



Motioner 2025

och

Styrelsens propositioner
om hyressättning och
ersättningsriktlinjer

Innehållsförteckning

Styrelsens förslag översyn av hyressättning	7
Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare	12
Motion 1: Gruppavtal för bredband	17
Motion 2: Bor den medlem som har hyreskontrakt i lägenheten?	18
Motion 3: En långsiktig satsning på en billigare nybyggnadslinje	20
Motion 4: Motion om varierade planlösningar	21
Motion 5: Bromsa byggtakten och undersök när medlemmar behöver bostäder och kraven de har på nybyggnation	22
Motion 6: De köande i förhållande till SKBs byggande	23
Motion 7: Stärk SKBs byggherreansvar för framtidens bostäder och bostadsmiljöer	25
Motion 8: Bygg bostäder i Järfälla kommun	26
Motion 9: Strategi för att bygga mer på södra sidan	27
Motion 10: Syftet med nyproduktionen i SKB	28
Motion 11: Om markanvisningar	29
Motion 12: Begränsa byggandet av nya bostäder	30
Motion 13: För hög nyproduktionstakt med otillräckligt eget kapital riskerar att höja hyrorna	31
Motion 14: SKB är största hyresrättsaktören i Stockholm, skall nybyggnationer ändå fortsätta?	32
Motion 15: Förändra SKB:s ekonomiska synsätt	34
Motion 16: Stärkt demokrati och ökat medlemsinflytande	35
Motion 17: Varför har SKB så höga hyror?	36
Motion 18: Sätt igång en dialog om syftet med SKB	38
Motion 19: Vår kooperativa bostadsförening SKB	39
Motion 20: Vad betyder SKB:s medlemskap i Sveriges Allmännytta?	42
Motion 21: Medlem i Sveriges allmännyttan	43
Motion 22: Dags för utvärdering av hyreshöjningsfördelningsmodellen!	44
Motion 23: Motion angående parametrar i hyreshöjningsfördelningsmodellen	46
Motion 24: Bryt trenden mot marknadsanpassade hyror!	47
Motion 25: Ändra hyreshöjningsfördelningsmodellen, som strider mot stadgarna	51
Motion 26: Hyreshöjningsfördelningsmodellen bör bestämma hyreshöjningen i procent – inte i kronor, vilket gynnar vissa kvarter och missgynnar andra	53
Motion 27: Avseende styrelsens förslag till stadgeändring	57
Motion 28: En demokratisk och kooperativ stadgeändringsprocess	57
Motion 29: Återremittera stadgeändringsförslaget	58

Motion 30:	Återremittera det omfångsrika stadgeförslaget som inte hunnit granskas ordentligt	59
Motion 31:	Stadgeförslaget är för omfattande, dela upp det!	65
Motion 32:	Ändring av föreslagna § 1.3 Syfte och verksamhet	70
Motion 33:	Otydligt om föreningens syfte och verksamhet	71
Motion 34:	Representation till fullmäktige	73
Motion 35:	Representation till fullmäktige	74
Motion 36:	Medboendemedlem	76
Motion 37:	Om stadgeändring av medboende	77
Motion 38:	Ändring av föreslagna § 8.9 Medlemmars rösträtt vid medlemsmötet	77
Motion 39:	Medboendemedlem	78
Motion 40:	Tillägg till eller ändring i SKB:s stadgar §6 angående medlemskapsöverföring	82
Motion 41:	Angående § 11 Uteslutning ur föreningen	84
Motion 42:	Ändring av föreslagna 2.5 § Uteslutning ur föreningen	85
Motion 43:	Om förslaget att slopa kravet på förhandsinformation om uppsägning	86
Motion 44:	Turordning	89
Motion 45:	Förändring av reglerna för kötider i SKB	89
Motion 46:	Ta vara bättre vara på våra kvm/ Stoppa av barnifieringen av våra gator	91
Motion 47:	Höjning av medlemsavgiften	92
Motion 48:	Ändring av föreslagna § 10.3 Styrelsens uppgifter	93
Motion 49:	Förtydligande av styrelsens skyldigheter vid hyressamråd	94
Motion 50:	Rätten till information om föreslagen hyreshöjning och rätten att få del av samrådsprotokollet	95
Motion 51:	Tydligare information till medlemmarna efter beslut om hyreshöjning	95
Motion 52:	Ändring av föreslagna § 10.5 Samråd inför hyresändring	97
Motion 53:	Om stadgeändring av § 8 och § 17	98
Motion 54:	14.1 § Valberedning	99
Motion 55:	Ändring av föreslagna § 6 Föreningens organ	100
Motion 56:	Valberedningskommitté löser inget problem, skjuter det bara framför sig	100
Motion 57:	Strykning av föreslagna § 15 Valberedningskommitté	101
Motion 58:	Valberedningskommitté	102
Motion 59:	Motion om stadgeändring av § 15.1	103
Motion 60:	Ändring av föreslagna § 7.3 Vem som kan väljas till förtroendeuppdrag i kvartersråden.	104
Motion 61:	Stoppa försämringarna för kvartersråden	105
Motion 62:	Rör inte Kvartersråden! De är ömtåliga	106

Motion 63:	Aktivera och stärk kvartersråden genom tidsbegränsad medverkan	108
Motion 64:	Ändring av föreslagna § 8.12 Dagordning	111
Motion 65:	Slopa förslaget om digitala val av fullmäktige	111
Motion 66:	17:1 § Digitala val	112
Motion 67:	Nej till Digitala val för boende medlemmar	112
Motion 68:	Digitala val med många frågetecken	114
Motion 69:	Medlemmarna måste ha kvar möjligheten att rösta på traditionellt sätt på medlemsmötet	115
Motion 70:	Nej till digitala val av fullmäktige	116
Motion 71:	Om stadgeändring av § 8 och § 17	119
Motion 72:	Köanderåd	122
Motion 73:	Beredningsgrupp för nominering av köande medlemmar i fullmäktige	123
Motion 74:	Beredningsgrupp/köanderåd	123
Motion 75:	Nej till arvodering av köanderådet	124
Motion 76:	Senast tid för medlemsmöte	127
Motion 77:	Angående § 26 Motionstid mm	128
Motion 78:	9.7 § Motioner	128
Motion 79:	Motion angående "Förslag till nya stadgar" om motioner, 9.7 §	128
Motion 80:	Ändring av föreslagna § 9.7 Motion	129
Motion 81:	Tiden för att motionera bör förlängas – inte förkortas	129
Motion 82:	Motion om stadgeändring av § 9 Föreningsstämman	131
Motion 83:	Motion om stadgeändring av § 18.2	132
Motion 84:	Personlig suppleant	132
Motion 85:	Viktigare att texten i stadgarna är korrekt än lättläst	133
Motion 86:	Paragraftecknen bör ha kvar sin korrekta placering	134
Motion 87:	Utreda möjligheter att ge medlemmar tillgång till lån för insats till lägenheter med lägenheten/medlemskapet som säkerhet	136
Motion 88:	Avsluta hyrestillägg för bredband	137
Motion 89:	Säkerställande att SKB:s strategier utgår från medlemmars åsikt och leverans av långsiktig medlemsnytta	138
Motion 90:	Besluta demokratiskt om VD:s lön	140
Motion 91:	Fler aktiva i fullmäktige och kvartersråd	141
Motion 92:	Ta fram statistik om SKBs medlemmar både boende och köande	142
Motion 93:	Hjärtstartare	143
Motion 94:	Textilinsamling/återvinning	144
Motion 95:	De boendes möjligheter till boinflytande	145

Motion 96:	Riktlinjer för förfarandet vid tilldelning av lägenhet	146
Motion 97:	Tilldelning av lägenhet	147
Motion 98:	Förmedla lägenheter där andra kötider än medlemskö i SKB gäller är ett brott mot stadgar	148
Motion 99:	Inloggning för att se lediga lägenheter	151
Motion 100:	Minska kötiderna för lediga lägenheter, utan att förändra kösystemet	151
Motion 101:	Miljö- och hälsokrav för bilar i garage med anslutning till trapphus	152
Motion 102:	Hantering av reklamationer och inrättande av reklamationsråd	153
Motion 103:	Elektroniskt bokningssystem för tvättstugor	154
Motion 104:	Nyckelutlämning/inlämning	155
Motion 105:	Jag yrkar att SKB återgår till personlig närvaro för att skriva lägenhetskontrakt	155
Motion 106:	Anslagstavlor i entréer/trappuppgångar	156
Motion 107:	Insändarspalt i Vi i SKB	157



4 mars 2025

Ärende till
SKBs ordinarie föreningsstämma
24 maj 2025

Förslag översyn av hyressättning

Styrelsens förslag om översyn av hyressättning av SKBs kooperativa hyresrätter att behandlas vid ordinarie föreningsstämma 2025:

Innehållsförteckning

Förslag översyn av hyressättning.....	1
Sammanfattning.....	2
Förslag till beslut.....	2
Bakgrund.....	3
Syfte med en total översyn.....	4
Utredningens organisation och uppdrag.....	4
Mål.....	5
Risker.....	5
Tidsplan.....	5
Motioner 2025.....	5

Sammanfattning

Styrelsen framlägger härmed förslag om att tillsätta en utredning med uppdrag att göra en översyn av SKBs hyressättning gällande föreningens kooperativa hyresrätter. Utredningen föreslås analysera och vid behov föreslå förändringar av stadgarnas bestämmelser om hyressättning, nu gällande hyresriktlinjer, hyressättning av det befintliga beståndet och metod/modell för differentiering av framtida hyreshöjningar. Utredningen ska vidare belysa hur SKB ekonomiskt ska kompenseras för standardhöjande åtgärder. Slutsatserna i Rapport *"Utformning av SKBs framtida insatssystem 2019-01-28"* ska beaktas med avseende på utjämning av upplåtelseinsatserna. Härvid ska medlemsnyttan beaktas utifrån ett perspektiv där såväl hyra som upplåtelseinsats ska vägas in.

Styrelsen är väl medveten om vidden och betydelsen av det utredningsuppdrag som föreslås. Inte desto mindre är styrelsen övertygad om att en genomgripande och brett förankrad dialog och beslut kring grunden och principerna för hyressättning, hyreshöjningar och upplåtelseinsatser är avgörande för en god balans mellan köande och boende medlemmar samt mellan boende medlemmar i olika förvaltningsenheter. En god balans mellan olika medlemsgrupper bedömer styrelsen vara en viktig grund som aktivt bidrar till att trygga föreningen för framtiden.

Utredningen torde kunna starta upp sitt arbete när stadgerevision steg 2 är beslutad och parallellt med att de nya stadgebestämmelserna implementeras. Detta betyder att utredningsarbetet påbörjas under 2026.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

- att bifalla styrelsens förslag att tillsätta en utredning med uppgift att analysera och att lämna rekommendationer gällande stadgebestämmelser och riktlinjer för hyressättning, metod för och genomförande av förändrad hyressättning av det befintliga beståndet, metod för eventuell differentiering av årliga hyreshöjningar, hyreshöjning för standardhöjande åtgärder och eventuell utjämning av upplåtelseinsatser,
- att uppdra åt styrelsen att tillsätta en utredningsorganisation med god förankring i styrelse, fullmäktige och hyresutskottet och med erforderliga interna och externa utredningsresurser, samt
- att uppdra åt styrelsen att fortlöpande lämna information om utredningens fortskridande samt att framlägga de slutliga förslagen för beslut av fullmäktige vid en föreningsstämma.

Bakgrund

Större översyn av hyressättning

Senaste mer genomgripande översyn av hyressättningen gjordes efter behandling vid föreningsstämmor år 1981. Resultatet av de då beslutade hyressättningsprinciperna infördes under en femårsperiod. Mellan 1992 och 1995 gjordes en ny översyn av 1982 års system som föreslog en hyresomfördelning under tre år från 1996. Huruvida den översynen också genomfördes är oklart.

Principer för hyressättning

Vid 1997 års föreningsstämma godkändes riktlinjer för hyressättning varvid bland annat lägesfaktorn gavs större betydelse mot bakgrund av att det i vissa områden förelåg svag efterfrågan. Som en följd av rapporten SKB 2000 fördes en diskussion 1998 om hyresutjämning kontra självkostnad. Hyrespolicyn med principen om hyresutjämning och föreningens samlade ekonomiska ställning till skillnad från enskilda fastigheters självkostnad kvarstod.

Grund för hyressättning införs i stadgarna

I och med lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt infördes i stadgarna bestämmelserna som alltjämt gäller. Efter föreningsstämman år 2000 tillsattes en arbetsgrupp som vid föreningsstämman 2003 presenterade förslag innebärande att hyressättningen borde utgå från lägenhetens värde för en medlem, det vill säga värdebaserad och inte kostnadsbaserad hyressättning. Dock överlät man till styrelsen och hyresutskottet att i samråd enas om hur den värdebaserade hyran skulle beräknas. Det konstaterades, vid jämförelse mellan olika områden, att fastigheternas ålder hade avgörande betydelse medan lägesfaktorn i vissa fall hade ringa eller ingen påverkan. Någon omklassificering föreslogs dock inte på grund den bedömda resursåtgången samtidigt som tillförlitligheten och exaktheten kunde ifrågasättas. Istället förutsattes dessa justeringar utföras i samband med de årliga hyressamråden genom differentiering inom ramen för hyreshöjningsbehovet.

Hyresriktlinjer

År 2003 fastställdes hyresriktlinjer innebärande att föreningens bostadshyror skulle fördelas efter lägenheternas relativa värden, vilket förklarades med hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter. Vidare beslöts att en utvärdering av dessa riktlinjer skulle utvärderas efter fem år. Vid 2009 års föreningsstämma presenterades en utvärdering av 2003 års hyresriktlinjer. Arbetsgruppen som gjort utvärderingen hade kommit fram till att riktlinjerna i och för sig tillämpats men att uttrycket "relativt värde" var svårtolkat. De reviderade hyresriktlinjerna som fastställdes 2009 och alltjämt gäller, ger styrelsen och hyresutskottet ett gemensamt ansvar att bedöma hur de olika lägenheterna/fastigheterna ska hyressättas i förhållande till varandra.

Utvärderingsgruppen ansåg att det vore lämpligt med en förnyad utvärdering av riktlinjerna efter ytterligare fem års tillämpning, det vill säga efter 2014 års hyressamråd. Föreningsstämman beslutade i enlighet med det förslaget.

Hyreshöjningsfördelningsmodellen

Under 2014 tog en arbetsgrupp fram en modell för fördelning av hyreshöjningar. Modellen bygger på SKBs riktlinjer för hyressättning från 2009 och gällande stadgebestämmelser. Den användes första gången vid fördelning av 2015 års hyreshöjning och bygger på parametrarna kötid, läge, hyra, insats och standard (genom värdeår).

Modellen utvärderades under 2021 och resultatet redovisades i september 2021. Utvärderingsgruppen rekommenderade att modellen ska tillämpas även fortsättningsvis och utvärderas vart femte år med fokus på intervaller i fastställda parametrar. Antecknas att det årliga hyressamrådet har granskat och utfört justering av intervall.

Hyreshöjningsfördelningsmodellen har diskuterats vid föreningsstämmor till följd av motioner från medlemmar som ifrågasatt huruvida den lever upp till stadgarnas och hyresriktlinjernas bestämmelser. Även innevarande år har fem motioner lämnats till föreningen för behandling på 2025 års ordinarie föreningsstämma. I motionerna lyfts frågor fram rörande utvärdering av modellen, systematisk hyressättning, justering av enskilda parametrar och dess viktning, behov av nya hyresriktlinjer, hur beräkning/differentiering av hyreshöjningar ska utföras och hur beslut om hyreshöjningsfördelningsmodell bör fattas.

Syfte med en total översyn

Avsaknad av bestämmelser leder till brist på tillit

Som framgår av bakgrundsbeskrivningen har tidigare arbetsgrupper identifierat ett behov av en värdebaserad hyressättning. Dock har detta inte genomförts och ansvaret har i stället lagts på styrelsen och hyresutskottet att hantera vid de årliga samråden. Avsaknaden av bestämmande riktlinjer för hur hyrorna och hur de årliga hyreshöjningarna ska differentieras har lett till en brist på tillit och meningsskiljaktigheter gällande främst hur de årliga hyreshöjningarna differentieras. Styrelsens uppfattning är att en systematisk hyressättning utgående från uppdaterade stadgebestämmelser och hyresriktlinjer, rätt genomförd, bör kunna leda till en hyressättning som står mer stabilt på objektiv grund.

Balans och medlemsnytta

Nuvarande hyressättning och den stora variation som råder med avseende på upplåtelseinsatser mellan äldre och nyare fastigheter skapar en obalans mellan olika medlemskategorier. Några medlemmar har en turordning som kan leda till en kooperativ hyresrätt med låg hyra och låg insats medan medlemmar med kortare turordning både får erlægga en högre upplåtelseinsats och en högre hyra. Styrelsens grundläggande uppfattning är att utjämnade upplåtelseinsatser både bidrar till en bättre balans inom föreningen och till att synliggöra medlemsnytta. Med medlemsnytta avses här dels den totala månadskostnaden bestående av såväl hyra som kostnad för det bundna kapitalet som upplåtelseinsatsen utgör.

Utredningens organisation och uppdrag

Givet att föreningsstämman bifaller styrelsens förslag om att utreda SKBs framtida hyressättning förutsätts styrelsen upprätta en projektplan för detta arbete. I projektplanen fastställs hur arbetet ska organiseras och hur förankring ska ske. En styrgrupp bestående av

styrelseledamöter sätter ramarna för en arbetsgrupp som förutsätts tillsättas med representanter från fullmäktige, hyresutskottet och styrelsen. Arbetsgruppen biträds av en tjänsteperson och leds av en projektledare som kan vara en tjänsteperson eller en externt anlitad projektledare. Arbetsgruppen kan anlita experter. En referensgrupp bör tillsättas bestående av ett lite större antal personer, företrädesvis av representanter från fullmäktige och övriga intresserade medlemmar. Arbetsgruppen stämmer fortlöpande av sitt arbete med referensgruppen och rapporterar sina slutsatser och förslag till styrgrupp, styrelse och fullmäktige.

Arbetsgruppen förutsätts avge en skriftlig rapport till styrelsen. Relevanta förslag underställs fullmäktige för beslut.

Mål

Utredningen förväntas leda till en hyressättning inom SKB som leder till en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen och vars differentiering baserar sig på värdebaserade parametrar utifrån medlemsperspektiv. Hyressättningen och upplåtelseinsatsernas storlek ska innebära medlemsnytta och leda till en bättre balans mellan olika medlemsgrupper.

Risker

En utmaning i projektet kommer att vara den att finna en rimlig detaljnivå som dels leder till en relevant och förståelig grund för differentiering å ena sidan och utan att bli alltför detaljerad och överblickbar å andra sidan. En annan uppenbar risk är att åsikterna om vad som är relevanta kriterier och hur de ska viktas kommer att gå isär och därmed skapa meningsskiljaktigheter som försvårar beslut. Tidsfaktorn är också en uppenbar risk – projektet kommer att ta tid och resurser i anspråk.

Tidsplan

Hyresutredningen planeras startas upp under 2026 efter det att stadgerevision steg 2 har beslutats och implementering av bestämmelsernas från denna påbörjats. Arbetet bedöms sedan pågå under 2027 och slutföras under 2028.

Motioner 2025

Motionerna 22-26 berör hyressättning i allmänhet och hyreshöjningsfördelningsmodellen i synnerhet. Förslag till beslut för var och en av dessa ligger i linje med de förslag till alternativa åtgärder som styrelsen föreslår med denna proposition.



4 mars 2025

Ärende till
SKBs ordinarie föreningsstämma
24 maj 2025

Förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsens förslag om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, i syfte att efterleva principerna i *Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag*, att behandlas vid ordinarie föreningsstämma 2025:

Bakgrund till förslag på beslut

Utifrån styrelsens svar på motion 2021/14, beslöt styrelsen i mars 2024 att lägga fram en proposition om att anta den kooperativa koden till ordinarie föreningsstämma 2024. Stämman beslöt anta den kooperativa koden den 1 juni 2024.

Beslutet innebar också ett uppdrag till styrelsen att vidta de åtgärder som erfordras för att SKB ska efterleva kodens principer. Som en direkt följd av detta så föreslås föreningsstämman fatta beslut om att fastställa riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare (princip 7). Föreslagna riktlinjer finns i bilaga 1.

Kodens sjunde princip lyder enligt följande:

Ersättning till ledande befattningshavare

Företaget ska ha övergripande riktlinjer för ersättningar och villkor till ledande befattningshavare (vd och ledningsgrupp).

Riktlinjerna ska tydligt ange hur ersättningar och villkor för vd och ledande befattningshavare fastställs.

Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften.

Principer om ersättningar till ledande befattningshavare ska beslutas av stämman. Företagets revisorer ska granska hur principerna har tillämpats och lämna ett skriftligt yttrande till stämman.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att fastställa riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare enligt bilaga 1.



Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Fastställda av SKBs föreningsstämma [datum månad år]

Dessa riktlinjer omfattar styrelse och ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktör och övriga medlemmar i ledningsgruppen. Riktlinjerna är utformade i enlighet med *Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag*.

Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits på föreningsstämma. Riktlinjerna omfattar inte ersättning till styrelsen eller andra ersättningar som beslutas på föreningsstämma.

Riktlinjerna ska främja SKBs strategi, långsiktiga intressen och hållbarhet samt möjliggöra att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig tillika måttfull totalersättning.

Riktlinjer för ersättning

I SKBs riktlinjer för ersättning ska ersättning till ledande befattningshavare vara konkurrenskraftig, ändamålsenlig och icke löneledande i förhållande till jämförbara företag. Den får bestå av följande komponenter: fast grundlön, semesterlön, pensionsförmåner, avgångsvederlag och övriga förmåner. Rörlig lön ska inte ges till ledande befattningshavare.

Översyn av fast grundlön för VD ska ses över årligen per den 1 april. Styrelseordförande och vice styrelseordförande i SKB är förhandlingspart och ska fastställa lönen och sedan rapportera till styrelsen. Lönerevision för övriga ledande befattningshavare ska följa villkor i tillämpat kollektivavtal och VD ska ha en genomgång av ersättningsnivåerna med styrelseordförande.

Premien för ålders- och efterlevandepension ska följa villkor i tillämpat kollektivavtal, det innebär att den ska baseras på ITP-planen och avgiften bestäms av pensionsplanens villkor. Vid rekrytering av ledande befattningshavare är utgångspunkten att erbjuda premiebaserad ITP, eventuella undantag ska stämmas av med styrelseordförande. För det fall lönevaxling till tjänstepension erbjuds ska den vara kostnadsneutral.

Ersättning vid arbetsoförmåga på grund av sjukdom ska följa villkor i tillämpat kollektivavtal och ITP-planen.



Företaget tillhandahåller utöver ovanstående även kollektivavtalsenliga arbetsmarknadsförsäkringar samt försäkringar för resor i tjänsten. För VD har SKB dessutom tecknat en individuell sjukvårdsförsäkring.

Övriga förmåner får innefatta bl.a. möjlighet till förmånsbil mot ett bruttolöneavdrag, friskvårdsbidrag, lunchförmån, Fastigo pluspension och andra förmåner som gäller enligt villkor i tillämpat kollektivavtal.

Det ska undvikas att en styrelseledamot eller styrelsesuppleant anlitas som uppdragstagare i föreningen och därmed får ersättning utöver styrelsearvodet. Om så ändå sker, ska uppdraget prövas av styrelsen i varje enskilt fall, vara klart avskiljbart från det ordinarie styrelseuppdraget, avgränsat i tid och reglerat i skriftligt avtal mellan föreningen och ledamoten. Ersättningen för sådant uppdrag ska vara förenlig med dessa riktlinjer.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från företagets sida ska VDs uppsägningstid inte överstiga sex månader och avgångsvederlag får lämnas med högst tolv månadslöner. Avgångsvederlaget ska utgöras av enbart den fasta månadslönen utan tillägg för semesterlön, pensionsförmåner eller övriga förmåner. Övriga ledande befattningshavare ska ha en avtalad uppsägningstid på tre månader eller följa kollektivavtalets uppsägningstider.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen ska årligen utvärdera riktlinjerna och vid behov framlägga förslag till reviderade ersättningsriktlinjer för beslut vid ordinarie föreningsstämma.

Företagets revisorer ska granska hur riktlinjerna har tillämpats och lämna ett skriftligt yttrande till stämman.

Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i företagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Avvikelse från riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt avvika från riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose föreningens långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa föreningens ekonomiska bärkraft.

Motioner 2025

Motion 1

Gruppavtal för bredband

av Bengt Nykvist, Kerstin Lindholm, Josefin Yoshida Dahlqvist, Johanna Grün, Cecilia Lund, Fredrik Holmqvist, Ann-Margret Lindborg, Oliver Edgren, Joanna Suokas, Lisbet Hemse, Håkan Rossberg, Lina Högfeldt, Ann-Margret Lindborg, Birgitta Lindström, Lina Zackrisson och Ingrid Blomquist, hyresmedlemmar Mälarpirater, samt Margareta Fluor, fullmäktigesuppleant Mälarpirater

Motionerna 38 och 39 år 2024 innehöll resonemang kring bredband och TV i framtiden och förslag på att SKB ska träffa gruppavtal för bredband med lämplig leverantör. Båda motionärerna framhöll att många bostadsrättsföreningar har sådana avtal och att dessa avtal är mycket fördelaktiga för de boende. I motion 38 ges ett exempel 222 kr i månaden i någon förening och 39 nämns kostnader på 125-150 kronor per månad. Bläddrar man runt bland de olika forum som finns på nätet där sådana här frågor diskuteras nämns belopp runt hundra kronor per lägenhet. (De exempel som presenteras i motion 38 och 39 innefattar även TV-kanaler.)

Detta kan jämföras med vad 100 Mbit/s för perioden februari till och med april 2025 kan kosta hos en av de ledande leverantörerna i fibernätet i Stockholm, om man har ett individuellt avtal; 1 437 kr, dvs ca 480 kr/månad inklusive moms.

Det finns alltså anledning att anta att ett avtal skulle kunna mer än halvera bredbandskostnaderna för SKB's boende. Ett _mycket_ försiktigt räkneexempel skulle kunna vara att de boende skulle kunna minska sina kostnader med 250 kr/månad, dvs 3000 kr per år.

8500 lägenheter * 3000 kr => ca 25 miljoner per år i besparing, antagligen mera.

Styrelsens svar på motionerna 23 och 24 år 2024 var allmänt positiva men man menar att en utredning kan bli omfattande och att man inte kan ange tid när denna kan göras. Med tanke på att det finns _mycket_ stora besparingar att göra borde en utredning i stället igångsättas omedelbart!

En kommentar beträffande den utredningen som bör göras; om man begränsar denna till att bara innefatta just bredband och inte blandar in TV-kanaler, fast telefon, mobiltelefon etc. etc. borde denna utredning och upphandling inte bli alltför komplicerad. TV via uttaget i väggen kan få vara kvar tills vidare för de som fortfarande tittar på tablå-TV.

Om SKB _inte_ gör något så kommer nog många boende helt överge den fiber som SKB förtjänstfullt lät installera för något tiotal år sedan och i stället övergå till mobilt bredband vilket för de flesta skulle bli billigare än vad man idag betalar för uppkoppling via fiber. Då är vi så att säga tillbaka till det upplägg som gällde för några decennier sedan då var och en hade sin egen antenn på taket eller parabol på balkongen. Hellre borde vi utnyttja den fiberinfrastruktur som är uppbyggd och i allmänhet fungerar mycket bra! Men vi borde inte betala mer än dubbla priset jämfört med andra föreningar!

Förslagsvis kontaktar SKB Bredband2 som köpt Stockholms stadsnät. Om man avstår från valfrihet beträffande val av leverantör för tjänster och köper bredbandet av dem borde detta kunna gå snabbt och smidigt. Man får då samma leverantör för fiber och för bredband. Se länkar nedan.

<https://www.bredband2.com/brf>

<https://www.bredband2.com/brf/vara-kunder/>

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att

1. SKB omedelbart påbörjar upphandling av gruppavtal för bredband via befintlig fiber.
2. Att SKB väljer en enkel lösning där endast bredband ingår och inte TV, telefon mm mm

Styrelsens utlåtande över motion 1

Styrelsen fick i av fullmäktige vid 2024 års föreningsstämma i uppdrag att utreda "Bredband och TV i framtiden". Uppdraget gavs med anledning av stämmans beslut gällande motionerna 38 och 39.

Utredningen, som internt benämns "Digital infrastruktur", påbörjades under hösten 2024 och enligt tidsplanen kommer en upphandling att ske i slutet av 2025. Under 2026 är det planerat att en successiv övergång till den nya leverantören kommer att påbörjas.

SKB kommer att genomföra upphandlingen på ett sådant sätt att även hänsyn tas till uppkoppling av tekniken i samtliga fastigheter. Det gör projektet mer komplicerat än vad motionen förespeglar. Utöver detta finns det även befintliga avtalstider med nuvarande operatörer att ta hänsyn till.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 2

Bor den medlem som har hyreskontrakt i lägenheten?

av Birgitta Carlsson, hyresmedlem Kartan-Skalan

Med tanke både på de långa kötiderna för en lägenhet och säkerheten för boende i SKB:s bostäder bör det kontrolleras att rätt person bor i uthyrd lägenhet.

Idag är det många lägenheter där någon annan än den som har kontraktet bor. Både mer oskyldiga, att vuxna barn "bor" tillsammans med förälder i en liten lägenhet. Vanligt. Oftast är föräldern boende någon annanstans och bara skriven i lägenheten. Förståeligt med tanke på hur svårt det är att få en bostad. Men det är många köande som inte får någon bostad på grund av detta.

Någon helt annan bor i lägenheten. Ibland med tillstånd av SKB vid jobb på annan ort eller liknande. Olaglig andrahandsuthyrning. Det förekommer även Airbnb. Dessa kontraktssinnehavare borde inte få ha kvar sin lägenhet.

Speciellt i mindre lägenheter är det stor omflyttning och vem har koll på att den som flyttar in är rätt person? Finns även lägenheter som används för övernattnings några dagar ibland/som förråd av någon som har lång kötid men flyttat utomlands eller långt bort. Vansinnigt med tanke på hur många som köar hos SKB.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att SKB skärper kontrollen att rätt person bor i våra lägenheter.

SKB:s personal som rör sig i kvarteren bör hålla koll. Både vad man ser och inte ser. Har man inte sett någon i lägenhet XX på evigheter? Aldrig någon felanmälan? Ser det bebott ut genom fönstren? Vid besök i lägenheter borde det vara möjligt att ta en snabb titt. Har en kvinna 50+ kontrakt är inredning och kläder i hallen något annat än när det är en kille på 20+ som bor där vilket borde reageras på och kollas upp.

SKB borde uppmana boende i våra kvarter att hålla koll på sina grannar. SKB bör ha resurser att följa upp tips från grannar. Detta är betydligt enklare, billigare och miljövänligare än nyproduktionen som dessutom tar lång tid och har en hyra många inte har råd med.

Med tanke på kriminalitet och det stora antalet skjutningar och sprängningar i Stockholm borde SKB som hyresvärd ha bättre koll på vem som bor i våra kvarter.

Styrelsens utlåtande över motion 2

Styrelsen kan inte annat än hålla med motionären om att frågan är angelägen för grannar och trygghet i fastigheten och inte minst för föreningens kömedlemmar. Att frigöra lägenheter som inte används för medlemmens eget permanenta boende är helt korrekt mindre resurskrävande än att nyproducera. Dessutom frigörs inte sällan lägenheter med låg hyra och attraktivt läge.

SKB bedriver ett aktivt arbete mot otillåten andrahandsuthyrning. Arbetet startar redan vid uthyrningen då frågor ställs kring nuvarande boende och hur det ska avvecklas. Medlemmarna informeras om SKBs krav på att bo permanent och vara folkbokförd i SKB-lägenheten.

Tips från grannar och medarbetare följs upp, utredning görs vid misstanke om olovlig andrahandsuthyrning och när tillräckligt underlag finns vidtas rättsliga åtgärder – som regel i form av uppsägning och hänskjutande till hyresnämnden. Utöver tips jämförs folkbokföringsuppgifter med hyresavtal, iakttagelser från lägenhetsbesiktningar och andra besök i lägenheten används också. De förslag som motionären lyfter fram i sin motion är sådana åtgärder som redan ingår i de löpande rutinerna, om än inte alltid och överallt. SKB har tillsatt mer resurser och intensifierat arbetet med att både förebygga och beivra otillåten andrahandsuthyrning under den senaste tioårsperioden.

En hyresgäst, även en kooperativ hyresgäst i SKB, har ett besittningsskydd och hyresvärden har bevisbördan vid tvist vilket innebär att trovärdiga vittnen måste redogöra för sina iakttagelser. Hyresvärdens vittnen ställs mot hyresgästens vittnen. Vidare är hyreslagen (12 kap. jordabalken) en skyddslagstiftning som innebär att det vid en intresseavvägning ställs mycket höga krav för att besittningsrätten ska brytas. Av inte minst det skälet är grannarnas iakttagelser ofta avgörande för utgången av en tvist då hyresmedlemmen hyr ut olovligt, till exempelvis sina barn.

Utöver det sedvanliga utredningsarbetet genomförde SKB under 2024 en temakväll om otillåten andrahandsuthyrning, oanmälda kvällsbesök och drev ett inte oväsentligt antal ärenden i hyresnämnd och hovrätt gällande otillåten andrahandsuthyrning. Vidare har ett samarbete med företaget Orimlig hyra inletts syftande till att bevis om överhyra ska kunna användas för att förverka hyresrätten vid olovlig andrahandsuthyrning.

SKB jobbar inte sällan i motvind i dessa frågor. Dels saknas stadgestöd för att förhindra ägande av annan permanentbostad i samband med uthyrning, dels finns en osäkerhet kring att ställa upp som vittne vid misstanke om olovlig andrahandsuthyrning från både hyresgäster och medarbetare hos SKB. Detta trots att den egna personalen utbildats inom detta och kvartersråd och boende ges information och stöd.

I styrelsens förslag om stadgeändring som avses behandlas på den ordinarie föreningsstämman föreslås att skyldigheten om att vara folkbokförd i SKB-lägenheten också stadgefästs och att avvikande folkbokföring ger styrelsen befogenhet att helt nedsätta turordningen för den som bryter mot folkbokföringskraven. Dessa åtgärder syftar till att ge den verkställande organisationen ytterligare verktyg i arbetet med att stävja otillåten andrahandsuthyrning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 3

En långsiktig satsning på en billigare nybyggnadslinje

av Örjan Lyrner, kömedlem

En långsiktig satsning på en billigare nybyggnadslinje. Kan förslagsvis ske parallellt med byggandet av mer unika men dyrare hus, så som har byggts hittills.

En färdig relativt enkel, och garanterat fungerande metod kan vara att använda sig av

Kombohusen via Sveriges allmännyttas där SKB är medlemmar.

Kombohusen

Startade 2010 av Sveriges allmännyttas (fd SABO) där SKB är medlem.

Sker genom upphandling av ramavtal med byggbolag/huskonstuktörer.

Hade 2022 byggts ca 10 000 lägenheter, i 60 olika kommuner.

20-25 % billigare än allmännyttans normala byggkostnad. I storstadsområden oftare 25%.

Nyckelfärdiga klimatdeklarerade punkthus och lamellhus i 2–8 våningar, med flexibel utformning och hög förvaltningskvalitet till ett fast pris.

Finns i flera olika varianter i både lamell och punkt-hus där också varje variant kan varieras i både höjd, lägenhetsindelningar och även utseende. Det är mer som ett byggsystem än typhus.

Med jämna mellanrum görs nya upphandlingar av ramavtal med nya hustyper.

Nuvarande avtal gäller i 6 år, till 2026.

Energiprestanda ca 50 kwh / kvm i senaste årens upphandling.

Medför också enklare upphandlingsprocess för bostadsföretagen och en avsevärt snabbare byggprocess.

För mer utförlig information gå in på:

<https://www.sverigesallmannnytta.se/nyproduktion/allmannnyttans-kombohus/>

Bakgrund

SKB har ett stort problem med alltför dyra nybyggnationer som inte svarar bra mot stor del av medlemmarnas behov. Alla outhyrda nybyggda lägenheter i Kista trots tiotusentals köande medlemmar är ett mycket talande exempel på detta.

Man bör också säga att detta är inte unikt för SKB.

Det är ett problem för i stort sett alla bostadsföretag.

Och SKB sitter i en form av rävsax, för att man kan ju knappast sluta att bygga nytt trots att det är dyrt.

En annan kraftig baksida är att med den “nya” hyreshöjningsfördelningsmodellen så kommer hyrorna i befintligt bestånd att få en högre hyreshöjning ju mer nytt och dyrt det byggs.

Detta eftersom modellen jämnar ut hyrorna, där nya dyra hus subventioneras med lägre hyrespåslag, medans äldre hus med lägre hyror får subventionera med högre hyrespåslag år efter år. Ända tills hyrorna att blivit så pass höga att attraktiviteten har sjunkit ordentligt.

Och ju mer dyr nybyggnation med höga hyror, desto större kommer den överföringen att bli varje år.

Så det här påverkar även i högsta grad redan boende. Även om det sker gradvis i form av mindre bitar varje år. För varje år så läggs dom på varandra och blir avsevärda i längden.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar:

Att göra en långsiktig satsning på en billigare nybyggnadslinje. Kan förslagsvis ske parallellt med byggandet av mer unika men dyrare hus, så som har byggts hittills.

En färdig relativt enkel och garanterat fungerande metod kan vara att använda sig av **Kombohusen** via Sveriges allmännyttas där SKB är medlemmar. Men alla vägar som leder till lägre nybyggnadskostnad ska naturligtvis ses som intressanta i denna linje.

Styrelsens utlåtande över motion 3

Styrelsen delar motionärens önskan om att hålla nere produktionskostnaden men ändå skapa bostäder av god kvalitet. Lägsta produktionskostnad gynnar sällan låga förvaltningskostnader, medlemmarnas valmöjligheter, kommunernas uppskattning av SKB som en bra samarbetspartner i stadsbyggandet och fastigheternas värde. Men styrelsen anser att trots de uppenbara problem som följer av att försöka pressa byggpriserna och ytterst boendekostnaderna, är det rimligt att även SKB genomför projekt och strävanden i denna riktning. Det kan exempelvis handla om alternativa materialval och planlösningar, upphandlingsmetoder och prefabricering. SKB som en av branschens mest långsiktiga byggherre bör också vara med om att driva på utvecklingen mot lägre boendekostnader.

För att hålla nere produktionskostnaden följer SKB noggrant utvecklingen på marknaden. Syftet är att hitta bra kostnadseffektiva lösningar, men det har visat sig svårt då kvaliteten nästa alltid blir lidande. Bland annat deltar SKB aktivt i branschens försök och ambitioner att skapa billigare bostäder. Både Kombohusen, som motionären hänvisar till, och Stockholmshusen är exempel på koncept som tagits fram för att hålla nere produktionskostnaden och därmed också hyran. SKB har varit i kontakt med både fastighetsägare (allmännyttiga bolag) som förvaltar dessa hus och flera entreprenörer som bygger sådana hus. Syftet med kontakterna har varit att dra lärdom av redan gjorda erfarenheter och hitta bra exempel på kostnadseffektiva lösningar. Utvärderingar visar att den lägre kostnaden tyvärr till stora delar varit på bekostnad av kvaliteten. Detta har medfört att de ekonomiska besparingar man initialt gjort snabbt ätits upp av höga förvaltnings- och underhållskostnader.

SKB arbetar aktivt redan vid framtagandet av detaljplaner för att kunna bygga bostäder med god kvalitet och rimlig hyra. Ett sätt att hålla nere kostnaden, och som SKB har testat, är att bygga liknande hus på flera platser men ändå behålla kvaliteten. Ett exempel på det är kvarteret Marviken i Årsta och kvarteret Agendan i Abrahamsberg. Dessa två fastigheter är systrar och upphandlade vid samma tillfälle. Tack vare detta tillvägagångssätt kunde produktionskostnaderna hållas nere och medlemmarna få rimliga hyror. SKB försöker tillämpa detta koncept i kommande produktioner. Ett annat arbete som pågår kontinuerligt på SKB, men i skrivande stund i lite större omfattning, är att se över SKBs projekteringsanvisningar med ambitionen att förenkla utförandet utan att det i längden bidrar till högre förvaltningskostnader.

Styrelsen avser att även i fortsättningen ytterligare utreda möjligheten att använda Kombohusen och andra kostnadseffektiva byggsystem, med särskild fokus på att säkerställa hög kvalitet och anpassningsbarhet för SKBs medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 4

Motion om varierade planlösningar

av Ingmarie Hedberg Kikuchi, fullmäktig Kartan-Skalan, och Ulla Wikander, fullmäktigesuppleant Kartan-Skalan

En s k öppen planlösning (kök & vardagsrum/matrum utan väggar mellan) tycks vara det enarådande i SKBs nybyggda hus. Det är ett mode att kök och vardagsrum ska byggas utan väggar emellan- . Men det modet tycks vara övergående. Det börjar kritiseras, väljas bort. Rent absurt blev det när tvåor i nybyggt hus i Uppsala inte kan delas av två studenter. Varför inte? Jo, lägenheten består av ett enormt köksvardagsrum, samt ett litet sovrum. Knappt ens lämpligt för två studenter även om de är ett par. Den som studerar behöver en dörr att stänga om sig, för läs- och skrivro.

Det fanns en gång regler för hur lägenheter skulle planeras. Varje rum, samt köket skulle kunna nå från hallen. Se SKBs välplanerade lägenheter från den tiden. Kampementsbacken är ett bra exempel.

Idag är det sämre. I nybyggda SKBhus finns färre möjligheter att stänga en dörr om sig. T ex att stänga dörren om köksstöket för att ha det trevligt i ett vardagsrum. Några vill ha öppen planlösning, det är OK. Men andra vill inte ha det. Det tråkiga med de nya lägenheter som SKB bygger är att de är stereotyp likadana. Inflexibla. Men modet svänger redan. Många vill ha kök med matplats, men ett separat vardagsrum. Och varför ofta ynkligt små sovrum. För barn? Alla familjer består inte av mamma, pappa och två barn, cirka 7 och 11 år gamla. En sådan tycks vara idealet för dagens lägenhetsplanering i SKB. Alla föräldrar vill inte ligga i en "mastersängkammare", utan ha var sitt rum. Alla familjer består inte heller av mamma, pappa, barn. Människor är olika och familjer förändras över tiden. Om lägenheter bleve mer varierade och föränderliga skulle vi inte heller behöva flytta så ofta. Bra för alla. Också för SKB.

Vi yrkar i första hand på att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att se till att planlösningar vid nybyggen görs mindre stereotyp "moderna", mer varierade.

Vi yrkar på att stämman ger styrelsen i uppdrag att ge de anlitate arkitekterna beställningar på planlösningar för olika familje- och samlevnadsformer.

Styrelsens utlåtande över motion 4

Styrelsen håller med motionärerna om att SKB ska bygga lägenheter så att det finns något som kan passa de fler än 93 300 medlemmarnas olika preferenser. Därför ska SKBs fastigheter och lägenheter se olika ut vad gäller utformning och planlösning.

Idag bygger SKB fastigheter med varierade lägenhetsstorlekar, inte sällan ett till sex rum och kök. Detta för att det ska vara möjligt för alla att hitta något som passar ens familjekonstellation, som den ser ut för tillfället. Variationen ska också möjliggöra att man kan flytta inom kvarteret om förhållandena ändras. Vad som gillas av någon kan förkastas av någon annan. SKB använder sig av olika arkitektfirmor för att på detta sätt skapa ett gott boende för alla sina medlemmar.

SKBs projekteringsanvisningar används som projekteringsunderlag vid utformningen av alla nybyggda fastigheter och genom dem ges en ansats till det som ska åstadkommas. Styrelsen anser att SKB ska hålla fast vid detta arbetssätt och att både lägenheter med sluten planlösning och lägenheter med öppen planlösning ska produceras. Man ska dock beakta att produktionskostnaden, och därmed hyran, alltid är hög vid nyproduktion och att ett sätt att hålla nere hyran per kvadratmeter är öppna rumssamband.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att anse motionen besvarad.

Motion 5

Bromsa byggtakten och undersök när medlemmar behöver bostäder och kraven de har på nybyggnation

av Ingegerd Rönnerberg, fullmäktig Göken

SKB har en mycket expansiv byggnadsverksamhet med motivering att föreningen har en så lång bostadskö som måste tillgodoses. Byggtakten känns faktiskt oroväckande hög och ibland matchar inte de projekt som föreningen satsar på medlemmars önskemål.

En väsentlig fråga som behöver få svar är därför när medlemmar är i behov av en ny bostad. Säkert är det en stor procent som söker bostad på lång sikt – när de bildar familj, barnen flyttar ut eller inför pension. Dessutom är en avsevärd del av de köande minderåriga.

Viktigt att diskutera är även för vilka SKB bygger idag. Många medlemmar som har köat lång tid och boende medlemmar som vill byta bostad har inte råd med de hyror och insatser som begärs för lägenheter i nyproduktion. En del större lägenheter som byggs beskrivs dessutom som närmast lyxbostäder.

Givetvis finns det välbärgade medlemmar som slår till när bostadsområdet känns rätt. Lysosomen i Hagastaden och Ananassen på Södermalm är t ex högt eftertraktade. Men intresset för nya fastigheter långt utanför centrala Stockholm som Docenten i Uppsala och Kista Äng/Torshamn är anmärkningsvärt lågt. Där har SKB behövt ta hjälp av bostadsförmedlingen för att få lägenheter uthyrda.

I ett sådant läge vore det högst olyckligt om SKB hamnar igen. Det skulle antagligen medföra ytterligare hyreshöjningar i hela fastighetsbeståndet och minskat underhåll av fastigheter.

För att anpassa föreningens byggplaner till en rimlig nivå kan styrelsen lämpligen undersöka följande genom en enkät till alla medlemmar.

1. När söker du ny bostad? Idag, om några år eller på betydligt längre sikt? Eller är du inte alls intresserad av en nybyggd lägenhet?
2. Vilka maxbelopp har du råd att betala i insats och hyra för den lägenhetstyp du är intresserad av?
3. Var tycker du att SKB ska prioritera att bygga, respektive vilka områden känns mindre attraktiva?

Resultatet av undersökningen bör redovisas på en fullmäktigedag. Fullmäktige ska även få utrymme att diskutera och lämna synpunkter på hur svaren ska påverka SKB:s byggplaner.

Jag yrkar

Att SKB bromsar byggtakten och undersöker när medlemmarna behöver ny bostad, vad de har råd att betala för en nyproducerad lägenhet och var de vill bo.

Styrelsens utlåtande över motion 5, se motion 6

Motion 6

De köande i förhållande till SKBs byggande

av Ulla Wikander, fullmäktigesuppleant Kartan-Skalan

SKBs styrelse har satt som mål att bygga 200 nya lägenheter per år. Anledningen till detta antal har sagts vara att cirka 90 000 SKBmedlemmar köar för bostad hos SKB. Många av dessa är dock barn eller ungdomar som ännu bor "hemma". Inte ens med en kö på 50 000 skulle SKB kunna bygga en lägenhet till var och en av de köande. Desto viktigare blir det då att de lägenheter SKB verkligen bygger passar dem i den långa kön. SKB bör väl inte bygga för andra än sina medlemmar?

Vad vet vi i SKB om de köande medlemmarnas önskemål? Vi vet att få av dem ville bo i Uppsala. I alla fall inte de som stått länge i kö. Inte heller blev alla lägenheter som byggdes i Kista uthyrda till köande. Ett antal lägenheter fick hyras ut genom Bostadsförmedlingen. Men - borde SKB inte bygga för dem som valt att bli medlemmar och som årligen betalar för den förmånen?

För att bygga för sina medlemmar föreslår denna motion att styrelsen skaffar sig kunskap om de köandes önskemål. Styrelsen kan själv bestämma hur den ska skaffa sig sådan information. Vad SKB bör veta om de köande är sådant som : när behöver den köande en lägenhet: nu, om 5 år, 10 år eller senare? Var kan de tänka sig bo? Vilken storlek, planlösning, inredning (t ex öppen planlösning eller

separat kök, balkong, hiss, förrådsutrymme, bastu i huset, gym, gästlägenhet, bilpool m m) önskar de sig? Hur stor insats är de köande beredda att betala? Hur hög hyra?

Det är angeläget att få reda på hur efterfrågan bland våra köande medlemmar ser ut, för att vi inte igen ska behöva vända oss till Bostadsförmedlingen för att fylla nybyggda hus.

Jag yrkar i första hand på, att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att göra en undersökning av de köandes behov av bostad (när, var, hurdan, till vilket pris, m m) som är så utförlig som möjligt.

Jag yrkar vidare på att denna undersökning presenteras utförligt (hur den gjorts, resultat samt analys) för SKBs föreningsstämma till nästa års stämma.

Jag yrkar också på att undersökningen sedan ska ligga till grund för en förutsättningslös diskussion om SKBs fortsatta byggande.

Styrelsens utlåtande över motionerna 5 och 6

SKB är en stor förening med fler än 93 300 medlemmar. 2024 var 7 690 medlemmar aktivt bostads-sökande (det vill säga söker fler än 5 bostäder per år). Med anledning av detta behöver, precis som en av ändamålsparagraferna säger (§ 2), föreningen bedriva bygnadsverksamhet för att upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar.

SKB har sedan några år en digital medlemspanel där frågor om bland annat bostäders utformning har ställts. Panelen består av drygt 2 000 medlemmar, både kömedlemmar och hyresmedlemmar, som själva anmält intresse för att en till två gånger per år svara på aktuella frågor. Panelen fylls kontinuerligt på med nya deltagare. Detta är ett sätt att få värdefull kunskap från medlemmar. Tanken är att under 2025 låta den digitala medlemspanelen svara på frågor som rör de ämnen som motionären tar upp. Styrelsen håller med motionärerna om att frågan är viktig och har därför för avsikt att komplettera detta underlag med kompletterande undersökningar de närmsta åren.

SKB har en markstrategi som bland annat säger att föreningen fortsatt ska ha Stockholm som huvudmarknad och att SKB ska satsa på att bygga i områden där restiden från dörr till Stockholms Centralstation är maximalt 60 minuter. De platser som idag kan anses perifera kommer med all säkerhet att, i takt med att Stockholm växer, upplevas mer centrala. Fråga om var byggandet ska ske var uppe redan på i slutet av 30-talet när kvarteren Markpundet och Låsten i Abrahamsberg skulle byggas. De ansågs då ligga för långt utanför tullarna och var till en början svåra att hyra ut. Under en period hyrde SKB därför ut lägenheterna till norska flygare och det dröjde några år innan de alla hyrdes ut till föreningens medlemmar. Idag är lägenheterna mycket attraktiva bland SKBs medlemmar.

SKB har ofta haft utmaningar i att hyra ut lägenheter i nyproduktion. Det beror på att den ofta sker på nya platser som inte är så etablerade och att det kommer ut många nya lägenheter på en gång. SKB har historiskt haft vakanser i fastigheter i Gröndal, Ursvik, Tyresö, Hammarby Sjöstad, Täby och Uppsala när dessa var nybyggda. Idag är dessa platser etablerade och SKBs kötider här ligger på 20–40 år. Föreningens målsättning är att alla lägenheter hyrs ut till medlemmar. Ibland händer det dock att några lägenheter inte blir uthyrda till medlemmar under den ordinarie uthyrningsprocessen och då använder föreningen till exempel Stockholms Bostadsförmedling. De personer som då får kontrakt blir medlemmar och betalar då både medlems- och upplåtelseinsats.

Med hänvisning till föreningens stadgar och tidigare beslut anser styrelsen att det är viktigt att fortsätta bygnadsverksamheten för att tillgodose medlemmarnas behov av bostäder. En minskad byggtakt kan leda till längre bostadsköer, medlemsflykt och minskade intäkter för föreningen.

Motionärerna har yrkat att SKB ska göra en enkätundersökning bland medlemmarna för att ta reda

på deras preferenser i olika avseenden. Styrelsen vill i det sammanhanget hänvisa till att liknande undersökningar redan har genomförts och att kompletterande undersökningar kommer att genomföras de närmsta åren.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att anse motionerna 5 och 6 besvarade.

Motion 7

Stärk SKBs byggherreansvar för framtidens bostäder och bostadsmiljöer

av Anna-Lena Johansson, fullmäktig Mjärden, Kerstin Wikmar, fullmäktigesuppleant Mjärden, Agneta Sundberg, Jerry Ramnitz, Britt Forsberg, Yvonne Norström, Mats Olsson, Shula Gladnikoff och Margaretha Bähler Lavér, hyresmedlemmar Mjärden

I takt med att myndighets Sverige tar sin hand ifrån kvaliteterna i framtidens byggande behöver respektive aktör utforma egna system för att få de bostäder som medborgarna efterfrågar. I SKBs fall gäller det att boende och köandes behov av goda bostäder och miljöer säkerställs. För att formulera framtidens bostäder föreslås att SKB tillsätter en utredning med syfte att säkerställa de goda kvaliteter som utmärkt bostadsbyggandet framtill nu i ett eget regelsystem som ska ligga till grund för upphandling av kommande projekt avseende planering och genomförande.

Utredningens syfte är att utröna vilka krav som framtidens boende ställer på goda bostäder vad avser utformning av hallar, kök, matplatser, vardagsrum, sovrum för stora och små och förvaring i lägenheten och utanför den. Till detta kommer att bevara de ställningstagande som SKB hittills tagit för till exempel extra ljudisolering mellan våningsplanen och lättstädade badrum med vägghängda enheter och badkar utformade för att vara lätta att städa under. Fönster i badrum ska vara regel och inte undantag, främst i större lägenheter.

Det är av stor vikt att de tekniska systemen utformas så att de boendes välbefinnande sätts i främsta rummet. Även här är det viktigt att formulera den kvalitativa nivån som SKB ska ställa i sina anbud. Med en tydlig kravspecifikation i anbudshandlingarna underlättas även uppföljningen av leveransen.

Det är också av stor vikt att SKB även i fortsättningen lägger stor vikt vid gestaltningen av kvarterens gemensamma utrymmen som tvättstugor, cykelrum, återvinningsrum och samlingslokaler och utformning av gårdar för de boendes behov.

För att få underlag till de krav som ska ställas i framtidens bostadsprojekt föreslås att SKB tillsätter en kvalificerad utredare hämtad från den akademiska världen. SKB har tidigare samarbetet med Ola Nylander på Chalmers som arbetar med bostadsforskning och han och hans team kan vara ett förslag för att genomföra utredningen och lägga fram en kravprofil för SKBs framtida bostäder. Kravprofilen ska underställas årsmötet för beslut och sedan läggas till grund för framtidens upphandlingar av arkitekter och byggentreprenörer. I utredningen är det av stor vikt att de goda exemplen från 1900-talets bostadsbyggande får leva vidare in i 2000 - talet och kompletteras med nya krav på utformning från de boende och köande i SKB.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att

SKB tillsätter en utredning med förankring i, dagens boende och köande medlemmar, och i den akademiska bostadsforskningen med syfte att utarbeta ett styrdokument med SKBs kvalitativa riktlinjer för utformning av framtidens bostäder och kvarter.

Styrelsens utlåtande över motion 7

Styrelsen delar motionärernas engagemang för att säkerställa hög kvalitet i framtidens bostäder och bostadsmiljöer. Bostäders utformning beror, som motionärerna väl känner till, på många parametrar, detaljplanens restriktioner, myndighetskrav, dagsljus, ljudkomfort, brandskydd och dylikt. Förutom detta föredrar olika personer olika utformning och inte minst ska den slutgiltiga hyran vara acceptabel. För att tillmötesgå olika behov bygger därför SKB lägenheter i olika storlekar och med olika rumssamband. Styrelsen tycker att det är viktigt att ta reda på medlemmarnas synpunkter. Därför har SKB sedan några år en digital medlemspanel där frågor om bland annat bostäders utformning har ställts. Detta är ett sätt att få värdefull kunskap från medlemmar.

Vid upphandling av entreprenader ställer SKB många krav på sina entreprenörer, för att säkerställa att den produkt som levereras ska kunna skötas på ett tillfredställande sätt och ge bra bostäder till rimlig hyra. Dessa krav gäller allt från injusteringsventiler på värmesystemet till parkettgolv. För att säkerställa att dessa krav kommer med vid projektering av en ny SKB-fastighet har SKB projekteringsanvisningar. Dessa anvisningar uppdateras kontinuerligt, i takt med att nya regelverk och andra myndighetskrav förändras, ny teknik erbjuds och för att medlemmarnas önskemål succesivt förändras.

Styrelsen anser att föreningens projekteringsanvisningar och de undersökningar som görs via den digitala medlemspanelen utgör en god grund för att bygga och förvalta bra bostäder till SKBs medlemmar. Detta hindrar inte att vid behov konsultera experter inom bostadsforskning för att säkerställa att föreningens bostäder fortsätter att hålla hög standard.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att anse motionen besvarad.

Motion 8

Bygg bostäder i Järfälla kommun

av Anneli Berglund, kömedlem

Vi har bott i Järfälla kommun i många år och trivs mycket bra här. Det vi uppskattar är bland annat närheten till vacker och storslagen natur. Stora delar av Järfälla kommuns naturområden är skyddade som naturreservat med goda möjligheter till utflykter, vandring och naturupplevelser. Oavsett var man bor är det inte långt till Barkarby handelsplats som är en av Sveriges största och mest välbesökta handelsplatser där det mesta finns att köpa.

Järfälla är en mycket expansiv kommun och det har under de senaste åren byggts mycket bostäder och det byggs fortfarande mycket. För ett år sedan var Järfälla den fjärde mest populära kommunen att flytta till i hela landet och det är den stora ökningen av bostäder i Barkarby som ligger bakom. Bara Göteborg, Malmö och Uppsala har fått fler inflyttade. Det visar en genomgång som tidningen Hem och Hyra gjort tillsammans med SCB. Pendeltågen får fler spår och tunnelbana byggs till Järfälla för att förbättra resandet med kollektivtrafik.

Järfälla har en trähusstrategi för att främja en hållbar stadsutveckling och bidra till att kommunen möter miljö- och klimatmålen i den kommunala översiktsplanen och miljöplanen. Järfälla är bästa miljökommun i Stockholm och i årets ranking från Aktuell Hållbarhet kom Järfälla trea bland Sveriges 290 kommuner.

Vi känner att vi har många anledningar att bo kvar i Järfälla kommun, men samtidigt skulle vi mycket gärna bo i SKB. Vi önskar därför att SKB bygger bostäder även i Järfälla kommun.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att bygga bostäder i Järfälla kommun.

Styrelsens utlåtande över motion 8

SKB har en markstrategi som bland annat säger att SKB fortsatt ska ha Stockholms som huvudmarknad och att SKB ska satsa på att bygga i områden där restiden från dörr till Stockholm Centralstation är maximalt 60 minuter. Inom den radien ligger Järfälla och SKB har under flera år uppvaktat kommunen och dess tjänstemän om att få möjlighet att bygga i kommunen, både i Barkarbystaden och övriga delar. Som ett led i detta fick SKB en markanvisning 2018 men den drogs tyvärr tillbaka av kommunen under detaljplanarbetet. Arbetet med att få markanvisningar i Stockholmsregionen fortsätter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 9

Strategi för att bygga mer på södra sidan

av Sofie Stavtorp, fullmäktig Årsta

Eftersom flera av de nybyggda kvarteren varit mindre populära de senaste åren kan man fundera på varför. Mellan åren 2010 och 2024 byggstartades tolv kvarter norr om stan och endast ett kvarter söder om stan. Det är en överetablering och vi som vill bo på södra sidan har därför svårare att få en nybyggd lägenhet. Fördelningen gäller även i det äldre beståndet där 60% av lägenheterna ligger norr om Slussen och 40% söder om Slussen. Det får även flera effekter till exempel att det varje vecka kommer ut färre lägenheter och att det därför tar betydligt längre tid att få flytta. Fördelningen i fullmäktige för de boende är 46 personer i norra distriktet och 32 personer i södra distriktet. På det sättet blir det även en demokratisk fråga. Om fullmäktige hade blivit tillfrågade innan man började bygga i Uppsala och Kista hade problemet med uthyrningen inte uppstått. Vi har helt enkelt inte råd att chansa med medlemmarnas pengar.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

utreda hur fullmäktige kan få insyn och möjlighet att påverka var SKB bygger i framtiden.

Styrelsens utlåtande över motion 9

Styrelsen håller med motionären om att frågan om var SKB bygger är viktig och har därför för avsikt att inhämta ytterligare information och kunskap om detta genom att genomföra undersökningar de närmsta åren.

SKB söker mark för bostadsbebyggelse i hela Stockholm, norr, söder, öster och väster, enligt den markstrategi som tagits fram. Markstrategin säger att SKB ska söka mark i områden från vilka man med kollektiva färdmedel kan ta sig till Stockholms Centralstation inom 60 minuter. Detta motiveras bland annat av att det är avståndet mätt i restid med kollektiva färdmedel snarare än det geografiska läget som ska vara avgörande för var SKB bör bygga. SKB har idag en markanvisningsportfölj på cirka 1 350 lägenheter. Av dessa ligger alla utom 220 lägenheter söder om staden. Att utfallet på byggnationen legat med en tyngdpunkt väster och norr om staden beror mycket på var Stockholms stads utvecklingsområden legat (Västra Kungsholmen, Annedal, Norra Djurgårdsstaden).

Förvaltningen informerar kontinuerligt styrelsen om vilka platser som fastighetsutvecklingsgruppen arbetar med för att i framtiden få bebygga. Ledtiden för detta är mycket lång, ibland mer än tio år, från första anslaget om att en plats är byggbar till första inflyttning. Styrelsen anser att dagens arbetssätt är väl anpassat till de kommunala processerna. Det är dessa processer som styr möjligheten till marktilldelning. Detta borgar för att SKB utvecklas och nya bostäder byggs åt föreningens 93 300 medlemmar.

För att hålla fullmäktige informerade om nuvarande och kommande nybyggnadsprojekt har dessa presenterats vid fullmäktigedagarna på hösten. Vid förra höstens fullmäktigedag, den 16 november,

gjordes även en busstur till den pågående nyproduktionen på östra Södermalm, kvarteret Ananasen, och det nyss inflyttade kvarteret Skrönan i Bromma.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att anse motionen besvarad.

Motion 10

Syftet med nyproduktionen i SKB

av Ragnar von Malmborg, fullmäktig Kärrtorp, Anette Eldestrand, kömedlem, Kerstin Gustavsson, Anna Leff, Birgit Norrman, Lisa Wimmerström, Joy Roberts och Lena Eriksson, hyresmedlemmar Kärrtorp

När SKB bildades var syftet att bygga och förvalta bostäder till hushåll med måttlig ekonomi. Det syns tydligt när man granskar vad som byggdes.

Idag bygger SKB bostäder och sätter hyror för nyproduktionen som bara en liten del av medlemmarna har råd med. Det är tyvärr inte heller någon större del av hyresgästerna i regionen som har råd med SKB:s nyproduktion. Det är enligt min/**vår** mening inte någon lämplig inriktning. Också inom Stockholms stad, i regionen och på länsstyrelsen diskuteras nu alltmer inriktningen av nyproduktionen i takt med att stor del av medborgarnas ekonomi är svag.

I början på seklet låg nyproduktionshyror vanligen cirka 20 procent över det äldre beståndet. Idag är skillnaderna ofta 70-80 procent.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag

Att initiera en bred diskussion om inriktningen och hyressättningen av nyproduktionen. Att återkomma till föreningsstämman med förslag till inriktning för nyproduktionen.

Styrelsens utlåtande över motion 10

Motionärerna gör gällande att syftet med bildandet av SKB var att bygga och förvalta bostäder till hushåll med måttlig ekonomi och att detta tydligt syns när man granskar vad som byggdes.

När SKB bildades var det förenat med betydande ekonomiska åtaganden att inträda i föreningen, vilket försvårade rekryteringen av medlemmar. Dessa omständigheter torde vara förklaringen till att man kunde betala den första av de fyra obligatoriska insatserna successivt, dvs. på avbetalning, under ett års tid. Det var dock först när man slutbetalat den första insatsen på 50 kronor som man blev fullvärdig medlem och kunde delta i överläggningar och vara med att fatta beslut om föreningens angelägenheter (på årsmötet).

Det var inte vem som helst som hade råd att bli medlem i SKB eller flytta in i de första lägenheterna, vilket krävde en upplåtelseinsats. SKB finansierade bostadsproduktionen med upplåtelseinsatser (10 procent), statliga lån med kommunal garanti (30 procent) och privata lån (60 procent). AB Nya Atlas lånade ut 30 000 kronor mot att anställda fick förtur till 100 lägenheter. De som flyttade in blev medlemmar i SKB.

Även om det kanske inte var höga tjänstemän som flyttade in i de första lägenheterna var det heller inte vad som skulle kunna kallas hushåll med "måttlig ekonomi". Inte ens en industriarbetare fick ekonomin att gå ihop. Denna verklighet torde ha varit den direkta orsaken till att styrelsen 1917, med tvekan, beslutade att ge medlemmarna tillstånd att ta emot inneboende. Dock med förbehållet att

styrelsen hade rätt dels att när som helst återkalla tillståndet, dels genom inspektion ”vaka över de sanitära förhållandena i dylik lägenhet”.

SKB bildades i en tid av krig och kris. Även nu är det krigs- och kristider, vilket tillsammans med efterdyningarna av pandemin har lett till att läget i Sverige åter är tämligen exceptionellt. Detta påverkar självklart även SKB.

Nyproduktion kan upplevas dyr och hyrorna blir högre än i äldre lägenheter då varje nyproduktionsprojekt ska bära sina egna kostnader. Om hyresintäkterna i nyproduktionen sätts för lågt påverkar det värderingen av fastigheten. Om värderingen av en fastighet hamnar under bokfört värde (=total projektkostnad) måste värdet skrivas ner på fastigheten. Sådan nedskrivning påverkar direkt verksamhetens resultat och därmed SKBs medlemmar.

I den strategiska planen 2025–2027 är det fastslaget att hyran i SKBs nyproduktion bör vara 5 procent lägre än jämförbara objekt i området, beaktat att SKBs hyresmedlemmar bidrar med en upplåtelseinsats. Att hyrorna skiljer sig mycket mellan nyproduktionen och det äldre beståndet beror på att hyran i nyproduktionen speglar produktionskostnaden/värdeår och inte det geografiska läget eller attraktiviteten. Styrelsen ser gärna en diskussion om hur detta kan utjämnas och hänvisar till styrelsens proposition till 2025 års föreningsstämma ”Förslag översyn av hyressättning”.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionens första att-sats besvarad,

att avslå motionens andra att-sats.

Motion 11

Om markanvisningar

av Göran Westberg, hyresmedlem Kampementsbacken

SKB har under den senaste tiden anvisats flera objekt för nybyggnad av bostäder. I några nu pågående eller avslutade bostadsobjekt har det framkommit svårigheter att få SKBs bostadssökande att teckna kontrakt på tillgängliga lägenheter. Aktuella lägenheter har därför överlämnats till bostadsförmedlingen för andra bostadssökande.

Det kan också diskuteras om SKB ska bygga bostäder utanför Stockholms län som i Uppsala.

Att bygga bostäder i dagens situation med neddragningar av bostadsbyggande är i stort sett ekonomiskt vanskligt. Konkurer i byggbranschen ger osäkerhet om kostnadsutvecklingen och därmed rimliga hyresnivåer.

Det finns därför anledning att analysera bostadsmarknaden och dess effekter för SKB. Hur många nya lägenheter kan SKB tillföra marknaden utan att SKBs ekonomi undergrävs? Hur påverkas det befintliga bostadsbeståndet med hyreshöjningar? I regel går inte nybyggnationer runt ekonomiskt på flera år. Vad har SKBs bostadssökande för preferenser i sina lägenhetsbehov. Nämnade frågeställningar måste noga undersökas innan beslut tas om att nya markanvisningar. Frågan är av sådan vikt att fullmäktige ska fatta besluten om markanvisningar.

Jag yrkar att motionen godkänns och

att SKBs fullmäktige fattar beslut i kommande markanvisningar.

Styrelsens utlåtande över motion 11

Styrelsen håller med motionärerna om att frågan om var SKB bygger är viktig och har därför för avsikt att de närmsta åren komplettera det underlag som redan finns med undersökningar.

På föreningsstämman 2018 behandlades ett ärende gällande "Utvidgat geografiskt område vid byggande (Mälardalen)". I det ärendet påpekades att både kömedlemmar och hyresmedlemmar har behov av att erbjudas lägenheter i Mälardalsregionen. Styrelsen ställde sig i sitt yttrande positiv till detta. Föreningsstämman beslutade att överlämna ärendet till SKBs styrelse och vd för handläggning, enligt styrelsens redovisade svar. Styrelsen har utifrån det beslutet arbetat vidare med frågan och tagit fram en markstrategi. I denna nu fastställda strategi tydliggörs att SKB ska söka mark i områden från vilka man med kollektiva färdmedel kan ta sig till Stockholms Centralstation inom 60 minuter. Detta motiveras bland annat av att det är avståndet mätt i restid med kollektiva färdmedel snarare än ett visst angivet avstånd som ska vara avgörande för var SKB bör bygga.

Att söka och få markanvisningar är en del av en mycket långsiktig strategi. Inte sällan tar det mer än fem år från det att en plats föreslås för bostadsbebyggelse tills ett avtal om markanvisning kan tecknas. Innan en fastighet sedan är inflyttningsklar tar det ytterligare minst fem år, vilket således innebär processer på totalt minst tio år och inte sällan avsevärt längre tid. Arbetet kräver många kontakter med politiker och ledande tjänstemän i kommunerna, vilket är ett arbete som pågår kontinuerligt inom ramen för markstrategin. Styrelsen anser här att fastighetsutvecklingsavdelningen gör ett utmärkt arbete. När markanvisningsavtalet ska undertecknas, krävs ofta snabba beslut. Därför informerar och rådfrågar tjänstemännen kontinuerligt styrelsen om hur och med vilka projekt de arbetar. Detta arbetssätt borgar för att nya SKB-kvarter etableras där det är rimligt ur ett geografiskt perspektiv. Styrelsen anser att dagens arbetsordning är bra och borgar för att föreningen utvecklas och nya bostäder byggs åt föreningens drygt 93 300 medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 12

Begränsa byggandet av nya bostäder

av Michael Östergren, fullmäktigesuppleant Stångkusken

Jag yrkar att föreningsstämman 2025 beslutar om att begränsa byggandet av nya bostäder till dess **att**

1. en finansieringsmodell presenteras som säkerställer att finansieringen och det ekonomiska risktagandet inte drabbar de boende i SKBs befintliga fastigheter genom att höja hyror över genomsnittet i Stor-Stockholm.
2. bostadslägenheter inte produceras som tilldelas icke-medlemmar via bostadsförmedlingen eller annan extern form av förmedling.
3. en grundlig analys presenteras som säkerställer att det som SKB faktiskt bygger matchar de befintliga medlemmarnas reella önskemål om hur och var de vill bo.

Bakgrund

De boende i SKBs kooperativa förening har genom åren betalat årsavgifter medlemsavgifter samt vid tillträdet av bostaden betalat insats i proportion till lägenhetens läge, ålder, standard.

De äldre lägenheterna, som av historiska skäl främst ligger i Stockholms innerstad, har inte samma standard som de som idag nyproduceras. De som bor i en äldre lägenhet får själva betala för viss förbättrad standard i lägenheterna genom att hyran höjs ytterligare, och ofta får därutöver inte privatfinansierade förändringar ens göras.

Att producera lägenheter som inte lockar SKBs många köande medlemmar måste upphöra. Säkerställ att lägenheterna produceras där det finns en efterfrågan från medlemmarna, exempelvis genom att skicka ut en enkät till de köande, ordna tematräffar kring ämnet, m.m.

Ökande och fördyrande produktionskostnader ska inte finansieras genom höjda hyror för de boende. Att kostnader ökat när SKB valt att bygga nytt i dyrtider, när marknadens övriga aktörer avvaktat, torde vara något som man kunde ha förutsett och undvikit.

Att det hos råder generellt dålig matchning på bostadsmarknaden mellan vad som byggs nytt och hur folk faktiskt vill bo, och har råd att bo i, är ett problem som ökat och har framkommit bland annat i Länsstyrelsens rapport "Bostadsmarknadsenkäten 2024". SKB är här inget undantag.

Styrelsens utlåtande över motion 12, se motion 14

Motion 13

För hög nyproduktionstakt med otillräckligt eget kapital riskerar att höja hyrorna

av Edvin Incitis, fullmäktig köande, Max Persson, kömedlem, Linda Marthon, hyresmedlem
Köksfläkten, Mia Mathon, fullmäktig Hässelby, och Tomas Linderstål, kömedlem

För dryga 10 år sedan höjdes medlemsinsatsen från 10 000 kr till 20 000 kr och de köande behövde då spara ytterligare 1 000 kr/år för bibehållen köplats. Det blev ett tillskott om ca 80 mkr årligen för att kunna finansiera en byggtakt om 100 nya lägenheter/år. Med hjälp av sparandet, SKBs återinvesterade resultat samt upplåtelseinsatsen kunde SKB få en balanserad belåning i sina byggprojekt.

Inflationen har dock urholkat värdet på denna 1 000-lapp så det i reellt penningvärde motsvarar knappt 700 kr (Byggprisindex har stigit kraftigt). När man beslutade om höjning av medlemsinsatsen från 20 000 kr till 30 000 kr valde man att inte kompensera för inflationen, utan det årliga sparandet kvarstod på 1 000 kr. Samtidigt har SKB sedan en tid tillbaka höjt byggtakten med ett mål att i snitt producera 200 lägenheter/år. Till det kommer även ökade krav att förbättra energiprestandan i det äldre beståndet, investeringar som på sikt också behöver finansieras.

Om man enbart tar hänsyn till den ökade byggtakten och inflationen så borde sparandet uppgå till ca 2 500–3 000 kr/år för att uppnå ungefär motsvarande bidrag som för 10 år sedan. Visserligen har medlemsantalet ökat något över denna period (och även SKB:s resultat) som ger en viss kompensering för inflationen, men den utökade produktionstakten dvs lägenhet 101-200 förblir till största del ofinansierad med undantag för upplåtelseinsatsen som endast utgör maximalt 10% (ibland endast 5%) av produktionskostnaden.

Avsaknaden av eget kapital för de sistnämnda lägenheterna (101-200) måste kompenseras med främst en ökad upplåning (90-95%). Högre lånebelopp ger högre räntekostnader. Kostnaden kan antingen hamna direkt på nyproduktionen som då får en högre hyra eller på hela beståndet vilket då drabbar de redan boende medlemmarna. Oavsett vilket så är hyreshöjningarna för det befintliga beståndet och nyproduktionshyrorna på en så pass hög nivå att det kan bli utmanande för SKBs medlemmar om nyproduktionen kräver en betydligt högre upplåningsnivå än tidigare.

Man bör också beakta att nya regler gäller för dem som inte har hela upplåtelseinsatsen tillgänglig utan behöver ta ett blacolån för att finansiera insatsen. Avdragsrätten för räntor på blacolån halveras 2025 för att helt vara borta 2026. Detta blir en ytterligare belastning för dem som överväger att flytta till nyproduktionen utan att ha hela upplåtelseinsatsen tillgänglig.

Man kan lösa problematiken genom att:

- antingen sänka nyproduktionstakten,
- eller riva upp beslutet om sparande till medlemsinsats och höja spartakten och samtidigt också ett nytt tak för insatssparandet. Det går att genomföra då vi står inför förändringar av stadgarna,
- eller en kombination av båda åtgärderna så att vi får en bättre finansiering med eget kapital för nybyggnationen.

Vi är medvetna om att det kan vara olämpligt att avbryta pågående byggnation men menar att framtida projektstarter kan spridas ut över tiden. (Här bör också hänsyn tas till attraktiviteten av projekten så att hyresförluster för outhyrda lägenheter undviks.)

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att

att ge styrelsen i uppdrag att besluta om en justering av byggtakten till maximalt 150 lägenheter/år i snitt över en 5-års period.

att ändra stadgarna så att spartakten höjs till 1.800 kr/år i 10 år från och med 2026 (eller från och med 2027 om det av tekniska skäl inte går att införa till 2026) och att full medlemsinsats då uppgår till 40.000 kr (eller 41.000 kr om det av tekniska skäl inte går att införa till 2026)

Styrelsens utlåtande över motion 13, se motion 14

Motion 14

SKB är största hyresrättsaktören i Stockholm, skall nybyggnationer ändå fortsätta?

av Maria Sjö Dahl, hyresmedlem Kampementsbacken

SKB har sammanlagt över 8 500 lägenheter i Stockholm och Uppsala. Det gör SKB till den största privata hyresrättsaktören i Stockholm.

”Vid årsskiftet uppgick SKBs låneportfölj till 4,5 miljarder kronor och belåningsgraden var cirka 17 procent mot bedömt marknadsvärde på 26 miljarder kronor (2023/2024).”

Definitionen av kooperativt drivna företag är att de har ett mål som är högre än vinsten, att verksamheten drivs affärsmässigt men inte har vinsten som mål, utan som ett medel.

Som kooperativ fastighetsägare och bostadsbyggare är målet att vara en solid förening som förvaltar sina fastigheter, tillvaratar sina medlemmars engagemang och inflytande.

Föreningens mål är inte att ständigt växa vad gäller investeringar, lån och åtaganden.

Föreningen kan inte ange som uppdrag eller mål att förse alla köande medlemmar med bostäder, det är inte realistiskt.

Kommunernas har ansvar i lag för bostadsförsörjning.

När når föreningen taket för nybyggnation som är en stor kostnad och ett omfattande ansvar som kräver ständig tillväxt av bland annat administration, underhåll och skötsel av samtliga fastigheter? När övergick styrelsens huvudmål till en ständig tillväxt av den kooperativa medlemsägda verksamheten?

När slutade föreningen förvalta äldre men även nyare fastigheter på bästa sätt?

När följer föreningen upp hur många och vilka av de enskilda kvartersrådets förbättringsförslag, önskemål och anmärkningar i fastigheten som tillbakavisas på grund av kostnader?

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

- att det är dags att ta ställning till om föreningens mål är fortsatt tillväxt och ständiga nybyggnationer.
- att formulera och planera verksamheten i enlighet med den kooperativ föreningens mål.
- att istället för att bekosta nybyggnationer genomföra en genomgripande återinvestering i de på flera ställen mycket åldrade och slitna fastigheterna.

Styrelsens utlåtande över motionerna 12–14

SKBs ändamål enligt stadgarna att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att bland annat 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 och 3) förvalta mark och byggnad varöver föreningen disponerar.

SKB har sedan starten 1916 kontinuerligt byggt nya hus och tillfört nya kooperativa bostäder till sina medlemmar, helt i linje med hur stadgarna sett ut under alla år. Genom att kontinuerligt bygga har SKB fått den fina sammansättning av fastigheter föreningen har idag som representerar nästan alla stadens ”årsringar”. Att SKBs fastigheter är av olika åldrar innebär också att de ligger i olika faser avseende renoveringar, stambyten med mera. Det ger SKBs en jämn spridning av kostnader för underhåll.

SKBs huvudsyfte är att hyra ut lägenheter åt sina medlemmar. Föreningen har nästan 85 000 kömedlemmar och behöver därför förvärva mark och bygga nytt så att så många medlemmar som möjligt kan erbjudas en lägenhet. Därför måste föreningen fortsätta bygga. Det är även viktigt att påpeka att kömedlemmarna med sina medlemsinsatser räntefritt bidrar med nästan 1 500 mkr (per 2024-12-31) till föreningens kapital. Om föreningen skulle dra ner sina nyproduktionsambitioner finns det risk att dessa medlemmar lämnar föreningen vilket skulle öka finansieringskostnaderna avsevärt för resterande medlemmar. Föreningens egna kapital, som består av medlemmarnas insatser och genom åren sparade resultat, bidrar till att SKB kan hålla lägre hyror än genomsnittet. För 2024 var SKBs genomsnittshyra 1 417 kr/kvm. I Stockholms stad var genomsnittshyran 1 630 kr/kvm (enligt ”Statistik om Stockholm Hyror - Årsrapport 2024, 2024-11-26”).

SKB har i vissa nyproduktionsprojekt haft utmaningar när det gäller att hyra ut lägenheterna. Skälet är dels att nyproduktionen ofta finns på nya och ännu inte etablerade platser, dels att det kommer ut många nya lägenheter samtidigt. SKB har historiskt haft vakanser i fastigheter såsom Gröndal, Ursvik, Tyresö, Hammarby Sjöstad, Täby och Uppsala när de var nybyggda men idag är dessa platser etablerade och SKBs kötider här ligger numera på 20–40 år. Föreningens målsättning är att alla lägenheter hyrs ut till medlemmar men ibland, när några lägenheter inte blir uthyrda till medlemmar, vänder föreningen sig till exempelvis Stockholms Bostadsförmedling. De personer som då hyr blir medlemmar och betalar in både medlems- och upplåtelseinsats.

Markpriserna i de kommuner SKB är verksam i ligger ofta långt över vad föreningen kan betala för att kunna bygga hyresrätter. SKB är därför beroende av att få tomträtter via markanvisning. SKB har varit framgångsrik och fått markanvisningar även på mer centrala platser (såsom Södermalm, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden) men ingen fastighetsägare kan bara få markanvisningar på sådana platser utan att samtidigt vara beredd att bygga där Stockholms stad vill utveckla nya områden. Detta har gällt för områden som till exempel Årstafältet, Skärholmen och Kista. Dessutom växer staden kontinuerligt, så platser som idag ses som mer perifera kommer om 20 år sannolikt att ses som en naturlig del av staden där folk gärna bor. SKB analyserar löpande om föreningen vill bygga på de platser där föreningen får markanvisningar och tackar nej om bedömningen är att det inte är en plats där SKB på sikt vill verka.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motion 12 besvarad,

att avslå motion 13,

att anse motion 14 besvarad.

Motion 15

Förändra SKB:s ekonomiska synsätt

av Ragnar von Malmborg, fullmäktig Kärrtorp, Anette Eldestrand, kömedlem, Kerstin Gustavsson, Anna Leff, Birgit Norrman, Joy Roberts och Lena Eriksson, hyresmedlemmar Kärrtorp

På några års sikt har SKB:s ekonomi kommit att förändras radikalt. Idag redovisar SKB en mycket hög vinst, mycket höga avskrivningar och tar in mycket genom krav på bosparande.

Den höga vinsten och de höga avskrivningarna har stora konsekvenser för de boende. Det gäller både för de som bor i äldre hus och de som bor i det nya.

En översiktlig bedömning är att hyrorna dras upp cirka 25 procent genom vinsten och den del av avskrivningarna som ligger över vad som används för upprustning.

För de flesta boende torde detta innebära ett stort avbräck i ekonomin och för inte så få med ekonomiska problem att få råd med en ändamålsenlig bostad.

När SKB bildades var självkostnad ett ledord. Så var också grundtanken när lagen om kooperativ hyresrätt togs fram för cirka 20 år sedan.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag

Att sätta igång en ordentlig diskussion om SKB:s ekonomiska synsätt.

Att återkomma till föreningsstämman med förslag till beslut.

Att återkomma till föreningsstämman med förslag till skrivningar i stadgarna i denna fråga.

Styrelsens utlåtande över motion 15

Grunden för yrkandena i motionen är en ”översiktlig bedömning” som visar att ”hyrorna dras upp cirka 25 procent genom vinsten och den del av avskrivningarna som ligger över vad som används för upprustning.” Inga detaljer om hur man kommit fram till denna bedömning redovisas, vilket gör det svårt för styrelsen att bemöta den. Rent allmänt kan styrelsen dock säga följande.

För SKB och dess medlemmar är det viktigt att föreningen har en stabil ekonomi över tid, för att kunna förvalta SKBs fastigheter och medlemmarnas insatser.

Sedan 2014 gäller de så kallade K3-reglerna för SKB, vilka föreningen har att förhålla sig till inom redovisningen. Det innebär bland annat att mer underhållskostnader aktiveras, det vill säga att kostnaden flyttas till balansräkningen och kostnadsförs genom avskrivningar. Detta leder initialt till att resultatet ökar, men även avskrivningarna. Då SKB i genomsnitt skriver av med 2 procent per år blir det 50 års avskrivningstid. Fem år innan införandet av K3 ”stöpte om” redovisningen (åren 2008–2012) låg avskrivningar på i genomsnitt 67,5 mkr. Fem år efter införandet av K3 (2013–2017) låg avskrivningarna på i genomsnitt 129,6 mkr. Trots detta ökade SKBs resultat eftersom man aktiverar mer kostnader med K3. Förändringen med K3 påverkar enbart underhållskostnader på befintliga fastigheter. Skälet är att nyproduktion alltid aktiveras till 100 procent eftersom det tillförs en helt ny fastighet.

SKBs resultat har inte, förutom under några år med mycket låga räntor, ökat sett till hur SKB har vuxit och om hänsyn tas till förändring av penningvärdet (inflationen). Omräknat till 2006 års penningvärde var SKBs resultat för åren 2006–2018 i genomsnitt 66 mkr. För lågränteåren 2019–2022 var resultatet i genomsnitt 112 mkr (omräknat till 2006 års penningvärde). Slutligen har resultatet för åren 2023–2024 legat på i genomsnitt 76 mkr, omräknat till 2006 års penningvärde. En beräkning av resultatet per lägenhet, omräknat till 2006 års penningvärde visar ännu tydligare att SKBs resultat inte har ökat över tid. Resultatet per lägenhet var i genomsnitt 8 800 kronor för åren 2006–2018, 13 700 kronor för åren 2019–2022 och 8 900 kronor för åren 2023–2024.

Att SKB gör ett positivt resultat är nödvändigt för att det ska finnas medel för framtida underhåll av föreningens befintliga fastigheter. Dessutom är det så att överskottet inte delas ut utan sparas i föreningen som eget kapital, vilket bygger en ännu starkare förening. Vidare bidrar det långsiktiga resultatet till SKBs höga kreditbetyg (AA-) från Standard & Poor, vilket i sin tur ger föreningen lägre räntekostnader och därmed lägre kostnader. SKBs kreditbetyg är även en garanti för att medlemmarnas insatser är säkra hos SKB.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 16

Stärkt demokrati och ökat medlemsinflytande

av Staffan Ström, fullmäktigesuppleant Brunbäret, och Åke Mezan, hyresmedlem Erkens Kroken

SKBs är en kooperativ förening som ägs av dess medlemmar. Medlemmarna kan vara med och påverka verksamheten på flera olika sätt och ytterst styrs hela föreningen av valda ombud som på årsstämman beslutar om ramar och budget för föreningen.

Demokrati och medlemsinflytande utgör kärnan i en kooperativ förening och ska prägla föreningens verksamhet. Föreningen behöver hela tiden arbeta med att utveckla dessa frågor. Föreningens styrelse har ett särskilt ansvar för arbetet så att medlemmarna upplever att den kooperativa grundtanken ständigt är närvarande.

En viktig förutsättning för det demokratiska inflytandet är att alla medlemmar också får kunskaper om vilka merkostnader som följer av det demokratiska arbetssättet, dvs allt som inte ingår i sedvanlig fastighetsförvaltning, i form av medlemsservice, kvarterslokaler och olika former av utbildningar för föreningens medlemmar mm – merkostnader som andra fastighetsbolag med hyresrätter inte har.

Alla medlemmar har möjlighet att lämna motioner på föreningens årsmöte, som utgör ett forum för diskussioner och beslut som sätter ramarna för föreningens verksamhet. På föreningsstämman presenteras styrelsens förslag med anledning av yrkandena i motionen. För att stärka demokratin är det sedan viktigt att varje motionär får en återkoppling av vad styrelsen och förvaltningen har gjort med de motioner som har godkänts.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att

1. Skb gör årligen en översiktlig redovisning i kommande årsredovisningar av kostnader som kan hänföras till föreningens kooperativa arbetsformer
2. Skb gör en kort sammanställning av vad som har utförts i varje enskild motion, som har godkänts, som redovisas på kommande föreningsstämma

Styrelsens utlåtande över motion 16

Att SKB är en kooperativ hyresrättsförening är grunden till föreningens existens och våra medlemmars engagemang och inflytande är, som motionären skriver, kärnan i en kooperativ förening. SKB arbetar aktivt med att öka medlemmarnas engagemang vilket bland annat ges uttryck i föreningens strategiska plan för 2025–2027, där ett av tre målområden är ”Aktiva medlemmar i en levande förening”. Ett sätt som SKB jobbar aktivt med för att öka det demokratiska inflytandet är bland annat att föreningen haft temakväll i hur man talar inför en grupp och hur man kan presentera sin motion på föreningsstämman.

Att särskilja merkostnaderna så som motionären önskar är dock svårt och skulle kosta både pengar och tid eftersom ”föreningen SKB” är integrerad med ”företaget SKB”. Vissa merkostnader är lätta att få fram – till exempel arvoden till föreningens förtroendevalda, kostnader för årsstämman, kostnaden för de ytor som används som kvarterslokal och bidrag till kvartersråden. Andra merkostnader är svårare att få fram – till exempel personalkostnader för föreningsaktiviteter och medlemservice, systemstöd för hantering av medlemmar och insatser och mycket annat arbete som följer av att SKB är en kooperativ hyresrättsförening. Föreningsverksamhet betalas genom att alla medlemmar betalar en årsavgift på 250 kr (125 kr för medlemmar under 18 år) samt att medlemmarna bidrar med medlems- och upplåtelseinsatser.

När det gäller motioner till årsstämman så sammanställs dessa varje år i ett motionshäfte. De finns även i en motionsdatabas på skb.org (www.skb.org/om-oss/foreningen/motioner/motionsdatabas) där även stämmans beslut redovisas. Vidare finns där en del en lägesredovisning över de uppdrag som föreningsstämman gett till styrelsen (både pågående och ej påbörjade respektive avslutade uppdrag). Denna lägesredovisning uppdateras två gånger per år (www.skb.org/om-oss/foreningen/foreningsstamma).

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionens första att-sats,

att anse motionens andra att-sats besvarad.

Motion 17

Varför har SKB så höga hyror?

av Anders Hidmark, fullmäktig Brunbäret

Först en kort påminnelse om varför vi har en lag om kooperativ hyresrätt – jag citerar ur utredningen och propositionen som kom med förslag om lagen:

”Vad är då poängen med kooperativ hyresrätt? Om man jämför med vanlig hyresrätt skall de kooperativa hyresgästerna tillhöra en förening. De skall själva bestämma över sitt boende.

Det främjar gemenskap, boendedemokrati, ansvarstagande och aktsamhet. Möjligheterna blir goda att påverka boendekostnaderna. Samtidigt är upplåtelseformen fortfarande i grunden hyresrätt. Det innebär bl.a. att hyresrätten inte skall kunna säljas på samma sätt som en bostadsrätt. Några överpriser kommer inte att kunna tas ut. Därmed finns inte samma utsikt till vinst som vid försäljning av en bostadsrätt. I gengäld finns förutsättningar för en på sikt lägre boendekostnad.”

(Utredningen Kooperativ hyresrätt, del 1, SOU 2000:95 Sammanfattning, sid. 13).

”Lite tillspetsat kan man säga att bostadsrättshavarens chans till vinst i ett system med kooperativ hyresrätt ersätts av en chans till en på längre sikt lägre boendekostnad.”

(Propositionen Kooperativ hyresrätt, Prop. 2001/02:62, sid. 40).

Hur ser då SKBs styrelse på detta med lägre boendekostnad?

Enligt uttalande i Fastighetstidningen 12 juni 2023 säger SKB:s VD att "målet är att ligga fem procent lägre än omkringliggande hyreshus".

Frågan är om skillnaden är statistiskt mätbar då spridningen torde vara klart större än 5 %. Jag tror att medlemmarna förväntar sig en klart större skillnad då vi dessutom betalar en insats för lägenheten.

Som en jämförelse, om man tittar på hyror och insatser för år 2025 i en nyproduktion, som t.ex. kvartret Ananasen/Persikan på Södermalm:

SKB: 4 rok, 94 kvm, 6 tr. Hyra: 20 327 kr/månad + Insats: 472 324 kr (Barnängsgatan 1B).

Svenska Bostäder: 4 rok, 96 kvm, 6 tr. Hyra 20 050 kr/månad (Barnängsgatan 7).

Det visar på ca 1 % högre hyra för SKB, dvs inte ens i närheten av 5% lägre hyra.

Om man som SKB-medlem hade tillräckligt lång kö i bostadsförmedlingen för lägenhet i kv. Persikan vore det dessvärre en klart bättre affär att välja Svenska Bostäder i stället för SKB. Medlemmens insats skulle då i stället troligen hamna på ett Investeringsparkonto för framtiden.

En koppling mellan SKBs hyresnivå och resultatnivå (vinstnivå) finns i nyhetsmeddelande från SKB (2024-12-06) med rubrik *Hyrorna klara för både 2025 och 2026*:

"SKBs ekonomiska resultat har, till följd av den snabba kostnadsutvecklingen, sjunkit från 150 miljoner kronor under 2020 till drygt 100 miljoner kronor för 2024 (enligt prognos). En återgång till en högre resultatnivå krävs för bibehållet kreditbetyg (rating). Ett sänkt kreditbetyg skulle leda till höjda räntor som i sin tur drabbar föreningens medlemmar."

Det är missvisande att vinsten skulle påverka kreditbetyget. Det går alldeles utmärkt för SKB att behålla sitt goda kreditbetyg med en klart mindre vinst som framför allt täcker långsiktiga behov av underhåll i fastighetsbeståndet. Någon annan vinst behövs i princip inte för SKB.

Anledningen till att styrelsen kräver denna höga vinst och hyreshöjning är att detta extra kapital behövs för att insatser och bosparande inte räcker till för den alltför stora nyproduktion SKB har och planerar för. (Mer info om detta finns i Standard & Poor's rapport med kreditbedömning av SKB, april 2024, (se SKBs hemsida med sökord "kreditbetyg").

Kan också nämnas att jag inte hittat något skrivet i varken statlig utredning eller proposition om kooperativ hyresrätt som stödjer ett sådant användande av resultatöverskott, dvs vinsten.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att:

- Att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta och genomföra både kort- och långsiktiga åtgärder som visar att och hur SKB kan nå en klart lägre boendekostnad jämfört med vad som uppnås i vanlig hyresrätt.

Styrelsens utlåtande över motion 17

Att jämföra hyror är svårt då det finns många fastighetsägare och olika typer av bostäder, definitioner av hyra med mera. För 2024 hade SKB en genomsnittshyra på 1 417 kronor/m² över hela beståndet. Enligt en rapport från Stockholms stad (Statistik om Stockholm Hyror - Årsrapport 2024, 2024-11-26) var genomsnittshyran i Stockholm 1 630 kronor/m². Det innebär att genomsnittshyran i SKB ligger 13 procent lägre än Stockholms genomsnittshyror. Även SKBs hyresmedlemmar tycker att hyrorna är rimliga – 92,6 procent anser att de får valuta för hyran enligt SKBs senaste mätning hos AktivBo (jämfört med ett genomsnitt i Sverige på 74,4 procent).

Att vara hyresmedlem hos SKB ger inte bara en kooperativ hyresrätt med lägre hyra än traditionella hyresrätter. Medlemskapet ger så mycket mer med kvartersråd, välskötta fastigheter med fina gårdar, egen personal på plats i fastigheterna för att nämna några av de många fördelar det innebär att vara hyresmedlem hos SKB. Att detta stämmer framgår även av den senaste AktivBo-mätningen, där SKB

fick högst produktindex (= lägenheternas och husens kvalitet) av alla fastighetsbolag i Sverige i SKBs storlek – 85,5 procent! Inom service hamnade SKB på topp 3 med 89,3 procent.

När SKB samråder om hyrorna med hyresutskottet ingår omkringliggande hyreshus i området som jämförelse. När hyran för kvarteret Ananasen på Södermalm skulle bestämmas ingick således hyreslägenheter hos Svenska Bostäder, Wallfast och Einar Mattsson i kvarteren runt omkring. Lägenheterna hos dessa hyresvärdar hade en genomsnittshyra på 2 595–3 203 kronor/m², vilket ger en genomsnittshyra på 2 885 kronor/m². Samrådet resulterade i en genomsnittshyra för kvarteret Ananasen på 2 650 kronor/m² (2025 års nivå). Upplåtelseinsatsen motsvarar cirka 106 kronor/m² och år omräknat till hyra. Genomsnittshyran, med beaktande av upplåtelseinsatsen, uppgår därmed till 2 756 kronor/m² och år. Med hänsyn till att de övriga hyresvärdarna kommer höja hyran för 2025 anser SKB att målsättningen om en hyra som ligger fem procent lägre än genomsnittet har uppnåtts.

Avseende motionärens diskussion kring SKBs ekonomi och resultat hänvisas till svar på motionerna 12–14.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 18

Sätt igång en dialog om syftet med SKB

av Ragnar von Malmborg, fullmäktig Kärrtorp, Anette Eldestrand, kömedlem, Kerstin Gustavsson, Anna Leff, Birgit Norrman, Lisa Wimmerström, Joy Roberts och Lena Eriksson, hyresmedlemmar Kärrtorp

Inom SKB förs fram olika åsikter om syftet med SKB. En privat hyresrättsaktör, en bostadsbyggnadsorganisation, en del av allmännyttan, en bostadsorganisation i regionen (regionen +), en bostadsförvaltare och/eller en ekonomisk förening till för medlemmarna.

Ändamålsparagraferna i våra stadgar och stadgeförslag ger utrymme för tolkningar. I stadgearbetet har syfteparagraferna bara begränsat diskuterats.

Med tanke på hur brett stadgans ändamål kan tolkas och hur brett olika delar kan betonas tror vi att det vore bra med en grundläggande diskussion om SKB:s syften och prioriteringar. Denna dialog bör kunna leda till förändringar av stadgans ändamålsparagraf eller ändringar av andra styrdokument.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag

Att initiera en bred diskussion om syftena med SKB.

Att se till resultatens av diskussionen tas upp som stadgeförslag respektive förslag till andra styrdokument som föreläggs föreningsstämman.

Styrelsens utlåtande över motion 18

Motionärerna yrkar att en bred diskussion kring syftet med SKB ska initieras och menar att ändamålsparagrafen kan tolkas mycket brett. Styrelsen delar inte denna uppfattning; styrelsen anser tvärtom att just syftet med SKB är tydligt och att ändamålsparagrafen ger tydlig ledning för verksamheten att utgå ifrån, när verksamheten planeras framåt. Den strategiska planen för 2025–2027 utgår således från ändamålen som de anges i gällande stadgar, precis som tidigare planer gjort. Planens tre målområdena: Aktiva medlemmar i en levande förening, Hållbart boende i framkant och Nyproduktion med ambitioner har alla stöd i ändamålsparagrafen.

I det föreslag till ändrade stadgar som ska behandlas av 2025 års föreningsstämma föreslås inte heller några direkta förändringar utan enbart två tillägg som har stöd i gällande lagstiftning och som förtydligar vad som gäller för styrelsen (andra och sista stycket) respektive medlemmarna (tredje stycket).

Ändamålsparagrafen har under hela SKBs existens haft i princip samma lydelse och den har tillämpats på ett sätt som enligt styrelsens uppfattning har gagnat föreningen. De tillägg som nu föreslås, görs av de ovan angivna skälen.

Styrelsen menar slutligen att ambitionen att uppfylla de mål som satts för verksamheten i den strategiska planen, i kombination med de av ett flertal motionärers och styrelsens föreslagna utredningar kring hyressättning, framtagande av arbetsordningar med mera kommer att kräva mycket arbete och samråd inom föreningen och bör prioriteras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

Motion 19

Vår kooperativa bostadsförening SKB

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

En Kooperation är medlemsstyrd och till för medlemmarnas nytta. För mig är medlemsnyttan exempelvis en bra bostad för mina behov och till rimlig hyra. Jag har möjlighet att ställa mig eller mina barn i kö för sådan bostad så att jag i framtiden får möjlighet att bli hyresmedlem.

Jag ska dessutom ha möjlighet till insyn och få säga mitt i hur föreningen arbetar nu och i framtiden. Det kan handla om föreningen ekonomi och upplägg för förvaltning eller hur fastigheterna underhålls. Det kan vara lokalt i kvarteret eller för hela föreningen.

Det finns inget behov av att gå med vinst men ekonomin är sund och stabil.

De här åsikterna har jag stöd av i lagen om kooperativa ekonomiska föreningar och kooperativ hyresrätt.

Föreningsstämman tog beslut om att följa den kooperativa koden 2024 som också stöder den här synen.

Det är ju egentligen ganska enkelt.

Men varför har vi det inte så här?

Varför är hyreshöjningarna hos oss högre än hos allmännyttan? Informationen om höjningen har ibland innehållit möjliga ytterligare krav under året dessutom. Jag har ingen aning om varför det är så.

Vi går med vinst. Senast (2023) hela 12,1% av intäkterna som till största delen består av våra hyresinbetalningar. 2022 var det 16,3%, 2021 18,7% och 2020 19,5% som blev vinst och flyttades över till eget kapital i föreningen. Det blir mer än 50 000 i vinstinbetalning via hyran för en lägenhet med en månadshyra på 8000 kronor.

Vi har en vision och kärnvärden som jag inte varit med och tagit fram och inte min företrädare heller. Hur kan det vara så?

Föreningen bygger bostäder som inte alltid är lätta att hyra ut. Hur blev det så?

Vi har en styrelse som kraftfullt hävdar att vi medlemmarna inte har rätt till någon insyn annat än genom årsredovisningen. I en kooperativ förening?

Det är ju vi medlemmar som äger föreningen.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Att ge styrelsen i uppdrag att öppna en dialog runt medlemsnytta med ägarna/medlemmarna. En ägardialog som är lyssnande, nyfiken och genomgripande. Avstamp kan göras utifrån vad som sägs om medlemsnyttan i utredningen och propositionen för kooperativ hyresrätt.

Att den dialogen innehåller undersökning av vad medlemmarna vill ha för bostäder och när.

Att dialogen också innehåller möjlighet till insyn i hur föreningen budgeterar och finansierar underhåll, förvaltning och nyproduktion av bostäder.

Att det finns möjlighet att lämna synpunkter och idéer om allting i flera omgångar som sedan hanteras via AI teknik för att få fram underlag för vidare dialog.

Att styrelsen förstärker kvartersrådets roll vad gäller planering av underhåll och andra åtgärder.

Att fullmäktige i större utsträckning får delta i arbetet med att ta fram och skapa underlag för viktiga beslut i föreningen.

Att styrelsen vid stämman 2026 redovisar vilka aktiviteter och dialoger som hållits i ovanstående områden.

Att styrelsen vid stämman 2026 redovisar hur medlemmarna definierar medlemsnyttan i föreningen.

Styrelsens utlåtande över motion 19

En ekonomisk förening ska, precis som motionären beskriver, generera medlemsnytta utifrån det ändamål föreningen har. Den förtroendevalda styrelsen delar denna uppfattning och har den som utgångspunkt för alla beslut. SKB är en förening som bildades för snart 109 år sedan och som förhoppningsvis ska finnas för sina medlemmar även år 2134. Även det är ett perspektiv styrelsen har i sitt beslutsfattande. Besluten utgår alltså inte från den enskilde medlemmens maximala nytta utan grundas på en avvägning mellan att maximera den totala medlemsnyttan och att se till att föreningen drivs så att SKB kan fortsätta att attrahera nya medlemmar och sedan generera nytta för dem också. SKB har fler än 93 300 medlemmar varav drygt 85 000 är kömedlemmar. Hyresmedlemmarna kan mycket schablonmässigt delas upp mellan, å ena sidan, de som bor i äldre hus med låg hyra och insats och, å andra sidan, de som bor i helt nybyggda eller relativt nybyggda hus med högre hyra och insats. Av lätt insedda skäl varierar därför synen på vad som är medlemsnytta. Detta kan lätt förstås bara genom att läsa motionerna till denna och tidigare stämmor.

Att man som medlem ska ha insyn i föreningens verksamhet och kunna påverka den är styrelsen enig med motionären om. Styrelsen menar till skillnad från motionären att detta redan möjliggörs på många sätt i SKB. Medlemmarna väljer varje år personer de har förtroende för till olika förtroendeuppdrag inom föreningen. Genom sitt engagemang i fullmäktige, kvartersråd, revision, hyresutskott, styrelse med mera bidrar alla dessa personer till föreningens utveckling. Medlemmarna kan därutöver delta i olika grupper, medlemspaneler och dessutom skriva motioner till stämman. Under 2024 genomfördes till exempel fyra öppna dialogforum för fullmäktige gällande förslag till ändringar i stadgarna. De förtroendevalda revisorerna har som uppgift att kontrollera att inflytande möjliggörs. Allt detta redovisas i den styrningsrapport som styrelsen lägger fram i kortversion i årsredovisningen och i sin helhet på skb.org. Styrningsrapporten utgår från Svensk kod för styrning av kooperativa företag som antogs av stämman 2024 och som motionären hänvisar till.

Glädjande nog konstateras i samband med vårens enkät till hyresmedlemmar rörande deras nöjdhet, den så kallade NKI-undersökningen, att nöjdheten med föreningsverksamhet ökat i alla frågor sedan

2022. Detta gäller både kvartersrådets arbete och möjligheten till demokrati- och medlemsinflytande.

Motionären gör gällande att en kooperativ hyresrättsförening inte behöver gå med vinst, utan bara ha en sund ekonomi. Styrelsen menar att det för en förening med 8 500 lägenheter i 148 fastigheter krävs ett positivt resultat för att ekonomin ska kunna anses vara just sund. För att kunna leva upp till ändamålet att förvalta befintliga fastigheter, ge god service till alla medlemmar, kunna bygga fler bostäder och utveckla föreningen krävs ett resultat att investera med. Att föreningen har god ekonomi belönas i slutändan med förhållandevis lägre räntor så att pengarna, i stället för att gå till bankernas ägare, kan generera medlemsnytta inom SKB. Detta beskrivs mer ingående i svaret till motion 15.

Vidare menar motionären att SKB har haft högre hyreshöjningar än allmännyttan. För det enskilda året 2025 stämmer det, men om man tittar på de senaste 8 åren så har SKB enkelt summerat höjt hyrorna med 4,4 procentenheter mindre än Stockholms allmännytta. Alltså avsevärt lägre höjningar. Som beskrivs i styrelsens svar på motion 17 ligger SKBs genomsnittshyra tretton procent lägre än genomsnittet i Stockholm.

Motionären anför också att kvartersråden ska få större inflytande vad gäller skötseln och underhållet av fastigheterna där de bor. För de boende medlemmarna finns sedan långt tillbaka en dialog kring underhållet i fastigheterna. De boendes synpunkter/önsknings beaktas vid planeringen av underhållet. Vid denna planering beaktas även behovet av tekniskt underhåll såsom byte av tak, renoveringar av fasader, utbyte av värmesystem med mera. Avvägningen mellan de olika behoven görs sedan av SKBs fastighetstekniska personal. Genom dialog med kvartersråden redovisar förvaltarna och fastighetsskötarna de gjorda prioriteringarna. Styrelsen vill också poängtera det fastighetsägaransvar som åvilar styrelsen, med uppgifter delegerade till den verkställande organisationen. Styrelsen tolkar de boende medlemmarna som att detta fungerar väl, i och med att SKB fick Sveriges högsta betyg för sin produkt av föreningens medlemmar i den senaste jämförelsen. I AktivBos undersökning ingår 750 000 lägenheter över hela landet.

Styrelsen avser att även i fortsättningen initiera dialoger inom föreningen och samråda om hur medlemmarna vill att föreningen ska utvecklas. Formerna för detta kan variera över tid och är ständigt under utveckling. I den strategiska planen är "aktiva medlemmar i en levande förening" det första målområdet som tas upp. Bland aktiviteter som ligger inom ramen för föreningsmålet kan nämnas den nu pågående stadgerevisionen, framtagande av arbetsordning till kvartersråd, olika undersökningar kring byggandet och inte minst den utredning som föreslås gällande hyressättningen. Den beskrivs i en av styrelsen framlagd proposition till årets föreningsstämma. Styrelsen anser också att i en förening av SKBs storlek är tillit till att organisationen och de förtroendevalda medlemmarna utför sitt uppdrag på ett ansvarsfullt sätt en nödvändig förutsättning. Varken styrelse eller verkställande organisation har någon egen agenda. En arbetsfördelning är dock helt nödvändig för att uppdraget ska kunna utföras på just ett ansvarsfullt sätt och i linje med uppsatta mål.

Styrelsen delar alltså en del grundläggande åsikter med motionären, om än inte alla och anser att mycket av det som motionären yrkar redan idag görs inom föreningen. Men eftersom motionärens yrkanden är specifika föreslås att dessa avslås.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 20

Vad betyder SKB:s medlemskap i Sveriges Allmännyttas?

av Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken, Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten, och Ingela Wiking, hyresmedlem Kampementsbacken

Sveriges Allmännyttas verksamhet verkar i hela landet och förknippas i Stockholm främst med allmännyttans tre kommunala bostadsbolag Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Som krav för medlemskap anges i deras stadgar (§ 2a) att företaget eller organisationen ska ha "ett till övervägande del allmännyttigt huvudmannaskap". Men SKB är ju en kooperativ medlemsförening som ska "främja medlemmarnas ekonomiska intressen" (§ 2 i stadgarna), alltså inte agera allmännyttigt. Som medlem i Sveriges Allmännyttas åtar man sig bland annat att lämna lägenheter till bostadsförmedlingen.

Eftersom ingen information finns på SKB:s hemsida bör information om medlemskapet, om hur SKB uppfyller de olika åtagandena i medlemskapet och hur åtagandena stämmer med stadgarna (eller inte) publiceras på hemsidan.

Nyproducerade SKB-lägenheter i Täby, Uppsala och nu även i Kista förmedlas av SKB- externa bostadsförmedlingar i Uppsala respektive Stockholm utifrån kötider i den externa bostadsförmedlingens kö. Den som flyttar in i en SKB-lägenhet måste bli SKB-medlem, men SKB:s byggande ska rimligen ske i syfte att nyproducerade lägenheter förmedlas till personer som redan är SKB-medlemmar - köande och boende.

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisation för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag över hela Sverige. Kongressen är Sveriges Allmännyttas högsta beslutande organ och SKB:s vd är kongressombud mandatperioden 2023-2027.

Medlemskap i Sveriges Allmännyttas innebär att medlem enligt tillämpningsanvisning till § 2c i stadgarna åtar sig att:

- Lämna lägenheter till bostadsförmedling eller liknande om sådan finns på orten.
- Erbjudas kommunen lägenheter för sociala ändamål.
- Ta aktiv del i det lokala samhället där man verkar.
- Arbeta för att förbättra integrationen i de områden där man verkar.
- Delta i det sociala arbetet på orten.
- Arbeta mot fusk och kriminalitet och för sund konkurrens inom nyproduktion, renovering och förvaltning.

Det behöver publiceras information om medlemskapet i Sveriges Allmännyttas och vad det betyder i praktiken för SKB och dess medlemmar. SKB betalar för medlemskapet efter total boarea för föreningens lägenheter. Punkterna i uppräkningslistan ovan behöver beläggas.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta och på SKB:s hemsida publicera en information om SKB:s medlemskap i Sveriges Allmännyttas där man redogör för hur SKB uppfyller de citerade åtagandena i motionen och klarlägger om något av dessa åtaganden strider mot SKB:s stadgar.

Styrelsens utlåtande över motion 20, se motion 21

Motion 21

Medlem i Sveriges allmännyttan

av Anne-Lie Vilhelmsson, fullmäktig Agendan

Styrelsen har ett långvarigt medlemskap i Sveriges allmännyttan, <https://www.sverigesallmannnytta.se/>. Allmännyttan har en annan värdegrund och laglig grund än den som SKB vilar på som har en annan värdegrund och lagar.

Motionen vill att fullmäktige röstar för

Att SKB ska säga upp sitt medlemskap omedelbart

Värdegrund skillnader

Allmännyttan	SKB
Vint vind vinst vinst vinst	Kooperativ hyresrätt bör drivas i form av en förening. Inom ramen för föreningen kommer hyresgästerna gemensamt att kunna fatta de beslut som gäller deras boende. Prop 2001/02:62

Styrelsens utlåtande över motionerna 20 och 21

Det är viktigt med erfarenhetsutbyte och samverkan som bidrar till utveckling. SKB deltar därför i olika sammanhang som rör uppdraget att bygga, förvalta och hyra ut kooperativa hyresrätter till medlemmarna för permanent boende. SKBs års- och hållbarhetsredovisning listar de organisationer som SKB är medlem i.

Medlemskapet i Sveriges Allmännytta syftar till att dela erfarenheter och kunskap med andra bostadsföretag. Det handlar till exempel om kompetensutveckling, att delta i nätverk och påverka i diskussioner och samtal om bostadspolitik och andra viktiga frågor som rör branschen. Medlemmar har tillgång till kvalificerad experthjälp inom en rad områden som till exempel skattefrågor, moms och juridik. Sveriges Allmännytta är opinionsbildare och remissinstans i frågor som rör nya regler och lagförslag för bostadssektorn, vilket säkerställer att medlemmarnas intressen tillvaratas. Detta bidrar till en positiv utveckling för SKB, övriga medlemmar i Sveriges Allmännytta och det omgivande samhället.

Ett praktiskt exempel på samverkan inom Sveriges Allmännytta är Klimatinitiativet. Målet är att de deltagande bostadsföretagen ska vara fossilfria år 2030 och samtidigt minska energianvändningen med 30 procent. Förutom att minska SKBs miljöpåverkan, leder energieffektiviseringen till långsiktigt minskade kostnader för föreningen. Detta möjliggörs just genom samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte.

SKB blev medlem i Sveriges Allmännytta, som då hette SABO, 1983. I samband med att man öppnade upp för associerade medlemmar 2019 infördes tillämpningsanvisningar avseende paragrafen medlemskap. Sedan 2023 gäller tillämpningsanvisningarna samtliga bolag som ansöker om medlemskap. Sveriges Allmännytta ändrade dock inte stadgarna retroaktivt för de som redan var medlemmar.

Syftet bakom Sveriges Allmännyttas skrivning om att lämna bostäder till bostadsförmedlingen eller liknande, är att lägenheterna ska tilldelas på ett transparent och strukturerat sätt. Det är ett krav som

SKB enligt Sveriges Allmännyttas uppfyller. Med andra ord åtar sig inte SKB att lämna lägenheter till en bostadsförmedling.

I de fall SKB har samarbetat med en bostadsförmedling, vilket har skett i Uppsala samt för lägenheter i Kista, har lägenheterna varit tillgängliga för SKBs medlemmar att söka enligt flertalet ordinarie uthyrningsperioder. Ingen som tecknat kontrakt med SKB tack vare samarbetet med bostadsförmedlingen har gått före SKBs existerande medlemmar. Den som tecknar kontrakt blir fullvärdig SKB-medlem på samma villkor som alla andra. SKB välkomnar alltid nya medlemmar, vilket är bra för föreningen.

SKB erbjuder inte lägenheter för sociala ändamål till kommuner. Däremot kan en kommun vid markanvisning om en ny fastighet som ska byggas med kooperativa hyresrätter, villkora att SKB bygger bostäder för kommunens egen uthyrning. Regelverket tillämpas även mot andra fastighetsägare med stöd av socialtjänstlagen. Sådana markanvisningsvillkor har inget med Sveriges Allmännyttas att göra.

Att ta aktiv del i samhället där SKB verkar och förbättra integrationen, liksom att delta i det sociala arbetet, gör SKB på olika sätt. Ett exempel är trygghetsvandringar tillsammans med fastighetsägarföreningar i Skärholmen, Hässelby-Vällingby och Järva där även medlemmar i Sveriges Allmännyttas deltar.

Vad gäller korrupcion, mutor, utpressning eller jäv så tolererar SKB inga av dessa företeelser. SKBs Uppförandekod för leverantörer säkerställer ansvarsfullt och etiskt agerande inom nyproduktion, renovering och förvaltning.

Detta är en övergripande beskrivning av samarbetet inom ramen för medlemskapet i Sveriges Allmännyttas, som svarar på motionärernas påtalanden. Medlemskapet strider inte mot SKBs stadgar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motion 20 besvarad,

att avslå motion 21.

Motion 22

Dags för utvärdering av hyreshöjningsfördelningsmodellen!

av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Täppan, och Lena Berg, hyresmedlem Stångkusken

Hyreshöjningarna inom SKB fördelas mellan kvarteren enligt hyreshöjningsfördelningsmodellen. Den började tillämpas 2015 och är nu inne på sitt elfte år. Modellen ska utvärderas vart femte år. Det är alltså dags för en utvärdering under 2025.

Fullmäktige har hittills inte fått möjlighet att yttra sig varken inför modellens införande eller i samband med den första utvärderingsrapporten. Det har heller inte gått att få ta del av den utredningsdokumentation och det faktaunderlag som ligger till grund för modellen. Detta bör rättas till samt att principerna om öppenhet och transparens ska tillämpas framåt.

Ett flertal tidigare motioner har starkt ifrågasatt modellens parametrar och dess viktningar (kötid 40%, läge 30%, hyra 20%, upplåtelseinsats 5%, standard/värdeår 5%). Några har undrat om de är förenliga med riktlinjerna i stadgarnas § 41 som lyder ”Hyressättningen för den enskilda lägenheten ska baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten”. Parametrarna kötid plus läge ska enligt SKB återspegla hur attraktiva lägenheterna i kvarteret är på marknaden. **Modellen bygger således till 70 % på attraktivitet och innebär därmed tydlig marknadsanpassning av hyrorna. Är detta förenligt med grundtankarna i det kooperativa SKB?**

Dessutom skriver styrelsen i sitt svar på motionerna 9–12/2024 om att eventuellt ta ytterligare ett steg: ”En fråga, som enligt styrelsens mening borde utredas är huruvida de befintliga hyrorna följer stadgarnas bestämmelser om hyressättning eller om en mer genomgripande **systematisk hyressättning** borde utföras” och ”**I SKBs fall skulle stadgarnas bestämmelser om storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten översättas till ett antal parametrar i en systematisk hyressättning gällande befintlig hyra – inte bara höjningen.**”

Vad skulle detta innebära för hyressättningen i stort och för SKBs medlemmar? En sådan utredning bör föregås av en grundläggande fullmäktigediskussion samt föreläggas föreningsstämman för behandling och beslut.

Hyreshöjningarna i SKBs fastighetsbestånd har de senaste åren kraftigt accelererat. Höjningarna 2025, efter tillämpning av hyreshöjningsfördelningsmodellen som sista steg, innebär att ett stort antal kvarter, inte bara i Stockholms innerstad, har fått hyreshöjningar på upp emot 6–7%. För den enskilde hyresmedlemmen är hyran definitivt en ekonomisk fråga av stor vikt. Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

I ett kooperativt SKB borde det vara en självklarhet att styrelsens arbete sker i transparens och öppenhet gentemot medlemmarna (*Kooperativa kodens principer*), att ge fullmäktige insyn och en möjlighet att vara med och påverka. Särskilt när det gäller för föreningens medlemmar så fundamentala frågor som nya beräkningsmodeller för hyressättning.

Eftersom FN har utsett 2025 som kooperationens år, och som SKBs ledning uttryckt starkt stöd för, torde det finnas goda förutsättningar att tillämpa de kooperativa principerna om öppenhet och transparens i utvärderingen av hyreshöjningsfördelningsmodellen, som det är hög tid att genomföra detta år.

Inför den kommande utvärderingen av hyreshöjningsfördelningsmodellen yrkar vi att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag

att publicera den kommande utvärderingsrapporten om hyreshöjningsfördelningsmodellen inklusive en nyhetsavisering om den på SKBs hemsida så snart den färdigställts.

att lägga fram utvärderingsrapporten på föreningsstämman för såväl diskussion som beslut om rekommendationerna i rapporten.

att delge även fullmäktige den utredningsdokumentation och det faktaunderlag som hyresutskottet fått ta del av i de genomförda samråd som hölls i samband med införandet av hyreshöjningsfördelningsmodellen.

dessutom

att beslutet om en utredning om en mer genomgripande systematisk hyressättning, som styrelsen har uttryckt planer på att göra, ska föregås av en grundlig diskussion av frågan på en fullmäktigedag samt ska föreläggas föreningsstämman för behandling och beslut.

Styrelsens utlåtande över motion 22, se motion 26

Motion 23

Motion angående parametrar i hyreshöjningsfördelningsmodellen

av Lars-Gunnar Jönsson, fullmäktig Stångkusken

De ingående parametrarna i modellen är ju

-**Läge**

-Värdeår

-**Kötid**

-Hyra och insats

Då kötiden rimligtvis beror till största del på läge så blir det ju dubbel hänsyn till detta i beräkningen.

Läge

Sedan är det väl så att läge är väldigt subjektivt i bedömningen beroende på vad respektive intressent lägger in i begreppet. Modellen säger avstånd ifrån Gamla Stan vilket måste anses som något de flesta måste tycka är ointressanta ur lägesperspektiv. Avstånd ifrån parkeringsgarage, avstånd ifrån badstrand, avstånd ifrån strövområde mm kan för många vara mycket mer relevant.

Kötid

Dessutom kan kötiden variera i den enskilda fastigheten. Den räknas för alla uthyrningar under senaste fem åren, vilket för en fastighet med få uthyrningar innebär att kötiden kan variera beroende på vilka lägenheter som har funnits för uthyrning de senaste fem åren. Dessutom kan ju kraftiga hyreshöjningar minska kötiden under femårsperioden.

Jag yrkar

att ändra hyreshöjningsfördelningsmodellen så att parametern kötid tas bort och dess 40 procent och ge styrelsen i uppdrag att fördela parametrarnas 40 procent på övriga parametrar.

att lägga till minst 3 parametrar vad avser läge förutom avstånd ifrån Gamla Stan.

Styrelsens utlåtande över motion 23, se motion 26

Motion 24

Bryt trenden mot marknadsanpassade hyror!

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten, Karin Borg, Agneta Elers Jarleman och Anders Bergman, kömedlemmar, Cecilia Rydell, Hans Olofsson, Katarina Oscarsson, Kjell Nilsson, Ulf Tapper, Victor Tinnerstedt, Agnetha Sandström, Annika Andersson, Bobo Tennesmark, Claes-Eric Nilsson, Eva Karlberg, Eva Kopp, Gun Mattsson, Helena Jonsson, Ivo Parik, Karin Rågsjö, Katarina Lindroth, Kenneth Möller, Lukas Moderato, Maria Himre, Marina Thunberg, Mikael Aivio, Sören Danielsson, Therese Bergstrand och Åsa Snörljung, hyresmedlemmar Segelbåten, Gunnar Lundkvist, fullmäktig Ässjan, Ellinor Elm, fullmäktigesuppleant Ässjan, Jonny Rundberg, Peter Printz, Elisabeth Grusell och Per Kraft, hyresmedlemmar Ässjan, Kristina Hanström, fullmäktig Fyrfamiljvillorna, Magnus Thelin, fullmäktig Gröndal, Robert Kärn, fullmäktig Idö-Väldö, Sinikka Gedda, fullmäktig Ryssjan, och Stella D Ailly, fullmäktig Sigbardiorden

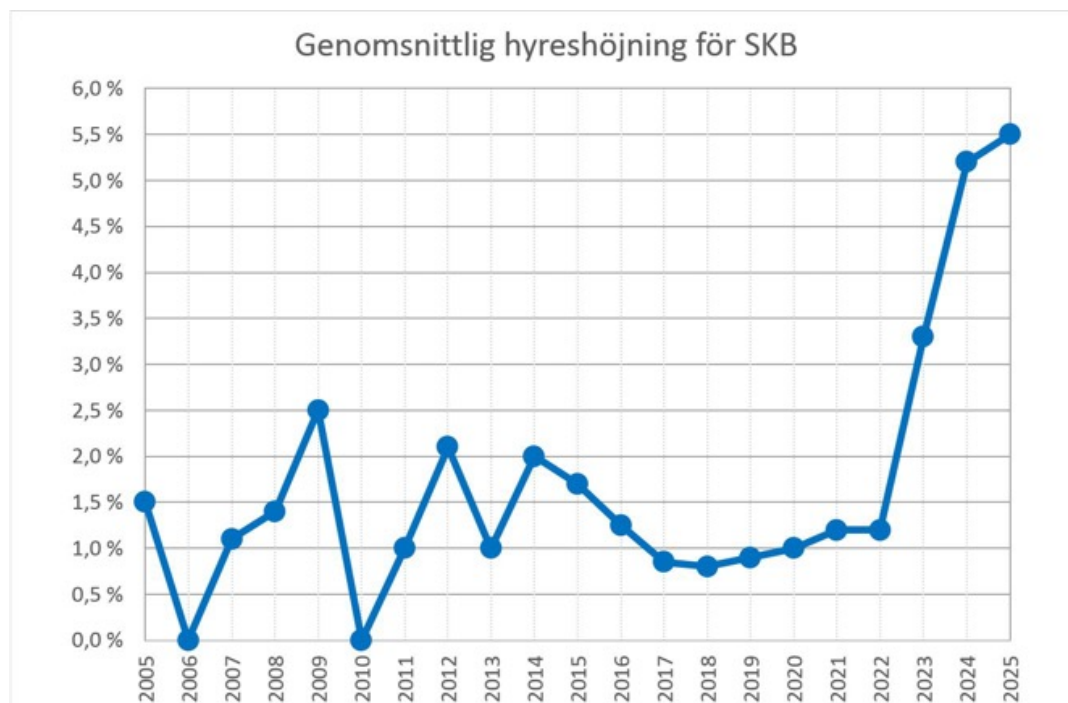
SKB har under många år haft som policy att ha ”en lugn hyresutveckling utan drastiska hopp”. Det har uttalats bland annat 2006 och 2016 av olika VD:ar. Ett mål har också varit att hyrorna ska ligga under allmännyttans.

Plötsliga hopp i hyreshöjningarna

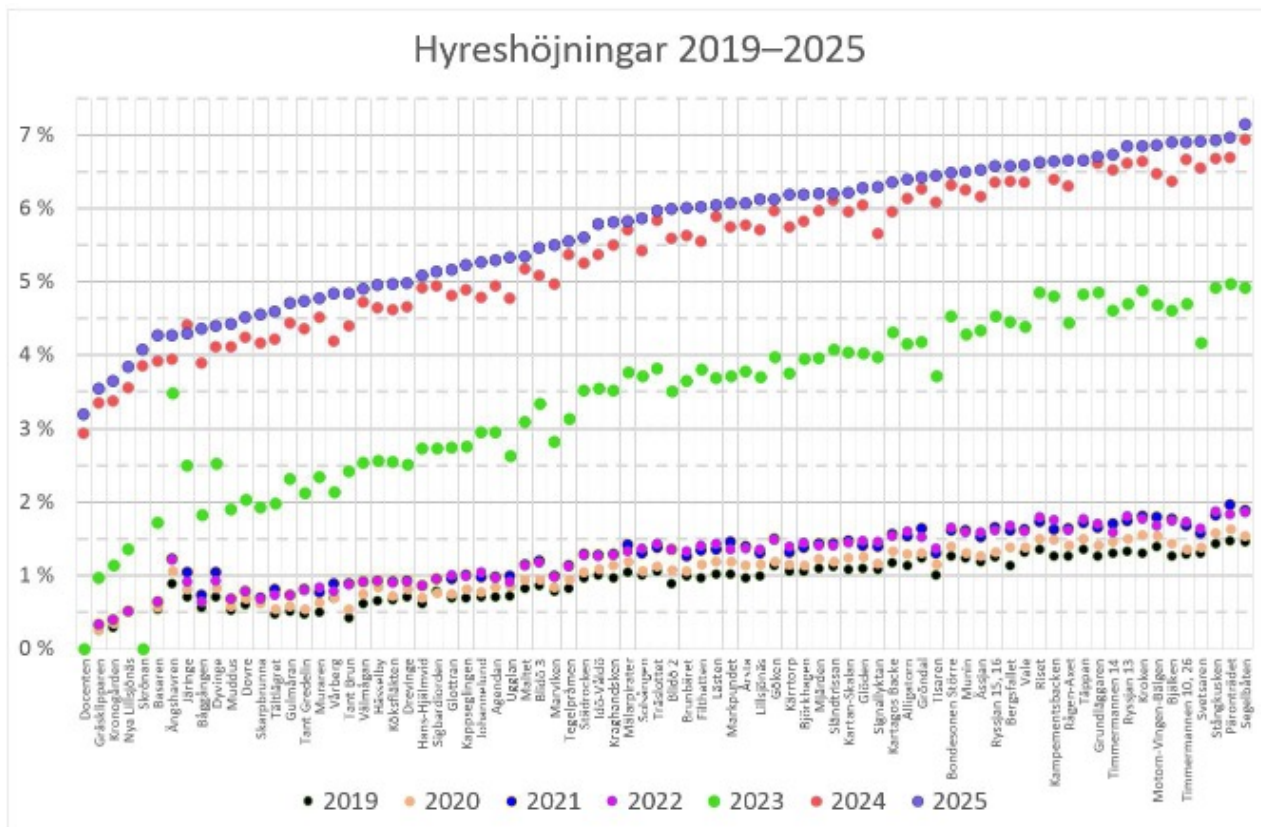
Men år 2023 gjorde hyreshöjningen ett plötsligt hopp till 3,3 procent – en **tredubbling** jämfört med den genomsnittliga höjningen under de fem föregående fem. De flesta trodde nog att det var en kraftig höjning som behövdes tillfälligt. Men år 2024 blev höjningen **ännu kraftigare**: 5,2 procent. Och i år **fortsätter trenden**. Den genomsnittliga höjningen är ännu högre: 5,5 procent. Och dessutom har styrelsen fattat beslut om **även nästa år**: en hyreshöjning på 4,8 procent, också kraftig.

Skrämmande utveckling

Det är en skrämmande utveckling – se diagrammet nedan. Och det verkar finnas risk för att dessa mycket kraftiga hyreshöjningar fortsätter. Det måste stoppas.



Årets genomsnittliga höjning är alltså 5,5 procent, men genom hyreshöjningsfördelningsmodellen differentieras höjningarna så att de varierar mellan 3,2 och 7,14 procent – se diagrammet nedan, som visar hyreshöjningen för samtliga fastigheter under åren 2019–2025. Man ser att den lugna utvecklingen åren 2019–2021 har förbytts i kraftiga höjningar.



SKB har högst hyreshöjning i Stockholm

Enligt Hyresgästföreningens redovisning i Hem & Hyra ligger snittet för årets hyresförhandlingar på 4,7 procent, där det högsta värdet i Stockholm för närvarande är 4,96 procent – alla förhandlingar är inte avslutade. SKB:s genomsnittliga höjning är 5,5 procent. SKB har alltså just nu den högsta hyreshöjningen i hela Stockholm.

Många boende har högre hyra än den genomsnittliga

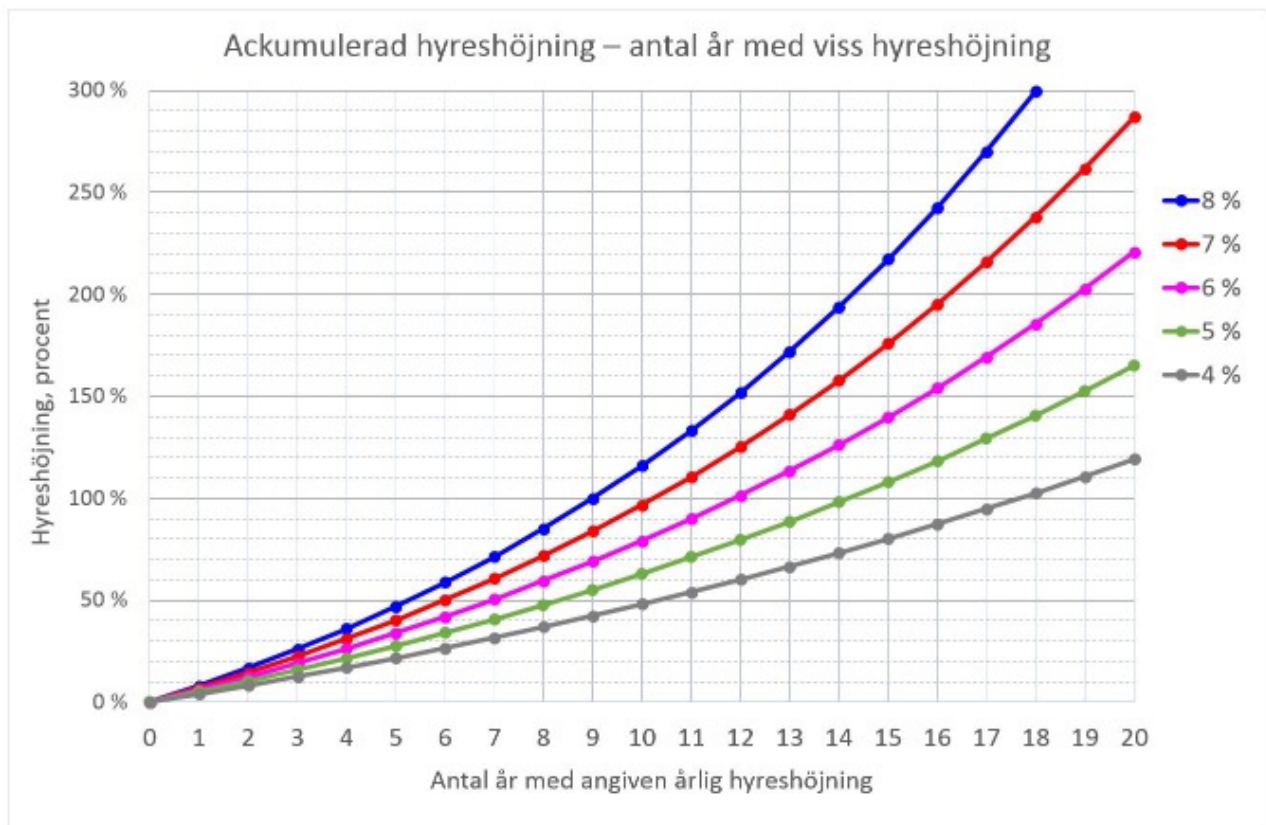
För många boende är dock hyreshöjningen betydligt högre än 5,5 procent. Den högsta som SKB redovisar är 7,14 procent för Segelbåten, men det blir ännu mer för vissa lägenheter i kvarteret, eftersom hyreshöjningen räknas ut i kronor per kvadratmeter och den procentuella höjningen blir högre för lägenheter med lägre hyra – vi känner till en höjning på 7,34 procent, men det kan finnas högre. Därtill har hyreshöjningen för 2026 redan fastställts, trots att kostnaderna för 2025, som hyreshöjningarna är påverkade av, inte är kända.

Oacceptabelt för en kooperativ hyresrättsförening

Man måste också komma ihåg att SKB är en kooperativ hyresrättsförening där vi medlemmar förväntar oss lägre hyra än i vanliga hyresrätter eftersom vi betalar en insats. SKB får behålla hela sin vinst och behöver inte betala något till en privat ägare eller en kommun, som allmännyttiga bolag gör.

Stora effekter på lång sikt

Om dessa kraftiga hyreshöjningar fortsätter blir den ackumulerade effekten stor – se diagrammet nedan. En höjning på 5 procent per år blir **50 procent** efter 8 år. En höjning på 6 procent ger en **fördubbling** av hyran på 12 år och en höjning på 7 procent en **tredubbling** av hyran på 16 år. Det är en orimlig utveckling.



Trenden med kraftiga hyror måste brytas

De här kraftiga hyreshöjningarna får inte fortsätta. Den trend som började år 2023 måste brytas. Den redan beslutade hyreshöjningen för år 2026 bör omprövas.

Att inte fortsätta med dessa höga hyreshöjningar är särskilt viktigt med tanke på att de högsta hyreshöjningarna drabbar äldre fastigheter, där många äldre med sämre ekonomi bor. Hyreshöjningarna riskerar att få till följd att personer med lägre inkomster inte har råd att bo kvar i sina lägenheter.

Vi är djupt oroade över de senaste tre årens hyreshöjningar, som innebär en trend mot marknadsanpassning av hyrorna. Det kan starkt ifrågasättas om denna utveckling överensstämmer med SKB:s ideologi och att föreningen enligt § 2 i stadgarna ska ”främja medlemmarnas ekonomiska intressen”.

Nya hyresriktlinjer behövs

Det behövs nya riktlinjer för hyressättningen som innebär en inriktning mot mer rimliga och rättvisa hyror. SKB bör återgå till en policy om jämna och låga hyreshöjningar och undvika kraftiga hyreshöjningar särskilt om det drabbar medlemmar med sämre ekonomi. SKB bör också undvika fleråriga överenskommelser. SKB bör arbeta för rimliga och rättvisa hyreshöjningar som inte innebär en marknadsanpassning där hyrorna sätts efter vad bostadssökande är beredda att betala.

I de gamla hyresriktlinjerna (se bilaga nedan) bör regeln om hyressättning för ny- och ombyggda fastigheter behållas, liksom spärren på fyra procentenheter som högsta tillåtna hyreshöjningsskillnad och regeln om jämkning och hyresrabatt vid ombyggnad. Däremot bör det första stycket – som är en onödigt upprepning av stadgarnas § 41 – strykas. Det står felaktigt ”§ 42” i dessa riktlinjer eftersom ingen korrigering har skett för de nya stadgarnas numrering. Det är ett ytterligare skäl för att stryka upprepningen av stadgetexten.

Föreningsstämman beslutar

Förslaget till nya riktlinjer för hyressättningen bör beslutas av föreningsstämman, i enlighet med mångårig praxis.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

1. att uppmana styrelsen att ompröva beslutet om den kraftiga hyreshöjningen år 2026,
2. att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta ett förslag till hyresriktlinjer för beslut av fullmäktige som ersätter befintliga riktlinjer och innebär att SKB
 - återgår till tidigare policy om jämna och låga hyreshöjningar,
 - undviker kraftiga hyreshöjningar särskilt om det drabbar medlemmar med sämre ekonomi,
 - undviker fleråriga överenskommelser om hyreshöjningar,
 - behåller regeln att hyran för ny- och ombyggda fastigheter ska sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda,
 - behåller spärren på fyra procentenheter som högsta tillåtna hyreshöjningsskillnad mellan samtliga fastigheter ett enskilt år,
 - behåller regeln om att vid ombyggnad jämka hyresnivåerna – och ge en viss hyresrabatt de inledande åren – för redan boende i kvarteret.
 - arbetar för rimliga och rättvisa hyreshöjningar som inte innebär en marknadsanpassning.

Bilaga

SKBS RIKTLINJER FÖR HYRESSÄTTNING

Fastställda av SKBs föreningsstämma den 28 maj 2009.

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

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

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

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

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

Styrelsens utlåtande över motion 24, se motion 26

Motion 25

Ändra hyreshöjningsfördelningsmodellen, som strider mot stadgarna

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten, Karin Borg, Agneta Elers Jarleman och Anders Bergman, kömedlemmar, Cecilia Rydell, Hans Olofsson, Katarina Oscarsson, Kjell Nilsson, Ulf Tapper, Victor Tinnerstedt, Agnetha Sandström, Annika Andersson, Bobo Tennmark, Claes-Eric Nilsson, Eva Karlberg, Eva Kopp, Gun Mattsson, Helena Jonsson, Ivo Parik, Karin Rågsjö, Katarina Lindroth, Kenneth Möller, Lukas Moderato, Maria Himre, Marina Thunberg, Mikael Aivio, Sören Danielsson, Therese Bergstrand och Åsa Snöljung, hyresmedlemmar Segelbåten

Motionen i korthet

Hyreshöjningsfördelningsmodellen strider mot stadgarna. Stadgarnas faktor standard saknas helt, och flera parametrar i modellen är inte tillåtna enligt stadgarna. Även annat i modellen kan ifrågasättas. Den behöver därför ändras.

Styrelsen bör få i uppdrag att utarbeta ett förslag till ändrad modell för hyreshöjningar, att beslutas på föreningsstämman.

Eftersom SKB saknar en klassifikation av standard i fastigheterna bör styrelsen också få i uppdrag att utarbeta en sådan, för användning i modellen senast 2027.

Stadgarna anger grunder för hyressättningen

I stadgarna finns i § 41 bestämmelser om grunderna för beräkningen av hyran. De har särskild tyngd, eftersom de är ett krav enligt 2 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Låt oss då se om styrelsen har sett till att hyreshöjningsfördelningsmodellen följer dessa bestämmelser.

Stadgarna kontra modellen

I stadgarna anges att hyran för en lägenhet ”skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten”. Hänsyn till storlek tas automatiskt genom att hyran anges i kronor per kvadratmeter och år, och texten om ”övriga förmåner” är en ventil för ovanliga omständigheter. Det hyran *måste* baseras på är **standard, läge** och **ålder**. Och ordningen i den uppräkningsordningen har betydelse.

Faktorer i stadgarna

Först kommer **standard**. Det tar modellen inte hänsyn till alls. I presentationen av modellen i *Vi i SKB* april 2015 påstods: ”SKB har inga lägenheter med dålig standard utan har en mindre variation.”

Det stämmer inte. I äldre fastigheter kan standarden vara dålig på flera sätt: ingen hiss, tvättstuga och andra lokaler med trappsteg under markplan, minimalt utomhusområde, ingen balkong, få eluttag och jordad el bara i köket, mycket små badrum, skeva dörrar, otäta fönster, golv som lutar och knakar, dåliga förvaringsutrymmen, förråd och gemensamma utrymmen, varken garage eller parkeringsplatser, ingen extra toalett i större lägenheter och badrumslås som man förväntar sig i dass på landet (se bild nedan från Segelbåten).



Sedan kommer **läge**. Modellen sätter poäng efter var fastigheten ligger i något av tio områden – men har svårigheter när fastigheten ligger utanför dem – och viktas poängen till 30 procent. Ju närmare Gamla stan, desto högre poäng. Andra aspekter av läge – som störningsfrihet och närhet till natur – värderas inte.

Sist kommer **ålder**. Modellen sätter poäng efter så kallat värdeår. Det är ofta nybyggnadsår – men inte för äldre fastigheter. De två äldsta värdeåren är 1957 (Filthatten) och 1959 (Ässjan). Ju äldre, desto lägre poäng. Poängen viktas till 5 procent, vilket är väldigt lågt med tanke på att styrelsen påstår att standard inkluderas i denna parameter.

Parametrar i modellen

Modellen har fler parametrar. Den sätter poäng efter **kötid**, som beskrivs som *attraktivitet*, och viktas poängen till 40 procent. Ju längre kötid, desto högre poäng. Men stadgarna medger inte att hyran sätts efter attraktivitet. Eftersom också läge är ett mått på *attraktivitet* blir det en dubbelräkning av attraktivitet. Och eftersom dessa båda parametrar viktas till hela 70 procent blir det i praktiken en inriktning mot marknadsanpassning av hyrorna – att hyrorna sätts efter vad folk är *beredda att betala* snarare än efter den *ideologi* som SKB borde stå för.

Modellen sätter också poäng efter nuvarande **hyra** och **upplåtelseinsats** och viktas poängen till 20 procent respektive 5 procent. Ju lägre hyra, desto högre poäng. Men stadgarna medger inte att hyran får baseras på detta.

Bedömning av modellen

Mycket är ologiskt i hyreshöjningsfördelningsmodellen. Det är allvarligt att flera parametrar i modellen saknar grund i stadgarna och att den första faktorn i stadgarna – standard – saknas helt. Modellen är ingen rimlig och rättvis grund för hyreshöjningarna.

Möjliga förbättringar

Egentligen borde man göra om modellen i grunden eller ännu hellre göra en helt ny. Men vissa enklare ändringar kan göras för att modellen ska följa stadgarna och bli mer rimlig.

Poäng för **standard** behöver läggas till, men först måste en klassifikation av fastigheterna efter standard tas fram. I avvaktan på att poäng för standard kan inkluderas bör poängen för **ålder/värdeår** viktas till minst 50 procent för att tillfälligt kunna motsvara både standard och ålder i stadgarna. De otillåtna parametrarna **kötid**, **hyra** och **upplåtelseinsats** bör strykas. Faktorn **läge** bör viktas till högst 50 procent.

Föreningsstämman beslutar

Eftersom hyreshöjningsfördelningsmodellen är mycket konkreta riktlinjer för hyressättningen och det i decennier har varit regel att fullmäktige beslutar om riktlinjer för hyressättningen bör förslaget till ändrad modell föreläggas fullmäktige för beslut.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

1. att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta ett förslag till ändring av hyreshöjningsfördelningsmodellen i enlighet med vad som sägs i motionen samt

2. att ge styrelsen i uppdrag att klassificera SKB:s fastigheter i fråga om standard, för användning i modellen senast för 2027 års hyror.

Styrelsens utlåtande över motion 25, se motion 26

Motion 26

Hyreshöjningsfördelningsmodellen bör bestämma hyreshöjningen i procent – inte i kronor, vilket gynnar vissa kvarter och missgynnar andra

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten, Karin Borg, Agneta Elers Jarleman och Anders Bergman, kömedlemmar, Cecilia Rydell, Hans Olofsson, Katarina Oscarsson, Kjell Nilsson, Ulf Tapper, Victor Tinnerstedt, Agnetha Sandström, Annika Andersson, Bobo Tennmark, Claes-Eric Nilsson, Eva Karlberg, Eva Kopp, Gun Mattsson, Helena Jonsson, Ivo Parik, Karin Rågsjö, Katarina Lindroth, Kenneth Möller, Lukas Moderato, Maria Himre, Marina Thunberg, Mikael Aivio, Sören Danielsson, Therese Bergstrand och Åsa Snöljung, hyresmedlemmar Segelbåten

Motionen i korthet

Hyreshöjningar räknas i procent. Höjningen för hela SKB är 5,5 procent i år. Men poängen från hyreshöjningsfördelningsmodellen bestämmer inte hyreshöjningen i procent utan hyreshöjningen i **kronor** per kvm. Det innebär att fastigheter med lägre hyra får **högre** höjning i procent och att fastigheter med högre hyra får **lägre** höjning i procent. Det är inte rimligt och rättvist. Dessutom finns hyran med som en av parametrarna i modellen, vilket innebär att **hyran räknas dubbelt** vid hyreshöjningen.

Tillämpningen av modellen bör ändras så att poängen styr höjningen i procent, inte höjningen i kronor per kvadratmeter och år.

Hyreshöjningsfördelningsmodellen används varje år för hyressättningen. För varje fastighet räknas poäng fram för fem olika parametrar, och sist räknas en viktad totalpoäng fram.

Hyreshöjningar räknas i procent. I år har vi i SKB fått 5,5 procent. Men modellens totalpoäng bestämmer inte hyreshöjningen i procent utan i **kronor** per kvadratmeter och år. Eftersom samma höjning i kronor innebär **högre** höjning i procent för fastigheter med lägre hyra och **lägre** höjning i procent för dem med högre hyra blir det en ytterligare differentiering mellan fastigheterna utöver den genom modellen. Dessutom sker en utjämning av skillnaderna i hyra mellan fastighet med låg respektive hög hyra – utan att det finns något uttalad om att det ska ske.

Att hyran också finns med som en av parametrarna i modellen innebär att **hyran räknas dubbelt**.

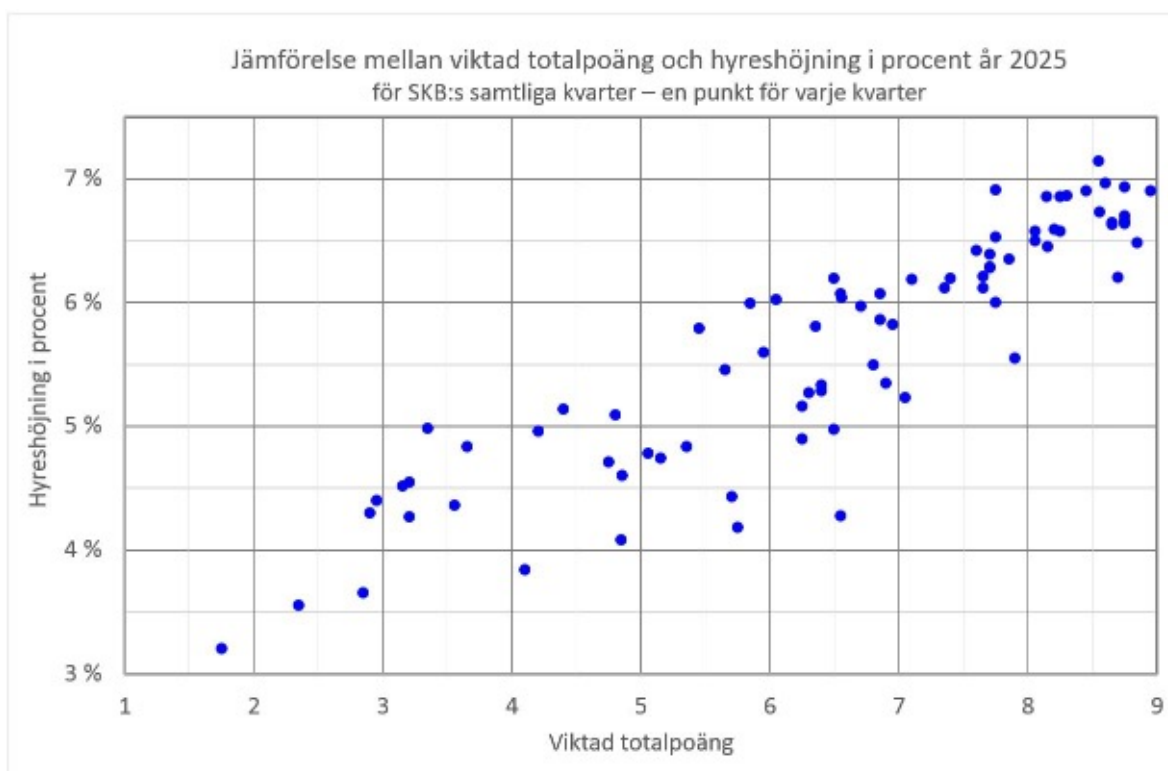
Den får orimligt stor påverkan på hyreshöjningarna. Det är särskilt klandervärt eftersom **hyran inte finns med** bland de faktorer som hyressättningen "skall baseras på" enligt § 41 i stadgarna.

Att poängen styr på detta sätt och hyran har dubbel påverkan **har inte redovisats** i beskrivningarna av modellen, och det kan ifrågasättas om modellens konstruktion är ordentligt genomtänkt. Dubbelräkningen har inte heller uppmärksammats vid utvärderingen av modellen.

Tillämpningen bör ändras så att **totalpoängen bestämmer hyreshöjningen i procent** i stället för hyreshöjningen i kronor per kvm och år.

Illustration av nuvarande tillämpning

Hur SKB:s fastigheter påverkas av att poängen bestämmer hyreshöjningen i kronor – inte i procent – kan illustreras genom att placera in alla fastigheter efter poäng och hyreshöjning i procent i ett diagram – se nedan. Det framgår tydligt att många fastigheter får högre respektive lägre hyreshöjning i procent jämfört med vad poängen för fastigheten borde innebära.



Förslag till stämman

Styrelsen bör få i uppdrag att utarbeta ett förslag till ändrad tillämpning av hyreshöjningsfördelningsmodellen där totalpoängen bestämmer hyreshöjningen i procent – inte hyreshöjningen i kronor per kvadratmeter och år. Det förslaget bör tas upp för beslut på föreningsstämman, enligt den mångåriga praxis som innebär att hyresriktlinjer beslutas av stämman.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta ett förslag – för beslut på föreningsstämman – till ändrad tillämpning av hyreshöjningsfördelningsmodellen som innebär att totalpoängen bestämmer hyreshöjningen i procent.

Styrelsens utlåtande över motionerna 22–26

Hyreshöjningsfördelningsmodellen

Hyreshöjningsfördelningsmodellen, som användes första gången vid differentiering av hyreshöjningen 2015, har under årens lopp debatterats vid flertalet föreningsstämmor. Modellen utvärderades 2021 och även utvärderingsrapporten har ifrågasatts. Vid stämmobehandling har förslag om att årligen publicera den viktade poängen för varje fastighet samt en beskrivning över modellen och dess tillämpning, bifallits. För övrigt har modellen, dess parametrar, parametrarnas viktning och modellens tillämpning i relation till stadgarnas bestämmelser och gällande hyresriktlinjer ifrågasatts i en rad motioner. Varje sådan behandling har dock resulterat i att modellen även fortsättningsvis ska tillämpas.

I en kooperativ hyresrättsförening, vars syfte är att tillhandahålla kooperativa hyresrätter till medlemmarna och därigenom tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen, är det naturligt att hyres-sättningsfrågor engagerar.

Styrelsens uppfattning är att modellens konstruktion lever upp till stadgarnas bestämmelser om grunden för hur hyra för den enskilda lägenheten ska bestämmas, vilken är: *”Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten”*. Vidare har de årliga differentieringarna av hyreshöjningar utförts med beaktande av hyresriktlinjerna där den stipulerade största skillnaden mellan lägsta och högsta hyreshöjning ett enskilt år får uppgå till fyra procentenheter. Styrelsen menar också att hyreshöjningsfördelningsmodellen har tagits fram på uppdrag av fullmäktige men fastställts av styrelsen efter samråd med hyresutskottet – i enlighet med den ansvarsfördelning som råder inom föreningen.

Inte desto mindre måste styrelsen ta intryck av den kritik mot modellen och dess effekter som upprepas år efter år, om än med olika vinklingar och argument. Styrelsen kan också konstatera att hyreshöjningsfördelningsmodellen översätter ett procentuellt höjningsbehov för föreningen som helhet till en höjning i kronor per kvadratmeter. Det är i grunden klokt, då hyra betalas med kronor och ören och inte med procent. Dock leder upprepade hyreshöjningar i kronor per kvadratmeter till en utjämning av de skillnader i hyresnivå (i kronor per kvadratmeter och år) mellan små och stora lägenheter som bör finnas. Därtill konstateras att hyreshöjningsfördelningsmodellen i kombination med hyresriktlinjernas fyraprocentsspärr leder till oönskade effekter.

Systematisk hyressättning

Hyreshöjningsfördelningsmodellens parametrar är följsamma mot stadgarnas bestämmelser och differentierar de årliga hyreshöjningarna i enlighet med dessa. Den befintliga hyran är dock snarare ett resultat av en rad andra faktorer, såsom byggkostnadsläget när huset uppfördes och hur nyproduktion vid den tidpunkten hyressattes, statliga subventioner, byggmomsregler och varierande metod för differentiering av de årliga hyreshöjningarna över tid. I en förening som SKB vore det mest skäliga att medlemmarna gavs möjlighet att tycka till om vilka faktorer som bör ligga till grund för hyressättningen och att dessa faktorer läggs till grund för en översyn av stadgarnas bestämmelser om hyressättning samt därefter besluta och tillämpa dessa. Detta kan sammanfattas med att styrelsens uppfattning är att det bör göras en systematisk hyressättning baserad på uppdaterade och väl förankrade faktorer. Som framgår av styrelsens proposition till stämman 2025, var ambitionen redan på 1980-talet att låta medlemmarnas uppfattning om vilka värden som bör utgöra grund för hyressättning, läggas till grund för densamma. En ambition som dock aldrig genomfördes.

Övriga aspekter på hyressättningen

Förutom en systematisk hyressättning baserad på väl förankrade parametrar i stadgar och hyresriktlinjer samt en metodik för hur framtida hyreshöjningar ska differentieras är det angeläget att inom föreningen enas om hur standardhöjande åtgärder i fastigheterna ska få genomslag i hyressättningen. Vidare behöver medlemsnyttan analyseras ur ett helhetsperspektiv, varvid även upplåtelseinsatsens storlek behöver vägas in, eftersom den också har betydelse för medlemmens totala boendekostnad.

Motionerna 22–26

I **motion 22** fokuserar motionärerna på att hyreshöjningsfördelningsmodellen ska utvärderas och att utvärderingsrapporten ska behandlas av föreningsstämma. Vidare att den utredningsdokumentation som låg till grund för samråd när modellen infördes ska delges fullmäktige. Avslutningsvis att styrelsen ska involvera fullmäktige i en grundlig diskussion och framlägga frågan för beslut vid föreningsstämma. Den utredning som föreslås i styrelsens proposition möter samtliga dessa förväntningar, varför motionen med detta får anses vara besvarad.

I **motion 23** föreslås en översyn av hyreshöjningsfördelningsmodellens parametrar och viktning i syfte att kötid ska tas bort. Den utredning som styrelsen föreslår förväntas ge svar på hur medlemmarnas värdering av olika faktorer ska påverka hyressättningen. Mot denna bakgrund är det olämpligt att i nuläget justera modellens parametrar. Styrelsen förslår därför avslag på denna motion.

I **motion 24** ifrågasätts 2025 års hyreshöjningsnivå. Skälen till hyreshöjningen och nivån på densamma har redovisats tydligt på skb.org/hyor2025. Vidare har frågan kommenterats i styrelsens svar på motion 52. Att SKB är en kooperativ hyresrättsförening ändrar inte det faktum att SKB utsätts för samma kostnadsökningar som andra fastighetsägare och behöver kompensera sig för det. Därvid konstateras att SKB har haft lägre hyreshöjningar i snitt under perioden 2021 och 2025. (SKB har under perioden 2021–2025 höjt hyrorna med 3,3 procent medan allmännyttan i Stockholm under samma period höjt med 3,6 procent och privatvårdarna inom Fastighetsägarna Stockholm höjt med 3,9 procent). Om tidsaxeln dras ut är skillnaderna ännu större. I det sammanhanget är det också viktigt att lyfta fram det faktum att SKB har väsentligt lägre hyra än genomsnittshyran i Stockholm. Motionärerna lyfter fram behovet av en översyn av hyresriktlinjerna. I förslag till beslut yrkar motionären dels att styrelsen ska ompröva beslutet om hyreshöjning för 2026, dels att styrelsen utarbetar förslag till hyresriktlinjer som ersätter befintliga och anger detaljer för hur dessa ska utformas. Som stöd för argumentationen har motionärerna åskådliggjort hur stora hyreshöjningarna varit i procent under 2019–2025 och vad de ackumulerade hyreshöjningarna leder till över tid, uttryckt i procent. Illustrationen som visar hyreshöjningarna per kvarter redovisar endast höjningarna uttryckta i procent. Det innebär att de kvarter som har låga hyror får höga procentuella höjningar, även om höjningen i kronor och ören är lägre. Styrelsen kan konstatera att kvarteret Docenten som förefaller ha lägsta hyreshöjningen inte alls har det i kronor räknat. Det förefaller också vara så att kvarteret Segelbåten har den högsta hyreshöjningen, vilket inte heller stämmer om man beaktar höjningen i kronor. Det torde vara ett faktum att medlemmars ekonomi endast påverkas av hur mycket hyran ökar i kronor – den procentuella höjningen är i sammanhanget inte intressant vilket läsaren behöver beakta.

Styrelsen delar motionärernas uppfattning om att hyresriktlinjerna bör ses över. Dock menar styrelsen att ett stämmobeslut nu om hur riktlinjerna ska utformas är att föregripa den utredning som föreslås göra bland att just detta. Av dessa skäl föreslås att motion 24 avslås.

I **motion 25** ifrågasätter motionärerna huruvida hyreshöjningsfördelningsmodellen överensstämmer med stadgarnas bestämmelser om grunden för hur hyran ska bestämmas. Vidare föreslås att styrelsen ges i uppdrag att utarbeta ett förslag till ändrad modell, att beslutas på föreningsstämman. Motionärerna föreslår också att styrelsen ska få i uppdrag att ta fram en klassifikation av lägenheternas standard och att denna ska användas i hyreshöjningsfördelningsmodellen senast 2027. Under rubriken ”Möjliga förbättringar” anför motionärerna att hyreshöjningsfördelningsmodellen bör göras om i grunden eller ännu hellre att en helt ny modell tas fram, men rekommenderar i nästa stycke hur modellens parametrar bör justeras. I styrelsens förslag om att utreda hyressättningen förutsätts en metod för fördelning av de årliga hyreshöjningarna ingå. Att i nuläget fatta beslut om att utföra justeringar i hyreshöjningsfördelningsmodellens parametrar och att införa en klassificering av SKBs fastigheter för tillämpning i modellen år 2027 vore att föregripa denna utredning. I stället föreslås att motionärernas idéer beaktas i den kommande utredningen. Förslag om avslag på motionen ska alltså inte ses som ett uttryck för att styrelsen anser att idéerna är dåliga.

I **motion 26** föreslås att de årliga hyreshöjningarna inte ska ske som ett påslag i kronor per kvadrat-

meter utan som ett procentuellt påslag, baserat på en differentiering, utförd med stöd av hyreshöjningsfördelningsmodellen samt att detta beslut ska fattas av föreningsstämman. Styrelsen menar att enbart procentuella hyreshöjningar leder till att lägenheter med redan låga hyror får låga hyreshöjningar och att lägenheter med höga hyror får höga hyreshöjningar, räknat i kronor. På sikt leder det till en ännu större spridning av hyrorna, vilket ökar obalansen inom föreningen på ett icke önskvärt sätt. Krontalspåslagen leder å andra sidan till en utjämning av hyrorna mellan små och stora lägenheter på ett sätt som inte heller är önskvärt. Dessa aspekter behöver utredas och ingår därför i det utredningsuppdrag som föreslås. Styrelsen menar att ett beslut i frågan nu är att föregripa utredningen, varför förslaget är att motionen avslås.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motion 22 besvarad,

att avslå motionerna 23, 24, 25 och 26.

Motion 27

Avseende styrelsens förslag till stadgeändring

av Anne-Lie Vilhelmsson, fullmäktig Agendan

Styrelsen kommer utanför motionstid lägga fram en omfattande stadgeändring, vilket de själva på eget bevåg har skyndsamt berett ett gigantiskt material av nya paragrafen och till och med en egen "proposition"! Till detta hedrar inte styrelsen motioner som beslutas vilket i detta fall innebär att styrelsens skall arbeta efter svenska kooperativa koden. Föreslagen stadgan är mycket svår att förstå och se vilka konsekvenser som dessa kommer att innebära för medlemmar i SKB och framtiden för SKB.

Därför yrkas att fullmäktige på stämman beslutar

Att återremitera stadgeförslaget till styrelsen

Alternativt

Att avslå hela stadgeändringsförslag i sin helhet som föreslagits av styrelsen

Styrelsens utlåtande över motion 27, se motion 31

Motion 28

En demokratisk och kooperativ stadgeändringsprocess

av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Tappan

”Styrelsen ser inget egenvärde i att forcera processen utan målet är, och har hela tiden varit, att framtida förändringar ska vara väl förankrade bland medlemmarna. Något förslag till inriktningsbeslut kommer därför inte att presenteras vid ordinarie föreningsstämma 2019.”

Citatet är hämtat från motionshäftet 2019 och styrelsens svar på de motioner som uttryckt önskemål om tid för förankringsarbete och diskussion. Frågan om medlemsförankring är högaktuell i och med det synnerligen omfattande stadgeändringsförslaget som styrelsen fattat beslut om den 3 december, i avsikt att lägga fram för föreningsstämman 2025. Den 16 december fick alla medlemmar ett nyhetsbrev om stadgerevisionen.

Förslaget innefattar dels inriktningsbeslutet steg 2, som beslutades i november 2021, om digitala val och tillämpningsregler vid uthyrning. Styrelsen har däröver valt att lägga till ett stort antal andra förslag till justeringar. SKBs fullmäktige har fått möjlighet att framföra synpunkter och förslag i möten

med projektgruppen, s k dialogforum. För SKBs medlemmar i övrigt har informationen om den pågående stadgerevisionen varit mycket knapphändig. Alla medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om styrelsens förslag genom att inkomma med motioner senast den 31/1. Tidsplanen är mycket kort och orealistisk för den som vill sätta sig in i det mycket omfattande och komplexa material som styrelsen presenterat på hemsidan, och förstå vad de föreslagna stadgeändringarna faktiskt innebär och vilka konsekvenser de kan få för de kooperativa medlemmarna och den ekonomiska föreningen.

Styrelsens ställningstagande 2019 borde vara än mer relevant vid denna stadgerevision, särskilt med tanke på ändringsförslagets synnerligen stora omfattning. Dessutom, vid föreningsstämman 2024 antogs på styrelsens förslag **Svensk Kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag**. Koden syftar främst till att **främja medlemsdialogen och demokratiska beslutsprocesser**. Om stämman står det i paragraf 2.4, **Stämman ska förberedas och genomföras på ett sådant sätt att goda förutsättningar skapas för medlemmarna att utöva sina medlemsrättigheter**. Om styrelsen ger ytterligare tid för förankring och diskussion visar styrelsen allvar med att följa kodens principer i handling.

För att möjliggöra en bredare förankring och för att ge SKBs medlemmar reella möjligheter att sätta sig in i och framföra sina synpunkter om det nu föreliggande stadgeändringsförslaget

yrkar jag att föreningsstämman beslutar

att återremittera förslaget till stadgeändringar.

Styrelsens utlåtande över motion 28, se motion 31

Motion 29

Återremittera stadgeändringsförslaget

av Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken

Styrelsens förslag till stadgeändringar steg 2 är oerhört omfattande och många av förslagen har inte alls diskuterats eller ens nämnts i de så kallade dialogforum som anordnats för fullmäktigeledamöter, flera blev kända först i mitten av oktober.

Flera förslag har brister i underlagen och avviker från uppdraget från styrelsen, t ex beredningsgrupp/köanderåd och att införa möjligheten till digitala val (= inte tvingande).

Flera stadgeändringar berör kvartersråden som inte har haft någon utpekad representant i projektgruppen.

Stadgeändringsförslaget behöver delas upp i flera delar för att fullmäktige ska kunna göra sitt jobb att seriöst granska stadgeändringsförslaget.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att återremittera stadgeförslaget till styrelsen för omarbetning samt

att ge styrelsen i uppdrag att dela upp kommande förslag i minst två delar.

Styrelsens utlåtande över motion 29, se motion 31

Motion 30

Återremittera det omfattande stadgeförslaget som inte hunnit granskas ordentligt

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten, Karin Borg, Agneta Elers Jarleman och Anders Bergman, kömedlemmar, Cecilia Rydell, Hans Olofsson, Katarina Oscarsson, Kjell Nilsson, Ulf Tapper, Victor Tinnerstedt, Agnetha Sandström, Annika Andersson, Bobo Tennmark, Claes-Eric Nilsson, Eva Karlberg, Eva Kopp, Gun Mattsson, Helena Jonsson, Ivo Parik, Karin Rågsjö, Katarina Lindroth, Kenneth Möller, Lukas Moderato, Maria Himre, Marina Thunerg, Mikael Aivio, Sören Danielsson, Therese Bergstrand och Åsa Snöljung, hyresmedlemmar Segelbåten, Gunnar Lundkvist, fullmäktig Ässjan, Ellinor Elm, fullmäktigesuppleant Ässjan, Jonny Rundberg, Peter Printz, Elisabeth Grusell och Per Kraft, hyresmedlemmar Ässjan, Kristina Hanström, fullmäktig Fyrfamiljvillorna, Magnus Thelin, fullmäktig Gröndal, Robert Kärn, fullmäktig Idö-Väldö, Sinikka Gedda, fullmäktig Ryssjan, och Stella D Ailly, fullmäktig Sigbardiorden

Motionen i korthet

Styrelsens förslag till stadgeändringar i ”steg 2” är oerhört omfattande. Nästan alla stycken har ändrats, och antalet ord har ökat med 77 procent. Stadgetexten har tagits fram på kort tid och har inte kunnat diskuteras och granskas så noggrant som krävs. Förslaget omfattar också många fler ändringar än man sade från början.

Flera förslag verkar dåligt underbyggda och är tveksamma. Många frågetecken berör det demokratiska, som grunderna för att neka medlemskap. Flera ändringar gäller grundläggande medlemsfrågor och behöver beläggas åtskilligt mer.

Den nya strukturen är krångligare, med paragrafnumrering i två nivåer och ett stort antal rubriker. De många hänvisningarna pekar på att strukturen har brister.

Språket har delvis förbättrats, men tveksamma formuleringar kvarstår och många nya formuleringar kan kritiseras. Ett flertal formuleringar är oprecisa och ger alltför stort utrymme för tolkningar.

De markeringar som ska ange vilken text som är ändrad, tillagd respektive struken uppvisar ett stort antal felaktigheter.

Förslaget behöver återremitteras för ytterligare genomlysning och omarbetning, bland annat för att inte försvaga medlemmarnas ställning och intressen i en förening som grundats just för att tillvarata dessa. Förslaget behöver också delas upp i flera delar för att medlemmar och fullmäktige ska ha möjlighet att granska stadgeändringarna på ett rimligt och ansvarsfullt sätt.

Stadgeförslaget är oerhört omfattande

Nästan hela stadgetexten har ändrats – bara 4 stycken av 126 är oförändrade – och dessutom har en stor mängd text tillkommit. Antalet ord har ökat med 77 procent (från 3 648 till 6 448). Texten har alltså ökat med tre fjärdedelar. Antalet paragrafer har ökat från 46 till 120, varav 18 huvudparagrafer och 102 underparagrafer med numrering typ 8.14. Indelningen och numreringen har blivit mer komplicerad. För att presentera stadgeförslaget krävs det fem dokument på sammanlagt 155 sidor.

Bara dessa siffror klargör att förslaget är så omfattande att medlemmar och fullmäktige inte kan granska allt tillfredsställande. Och när det gäller stadgar är det just allt man behöver granska – även små detaljer kan innebära stora ändringar. Dessutom är många förslag helt nya och har inte ens presenterats i de så kallade dialogforum för fullmäktige som har anordnats.

Kontrasten mellan ”steg 1” och ”steg 2” är våldsam. Förslagen i ”steg 1” var rimliga i omfång, så att man kunde sätta sig in i dem. De var också ordentligt diskuterade, och det fanns god samsyn om många av förslagen.

Många fel i rödmarkeringar

Stadgeförslaget verkar ha varit för omfattande även för projektgruppen, så att man inte har hunnit med ordentligt. Hur ska man annars förklara att rödmarkeringarna i förslaget, som ska ange olikheterna mellan nuvarande och föreslagen lydelse av stadgarna, innehåller så många felaktigheter?

Felen finns ända från början, från första rubriken – se bilden nedan, där gulmarkering anger text som *inte är röd* men borde ha varit det eller text som *är röd* men inte borde ha varit det.

Firma, ändamål, verksamhet och säte	1 § Allmänt om föreningen
§ 1 Firma Föreningens firma är Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening	1.1 § Företagsnamn Föreningens företagsnamn är Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.
§ 3 Säte Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.	1.2 § Säte Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.
§ 2 Ändamål och verksamhet Föreningen har till ändamål 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 under 1–3 sågs.	1.3 § Syfte och verksamhet Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen ska därför 1. förvärva äganderätt eller tomträtt till mark för bebyggelse och till bebyggda fastigheter, 2. bedriva byggnadsverksamhet, 3. förvalta fastigheter (mark och byggnader) som föreningen disponerar, 4. i samband med uthyrning av bostadslägenhet teckna kollektiv hemförsäkring för hyresgäst, och 5. bedriva sådan annan verksamhet som står i samband med det som sägs under 1–3. Föreningen får upplåta bostadslägenheter och lokaler med hyresrätt åt andra än

Texten på bilden är för liten för att vara läsbar, men gulmarkeringarna illustrerar ändå omfattningen av dessa felaktiga markeringar. Nedan finns ytterligare exempel från paragrafen om samråd inför hyresändring.

§ 29 Samråd inför hyresändring Innan styrelsen bestämmer hyrorna för bostadslägenheterna i ny- eller ombyggd fastighet eller beslut om hyresändring som berör samtliga föreningens bostadslägenheter , samtliga bostadslägenheter i minst en förvaltningsenhet eller ett större antal dylika lägenheter i en eller flera förvaltningsenheter, skall samråd ha ägt rum med hyresutskottet. Inför detta samråd skall utskottet, samtidigt som styrelsen , ha fått del av de beräkningar och övrigt beslutsunderlag som finns tillgängligt för styrelsen. Om minst en tiondel av fullmäktige , innan styrelsen beslutat om sådan hyresändring som avstyrks av hyresutskottet, skriftligen påfordrat extra stämma för behandling av frågan , får styrelsen inte fatta slutligt beslut förrän stämman har hållits. Av underrättelse till medlemmarna om sådant beslut som avses i första stycket skall framgå om hyresutskottet tillstyrkt eller avstyrkt hyresändringen. Har utskottet avstyrkt skall skälen härtil anges.	10.5 § Samråd inför hyresändring Innan styrelsen bestämmer hyrorna för lägenheterna i ny- eller ombyggd fastighet eller beslut om hyresändring som berör hela föreningens lägenhets bestånd , samtliga lägenheter i minst en förvaltningsenhet eller ett större antal lägenheter i en eller flera förvaltningsenheter, ska samråd ha ägt rum med hyresutskottet. Inför detta samråd ska utskottet ha fått del av de beräkningar och övrigt beslutsunderlag som finns tillgängligt för styrelsen. Om, innan styrelsen beslutat om sådan hyresändring som avstyrks av hyresutskottet, minst en tiondel av samtliga fullmäktige skriftligen begärt att extra föreningsstämma ska sammankallas för att behandla frågan , får styrelsen inte fatta slutligt beslut förrän sådan föreningsstämma har hållits. Av underrättelse till medlemmarna om sådant beslut som avses i första stycket ska framgå om hyresutskottet tillstyrkt eller avstyrkt hyresändringen. Har utskottet avstyrkt ska skälen till detta anges.
---	--

Man ska kunna lita på dessa markeringar när man går igenom ett stadgeförslag, så att man efteråt vet att man har granskat alla ändringar. Men genom dessa fel döljs alltså ett stort antal ändringar.

Ändrad struktur efterliknar felaktigt föreningslagen

Mycket text har flyttats om, vilket har gjort ändringarna svårare att bedöma. Den nya strukturen ska likna lagen om ekonomiska föreningar. Det är feltänkt – stadgar är ingen lag. Förebilden borde ha varit stadgar för andra ekonomiska föreningar.

Paragraftecknen har också placerats *efter* siffrorna, inte *före*, som i nuvarande stadgar. Det är fel – i stadgar ska paragraftecknen stå före siffran. Se särskild motion om detta.

Oprecis text kräver många kommentarer – som inte gäller

Stadgetexten är på alltför många ställen oprecis och kräver tolkningar. Det är allvarligt. Stadgetext bör vara så tydlig som möjligt.

Kommentarer till stadgarna finns i ett dokument på 75 sidor. Det är förstås bra att det finns förklaringar. Men de är bara förklaringar utan någon giltighet. Tolkningar kan göras på annat sätt utan att det är något stadgebrott.

Bara den beslutade stadgetexten gäller. Den måste vara tillräckligt tydlig.

Snabbt framtagen stadgetext med förslag som inte diskuterats

Stadgeförslaget inkluderar nya förslag som inte alls diskuterats. De tre ”dialogforum” som hållits har mest varit en argumentation för de olika förslagen. De fullmäktigeledamöter som deltagit har inte fått förslagen i förväg utan direkt vid mötet och bara kunnat föra fram synpunkter som de snabbt kommit på – utan tid för eftertanke. Mötena skedde också under kort tidsperiod (10 april–23 maj) då förberedelser behövde göras inför de ordinarie medlemsmötena och stämman den 1 juni.

Fullmäktigedagen utnyttjades också dåligt: Vissa förslag presenterades, men sedan var utrymmet för synpunkter mycket begränsat. En stor del av dagen ägnades i stället åt bussresa till ett par av SKB:s nyproduktioner.

Arbetet med de omfattande stadgeändringarna har inte varit en lugnt framåtskridande process utan har skett väldigt ryckigt. Tiden har varit lång, räknat från starten för ”steg 1”, men den har inte utnyttjats väl.

Stadgar måste granskas – en sammanfattning räcker inte

Påpekandet att förslaget är väldigt omfångsrikt har från projektgruppen bemötts med: ”Ja, men det finns ju en sammanfattning.” Men där beskrivs bara ett urval av ändringarna, dessutom översiktligt. Att säga ja till stadgeförslaget bara efter att ha läst den sammanfattningen är inte ett ansvarsfullt sätt att hantera ett stadgeförslag.

En fråga om stadgeändringar får aldrig reduceras till en fråga om förtroende, om vi har förtroende för styrelsen eller möjligen projektgruppen. Stadgarna, som är grunden för föreningen, behöver granskas grundligt, så att var och en som är med och beslutar kan ta ansvar för ändringarna.

Stadgeförslaget måste delas upp

Styrelsens omfångsrika – och otillräckligt diskuterade – förslag är omöjligt att säga ja till, om man agerar ansvarsfullt. Ändringarna behöver tas upp i omgångar, så att tillräckligt många av SKB:s medlemmar och fullmäktige har möjlighet att sätta sig in i ändringarna, så att de med gott samvete kan behandla förslaget.

Många nya förslag – men flera viktiga saknas

Trots att förslaget är mycket mer omfattande än vad som har angetts i samband med ”steg 1” av stadgeändringarna saknas flera viktiga frågor.

Det saknas grundläggande uppgifter om **kvartersråd**. Kan ett kvartersråd bestå av en enda person? Stadgarna anger inget minsta antal. Nu har det lagts till att kvartersrådet ska ”inom sig välja kassör och övriga funktionärer”, men inga övriga funktionärer räknas upp – inte ens sammankallande. Och formuleringen innebär att medlemmarna *inte* får välja kassör på årsmöte eller ordinarie medlemsmöte, vilket kan ifrågasättas.

Och det står inget om kvartersrådets årsmöten. Hur ska de ordnas? Behöver de ordnas? Och de kvartersråd som på sitt årsmöte väljer både kvartersråd och fullmäktige, varför ska de inte få fortsätta att göra så?

Det viktiga begreppet **turordning** definieras fortfarande inte. Det står att turordning ”räknas från den tidpunkt då ...” Men om turordning – som språkligt sett borde vara ett nummer på medlemmens plats i kön – är ett datum (då man blev medlem) eller det antal år som gått från året då man blev medlem anges inte. Det är verkligen en brist.

Språkliga fel och klumpigheter

Det anges att språket har moderniserats. Det är riktigt att så har skett på en del ställen. Men man har missat att förenkla på ett flertal ställen, och även i en del nya formuleringar är språket tillkrånglat och byråkratiskt, med inskjutna satser och ordföljd som gör meningarna svårare att läsa.

I § 1.3 har ”mark och byggnader” ändrats till ”fastigheter (mark och byggnader)”. Vad är anledningen till den krångligare formuleringen med parentes?

I § 2.1 används begreppet ”kooperativ hyresgäst”, inte bara ”hyresgäst”. Vad tillför den mer otympliga termen?

I § 5.3 har ”flyttning” ändrats till ”omflyttning” fast ”flytt” är bättre.

I § 5.3 har man inte förenklat ”kvadratmeter lägenhetsyta, sådan den anges i hyresavtalet” till ”kvadratmeter lägenhetsyta enligt hyresavtalet”.

I § 5.4 hade man kunnat ändra ”ska upplåtelseinsatserna, om styrelsen så beslutar, höjas med ...” till det enklare ”kan styrelsen besluta att upplåtelseinsatserna höjs med ...”

I § 5.7 har man ändrat ”fordran” till ”sådan fordran” helt i onödan.

I § 8.10 står det: ”En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet. ”Här verkar SKB påstå något generellt om fullmakter som man inte har rätt att påstå. Däremot kan föreningens anges: ”En fullmakt får vara högst ett år.” Tillägget ”från utfärdandet” är onödigt. Det är ett exempel på räddhågad byråkratisk-juridisk övertydlighet som bör undvikas.

I § 8.12 är formuleringen ”fullmäktig(-e) och suppleant(-er)” språkligt klart olämplig. Formuleringen ”en eller flera fullmäktigeledamöter med suppleanter” är språkligt korrekt, tydligare och mer lättläst.

Rubriken för 8.13 är ”§ Om val av fullmäktig och suppleant för denne”. En rubrik bör aldrig börja ”Om”, ”Beträffande” eller dylikt utan direkt ange vilken fråga det gäller. Annars kunde det stå ”Om” först i alla rubriker.

I § 9.2 står det: ”Sådan extra föreningsstämma som anges i 9.1 § andra eller tredje stycket”. Det borde stå bara: ”Extra föreningsstämma”. Det finns ju inga andra extra föreningsstämmor.

I § 9.6 har ”godkännande av dagordning” ändrats till det krångligare ”beslut om fastställelse av arbetsordning”, när en bättre ändring är ”beslut om arbetsordning”.

På samma sätt har ”fastställande av årsavgift” onödigt ändrats till ”beslut om fastställande av årsavgift”, när ”beslut om årsavgift” räcker, och ”bestämmande av arvoden” har ändrats till det onödigt preciserande ”beslut om storleken på arvoden”, när det kunde stå ”beslut om arvode”.

I samma paragraf har ordet ”fastställelse” använts fast ”fastställande” används på övriga ställen och betyder detsamma. Det är inkonsekvent.

I § 9.15 står det: ”Enligt 2 kap. 18 a och b §§ lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt gäller särskilda majoritetskrav vid ändring av stadgarna.” Man bör börja med vad saken gäller: ”Vid ändring av stadgarna gäller särskilda majoritetskrav enligt 2 kap. 18 a och b §§ lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.” Det blir också konsekvent i förhållande till stycket före, som börjar ”Vid val”.

För övrigt borde det i stället för ”18 a och b §§” stå bara ”18 §”, eftersom även § 18 har giltighet i sammanhanget. Den anger vilka paragrafer som paragraferna 18 a och 18 b ersätter och hänvisar till dem.

I § 12.1 står det: ”Revisorer enligt första stycket väljs av föreningsstämman.” Här är ”enligt första stycket” helt onödigt – det finns inga andra revisorer.

Enda meningen i § 14.4 är: ”Vid valberedningens sammanträden gäller det som sägs i 10.6 § (styrelsens beslutsförhet) och 10.7 § (majoritetskrav vid styrelsebeslut) även för valberedningen.” Det borde upprepas här, så att texten blir enkel och lättläst och man slipper krångliga hänvisningar.

Feltänt på olika sätt

I sista paragrafen står det: ”För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar samt övrig tillämplig lagstiftning” – som om stadgarna hade företräde och lagarna gällde bara om den aktuella frågan inte reglerades i stadgarna! Så absurt feltänt! Med en jurist i projektgruppen!

”Hyresutskottet ska bland annat” står det, och så följer en uppräkningslista. Men uttrycket ”bland annat” ska inte förekomma i stadgar. I stadgar ska det bara stå det som ska gälla, det som är obligatorisk. I det här fallet ska det stå bara vad hyresutskottet *ska* göra. Det är fullständigt självklart att utskottet också *kan* göra andra saker, och det står för övrigt i stycket under: ”Hyresutskottet får ...”

I uppräkningslistan i 9.6 av ärendena som ”ska ... behandlas” vid ordinarie föreningsstämma ska inte ingå ärenden som inte är obligatoriska. Punkt 24 ska alltså strykas från listan över det som är obligatoriskt. Vill man ha med den informationen får den skrivas på annan plats.

Okklarheter och frågor

I en stor mängd paragrafer finns det okklarheter, sådant som är otydligt eller som skapar frågor om hur det ska fungera.

I § 5.3 står det att indexuppräkningslistan av upplåtelseinsatser *kan* ske årligen. Vad betyder det? Det står inget om vad som avgör om det *ska* ske.

I vilken utsträckning ska digitala möten få ersätta möten där man på plats kan ha ordentlig kontroll och följa med?

I § 5.4 kan man fråga sig vad de ändrade formuleringarna om anpassning till konsumentprisindex i nya 5.4 innebär. Konsekvenserna har inte belysts.

I § 5.8 har skrivningen om ungdomsmedlemskap gjorts otydligare.

I § 8.7 står det: ”Medlemsmöte får hållas digitalt i enlighet med bestämmelserna om digital föreningsstämma i 6 kap. 14 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.” Behöver man läsa i den lagen för att få viktig information om vad som gäller? Varför anges den inte här i så fall?

I § 9.1 talas det om ”röstberättigade medlemmar”. Vad är det? Röstberättigade i vilket sammanhang? Inte på stämman. Är det på medlemsmöte? Är det hyresmedlemmar och ”medboendemedlemmar” som avses?

I § 9.7 står det att man ska ”begära” hos styrelsen ”skriftligen” när man vill motionera. Men det står

inget om att det också kan ske digitalt, genom mejl, som det tillämpas. Och motionerna skickas inte heller till styrelsen, som kravet i texten är, utan till en speciell mejladress: motion@skb.org.

I § 9.14 anges att personval ibland kan ske ”med slutna röstsedlar”. Kan det inte också ske med ”elektroniska hjälpmedel”? Sådana har redan använts vid en föreningsstämma.

Den nya kategorin ”medboendemedlem” är både definitionsmissigt och språkligt tveksam.

Krångligt med ny struktur

Mycket av den gamla texten har flyttats till andra ställen, så att det är svårt att få en överblick över ändringarna. Att det finns en stor mängd hänvisningar till andra paragrafer pekar på att strukturen inte är optimal.

Det är en omfattande underindelning av paragrafer – 102 underindelningar till de 18 huvudparagraferna – och ibland är det bara en enda mening i en underindelning. Det blir väldigt många nummer.

På flera ställen förekommer att en rubrik har exakt samma rubrik under sig, som i paragraferna 11 och 14. Samma rubrik ska inte förekomma två gånger – då är det något fel på rubriksättningen.

Det blir ännu märkligare när det inte finns någon underindelning utan paragrafen utgörs av en enda mening, som nedan.

11 § Firmateckning

11.1 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två personer i förening, som styrelsen utsett.

Alltför tillåtande om uthyrning till icke-medlemmar

Skrivningen om att lägenhet ska kunna hyras ut till andra än medlemmar är alltför vag och inte tillräckligt restriktiv. Det står att det ska vara ”en ringa del av föreningens verksamhet”. Juristen i projektgruppen har sagt att begreppet ”ringa” brukar tolkas som 5–10 procent. Men 5–10 av SKB:s 8 500 lägenheter är 425–850 lägenheter – alldeles för mycket. Men 5–10 procent är inget som gäller – det kan bli mer. Stadstextens ”ringa” kan styrelsen välja att tolka på annat sätt.

Sakligt tveksamma ändringar

Varför ska den som är sambo med den som hyr lägenheten behöva godkännande för att få överföras till förvaltningsenheten? Och varför får bara make/maka eller sambo överföras? Varför inte barn?

Bestämmelsen i nya 3.2 om att den som inte är folkbokförd på sin SKB-lägenhet är oklar och alltför drastisk. Hur kommer den att tillämpas? Kommer medlemmen att uteslutas så fort detta upptäcks?

Det föreslås att riktlinjer ska finnas för ”tilldelning av lägenhet”. Vad de ska omfatta är oklart. Tidigare har det diskuterats regler i samband med anmälan till lägenhet, exempelvis att det ska finnas ett tak för hur många gånger under ett år man får anmäla intresse. Är det inte aktuellt längre?

Styrelsen argumenterar inte sakligt

I ett massutskick till medlemmarna i december presenterades stadgeförslaget under rubriken ”SKB fortsätter utvecklingen under 2025”.

I texten användes ord som säkert avsågs skapa en positiv bild av förslaget: ”utveckling”, ”modernisera”, ”bättre förutsättningar” och ”justeras” (”inte ”ändras” eller ”korrigeras”). Man talade om ”föreningens behov”, som om ändringarna var nödvändiga, och beskrev den nya strukturen som ”logisk”.

Förslag

Förslaget behöver återremitteras, delas upp och föreläggas stämman i flera delar, för att det ska kunna hanteras så noggrant och ansvarsfullt som ett stadgeförslag bör hanteras. Det behöver dessutom revideras beträffande ett rätt stort antal förslag, varav några kanske bör strykas.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

att återremittera stadgeförslaget till styrelsen för omarbetning samt

att ge styrelsen i uppdrag att dela upp kommande förslag i minst två delar.

Styrelsens utlåtande över motion 30, se motion 31

Motion 31

Stadgeförslaget är för omfattande, dela upp det!

av Hans Eriksson, fullmäktig Kronogården

Det var väldigt positivt med de samrådsmöten som ordnades förra året, men allt kom inte upp på de mötena och en del slutsatser från mötena ignorerades i det förslaget som lades fram i höstas.

En speciell eloge för att det togs fram ”förarbeten” till dessa ändringar så att man ser varför vissa ändringar gjordes. Även kommande stadgeändringsgrupper kommer att dra nytta av förarbetena. Det lär ha varit såväl detektivarbete som kvalificerade gissningar kring vissa tidigare stadgeändringar.

Det blev ett massivt dokument med många ändringar som påverkar hur SKB ska styras och även SKB:s inriktning. En del stora ändringar, en del lite mer subtila i text men med konsekvenser som inte är uppenbara.

Förslaget kom ut i oktober och på en lördag i november diskuterades det och motionstiden är fram till 31 januari.

Det har inte hunnits förankras som sig bör. SKB är ju inte bara en förening, vi är en **kooperativ** förening vilket gör föreningsdemokratien, inkl förankring, än viktigare.

Stadgeändringarna bör delas upp i (minst) två omgångar, den första omgången må innefatta de ändringar som kommer av ny lagstiftning och liknande regleringar. Övriga ändringar tas i senare omgång(ar).

Vi har nyligen justerat våra stadgar så de flesta avvikelserna gentemot lagstiftningen är korrigerade så det är ingen ko på isen.

Yrkanden

att stadgeförslaget återremitteras till styrelsen för vidare bearbetning och förankring hos medlemmarna.

att återremissen landar i minst två omgångar av stadgeändringar

Styrelsens utlåtande över motionerna 27–31

BAKGRUND

Att revidera SKBs stadgar har i föreningen diskuterats sedan 2015 och ett antal olika aktiviteter har genomförts.

- Totalt fem fullmäktigedagar för de förtroendevalda med workshops, information och diskussioner i frågan.
- Arbetsgrupper med representanter från fullmäktige, hyresutskott, styrelse och tjänstemän har tagit fram två rapporter - ”SKBs framtida insatssystem” och ”SKBs parlamentariska system och turordning”.
- Arbetsgruppernas slutrapporter överlämnades i februari 2019 till styrelsen.
- En extra fullmäktigedag genomfördes i mars 2019.
- Medlemmar kunde under våren 2019 ta del av rapporterna och ett 15-tal extra medlemsmöten hölls under hösten för både hyresmedlemmar och kömedlemmar.
- Alla medlemmar har haft möjlighet att ge sina synpunkter på rapporternas förslag via ett formulär.
- På fullmäktigedagen i november 2019 presenterades en sammanfattning av inkomna synpunkter.

Dessa aktiviteter ledde fram till att styrelsen presenterade ett förslag till inriktningsbeslut i december 2019. Ett antal motioner 2020 ledde fram till att inriktningsbeslutet justerades något. Coronapandemin som sedan bröt ut i februari/mars 2020 ledde till att beslut om inriktning för stadgerevision i två steg fattades först vid en extrastämma i november 2021. Beslutet omfattade då en stadgerevision i två steg.

Stadgerevision steg 1

Den för föreningen mest angelägna stadgerevisionen behandlades vid ordinarie och extra stämmor under 2023 och ledde till att stadgarna gällande från 1 januari 2024 innehåller bestämmelser som innebär följande:

- Begreppet bosparande ändrades till den korrekta benämningen medlemsinsats.
- Den obligatoriska medlemsinsatsen höjdes från 20 000 kronor till 30 000 kronor.
- Det som i de tidigare stadgarna kallats ”utdelning och/eller emissionsinsats” avslutades och eventuella medel överfördes till medlemsinsatsen.
- Lägsta upplåtelseinsats höjdes till 30 000 kronor.
- Ändringar föranledda av den nya lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Stadgerevision steg 2

I styrelsens ärende (proposition) till stämman 2021 beskrevs förslag till omfattningen av stadgerevision steg 2 på följande sätt:

- Tillämpningsregler vid uthyrning.
- Digitala nomineringar och val.
- Justering föranledda av bifall till motioner efter senaste stadgerevisionen.
- Behov av förändringar som noterats under samma tid.

FÖRSLAG TILL STADGEREVISION STEG 2

Tillvägagångssätt

De två sista punkterna i beskrivningen av stadgerevision steg 2 har inneburit att denna blivit betydligt mer omfattande än steg 1. Av det skälet fastställde styrelsen i oktober 2023 en projektplan och tillsatte en arbetsgrupp för att genomföra förberedelsearbetet med uppdraget att det skulle utföras med bred förankring. Vid fullmäktigedagen bjöds fullmäktige in till att delta i arbetet. Därefter utsåg projektets styrgrupp en boende (som ingår i kvartersrådet i den förvaltningsenhet där hon bor) och en köande fullmäktig att delta i dess arbete, av de som visat intresse för att bidra. Projektgruppen startade sitt arbete i december 2023 och slutförde sitt arbete genom att avge rapport 20 november

2024. Det övergripande målet för projektet har varit att föreslagna stadgeändringar ska vara formulerade, förankrade och att ordinarie föreningsstämma 2025 ska vara redo att fatta beslut om föreslagna stadgeändringar så att dessa kan träda i kraft den 1 januari 2026.

Förankring och redovisning av förslag

Projektgruppens arbete inleddes med en genomgång av samtliga motioner från 2011. Flera av de motioner som under åren avslagits eller besvarats har innehållet formuleringar i stil med att *frågan är intressant och ska beaktas i kommande stadgerevision*. Dessa "löften" har projektgruppen identifierat och förtecknat. Utöver digitala val och tillämpningsregler för uthyrningen har dessa utgjort grunden för den bruttolista med ämnen för stadgerevision som projektgruppen haft att hantera. Därtill har listan kompletterats med ett antal förändringsbehov som enligt inriktningsbeslutets fjärde punkt har noterats.

Stadgerevision steg 2 ska således ses som en uppsamling av förändringsbehov föreslagna av medlemmar sedan 2011 och som styrelsen och den verkställande organisationen identifierat under flera år.

Projektgruppen har under 2024 fört en dialog med fullmäktige, styrelse och styrgrupp om de förslag som redovisats i slutrapporten av den 20 november 2024. Här redovisas de åtgärder och aktiviteter som genomförts i syfte att skapa delaktighet och förankring:

- Fyra **dialogmöten**, varav tre under våren och ett i december 2024.
- Tillfälle att diskutera och få frågor besvarade vid **fullmäktigedagen i november 2024**.
- Projektgruppens preliminära **rapport delgavs fullmäktige i oktober 2024** i syfte att möjliggöra en dialog med medlemmarna i kvarteren och med kömedlemmar.
- En **sammanfattning av förslagen har framställts** i syfte att underlätta för fullmäktige och övriga medlemmar att ta till sig av det omfattande materialet innehåller (även denna sammanfattning var tillgänglig i utkastform i oktober 2024).
- Möjlighet gavs att inkomma med **skriftliga frågor** och synpunkter på stadgeförslaget inför fullmäktigedagen 2024.
- Samtliga inkomna **frågor och synpunkter har besvarats** i ett dokument, tillgängligt för alla medlemmar på skb.org sedan december 2024.
- Stadgeförslaget har, efter fullmäktigedagen, **korrigerats tack vare kloka synpunkter** från fullmäktige.
- En **särskild webbplats** för stadgeändringen har inrättats på vilken fortlöpande information samlats.
- Samtliga **förändringar** i stadgeförslaget, efter fullmäktigedagen, **har redovisats** i särskild ordning på webben.
- Notiser i medlemstidningen **Vi i SKB** har publicerats under arbetets gång.
- Samtliga medlemmar har uppmärksamats om den pågående stadgerevisionen genom förenings **nyhetsbrev** (mejl).
- En **särskild mejladress** för stadgerevisionen inrättade. Frågor som inkommit dit har besvarats fortlöpande.

Ny disposition, struktur och språkbruk

SKBs stadgar har under åren varit föremål för mer eller mindre omfattande förändringar. Det har lett till att stadgarna i nuläget utgörs av ett "lapptäcke". De är svåröverskådliga och har med åren kommit att få en otydlig struktur. Förutom de materiella förändringar som föreslås har projektgruppen efter avstämning med styrgruppen framlagt förslag om en ny struktur som utgår från lagen (2028:672) om ekonomiska föreningar. Även om stadgarna är föreningens eget dokument finns en fördel i den röda tråd mellan lagstiftning och stadgar, som numera finns. Fullmäktige informerades om förslag till ny struktur och skälen till denna redan vid ett av vårens dialogforum.

Förslag till förändringar och motiveringar

Styrelsens förslag till stämman (propositionen) följer i allt väsentligt de förslag som projektgruppen

genom sin rapport 20 november 2024 överlämnat till styrelsen. I rapporten finns beskrivet hur projektgruppen har arbetat, vad förslaget innehåller genom såväl föreslagen stadgetext som sammanfattning av förändringsförslagen. Därtill finns ett separat dokument som beskriver nuvarande stadgebestämmelser ur ett historiskt perspektiv, hur frågan är reglerad i gällande lagstiftning och motiveringar till de förslag som presenterats. Avvikelser mellan projektgruppens förslag och det förslag som styrelsen genom propositionen beskrivs där. I huvudsak avser det en ändring så att respektive medlemsmöte avgör om val av fullmäktige ska ske digitalt eller vid själva medlemsmötet, att det föreslagna organet ”valberedningskommittén” har strukits ur stadgerevision steg 2 samt att ett antal kloka förslag från motioner 2025 har beaktats. Dessa detaljer framgår av styrelsens proposition och kommenteras i svar på respektive motion.

Sammanfattning

Styrelsens uppfattning är att det framlagda förslaget innebär att det uppdrag som styrelsen genom inriktningsbeslut, fattat av fullmäktige i november 2021, har slutförts. Genom att fatta beslut i enlighet med förslaget blir många av de förslag som inkommit i många års motioner också verkställda.

Vidare anser styrelsen att de åtgärder och aktiviteter som genomförts och den dokumentation som redovisats väl uppfyller de krav på kommunikation och förankring som kan ställas på en omfattande stadgerevision. Styrelsen är dock ödmjuk inför det faktum att det sannolikt finns utrymme att ytterligare förbättra stadgarna. Dock håller förslaget, med god marginal, den kvalitet som krävs för att beslut ska kunna fattas enligt styrelsens förslag.

KOMMENTARER TILL RESPEKTIVE MOTION 27–31

Motion 27

Motionären anför i sin motion att styrelsen framlägger ett förslag utanför motionstid, vilket inte stämmer. Förslaget har varit känt sedan oktober 2024 och samtliga medlemmar informerades om styrelsens förslag genom nyhetsbrev i december 2024. Genom inkomna motioner ges möjlighet att tycka till om förslaget. Styrelsen avser inte lägga till några nya frågor i propositionen till stämman. Däremot beaktar styrelsen flera av de förslag som lämnats i motioner till 2025 års föreningsstämma. Styrelsen är medveten om att förslaget är omfattande, varför en sammanfattning presenterades för alla medlemmar på skb.org redan i oktober 2024. Med dessa och ovan beskrivna aktiviteter anser styrelsen att det finns goda förutsättningar för samtliga medlemmar, i synnerhet fullmäktige, att sätta sig in i de förändringar som föreslås. Styrelsen föreslår därför avslag på motionen.

Motion 28

Styrelsen instämmer i motionärens uppfattning om att det inte finns något egenvärde i att forcera fram stadgeändringsprocessen. Det är dock styrelsens bestämda uppfattning, med hänvisning till det som beskrivits ovan, att det förslag om stadgerevision steg 2 som kommer att tas upp som ett ärendetid ordinarie föreningsstämma 2025, med god marginal uppfyller de förväntningar som kan ställas på föreningen vad gäller information och dialog. Föreslagna förändringar är väl beskrivna, sammanfattade och motiverade. Frågor har besvarats såväl skriftligt som muntligt. Dialogforum med fullmäktigeledamöter har genomförts löpande vid ett flertal tillfällen. Den information som lämnats av projektgruppen vid dessa tillfällen har fullmäktigeledamöterna fritt kunnat föra vidare till övriga medlemmar. Styrelsen har därefter tagit intryck av inkomna invändningar, främst gällande digitala val och inrättandet av valberedningskommitté. Genom denna förankringsprocess får styrelsen anses ha skapat goda förutsättningar för att fullmäktige har förberetts på ett sådant sätt att samtliga medlemmar har goda förutsättningar att utöva sina medlemsrättigheter. Styrelsen anser sig ha agerat helt i enlighet med den kooperativa kodens principer, i detta avseende och föreslår därför avslag på motionen.

Motion 29

Endast ett fåtal av de förändringar som styrelsens förslag från december 2024 omfattar, har tillkommit efter genomförda dialogforum. Ett av dessa gäller förslaget om obligatoriska digitala val av

fullmäktige. Detta har styrelsen korrigerat i det förslag som framläggs för stämman. Enligt det nya förslaget är det medlemsmötena som tar ställning i frågan. Det blir alltså frivilligt om valen ska ske digitalt och det är medlemmarna i respektive kvarter/köande som fattar beslut om val ska ske digitalt eller vid medlemsmöte. Vidare har styrelsen strukit förslaget om att inrätta en valberedningskommitté. Att stadgereglerna beredningsgruppen för val av köande fullmäktige ingick i uppdraget. I förslaget har organet fått namnet *köanderåd* och dess uppgift motsvarar den roll som beredningsgruppen utan stöd i stadgarna har kommit att få. Denna roll innebär att vara ett organ för dialog mellan köande fullmäktige utöver att vara beredningsorgan för val av köande fullmäktige. Kvarterensråden har inte haft någon utpekad representant i projektgruppen, men en av gruppen medlemmar är boende fullmäktig och tillika sammankallande i sitt kvartersråd. Därigenom har även kvartersrådets frågor beaktats, utifrån kvartersrådets perspektiv. Härvid konstateras att det råder väldigt olika uppfattning inom fullmäktige om huruvida kvartersrådets verksamhet ska regleras alls eller regleras tydligare i stadgarna.

Styrelsen menar att fullmäktige givits alla möjligheter att seriöst granska stadgeändringsförslaget varför styrelsens förslag är avslag på motionen.

Motion 30

Motionärerna till motion 30 lyfter fram en lång rad argument till stöd för yrkandet om återremiss för omarbetning samt att kommande förslag ska delas upp i minst två delar. Detta svar syftar till att i huvudsak bemöta argumenten i motionens sammanfattning. Motionen omfattar ett antal förbättringsförslag. Flera av dessa är bra och styrelsen har inarbetat dessa i propositionen/stadgeförslaget. Vilka av förslagen som inarbetats i stadgeförslaget kommenteras i propositionen.

Den välbehövliga strukturella och språkliga översynen leder oundvikligen till ett stort antal förändringar, vilket har förklarats i förslagets ”förarbeten”. Vidare är det styrelsens ambition att stadgarnas struktur ska vara logisk och enhetlig, vilket i sin tur lett till fler paragrafer. Styrelsens ambition har vidare varit att läsaren ska hitta den mest väsentliga information utan alltför många hänvisningar till andra paragrafer och lagstiftning. Av samma skäl finns för läsaren väsentlig lagtext återgiven i stadgarna. Det är förstås en avvägning mellan att, å ena sidan inte i onödan återge lagtext i stadgarna och, å andra sidan, underlätta för läsaren, som inte sällan är lekman. Styrelsen anser att stadgeförslaget är resultatet av kloka avvägningar och bedömningar utifrån ovan beskrivna ambitioner. Resultatet kan man förstås ha olika åsikter om och styrelsen konstaterar ödmjukt att det säkert gått att förädla stadgarna ytterligare. Men någonstans måste man kunna nöja sig med resultatet och låta framtiden utvisa om det finns detaljer som behöver ytterligare justeringar, och göra dem då.

Förändringarna vad gäller de demokratiska frågorna rörande medlemskap är i huvudsak hämtade ur lagen 2018:672) om ekonomiska föreningar. Bestämmelserna om när medlemskap kan nekas är ett exempel på det. Lagen ställer inte heller några krav på skriftlig varning före uteslutning. Skälet till att styrelsen föreslår att kravet på skriftlig varning slopas är att det vid vissa förseelser inte är möjligt att vidta rättelse, samtidigt som förseelsen utgör ett så allvarligt agerande som strider mot föreningens intressen att det ändå är befogat att utesluta medlemmen i fråga. Det kan exempelvis handla om dokumenterad uttagen ockerhyra av en andrahandshyresgäst där hyresförhållandet med föreningen upphört. Borttag av krav på skriftlig varning ligger också i linje med att hyreslagen inte längre ställer krav på rättelseanmaning före uppsägning vid otillåten andrahandsuthyrning.

Flera av motionärernas förslag på ytterligare språkförbättringar har inarbetats i styrelsens förslag. Styrelsens förslag är redovisat i två spalter med nuvarande stadgetext till vänster och föreslagna stadgetext till höger. Markering av gjorda förändringar har numera kvalitetssäkrats av externt anlita korrekturläsare. Motionärerna anför att bara den beslutade stadgetexten ska gälla. Styrelsen har ingen annan uppfattning och anser heller inte att det i ”förarbetena” finns motiveringar som går längre än den föreslagna stadgetexten. Men i likhet med lagtext kan en stadgetext inte täcka alla tänkbara situationer. Nu finns ett kommentarsdokument som kan vara vägledande vid tolkning, i likhet med hur förarbeten till lagtext används.

Behovet av att i stadgarna ytterligare fastställa vad som gäller för kvartersråd som motionärerna lyfter

fram är omtvistat inom fullmäktige. Vid genomfört dialogmöte framfördes åsikter med diametralt olika åsikter i just denna fråga. Styrelsen har valt att följa projektgruppens rekommendation genom att tydliggöra hur val av kvartersråd görs och vilka som är röstberättigade i detta val. Likaså föreslås sammankallande i kvartersrådet väljas vid medlemsmöte och det har i ”förarbetena” förklarats varför styrelsen anser att sammankallande bör vara medlem. För övrigt avser styrelsen återkomma till föreningsstämman med förslag till ny arbetsordning för kvartersrådets verksamhet. Arbetet med att ta fram en ny arbetsordning för kvartersråden avses starta efter sommaren 2025 och styrelsen planerar att framlägga den för beslut vid ordinarie föreningsstämma 2026. Frågor som motionärerna efterlyser i stadgarna kan med fördel inkluderas i arbetsordningen. Styrelsen kommer att bjuda in kvartersråden för medverkan i framtagandet av förslag till ny arbetsordning. Motionen föreslås avslås.

Motion 31

Även motion 31 innehåller yrkande om återremiss av styrelsens stadgeförslag samt att den ska resultera i minst två nya förslag/stadgerevisioner. I allt väsentligt anför motionären samma argument och yrkanden som anförts i motionerna 29 och 30 varför styrelsens svar på dessa motioner gäller även motion 31. Styrelsen föreslår därför avslag på motionen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionerna 27, 28, 29, 30 och 31.

Motion 32

Ändring av föreslagna § 1.3 Syfte och verksamhet

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

Jag yrkar att:

I näst sista stycket i paragrafen ska ”bostäder” eller hela stycket strykas

Enligt förslaget står det

”Föreningen får upplåta bostäder och lokaler med hyresrätt åt andra än föreningens medlemmar”

I stadgeförslaget använder man ordet i ringa utsträckning vilket är upp till 10 % enligt projektgruppen och det betyder att upp till ca 850 bostäder kan hyras ut till icke- medlemmar. Det är om man omsätter det i kvarter lite mer än kvarteren Mjården, Kroken, Mälarpirater, Signallyktan, Träslottet, Basaren och Lilla Essingen som tillsammans utgör 838 lägenheter.

Föreningen är kooperativ och till nytta för medlemmarna. Medlemsnyttan är att medlemmarna ska kunna hyra en bostad till rimlig kostnad nu eller i framtiden.

När det gäller att upplåta bostäder till icke medlemmar ska detta bara kunna ske i yttersta nödfall och det bör krävs enskilt beslut från stämman eller till stämman redovisat beslut från styrelsen.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

Att: I näst sista stycket i § 1.3 ska ”bostäder” strykas

Att: hela stycket § 1.3 stryks

Styrelsens utlåtande över motion 32, se motion 33

Motion 33

Otydligt om föreningens syfte och verksamhet

av Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken

Gäller stadgeändringsförslag för 1.3 § Syfte och verksamhet (= gällande § 2).

Det finns flera otydligheter i stadgeändringsförslaget som bör klargöras. Komplettering av första meningen med att det är *verksamhet* att upplåta bostadslägenheter, att i paragraftexten tydliggöra skillnaden mellan *bostadslägenheter* som hyrs ut med kooperativ hyresrätt (första stycket) och *bostadslägenheter* som hyrs ut med hyresrätt (andra stycket) samt konkretisering av hur beräkning av ”ringa del” ska ske.

Syfte och verksamhet

I stadgeändringsförslaget står:

”Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen ska därför

1. förvärva äganderätt eller tomträtt till mark för bebyggelse och till bebyggda fastigheter,
2. bedriva byggnadsverksamhet,
3. förvalta fastigheter (mark och byggnader) som föreningen disponerar,
4. i samband med uthyrning av bostadslägenhet teckna kollektiv hemförsäkring för hyresgäst, och
5. bedriva sådan annan verksamhet som står i samband med det som sägs under 1–3”.

Formuleringen av stadgeändringsförslagets första mening är otydlig då det står *syfte* men det står inte *verksamhet* (att upplåta bostadslägenheter). Meningen bör kompletteras med ordet ”verksamhet” eller liknande fras som innehåller ordet ”verksamhet”, t ex kärnverksamhet huvudsaklig verksamhet eller dylikt.

Bostadslägenheter

I stadgeändringsförslaget förekommer ordet ”bostadslägenheter” två ggr. Dels vid upplåtelse åt föreningens medlemmar, dels vid upplåtelse åt andra än föreningens medlemmar.

Det är därför viktigt att i stadgeändringsförslaget på lämpligt sätt i texten förtydliga skillnaden mellan bostadslägenheter i ena och andra fallet. T ex genom att skriva ”bostadslägenheter av typen kategorilägenheter” som återfinns i årsredovisningen Dels för att göra det är möjligt att identifiera vilka egenskaper bostadslägenheter som hyrs ut med hyresrätt har som diskvalificerar dem från att hyras ut med kooperativ hyresrätt.

Dels för att kunna räkna fram ”ringa del”.

Ringa del

I stadgeändringsförslaget föreslås ett tillägg i förhållande till gällande stadga:

att föreningen får upplåta bostadslägenheter och lokaler med hyresrätt åt andra än föreningens medlemmar. Denna verksamhet får inte utgöra mer än en ringa del av föreningens verksamhet.

Att upplåta bostadslägenheter till andra än föreningens medlemmar togs upp på fullmäktigedagen efter att deltagarna hade röstat fram det som viktigaste ärendet av topp 10-frågor som skickats in inför dagen.

Den framkom senare att lokaler inte är möjligt att upplåta med kooperativ hyresrätt och att gruppboenden mm inte upplåts med kooperativ hyresrätt.

En beräkning baserad på ytan som SKB 2023 hyr ut till icke medlemmar är att 8 % av total yta består av kontor, butiker, restauranger, förskolor, vård och omsorg, kvarterslokaler, områdeskontor, förråds-

lokaler och övriga lokaler, handikapplägenheter, pensionärlägenheter och gruppboenden.

Om man istället beräknar 10 % av föreningens huvudsakliga verksamhet att upplåta bostadslägenheter separat utifrån SKB:s 8 484 färdigställda lägenheter innebär det att upp till 848 lägenheter kan hyras ut med hyresrätt till andra än föreningens medlemmar

Beräkningen av hur omfattningen av uthyrning till andra än föreningens medlemmar görs behöver preciseras. Likaså bör antingen ringa del 5-10% ha en angiven källa, om sådan källa inte kan anges är det bättre att specificera en procentsats eller ett spann.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att återremittera stadgeförslagets del 1.3 § Syfte och verksamhet till styrelsen för omarbetning

Styrelsens utlåtande över motionerna 32 och 33

Inledningsvis är det viktigt att poängtera att det inte finns någon som helst avsikt från styrelsens sida att frånga principen om att föreningens verksamhet ska vara att bygga, förvalta och hyra ut lägenheter som kooperativa hyresrätter till medlemmar för deras eget permanenta boende.

Styrelsen förstår att frågorna kring föreningens syfte enligt förslaget i 1.3 §, i vart fall delvis, har uppstått till följd av att föreningen anlitat bostadsförmedlingarna i Stockholm och i Uppsala för uthyrning av nyproducerade lägenheter. Härvid vill styrelsen lyfta fram två fakta:

- Samtliga lägenheter har varit publicerade på föreningens webbplats tillgängliga att hyra enbart för medlemmar vid två eller flera tillfällen före samverkan med bostadsförmedlingen.
- Alla som hyrt lägenhet efter förmedling via bostadsförmedlingen har blivit medlemmar och betalat full insats i samband med kontraktsskrivning. Dessa lägenheter har således hyrts ut som kooperativa hyresrätter till medlemmar.

I motion 33 föreslås återremiss av stadgeförslaget 1.3 §. Som motivering nämns bland annat att syftet är tydligt men att ordet verksamhet på ett inte tillräckligt tydligt sätt har angivits i stadgetexten. Styrelsen instämmer i detta och i förslag till nya stadgar (propositionen) har detta beaktats genom att andra meningens i första stycket 1.3 § har ändrats till att följande inledning: *"Föreningens verksamhet ska därför vara att"*. Genom att införa detta förslag till förtydligande i styrelsens proposition ska styrelsens svar ses som bifall. Då motionens yrkande är återremiss på hela 1.3 § föreslår styrelsen ändå avslag på motionen som helhet.

Det föreslagna tillägget om att bostadslägenheter och lokaler får hyras ut till andra än föreningens medlemmar i ringa omfattning syftar till att utgöra ett förtydligande. SKB hyr ut kategoribostäder och lokaler till andra än medlemmar. Inte sällan ställs krav från kommunerna i samband med markanvisningar och detaljplanearbete att SKB ska bygga ett antal kategoribostäder för biståndsbedömda personer (vanligtvis genom blockuthyrning till kommunen). Det förekommer också, sedan 1970-talet, att enstaka bostadslägenheter som inte är kategoribostäder, hyrs ut till icke medlemmar. Som beskrivits i bilaga 3 till projektgruppens rapport tillåts en kooperativ hyresrättsförening upplåta lägenheter till andra än medlemmar. Uthyrningen till icke-medlemmar får dock inte dominera föreningens verksamhet. Såsom lagstiftningen är utformad medför den nu föreslagna texten om ringa verksamhet en inskränkning i den lagstadgade rätten för föreningen att hyra ut åt andra än medlemmar. Styrelsen anser att detta förtydligande och inskränkande tillägg ska ses som en bekräftelse på styrelsens avsikt om att inte frånga föreningens grundläggande inriktning. Att i stadgetext fastslå vilken typ av bostadslägenheter denna ringa verksamhet får omfatta vore olyckligt. Dels förekommer det redan idag och ingen kan förutse om behovet skulle uppstå igen. Föreningens revisorer granskar uthyrningsverksamheten med stor noggrannhet. Det ligger i revisorernas uppgift att granska att föreningen utifrån stadgarna ägnar sig åt rätt verksamhet. Den del av föreningens verksamhet, och dess omfattning, får anses ingå i den granskning som redan görs.

Styrelsen anser således att även motion 32 bör avslås.

Utdrag ur avsnitt 1.3 Kommentarer till förslag till nya stadgar, bilaga 3 till projektrapport 2024-11-20:

”När det gäller frågan vilken annan verksamhet som får förekomma i en kooperativ hyresrättsförening sägs i förarbetena (prop. 2001/02:62 s. 43) till lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt (LKH) bland annat att det främsta skälet till att en sådan förening bör få upplåta lägenheter till andra än medlemmar är att föreningen, liksom en bostadsrättsförening, kan ha problem att få alla lägenheter upplåtna till personer som är beredda att betala den insats som föreningens medlemmar måste betala. När det gäller uthyrning av lokaler motiveras detta med att föreningar kan vilja ha ett annat förhållande till näringsidkarna än förhållandet förening-medlem. Uthyrning till icke-medlemmar tillåts därför, men den omfattas inte av reglerna för kooperativa hyresrätter. För att föreningen inte ska komma i konflikt med den kooperativa grundtanken får det i en kooperativ hyresrättsförening inte bedrivas verksamhet som till sin huvudsakliga del är inriktad på annat än medlemmarnas behov.

Vidare sägs i specialmotiveringen till 1 kap. 3 § LKH (prop. 2001/02:62 s. 126) att kravet på att föreningens ändamål ska vara att till sina medlemmar upplåta lägenheter inte hindrar att stadgarna utformas så att föreningen även får bedriva viss annan verksamhet, till exempel uthyrning av lokaler i föreningens fastighet. Det finns inte heller något som hindrar att verksamhetsföremålet omfattar uthyrning till andra än medlemmar. Stadgarna får emellertid inte utformas så att föreningen i grunden inte har kooperativ karaktär. Det innebär bland annat att verksamhetsföremålet inte får utformas så att föreningens verksamhet kommer att domineras av uthyrning till icke-medlemmar.

Före år 1971 säkerställdes SKBs kooperativa karaktär genom kravet på att målgruppen för verksamheten ”huvudsakligen” var medlemmarna. Från detta år bedrivs föreningens byggnadsverksamhet för ”i första hand” föreningens medlemmar. Projektgruppen föreslår att föreningens kooperativa karaktär säkerställs genom att huvudsyftet med föreningen kopplas till upplåtelsen av kooperativa hyresrätter till föreningens medlemmar och att bestämmelsen i stadgarnas 1.3 § första stycke formuleras i enlighet med 1 kap. 3 § LKH.

Utifrån förarbetsuttalandena drar projektgruppen slutsatsen att den uthyrning som i SKB sker till icke-medlemmar – framför allt uthyrning av lokaler – inte är tillräckligt tydligt reglerad i stadgarna. Gruppen föreslår därför att detta regleras explicit i ett andra stycke, genom att det sägs att sådan verksamhet inte får utgöra mer än en ringa del av föreningens verksamhet. Med ”ringa del” avses normalt fem-tio procent. SKBs uthyrning av lokaler utgör i dagsläget ungefär 8 procent av hyresintäkterna.”

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna 32 och 33.

Motion 34

Representation till fullmäktige

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

Fördelning boende/köande i fullmäktige är 60/40. Vilket länge varit långt ifrån en rimlig fördelning. Köande ser förslag 55/45, som lämnades i motion till förra stämman mer befogat. (Köande är nu ca 85 000, 10 ggr fler än boendes antal, ca 8 500). Utfall i röster vid stämman blev 50/49. Uppgift 2023/2024 visade att antal medlemmar är 93 155 varav antal köande 84 781, boende 8 374. Detta medför att yrkande om en något bättre balans inte är mindre aktuell 2025. Siffror för årsskiftet 2024/2025 finns inte. Köande har önskat se en konsekvensanalys över vad det kan innebära ekonomiskt om ett större antal köande träder ur föreningen.

Yrkande

att fördelning mellan boende och köande i fullmäktige blir 55/45.

Bifogas

Motion 1 SKB Motion 2024 om

Representation till fullmäktige

I ljuset av att SKB:s medlemmar uppgår till mer än 90 000 och där antal köande representerar 85 000 och att medlemsinsatsen ökat till 30 000 kronor bör föreningen kanske reflektera över att representationen till fullmäktige också kan behöva ändras.

Ett förslag skulle kunna vara **55/45**, i stället för det i dag gällande 60/40 för boende respektive köande. Detta för att få en tydligare balans mellan boende och köande vid föreningsstämman. Det **kanske** kan vara **en rimlig fördelning** med **10 gånger fler köande** och **10 procent mindre i fördelning i fullmäktige?**

Vid årsskiftet 2022/2023 finns uppgift om att antal boende är 8 233 och köande 84 559. Totalt uppgick antal medlemmar till 92 792. Det är lätt att inse att boende tar ett större personligt ekonomiskt ansvar än köande, men det är också så att köande till en icke oväsentlig del bidrar till föreningens ekonomi, med sin medlemsinsats och medlemsavgift (där sistnämnda ingår i hyran för boende).

Med ökad medlemsinsats hör vi ibland äldre med lång kötid tänka, det gör inte så mycket om jag tappar ett år om jag inte betalar. Hur är det med yngre medlemmar som själva ska börja betala? Frågan lyfts nu, då en generell stadgerevision har påbörjats.

Yrkar på att

- fördelningen gällande rösträtt i fullmäktige är 55 procent för boende och 45 procent för köande.
- SKB gör en konsekvensanalys över vad det kan innebära ekonomiskt om ett större antal köande träder ur föreningen, framför allt om alla inte tror sig kunna få en bostad genom SKB.

Styrelsens utlåtande över motion 34, se motion 35

Motion 35

Representation till fullmäktige

av Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken

Svensk Kooperation är en paraplyorganisation som är öppen för alla kooperativa och ömsesidiga företag i Sverige. Ett 70-tal kooperativa och ömsesidiga företag samt organisationer är medlemmar i Svensk Kooperation, exempelvis HSB, Riksbyggen och SKB.

På Svensk Kooperations hemsida finns ett bibliotek. Under rubriken våra rapporter finns rapporten ”Investerande medlemmar – Så funkar det”. Investerande medlemmar är ett relativt nytt begrepp som infördes i lagen om ekonomiska föreningar genom lagändring 2016. Det blev då möjligt för ekonomiska föreningar att ta in medlemmar som endast ska bidra till verksamheten med en medlemsinsats, lika med investerande medlemmar. Det finns inte mycket skrivet om vad investerande medlemmar egentligen innebär.

Bestämmelserna om investerande medlemmar infördes för att förbättra ekonomiska föreningars möjligheter till kapitalförsörjning. Genom att anta investerande medlemmar kan föreningen få kapital från personer som inte behöver föreningens tjänster men som ändå är intresserade av att medverka i föreningen och som vill ha viss insyn och inflytande.

SKB:s kärnverksamhet är att upplåta bostadslägenheter till föreningens medlemmar. Att delta i SKB:s verksamhet gör man genom att som hyresmedlem hyra en SKB-lägenhet. Att vara kömedlem kan rimligen inte anses vara att delta i verksamheten. SKB:s köande medlemmar är viktiga för föreningens kapitalförsörjning genom sin medlemsinsats på samma sätt som investerande medlemmar.

6 kap. 3 § i lagen om ekonomiska föreningar innehåller en bestämmelse som begränsar investerande medlemmars inflytande vid föreningsstämman. Den får betydelse om investerande medlemmar har mer än en tredjedel av de avgivna rösterna vid stämman. Värdet av de investerande medlemmarnas röster ska då sättas ner, så att det sammanlagda värdet av dessa röster uppgår till hälften av det sammanlagda antalet övriga röster.

Antalet fullmäktige i SKB skulle baserat på denna begränsning vara 1/3 kömedlemmar och 2/3 hyresmedlemmar. En eventuell förändring av gällande 40/60-fördelning borde därför vara en minskning av köande medlemmars inflytande.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att styrelse och medlemmar vid motioner om att höja andelen fullmäktige för kömedlemmar beaktar parallellen mellan investerande medlemmar och SKB:s köande medlemmar. De har gemensamt att de för närvarande inte behöver föreningens tjänster. Därför har de enligt denna lag, oavsett antalet medlemmar, begränsats till att ha 1/3 av rösterna på föreningsstämman.

Styrelsens utlåtande över motionerna 34 och 35

Motionerna berör förslag och yrkanden gällande fördelningen mellan kömedlemmar respektive hyresmedlemmar i fullmäktige.

SKB har drygt 93 300 medlemmar som tillsammans äger föreningen. Medlemmarna och deras engagemang är grunden i föreningen, det gäller oavsett om en medlem är hyresmedlem eller kömedlem.

91 procent av medlemmarna är idag kömedlemmar. Samtidigt utgörs fullmäktige av 40 procent kömedlemmar och 60 procent hyresmedlemmar.

År 2024 föreslogs i motion 1 att rösträttens fördelning i fullmäktige skulle justeras till 55 procent för hyresmedlemmar och 45 procent för kömedlemmar. Styrelsen presenterade då en övergripande bakgrund med medlemsgruppernas ekonomiska intressen och möjliga konsekvenser av ett godkännande av en ändrad mandatfördelning. Styrelsen föreslog föreningsstämman att bifalla motionen men det blev avslag, om än med en rösts marginal. Därmed är det styrelsens avsikt att följa föreningsstämmans beslut från 2024.

Lag om kooperativ hyresrätt och lag om ekonomiska föreningar

I motion 35 görs gällande att kömedlemmar inte kan anses delta i föreningens verksamhet och att deras inflytande enligt lagen (2018:672) om ekonomisk förening ska begränsas till en tredjedel av rösterna vid föreningsstämman.

Oavsett om motionären menar att kömedlemmar är investerande medlemmar, eller bara att deras roll liknar investerande medlemmar, är det som sägs i motionen om lagstiftningen inte korrekt. Kömedlemmar är inte investerande medlemmar, de deltar i föreningens verksamhet genom att de bidrar till att finansiera föreningens verksamhet, så att föreningens syfte kan uppfyllas. En av de förmåner de åtnjuter som fullvärdiga medlemmar i SKB är den turordning för upplåtelse av lägenhet som är knuten till medlemskapet. Kömedlemmars deltagande är alltså inte begränsat till att betala medlemsinsats och årsavgift.

Styrelsen vill påminna om att det här sagda är i överensstämmelse med SKBs verksamhetsidé att bygga,

förvalta och hyra ut kooperativa hyresrätter till medlemmarna för permanent boende. Det omfattar även framtida upplåtelse till kömedlemmar.

Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt (LKH) reglerar viktiga områden av betydelse för SKB. LKH hänvisar i vissa delar till bestämmelser i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar (EFL). Investerande medlemmar är en medlemskategori som definieras i 1 kap. 8 § EFL, vilken inte gäller för kooperativa hyresrättsföreningar. Lagtekniskt framgår detta genom att det inte någonstans i LKH hänvisas till nyss nämnda bestämmelse i EFL. Investerande medlemmar förekommer alltså inte som medlemskategori i kooperativa hyresrättsföreningar.

När regler om investerande medlemmar infördes i EFL uttalades särskilt i förarbetena att de nya bestämmelserna om investerande medlemmar inte skulle gälla för kooperativa hyresrättsföreningar (prop. 2015/16:4 s. 187). Eftersom kooperativa hyresrättsföreningar inte har investerande medlemmar gäller inte heller det som sägs i 6 kap. 3 § EFL om investerande medlemmars rösträtt vid föreningsstämma.

Det framgår av 1 kap. 3 § LKH att kooperativa hyresrättsföreningar ska kunna ha medlemmar som inte innehar någon kooperativ hyresrätt hos föreningen. Köande medlemmar är alltså enligt regleringen i LKH medlemmar i samma kategori som boende medlemmar. De är inte investerande medlemmar eller en annan kategori av medlemmar med särskild benämning.

Att även köande kan vara medlemmar motiveras i förarbetena till LKH enligt följande: "En viktig kooperativ grundsats är att ekonomiska föreningar skall vara öppna för nya medlemmar, den s.k. öppenhetsprincipen (jfr 3 kap. 1 § föreningslagen). Det är naturligt att denna grundsats gäller även för kooperativa hyresrättsföreningar. Visserligen begränsas antalet möjliga hyresgäster av det antal lägenheter som föreningen förfogar över. Också för en person som inte omedelbart kan tilldelas någon lägenhet kan emellertid ett medlemskap vara av värde, dels därför att det ger möjlighet att verka för den verksamhet som föreningen bedriver, dels därför att medlemskapet kan vara knutet till ett av föreningens anordnat kösystem" (se prop. 2001/02:62 s. 48).

Det har alltså vid införandet av LKH uttryckligen avsetts att kooperativa hyresrättsföreningar skulle kunna ha kömedlemmar. LKH gör inte någon skillnad mellan kömedlemmar och hyresmedlemmar med hänsyn till hur man ska se på deras rösträtt vid föreningsstämma.

Så som tidigare nämnts är 91 procent av SKBs medlemmar kömedlemmar samtidigt som deras andel av samtliga fullmäktigeledamöter vid föreningsstämma är 40 procent. Antalet kömedlemmar ökar och att minska deras inflytande vid föreningsstämma skulle ytterligare öka obalansen mellan kömedlemmar och hyresmedlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna 34 och 35.

Motion 36

Medboendemedlem

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

Enligt köandes uppfattning ska, köandemedlem som är gift eller sambo med hyresmedlem, alltid registreras som *medboendemedlem*. Detta behövs för att kunna delta i kvartersrådet. Medboende ska i detta sammanhang och i andra inom SKB betraktas som hyresmedlem.

Medboendemedlem ska kunna väljas till fullmäktige för boende och representera sitt kvarter efter val i kvartersråd.

Yrkande

att medboende kömedlem som deltar i kvartersråd och/eller i övrigt väljs till förtroendeuppdrag i något av SKB:s organ, ska registreras som medboendemedlem och likställas med hyresmedlem.

Gällande §§ i de föreslagna stadgarna: 2.1 andra stycket, 7.1, 7.3, 8.3, 8.8, 8.9 och 8.12.10

Styrelsens utlåtande över motion 36, se motion 39

Motion 37

Om stadgeändring av medboende

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig Dovre

Begreppet medboende tillför i sak ingenting.

Därför föreslår motionären

- att* ta bort begreppet medboende från förslaget på nya stadgar.
- att* meningen ”1. Hyresmedlem om medlem är kooperativ hyresgäst, eller” ersätts med ”1. Hyresmedlem är person som bor i SKBs lägenheter.”.
- att* meningen i 8.9 § ”En hyresmedlem och en medboendemedlem har dock tillsammans endast en röst” ersätts med ”Varje hyresmedlem har en röst.”

Styrelsens utlåtande över motion 37, se motion 39

Motion 38

Ändring av föreslagna § 8.9 Medlemmars rösträtt vid medlemsmötet

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

Meningen

”Varje medlem har en röst. En hyresmedlem och en medboendemedlem har dock tillsammans endast en röst”

Hur kan det vara så? Om jag är medlem har jag väl alltid en röst.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Att varje medlem även fortsättningsvis har en röst och yrkar på meningen ”En hyresmedlem och en medboendemedlem har dock endast en röst” ska strykas.

Styrelsens utlåtande över motion 38, se motion 39

Motion 39

Medboendemedlem

av Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken

I stadgeändringsförslaget ska det välanvända begreppet bomedlem äntligen definieras. Istället för bomedlem föreslås det tydligare medboendemedlem. Medboendemedlem beskrivs i löpande text efter medlemskategori 2. kömedlem och om vissa villkor uppfylls så **benämns** kömedlemmen medboendemedlem.

Medboendemedlem bör istället utgöra en egen medlemskategori, det bör klarläggas om föreningen ställer krav på att medboendemedlem ska erlagga årliga inbetalningar om lägst 1.000 kronor till dess full medlemsinsats erlagts och om utebliven inbetalning medför konsekvenser.

Samt efterfrågar när medboendemedlemmar får tillgång till information om det egna kvarteret på SKB:s hemsida.

I uppdraget till projektgruppen för stadgeändring ingår som punkt 33 ”Förtydliga begreppet ”Bomedlem” och inför tydligare bestämmelser för dessa”.

Under många år har man inte följt stadgarna då man tillåtit maka/make/sambo till hyresmedlem att vara valbar som fullmäktig och suppleant för förvaltningsenheter och till utskott. Praxis har varit att en maka/make/sambo blivit kömedlem för en inträdesmedlemsinsats på f n 2 000 kr + årsavgift 250 kr och utan krav på årliga inbetalningar till dess full medlemsinsats erlagts har kunnat väljas till fullmäktigledamot/suppleant för förvaltningsenheten och utskott som ”bomedlem”.

I gällande stadgar § 20 punkt 1 står att för att vara valbar som fullmäktig och suppleant för en förvaltningsenhet krävs att man är hyresmedlem inom förvaltningsenheten.

Medlemskategori medboendemedlem

I stadgeändringsförslaget står:

§ 2.1 Medlemskategorier En medlem i föreningen är

1. hyresmedlem om medlemmen är kooperativ hyresgäst, eller
2. kömedlem om medlemmen inte är kooperativ hyresgäst.

Kömedlem, som varaktigt sammanbor med hyresmedlem som är hens make/maka eller sambo, och som har begärt att bli överförd till samma förvaltningsenhet som hyresmedlemmen, benämns medboendemedlem. Överföringen ska godkännas av hyresmedlemmen.

I dialogforum 3 2024-05-23 presenterades medboende medlem som en separat medlemskategori. I stadgeändringsförslaget är det inte en separat medlemskategori utan en kömedlem som uppfyller specificerade kriterier. Ordet ”medboendemedlem” förekommer frekvent i stadgeändringsförslaget. Medboendemedlem borde utgöra en tredje medlemskategori.

Medlemsinsats för medboendemedlem

I gällande stadgar står:

Medlemsinsatsen erlaggs vid inträde i föreningen med lägst 2.000 kronor. Resterande del upp till 30.000 kronor erlaggs genom årliga inbetalningar om lägst 1.000 kronor. (§ 38a). För medlem som inte har erlagt full medlemsinsats erfordras för bibehållande av turordningen att medlemmen årligen, senast den 31 oktober, betalar in lägst 1 000 kronor till dess medlemsinsatsen har erlagts till fullo. (§ 7)

För att bli hyresmedlem måste full medlemsinsats erläggas.

För en kömedlem påverkas den värdefulla turordningen om inte 1 000 kr inbetalas årligen. För med-

boendemedlem anges i stadgeändringsförslaget inga krav på årliga inbetalningar eller någon konsekvens av utebliven årlig inbetalning.

Med tanke på det stadgeändringsförslag som projektgruppen lagt fram om att sammankallande i kvartersrådet ska var SKB-medlem är detta en viktig fråga. De som idag är maka/make/sambo med hyresmedlem är valbara till alla poster inom kvartersrådet utan krav på medlemskap.

Ett krav på SKB-medlemskap för att vara sammankallande medför antingen 2 000 kr + årsavgifter för att bli medlem och eventuellt årliga inbetalningar på 1 000 kr tills 30 000 kr erlagts. Det behöver klargöras vilka utgifter det medför att engagera sig ideellt. Hur kommer det att påverka engagemanget? Jämför med bostadsrättsförening där maka/make/sambo till medlem är valbar till bostadsrättsföreningens styrelse utan att själv vara medlem. Se också motionen ”Stoppa försämringarna för kvartersråden” fjärde yrkandet att behålla nuvarande regel att man behöver inte vara medlem för att ingå i kvartersrådet. Det räcker att sammanbo med en (hyres)medlem i kvarteret.

De alternativ som behöver klargöras i stadgarna är att ange om ett av kriterierna för att vara medboendemedlem är att årligen erlägga 1 000 kr till dess full medlemsinsats 30 000 kr har erlagts för att kvarstå som medboendemedlem och vad konsekvensen av utebliven årlig betalning i så fall är eller om erläggande av medlemsinsats 2 000 kr vid inträde i föreningen är tillräcklig medlemsinsats för att vara medboendemedlem.

SKB:s hemsida för medboendemedlem.

På SKB:s hemsida medför inloggning som bomedlem idag inte tillgång till mer info än vad kömedlem har. SKB:s kvartersinfo, kvartersnyheter eller kvartershemsida för det egna kvarteret är inte tillgängligt utan det får man lösa det genom att ”låna” hyresmedlemmens inloggningsuppgifter. Enligt SKB:s föreningskoordinator finns det på utvecklingslistan att ”bomedlem” ska kunna få tillgång till mer information än en kömedlem. Föreningskoordinatören vet (2022-02-18) inte när det kan tänkas bli och datasystemförändringar är kostsamma.

Med tanke på ambitionen i stadgeändringsförslaget att öka antalet medboendemedlemmar borde man beakta att medboendemedlemmar vid inloggning på SKB:s hemsida rimligen borde ha tillgång till information om det egna kvarteret.

Som jag uppfattat det hanteras förteckning över bomedlemmar idag av föreningskoordinatören på annat sätt än i SKB:s IT-system/datasystem.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

1. att återremittera stadgeförslagets del om medboendemedlem till styrelsen för omarbetning
2. att ge styrelsen i uppdrag att på lämpligt sätt informera om utvecklingsplaner som ger medboendemedlem tillgång till information om det egna kvarteret på SKB:s hemsida

Styrelsens utlåtande över motionerna 36–39

Nuvarande bestämmelser

I SKBs gällande stadgar finns en skrivning i § 16 som lyder: ”Medlem som varaktigt sammanbor med hyresmedlem kan, på egen begäran, överföras till samma förvaltningsenhet som denna medlem.” I stadgarnas § 4 omnämns hyresmedlemmar och kömedlemmar. Ingenstans i stadgarna klargörs vad en överföring till förvaltningsenheten enligt § 16 innebär. I olika sammanhang har med åren begreppet *bomedlem* kommit att användas för de kömedlemmar som begärt överföring enligt § 16. Även begreppen *hänvisningsmedlem* eller *§16-medlem* förekommer.

Tidigare motioner

Under åren har, främst från kömedlemmar, motioner inkommit med förslag om att kömedlemmar, per automatik, ska betraktas som hyresmedlemmar bara genom att bo i en SKB-fastighet. Detta skulle

gälla om kömedlemmen är gift eller sambo med hyresmedlemmen eller bor som inneboende. Skälen som anförts har i huvudsak varit att den som bor i en SKB-fastighet sannolikt företräder samma åsikter som hyresmedlemmarna.

Medboendemedlem

Styrelsen har funnit att frågan behövde klargöras och gav stadgegruppen i uppdrag att utreda frågan och föreslå en lösning. I projektgruppens rapport den 20 november 2024 återfinns förslaget om **medboendemedlem**, vilken är den benämning som används i styrelsens stadgeförslag. I bilaga 3 till rapporten finns under avsnitt 2.1 en detaljerad redogörelse för vilka rättigheter en medboendemedlem bör ges, hur man blir medboendemedlem och skälen därtill. SKBs medlemmar delas enligt stadgeförslaget in i hyresmedlemmar respektive kömedlemmar. Medboendemedlemmar utgör en kategori av kömedlemmar som enligt stadgeförslaget benämns medboendemedlemmar och omfattas av stadgarnas regler om medboendemedlemmar. Eftersom medboendemedlemmar i grunden är kömedlemmar omfattas de av samma regler som gäller för kömedlemmar i övrigt vad gäller betalning av årsavgift och insats till föreningen.

Motiv och förklaringar till förslag om medboendemedlem

Obligatoriskt eller frivilligt: Styrelsens grundläggande uppfattning är att SKBs alla medlemmar ska ges möjlighet att delta vid medlemsmöte med var sin röst. Styrelsen utesluter inte heller att en kömedlem kan ha andra intressen i föreningen än hyresmedlemmar, trots att de har en nära relation och sammanbor. Av det skälet ska en kömedlem inte automatiskt betraktas som hyresmedlem, bara genom sitt sammanboende i en SKB-fastighet. Styrelsen menar att det skulle innebära en inskränkning i medlemmens rättighet att som kömedlem delta i och rösta vid köandes medlemsmöte. Av det skälet föreslås att kömedlem som vill vara medboendemedlem själv ska uttrycka en vilja om att bli det.

Vem kan bli medboendemedlem: I styrelsens förslag är det make/maka/sambo som kan ansöka om och beviljas att bli medboendemedlem, alltså *inte* andra närstående i hushållet – exempelvis vuxna barn. Styrelsen motiverar sitt förslag med två huvudsakliga skäl: Hyreslagen värnar den gemensamma bostaden och ger make/maka/sambo en ”automatisk” besittningsrätt till lägenheten. Annan närstående kan under vissa omständigheter också ges besittningsrätt, men make/maka/sambo har en lagstadgad särställning. Vidare ger SKBs stadgar, sedan 1957, endast make/maka/sambo rätt att överta en medlems turordning. Det vill säga även SKB har genom stadgebestämmelser lyft fram och givit make/maka/sambo mer långtgående rättigheter jämfört med andra närstående. Inskränkningen påverkar inte någon befintlig ”bomedlem”.

Ansökan och godkännande: Styrelsen föreslår att den kömedlem som vill bli medboendemedlem ska ansöka om det. Vidare föreslås att hyresmedlemmen med vilken kömedlemmen sammanbor, ska godkänna ansökan innan den behandlas. Skälet till denna procedur är att en kömedlem som begär att få bli medboendemedlem mister sin rösträtt vid kömedlemmarnas medlemsmöte samt att den hyresmedlem varmed hen sammanbor får dela sin rösträtt vid medlemsmöte i kvarteret. Skälet till detta förslag redovisas i nästa stycke.

Vem har rösträtt var: Frågan om vid vilket medlemsmöte en medboendemedlem ska ha rösträtt har varit en utmaning vid förslagets framtagande. Å ena sidan är en medboendemedlem i grunden en kömedlem, vilket skulle tala för att medboendemedlemmar skulle bibehålla sin rösträtt vid kömedlemmarnas medlemsmöte. Å andra sidan har medboendemedlemmen aktivt begärt att få bli medboendemedlem i syfte att kunna representera hyresmedlemmarna som fullmäktig, genom att utses av sina grannar efter val vid medlemsmöte i kvarteret (förvaltningsenheten). Detta har vid styrelsens bedömning vägt över, varför medboendemedlemmen ska utöva sin rösträtt vid medlemsmöte i det kvarter som hen bor i och representerar.

Beträffande frågan vilka och hur många som har rösträtt vid ett medlemsmöte i kvarteret gäller följande. Vid medlemsmötet, eller genom digitalt val, i kvarteret utses fullmäktig eller för kvarter med över 200 lägenheter, ytterligare en fullmäktig för varje påbörjat tvåhundra-tal lägenheter. Då antalet

fullmäktige står i proportion till antal lägenheter i kvarteren är det logiskt att antal röstberättigade vid medlemsmöte i kvarteret (förvaltningsenheten) är identiskt med antal lägenheter i det aktuella kvarteret. Principen ska alltså vara en lägenhet en röst. Denna princip gäller för medlemmar i en bostadsrättsförening, om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt – en lägenhet en röst. Samma princip gäller också om flera personer äger en fastighet som ingår i en samfällighetsförening – en fastighet en röst. Principen om en lägenhet en röst innebär att hyresmedlemmen ”delar” sin rösträtt vid medlemsmötet med sin make, maka eller sambo om hen är medboendemedlem. Av det skälet behöver hyresmedlemmen godkänna sin makes, makas eller sambos ansökan om att bli medboendemedlem.

Medboendemedlemmen i den parlamentariska organisationen: En medboendemedlem kan väljas som fullmäktig av hyres- och medboendemedlemmar i det kvarter som hen bor i och kommer att tillhöra kretsen av hyresmedlemmar vid föreningsstämman. En medboendemedlem som väljs till styrelsen, hyresutskottet eller valberedningen ska anses tillhöra kretsen av hyresmedlemmar när både kömedlemmar och hyresmedlemmar ska vara representerade i dessa organ.

Praktiska konsekvenser och tillämpning: En medboendemedlem som önskar återgå till att vara traditionell kömedlem behöver meddela det till SKB. Om hen är fullmäktig upphör uppdraget automatiskt då hen inte längre är valbar i förvaltningsenheten. Om hen innehar annat förtroendeuppdrag inom föreningen (styrelse, hyresutskott eller valberedning) behöver det beaktas vid beredning av nästkommande val utifrån perspektivet att både köande och boende ska vara representerade. Om ett gift par eller ett sambopar flyttar till annan förvaltningsenhet kvarstår medboendemedlemskapet. Om det enbart är medboendemedlemmen som flyttar från förvaltningsenheten återgår hen till att bli kömedlem. I båda fallen upphör ett eventuellt uppdrag som fullmäktig för hyresmedlemmarna i en förvaltningsenhet automatiskt, på samma sätt som för hyresmedlem som är fullmäktig och flyttar.

Sammanfattning av förslaget

Styrelsen anser att nuvarande stadgebestämmelse är otydlig och har lett till användning av ett begrepp som saknar stöd i stadgarna. Vidare är konsekvenserna otydligt beskrivna. Kortfattat innebär förslaget:

- En kömedlem som är make/maka/sambo med en hyresmedlem kan begära att få bli medboendemedlem. Ansökan ska göras skriftligt och godkännas av hyresmedlemmen.
- Medboendemedlem kan väljas till fullmäktig vid medlemsmöte eller digitalt val i kvarteret och därigenom representera hyresmedlemmarna.
- Medboendemedlem utövar sin rösträtt vid medlemsmöte i kvarteret/förvaltningsenheten och delar då rösträtten med sin make/maka/sambo som är hyresmedlem. Medboendemedlem har varken närvaro- eller rösträtt vid kömedlemmarnas medlemsmöte.
- Medboendemedlem som väljs till ett föreningsorgan där både kömedlemmar och hyresmedlemmar ska vara representerade, anses ingå i kretsen av hyresmedlemmar.
- Medboendemedlem är i grunden en kömedlem och betalar årsavgiften till föreningen. En medboendemedlem omfattas också av de bestämmelser om betalning av medlemsinsats som gäller föreningens samtliga medlemmar.

Motionerna 36–39

Motionerna 36–39 handlar alla om det som i stadgeförslaget benämns medboendemedlem. De fyra motionerna har dock olika infallsvinklar och innehåller varierande förslag. I motion 36 föreslår motionären att medboende automatiskt ska registreras som medboendemedlem och betraktas som hyresmedlem vid val till förtroendeuppdrag. Motionären som skrivit motion 37 har liknande förslag och föreslår därutöver att alla medlemmar som bor i en SKB-fastighet automatiskt ska vara hyresmedlem med egen röst. I motion 38 yrkar motionären att hyresmedlem och medboendemedlem ska bibehålla varsin röst. I motion 39 föreslås återremiss gällande förslagets del om medboendemedlem. Vidare föreslås att styrelsen ges i uppdrag att informera om utvecklingsplaner som ger medboendemedlem tillgång till information om det egna kvarteret på SKBs hemsida.

Det sistnämnda förslaget är delvis hanterat genom att medboendemedlemmar ges möjlighet till inloggning på den kvartershemsida som planeras införas och vars projekt pågår. Det antecknas att motionären till motion 39 ingår i referensgruppen för nya kvartershemsidor. Medboendemedlemmar är kömedlemmar och har egen inloggning till Mina sidor där informationen är målgruppsanpassad utifrån att hen är just kömedlem. Någon översyn av detta planeras inte i nuläget, men kan bli aktuellt den dagen då Mina sidor ska ses över. Andra att-satsen i motion 39 anses därmed vara besvarad. Vad gäller första att-satsen i motion 39 saknas skäl för återremittering eftersom det framgår av stadgeförslaget att medboendemedlem är en benämning på vissa kömedlemmar och att medboendemedlemmar omfattas av samma regler för betalning av årsavgift och insats som kömedlemmar i övrigt gör. Skäl för att medboendemedlemmar ska utgöra en egen separat medlemskategori saknas. För övrigt föreslås att motionerna, med stöd av givna förklaringar och motiveringar, avslås.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse andra att-satsen i motion 39 besvarad

att avslå motionerna 36, 37 och 38 samt första att-satsen i motion 39.

Motion 40

Tillägg till eller ändring i SKB:s stadgar §6 angående medlemskapsöverföring

av Bo Celin, hyresmedlem Sigbardiorden

BAKGRUND

Jag vill poängtera att den här motionen inte handlar om mitt specifika ärende, vilket jag ändå måste referera till för att förklara innebörden i motionen. Jag har fått veta att jag inte är den enda som hamnat i den "fallgrop" som beskrevs i det informationsmöte om medlemskap som SKB höll sent i höstas och jag befarar att detta möte var långt ifrån tillräckligt för att undvika att fler faller ner i den även framöver. Den här motionen handlar om vad SKB skulle kunna göra för att undvika detta.

Efter att min fru gått bort häromåret ansökte jag om att få medlemskapet i SKB med dithörande turordning och ekonomiska medel överfört från henne till mig. Detta avslogs av SKB, med hänvisning till att vi haft äktenskapsförord och att min fru testamenterat allt förutom lösöre till hennes särkullsbarn. Enlig SKB:s stadgar kan endast make/maka eller sambo överta medlemskapet. Dock godkände man att lägenhetskontraktet överfördes till mig och även de ekonomiska medlen, eftersom särkullsbarnen skrivit under ett godkännande av detta.

När jag protesterade mot detta beslut fick jag två motiveringar till varför SKB behandlar den här typen av ärenden som de gör. Den ena var att man inte kunde gå emot ett skrivet testamente och eftersom det uttryckligen står i testamentet att det är särkullsbarnen som ska ärva, så kunde man inte godkänna mig som arvtagare. Problemet med denna motivering är ju att inte heller särkullsbarnen får ärva medlemskapet, eftersom detta strider mot SKB:s stadgar. Man går alltså emot testamentet i ungefär samma veva som man åberopar det och låter på så sätt varken särkullsbarn eller make/maka/sambo ärva medlemskap och turordning. Man berövar därmed samtliga efterlevande en värdefull del av den avlidnes kvarlåtenskap.

Den andra motiveringen till beslutet är att medlemskapet är en helhet som består av dels turordningen och dels de ekonomiska medlen. Dessa kan inte skiljas åt, något som SKB:s chef för uthyrningen poängterat flera gånger i vår mejlkonversation och även framhöll på det ovan nämnda informationsmötet. Det är då väldigt märkligt att man i mitt och, förmodar jag, även andras fall gör precis det. Man avslår att medlemskap och turordning överförs till mig men godkänner, eftersom särkullsbarnen skrivit på ett medgivande, att de ekonomiska medlen överförs. Jag har, trots många försök, inte fått någon förklaring till detta förfarande.

Enligt min mening hanterar SKB detta på ett ganska taffligt och, skulle jag vilja påstå, tvivelaktigt sätt. För den efterlevande hyresgästen blir det fullständigt obegripligt varför det är möjligt att överföra de ekonomiska medlen men omöjligt att överföra medlemskap och turordning, och än mer obegripligt blir det då detta motiveras med att "Andelen i föreningen består ju av två delar – dels det ekonomiska kapitalet, dels turordningen. Den sistnämnda är oftast mest "värdefull", men kan inte skiljas från den ekonomiska." (Citat ur mejl från Claes Berglund, chef för uthyrningen, till mig i april 2024.)

Konsekvenserna av detta sätt att hantera ärenden av den här typen blir flera. Det handlar oftast om äldre människor som får sina liv upp och nervända och som måste ordna till sin tillvaro på nytt. Lägenheten de sitter i är kanske för dyr, för stor eller med många trappor och utan hiss och därför olämplig att bli äldre i. Att därför lägga sten på börda genom att förvägra den efterlevande den kötid hen trodde hen hade tillsammans med sin partner är inte värdigt vår förening.

Lägg därtill konsekvensen för kösystemet som helhet. När hyresgästen hänvisas till ett betydligt krångligare bytesförfarande kanske hen väljer att sitta kvar i sin för stora lägenhet så länge det går, vilket naturligtvis är till förfång för alla frustrerade barnfamiljer som väntar och väntar i SKB:s långa kö. Det finns ju också en betydande risk att hyresgästen väljer att byta sin lägenhet mot någon utanför föreningen, så att någon med ingen kötid alls får flytta in i stället för en köande barnfamilj. Så vill vi väl inte ha det?

Mot denna bakgrund föreslår jag att SKB låter utreda hur man kan ändra - och sedan ändrar - SKB:s paragraf 6 genom att införa ett tillägg om att efterlevande make/maka/sambo alltid kan arva medlemskapet i sin helhet även i de fall då äktenskapsförord föreligger, under förutsättning att samtliga testamentstagare ger sitt medgivande. Med ett sådant medgivande torde det vara till hundra procent uteslutet att det skulle vara den avlidnes vilja att ta med sig medlemskap och turordning i graven. Att få till en sådan formulering borde inte vara så svårt. Det man kan uppnå med en sådan stadgeändring är

att inte i onödan försvåra för hyresgäster som redan drabbats av svårigheter.

att inte hyresgäster, faktiskt med all rätt, upplever SKB:s beslut som obegripliga.

att inte efterlevande berövas en värdefull del av sin bortgångne anförvants kvarlåtenskap.

att inte efterlevande upplever en kränkning av det som helt uppenbart var den avlidnes vilja.

att inte SKB:s kösystem drabbas negativt av att man försvårar för de som helt i onödan sitter kvar i för stora lägenheter eller byter dessa med någon utanför föreningen.

Jag hoppas verkligen att SKB vill göra något åt det här. Jag vill återigen poängtera att jag inte hyser några förhoppningar i mitt eget fall. Jag vill bara att SKB tar sitt ansvar för denna uppenbara fallgrop för alla med enskilda ekonomier och särkullsbarn och inte bara slår ifrån sig genom att hänvisa till slarviga hyresgäster och inkompetenta advokater. I många fall har dessa hyresgäster betalat tusenlappar till sina advokater och ändå inte fått det rätt.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

utreda och förhoppningsvis genomföra en ändring av SKB:s stadgar § 6, innebärande ett tillägg om att även i de fall det föreligger äktenskapsförord och skrivna testamenten, så kan efterlevande make/maka/sambo överta medlemskapet i dess helhet, under förutsättning att samtliga testamentstagare ger sitt godkännande till detta samt att övriga villkor uppfylles.

Styrelsens utlåtande över motion 40

De omständigheter som motionären beskriver regleras i SKBs stadgar § 6, vilket i stadgeförslaget motsvaras av bestämmelserna i § 2.3. I sak är bestämmelserna oförändrade. De innebär kortfattat att make/maka/sambo som förvärvar medlems andel genom bodelning, arv eller testamente också medges överta den förutvarande medlemmens turordning. Kravet på att medlemmens andel förvärvats genom bodelning, arv eller testamente för övertagande av turordningen innebär exempelvis att den medlem som testamenterat inestående medel hos SKB till någon annan än make/maka eller sambo, vanligtvis till särkullbarn, genom detta agerande hindrat efterlevande make/maka eller sambo att överta turordningen. Samma situation uppstår om sambor inte upprättat testamente, då sambor inte automatiskt ärver varandra.

Resultatet när efterlevande make/maka eller sambo inte förvärvar den avlidne medlemmens andel i föreningen (insatsmedel) är att turordningen inte heller överförs. Detta gäller även i situationer då den efterlevande, med stöd av besittningsrätten i hyreslagen, får ta över hyresavtalet och därmed bo kvar i lägenheten. Även i situationer då kömedlemmar avlider förekommer att turordningen inte kan överföras till följd av de tvingande bestämmelserna om att medlemmens andel måste förvärvats genom bodelning, arv eller testamente.

Konsekvensen för den efterlevande är uppenbar. Men även för SKBs övriga medlemmar kan dessa bestämmelser medföra en nackdel. Den efterlevande som fått överta lägenheten men inte turordningen har, genom sin korta turordningstid, inte möjlighet att söka och tilldelas annan lägenhet genom kön. Turordningen räcker helt enkelt inte. Denne kan då göra ett lägenhetsbyte och risken är uppenbar, nämligen att bytet sker externt. Konsekvensen av att lägenheten byts bort externt är en "förlorad" lägenhet för föreningens övriga medlemmar. Skälet är att den som flyttar in får stå i kön.

Att ändra dessa bestämmelser fordrar utredning med konsekvensanalys. Frågan är mer komplex än vad den kan te sig. Situationen med externt bortbytta lägenheter kan även uppstå när annan närstående får överta lägenhet som hen inte har turordning till. Å andra sidan ska stadgebestämmelserna inte göra det möjligt att turordningstid "vandrar" mellan generationer. Inte desto mindre är styrelsen positiv till att utreda frågan. Om utredningen ger vid handen att reglerna bör ändras återkommer styrelsen med förslag till stadgeändring. Utredningen kommer dock inte att påbörjas förrän nya stadgar enligt föreliggande förslag är implementerade. Frågan är inte heller tillräckligt beredd för att inkluderas i den nu pågående stadgerevisionen.

Det antecknas att förslag till bifall gäller att utreda frågan. Motionären har i sitt yrkande beskrivit en förhoppning om hur detta i detalj ska regleras. Styrelsen bedömer att motionen om utredning kan bifallas även om den lösning som beskrivs kanske inte fullt ut kommer att överensstämma det som kan komma att föreslås. Det viktiga för motionären torde ändå vara effekten – att efterlevande ska kunna tillgodoräkna sig den överlåtande medlemmens turordning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 41

Angående § 11 Uteslutning ur föreningen

av Carita Högmark, kömedlem

När medlem tillika hyresgäst hos SKB hyrt ut sin lägenhet i andra hand utan tillstånd från SKB kan den kooperativa hyresrätten förverkas enligt bestämmelser i jordabalken. När en kooperativ hyresrätt är förverkad pga ovan anses medlemmen ha utträtt ur föreningen om inte Styrelsen har gått med på att hyresgästen står kvar som medlem. Medlemskapet upphör som en konsekvens av den koope-

rativa hyresgästens avtalsbrott, dvs med stöd av det hyresrättsliga regelverket, och det finns därmed inget uteslutningsärende att ta ställning till för styrelsen.

Jag yrkar att föreningsstämman därför beslutar att:

ändra förslag som avser 11§ Uteslutning ur föreningen.

En medlem **ska** uteslutas om hen

1. Grovt har åsidosatt sina skyldigheter mot föreningen.
2. inte längre deltar i föreningens verksamhet på det sätt som avses i dessa stadgar, eller
3. inte längre uppfyller de krav som med hänsyn till arten och omfattningen av föreningens verksamhet bör ställas på medlemmarna.
4. **Har begått avtalsbrott och kooperativa hyresrätten har förverkats med stöd av hyresrättsliga regelverket.**

Beslut om uteslutning fattas av styrelsen. **Erfordras ej avseende punkt 4 då medlemskapet upphör som en konsekvens av hans avtalsbrott, dvs med stöd av det hyresrättsliga regelverket och det finns därmed inget uteslutningsärende att ta ställning till för styrelsen.**

Styrelsens utlåtande över motion 41

Motionen avser § 2.5 enligt ny paragrafnumrering. I förslag till reviderade stadgar har lagtexten citerats, med undantag för att styrelsen ges mandat att fatta beslut om uteslutning genom att den bestämmelsen är dispositiv. Av motionen drar styrelsen slutsatsen att motionären föreslår att **”får”** ska bytas mot det skarpare **”ska”** i den inledande meningen. Styrelsen anser inte att avvikelse ska göras mot lagtexten då den i övrigt är citerad. Ändring i enlighet med motionen riskerar medföra en väsentligt strängare tillämpning av uteslutningsreglerna än vad som gäller med tillämpning av den i stadgeförslaget citerade lagtexten. Ett sådant utfall har inte varit avsikten med stadgerevisionen. Med skrivningen i stadgeförslaget, det vill säga “får”, gäller att föreningen kan utesluta en medlem om uteslutningsgrund föreligger. Föreningen är dock samtidigt skyldig att behandla lika fall lika och kan endast åberopa sakliga grunder för uteslutning. Föreningen ska vid beslut i uteslutningsärenden också beakta sin egen praxis, det vill säga tidigare ställningstaganden.

Tillägget enligt förslaget i punkt 4 är onödigt eftersom uteslutning inte blir aktuell i den situation som beskrivs. Medlemmen anses då automatiskt, det vill säga utan särskilt beslut, ha utträtt, förutsatt att inte styrelsen fattar beslut om att medge att medlemmen kvarstannar med sitt medlemskap i föreningen. Motionären har själv tydliggjort detta genom förslag till tillägg i andra styckets sista mening. Något beslut om uteslutning behöver alltså inte fattas. Den verkställande organisationen meddelar att medlemmen har utträtt till följd av sin hyresrättsliga förseelse.

Styrelsen vill poängtera att den delar motionärens uppfattning om att SKBs bostadslägenheter ska bebos av medlemmar och att regler ska följas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 42

Ändring av föreslagna 2.5 § Uteslutning ur föreningen

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

Jag yrkar att:

Bibehålla ” Medlemmen ska först ges möjlighet till rättelse, efter att skriftligt ha varnats av styrelsen”

Eller bibehålla hela den gamla stadgetexten som är tydligare än förslaget med fortsatt möjlighet till rättelse efter skriftlig varning intakt.

I den nya stadgar texten har man lagt till tre punkter om varför man kan uteslutas som är mer luddigt skrivna än den tidigare stadgar texten som lyder ”Anledning till uteslutning kan vara att en medlem bryter mot stadgarna eller inte iakttar sina ekonomiska eller övriga förpliktelser mot föreningen.” Vilket jag tycker är väldigt tydligt och bra.

Den nya texten är skriven så här:

” En medlem får uteslutas om hen

1. Grovt har åsidosatt sina skyldigheter mot föreningen
2. Inte längre deltar i föreningens verksamhet på det sätt som avses i dessa stadgar, eller
3. Inte längre uppfyller de krav som med hänsyn till arten och omfattningen av föreningens verksamhet bör ställas på medlemmarna. ”

Att inte ges möjlighet till rättelse efter att skriftligt ha varnats är rättsosäkert eftersom förslaget säger att det räcker att styrelsen beslutar om uteslutning. Dessa beslut är svåra för fullmäktige att följa upp eftersom styrelsen hävdar att fullmäktige inte ska ha någon insyn enligt styrelsen i hur styrelsen driver verksamheten vad gäller föreningens syftes områden.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Bibehålla ” Medlemmen ska först ges möjlighet till rättelse, efter att skriftligt ha varnats av styrelsen”

Eller att bibehålla hela den gamla stadgetexten som är tydligare än förslaget med fortsatt möjlighet till rättelse efter skriftlig varning intakt.

Styrelsens utlåtande över motion 42, se motion 43

Motion 43

Om förslaget att slopa kravet på förhandsinformation om uppsägning

av Suzanne Kolare, fullmäktigesuppleant Tjappan

SKB vill slopa kravet i stadgarna på att informera en hyresgäst innan uppsägning. Det innebär dock en större rättsosäkerhet för oss hyresgäster om det inte framgår av stadgarna av vilka skäl en uppsägning får ske och att SKB ska förvarna om uppsägning. SKB är ingen vanlig ekonomisk förening utan också vår hyresvärd och det är viktigt att partsrollerna är tydliga i stadgarna.

Förslaget att slopa informationskravet beror, enligt stadgegruppen (möte 9 december 2024), på att man varje år blir lurad av en eller två personer som hyrt ut sina lägenheter i andra hand utan tillstånd. När de får varningen säger de upp sin kontrakt, men de behåller sin kötid och kan snart få en ny lägenhet pga sin långa kötid. Då anser SKB att man inte kan vägra dem nytt kontrakt.

Detta beteende från hyresgästen är förstås ett otyg och måste gå att komma till rätta med på ett mer direkt sätt, även om det kräver mer insatser från SKB att bevisa den olagliga uthyrningen. Det är förbjudet att utan tillstånd hyra ut lägenheter i andra hand enligt hyreslagen och lagen om kooperativ hyresrätt.

Lösningen kanske finns i om stadgarna skulle medge uppsägning av köande medlemmar och då av mycket tydliga skäl. Att tidigare olovligen ha hyrt ut en SKB-lägenhet i andra hand eller misskött en SKB-lägenhet kan vara sådana fall. Saken bör utredas av SKB.

Varken i hyreslagen eller lagen om kooperativ hyresrätt finns bestämmelser om att informationsplikten kan slopas. Däremot sägs tydligt i lagen om kooperativ hyresrätt, 3 kap §11, att hyresgästen

ska ha möjlighet att vidta rättelse efter tillsägelse:

11 § I stället för vad som sägs i 12 kap. 42 § första stycket 4 och 7 jordabalken gäller att en kooperativ hyresrätt är förverkad, om

1. lägenheten används i strid med 8 § eller 12 kap. 41 § jordabalken och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

1. att stadgarna ska ha en paragraf om SKB:s skyldighet att informera före uppsägning
2. att stadgarna ska precisera vilka skäl en uppsägning kan ske.
3. att SKB låter utreda om man kan säga upp en kömedlem och av vilka skäl det skulle kunna ske. Det behöver framgå i stadgarna.

Styrelsens utlåtande över motionerna 42 och 43

Sammanfattning

De föreslagna uteslutningsbestämmelserna följer de bestämmelser som gäller enligt lagen om ekonomiska föreningar sedan 2018. Något krav på skriftlig varning ställs inte i lagstiftningen och inte heller SKBs stadgar bör ställa sådant krav. Endast kömedlemmar kan i praktiken uteslutas och det krävs enligt lag och stadgeförslaget att medlemmen grovt har åsidosatt sina skyldigheter mot föreningen. För hyresmedlemmar gäller hyreslagens bestämmelser. Vid tvist avgör hyresnämnd och domstolar. En hyresmedlem som mist sitt hyresavtal till följd av misskötsamhet i boendet anses ha utträtt ur föreningen. Något beslut om uteslutning krävs inte enligt gällande lagstiftning, och således inte heller några stadgebestämmelser som reglerar dessa situationer.

I **motion 42** menar motionären att nuvarande stadgebestämmelser enligt § 9 är bättre än de som föreslås.

Enligt 1987 års föreningslag fick en medlem uteslutas ur föreningen på sådan grund som angavs i stadgarna. Inför ändringar i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, EFL, 2018 ansågs det, enligt förarbetena, finnas ett värde i att det i lagen preciseras på vilka grunder medlemmar kan uteslutas ur föreningen. Det ansågs då också vara naturligt att knyta an till de grunder som gäller för möjligheten att vägra medlemskap. Enligt förarbetena anges vidare att ”Det bör vidare inte vara tillåtet för en förening att i stadgarna ange uteslutningsgrunder som går utöver de grunder som anges i lagen”.

Uteslutningsärenden i SKB:

- EFL ställer inga krav på att en uteslutning ska föregås av en skriftlig varning.
- Styrelsen bör ges den lagstiftade rätten att utesluta medlemmar som inte längre uppfyller de krav som, enligt lagstiftaren, ställs på en medlem i en ekonomisk förening.
- Primär orsak till uteslutning gäller underlåtenhet att erlägga årsavgift.
- Uteslutning kan också gälla den kömedlem som grovt har åsidosatt sina skyldigheter mot föreningen genom att exempelvis ha hyrt ut sin tidigare förhyrda kooperativa hyresrätt olovligt i andra hand eller mot ockerhyra.

I § 2.5 i styrelsens stadgeförslag återges lagtexten och styrelsen bedömer att stadgarna inte tillåts bibehålla de grunder som går utöver de som anges i lagtexten. Detta finns att läsa mer om i bilaga 3 till stadgegruppens rapport.

Att behålla kravet på skriftlig varning medför inte ökad rättssäkerhet och ger inte heller föreningsstämman ökad insyn. Möjligheten till rättelse innebär endast att medlem ges ytterligare möjlighet att åtgärda det som är grund för uteslutning, utöver de möjligheter som medlemmen redan haft. Medlem som utesluts på grund av uteliven betalning har, innan uteslutning blev aktuell, fått betalningspåminnelse. I andra situationer då uteslutning blir aktuellt i SKB är det som läggs medlemmen till last

av sådan karaktär att det inte kan åtgärdas i efterhand, skadan är irreparabel. Medlem som utesluts har möjlighet att få uteslutningen prövad av domstol.

I **motion 43** föreslår motionären att stadgarna ska ange att SKB ska ha en skyldighet att informera en hyresgäst före uppsägning, att stadgarna ska ange för vilka skäl en uppsägning kan ske och att SKB låter utreda om man kan säga upp en kömedlem och av vilka skäl det skulle kunna ske samt att det behöver framgå i stadgarna. Den bestämmelse i stadgeförslaget som motionen tar sikte på gäller dock inte uppsägning av hyresavtal utan uteslutning av medlemmar ur föreningen. Stadgeförslaget innebär ingen ändring mot idag vad gäller hanteringen av uppsägning av hyresavtal.

Uteslutning innebär inte att hyresförhållandet upphör

SKB kan i praktiken inte utesluta en hyresmedlem. Enligt 1 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, LKH, kan upplåtelse av en kooperativ hyresrätt endast ske till den som är medlem i föreningen. Skulle SKB utesluta en hyresmedlem kvarstår den uteslutne hyresmedlemmen som hyresgäst. Konsekvensen av detta är att en icke medlem har ett hyresavtal för en lägenhet som förväntas vara upplåten med kooperativ hyresrätt.

Hyreslagen gäller för hyresmedlemmar

Relationen mellan SKB och föreningens hyresmedlemmar regleras i huvudsak i 12 kap. jordabalken, det vill säga "hyreslagen". Enligt hyreslagen har en hyresgäst (även en kooperativ hyresgäst) besittningsrätt till sin bostad. För att kunna säga upp ett bostadshyresavtal krävs en besittningsskyddsbrytande grund för att vägra förlängning av hyresavtalet eller för förverkande av detsamma. SKB har alltså att, precis som andra privata och allmännyttiga hyresvärdar, att iaktta hyreslagens bestämmelser och praxis från hyresnämnd och domstolar. I sammanhanget är det viktigt att påminna om att hyreslagen är en skyddslagstiftning. Det ställs alltså höga krav på en hyresvärd som vill säga upp en bostadshyresgäst. Förutom att hyresgästen ska ha brustit i sina förpliktelser enligt hyreslagen krävs att hyresvärderna kan bevisa det. Tvister rörande uppsägning av hyresrätt prövas av hyresnämnden eller av tingsrätten. Vid rättslig prövning krävs skriftlig och/eller muntlig bevisning. Inte sällan åberopas vittnen, ofta grannar. Hyresvärdens bevisbörd är tung. Hyresnämndens eller tingsrättens beslut kan överklagas till hovrätten som faller det slutliga avgörandet.

Utträde och inte uteslutning för hyresmedlemmar

Enligt 2 kap. 7 § LKH anses den kooperativa hyresgästen ha utträtt ur föreningen när en kooperativ hyresrätt är förverkad enligt bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken. Detsamma gäller om hyresavtalet har upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken.

Förenklat betyder det att SKB säger upp hyresavtalet för en hyresmedlem som inte iakttagit sina förpliktelser i hyresförhållandet. De vanligaste förseelserna handlar om obetalda eller för sent betalda hyror, olovlig andrahandsuthyrning, störningar eller vanvård av lägenheten. Det kan också gälla våld eller hot om våld mot grannar eller SKBs personal. Även situationer med felaktiga och vilseledande uppgifter som lämnats i samband med uthyrning eller lägenhetsbyte förekommer, liksom situationer då behov av lägenheten saknas därför att medlemmen har annan permanentbostad. Dessa uppsägningar från SKBs sida prövas rättsligt och höga beviskrav ställs på föreningen som hyresvärd. Om hyresmedlemmen accepterar uppsägningen från SKBs sida eller om en tvist resulterar i ett myndighetsbeslut om att hyresförhållandet ska avslutas, leder det automatiskt till att medlemskapet upphör. För detta krävs inte något beslut om uteslutning. Medlemmen anses enligt LKH ha utträtt ur föreningen.

SKB kan och måste agera som andra hyresvärdar

SKB följer de krav som ställs på en hyresvärd. För de flesta förseelser krävs enligt hyreslagen att hyresvärderna har skickat en rättelseanmaning (skriftlig varning) och för vissa krävs inte det. Som regel krävs att en hyresvärd i samband med rättelseanmaning och uppsägning underrättar socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Vidare finns formkrav för rättelseanmaningar och uppsägningar. Det finns också bestämmelser som anger hur de ska skickas (vanligtvis med rekommenderat brev). SKB kan inte fatta beslut om att ha andra regler än de som följer av hyreslagen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionerna 42 och 43.

Motion 44

Turordning

av Carita Högmark, kömedlem

Otidsenliga turordningsregler som varit gällande sedan bildandet av SKB innebär ensidiga fördelar för boende medlemmar med mycket lång kötid och som obegränsat kan byta lägenhet inom SKB via tilldelning ledig lägenhet utan att det påverkar kötiden.

Sådana interna lägenhetsbyten sker i stor omfattning och är kostnadsdrivande för SKB. Projektgruppens uppfattning är att det inte finns skäl att gå in ytterligare i frågan om ändring i grunden av turordningssystemet med hänvisning till att den avslogs av föreningsstämman. Det är ett lätt sätt att krypa ur en högst väsentlig fråga för SKB som berör alla medlemmar.

En konsekvens av boende medlemmar företräds av majoritet av fullmäktige innebär i princip att det är omöjligt att ändra turordningsreglerna då nuvarande system är till boende medlemmars fördel. Detta kan inte anses vara förenligt med lagen om likabehandling av föreningens medlemmar.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att:

Om stadgeändring av stadga 7 som avser turordning enligt följande: Turordning för bostadslägenhet räknas från den tidpunkt då den del av medlemsinsatsen som avses i 20§ andra stycket har kommit föreningen tillhanda. Så länge full medlemsinsats enligt 20§ första stycket inte har betalats krävs för att bibehålla turordningen att medlemmen årligen betalar in lägst 1000 kr till dess medlemsinsats har erlagts till fullo. Turordningen reduceras med ett år för varje utebliven årlig inbetalning enligt föregående stycke. **Vid första tillfälle som medlem tilldelas lägenhet efter inlämnad intresseanmälan så räknas turordning enligt ovan. Därefter reduceras turordning med 3 månader vid varje tillfälle medlem tilldelas lägenhet efter inlämnad intresseanmälan.** Om föreningsstämman beslutar om ändrade medlemsinsatser, ska i beslutet särskilt anges vad som krävs av medlem för att behålla sin turordning. **Beslutet är endast giltigt om minst tre fjärdedelar har röstat för det.**

Styrelsens utlåtande över motion 44, se motion 45

Motion 45

Förändring av reglerna för kötider i SKB

av Eva Linderöth, hyresmedlem Motorn

Bakgrund:

Sedan många år tillbaka har det varit möjligt för föräldrar att sätta sina barn i kö hos SKB redan som spädbarn. Denna praxis har lett till att kötiderna har blivit extremt långa, särskilt i attraktiva områden som innerstaden där väntetiderna nu kan vara upp till 45 år. När jag själv gick med som ung vuxen i slutet av 70-talet var den genomsnittliga kötiden för en lägenhet i innerstaden cirka 25 år. Situationen idag är betydligt mer problematisk för nya medlemmar som går med i vuxen ålder, de blir dessutom systematiskt omsprungna av personer som stått i kö sedan de var spädbarn.

Det nuvarande systemet leder till en obalans mellan olika medlemsgrupper. De som går med i SKB som vuxna (och är medvetna om vad är för förening de går med i) har i praktiken mycket mindre möjlighet att få tillgång till en lägenhet i attraktiva områden inom rimlig tid. Det skapar en situation där tillgången till bostäder inte fördelas på ett jämlikt sätt. För att uppnå ett mer balanserat system, som uppfattas som rättvist och inkluderande av alla medlemmar, föreslår jag en regeländring.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att genomföra en regeländring enligt följande:

- 1. Nollställning av kötid efter erhållen lägenhet:** När en medlem får en lägenhet genom SKB ska dennes kötidrättigheter nollställas. Detta system tillämpas redan av Bostadsförmedlingen i Stockholm och har visat sig vara ett effektivt sätt att skapa mer dynamik och rättvisa i kösystemet. Medlemmen står kvar i kön, men den nya kötiden räknas från och med det datum då den senaste lägenheten erhöles.
- 2. Jämlik behandling av kötid:** Reglerna utformas så att de som går med i SKB i vuxen ålder inte missgynnas i förhållande till de som satts i kö redan som spädbarn. Detta kan exempelvis innebära att en viss åldersgräns sätts för när kötid börjar räknas, exempelvis vid 18 års ålder.

Förväntade effekter av förslaget:

- Kötiderna blir mer rimliga och hanterbara för alla medlemmar.
- Systemet blir mer transparent, vilket gynnar både nuvarande och framtida medlemmar.

Avslutning: Med detta förslag hoppas jag bidra till att SKB fortsätter att vara en attraktiv bostadsförening.

Jag yrkar därför att årsstämman bifaller detta förslag och ger styrelsen i uppdrag att utreda och implementera de nödvändiga ändringarna.

Styrelsens utlåtande över motionerna 44 och 45

Motionerna 44 och 45 handlar båda om att begränsa turordningstid (kötid). I motion 44 föreslås att turordningstiden minskas för medlemmar som tilldelas lägenhet efter intresseanmälan. I motion 45 föreslås att turordningstiden nollställs för medlem som tilldelats och erhållit lägenhet i likhet med vad som gäller hos bostadsförmedlingen. Vidare att underåriga medlemmar inte ska kunna tillgodoräkna sig turordningstid.

Motioner om reduktion av turordning har behandlats vid många föreningsstämmor under åren. Samtliga har avslagits av föreningsstämman. Till föreningsstämman 2024 föreslogs i motion 25 att SKB skulle utreda bromsade kötider för hyresmedlemmar. Styrelsen ansåg då att förslaget, som hade en lite annorlunda innebörd, var värd att utreda och föreslog bifall. Även denna motion avslags av stämman.

Styrelsen har inte uppdragit åt projektgruppen för stadgerevision steg två att utreda och föreslå några förändringar gällande minskad turordningstid efter tilldelning av lägenhet, baserat på det faktum att föreningsstämmor konsekvent har avslagit alla förslag om just det.

Då styrelsen så sent som 2024 föreslog stämman att bifalla förslag om att utreda turordningsbestämmelserna skulle styrelsen kunna lämna motionerna 44 och 45 utan eget ställningstagande. Det tillhör dock god förenings sed att styrelsen i sitt yttrande lämnar ett förslag till beslut. Mot bakgrund av att frågan diskuterats och avgjorts så sent som 2024 föreslås att motionerna avslås.

För argument i sakfrågan hänvisas till yttranden och beslut gällande tidigare års motioner i samma ämne, exempelvis 2024/25, 2023/13, 2017/9, 2017/10, 2013/8, 2007/3. De finns tillgängliga i motionsdatabasen på föreningens webbplats skb.org. Avslutningsvis vill styrelsen poängtera att det mest effektiva sättet att öka tillgängligheten till lägenheter i SKB för alla medlemmar är att tillskapa fler genom nyproduktion, att lägenheterna bebos av medlemmar genom ökat fokus på arbete mot otillåten andrahandsuthyrning och att tillämpningsregler för uthyrningsprocessen införs så snart stadgarna tillåter det.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionerna 44 och 45.

Motion 46

Ta vara bättre vara på våra kvm/ Stoppa av barnifieringen av våra gator

av Ola Melen, hyresmedlem Björkhagen

Hej. Visst pratar jag i egenintresse, men också ur både kvartersintresse och medlemsintresse tycker jag.

Bakgrund:

Jag har bott i Björkhagen i ca 10 år. Under dessa år har just Björkhagen passerat strecket då fertilitet möter kötid för att få lägenhet. Med andra ord, När jag flyttade hit fanns det mer barn boendes på gatan, fyllda barnvagnsförråd, barnen på lekplatsen inte bara var barnbarn till de föråldrade lägenhetsinnehavarna.

Många har jag också träffat som bor i en tvåa, blir trångbodda och flyttar härifrån även om de så gärna skulle bo kvar i större lägenhet.

Samtidigt som jag ser åldrande(60+)par eller singlar flyttar in i våra 3or och 4or.

Detta tycker jag både är ett slöseri på kvm och tråkigt.

Så här kommer mitt förslag i 3 nivåer.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att:

Förslag 1 milt: Att för att kunna få en lägenhet så skulle kontraktskrivaren behöva bevisa att "antal rum i lägenheten - 1" ska vara skrivna på adressen. Alltså för att få en 4a behöver man vara minst 3 personer som ska bo där.

Förslag 2 medium: Att för att kunna få en lägenhet med 3 eller fler rum så skulle kontraktskrivaren behöva bevisa att antal rum i lägenheten är lika många som ska vara skrivna på adressen. Alltså för att få en 4a behöver man vara minst 4 personer som ska bo där.

Förslag 3 hårt: Samma som förslag 2, + Att ett krav på att lämna lägenheten inom 6 månader (om mindre lägenhet i området funnits tillgänglig) när antalet boende skrivna på adressen minskar.

Resultat o tankar: Förhoppningsvis kommer barnfamiljer kunna stanna kvar i området (Jag). Förhoppningsvis kommer barnfamiljer utifrån och ger möjlighet att jämna ut snittåldern på gatan (som just nu känns som den ligger runt 64).

Visst kommer fusk förekomma. Men visar sig att man fuskat måste man flytta + förlorad köplats/uteslutning.

Styrelsens utlåtande över motion 46

Styrelsen instämmer absolut i motionärens tankar om att SKBs kvadratmetrar borde nyttjas bättre. Detta är också en utmaning som inte bara omfattar SKB. I grunden lider Sverige inte brist på bostäder i area räknad. Vid utgången av 2023 hade varje person i genomsnitt 42 kvadratmeter bostadsarea till sitt förfogande (källa: SCB, Hushållens boende 2023). Trots det finns såväl bostadsbrist som trångboddhet. Sveriges bostäder är således ineffektivt nyttjade. I sammanhanget kan nämnas att Svenska Bostäder och Kungliga Tekniska Högskolan beviljats forskningsmedel för ett treårigt innovations-

projekt med uppdraget att utreda hur rörligheten på bostadsmarknaden kan öka, med särskilt fokus på äldre som bor i stora, otillgängliga lägenheter. SKBs vd och uthyrningschef har träffat projektledaren för forskningsprojektet och konstaterade då att SKB redan har en del av de åtgärder på plats som projektet studerar. Ett exempel på det är den bibehållna turordningen som ger SKBs medlemmar tillgång till hela beståndet för intern omflyttning.

SKB saknar möjlighet att fastställa stadgebestämmelser som står över hyreslagen med dess lagstadgade och grundläggande besittningsrätt. Även om styrelsen håller med om problemställningen, gör styrelsen bedömningen att de åtgärdsförslag som motionären lämnat varken är möjliga eller lämpliga att genomföra. Regler om visst minsta antal personer boende i lägenheten skulle inte kunna utgöra grund för uppsägning av hyresavtalet, även om bestämmelserna infördes i både stadgar och hyresavtal. Vidare skulle i uthyrningssituationen kraven på ett visst minsta antal boende skapa situationer av fusk och godtycklighet när avsteg från turordningen görs.

Styrelsen menar att ett bättre nyttjande av SKBs bostadsbestånd bör uppnås genom att skapa incitament för omflyttning genom hyressättning och insatssystem. Ett verktyg som också kan nyttjas, och som det redan finns stadgestöd för, är möjligheten för styrelsen att medge en medlem att flytta inom beståndet med bibehållen upplåtelseinsats. Vidare kommer styrelsen och den verkställande organisationen att följa det ovan nämnda forskningsprojektet för att hämta idéer till åtgärder även inom SKB.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 47

Höjning av medlemsavgiften

av Anne-Lie Vilhelmsson, fullmäktig Agendan

Idag ligger medlemsavgiften på 250 kronor, vilken den har gjorts sedan 1996 den måste höjas av den anledning att köande medlemmar inte bär sina egna kostnader utan det är hyresgäster som beskostar medlemmar i kön. Dessutom kan inte inflationen ha missats

Motionen föreslår därför att

Medlemsavgiften höjs till 400 kronor/år

Begränsningar i stadgan ökar till 5 000 kronor

Varje medlem får årligen

2 tidningar/år, som väger 68 gram.

Dessa två tidningar kostar minst 200 kronor att trycka och porto för att skicka två tidningar kostar 44 kronor. Totalt 244 kronor.

Men då saknas

Kuvert

Arbetsinsats och redaktörer, fotografer, bildlayout etc för att få fram en tidning.

Till detta skall en köande medlem ha administration av sitt medlemskap, samt utskick och i vissa fall påminnelser av avier. Alla belopp som överstiger 250 kronor betalas av boende medlemmar.

Beräknat utskick 2*100 000 per år av tidningen

Styrelsens utlåtande över motion 47

SKBs årsavgift för medlemskap (250 kronor/år för vuxna, 125 kronor/år för minderåriga) ligger i nivå med andra föreningars årsavgifter. Att titta på årsavgiften isolerat är enligt styrelsens mening inte rimligt. Även kömedlemmarna bidrar med medlemsinsatser på upp till 30 000 kronor/medlem. Som grupp bidrar kömedlemmarna räntefritt med totalt nästan 1 500 mkr av föreningens kapital. Det är alltså inte korrekt att det är hyresmedlemmarna som betalar ”alla belopp som överstiger 250 kronor”.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 48

Ändring av föreslagna § 10.3 Styrelsens uppgifter

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

Andra punktlista Punkt 2

Styrelsen fastställer sin egen arbetsordning. Övriga organs arbetsordning fastställs i stadgan förslaget av föreningsstämman, det borde även gälla här?

Andra punktlista Punkt 4

Fastställa hyran till föreningen. Här borde samråd med hyresutskottet vara nämt.

Andra punktlistan Punkt 13 ta emot medlemmarnas förslag på kandidater till uppdrag valberedningskomitten.

Styrelsen ska alltså bli ta emot sitt förslag till styrelserepresentant och sedan föreslå stämman det. Detta bör strykas

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

Att föreningsstämman även fastställer styrelsens arbetsordning.

Att samrådet med hyresutskottet läggs till i andra punktlista § 10.3

Att uppgiften om styrelsens mottagande av kandidater till en tänkt valkommitte stryks

Styrelsens utlåtande över motion 48

Motionens tre förslag, som alla rör stadgeförslaget § 10.3, kommenteras enligt följande:

Fastställelse av styrelsens arbetsordning

Ledningen i en ekonomisk förening regleras i 7 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Kapitlet omfattar 48 paragrafer varav det stora flertalet reglerar styrelsens uppgifter och ansvar. Föreningens verksamhet granskas av valda revisorer. Styrelsen avger en års- och hållbarhetsredovisning, revisorerna uttalar sig om ansvarsfrihet som stämman tar ställning till. Vidare regleras styrelsens verksamhet i SKB av stadgarna § 10.3, vilket får ses som stämmans uppdrag till styrelsen.

I *Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag* anges rekommendationer om hur revisorerens uppdrag bör bedrivas. Vidare finns en lagstiftning och sed som reglerar de auktoriserade revisorerens granskning. Övriga organ är frivilliga och föreningsspecifika.

Det faktum att styrelsens ansvar och verksamhet är reglerad i lag och stadgar gör det logiskt att styrelsen själv fastställer sin arbetsordning medan föreningsstämman fastställer arbetsordningar för övriga organ. Ramarna för styrelsens verksamhet är givna. För övriga organ saknas motsvarande lagstiftning varför det är rimligt att föreningsstämman fastställer arbetsordningar för dessa.

Samrådsskyldighet inför hyresändring

Styrelsen konstaterar att uppgiften om att genomföra samråd med hyresutskottet finns med i styrelsens förslag till stadgerevision (§ 10.3, pkt 5, andra stycket). Förslaget fanns med redan i projektgruppens rapport från november 2024.

Styrelsens uppgift att ta emot förslag på kandidater till valberedningskommittén

Förslag om inrättandet av en valberedningskommitté fanns med i stadgeförslaget som redovisades i december 2024 (baserat på projektgruppens rapport). Styrelsen har tagit intryck av den kritik som framförts mot förslaget och dragit tillbaka detsamma. I föreliggande förslag till stadgerevision steg 2 (styrelsens proposition) är förslaget om valberedningskommitté borttaget. Motionärens invändning mot att styrelsen skulle vara representerad i valberedningskommittén är därmed inte längre relevant. Om en valberedningskommitté skulle inrättas till följd av yrkande vid föreningsstämman kvarstår dock styrelsen i sin uppfattning att den ska vara representerad i valberedningskommittén.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionens första att-sats,

att anse motionens andra och tredje att-satser besvarade.

Motion 49

Förtydligande av styrelsens skyldigheter vid hyressamråd

av Rolf Arbin, kömedlem, och Åke Mezan, hyresmedlem Erkenskroken

Det handlar i det fall Hyresutskottet avstyrker Styrelsens förslag till hyreshöjning. I andra stycket i 72§ står det ”Om, innan styrelsen beslutat om sådan hyresändring som avstyrkts av hyresutskottet, minst en tiondel av samtliga fullmäktige skriftligen begärt att extra föreningsstämma ska sammankallas för att behandla frågan, får styrelsen inte fatta slutligt beslut förrän sådan föreningsstämma hållits.

Det framgår inte i stadgarna vilken tidrymd som ska flyta innan styrelsen får besluta sedan medlemmar och fullmäktigeledamöterna informerats. Med nuvarande lydelse kan styrelsen besluta så fort medlemmar och ledamöterna fått informationen och därmed är det omöjligt att få till stånd en extra stämma. Därmed i praktiken är det omöjligt få till stånd

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att

72§ i stadgarna förtydligas med följande mening ”styrelsen får besluta om förändring av hyran först när 14 dagar förflutit sedan styrelsen informerat medlemmarna och fullmäktigeledamöterna att hyresutskottet avstyrkt styrelsens förslag.

Styrelsens utlåtande över motion 49

På fullmäktigedagen där förslaget till nya stadgar diskuterades förslags en tydligare indelning vilket projektgruppen och styrelsen lyssnade på. Denna innebar att 72 § *Samråd inför hyresändring* blev ändrat till 10.5 § *Samråd inför hyresändring*. Detta svar behandlar alltså 10.5 §.

10.5 § andra stycket lyder enligt förslaget ”Om, innan styrelsen beslutat om sådan hyresändring som avstyrkts av hyresutskottet, minst en tiondel av samtliga fullmäktige skriftligen begärt att extra föreningsstämma ska sammankallas för att behandla frågan, får styrelsen inte fatta slutligt beslut förrän sådan föreningsstämma har hållits.”.

Som motionärerna skriver framgår det inte hur lång tid det ska gå innan styrelsen får besluta sedan medlemmar och fullmäktigeledamöterna informerats. Ytterst handlar det om att ge fullmäktige råd-

rum att ta ställning till informationen om att hyressamrådet avslutats i oenighet och därefter agera. Styrelsen håller med om att ett förtydligande i stadgarna är önskvärt och har därför arbetat in detta i propositionen om de nya stadgarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att anse motionen besvarad.

Motion 50

Rätten till information om föreslagen hyreshöjning och rätten att få del av samrådsprotokollet

av Rolf Arbin, kömedlem, och Åke Mezan, hyresmedlem Erkenskroken

I Tidningen ”Vi i SKB” sid 10 under rubriken ”Kooperativ kod främjar demokratin” beslutade SKB:s föreningsstämma att anta ”Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag”. Koden syftar till att främja medlemsdialogen och de demokratiska beslutsprocesserna och samtidigt öka transparensen och öppenhet i styrelsens ledningsarbete.

Med bakgrund till ovanstående är det anmärkningsvärt att SKB:s fullmäktigeledamöter inte får information om styrelsens förslag till hyreshöjning och inte heller få ta del av samrådsprotokollet mellan styrelsen och hyresutskottet.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att

Fullmäktigeledamöterna ska få information samtidigt som hyresutskottet om styrelsens förslag till hyreshöjning samt att fullmäktigeledamöterna ska få ta del av samrådsprotokollet mellan styrelsen och hyresutskottet.

Styrelsens utlåtande över motion 50, se motion 52

Motion 51

Tydligare information till medlemmarna efter beslut om hyreshöjning

av Åke Mezan, hyresmedlem Erkenskroken

Vem äger SKB?

Jo, det gör *Du*.....och alla övriga medlemmar,..... köande som boende.

Vad är meningen med ett kooperativ?

Det grundläggande är ” största möjliga medlemsnytta”.

Den tar sig lite olika uttryck beroende på vilket verksamhetsområde det gäller (bostäder, livsmedel, drivmedel etc).

För bostäder är det viktigaste *låg hyra* och *bra bostäder*.

Hyreshöjningar allmänt

En viss, kontinuerlig hyreshöjning kan anses som ”naturlig” genom allmänna ökade kostnader i samhället.

Kommunala/statliga avgifter som t ex el, vatten, försäkringar, renhållning mm.

Sedan finns det andra som i huvudsak drabbar nybyggnation. Material, arbetskostnader, transporter, arkitekter mm.

Dessa allmänna kostnadshöjningar är mer eller mindre lika för olika fastighetsägare och har av Skb kunnat hanteras med de modesta hyreshöjningarna fram till nu.

Ett stort frågetecken är då vilka exceptionella kostnadshöjningar eller nya kostnader som drabbat Skb just nu och gjort att från att ha legat bland de lägsta höjningarna under decennier till att plötsligt ligga bland de allra högsta, kanske t o m högst?

Hur har SKB klarat sitt uppdrag från 1916 och över hundra år framåt till och med 2022?

Mycket bra, tycker jag!

Man har varje år följt inriktningen om "låga, jämna hyreshöjningar" och lägre än Allmännyttan i Stockholm.

Höjningarna har hela den tiden legat kring 1% med ett snitt på ca 1,2-1,5. Någon enstaka gång 2% och aldrig över det.

Trots detta så har vinsten under perioden ökat till uppemot 100 miljoner och det har byggts i snitt upp till ca 100 lägenheter per år.

Skb's komparativa fördelar

SKB har när ett par stora ekonomiska fördelar jämfört med privata/kommunala och Allmännyttiga bostadsföretag!

1. Skb har flera miljarder i **räntefria** lån i form av Upplåtelse- och Medlemsavgifter
2. Skb behåller hela vinsten och som tillförs verksamheten.

De andra måste lämna ifrån sig hela eller delar av vinsterna till aktieägare eller kommuner. Det rör sig om ett stort antal miljoner.

Sannolikt så finns det andra fördelar för Skb genom bra skött underhåll, lojala och trogna, skötsamma hyresgäster, mindre skadegörelse, de flesta kvarteren ligger också i "lugna" områden som inte fordrar extra insatser med ordningsvakter, bevakningskameror etc för att motverka portsprängningar och mordbrand.

Extra kostnad.

Medlemsdemokratin inom Skb kostar antagligen en del mer än inom de andra typerna av bostadsföretag. Hur mycket är svårt att säga.

Men vad har hänt de tre senaste åren?

Fram till **2023** fortsatte de låga hyreshöjningarna i Skb som de gjort i över 100 år.

2023 kom det ett hopp upp till 3,3 %.

2024 kom ytterligare ett hopp till 5,2% och därifrån steg det till 5,5% för 2025 och 4,8% för 2026.

Det innebär **18.8 % totalt** på 4 år i snitt per lägenhet!

Skb kommer sannolikt **2025 ha den högsta hyreshöjningen av alla kategorier (privata, kommunala och Allmännyttiga) i hela Sverige när förhandlingarna är helt klara!**

Troligen kommer det att vara så även 2026!

I skrivande stund så finns det några förhandlingar som kvarstår och är hänskjutna till sk Skiljemän. Ett antal har redan avgjorts av skiljemän och då har höjningarna hamnat mellan 5,1 – och 5,4 %.

Hur öka medlemmarnas (= ägarnas) kunskap och inflytande över hyreshöjningarna?

1. Som det är nu så har medlemmarna ingen förhandlingsrätt utan det sker genom ett sk "samråd" med Hyresutskottet och en hyresdelegation från styrelsen.

Förenklat så kan man säga att hyresdelegationen bestämmer och att hyresutskottet kan ev reservera sig.

Yrkande.

Jag yrkar att stadgarna förändras på följande sätt för att ge medlemmarna större insyn och inflytande.

1. Gör om ”samrådet” med Hyresutskottet till en förhandling

3. Om en majoritet i Hyresutskottet reserverar sig så ska fullmäktige kallas till en extra hyresstämma där de olika förslagen presenteras.

Hyreshöjningen träder inte i kraft förrän extrastämman genomförts.

Detta skulle ge en bred information och kunskap till medlemmarna och också ge möjlighet till att lämna direkta synpunkter på den föreslagna hyreshöjningen

Ovanstående bör fastställas i god tid före förhandlingen om hyreshöjning för 2027 så det kan gälla från och med den.

Styrelsens utlåtande över motion 51, se motion 52

Motion 52

Ändring av föreslagna § 10.5 Samråd inför hyresändring

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

Ingen information om styrelsens första hyreshöjningbud går ut till medlemmarna. Inget ekonomiskt underlag av vad hyreshöjningkraven grundar sig på redovisas för medlemmarna. Ingen information om hyresutskottets svar på budet går ut. I efterhand har det gått att förstå att en betydande del av hyreshöjningen säkrar vinstnivån.

Det borde vara möjligt för medlemmarna att mer ingående följa hyressamrådet i realtid.

Går man till allmännyttan är detta en mer transparent process

I stadgeförslaget står det:

”Om, innan styrelsen beslutat om sådan hyresändring som avstyrkts av hyresutskottet, minst en tiondel av samtliga fullmäktige skriftligt begärt att extra Föreningsstämman ska sammankallas för att behandla frågan, får styrelsen inte fatta slutligt beslut förrän sådan föreningsstämma har hållits.

Hur sker den här kommunikationen och processen och finns det övrigt att önska av kommunikation i frågan.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Att krav skrivs in i stadgarna på att information om styrelsens bud på hyreshöjningar och underliggande beräkning som lämnas till hyres utskottet även går till medlemmarna i realtid. Även hyresutskottets svar bör ingå i detta informationskrav.

Att en tidsaxel för hur information till fullmäktige om avstyrkan från hyresutskottet av begärd hyreshöjning skrivs in så att fullmäktige har möjlighet att agera i tid.

Styrelsens utlåtande över motionerna 50–52

Styrelsen lämnade följande utlåtande över motion 13/2024 och anser att det fortfarande gäller:

”SKB har, som kooperativ hyresrättsförening, en unik ordning vad gäller hur hyran bestäms. Det görs av styrelsen och i SKBs fall, efter samråd med hyresutskottet utifrån stadgebestämmelser. Samrådet grundar sig på ett gemensamt ansvarstagande för såväl hyressättning som för föreningens ekonomi. Denna ordning innebär att styrelsen öppet och transparent redovisar föreningens ekonomiska förutsättningar och behov av ökade intäkter. I SKB finns förtroendevalda och auktoriserade revisorer vilket också borgar för att samråd och hyreshöjningar grundar sig på reella behov.

Styrelsen menar att samrådsprocessen som grundar sig på ett gemensamt ansvar för föreningen mellan två organ, båda utsedda av medlemmarna genom val på föreningsstämma, inte skulle gynnas av att procentsatser redovisas för alla medlemmar – tvärtom. Styrelsen ser en risk och befarar att det kan leda till en positionering som skulle kunna vara förödande för föreningen och dess medlemmar. Man ska också ta i beaktande att det saknas möjlighet för en kooperativ hyresrättsförening att låta oberoende part ges ett inflytande över hyressättningen, såsom för de privata och allmännyttiga bolagen genom Hyresmarknadskommittén eller skiljenämnds-förfarande.”

Att SKB följer ”Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag” står inte i motsats till att man använder olika organ för att uppnå demokrati och dialog. Medlemmarna utser fullmäktige som i sin tur utser ett hyresutskott. Alla dessa val sker demokratiskt.

Under de senaste åren har SKB, precis som alla andra fastighetsägare, drabbats av högre kostnader på grund av hög inflation, kraftigt höjda kostnader för taxebundet och höjda räntor. SKB har trots detta lyckats hålla sina hyreshöjningar lägre än övriga fastighetsägare (både allmännyttiga och privata) i Stockholm. Under perioden 2021–2025 har SKBs hyror i snitt höjts med 3,3 procent per år jämfört med 3,6 procent för de allmännyttiga bolagen och 3,9 procent för de privata bolagen i Stockholm. Per 2024 låg SKBs genomsnittshyra på 1 417 kronor/m² jämfört med genomsnittshyran i Stockholm som låg på 1 630 kronor/m² (*Statistik om Stockholm Hyror - Årsrapport 2024, 2024-11-26*).

Avseende andra yrkandet i motion 52 om information till fullmäktige håller styrelsen med om att ett förtydligande i stadgarna är önskvärt och har arbetat in detta i propositionen om de nya stadgarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna 50, 51 och första att-satsen i motion 52,

att anse andra att-satsen i motion 52 besvarad.

Motion 53

Om stadgeändring av § 8 och § 17

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig Dovre

Enligt stadgeförslag vill man minska antalet personer i valberedningen och hyresutskottet till fem till sju ordinarie ledamöter. Det lite för få.

Därför föreslår motionären

att ändra antalet i § 13.1 och § 14.1 ändas till sju eller åtta.

Styrelsens utlåtande över motion 53, se motion 54

Motion 54

14.1 § Valberedning

av Göte Långberg, fullmäktig köande

Valberedningen bör ha ett fastlagt antal ledamöter. Detta för att få kandidater och behov av utvärdering på ett bra och säkert sätt. Det är viktigt att gruppen är tillräckligt stor, så att det på bästa sätt kan genomföras möten med tillräcklig belysning och input för att framlägga förslag till stämma. Även för att genomföra intervjuer vid ledamöters eventuella bortovaro. Idag består valberedningen av åtta personer och det är en bra storlek. Valberedningen ska informera sig om arbetet som utförts och kompetenser vid avslut och det som behövs vid förändring.

I valberedningens uppgifter ingår att föreslå stämman förslag till styrelse, hyresutskott och föreningsrevisorer, årsarvode och mötesarvode.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

valberedningen inför val på stämma har en till antalet fast sammansättning.

Styrelsens utlåtande över motionerna 53 och 54

Inom SKB finns en tradition att suppleanter alltid har närvarorätt vid sammanträden. Skälet är att det kan vara svårt göra en god insats om man som suppleant ersätter en ledamot bara vid något enstaka tillfälle. Av det skälet har styrelsen föreslagit att alla organ, förutom fullmäktige, endast ska ha ordinarie ledamöter. Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar ställer inga krav på suppleanter. Samtidigt har en översyn gjorts av antalet funktionärer för respektive organ. Förslaget kan sammanfattas så här:

Befintliga stadgar						Tot (inkl suppl)	Förslag nya stadgar	
Ordinarie			Suppleanter				Lägst	Högst
Lägst	Högst	Nuläge	Lägst	Högst	Nuläge			
Styrelsen							Styrelsen	
7	9	8	2	4	2	10	7	9
Hyresutskottet							Hyresutskottet	
5	9	6	4	4	4	10	5	7
Valberedningen							Valberedningen	
4	4	4	4	4	4	8	5	7
Föreningsrevisorer							Föreningsrevisorer	
1	1	1	1	1	1	2	2	2
Köanderåd							Köanderåd	
Avser beredningsgruppen						4	3	7

I motion 53 menar motionären att valberedningen och hyresutskottet enligt styrelsens förslag kommer att utgöras av ett för litet antal ledamöter. Antalet föreslås ändrat till sju eller åtta. Styrelsens noterar att det föreslagna antalet om sju ligger inom ramen för styrelsens förslag om fem till sju ledamöter.

I motion 54 föreslår motionären att valberedningen ska ha en till antalet fast sammansättning samt att gruppen idag har en bra storlek, suppleanterna inräknade. Det vill säga totalt åtta personer.

Styrelsens uppfattning är att en flexibel storlek underlättar vid förnyelse då antalet ledamöter tillfälligtvis kan maximeras. Vidare konstateras att styrelsens förslag motsvarar förslaget enligt det lägre antalet, i motion 53. I yrkandet i motion 54 anges inte att det av styrelsen föreslagna antalet är för litet, bara att antalet ska vara fixerat. Styrelsen menar att det skapar en onödig brist på flexibilitet och står därför fast vid förslaget.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna 53 och 54.

Motion 55

Ändring av föreslagna § 6 Föreningens organ

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

Jag yrkar att:

Både

2. Köanderåd

9. Valberedningskommittén

utgår.

Det finns redan en väl fungerande beredningsgrupp för köande (kanske den ska med istället och med gruppens egen beskrivning) och en valberedningskommitté löser inte frågan om transparens och tydlig process för framtagande av valberedningen som är en fullmäktigfråga inte en fråga för styrelsen.

I § 14.3 Valberedningens uppgifter

Punkt 3 föreslås att ett köanderådet ska arvoderas men likställer det här rådet med kvartersråden i kvarteren vilka inte är arvoderade.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Att 2. Köanderåd stryks

Att 9. Valberedningskommittén stryks, se min motion om § 15

Att köanderådet ska stryks från arvoderingslistan i § 14.3 Valberedningens uppgifter

Punkt 3

Styrelsens utlåtande över motion 55, se motion 59 samt motion 72–75

Motion 56

Valberedningskommitté löser inget problem, skjuter det bara framför sig

av Hans Eriksson, fullmäktig Kronogården

Val av Valberedning är det svåraste och bland det viktigaste för ett årsmöte. De ska ta fram bra kandidater och göra det utan påtryckning från andra intressenter. Extra viktigt att hålla rent gentemot de högre organen och speciellt styrelseval. Vanligtvis utses beredningen direkt på stämman även om underhandssnack brukar föregå i "korridorerna". Detta oordnade sätt att välja till ett organ är unikt men också en fördel då det håller en organisation lite på tårna, lite aktiv. Annars blir det lätt mer av samma sort.

I den Kod för kooperativa organisationer som SKB antog förra året skrivs det om en öppen och transparent process. Så har det inte varit hitintills. Det har varit mer av samma sort.

I stadgeförslaget vill man införa ett steg till, en beredningskommitté där ledamöterna utses direkt eller indirekt av styrelsen. Det bryter mot principen om armlängds avstånd mot speciellt styrelsen. Det lär finnas ett initiativ för trainees inför styrelsearbete där deltagarna utses av styrelse eller VD, jag vet inte detaljerna men det nämndes på förra fullmäktige.

Självklart lutar det åt att valberedningen hittar kandidater där vilket blir lite mer av samma sort.

Lojaliteterna är redan satta visavi de nuvarande styrelseledamöterna.

I den kort genomgång jag gjorde av små och stora ekonomiska föreningar så det närmaste jag hittade

en valberedningskommitté var distriktsordförandena som utsåg valberedning för riksorganisationen. Inget jäv då påverkan kommer underifrån.

Så, en valberedningskommitté löser inte problemet. Dels för att det kanske inte ÄR något problem att ledamöter utses där och då, utan snarare en fördel. Dels för att det förvärrar jävssituationen.

Yrkanden:

att avslå förslaget om valberedningskommitté

Styrelsens utlåtande över motion 56, se motion 59

Motion 57

Strykning av föreslagna § 15 Valberedningskommitté

av Christer Behnke, fullmäktig, Björkhagen

Behovet av valberedningskommittén är obefintligt och bör strykas helt.

Projektgrupp skriver i sina kommentarer att man med en valberedningskommitté ligger helt i linje med principerna i svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag vad gäller demokratiska processer. Något sådant upplägg är inte nämnt i koden över huvud taget. Man hävdar att medlemmarnas mening och påverkansmöjlighet får ett tydligt genomslag. Sedan går man vidare och säger att förslag på kandidater kan lämnas till styrelsen, som i sin tur lämnar sitt förslag på kommitté till föreningsstämman, tillsammans med övriga nominerade. Alltså är det styrelsen som tar fram förslag på kommittén vilket snarare ger styrelsens åsikt och påverkansmöjlighet ett mycket starkt genomslag i framtagning av en kommitté vilket är raka motsatsen till tankarna i koden.

En styrelse som föreslår en kommitté som föreslår en valberedning som föreslår styrelsekandidater. Mer jävssituation än så kan det inte bli.

Det finns ett behov av en tydligt beskriven transparent process för hur medlemmarna och deras representanter, fullmäktigeledamöterna, föreslår kandidater till valberedningen. Att tillsätta ytterligare ett organ i valberedningsprocessen löser inte problemet med transparens.

Istället borde förslag på kandidater kunna läggas upp via formulär på hemsidan av den som nominerar. Där läggs också en beskrivning av kandidaten in. Här kan man också lägga en kontrollfunktion via medlemsnumret och att det krävs godkännande av kandidaten innan det blir synligt. Alla kandidater görs genom detta tillgängliga på den interna medlemsidén i god tid före årsstämman eftersom de syns så fort formuläret fyllts i och skickats iväg.

Den handpåläggning som möjligen krävs kan utföras av föreningssekreteraren och den som nominerar kan följa att kandidaten kommer upp på sidan.

Alla föreslagna kandidater är sedan med när stämman röstar fram vilka som ska sitta i valberedning fram till nästkommande stämma. De som fått flest röster blir valberedning.

§ 15.1 Valberedning Kommitte

Om valberedning kommitte beslutas

Ingen styrelseledamot bör ingå i valberedning kommittén
Jävsituation bör och måste undvikas

En styrelse som föreslår en kommitté som föreslår en valberedning som föreslår styrelsekandidater. Mer jävssituation än så kan det inte bli.

15.3 § Valberedning Kommittens uppgifter

Jag yrkar att:

Texten justeras som följer om valberedningskommitte kvarstår i stadgarna

Valberedning Kommitten ska

1. Ta emot medlemmarnas förslag på kandidater till uppdraget i valberedningen
2. Redovisa alla förslag till kandidater för medlemmarna och inför stämman
3. Till nästkommande ordinarie stämma föreslå en valberedning

Detta följer bättre ordningen i processflödet med att ta fram ett förslag på valberedning

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Att förslaget om valberedning kommitte stryks

Att den i motionen föreslagna processen för framtagning av valberedning godkänns och beslutas.

Att om inte föreslagen process för framtagning av valberedning i den här motionen godkänns, ska istället en arbetsordning tas fram för godkännande i fullmäktige”.

Att Ingen styrelseledamot ingår i valberedning kommitten om sådan beslutas

Att styrelsen absolut inte har någon roll i att föreslå valberedningskommitte om sådan beslutas

Att uppdraget om valberedning kommitte beslutas beskrivs på följande sätt

1. Ta emot medlemmarnas förslag på kandidater till uppdraget i valberedningen
2. Redovisa alla förslag till kandidater för medlemmarna och inför stämman
3. Till nästkommande ordinarie stämma föreslå en valberedning

Styrelsens utlåtande över motion 57, se motion 59

Motion 58

Valberedningskommitté

av Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken

I stadgeändringsförslaget föreslås att en valberedningskommitté införs som ett nytt föreningsorgan.

Valberedningskommitté har inte tagits upp i vårens dialogforum utan blev känt först vid utkastet till stadgeändringsförslag den 15 oktober. Det saknas underlag för att kunna fatta beslut i den viktiga frågan om valberedning och valberedningskommitté. En beskrivning av antal ledamöter samt vilka som är valbara samt vilka som kan nominera behöver kompletteras med kompetensbehov och arbetsordning. Det är inte möjligt att fatta beslut om att införa ett nytt föreningsorgan på så bristfälliga underlag.

Projektgruppens uppdrag att "Förtydliga organisationens beskrivning (exempelvis kvartersrådets roll) (§15)" har av projektgruppen under projektets gång utökats med förslag att inrätta ett nytt föreningsorgan, en valberedningskommitté.

Valberedningskommitté har inte tagits upp i vårens dialogforum. Första informationen om valberedningskommitté kom 15 oktober 2024 och beskrevs i sammanfattningen:

”Valberedningskommitté

I gällande stadgar finns det inte reglerat vem som har rätt att nominera till ny valberedning för kommande år vilket innebär att det endast är fullmäktige, styrelsen och revisorerna (med förslagsrätt på stämman) som kan nominera till ny valberedning. Stadgarna är inte bara otydliga i denna fråga utan otydligheten innebär också brist på transparens.

Projektgruppen föreslår därför att ett nytt organ bildas, en valberedningskommitté, §§ 92-95. Kommitténs uppgift är att för nästkommande föreningsstämma föreslå en valberedning. Valberedningskommittén ska bestå av lägst tre och högst fem ledamöter som representerar både fullmäktige och styrelse. Även valberedningskommittén ska arbeta utifrån en arbetsordning som fastställs av föreningsstämman. Alla medlemmar har rätt att nominera kandidater till valberedningskommittén och kommittén väljs av föreningsstämman.”

Hur fungerar valberedningen idag, vad är problemet och hur löser man det med en valberedningskommitté? På senaste föreningsstämman framkom brister – nominerade hade inte kontaktats av valberedningen, enbart ett urval nominerade presenterades på stämman. Vilka kompetenser behöver finnas i valberedningen? Varför finns ingen arbetsordning för valberedningen? Valberedning och valberedningskommitté är komplext och mycket viktigt för föreningen och behöver beredas ytterligare.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att återremittera stadgeförslagets del om valberedningskommitté till styrelsen för omarbetning

Styrelsens utlåtande över motion 58, se motion 59

Motion 59

Motion om stadgeändring av § 15.1

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig Dovre

Förslaget om stadgeändringen står det att en av ledamöterna i valkommittén borde vara en representant från styrelsen. Styrelsen ska inte lägga sig i valprocessen över huvudtaget.

Därför föreslår motionären

att ändra meningen ”Minst en av ledamöterna bör vara fullmäktig och en bör vara styrelseledamot” till ”Minst tre av ledamöterna bör vara fullmäktig.”

Styrelsens utlåtande över motionerna 55–59

Styrelsen har tagit del av motionerna som behandlar frågan om en valberedningskommitté. Styrelsen noterar att flera motionärer anser att en sådan kommitté inte skulle lösa de upplevda problemen med transparens och tydlighet i valberedningsprocessen, utan snarare riskera att skapa en jävssituation och minska fullmäktiges inflytande. I motion 58 föreslås en återremittering av frågan för vidare utredning, medan det i motion 59 föreslås en ändring av kommitténs sammansättning för att säkerställa att styrelsen inte påverkar valberedningens arbete.

Efter att ha beaktat synpunkterna i motionerna och diskussionerna som förts under processens gång, har styrelsen förändrat detta i propositionen till föreningsstämman så att valberedningskommitté

inte längre ingår i styrelsens förslag på nya stadgar. Samtidigt är det viktigt att understryka att styrelsen fortsatt ser fördelar med att inrätta en valberedningskommitté. Bedömningen är alltså att den kan bidra till en mer strukturerad och transparent process för att ta fram en valberedning, vilket är i linje med den kooperativa koden.

Precis som det sägs i motion 56 är val av valberedning det svåraste och bland det viktigaste för ett årsmöte. I SKBs gällande stadgar regleras inte vem som har förslagsrätt när det gäller ny valberedning för kommande år. Att valberedningen normalt inte har förslagsrätt är dock klart, enligt den föreningspraxis som valberedningen grundas på. Styrelsen har därför velat möjliggöra för medlemmarna att få vara med och påverka vem som kan komma att ingå i ett av föreningens viktigaste organ, nämligen valberedningen.

Förslaget om valberedningskommitté syftade i grunden till att skapa en instans som kan ta emot medlemmarnas nomineringar till valberedningen. Detta är en viktig fråga i SKB där medlemmarnas inflytande sker indirekt, genom ett representativt system.

Styrelsen har tidigare beslutat om en arbetsordning för valberedningen, som ett led i strävan efter en mer transparent och strukturerad valberedningsprocess, vilket är i linje med den kooperativa koden.

Vad gäller motionärens invändningar, i motion 55, mot styrelsens förslag om att inrätta ett köanderåd hänvisas till svaret över motion 75.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att hänskjuta första och tredje att-satserna i motion 55 för att behandlas samtidigt med motionerna 72, 73, 74 och 75,

att anse andra att-satsen i motion 55 samt motionerna 56, 57, 58 och 59 besvarade.

Motion 60

Ändring av föreslagna § 7.3 Vem som kan väljas till förtroendeuppdrag i kvartersråden.

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

Jag yrkar att:

Första meningen i delparagrafen stryks

Den stipulerar att sammankallande i kvartersråden måste vara medlem.

Kvartersråden är inte det lättaste att bemanna och att då ytterligare kravställa medlemskap för den sammankallande kommer att försvåra bemanningen ytterligare helt i onödan. Risker är att fler kvartersråd förlorar sina kvartersråd.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Att första meningen i § 7.3 ”Till sammankallande i kvartersråd kan endast hyres- eller medboendemedlem i förvaltningsenheten väljas” stryks

Styrelsens utlåtande över motion 60, se motion 62

Motion 61

Stoppa försämringarna för kvartersråden

av Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken

I stadgeändringsförslaget föreslås att möjligheten att välja kvartersråd på kvartersrådets årsmöte tas bort, att kvartersrådet inte längre tillåts att inom sig utse sammankallande och att antalet möjliga kandidater till sammankallandeposten halveras då sammankallande måste vara SKB-medlem.

Ändringar för kvartersråden som inte överensstämmer med befintlig arbetsordning och råd och riktlinjer bör dock tas bort i avvaktan på den översyn som ska göras. Projektgruppen har informerat om att styrelsen initierat att se över arbetsordningen för kvartersråden, för att där- efter se över råd och riktlinjer till kvartersråden.

I projektgruppen för framtagning av stadgeändringsförslag har det inte ingått någon utpekad representant från kvartersråden för att bidra med information och synpunkter.

I kommentarsdokumentet till stadgeändringsförslaget står att stadgarna innehåller väldigt lite om kvartersråden, vilket är riktigt, men i stadgarna finns referens till en av föreningsstämman år 2001 beslutad arbetsordning och "Kvartersrådets roll i SKB - råd och riktlinjer" från 2001 finns och Kvartersrådsguiden som sägs vara en digitaliserad version av den tidigare kvartersrådspärmen finns. I dessa underlag finns svar på mycket av det som projektgruppen uppger saknas:

- "Kvartersrådet ska varje verksamhetsår anordna ett antal medlemsmöten i kvarteret, till vilka alla boende kallas.
Årsmöte för val av kvartersråd m m
Ett av dessa möten ska vara ett årsmöte vid vilket man väljer kvartersråd och ..."
- "Varje kvartersråd ska inom sig utse en sammankallande och en kassör".
- "Till ett kvartersråd behövs: ordförande/sammankallande, sekreterare, kassör, valfritt antal övriga medlemmar"
- "Kvarterets fullmäktige och suppleanten ska ingå i kvartersrådet för att ge möjlighet till en bra kommunikation mellan föreningens olika organ".
- "Man behöver inte vara medlem i SKB för att ingå i kvartersrådet. Det räcker att sammanbo med en medlem i kvarteret". (Med medlem avses hyresmedlem)
- "I SKBs bostadskvarter har kvartersråd bildats. Dessa är valda av hyresmedlemmarna i respektive kvarter".
- Medlemsbevis tas med till medlemsmöte för att visa att man är röstberättigad.
- "Kvartersrådets arbete ska bedrivas i former som skapar delaktighet och förankring hos kvarterets medlemmar. Man bör följa den praxis som utvecklats för ideella föreningar i Sverige".

Projektgruppen har informerat om att styrelsen initierat att se över arbetsordningen för kvartersråden, för att därefter se över råd och riktlinjer till kvartersråden. Det är därför lämpligt att avvakta med stadgeändringar som avviker från innehållet i nuvarande arbetsordning och riktlinjer.

Val av kvartersråd bör även fortsättningsvis kunna ske på såväl kvarterets årsmöte som ordinarie medlemsmöte (Se § 18 i gällande stadga). Möjlighet att välja kvartersråd (= inte vara tvingande) på ordinarie medlemsmöte bör därför läggas till i 8.12 §.

Både kassör och sammankallande bör utses inom kvartersrådet vid kvartersrådets konstituerande möte, som det är i dag. Texten i 8.12 § om att sammankallande ska väljas vid ordinarie medlemsmöte bör därför strykas, och i § 8.3 bör sammankallande läggas till.

Enligt nuvarande arbetsordning och riktlinjer behöver man inte vara (hyres)medlem för att ingå i kvartersrådet, utan det räcker med att sammanbo med en (hyres)medlem i kvarteret. Så bör det fortsätta vara. Texten i § 7.3 bör därför ändras.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

1. Att i 8.12 §, sist i stycket som börjar "Vid ordinarie medlemsmöte kan", lägga till "Kvartersråd kan också väljas."
2. att i § 8.12 dagordningspunkt 10 "val av kvartersråd ... varav en ska vara sammankallande", stryka ", varav en ska vara sammankallande".
3. att i § 8.3 punkt 1 ändra "Kvartersråden ska inom sig välja kassör och övriga funktionärer" till "Kvartersråden ska inom sig välja sammankallande, kassör och övriga funktionärer".
4. att § 7.3 ska lyda "Till sammankallande och övriga poster i kvartersråd kan hyresmedlem eller person som sammanbor med hyresmedlem väljas."

Styrelsens utlåtande över motion 61, se motion 62

Motion 62

Rör inte Kvartersråden! De är ömtåliga

av Hans Eriksson, fullmäktige Kronogården

Det skrivs en del om kvartersråden i förslaget till nya stadgar. En del är klargöranden, en del är lite skärpningar, en del är nåt annat.

Kvartersråden är **väldigt** olika sinsemellan. Engagemanget varier kraftigt från ingenting till väldigt gott deltagande från kvarterets boende.

Det var en het diskussion på samrådsmötet förra året om just detta. Det kom fram ett exempel där sammankallande inte var medlem utan var en sambo til en medlem. Ingen annan ville ställa upp. Med en hård regel så att det rådet kanske klappat ihop.

Det är svårt nog att få engagemang från de boende, så gör det **enklare**, inte svårare, att få med folk. Färre regleringar, inte fler. Tips och förslag bör finnas i en rådgivande text på hemsidan, men så få hårda regler som det bara går.

Självklart ska det finnas en formell process där representanter till fullmäktige utses varannat år, men hur kvartersrådet utses, formeras och verkar bör så långt som möjligt lämnas till kvarterets boende att sköta.

Yrkanden:

att minimera reglering av kvartersråden i stadgarna genom att stryka:

§ 7.3

§ 8.3 sista meningen

§8.12 punkt 10

att skilja på processerna för val av representanter till fullmäktige från hur kvartersrådet utses genom att stryka §8.12 punkt 10

att stryka kravet på medlemskap för sammankallande i § 7.3, första meningen

Styrelsens utlåtande över motionerna 60–62

Styrelsen kan konstatera att det bland årets motioner råder oenighet om huruvida kvartersrådets organisering och verksamhet bör regleras tydligare eller inte alls ändras. I motion 30 föreslås återremiss på hela stadgeförslaget. Som ett av flera skäl påtalar motionärerna att klargöranden gällande kvartersråden saknas. I motionerna 60, 61 och 62 yrkas avslag på de regleringar av kvartersrådets organisering som styrelsen föreslagit. Stadgerevisionen har inte kvartersrådets verksamhet som huvudfokus, men det kan ändå konstateras att det finns ett behov av att genom den föreslagna stadgeändringen fastställa några grundläggande frågor av demokratiskartär.

Sammanfattning av styrelsens förslag

Styrelsens stadgeförslag gällande kvartersråden i sammanfattning:

- Val av kvartersråd ska göras på ordinarie medlemsmöte i kvarteret,
- Sammankallande i kvartersrådet väljs vid medlemsmöte,
- Sammankallande i kvartersrådet ska vara medlem i föreningen.

Motiv för styrelsens förslag

Val av kvartersråd: Medlemsmötet är ett stadgefäst möte för vilket det finns bestämmelser om dagordning, vilka som är röstberättigade och vilka krav som ställs för beslutsförhet och under vilka omständigheter extra medlemsmöte ska hållas med mera. Styrelsen vet av erfarenhet att det är angeläget att stadgarna tillförs bestämmelser som reglerar just dessa frågor, då brist på reglering lett till osäkerhet och osämja medlemmar emellan.

Sammankallande ska vara medlem i föreningen: Medlemmarnas direkta inflytande på föreningens verksamhet utövas vid medlemsmöte. Vid medlemsmötet väljs fullmäktige, det vill säga föreningens högsta beslutande organ. Kvartersråden ansvarar för att kalla till och genomföra medlemsmöten. Medlemsmötet har således en viktig funktion i föreningens demokratiska process. Enligt grundläggande föreningsprinciper ska den som representerar föreningen och leder den grupp som har ansvar för demokratiskt genomförda val, själv vara medlem i föreningen. Det är ett rimligt krav att ställa. Exempelvis mot bakgrund av att medlemmar, genom medlemskapet, har åtagit sig att följa föreningens stadgar.

Övriga funktionärer i kvartersrådet behöver inte vara medlemmar i föreningen. Styrelsen föreslår inga ändringar av det.

Sammankallande i kvartersrådet utses vid medlemsmöte: Vid föreningsstämma väljs styrelsens ordförande och övriga funktioner väljs inom styrelsen. Genom stadgeförslaget föreslås att sammankallande i hyresutskottet, valberedningen och revisionen utses av föreningsstämman, analogt med att stämman väljer styrelseordförande. Styrelsen menar att det därmed är logiskt att sammankallande i kvartersrådet respektive köanderådet utses av medlemmarna vid medlemsmöte.

I motion 60 yrkar motionären att sammankallande i kvartersråd inte ska behöva vara hyres- eller medboendemedlem. Styrelsen menar, med stöd av det som framgår ovan, att det är ett rimligt krav att ställa. Därför är styrelsens förslag att motionen avslås.

I motion 61 rekommenderar motionären att kvartersrådsguiden ses över innan stadgebestämmelser om kvartersråden ändras. Styrelsen menar att den omvända ordningen är att föredra. En översyn av kvartersrådets arbetsordning, som ligger till grund för kvartersrådsguiden, ska göras. Styrelsen har initierat den processen och avsikten är att ett reviderat förslag, förankrat i kvartersråden, ska presenteras och tas upp till behandling senast vid ordinarie föreningsstämma 2026. Med arbetsordningen som grund kan därefter kvartersrådsguiden revideras. Men allra först behöver alltså stadgarna ses över. Vidare yrkar motionären att val av kvartersråd *kan* väljas vid ordinarie medlemsmöte, dock inte att valet ska ske där. Motionären yrkar också på att sammankallande inte ska väljas vid medlemsmötet utan genom att kvartersrådet utser sammankallande inom sig. Avslutningsvis yrkar motionären

att personer som inte är medlemmar i SKB, genom att vara sammanboende med hyresmedlem, ska kunna inneha alla uppdrag i kvartersrådet – även sammankallande. Styrelsen menar som anförts tidigare, att kravet på att sammankallande ska vara medlem är ett rimligt krav att ställa. Styrelsen anser att stadgarna först ska revideras och ange att medlemsmötet väljer kvartersråd och sammankallande samt att denne ska vara hyresmedlem eller medboendemedlem. Styrelsens förslag är därför att motionen avslås.

I motion 62 yrkar motionären att stadgarna **inte** ska reglera kvartersråden och att följande föreslagna bestämmelser därför bör strykas:

- sammankallande i kvartersråden ska vara medlemmar i föreningen,
- kvartersrådet väljs vid medlemsmöte,
- medlemsmötet utser sammankallande i kvartersrådet.

Styrelsen menar, utifrån vad som anförts ovan, att förslagen är rimliga och bidrar till att stärka demokratin. Styrelsen förslag är därför att motionen avslås.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna 60, 61 och 62.

Motion 63

Aktivera och stärk kvartersråden genom tidsbegränsad medverkan

av Carola Skog Söderberg, Henry Skog, Inger Helmsjö, Gustav Rehnby, Karin Nilsson, Sven Jonsson, Ulrika Broman, Annel Johansson, Eric Lindén, Åsa Ryttersten, Git Lennard, Gottfrid Lax och Birgitta Högberg, hyresmedlemmar Bälgen

Som alla demokratiska föreningar är SKB beroende av aktiva medlemmar och ett transparent förhållningssätt. Demokratin och transparensens former måste ständigt diskuteras för att förhindra att föreningsarbetet stelnar i formella ritualer.

Som organisation måste dessutom SKB, såväl utåt som inåt, visa att demokratiska principer upprätthålls vid val av representanter och vid bedrivande av verksamhet på medlemsnivå.

Detta krävs för att SKB ska framstå som en attraktiv, inkluderande bostadsförening. SKB:s styrelse och fullmäktigeförsamlingen är den yttersta garanten för att så sker.

Själva basen i SKB:s organisation för medlemsdemokrati och boinflytande utgörs dock av kvartersråden, vars huvudsakliga funktioner är

- samråd mellan medlemmar och förening och information mellan medlemmar och förening
- inflytande över boendemiljö och underhåll
- budgetäskanden inför budgetberedningen
- anordnandet av årliga bomöten i varje förvaltningsenhet, där frågor om drift och skötsel diskuteras med representanter från styrelsen och förvaltningen
- främjandet av medlemsengagemang genom att aktivera, bredda och fördjupa medlemmarnas inflytande i föreningen

Genom dessa funktioner bidrar kvartersråden till att upprätthålla en aktiv medlemsdemokrati och ett starkt boinflytande inom SKB.

För att fullfölja kvartersrådets uppgifter krävs att många kan engageras i verksamheten och att ett intresse hos alla boende kan skapas för deltagande.

Naturligtvis är det så att ju fler som kan och vill delta i kvartersrådets verksamhet, desto lättare blir det att säkerställa kvalifikationer och kompetens i verksamheten – och ytterst styrkan i SKB som bostadsförening.

För att en demokratisk organisation ska kunna fungera på ett bra sätt måste man säkerställa rotation av förtroendeposterna bland medlemmarna och att de valda kan bytas ut när så är lämpligt.

Det är t.ex. inte godtagbart i längden att delegater sitter på sitt mandat i åratal eftersom risken med långvariga sittningar i viktiga organ är att man utvecklar ett administrativt förhållningssätt som motverkar förnyelse och kreativa idéer.

Lösningen på detta är att kvartersrådets sammansättning och arbetssätt tas under kontinuerlig omprövning.

Erfarna kvartersrådsmedlemmar har naturligtvis kunskap om kvarteren och goda kontakter inom organisationen och det kan vara svårt att hitta nya kvalificerade kandidater i en liten organisation.

En långvarig erfarenhet kan alltså vara värdefull, men man kan också hävda att det är viktigt att säkerställa förnyelse, nya perspektiv och en jämn fördelning av ansvar och möjligheter bland föreningens medlemmar.

Det måste alltså bli en avvägning mellan fördelarna av erfarenhet och förnyelse och organisationens syfte.

I detta sammanhang är processen i samband med val av kvartersråd av centralt intresse.

Ett exempel från kvarteren Vingen, Motorn och Bälgen i Vasastaden i Stockholms innerstad kan illustrera detta. Liknande problematik finns sannolikt i flera av SKB:s kvarter och begränsas alltså inte till det givna exemplet – senast har detta belysts i motion 2024/5.

I fallet Vingen, Motorn och Bälgen räcker det med att 35 röstberättigade av totalt 287 hyresmedlemmar infinner sig eftersom möteslokalen inte rymmer fler.

Detta innebär de facto att högst 25 hyresmedlemmar (utöver det sittande kvartersrådet om 10 medlemmar) kan delta i omröstningen. Det motsvarar mindre än 10% av de boende. I praktiken, baserat på det givna exemplet, är det troligt att deltagandet ofta bara uppgår till omkring 5% av medlemmarna.

Denna situation riskerar att förhindra cirkulationen av hyresmedlemmar inom rådet och att minska intresset för rådets verksamhet. Det är lätt att tänka sig att det i ett sådant fall bildas en skadlig rutin kring omröstningen.

I motion 2021/15 som avhandlade tidsbegränsning av sittningstiden för kvartersrådsmedlemmar svarade styrelsen för SKB bl.a. att man ville

”... framhålla att det är viktigt för demokratin att de som vill engagera sig så långt som det möjligt får göra det i någon form. Vad gäller motionärens förslag för rekommendation till tidsbegränsad representation i kvartersrådet, anser styrelsen dock att detta inte bör regleras. Det är upp till varje kvarters årsmöte att besluta vem som ska väljas. Antalet medlemmar i kvartersrådet är dessutom inte begränsat.”

Detta svar var nog en smula lättroget. Det aktuella kvartersområdet i ovan nämnda exempel omfattar, som tidigare sagts, 287 lägenheter och en kvarterslokal som rymmer 35 personer. Det blir ett väldigt litet årsmöte som avgör vilka som ska väljas.

Möjligheten att delta i den demokratiska processen är sannolikt mycket olika för de olika kvarteren, men SKB verkar heller inte ha gjort speciellt mycket för att underlätta sätten att rösta med poströstning eller digitalt.

På grund av denna hämsko för cirkulation av kvartersrådsmedlemmar uppstår sålunda en situation där man kan sitta på sina poster i decennier, och i enstaka fall ända sedan starten 1982, när kvartersråden officiellt började räknas till SKB:s organ.

Det säger sig självt att ingen organisation mår bra, och i längden kan överleva som sant demokratisk organisation, om rådsmedlemmar sitter i viktiga råd på obestämd tid sedan decennier.

I värsta fall hämmar detta insynen i kvartersråden, fråntar nya förmågor lusten att engagera sig i föreningsarbetet och riskerar att reducera nytänkande diskussioner.

SKB-kvarteren är suveräna att välja sina kvartersråd, men kvartersråden måste som all demokratisk verksamhet underkasta sig ett regelverk som kan vara tvingande eller rekommenderande.

Som framgått ovan bör en cirkulation av kvartersrådets medlemmar vara ett prioriterat mål för SKB för att höja intresset och deltagandet bland kvarterens boende.

Ett sätt av många att gynna cirkulation, intresse och engagemang för kvartersrådet är att införa en begränsningsregel/rekommendation för hur länge man kan sitta i ett kvartersråd.

SKB har ställt upp ett antal regler och rekommendationer för kvartersrådets verksamhet, men har inte någon regel/rekommendation för hur länge en person kan sitta i kvartersrådet.

Fullmäktige föreslår därför besluta

att ge styrelsen i uppdrag att som tillägg till de regler och rekommendationer som finns för kvartersrådets verksamhet utarbeta en bestämmelse eller rekommendation som reglerar den tid som man kan sitta i en följd i ett kvartersråd.

Förslagsvis kan 10-15 år utgöra en gräns.

Styrelsens utlåtande över motion 63

Kvartersråden utgör en central del av SKB:s verksamhet. Motionären lyfter att långvariga mandatperioder kan minska engagemanget och förhindra nytänkande, samtidigt som erfarenhet och kontinuitet också är viktiga faktorer i kvartersrådets arbete.

Styrelsen anser att det är viktigt att skapa en balans mellan kontinuitet och förnyelse i samtliga organ inom SKB. Erfarenhet och långsiktigt engagemang är värdefulla resurser, samtidigt som det är viktigt att säkerställa att fler medlemmar ges möjlighet att delta i föreningens verksamhet.

Arbetsordningen för kvartersråden, som togs fram 2001, planeras nu att bli uppdaterad, i samråd med kvartersråden. Styrelsen föreslår att denna fråga kan inkluderas i det arbetet för att i samråd säkerställa en väl förankrad och balanserad lösning med hänsyn till kvartersrådets självständighet och varierande förutsättningar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att anse motionen besvarad.

Motion 64

Ändring av föreslagna § 8.12 Dagordning

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

Punkt 8

Här är inte möjligheten att rösta digitalt under mötet beskrivet utan endast redovisning av valet och resultatet finns med. Detta bör justeras.

Ingen möjlighet för kvartersrådet att istället välja att utföra valet helt analogt finns med Punkt

9 Genomgång av motioner hänser till en § 59 som inte finns

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att:

Att dagordningen justeras enligt ovanstående synpunkter

Att lägga till möjlighet för kvartersrådet att istället välja att utföra valet helt analogt

Styrelsens utlåtande över motion 64, se motion 71

Motion 65

Slopa förslaget om digitala val av fullmäktige

av Ingegerd Rönnberg, fullmäktig Göken

Stadgeändringsgruppens förslag att införa digitala val av fullmäktigerepresentanter är ogenomtänkt och motverkar sammanhållningen i kvarteren. Det skulle även innebära betydande merarbete för kvartersråden.

Projektgruppen hävdar att digitala val av fullmäktige ska införas i samtliga kvarter utan att systemet testas först. Alla som jobbat med IT-frågor vet att ett system måste testas utförligt innan det sätts i drift. Det förklarade också flera fullmäktigeledamöter på senaste stadgedialogen.

En kompromiss som föreslogs av ledamöter både då och på fullmäktigedagen var att om det finns ett par intresserade kvartersråd kan de få testa systemet. Fungerar det tillfredställande ska det vara frivilligt för kvartersråden att använda.

På stadgedialogen presenterades även en lång lista över de nya uppgifter som kvartersråden skulle behöva hantera vid digitala val. Att lägga fler åtaganden på de icke-arvoderade kvartersråden är fel och det kan få medlemmar att lessna.

Tyvärr har projektgruppen inte brytt sig om dessa relevanta synpunkter eller det motstånd mot förslaget som framfördes på fullmäktigedagen.

Som motiv för att införa digitala val av fullmäktige anger gruppen att det skulle ge ökad transparens och få medlemmar mer intresserade av SKB:s verksamhet. Men inte ökar det engagemanget för vad SKB gör och vart föreningen är på väg att sitta ensam i sin lägenhet och rösta på fullmäktigekandidater.

Istället borde SKB uppmuntra medlemmar att delta i medlemsmötet och se till att en styrelseledamot alltid är närvarande då. På mötet kan medlemmar diskutera föreningsfrågor och träffa de personer som vill vara fullmäktige. Det är nämligen få som är beredda att axla det ansvaret. Ingen mångfald av kandidater som projektgruppen verkar tro.

Jag yrkar

Att förslaget om att införa digitala val av fullmäktigerepresentanter i alla kvarter slopas.

Styrelsens utlåtande över motion 65, se motion 71

Motion 66

17.1 § Digitala val

av Göte Långberg, fullmäktig köande

Det har inte uttryckts ett specifikt önskemål om digitala val i köande fullmäktige. Att digitalisera är bra och effektivt vad gäller administrativa uppgifter, men en så här stor digital valprocess gör det synnerligen svårt för medlemmarna att se hela valprocessen med risk för att den nuvarande direkta medlemsdemokratin försvinner.

Det befintliga systemet för val uppfattas som bra och som köande är nöjda med. Det ger engagemang och synlighet. Ledamöterna blir kända för varandra genom fysiska möten. Detta är mycket viktigt för de annorlunda förutsättningar de köande har. Att det dessutom är lika för alla ger en form av samförstånd, vilket ytterligare stärker köandes engagemang och sammanhållning. Det som annars är svårt att uppnå i en sådan stor grupp som de köande är.

Rent praktiskt förefaller det svåröverblickbart att välja ett hundratal delegater som presenteras på hemsidan inför val. Musten torde gå ur väljaren redan vid nionde eller tionde delegaten, vilket inte ger ett bra förfarande för alla. Frågan är också om cirka 50 000 av de cirka 85 000 köande medlemmarna kommer att vara beredda att delta i sådant val. Det vore bra att undersöka detta närmare före ett införande.

Flertalet köande som fortsatt bosparar vill endast ha en trygghet i, att en dag kunna ha ett eget val att kunna välja en lägenhet den vill bo i, när de vill det. Att engagera sig härutöver finns det redan möjlighet till idag.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

digitala val vilar till dess en konsekvensanalys genomförts och därvid gett positivt utslag från huvuddelen av medlemmarna.

Styrelsens utlåtande över motion 66, se motion 71

Motion 67

Nej till Digitala val för boende medlemmar

av Urban Berg, fullmäktig Svetsaren, och Olof Storm, fullmäktigesuppleant Svetsaren

För flera år sedan togs beslut på SKB fullmäktige att utreda frågan om digitala val till SKB fullmäktige.

Den projektgrupp inom SKB-organisationen som därefter har arbetat med frågan, har valt att föreslå att sådana val skall ske **digitalt och asynkront** samt skissat på en modell hur detta skall gå till.

Projektgruppen SKB har "landat" i ståndpunkten att sådana val skall ske lika för gruppen köande medlemmar likväl som boende medlemmar. **Undertecknade av denna motion tror inte att det är ett bra beslut och motiverar vår inställning i denna motion.**

Samma inställning har Kvartersrådet i Svetsaren i en särskild skrivelse i december 2024 meddelat Projektgruppen för Digitala val.

Om gruppen Köande medlemmar

Som grupp är köande medlemmar en stor och delvis anonym massa – ca 85.000 st. Ett stort antal av dessa är minderåriga och många är dessutom i nuläget inte intresserade av att få lägenhet i SKB och sannolikt därmed inte särskilt engagerade i SKB-frågor. Vi tror vi att det finns förbättringspotential vad gäller det demokratiska resultatet för denna grupp även om digitala val sannolikt inte garanterar en representation till SKB Fullmäktige som på ett bra sätt speglar hela kollektivet.

Vår inställning är ändå att man skulle kunna införa den digitala modellen på prov. Det finns dock uppenbara risker med ett digitalt valsystem för gruppen köande som vi vill att SKB utreder och nogt följer upp.

Om gruppen Boende medlemmar

SKB's styrka och en av grundpelarna i SKB's själ bygger på det lokala.

- Lokala kvartersråd
- Ett (om än begränsat) lokalt självbestämmande
- Lokala fastighetskötare mm
- Ett lokalt engagemang och gemenskap boende emellan

Vår uppfattning är att nuvarande ordning är ett i huvudsak fungerande system. Dom flesta boende är medvetna om vilka deras representanter i Kvartersråd och Fullmäktige är och kan när som helst kontakta dessa eller närvara på Kvartersråd. Det finns heller inga som helst hinder för envar boende i kvarteret att engagera sig i det lokala arbetet.

Risker och svagheter med digitala val

Vi anser dock att det finns risker och svagheter med den föreslagna metoden och listar några av dessa nedan:

- Systemet *ger fördelar till personer med datavana* samt som har förmåga att uttrycka sig skriftligen i en digital presentation.
- Systemet försvårar för personer *som inte har förmåga eller vana att framhålla egna fördelar eller meriter.*
- Det finns uppenbara risker för *”röstkupper”*. Särskilt inom gruppen köande, där vi gissar att ett mindre antal röster kan räcka för att bli vald till fullmäktige. Icke önskade intressefraktioner skulle kunna bildas.
- Vi anser att de bästa valen i en demokratisk organisation sker i *den personliga interaktionen människor emellan. En digital valprocess ger inte tillräckligt med utrymme för detta.*
- Det finns också en *tröghet med nuvarande process i kvarteren som är värdefull* för att inte rösta på kandidater som har talets gåva och hög social kompetens men saknar t ex långsiktighet eller inte kommer att företräda gruppen på ett bra sätt.
- *Valberedningens arbete i bostadskvarter där sådan finns, blir helt överspelat*, eftersom kandidater i praktiken redan är *”valda”* i förtidsröstning.
- Den föreslagna modellen för digitala val skulle *öka arbetsbördan för främst kvartersråden* (och lokal valberedning där sådan finns) men också för SKB centralt.

Våra synpunkter sammanfattningsvis. Vi anser att:

- Digitala val kan utvecklas och provas med försiktighet för gruppen ”Köande” med bevakning på risken för röstkupper och andra risker.
- Digitala val bland boendemedlemmar skulle öka administration och försämra den demokratiska processen. Nackdelarna överväger fördelarna.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

1. Att digitala val för gruppen ”Boende” inte införs.

Styrelsens utlåtande över motion 67, se motion 71

Motion 68

Digitala val med många frågetecken

av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Täppan

Föreningsstämman beslutade i november 2021 att behandla frågan om digitala val enligt styrelsens förslag i det sk inriktningsbeslutet ” **Att i kommande stadgerevision införa en möjlighet till digitala nomineringar och val**”.

”**En möjlighet till ...**” har nu utmynnat i en ny formulering som lyder att ” Stadgeändring 2 syftar till att införa digitala val” ett förslag om införande av en **obligatorisk** digital nominerings- och valprocess för val till fullmäktige och suppleanter (17.1§). Kvartersråden och köandes beredningsgrupp föreslås bli ansvariga för hela valprocessen och åläggs därmed nya uppgifter. (8.3§ 8.5§)

De farhågor och tveksamheter som har framförts till projektgruppen vid dialogforum för fullmäktige, om säkerhet, tekniska förutsättningar, de nya uppgifter och krav som åläggs och ställs på kvartersråd och köandes beredningsgrupp (vad händer om man inte mår med?) har hittills inte tagits på allvar. Många frågetecken kvarstår - inte minst huruvida digitala val verkligen stärker den demokratiska processen och bidrar till ett ökat intresse och engagemang för SKB hos föreningens medlemmar, som det finns förhoppningar om enligt projektgruppen.

Styrelsens förslag är inte tillräckligt utrett för att kunna behandlas av föreningsstämman 2025. Frågan behöver återremitteras för vidare diskussion bland SKBs medlemmar innan det nya förslaget läggs fram för föreningsstämman.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att återremittera förslaget om en digital nominerings- och valprocess för val till fullmäktige och fullmäktigesuppleanter.

samt ge styrelsen i uppdrag innan förslaget på nytt läggs fram för föreningsstämman

att göra en risk/och konsekvensanalys när det gäller införande av digitala nomineringar och val till fullmäktige och fullmäktigesuppleanter och redovisa den för fullmäktige.

att klargöra och för fullmäktige redovisa på vilket sätt säkerhet, teknikstöd och administrativt stöd kan garanteras.

att ta fram en beskrivning av rutiner för genomförandet, efter att genom test ha säkerställt och visat på att dessa fungerar.

Motion 69

Medlemmarna måste ha kvar möjligheten att rösta på traditionellt sätt på medlemsmötet

av Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken

I stadgeändringsförslaget föreslås att medlemmar som är närvarande på medlemsmötet vid dagordningspunkten val av fullmäktig och suppleant enbart ska kunna rösta genom ett digitalt verktyg och att man ska identifiera sig med bank-id.

Medlemmar som deltar i fysiska medlemsmöten bör dock ha kvar möjligheten att rösta på traditionellt sätt. Med traditionellt sätt avses acklamation och/eller handuppräckning eller genom fullmakt och uppvisande av medlemsbevis.

Vid SKB:s extra föreningsstämma 2021 beslutades att anta förslaget att i kommande stadgerevision lägga till möjligheten att genomföra digitala nomineringar och val i stadgarna.

Styrelsen valde inför extrastämman 2021 att lämna en fördjupad beskrivning av förslaget: ”Genom att införa möjlighet till digitala nomineringar och val erbjuds de kvarter respektive gruppen köande, som så önskar, förutsättningar att komplettera dagens fysiska möten.

Syftet är att ge medlemmarna bättre möjligheter att delta i nominerings- och valprocessen. Beslut om att använda möjligheten till digitala nomineringar och val bör fattas av medlemmarna i respektive kvarter och de köande medlemmarna. Möjligheten att genomföra digitala nomineringar och val behöver dock vara stadgereglerad.”

Uppdraget till projektgruppen för framtagning av stadgeändringsförslaget var: Inför möjlighet till digitala val av fullmäktige enligt inriktningsbeslut vid stämman november 2021. (§21 m fl).

I stadgeändringsförslaget har ”inför möjlighet till”, respektive medlemmars rätt att fatta beslut om att använda eller inte använda möjligheten inte respekterats. I stadgeändringsförslaget är digitala nomineringar och digitala val obligatoriska och inga andra sätt är tillåtna.

Detta bör ändras. Digitalt val bör inte vara obligatoriskt utan bara en möjlighet.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

1. att i 8.13 § ändra ”Val av fullmäktig och suppleant för denne sker digitalt enligt bestämmelserna i 17.1 §. Medlem som före medlemsmötet inte utövat sin rösträtt har rätt att rösta digitalt vid medlemsmötet.” till ”Val av fullmäktig och suppleant för denne får ske digitalt enligt bestämmelserna i 17.1 §”.
2. att i 17.1 § ändra ”Val av fullmäktig och suppleant för denne ska dock ske digitalt, om inte särskilda skäl föreligger och styrelsen fattar beslut om annat” till ”Val av fullmäktig och suppleant för denne får ske digitalt om kvartersrådet har fattat beslut om det.
3. att i 8.3 Kvartersrådets uppgifter, sist i punkt 3, före ”och”, lägga till ”om kvartersrådet har beslutat att val ska ske digitalt”.
4. att i 8.4 Köanderådets uppgifter, sist i punkt 3, före ”och”, lägga till ”om köanderådet har beslutat att val ska ske digitalt”.

Motion 70

Nej till digitala val av fullmäktige

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten, Karin Borg och Agneta Elers Jarleman kömedlemmar, Cecilia Rydell, Hans Olofsson, Katarina Oscarsson, Kjell Nilsson, Ulf Tapper, Victor Tinnerstedt, Agnetha Sandström, Annika Andersson, Bobo Tennmark, Claes-Eric Nilsson, Eva Karlberg, Eva Kopp, Gun Mattsson, Helena Jonsson, Ivo Parik, Karin Rågsjö, Katarina Lindroth, Kenneth Möller, Lukas Moderato, Maria Himre, Marina Thunerg, Mikael Aivio, Sören Danielsson och Åsa Snöljung, hyresmedlemmar Segelbåten, Gunnar Lundkvist, fullmäktig Ässjan, Ellinor Elm, fullmäktige-suppleant Ässjan, Jonny Rundberg, Peter Printz, Elisabeth Grusell och Per Kraft, hyresmedlemmar Ässjan, Kristina Hanström, fullmäktig Fyrfamiljsvillorna, Magnus Thelin, fullmäktig Gröndal, Robert Kärn, fullmäktig Idö-Våldö, Sinikka Gedda, fullmäktig Ryssjan, och Stella D Ailly, fullmäktig Sigbardiorden

Motionen i korthet

Förslaget om digitala val innebär en byråkratisering av valet av fullmäktige, med en massa extrajobb, och ett teknikberoende som innebär osäkerheter. Det finns inga konkreta svar på hur det ska fungera i praktiken, inga garantier. Att då skriva in i stadgarna att val av fullmäktige **ska** ske genom digitala val är oansvarigt och oförnuftigt.

Fördelen med digitala val sägs vara att fler kan delta i valet. Men det blir personer som normalt inte deltar i möten och alltså är mindre engagerade. Och de kommer att ha sämre grund för att välja: bara text på någon skärm, kanske kompletterat med ett foto, jämfört med att kunna se kandidaterna, kunna bedöma vilket intryck de ger, kunna höra dem presentera sig, kunna ställa frågor till dem.

Digitala val innebär att fler som är mindre engagerade röstar på personer som de har sämre uppfattning om – jämfört med nuvarande val på möte, där mer engagerade röstar på personer som är närvarande och de kan bilda sig en god uppfattning om.

Digitala val blir kvantitet i stället för kvalitet. Förslaget bör avslås.

Styrelsens förslag om digitala val av fullmäktige kan verka demokratiskt, om man ser på det formella. Men hur ser det ut i verkligheten? Det är lite olika för boende och köande.

Hur det fungerar för boende

I ett kvarter finns det ingen lång kö av personer som vill bli fullmäktige och engagera sig på föreningsplanet. Det finns få kandidater, ibland kanske bara en. De kan finnas på plats på medlemsmötet och visa att de är engagerade. De kan säga några ord om sig själva och svara på frågor.

Men om förslaget om digitala val går igenom ska vi i kvarteret först gå runt och få ett antal personer att ställa upp, så att det blir en lista med kandidater, se till att varje kandidat skriver en presentation i tid och ordnar bild, skriva ner all text eller klippa ihop allt till ett dokument på något sätt, lägga till bilderna på något sätt, se till att dokumentet blir tillgängligt digitalt, tillsammans med information om hur man röstar, informera och svara på frågor om röstandet, pusha på så att folk röstar uppkopplat med bank-ID *före* medlemsmötet och sedan på mötet hjälpa de få (förhoppningsvis!) som inte kunnat rösta (förutsatt att det finns fungerande internet i lokalen) och sedan låta någon från kvartersrådet avsluta röstningen (också digitalt) och presentera resultatet.

Hur kan man ha koll på alla led i den digitala valproceduren? Hur gör man om det plötsligt blir fel, om tekniken krånglar? Måste det bli nytt möte då? Måste kanske valet göras om? Det handlar om val av en enda fullmäktigeledamot med suppleant för samtliga kvarter utom åtta, som väljer två plus två.

Det blir en byråkratisering och ett teknikberoende som skapar osäkerheter. Det blir utbildning och extrajobb för ett antal personer i kvarteret.

Varför ska vi välja digitalt?

Eftersom ett digitalt val innebär så mycket möda och resurser i form av arbete och teknik – och därmed pengar – behöver man fråga sig vad vi vinner på att välja digitalt.

Fler kan rösta, är det svar man får, och det sägs vara mer demokratiskt. Ja, med digitalt val kanske fler röstar. Men då blir det också fler som inte brukar vara med på mötena och som är mindre engagerade. Och då ska de välja efter att på en skärm ha läst en personbeskrivning som de inte vet hur bra den stämmer och kanske ha sett något foto. De kan inte ställa några frågor, inte höra personens röst, inte se vilket intryck personen ger.

Och hur mycket engagemang kommer de att lägga ner på att välja den kandidat som de tror är bäst?

Digitala val blir kvantitet i stället för kvalitet. Är det värt allt extraarbete?

Mycket extraarbete

Vill vi i kvarteren lägga ner en massa arbete tid på detta – när vi har så mycket annat vardagligt i kvarteren att ta hand om och när vi skulle kunna fortsätta välja fullmäktige på samma sätt som vi har gjort så länge?

Att det är mycket som behöver göras om vi ska välja digitalt visade också projektgruppen på två av dialogforumen – se bilaga nedan.

Hur det fungerar för köande

I kvarteren ska bara en fullmäktig väljas, förutom i åtta kvarter, som väljer två fullmäktige och två suppleanter. För de köande är situationen annorlunda. Där kan man ses bara ett fåtal gånger per år.

Hur många av de drygt 55 000 köande över 18 år kommer då till det viktiga ordinarie medlemsmötet? Så få att mötet kan hållas i SKB:s lokaler! Så få verkar vara engagerade.

Digital röstning innebär förstås att fler kan rösta. Men hur ska de kunna bedöma kandidaterna bara genom att ha läst en personbeskrivning och sett en bild? Kommer de flesta att lita på den rekommendation som köanderådet har kommit med? Vad blir det för demokrati då, om många röstar som några få har rekommenderat?

Tidigare brukade valet på de köandes medlemsmöte gå till så att de flesta ställde upp till omval, så att det bara var några få som skulle väljas varje år. Men med digitalt val måste väl alla väljas – och det är ungefär 50. Hur kommer det att fungera när man ska välja 50 personer ur en lista på kanske 60 eller 70? Hur många kommer att orka läsa igenom så många personbeskrivningar och sedan välja dem som verkar bäst?

Blir det bra demokrati på det här sättet, eller är det faktiskt bättre demokrati att låta färre men mer engagerade rösta på ett möte där kandidaterna kan finnas på plats – att fortsätta som hittills?

Förslag till stämman

Man kan tänka olika när det gäller boende respektive köande, och de köande själva bör ha bättre uppfattning om hur det fungerar för dem än en boende. Därför är förslaget nedan uppdelat i två yrkanden: ett som gäller boende och ett som gäller köande – så att var och en kan rösta enligt sin uppfattning.

Vår sammanfattning är att digitalt val inte ger några fördelar som motiverar det arbete, de osäkerheter och de kostnader som det innebär utan att det tvärtom kan bli sämre demokrati.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

1. att avslå förslaget att införa digitala val av fullmäktige för boende,
2. att avslå förslaget att införa digitala val av fullmäktige för köande.

Bilaga 1. Text från projektgruppen vid dialogforum

Medlemmar loggar in på en särskild webbplats (via SKB.org).
Nominerar sig själv eller annan person

(om sig själv:)

Bekräfta att man är införstådd att uppdrag kräver engagemang, närvaro på plats osv.
Fylla i information om vad den hoppas kunna bidra med och andra uppgifter som kan utgöra en kandidatpresentation.
Etc.

(om annan person:)

Ange att personen är tillfrågad och villig att kandidera.
Fylla i information som gör att den nominerade går att identifiera.
Etc.

Kvartersråd/köanderåd bereder val

1. Går igenom de nominerade och kontrollerar att ingen obehörig nominerats och att de som nominerats bekräftat (i systemet) att de är intresserade.
2. Vid behov kontaktar man de nominerade för ytterligare information.
3. För in nomineringar som inkommit på annat sätt.
4. Kontaktar personer som inte nominerats men som man tror kan vara lämpliga.
5. Fastställer kandidatlista när nomineringsprocessen är avslutad.

Röstning före medlemsmötet

1. Medlem loggar in på särskild webbplats (via skb.org).
2. Kandidaterna presenteras med namn och annan information, boendeform, bild etc.
3. Kvartersrådet/boenderådets förslag kan vara förmarkerat.
4. Medlemmen röstar på kandidater.
5. När man bekräftar valet är det låst och ingen ändring kan ske.

Hur många får man/måste man rösta på?
Hur skilja på ordinarie eller suppleant?
Mm

På medlemsmötet

1. Möjlighet att rösta med utrustning i lokalen för de som ännu inte gjort det innan mötet börjar.
2. Alternativ möjlighet att identifiera sig (om BankID saknas)
3. Ordförande öppnar mötet och frågar om det finns någon som ännu inte har röstat.
4. Mötet beslutar att anse röstningen avslutad[!]. Omröstningen läses och ingen kan längre rösta.
5. Härfter följer punkter enligt dagordningen.
6. Viktig punkten val redovisar valansvarig/ordförande utfallet av valet, antalet som röstat och vilka som är valda.
7. Mötet beslutar att godkänna rapporten och foga den till protokollet.
8. Direkt efter avslutad omröstning blir resultatet tillgängligt på webbplatsen.

Internetansluten utrustning för röstning på plats behöver finnas.

Bilaga 2. Text från projektgruppen vid ytterligare dialogforum

Kvarters- och köanderådets roll vid digitala val

Ett utkast till nominerings- och valprocess

1. Någon/några från råden deltar på en kortare utbildning.
2. SKB förbereder röstlängd i nominerings- och valverktyget.
3. SKB informerar att val ska genomföras, Råden får gärna sprida i sina kanaler att medlemmarna kan nominera sig till fullmäktige uppdrag.
4. Råden ska granska inkomna nomineringar och kan ge ett förslag till beslut.
5. SKB ser till att det finns utrustning på plats i möteslokalen till medlemsmötet.
6. Två personer behöver närvara för att hjälpa individer utan Bankid att rösta på plats.
7. Den person rådet har utsett stänger omröstningen på plats på medlemsmötet.
8. den utsedde i rådet läser av och redovisar valresultatet som ska protokollföras.

Styrelsens utlåtande över motion 70, se motion 71

Motion 71

Om stadgeändring av § 8 och § 17

av Carl Henrik Bramelid, fullmäktig Dovre

När man tog inriktningsbeslut för flera år sedan så skulle digitala val vara frivilligt. Nuvarande stadgeförslag är det obligatoriskt.

§ 8.7 behövs inte ändras eftersom det är frivilligt med digitala medlemsmöten.

Därför föreslår motionären

- att* ändra meningen i 17.1 § ”Val av fullmäktig och suppleant för denne ska ske digitalt, om inte särskilda skäl föreligger och styrelsen fattar beslut om annat.”
- att* ändra meningen i 8.13 § ”Val av fullmäktige och suppleant för denne sker digitalt enligt bestämmelserna i 17.1 §. Medlem som före medlemsmötet inte utövat sin rösträtt har rätt att rösta digitalt vid medlemsmötet.” till ”Val av fullmäktige och suppleant för denna kan ske digitalt enligt bestämmelserna i 17.1 §. Medlem som före medlemsmötet inte utövat sin rösträtt har rätt att rösta vid medlemsmötet.”.
- att* lägga till meningen i 8.12 § punkt 7 ”Att genomföra analogt val”.

Styrelsens utlåtande över motionerna 64–71

Bakgrund

Styrelsen är övertygad om att digitala val av fullmäktige skulle ge en ökad transparens, möjlighet till ökat valdeltagande och i förlängningen vara en grund för ökat engagemang och förnyelse.

I fullmäktiges inriktningsbeslut från den extra föreningsstämman i november 2021 gavs ett uppdrag till styrelsen, nämligen att återkomma med förslag på reviderade stadgar som möjliggör att medlemmarna att utse sina representanter i fullmäktige genom digitala val. Styrelsen har därefter gjort bedömningen att tiden är mogen för att digitala val kan göras obligatoriska för både boende och köande, tack vare den ökade tekniska mognaden som skett – inte bara i SKB utan i hela samhället. Delvis till följd av pandemin, men också på grundval av att digitala verktyg använts med gott resultat för omröstningar vid föreningsstämmor och med goda vitsord från fullmäktige, enligt de utvärderingar som gjorts och som styrelsen har tagit del av.

Styrelsens uppdrag till projektgruppen för stadgerevision steg två var att utreda och föreslå stadgar som föreskriver att val av fullmäktige ska göras digitalt. Styrelsen har emellertid tagit intryck av den oro för konsekvenserna av digitala val som framförts vid fullmäktigedagen i november 2024, genom inkomna synpunkter på stadgeförslaget och genom motionerna 64–71 till föreningsstämman 2025.

Styrelsen föreslår digitala val för de som vill

I styrelsens förslag till nya stadgar (stadgepropositionen), som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma 2025, föreslås:

- Val av fullmäktige sker digitalt, om inte annat beslut fattas av de röstberättigade medlemmarna i varje kvarter respektive av de köande medlemmarna.
- Vid medlemsmöte i kvarteren respektive på köandes medlemsmöte fattas beslut om huruvida val till fullmäktige ska ske genom omröstning på medlemsmöte eller digitalt.

Förslaget innebär att medlemmarna, genom beslut vid medlemsmöte, avgör om nästa års val ska ske digitalt eller analogt vid medlemsmöte. Fattas inget beslut om detta sker valet digitalt (enligt huvudregeln). Styrelsen räknar med att digitala val blir vanligast i framtiden och stadgarna förbereds för det redan nu.

Varför bör beslutet fattas vid medlemsmöte?

I motionerna 64 och 69 yrkas att kvartersråd respektive köanderåd ska ges rätten att fatta beslut om huruvida val till fullmäktige ska ske digitalt. Styrelsen menar att en så viktig demokratisk fråga ska avgöras av medlemmarna. I synnerhet som kvartersrådet kan utgöras av en majoritet som inte är medlemmar i föreningen. I kvartersrådets uppgift ingår att bereda valet och till denna uppgift bör läggas att vid medlemsmötet framlägga förslag på om valet ska göras digitalt eller analogt vid medlemsmöte.

Varför behöver beslut om digitalt eller analogt val fattas året före?

Det är angeläget för såväl medlemmarna i kvarteret/köande och för den verkställande organisationen att i god tid känna till vilka val som ska förrättas digitalt och vilka som ska förrättas vid medlemsmöte, varför frågan lämpligen avgörs vid medlemsmötet året före det aktuella valet.

När kan digitala val göras? Behov av övergångsbestämmelser

Om ordinarie föreningsstämma 2025 fattar beslut om att godkänna stadgeförslaget gällande digitala val och detta beslut bekräftas vid en extra föreningsstämma senare under 2025 blir digitala val huvudregel, enligt de stadgar som träder i kraft 1 januari 2026. Det är dock inte rimligt att de val som ska förrättas under våren 2026 sker digitalt med hänsyn till de förberedelser och den kommunikation som behöver föregå de digitala valen. Av det skälet föreslås att föreningsstämmorna 2025 fattar beslut om övergångsbestämmelser som innebär att beslut fattas vid de ordinarie medlemsmötena våren 2026 om

huruvida val till fullmäktige under våren 2027 ska förrättas genom omröstning vid medlemsmöte. Om inget beslut fattas om detta vid medlemsmötet våren 2026 gäller huvudregeln om digitalt val från och med våren 2027 för dessa kvarter och kömedlemmarna.

Hur påverkar styrelsens reviderade förslag stadgarna?

I styrelsens förslag (propositionen) har ändringar gjorts gentemot det förslag som publicerades i december 2024 i §§ 8.13 (om val av fullmäktig och suppleant för denne), 17.1 (om digitala val), 8.3 (kvarteretsrådets uppgifter), 8.5 (köanderådets uppgifter) och 8.12 (dagordning för medlemsmöte).

Kommentarer till berörda motioner och dess yrkanden

I **motion 64** yrkas en korrigerig i § 8.12 gällande en felaktig hänvisning. Hänvisningen ska vara till § 9.7 och inte som enligt stadgeförslaget till § 59. Detta har korrigerats i propositionen och yrkandet får därmed anses besvarat. Vidare yrkas att kvarteretsrådet ska ges möjlighet att välja om val till fullmäktige ska ske helt analogt. Styrelsen föreslår att analoga val ska vara möjliga men att frågan ska avgöras av medlemmarna i kvarteret eller av kömedlemmarna vid respektive medlemsmöte. Av det skälet föreslås avslag på yrkandet.

I **motion 65** yrkas att förslaget om att införa digitala val i alla kvarter slopas. Styrelsen föreslår att frågan om digitala eller analoga val avgörs av medlemmarna i kvarteret, enligt ovan. Därför föreslår styrelsen avslag på motionen.

I **motion 66** yrkas att digitala val väntar till dess en konsekvensanalys genomförts och därvid gett positivt utslag från huvuddelen av medlemmarna. Styrelsens reviderade förslag går motionären till mötes genom att frågan om digitala eller analoga val avgörs av medlemmarna i varje kvarter respektive kömedlemmarna. Möjligheten att genomföra digitala val ska dock inte förklaras vilande, varför förslaget är att motionen avslås.

I **motion 67** yrkas att digitala val för hyresmedlemmarna inte införs. Genom styrelsens reviderade förslag avgörs frågan av medlemmarna i varje kvarter respektive av kömedlemmarna, genom beslut vid medlemsmöten. Motionärens förslag om att inte införa möjlighet till digitala val för hyresmedlemmarna föreslås därmed avslås.

I **motion 68** yrkar motionären på återremiss av förslaget om en digital nominerings- och valprocess för val till fullmäktige och fullmäktigesuppleanter. Vidare yrkas att styrelsen ska ges i uppdrag att göra en risk- och konsekvensanalys av införandet av digitala nomineringar och val, att klargöra för fullmäktige hur säkerhet, teknikstöd och administrativt stöd kan garanteras och att ta fram en beskrivning av rutiner för genomförandet, efter att genom test ha säkerställt och visat på att dessa fungerar. Genom styrelsens reviderade stadgeförslag ges kvarteretsråd och köanderåd i uppgift att bereda frågan inför beslut vid medlemsmöte om analogt eller digitalt val under nästkommande år. När frågan bereds föreslås de kvarteretsråd och köanderådet, om intresse av digitala val finns, att överlägga med den verkställande organisationen. Givet att digitala val införs som en stadgeenlig möjlighet kommer styrelsen att uppdraga åt den verkställande organisationen att utreda, klargöra och redovisa de aspekter på det digitala valet som motionären lyfter fram. Inför kvarteretsrådets och köanderådets beredning av frågan kommer således svar på frågor kring säkerhet, teknik- och administrativt stöd att finnas liksom förslag på rutiner för genomförande att finnas. Om de svar som kan ges inte är betryggande kan medlemsmötet fatta beslut om att val ska förrättas vid medlemsmöte. Styrelsen avser därmed genomföra de aktiviteter som motionären föreslår, om än inte på det sätt som yrkas på i motionen. Styrelsen föreslår avslag på motionen.

I **motion 69** föreslår motionären att digitalt val inte bör vara obligatoriskt utan bara en möjlighet. Styrelsen har i sitt förslag gått motionären till mötes. Dock yrkar motionären att val av fullmäktige ska kunna ske digitalt och att frågan om digitalt eller analogt val ska avgöras av kvarteretsråden respektive köanderådet. Som framgår ovan föreslår styrelsen att frågan om digitala eller analoga val ska avgöras av medlemsmötena, inte av kvarterets- respektive köanderåd. Förslaget är därför att motionen avslås.

I **motion 70** presenteras olika argument mot digitala nomineringar och val. Bland annat nämns byråkrati, extra arbete, teknikberoende och kvantitet på bekostnad av kvalitet. I yrkandena föreslås dock att föreningsstämman ska fatta separata beslut om avslag påförslaget om digitala val av fullmäktige för boende respektive förslaget om digitala val av fullmäktige för köande. Effekten som motionärerna vill uppnå genom sina yrkanden kan uppnås genom styrelsens förslag. Styrelsen vill dock inte låta frågan avgöras för boende i ”klump”, utan låta medlemmarna i respektive kvarter avgöra frågan. Likaså bör digitala val möjliggöras för de kömedlemmarna, även om deras medlemsmöte ges möjlighet att avgöra frågan från år till år, enligt styrelsens förslag. Styrelsens förslag är därför att motionen avslås.

I **motion 71** föreslår motionären att val till fullmäktige ska kunna göras digitalt, att medlem som före medlemsmötet inte utövat sin rösträtt har rätt att rösta vid medlemsmötet samt att bestämmelsen om dagordningen för ordinarie medlemsmötet ska kompletteras med tillägget ”Att genomföra analogt val”. Styrelsens förslag överensstämmer med motionärens förslag och motionären har inte heller yrkat att en bestämmelse ska tilläggas som anger hur frågan om digitalt eller analogt val ska avgöras. Därför föreslår styrelsen att motionen kan anses vara besvarad.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motion 71 besvarad,

att avslå motionerna 64, 65, 66, 67, 68, 69 och 70.

Motion 72

Köanderåd

av Göte Långberg, fullmäktig köande

Så vitt bekant föreligger inte ett behov av ett särskilt råd för köande fullmäktige. Det finns idag redan en Beredningsgrupp som arbetar med att finna intresserade köande medlemmar att engagera sig i SKB:s verksamhet genom att vilja föreslås att bli köande fullmäktig.

Gruppen försöker nå medlemmar bland annat genom notiser i Vi i SKB höst och vår. Bästa sättet att visa engagemang är att anmäla sig själv som intresserad att kandidera. Ett första steg blir att inträda som suppleant. Beredningsgruppen kontaktar dessa personer och genomför intervju innan medlem på medlemsmötet nomineras som suppleant till fullmäktige och föreslås att väljas på medlemsmötet för köande. Beredningsgruppen har funnits sedan 2018.

Administrativa uppgifter handhas av förvaltningen i SKB. Detta gäller bland annat kallelse till ordinarie medlemsmöte. Efter medlemsmötet meddelar SKB nyvalda ledamöter och suppleanter att de valts och genomför introduktion till fullmäktiges arbete.

Synpunkter från köande har mottagits av sammankallade i Beredningsgruppen om att det är vanskligt och inte önskvärt att rent administrativa uppgifter avses läggas utanför den ordinarie förvaltningen inom SKB såsom ett särskilt köanderåd.

Denna motion gäller §§ 6.1, 7.4, 8.4, 8.5, 8.12 och 8.15

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

att köanderådets övertagande av förvaltningens av administrativa uppgifter stryks och att den delen i de nu gällande stadgarna kvarstår

att den nuvarande Beredningsgruppen kvarstår med de uppgifter och i den form som sker idag och har prövats sedan 2018 och finns fastlagd i en särskild arbetsordning

och att detta nu stadfästs i stadgarna.

Styrelsens utlåtande över motion 72, se motion 75

Motion 73

Beredningsgrupp för nominering av köande medlemmar i fullmäktige

av Göte Långberg, fullmäktig köande

En sedan 2018 aktiv Beredningsgrupp som föreslår kandidater till medlemsmöte för nominering av köande medlemmar i fullmäktige finnas och ska fortsättningsvis finnas. En sådan grupp ska vara till för just detta och egentligen inte något utöver detta. Fler administrativa uppgifter ska inte ligga på en grupp av förtroendevalda utanför SKB:s ordinarie administrativa organisation. Administrationen i SKB kallar till ordinarie medlemsmöte (*inte ett köanderåd enligt 8.15 § andra stycket*). Valberedningen bör inte heller nominera ledamöter till Beredningsgruppen.

Gruppen väljs för två år och val sker vid ordinarie medlemsmöte. En särskild punkt för val av Beredningsgrupp bör vara med på dagordningen till medlemsmöte. Den nu gällande arbetsordningen kan och bör även gälla fortsättningsvis.

Paragrafer som berörs är: 6.1.2, 8.4, 8.5, 8.12 och 8.15.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att Beredningsgruppen har en egen paragraf i stadgarna

att medlemsmöte väljer Beredningsgrupp för två år vid ordinarie medlemsmöte för köande *och*

att valberedningen inte ska ha som uppgift att engagera sig i denna fråga.

Styrelsens utlåtande över motion 73, se motion 75

Motion 74

Beredningsgrupp/köanderåd

av Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken

I stadgeändringsförslaget har beredningsgruppen blivit ett köanderåd med omfattande utökning av ansvar och verksamhet. Det finns behov av en beredningsgrupp, inte ett köanderåd

Uppdraget till projektgruppen för framtagning av stadgeändringsförslag var att införa bestämmelser gällande beredningsgrupp ("*valberedning*") för förslag till köande medlemsmöte gällande val av köande fullmäktige. Motionerna 2016/5, 2017/6 och 7, 2019/13 och 2023/1.

Av de motionerna som refereras till framgår att styrelsen sedan länge efterfrågat en arbetsordning för beredningsgruppen som nominerar köande fullmäktige och att vid kommande stadgeändring få med beredningsgruppen i föreningsorganisationen.

Projektgruppens stadgeändringsförslag har utökats från att enbart avse en beredningsgrupp till ett köanderåd med paralleller till kvartersråd. Köanderådet föreslås även ta över ansvaret från styrelsen där enligt gällande § 18 "Styrelsen förbereder och kallar till det ordinarie mötet för kömedlemmar".

Beskrivningen av köanderådet har även ”tagit ryggen” på kvartersrådets arbetsordning utan att konkretisera konsekvenser av att det är skillnad mellan att hyra lägenhet och att stå i kö, samt geografisk närhet inom förvaltningsenheten och spridningen av kömedlemmar inom Sverige och utomlands samt det stora antalet köande medlemmar jämfört med boende på max några hundra i förvaltningsenheten.

Stryk köanderåd och fokusera på uppdraget till projektgruppen som citeras i första stycket ovan.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att återremittera stadgeförslagets del om köanderåd/beredningsgrupp till styrelsen för omarbetning

Styrelsens utlåtande över motion 74, se motion 75

Motion 75

Nej till arvodering av köanderådet

av Ylva Daver, Maria Dixelius, Hans Collman och Anders Lindberg, hyresmedlemmar Ugglan, Ola Norr, fullmäktig Ugglan, och Agneta Yngwe, fullmäktigesuppleant Ugglan

I kommentarerna till förslaget till nya stadgar framgår att ett köanderåd, motsvarande kvartersråden för boende, föreslås inrättas och att detta råd ska arvodas.

Vi i kvartersrådet för kvarteret Ugglan tycker att det är ett bra förslag att inrätta ett köanderåd, då det stora antalet köande på så sätt kan bli bättre företrädare.

Att köanderådet ska arvodas motiveras dock inte på något sätt i kommentarerna. Vi har därför försökt se vad det skulle kunna vara för skäl till detta. I det följande anges och kommenteras några sådana tänkbara skäl.

Det är svårare att engagera köande medlemmar jämfört med boende, varför det behövs arvode för att kunna fylla ett köanderåd med lämpliga medlemmar.

Det är säkerligen inte lika naturligt att ta på sig förtroendeposter som köande jämfört med att vara boende. Samtidigt kan konstateras att antalet köande är så pass stort att det bör vara möjligt att hitta intresserade medlemmar i denna grupp. För övrigt har flera kvartersråd uppgett att det är svårt att hitta representanter även till kvartersråden. Om argumentet för arvodering är att kunna hitta medlemmar som är villiga att ta på sig uppdraget borde det därför gälla även för kvartersråden.

Arbetsinsatsen i ett köanderåd kan antas vara mer betungande än att sitta i ett kvartersråd.

Vi förstår att det kan innebära ett betydande arbete att hitta fullmäktigeledamöter bland de köande då det inte finns naturliga tillfällen att mötas. Att, som i det nya stadgeförslaget, införa möjlighet till digitala val torde dock underlätta det arbetet. Ska arbetet i köanderådet jämföras med arbetsinsatsen i kvartersråden kan det konstateras att kvartersråden har många fler uppgifter som köanderådet saknar. Hur stora arbetsinsatser som görs i kvartersråden varierar antagligen betydligt, men på många håll kan det antas vara av större omfattning än köanderådets. Är detta ett motiv för att arvoda köanderådet ger det även skäl för att arvoda kvartersråden.

Då SKB inom all sin verksamhet strävar efter att hålla nere kostnaderna måste nya utgifter kunna motiveras på ett tydligt sätt. Detta kan vi inte se har skett i detta fall. Det finns därför inga rimliga skäl att införa arvode varken för köanderådet eller för kvartersråden,

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att
avslå förslaget att arvodera köanderådet.

Styrelsens utlåtande över del av motion 55 samt motionerna 72–75

Nuvarande beredningsgrupp

För närvarande finns en beredningsgrupp för köande, som har till uppgift att bereda val av köande fullmäktige. Beredningsgruppen tillkom 2018 på initiativ av styrelsen. I dess arbetsordning framgår att den är inofficiell och att den ska formaliseras i kommande stadgeändring.

Beredningsgruppen, ska enligt arbetsordningen, som fastställdes av styrelsen, bestå av två till fyra personer, varav en sammankallande. Vidare ska beredningsgruppen utses av styrelsen efter nominering vid köandes medlemsmöte. I beredningsgruppens uppdrag ingår vidare att föreslå ordförande för köandes medlemsmöte. För närvarande består gruppen av fyra personer, varav en är sammankallande. Beredningsgruppen är arvoderad. Enligt förslag från valberedningen och beslut vid ordinarie föreningsstämma 2024 utgår ett fast arvode till sammankallande om 11 460 kronor per år och ett sammanträdesarvode om 1 435 kronor, vilket är samma belopp som utgår vid protokollförda sammanträden i övriga organ och arbetsgrupper.

Under åren sedan beredningsgruppens tillkomst har beredningsgruppen, på eget initiativ, sammankallat gruppen av köande fullmäktige för att diskutera olika frågor. Initiativet är visserligen berömvärt, men det saknar stöd i arbetsordningens uppdragsbeskrivning. Arbetsordningen anger att beredningsgruppens uppgift är att bereda och föreslå val av köande fullmäktig inför köandes medlemsmöte och att föreslå ordförande för detsamma.

Brister i nuvarande lösning

Styrelsen har identifierat att antal brister med nuvarande lösning:

- Föreningen har ett organ som saknar stöd i stadgarna.
- Beredningsgruppen själv bereder och föreslår för kökömedlemmarnas medlemsmöte vilka som ska nomineras till beredningsgruppen.
- Beslut om vilka som ska ingå i beredningsgruppen fattas av styrelsen.
- Föreningsstämman fattar beslut om arvode till beredningsgruppen på förslag från valberedningen, utan att det ingår i förteckning över ärenden som ska behandlas på ordinarie föreningsstämma och utan att det ingår i valberedningens uppgifter, enligt gällande stadgar.
- Beslut om befintlig arbetsordning för köandes beredningsgrupp har fattats av styrelsen och inte av föreningsstämman, som sig bör.
- Beredningsgruppen sammankallar gruppen av köande fullmäktige för att diskutera frågor ur köandes perspektiv, utan att det ingår i arbetsordningens uppdragsbeskrivning.

Förslag om köanderåd

Styrelsen föreslår att ett nytt organ inrättas och att det anges i stadgarna. Organet, som enligt förslaget ska väljas av köandes medlemsmöte, kallas i förslaget köanderåd. Enligt förslaget ska köanderådet ha följande uppgifter:

- Förbereda och kalla till medlemsmöte för kömedlemmar.
- Förbereda val av fullmäktige och fullmäktigesuppleanter.
- Vara organ för samråd och information.

Utöver de uppgifter som anges i stadgarna ska föreningsstämman fastställa en arbetsordning för köanderådets verksamhet. Ett förslag kommer att tas fram för behandling vid den extra föreningsstämma som under hösten 2025 ska behandla stadgeändringsförslaget en andra gång.

Beredning av val av köanderådet

Val av köanderåd behöver beredas av ett annat organ än köanderådet enligt principen att inget organ

ska bereda val av sig självt. Den kooperativa kodens princip om en strukturerad och transparent valprocess talar också mot att ett organ bereder val av sig självt. Det organ som inom SKB har funktion att bereda val är valberedningen. Således är det logiskt att valberedningen ges uppgiften att bereda val även av köanderådet. Val av köanderådet föreslås ske vid köandes ordinarie medlemsmöte. Därmed är det inte ett problem att valberedningen består av både köande och boende medlemmar.

Uppgiften att vara organ för samråd och information

Kömedlemmarnas fullmäktige behöver ett forum för samråd och information. Det har verkligheten visat, genom att köandes beredningsgrupp själva tagit på sig den rollen och fortlöpande samlat gruppen för att diskutera aktuella frågor. Kvartersråden har motsvarande roll i att samla medlemmar för samråd och information i frågor som rör kvarteret. Hyresmedlemmarnas fullmäktige har kommit att bilda informella nätverk i syfte att diskutera aktuella frågor. Oftast gäller detta fullmäktige boende i samma geografiska område. Kömedlemmarnas fullmäktige saknar tillgång till egen lokal och därmed en naturlig samlingspunkt för nätverkande. Med förslaget om köanderåd tillgodoses detta behov genom att de kan använda SKBs kontor.

Uppgiften att förbereda och kalla till medlemsmöte för kömedlemmar

Den primära uppgift som avses är att förbereda medlemsmötet för kömedlemmar, genom att föreslå dess ordförande. Vidare tänker sig styrelsen att köanderådet kan samråda med styrelsen och den verkställande organisationen gällande planering av mötet (tidpunkt och eventuellt tema utöver de stadgeenliga ärendena). För övrigt förväntar styrelsen sig inte att köanderådet tar ansvar för att administrera mötet.

Behov av köanderåd

Antalet kömedlemmar uppgår till nära 85 000 av föreningens cirka 93 000 medlemmar och utgör därmed en majoritet. För närvarande representeras kömedlemmarna vid föreningsstämman av 51 fullmäktige och lika många suppleanter, som väljs för två år och växelvis vartannat år. Detta innebär att 26/25 fullmäktige och lika många suppleanter väljs varje år, för vilka val ska beredas.

Gruppen kömedlemmar är inte homogen, även om alla är med i föreningen för att eventuellt få en lägenhet i framtiden. Det är därför svårt att samla och engagera gruppen samt att fånga upp och företräda deras synpunkter och intressen. Det är också en utmaning att hitta tillräckligt många kandidater till fullmäktige eller suppleanter. Trots dessa utmaningar är det viktigt att föreningen utvecklar möjligheterna för kömedlemmar att engagera sig. Hyres- och medboendemedlemmar har kvartersråden som ett naturligt forum för engagemang, men något motsvarande finns inte för kömedlemmarna.

Arvodering

Nuvarande beredningsgrupp för köande är arvoderad på grund av det omfattande uppdraget. Köanderådet ska förbereda val av 24/25 köande fullmäktige och lika många suppleanter, varje år. Till detta kommer ett antal fyllnadval. Basen utgörs av ett mycket stort antal köande medlemmar, utspridda över hela världen. Denna uppgift är betydligt mer betungande vid jämförelse med kvartersrådets uppgift att bereda val av en eller två fullmäktige och en eller två suppleanter vartannat år, där "rekryteringsbasen" dessutom bor i ett och samma kvarter. I motion 75 jämförs köanderådets arbetsinsats med kvartersrådets. Det är riktigt att det i många kvartersråd bedrivs omfattande verksamhet till gagn för de boende, vilket förstås är otroligt värdefullt. När det kommer till uppgiften att bereda val är dock styrelsens uppfattning att mängden arbete som krävs skiljer sig avsevärt och att det motiverar ett arvode till köanderådet. I grunden instämmer styrelsen i att det inte ska vara arvodet i sig som motiverar medlemmar att engagera sig, utan viljan att bidra och göra gott. Men ett så omfattande uppdrag som det innebär att bereda val av 50 förtroendevalda varje år kan ingen förväntas utföra helt utan ekonomisk ersättning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå första och tredje att-satserna i motion 55 samt motionerna 72, 73, 74 och 75.

Motion 76

Senast tid för medlemsmöte

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

Medlemsmötet för köande ligger i och ibland en period med mycket helger.

Köande vill därför att det i stadgarna ändras till att sista dag för medlemsmöte ska vara 20:e maj (mot idag 15:e maj).

Detta skulle bidra för en bättre möjlighet och mindre ansträngd tid att ha medlemsmöte med kallelsen i tidning och bidra till något enklare att också ha förslag till val klara till mötet och sekretariatet.

I konsekvens ska då också föreningsstämman ha sitt tidsspänn ändrat från 20:e maj till 30:e juni (och inte från 15:e maj till 30:e juni).

Yrkande

att medlemsmötet för köande får hållas senast 20:e maj.

Styrelsens utlåtande över motion 76

Styrelsen förstår att det kan vara utmanande att hålla medlemsmöte för kömedlemmarna under en period med många helger. Att senarelägga detta medlemsmöte påverkar dock föreningsstämman. Enligt gällande stadgar ska ordinarie föreningsstämma hållas årligen tidigast den 15 maj och senast den 30 juni, men i praktiken hålls den oftast mellan den 15 maj och början av juni.

Om tidsspänn för föreningsstämman ändras till perioden 20 maj till 30 juni, som motionären föreslår, kommer det att innebära att ordinarie föreningsstämma och eventuell extra föreningsstämma förskjuts in i juni. Styrelsen vill helst undvika att stämman hålls i juni eftersom det är en period med skolavslutningar, studentfiranden, midsommar och semestertider.

Styrelsen bedömer att det finns en möjlighet att hålla kömedlemmarnas medlemsmöte från slutet av april, och på så sätt undvika helgerna. Det finns inget exakt datum i stadgarna för när ordinarie medlemsmöte för köande tidigast kan hållas, men det finns vissa hållpunkter. En hållpunkt är att de ordinarie medlemsmötena ska hållas efter att årsredovisning och motionshäftet är klart och medlemmarna blivit kallade enligt gällande stadgar. Motionshäftet levereras normalt i början av april, tillsammans med årsredovisningen, och därefter ska alla medlemmar ges möjlighet att sätta sig in i materialet före medlemsmötena. Detta gör det möjligt att tidigarelägga medlemsmötet för kömedlemmarna till slutet av april, för att undvika helgerna.

Dessutom påverkas datumet för kömedlemmarnas medlemsmöte av att kallelsen enligt gällande stadgar ska ske genom föreningens medlemstidning Vi i SKB och genom anslag i föreningens kontor. Om förslaget till stadgeändring beslutas blir det möjligt för föreningen att skicka kallelsen till medlemmarna per e-post. Det gör att kallelsen till medlemsmötet inte blir lika beroende av när tidningen skickas ut. En sådan ordning kan skapa mer flexibilitet och en ökad möjlighet att hålla medlemsmöte för kömedlemmarna medlemmar tidigare, och därmed undvika helgerna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 77

Angående § 26 Motionstid mm

av Carita Högmark, kömedlem

Projektgrupp har till denna årsstämma inkommit med förslag att ändra datum från nu gällande att medlem som önskar få ärende upptaget till behandling vid ordinarie föreningsstämma, har att göra framställning därom (motion) till Styrelsen senast före utgången av januari månad.

Enligt deras förslag ska det ändras till senast den 15 januari.

Min bedömning är att det då kommer att inkomma färre motioner från medlemmarna. Detta av den anledning att det blir alldeles för nära inpå jul- och nyårshelgerna.

Jag yrkar att föreningsstämman därför beslutar att:

§ 26 skall vara oförändrad.

Styrelsens utlåtande över motion 77, se motion 81

Motion 78

9.7 § Motioner

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

Vid genomgång av de nya stadgarna bland köandefullmäktiga har frågan om inlämning av motioner kommit upp. Majoriteten av inkomna synpunkter önskar behålla den 31 januari som sista dag för inlämnande av motion. I förslaget anges den 15 januari (vilket är mycket opraktiskt för köande att hinna samlas före, till efter julhelger).

Yrkande

att sista dag för inlämning av motion enligt 9.7 § oförändrat fortsatt ska vara den 31 januari.

Styrelsens utlåtande över motion 78, se motion 81

Motion 79

Motion angående "Förslag till nya stadgar" om motioner, 9.7 §

av Anna-Lena Johansson, fullmäktig Mjärden, Kerstin Wikmar, fullmäktigesuppleant Mjärden, Agneta Sundberg, Yvonne Norström, Shula Gladnikoff, Margareta Bähler Lavér, Mats Olsson och Anders Paulsson, hyresmedlemmar Mjärden

Kvartersrådet i kvarteret Mjärden anser att den förkortade motionstiden inför Föreningsstämman inte skall förkortas från sista inlämningsdag 31 januari till ny sista inlämningsdag 15 januari. Mitten av januari är en synnerligt olämplig tidpunkt; med utgångspunkt ifrån att Sverige firar långvarig helgtid från jul till och med 6 januari finns det då i praktiken endast 9 dagar kvar i januari att diskutera och författa motioner – vilket är alldeles för kort tid. Väl diskuterade och gedigna motioner riskerar att aldrig komma Föreningsstämman till del om motionstiden förkortas i början av året på detta sätt, främst på grund av långvariga helgerna när normal aktivitet i kvartersråden är inställd. Även december är för de allra flesta medlemmar en månad fylld med aktiviteter och planering inför stundande helgfrirande, och således föreligger svårigheter att prioritera motionsskrivande inför en Föreningsstämma som genomförs i slutet av maj.

Vi anser att den föreslagna stadgeändringen angående motioners inlämnande motverkar den demokratiska processen i föreningen.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att sista inlämningsdag för motioner till Föreningsstämman fortsatt skall vara 31 januari.

Styrelsens utlåtande över motion 79, se motion 81

Motion 80

Ändring av föreslagna § 9.7 Motion

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

Jag yrkar att:

Senaste inlämningstider för motioner bibehålls till senast före utgången av januari månad.

Förslaget vill korta tiden till 15 januari och därmed skulle arbetet med att ta fram motioner för medlemmarna kraftigt skjutas in i jul och nyårshelgerna. Det är rent av respektlöst att föreslå en sådan förändring.

Det finns god tid för styrelsen att besvara motionerna och få dessa tryckta med nuvarande inlämnings deadline 31 januari fram till första medlemsmötet.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Att ”senaste inlämningstider för motioner bibehålls till senast före utgången av januari månad.”

Styrelsens utlåtande över motion 80, se motion 81

Motion 81

Tiden för att motionera bör förlängas – inte förkortas

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten, Karin Borg och Agneta Elers Jarleman, kömedlemmar, Cecilia Rydell, Hans Olofsson, Katarina Oscarsson, Kjell Nilsson, Ulf Tapper, Victor Tinnerstedt, Agnetha Sandström, Annika Andersson, Bobo Tenmark, Claes-Eric Nilsson, Eva Karlberg, Eva Kopp, Gun Mattsson, Helena Jonsson, Ivo Parik, Karin Rågsjö, Katarina Lindroth, Kenneth Möller, Lukas Moderato, Maria Himre, Marina Thunberg, Mikael Aivio, Sören Danielsson, Therese Bergstrand och Åsa Snöljung, hyresmedlemmar Segelbåten, Gunnar Lundkvist, fullmäktig Ässjan, Ellinor Elm, fullmäktigesuppleant Ässjan, Jonny Rundberg, Peter Printz, Elisabeth Grusell och Per Kraft, hyresmedlemmar Ässjan, Magnus Thelin, fullmäktig Gröndal, Robert Kärn, fullmäktig Idö-Väldö, och Stella D Ailly, fullmäktig Sigbardiorden

Styrelsen föreslår i stadgeförslaget att sista datum för inlämning av motioner ska ändras från den 31 januari till den 15 januari. Det riskerar att bli ett dråpslag mot motionerandet och det demokratiska engagemanget.

Man kan skriva motioner under sommaren. Men vem gör det? Och i september. Men vem gör det? När det blir november kanske man börjar fundera på motioner. Men då är det snart december, med allt man behöver hinna med, allt man behöver avsluta på jobbet och förbereda privat inför jul- och nyårshelgerna, när man kanske också reser bort. Och sedan kommer trettonhelgen. Och sedan är det **bara en vecka kvar** att skriva motioner på, om motionstiden ändras till den 15 januari.

Hur bra motioner blir det om man bara har en vecka på sig? För att en motion ska bli bra – tydlig och

lättläst för andra – behöver man skriva ett utkast som får vila lite och sedan återkomma och ändra det, gärna flera gånger.

Om jag behöver kontrollera fakta genom kontakter med SKB eller andra, kommer jag att hinna? Om jag vill skriva en motion tillsammans andra, kommer det att gå? Om jag bara har en vecka på mig!

Att ändra sista datum för motioner till den 15 januari är ett bra sätt att minska antalet motioner och få sämre kvalitet på dem som lämnas in.

Vill styrelsen det? Det går tvärtemot vad man säger om engagerade medlemmar. På hemsidan står det: "Medlemmarnas engagemang, både de boendes och de köandes, är en av SKBs grundpelare och behövs för att bidra till föreningens fortsatta utveckling."

Vill man ha engagerade medlemmar behöver man ge utrymme för det engagemanget – inte inskränka det!

Motionstiden bör i stället förlängas till den 15 februari. Nuvarande slutdatum den 31 januari innebär alltför kort tid för att arbeta med motionerna efter jul-, nyårs- och trettonhelgerna. Vi har levt med det alltför länge.

Styrelsen och förvaltningen har resurser för att hantera motionerna på två veckors kortare tid. Styrelsen är ett flertal arvoderade ledamöter, och det finns många heltidsanställda inom förvaltningen som kan arbeta med motionerna.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

att avslå förslaget om ändring av sista dag för inlämning av motion till den 15 januari samt

att ändra sista dag för inlämning av motion till den 15 februari.

Styrelsens utlåtande över motionerna 77–81

Styrelsen förstår att den föreslagna förändringen av tidpunkt för inlämning av motioner kan upplevas som en förkortning. Styrelsen vill dock understryka att syftet med förslaget inte är att inskränka utrymmet för medlemmarnas engagemang. En medlem som skriver en motion har rätt att få den seriöst hanterad. Detta innebär att styrelsen ska ges tillräckligt med tid för att diskutera innehållet i alla motioner och fatta beslut om vad svaren ska innehålla. Förslag till svar ska tas fram och korrekturläsas innan de behandlas vid styrelsemöte. Synpunkter från styrelsen ska arbetas in och reviderade svar ska tas fram inför beslut vid nästkommande styrelsemöte, då beslut om motionssvaren fattas.

Efter detta ska motionerna sammanställas och åter korrekturläsas för att kunna publiceras och göras tillgängliga för medlemmarna i god tid före medlemsmötena, så att alla medlemmar ges möjlighet att sätta sig in i materialet före medlemsmötena.

Den redovisade tidsplanen innebär i praktiken att alla motionssvar behöver beredas och färdigställas på knappt tre veckor, vilket är en väldigt kort tid med tanke på det antal motioner som styrelsen och assisterande tjänstemän har att bereda och hantera. Styrelse och assisterande tjänstemän behöver en rimlig chans att bemöta motionerna med kvalitet och under hållbara arbetsmiljöförhållanden. Detta är orsaken till att styrelsen är positiv till förslaget att i stadgarna ändra sista datum för inlämning av motioner från den 31 januari till den 15 januari.

Det finns ingen tidigaste dag för inlämning av motioner, en motion kan skrivas och lämnas in när som helst under hela föreningsåret. Så i praktiken är det, förutom det första året efter en stadgeändring då tiden kortas med 15 dagar, ingen förkortning av motionstiden. Motion 81 inleds med en beskrivning

av hur lång tid medlemmarna kommer att få på sig om den föreslagna ändringen bifalls, nämligen en vecka. Styrelsen vill därför upplysa att de första motionerna för behandling vid årets ordinarie föreningsstämma inkom den 4 oktober respektive den 22 november 2024. Det är med andra ord både möjligt och önskvärt att motionskrivandet inleds redan under hösten. Detta för att behandlingen av dem blir så bra som möjligt – både för motionärerna och för SKBs styrelse.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionerna 77, 78, 79, 80 och 81.

Motion 82

Motion om stadgeändring av § 9 Föreningsstämman

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig Dovre

09.10 § Kallelse och information enligt 61 §. Den paragrafen finns inte.

Förslaget behåller kravet att föreningsstämman är beslutsmässig med 40% närvaro av ombuden. Det är för låga förväntningar.

Enligt förslaget på nya stadgar ska suppleanter bara informeras om föreningsstämman. Det räcker inte utan här behöver man arbeta med med. I och för sig är närvaro 29% för köande och 59 personer för boende.

Därför föreslår motionären

- att* ändra 09.10 § hänvisar till utrymmen i stadgarna som finns.
- att* ändra 09.13 § ändras till "föreningsstämma är beslutsför då minst 60 % av samtliga röstberättigade är närvarande".
- att* lägga i 9.9 § lägga till meningen "ombud och suppleanter ska meddela huruvida sitt deltagande vid föreningsstämman".

Styrelsens utlåtande över motion 82

I § 9.10 i stadgeförslaget har av misstag den tidigare numreringen (från förslaget utsänt till fullmäktige i oktober 2024) blivit kvar i en hänvisning. Korrekt hänvisning ska vara till § 9.9. Detta har korrigerats i styrelsens stadgeförslag (propositionen).

Styrelsen instämmer i att det vore önskvärt att fullmäktige har högre närvaro vid föreningsstämmor. Samtidigt kan styrelsen konstatera att flera fullmäktige vid så gott som varje föreningsstämma valt att lämna stämman innan den slutförts. Det har även hänt att deltagandet vid slutfasen av vissa föreningsstämmor varit så lågt att nuvarande gräns för beslutsförhet om 40 procent varit i riskzonen. Styrelsen vill inte medverka till en stadgeändring som ökar risken för att en föreningsstämma måste avslutas i förtid och fortsätta vid en senare tidpunkt på grund av att kravet för beslutsförhet inte uppnås.

Styrelsen kommer att se över rutinerna för hur suppleanter kallas till föreningsstämmor. Behovet är störst för kömedlemmarnas fullmäktige som inte har personliga suppleanter. Styrelsen anser också att det är viktigt att den mandatfördelning som gäller mellan kömedlemmarna och hyresmedlemmarna också återspeglas i antalet röstberättigade vid föreningsstämmor. Att stadgereglera anmälningsförfarandet inför stämman löser dock inte problemet. Enligt styrelsens uppfattning är det viktigare att säkerställa att goda rutiner för detta finns.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att anse motionens första att-sats besvarad,
att avslå motionens andra och tredje att-satser.

Motion 83

Motion om stadgeändring av § 18.2

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig Dovre

Om SKB ska delar ut delar av föreningens överskott leder till driva upp hyreshöjningar.

Därför föreslår motionären

att ta bort befintligt text i 18.2 § och ersätt den ”Föreningsstämman beslutar att avsätter årets resultat till dispositionsfonden eller reservfonden”.

Styrelsens utlåtande över motion 83

Styrelsen delar uppfattningen om att SKB inte ska dela ut vinsten och föreslår till föreningsstämman att ingen utdelning sker avseende verksamhetsåret 2024.

Grunderna för fördelning av vinsten är en av de obligatoriska uppgifter som ska regleras i stadgarna för en ekonomisk förening. Det gäller även för en kooperativ hyresrättsförening. Det finns därför inte rättsliga förutsättningar för att slopa den föreslagna stadgetexten.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 84

Personlig suppleant

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

I ett flertal paragrafer anges personlig suppleant för fullmäktige köande. Detta har tidigare inte gällt och denna ändring är inte bra (jfr § 18 i de nuvarande stadgarna). Den gamla ordningen är funktionell, bra och ska bestå.

Det har genom åren, vilket också bekräftats i stadgarna, utvecklats ett system för köande att föreslå nya till fullmäktige. Detta system borde värnas och värdesättas då det medfört en sammanhållning och som solidariskt ger suppleanter möjlighet att delta och i tur och ordning kan inkallas att tjänstgöra när en ordinarie ledamot inte kan närvara. När en ledamot föreslås för att mandat ska utökas och föreslås väljas ges också plats för att föreslå en ny suppleant. De har i båda sina grupper en invalordning. En ny plats fylls alltid underifrån.

Yrkande

att vad gäller köande fullmäktig ska en suppleant fortsatt väljas utan direkt knytning till en särskild ledamot.

Detta gäller §§ 1.5 punkt 2, 7.1 andra stycket, 7.5 andra stycket, 8.13 andra stycket, 9.3 A punkt 1, B punkt 1, C punkt 1.

Styrelsens utlåtande över motion 84

Det har aldrig varit styrelsens avsikt att införa en ordning med personliga suppleanter för köande fullmäktige utan den föreslagna skrivningen är en lapsus. Kömedlemmarnas fullmäktigsuppleanternas inträdesordning ska fastställas när valet görs vid medlemsmötet för dessa medlemmar. Kömedlemmarnas fullmäktigsuppleanter inträder i tjänst vid föreningsstämma enligt denna ordning, vid ordinarie fullmäktiges frånvaro. Förvaltningsenheter med rätt att välja fler än en fullmäktig ska också ange inträdesordning för fullmäktigsuppleanterna.

Styrelsen instämmer i att detta inte är tydligt i det tidigare utsända stadgeförslaget. I nuvarande stadgeförslag (styrelsens proposition) har detta förtydligats genom att tillägg har gjorts i §§ 1.5 och 8.13 som klargör inträdesordning för fullmäktigesuppleanter.

I de övriga paragrafer som i stadgeförslaget från december 2024 innehåller formuleringen ”suppleant för denne”, och som nämns i motionen, har i styrelsens stadgeförslag (propositionen) ersatts med formuleringen ”fullmäktigesuppleant”.

Genom dessa åtgärder i propositionen bör risken för missförstånd vara eliminerad.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 85

Viktigare att texten i stadgarna är korrekt än lättläst

av Lennart Stark, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken

I förslaget till reviderade stadgar förekommer på flera ställen begreppet ”lägenhet” där det borde stå ”bostadslägenhet”. Begreppet ”lägenhet” avser både ”bostadslägenhet” och ”lokal”. Efter påpekande har rättelse endast gjorts på första förekomsten med motiveringen att ”förenkla för läsaren”. Rättelse måste göras på alla förekomster.

Varje bransch har i någon omfattning sin egen nomenklatur. Så även fastighetsbranschen. Branschföretag, intresseorganisationer och landet högskolor har sedan 1944 medverkat till att dokumentera fastighetsnomenklaturen i bokform (senast i ”Fastighetsnomenklatur: fastighetsekonomi och fastighetsrätt” ISBN 919789144182636; 15:e upplagan; publicerad 2024). Under hösten 2024 uppmärksammade jag projektgruppen inom SKB, som arbetat fram förslaget till reviderade stadgar, på att rätta direkta felaktigheter och byta ”lägenhet” mot ”bostadslägenhet” alternativt ”lokal”, beroende på vad som avses. I fastighetsnomenklaturen avser begreppet ”lägenhet” ett eller flera utrymmen som i upplåtelsehänseende utgör en självständig enhet. Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåts för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Rättelse har gjorts, men bara på ett ställe. Genom att inte vidta rättelse på alla förekommande ställen ökar risken för missuppfattningar och tvister. SKB arbetar enträget med att framstå som ledande professionell ägare och förvaltare av bostäder. Att alltid hålla sig till vedertagen nomenklatur, där sådan finns, i det grundläggande regelverket för den egna verksamheten torde vara självklart. Att inte hålla sig till vedertagen nomenklatur, i synnerhet mot bättre vetande, slår hårt på SKBs trovärdighet. Stadgarna skall i första hand att vara tydliga och korrekta. Att vara lättlästa får komma i andra hand.

Gör om. Gör rätt.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

villkora accept av förslaget till reviderade stadgar med uppgift för projektgruppen att anpassa och göra nödvändiga ändringar så texten i alla delar överensstämmer med fastighetsnomenklaturen i Sverige.

Styrelsens utlåtande över motion 85

Motionären har rätt i att begreppet lägenhet avser både bostadslägenhet och lokal. I hyreslagen (12 kap. jordabalken) förtydligas detta redan i 1 § 3 stycket på följande sätt: ”Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.” I efterkommande bestämmelser används begreppet lägenhet och om bestämmelserna skiljer sig åt mellan bostadslägenhet och annan lägenhet, anges det särskilt.

I lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt (LKH) används begreppet bostadslägenhet i lagens inledande bestämmelser, 1 kap. 1–4 §§. Dessa bestämmelser innehåller bland annat redogörelse för vad lagen innehåller bestämmelser om, definitioner samt reglering av vad en kooperativ hyresrättsförening är och vad upplåtelse med kooperativ hyresrätt får avse (upplåtelse av bostadslägenhet i ett hus som föreningen äger eller hyr). Definition av begreppet bostadslägenhet finns i 1 kap. 2 § LKH. Definitionen överensstämmer med den som används i hyreslagen. Då LKH endast omfattar bestämmelser som gäller upplåtelse av kooperativa hyreslägenheter till kooperativa hyresgäster används i efterföljande bestämmelser i lagen begreppen *lägenhet* eller *kooperativ hyresrätt*.

I styrelsens stadgeförslag har samma princip som i LKH tillämpats. I § 1.3 (ändamålsparagrafen) där föreningens syfte fastslås används begreppet bostadslägenhet. Då efterkommande bestämmelser utslutande reglerar förhållanden som gäller kooperativa bostadslägenheter används begreppet *lägenhet*.

I bilaga 3 till projektgruppens rapport daterad 20 november 2024 finns under avsnittet ”1.3 § Syfte och verksamhet” på sidorna 8–10, en mer uttömmande motivering till varför begreppet *lägenhet* används i stadgeförslaget.

SKBs stadgar reglerar vad som gäller mellan föreningen och dess medlemmar, inte vad som gäller för föreningens lokalhyresgäster eller hyresgäster som inte är kooperativa hyresgäster. Med hänsyn härtill och då begreppet definieras i § 1.3 och principen följer LKH anser styrelsen att användningen av begreppet *lägenhet* är korrekt. Att ändra till *bostadslägenhet* skulle inte göra texten mer korrekt, bara längre och mer svåräst.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 86

Paragraftecknen bör ha kvar sin korrekta placering

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten, och Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken

I styrelsens stadgeförslag ingår att paragraftecknen inte längre ska stå *före* siffran utan *efter*. Det ska stå till exempel 1 § i stället för § 1.

Det går i linje med att styrelsen föreslår en ändring av strukturen för stadgarna så att den ska likna lagen om ekonomiska föreningar – trots att stadgarna inte är någon lag och man i stället borde ha hämtat förebilder i stadgar för andra ekonomisk föreningar.

I *lagar* ska paragraftecknet stå efter siffran, men i *stadgar* ska det stå före.

Det kan man läsa i Språkrådets *Svenska skrivregler*, den mest omfattande och tillförlitliga regelsamlingen för svenska språket – se bild nedan.

Paragraftecken placeras före siffrorna: § 7 (utläses *paragrafsju*). Omvänd ordning, 7 § (utläses *sjunde paragrafen*), förekommer i lagtext och annan juridisk text och vid hänvisning till sådana texter. Det ska vara mellanrum mellan paragraftecken och siffror oavsett i vilken ordning dessa skrivs.

En annan auktoritativ regelsamling är *Myndigheternas skrivregler*, som kan hämtas gratis från en sida hos [Isof](#). Där sägs detsamma – se bild nedan.

10.14 Paragraftecken

- Paragraftecken har sin största användning i författningstext, t.ex. i lagar och förordningar. Där skriver man siffran före paragraftecknet: **3 §**. Så bör man göra också när man hänvisar till författningstext (se avsnitt 10.9.2).
- Paragraftecken används också i stadgar, protokoll och liknande. Man skriver då **§ 3**.

Också i [Bolagsverkets mall](#) för stadgar för en ekonomisk förening står paragraftecknet före siffran.

Skrift och tal

När man i tal refererar till en paragraf i stadgarna säger man exempelvis ”paragraf tretton”, och det stämmer bra med vad som står i texten: ”§ 13”.

När det i lagar står ”13 §” uttalar man det ”trettonde paragrafen” – oftast med tillägg av namnet på den lag det handlar om. Inte sällan finns också kapitel som man behöver ange. Det kan exempelvis stå ”2 kap. 16 §”, vilket uttalas ”andra kapitalet sextonde paragrafen” kanske följt av ”lagen om kooperativ hyresrätt”. Då är det funktionellt att paragraftecknet står efter siffran.

Men det finns inga kapitel i SKB:s stadgar, och placeringen av paragraftecknet efter siffran blir särskilt opraktiskt med den underindelning i siffor som föreslås. Hur ska till exempel ”1.3 §” uttalas. Ska det vara ”ett punkt tredje paragrafen” eller ”ett punkt tre paragraf”? Inget alternativ känns bra. Det är bättre – och språkligt rekommenderat – att skriva ”§ 1.3”, som uttalas ”paragraf ett punkt tre”.

Den flytt av paragraftecknet som (projektgruppen och) styrelsen föreslår är opraktisk och dåligt genomtänkt, strider mot vedertagna språkliga riktlinjer och verkar bygga på en felaktig uppfattning om vad stadgar är.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

att paragraftecken i SKB:s stadgar ska stå före siffran.

Styrelsens utlåtande över motion 86

Det görs i motionen gällande att den föreslagna placeringen av paragraftecknet ligger i linje med den föreslagna strukturen för stadgarna ”så att den ska likna lagen om ekonomiska föreningar”. Styrelsen har inte haft några sådana ambitioner – den föreslagna strukturen syftar till att göra det enklare för den som vill jämföra stadgarna med lagstiftningen. Motionärerna har rätt i att det vanligaste är att paragraftecknet står till vänster om siffran i stadgar, vilket också överensstämmer med en del rekommendationer. I bilaga 3 till projektgruppens rapport finns i inledningens sjunde stycke en motivering till varför paragraftecknet i stadgeförslaget står till höger om siffran. (Det handlar om tydlighet i samband med hänvisning till visst stycke i viss paragraf.) Därför har det också varit styrelsens förslag i det material som distribuerades i december 2024.

Frågan om paragraftecknets placering i förhållande till siffran är på inget sätt avgörande för styrelsen. I styrelsens stadgeförslag (propositionen) har styrelsen följt motionärernas förslag genom att paragraftecknet flyttats till vänster om siffrorna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 87

Utreda möjligheter att ge medlemmar tillgång till lån för insats till lägenheter med lägenheten/medlemskapet som säkerhet

av Staffan Ström, fullmäktigesuppleant Brunbäret

Insatserna i nybyggda skb-lägenheter är höga och gör det svårt för många att efterfråga nybyggda lägenheter. Samtidigt har skb ofta svårigheter med kostnader för vakanser i nybyggda kvarter som ligger i mindre centrala lägen.

Köpare av bostadsrättslägenheter kan söka lån med lägenheten som säkerhet – varför kan inte skb-medlemmar göra likadant? Följande fördelar blir följderna av om medlemmar kan ha lägenheten/medlemskapet som säkerhet vid bostadslån

1. Fler medlemmar får ekonomiska möjligheter att efterfråga lägenheter
2. SKB får mindre risk för vakanskostnader

En lösning kan kanske vara att SKB tecknar ett ”ramavtal” med en av föreningens banker/låneinstitut där en medlem ges möjlighet att låna till upplåtelseinsatsen med lägenhetens upplåtelseinsats som säkerhet.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

- Att skb utreder vilka hinder som finns idag (juridiska, ekonomiska mm) som gör att skb-medlemmar inte kan beviljas lån av banker, finansinstitut mm för att finansiera lägenhetens insats med lägenheten/medlemskapet som säkerhet (på samma sätt som lägenheter i bostadsrättsföreningar)
- Att skb utreder vilka förändringar i föreningen stadgar/organisation etc som behöver göras för att detta ska vara möjligt
- Att dessa uppdrag redovisas senast på fullmäktigemötet 2026

Styrelsens utlåtande över motion 87

Att banker accepterar en bostadsrättslägenhet som pant för ett lån bygger på att bostadsrättshavaren äger en andel i bostadsrättsföreningen. Till andelen är knuten en specifik lägenhet som bostadsrättshavaren har nyttjanderätten till. Om bostadsrättshavaren missköter sina åtaganden gentemot banken kan lägenheten (egentligen andelen med tillhörande lägenhet) säljas och ge panthavaren (banken), och eventuellt bostadsrättshavaren pengar.

I en kooperativ hyresrättsförening äger medlemmarna visserligen en andel men det är inte en specifik lägenhet knuten till medlemskapet. Den nyttjanderätt som en kooperativ hyresgäst har till en lägenhet förutsätter visserligen att vederbörande äger en andel i den kooperativa hyresrättsföreningen men nyttjanderätten uppstår först – i SKBs fall – när medlemmen genom sin turordning tilldelas en lägenhet. Därefter regleras delar av nyttjanderätten genom den hyresrättsliga besittningsrätten. Det faktum att det inte finns en specifik lägenhet knuten till andelen i SKB är det som hindrar att den kooperativa hyresrätten kan användas som säkerhet för lån till upplåtelseinsatsen.

SKB har idag ett samarbete med Handelsbanken Brommaplan som gör det möjligt för föreningens hyresmedlemmar att låna till hela upplåtelseinsatsen. Dessa lån är dock så kallade blancolån då lägenhetens upplåtelseinsats inte kan lämnas som säkerhet.

Styrelsen tror inte att det är möjligt att påverka lagstiftning, Finansinspektionen, banker med flera att acceptera upplåtelseinsatser som säkerhet för lån. Styrelsen anser att det vore ineffektivt att utreda denna fråga då det finns många hinder som talar emot att det skulle lyckas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 88

Avsluta hyrestillägg för bredband

av Christer Eklund, hyresmedlem Tisaren

Denna motion föreslår att de månatliga hyrestilläggen för bredbandsinstallation omedelbart avslutas, eftersom investeringen sedan länge är återbetald.

År 2011 installerades bredband i min och många andra lägenheter, baserat på ett styrelsebeslut från 2009 om att dra fiber i fastigheter där detta inte hade ingått vid nyproduktionen. Installationen finansierades genom ett hyrespåslag på 75 eller 85 kronor per månad, beroende på lägenhetens storlek.

Installationen omfattade:

- Dragnig av optisk fiber från källare till lägenheter.
- Montering av kopplingskåp och kablage.
- Installation av bredbandsuttag i de flesta rum.

Installationen kräver inget efterföljande underhåll.

Vid föreningsstämman 2010 beslutades att hyreshöjningen ska upphöra när investeringskostnaderna är betalda.

(Källa: Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Stockholms Kooperativa Bostadsförening, 27 maj 2010, sid. 20).

Installationskostnaden uppgick enligt dåvarande vd Henrik Bromfält till 9500 kronor per lägenhet. (Källa: Motioner till 2012 års ordinarie föreningsstämma, Motion 18, punkt 4).

Jag är medveten om att detta tagits upp i tidigare motioner, senast 2018. Det har dock inte tidigare presenterats någon kostnad för installationen.

Enligt en artikel i DN (2024-08-27) är en vanlig installationskostnad för fiber cirka 4000 kronor per lägenhet i engångskostnad. Kostnaden på 9500 kronor per lägenhet, som återgavs av Henrik Bromfält, kan dock vara rimlig eftersom installationen i SKB's fastigheter även inkluderade kablage i lägenheterna.

Från och med 2012 fram till slutet av 2024 har de boende betalat mellan 11 700 kronor ($75 \cdot 12 \cdot 13$ år) och 13 260 kronor ($85 \cdot 12 \cdot 13$ år) per lägenhet i hyrestillägg. Detta överstiger installationskostnaden med god marginal. Dessutom startade hyrespåslagen redan under 2011, och beloppen har sannolikt justerats uppåt i samband med årliga hyreshöjningar, vilket ytterligare ökar överbetalningen.

Styrelsen har tidigare anfört att ett stopp för hyrespåslagen skulle vara en orättvisa gentemot fastigheter byggda efter 2004, där fiberinstallation har gjorts i samband med nybyggnation.

Detta argument håller dock inte, eftersom kostnaden för att dra bredbandskablar i samband med nybyggnation är försumbar i jämförelse med en efterhandsinstallation.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

De månatliga hyrespåslagen för bredbandsinstallationen omgående avslutas, då investeringskostnaderna sedan länge är återbetalda.

Styrelsens utlåtande över motion 88

Frågan om att avsluta hyrestillägg för bredband har behandlats vid flera föreningsstämmor, senast vid 2018 års föreningsstämma. Styrelsens ståndpunkt formulerades då som följer:

Beslutet från stämman 2010 om att hyreshöjningen skulle upphöra när investerings-kostnaderna är betalda anses olyckligt av flera skäl:

- *Förslaget, ett tilläggsyrkande, var inte berett i vederbörlig ordning. Stämmans fullmäktigeledamöter hade inga möjligheter att vid pågående möte bedöma konsekvenserna av förslaget. Rimligen borde tilläggsyrkandet ha beretts och konsekvenserna av förslaget noggrannare redovisats för stämman innan man tog ett så långtgående beslut.*
- *Enligt föreningens stadgar (§ 29) är hyresfrågor styrelsens ansvarsområde. Styrelsen hade redan kommit överens med SKBs hyresutskott om finansiering genom en permanent hyreshöjning.*
- *En sänkning av hyrorna skulle behöva kompenseras med andra intäkter för att undvika försämrat resultat, vilket skulle kräva ytterligare hyreshöjningar.*
- *I kvarter byggda efter 2004 ingår samma typ av bredbandsinstallation utan motsvarande beslut om hyressänkning när investeringskostnaden är betald. Om beslutet från 2010 genomförs, skulle dessa kvarter också påverkas av den generella hyreshöjningen utan att få hyressänkning.*

Styrelsen vidhåller sin inställning.

Frågan om bredband och gruppavtal behandlades dessutom i motionerna 38 och 39 vid föreningsstämman 2024. Styrelsen skrev i sitt utlåtande över motion 38 och 39 att ”Styrelsens uppfattning är att en gruppanslutning till fibernät där SKB tillhandahåller internet i hyran är ett bra förslag som skulle gynna de allra flesta hyresmedlemmar. Dock krävs att lösningen föregås av en noggrann utredning och analys eftersom det inte är så enkelt som att teckna ett gruppavtal där allt blir bättre och billigare. Extern expertis krävs för denna utredning. Vidare behöver befintliga avtal beaktas.”. En sådan utredning påbörjades i slutet av 2024 och arbetet med behovsanalys pågår, för att kunna gå vidare med kravställning i en kommande upphandling. Målsättningen är att utredningen blir färdig under 2025.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 89

Säkerställande att SKB:s strategier utgår från medlemmars åsikt och leverans av långsiktig medlemsnytta

av Annette Lassinger, hyresmedlem Stångkusken, och Rolf Arbin, kömedlem

Jag/vi yrkar att föreningsstämman beslutar att det årligen ska finnas lättlästa publika dokument på SKB:s hemsida som redovisar och bevisar hur man följer den kooperativa kodens 3 första principer enligt förslag nedan.

Dokumentet, eller dokumenten, ska innehålla följande.

1. Medlemsnytta och medlemmars åsikt - process för hur SKB:
 - praktiskt säkerställer att verksamhetsplaneringen utgår från medlemmarnas åsikt.
 - långsiktigt leverera medlemsnytta för i första hand boende och i andra hand köande medlemmar.

2. Demokrati - hur SKB:s organisation:
 - kontinuerligt utvärderar sitt agerande för att främja samarbetet mellan medlemmarna och SKB.
 - initierar förbättringar för att säkerställa att den demokratiska process löpande uppfylls.
3. Värdeskapande för medlemmar - hur SKB:s styrelsen säkerställer att medlemmarna deltar i värdeskapandet av:
 - en affärsrelation.
 - en ägarrelation.
 - hur värdeskapandet är utformat för att främja medlemmarnas ekonomi, engagemang och lojalitet.

Bakgrund

I juni 2024 beslutade föreningsstämman att SKB, som ekonomisk förening och kooperativ hyresrättsförening, ska anta "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag". Detta kallas även för den kooperativa koden. I och med beslutet är det bindande för SKB att följa koden. Kodens bygger på 8 principer som går att läsa mer i detalj på [Kooperativa kodens webbplats](#).

Det innebär att SKB årligen ska redovisa och ge motivering till på vilket sätt man följer de 8 principerna i koden. Det ska redovisas i en "styrningsrapport". Kodens syfte är bland annat att öka transparensen och öppenheten i styrelsen ledningsarbete. Denna motion fokuserar på de första 3 principerna. Detta för att säkerställa att dessa tre redovisas på ett transparent sätt.

Länkar på SKB:s hemsida:

<https://www.skb.org/om-oss/foreningen/den-kooperativa-koden/>

<https://www.skb.org/wp-content/uploads/SKB-arsredovisning-2023-lankar-webb.pdf>

Styrelsens utlåtande över motion 89

Styrelsen uppskattar att motionärerna tar upp "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag" som syftar till att främja medlemsdialog och de demokratiska beslutsprocesserna samt att öka transparensen och öppenheten i styrelsens ledningsarbete. Kodens är uppbyggd på principer istället för regler, enligt modellen "följ och förklara".

Det innebär att de företag som tillämpar koden ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt de följer de åtta principerna i koden i en årlig styrningsrapport. Varje avsnitt kommer att inledas med respektive princip. Därefter följer en förklaring i form av väsentliga beslut, förhållanden och aktiviteter som skett under året.

SKBs första styrningsrapport kommer att publiceras på SKBs webbplats [skb.org](#). Utöver den fullständiga rapporten, kommer även en sammanfattning att införas i års- och hållbarhetsredovisningen för år 2024 som publiceras våren 2025. Även sammanfattningen kommer att finnas tillgänglig på [skb.org](#). Det innebär att det kommer att vara flera möjligheter att ta del av rapporten, inklusive en lättläst och kortfattad version.

SKBs styrningsrapport kommer därmed inte bara ta upp de tre första principerna om syfte och medlemsnytta, demokratiska processer och medlemmarnas deltagande i företagets värdeskapande. Den kommer även att ta upp hur SKBs styrelse säkerställer att alla de åtta principerna i koden efterlevs. De övriga fem handlar om föreningsstämman, valberedningen, styrelsen, ersättning till ledande befattningshavare samt revision, risk och intern kontroll.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 90

Besluta demokratiskt om VD:s lön

av Christian Tengblad, hyresmedlem Idö-Våldö

SKB är en demokratisk förening. Det sticker ut på bostadsmarknaden som domineras av ickedemokratiska aktiebolag och, försiktigt sagt, indirekt demokratiska allmännyttiga bolag.

Hos oss beslutar vi till och med om styrelsearvoden på årsstämman. Men inte om VD-lönen. Just nu ligger den på 1 995 000 kronor om året eller strax över 160 000 kronor i månaden.

Anledningen till detta säga vara att för att vi ska kunna få rätt kompetens så måste vi ha löner som "följer bostadsmarknadens lönestruktur" (mej! från styrelsen 3 maj).

Detta innebär i praktiken att ickedemokratiska fastighetsjättar bestämmer vad SKB:s främste representant ska tjäna i lön.

Jag tycker det är dags att låta stämman besluta över vad den högst avlönade personen hos SKB ska tjäna.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Att valberedningen får i uppdrag att lämna förslag på lön till stämman för VD framöver, precis som man idag lämnar förslag på arvoden

Att det inför VD-byte görs ett förslag om ingångslön för VD, som inte bestäms av externa företag utan av våra egna förutsättningar som förening

Styrelsens utlåtande över motion 90

Enligt 2 kap. 15 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt gäller bestämmelserna i 7 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar (EFL) också för kooperativa hyresrättsföreningar. Enligt 7 kap. 27 § EFL får styrelsen utse en vd. Enligt SKBs stadgar, både de nu gällande och de föreslagna, ska SKB ha en vd.

Befogenheten att utse vd har av lagstiftaren alltså lagts på styrelsen. Beslutet att utse vd ska alltså alltid fattas av styrelsen och uppgiften att utse vd kan inte delegeras till annan eller tas över av föreningsstämman. Avtalet som ingås när en vd utses är ett avtal mellan styrelse och vd. I detta avtal ingår bland annat de förmåner, inklusive lön, som vd ska få. Redan av detta skäl föreslår styrelsen att motionen ska avslås.

När det gäller den lön som vd uppstår vill styrelsen framhålla följande. Lönesättningen för ledande personer i företag och organisationer är ofta en komplex fråga. Det är viktigt att ersättningsfrågorna behandlas på ett sätt, som skapar förtroende hos SKBs fullmäktige och föreningen i stort. Styrelsen har därför tagit fram övergripande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsens proposition om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma 2025 och är utformade i enlighet med svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag. Föreningens revisorer ska därefter årligen granska hur principerna har tillämpats och lämna ett skriftligt yttrande till stämman.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 91

Fler aktiva i fullmäktige och kvartersråd

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

På SKBs hemsida kan man idag anmäla sig som ny medlem med endast några få knapptryckningar.

Då SKB är en förening i ständig förändring och alltid behöver fler som engagerar sig menar jag att i samband med att man anmäler sig som ny medlem även ska kunna kryssa i om man är intresserad av fullmäktige eller kvartersråd. Det kan ju förekomma att man går med i SKB i samband med att man skriver på ett lägenhetskontrakt hos SKB.

Jag föreslår att 2 (två) kryssrutor läggs till under fältet för e-post så att man enkelt kan svara att man är intresserad.

De intresseanmälningar som kommer in ska på regelbunden basis förmedlas till sammankallande för fullmäktige eller till aktuellt kvartersråd.

Ja, jag är intresserad av att engagera mig i fullmäktige (som köande medlem) och är över 18 år

Ja, jag är intresserad av att engagera mig i kvartersrådet (som boende medlem) och är över 18 år

Bli medlem

Medlemskap

Del av medlemsinsats.....2 000 kr
Årsavgift.....250 kr
Summa.....2 250 kr

Ungdomsmedlemskap

Del av medlemsinsats.....2 000 kr
Årsavgift.....125 kr
Summa.....2 125 kr

Medlemskapet är personligt och utan åldersgräns. Din turordning räknas från den dag SKB erhåller din inbetalning. [Läs mer](#) →

Ansökan om medlemskap

Nedanstående personuppgifter ska avse den blivande medlemmen. Om personen inte har ett fullständigt svenskt personnummer, vänligen kontakta Servicecenter, 08-704 60 00 eller skb@skb.org. I de fall en annan person än medlemmen ska betala för medlemskapet framöver ska dessa kontaktuppgifter fyllas i på nästa sida.

Fält markerade med * är obligatoriska.

Personnummer *

AAAAAMDDnnnn

Hämta personuppgifter

Telefon arbete

Telefon bostad

Mobil/SMS

E-post

Bekräfta E-post

- 1 Ansökan
- 2 Betalningsuppgifter
- 3 Verifiera
- 4 Slutfört

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att

SKBs hemsida uppdateras med 2 kryssrutor där en ny medlem kan kryssa i sitt intresse för fullmäktige eller kvartersråd.

att föreningsstämman beslutar att

intresseanmälningarna som skickas in (och betalas) vidarebefordras till sammankallande för fullmäktige eller aktuellt kvartersråd.

Styrelsens utlåtande över motion 91

Medlemmarnas möjlighet att bidra till föreningens verksamhet är en av SKBs grundpelare. Det gäller både kömedlemmar och hyresmedlemmar.

Styrelsen anser att det är en god idé att ge nya medlemmar möjlighet att vid ansökan kunna ange om de är intresserade av att engagera sig som förtroendevalda eller bidra på andra sätt.

Ansökan om medlemskap sker via SKBs webbplats och motionären föreslår att anmälningssidan uppdateras med kryssrutor för intresseanmälan. Dessa intresseanmälningar ska därefter förmedlas till ansvariga för fullmäktige eller kvartersråd.

Styrelsen anser det är möjligt att ta fram och implementera en lösning som på ett relevant sätt svarar mot idén. Exakt hur det ska genomföras och hur det skulle kunna formuleras behöver dock ses över. Det handlar till exempel om teknisk lösning och att se över SKBs personuppgiftspolicy om samtycke enligt kraven i GDPR. Även en struktur och organisation för hur dessa anmälningar tas om hand på ett relevant sätt, bör tas fram. Till exempel skulle det i relation till kömedlem kunna vara en uppgift för det föreslagna köanderådet.

Under 2025 kommer en förstudie att genomföras och arbetet påbörjas för att ta fram en ny version av den externa delen av webbplatsen skb.org, det vill säga den del som nås innan inloggning. Den omarbetade webbplatsen kommer att lanseras under 2026.

Om föreningsstämman antar styrelsens förslag till beslut, kan motionärens förslag tas med i arbetet för den nya versionen av föreningens webbplats.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 92

Ta fram statistik om SKBs medlemmar både boende och köande

av Ragnar von Malmborg, fullmäktig Kärrtorp, Anette Eldestrand, kömedlem, Kerstin Gustavsson, Anna Leff, Birgit Norrman, Lisa Wimmerström, Joy Roberts och Lena Eriksson, hyresmedlemmar Kärrtorp

I regionen har utvecklingen gått mot allt ökande inkomstskillnader och förmögenhetsskillnader. Det är lätt att tro att det ser ut på vissa sätt utifrån de egna omständigheterna, och lätt att hamna fel.

Vi tror att det vore bra att ta reda på mer statistik om medlemmarna. Hushållstyper och inkomster är centralt. Det kan kanske också vara en fördel att veta mer om hyresgästhushåll och bostadsrättshushåll? i allmänhet i Stockholm och i regionen för att kunna jämföra med hur det är i SKB.

Statistik av det här slaget kan tas fram via Statistiska centralbyrån.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag

Att ta fram statistik över köande och boendes medlemmarnas hushållssituation och inkomster samt en jämförelse med andra hyresgäster och bostadsrättsinnehavare i regionen.

Styrelsens utlåtande över motion 92

I sin roll som en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut kooperativa hyresrätter till medlemmarna, är det värdefullt att ha en övergripande kännedom om både kömedlemmar och hyresmedlemmar. Därför görs undersökningar om till exempel hyresmedlemmars uppfattning om SKBs service. Olika slags statistik tas också fram i relation till exempelvis uthyrning samt medlemsprofil såsom ålder och turordning.

Myndigheten SCB förser samhället med statistik om befolkning, arbetsmarknad, ekonomi och samhällsutveckling. Som motionärerna nämner kan olika statistik om svenska hushåll och inkomster tas fram via dem.

Enligt SCB tas dock sällan statistik "per fastighet/bostadsadress" fram, vilket hade kunnat vara en möjlighet för att veta mer om hyresmedlemmar. Kömedlemmar skulle i detta fall behöva nås med en direkt enkät.

Om SKB tar reda på medlemmars inkomst samt hushållstyp måste det finnas ett tydligt syfte.

Insamling av inkomstnivåer är hos många känsligt och skulle även kunna vara både resurskrävande och svårt att genomföra på ett sätt som uppfyller lagkrav samt respekterar medlemmars rätt till integritet, vilket är något som styrelsen lägger stor vikt vid.

Idag bygger SKB fastigheter med varierade lägenhetsstorlekar, inte sällan från ett till sex rum och kök. Detta görs för att det ska vara möjligt att hitta något som passar olika hushållstyper och familjekonstellationer. Variationen ska också möjliggöra att man kan flytta inom kvarteret om förhållandena ändras. SKB kommer att fortsätta bygga på detta sätt.

Om en kartläggning skulle genomföras genom att samla in de efterfrågade typerna av data från medlemmarna och sedan analysera den, skulle det oundvikligen medföra både ekonomiska och tidsmässiga kostnader för föreningen. Det gäller inte minst för insamling av data och jämförelse med andra bostadsföretag i regionen. Det är resurser som i stället kan prioriteras till insatser som direkt gynnar medlemmarna, så som underhåll av fastigheter, förbättring av boendemiljön, nybyggnation eller medlemsutveckling.

Mot denna bakgrund anser styrelsen att det inte är en prioriterad fråga att ta fram den statistik som efterfrågas i motionen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 93 Hjärtstartare

av Hans Andersson, hyresmedlem Muraren

Plötsligt hjärtstopp är en av de vanligaste orsakerna till dödsfall i Sverige. Varje år drabbas tusentals människor, och snabb tillgång till en hjärtstartare (defibrillator) kan vara avgörande för att rädda liv. Föreningen har ett ansvar att säkerställa en trygg och säker miljö för sina medlemmar och besökare. Genom att investera i en hjärtstartare kan vi öka säkerheten och vara bättre förberedda i händelse av en nödsituation.

- Att föreningen avsätter medel för inköp av en hjärtstartare.
- Att hjärtstartaren placeras på en central och väl synlig plats i föreningens lokaler, förslagsvis tvättstugan.

- Att minst två personer i föreningen utbildas i att använda hjärtstartaren samt hjärt-lungräddning (HLR).
- Att utbildning i användning av hjärtstartaren erbjuds regelbundet till medlemmarna.

Genom att köpa in en hjärtstartare visar föreningen sitt engagemang för medlemmarnas säkerhet och hälsa. En hjärtstartare kan vara skillnaden mellan liv och död vid ett plötsligt hjärtstopp. Med en hjärtstartare på plats och utbildade personer som kan hantera den, är vi bättre rustade att hantera en sådan situation och öka chansen för överlevnad.

Vi hoppas att föreningen ställer sig bakom denna motion och att vi tillsammans kan arbeta för en säkrare och tryggare miljö.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Föreningen ska köpa in en hjärtstartare och placera den på en lättillgänglig plats i våra lokaler.

Styrelsens utlåtande över motion 93

Frågan om inköp av hjärtstartare har senast prövats av fullmäktige vid föreningsstämman 2024. Den nu inkomna motionen innehåller i allt väsentligt samma förslag som tidigare motioner. I enlighet med beslutet på föreningsstämman 2024 har SKB utrett de ekonomiska, praktiska och medicinska aspekterna av hjärtstartare. Utredningen redovisades på höstmötet (fullmäktigedagen) den 16 november 2024.

SKB kommer upphandla HLR-utbildning där kvartersråd eller enskilda medlemmar kan avropa utbildning på egen bekostnad. SKB har även undersökt möjligheterna för kvartersråd och enskilda boende att starta lokala insamlingar för att införskaffa hjärtstartare. Information om detta kommer att förmedlas till samtliga kvartersråd. Där insamling resulterar i inköp av hjärtstartare bistår SKB med installation och el-dragning till hjärtstartarskåp. Om det finns stort intresse av hjärtstartare kan SKB undersöka möjligheten att sänka inköpskostnaderna genom att göra samlade beställningar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 94

Textilinsamling/återvinning

av Sten Mölleryd, Ammi Bohm, Margareta Melin, Karin Inghe och Agneta Nilsson Bäck, hyresmedlemmar Täppan, samt Suzanne Kolare, fullmäktigesuppleant Täppan

Sedan 1/1 2025 är det obligatoriskt att samla in/ återvinna textil. Det åligger kommunerna att ta emot insamlad textil. Även frivilligorganisationer (Röda korset m fl.) tar emot textil. För att underlätta insamlandet bör SKB anskaffa kärl för textil i återvinningsrum eller på annat lämpligt ställe i fastigheterna samt sluta avtal med tjänst som transporterar textilavfallet till återvinningsstation.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att

SKB anskaffar kärl för textilåtervinning samt sluter avtal med tjänst som transporterar textilavfallet till återvinningsstation.

Styrelsens utlåtande över motion 94

Styrelsen delar motionärernas uppfattning att det är viktigt att underlätta insamlingen av textilier och anser också att det är mycket positivt att textilinsamlingen ska förbättras i samhället i stort.

Totalt sett har SKB en mycket väl utbyggd hantering av återvinningsmaterial i kvarteren. Sedan många

år tillbaka finns fastighetsnära insamling (FNI). Detta avser förpackningar (pappers-, plast-, glas- och metallförpackningar). Från 1 januari 2027 kommer FNI att bli obligatorisk (lagkrav) för fastighetsägare. Utöver FNI finns även inom SKB insamling av andra återvinningsmaterial i varierande omfattning, exempelvis tidningar och batterier.

Insamling av textilavfall i form av FNI är inget lagkrav för fastighetsägare. Ansvaret i den uppdaterade lagstiftningen från 1 januari 2025 åvilar kommunerna, som ansvarar för information, insamling och behandling av textilavfall. Som det ser ut idag (i Stockholms stad) kommer SVOA (Stockholm Vatten och Avfall) erbjuda textilinsamling på återvinningscentraler och pop-up återbruk samt i Returrundan (lastbil som enligt fast schema åker till bostadsområden och hämtar olika typer av avfall).

SKB har redan, sedan många år tillbaka, insamling av textil för återbruk i ett tjugotal fastigheter via avtal med Human Bridge. Under 2024 samlades det in 64 ton på dessa platser, vilket är en ökning med 17 ton sedan 2023. Tyvärr är det inte möjligt att ha denna insamling i alla kvarter. Skälet är att SVOA inte erbjuder hämtning av textilavfall i kvarteren, varför SKB inte kan införa detta i samtliga återvinningsrum. Även om det skulle bli möjligt i framtiden, är det redan idag på många platser svårt att få plats med alla önskade återvinningsfraktioner. Det skulle även innebära en betydande kostnad för SKB, då ingen kostnadsersättning för denna typ av sortering i dagsläget finns med i den nya lagstiftningen. Det bör dock tilläggas att återbruk av olika material i samhället, med tillhörande lagstiftning och tjänster, utvecklas förhållandevis snabbt. Detta följs noga av SKBs organisation och förändringar kan därför komma att ske framöver.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 95

De boendes möjligheter till boinflytande

av Ragnar von Malmborg, fullmäktige Kärrtorp, Anette Eldestrand, kömedlem, Kerstin Gustavsson, Anna Leff, Birgit Norrman, Lisa Wimmerström, Joy Roberts och Lena Eriksson, hyresmedlemmar Kärrtorp

De boende i SKB har goda möjligheter att styra underhållet i sina lägenheter. Här är SKB mycket bättre än de kommunala bostadsbolagen där hyresgästerna i flertalet bolag är mer utlämnade till bolagens godtycke.

Möjligheterna för de boende att påverka sina bostadsområden i SKB, både skötsel, underhåll och förbättringar skulle dock kunna stärkas och utvecklas. Informationen till kvartersråden om kortsiktiga och långsiktiga planer samt möjligheter att samråda och påverka skulle behöva förbättras.

Idéer till förbättringar kan finnas att hämta både från bostadsrättsföreningar och en del kommunala bostadsbolag till exempel vad gäller former för information och samråd och hur tvister hanteras.

Vi tror att boinflytandet i våra kvarter bör kunna stärkas genom att kvartersråden får goda möjligheter till information, till att ta fram förslag, till samråd, dialog och genomförande samt möjligheter att få sina frågor prövade när man inte når sam-syn med den närmaste förvaltningen.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag

Att sätta igång en diskussion om hur boinflytandet i bostadsområdena ska utvecklas.

Att ta fram arbetssätt för kvartersråden för att stärka boinflytandet.

Att ta fram ett förslag till en utvecklad ändamålsparagraf för kvartersråden.

Styrelsens utlåtande över motion 95

I SKB, som är en kooperativ hyresrättsförening har medlemmarna stora möjligheter till inflytande på många plan: genom styrelse, fullmäktige och kvartersråd med mera. Samtliga dessa organ utgörs av medlemmar.

Det lokala boendeinflytandet hanteras av kvartersråden i kontakt med den lokala förvaltningen. Det finns flertalet möjligheter till inflytande. Kvartersråden är en kontaktlänk och en informationskanal mellan de boende i kvarteren och SKBs förvaltning. Fastighetsskötare och förvaltare deltar regelbundet i kvartersrådsmöten. En gång per år arrangeras också en kvartersrådsdag där medlemmar i de olika kvartersråden träffas, utbyter erfarenheter och diskuterar olika frågor. Boinflytande uppnås även genom SKBs digitala medlemspanel. Den består av medlemmar som har anmält sig och som får svara på frågor som rör boendet. Hyresmedlemmarna har även möjlighet till inflytande genom hållbarhetsambassadörer som kan bidra till att underlätta för medlemmar att göra mer hållbara val i sitt boende.

Kvartersråden deltar vanligen i den så kallade budgetdialogen, som i korthet innebär att kvartersråden medverkar i SKBs budgetprocess genom att lista sina tre viktigaste önskemål om insatser och förbättringar av större omfattning som inte ryms inom driftbudgeten. På detta sätt får kvartersråden insyn i och kan i viss mån påverka åtgärder och budget för det planerade underhållet. Information om årets planerade underhåll skickas i början av varje år till samtliga kvartersråd. I informationen redovisas det planerade underhållet för hela fastighetsbeståndet.

Styrelsen har fattat beslut om att uppdra åt vd att ta fram förslag till arbetsordningar för alla organ, både befintliga organ och de som enligt förslaget om ändrade stadgar föreslås tillkomma. Vid ordinarie föreningsstämma 2025 kommer förslag till arbetsordningar för valberedning och föreningsrevisorer att behandlas. För kvartersråden finns sedan tidigare en arbetsordning. Även denna ska ses över. Detta planeras att ske med förankring hos medlemmarna under hösten 2025 och våren 2026 med förhoppning att kunna läggas fram för beslut vid föreningsstämman 2026.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att anse motionen besvarad.

Motion 96

Riktlinjer för förfarandet vid tilldelning av lägenhet

av Carita Högmark, kömedlem

Grunden måste vara att SKB medlem ska kunna söka lediga lägenheter utan begränsning och rangordning.

Från SKB vill man göra gällande att medlemmar med lång kötid upprepade gånger anmäler intresse för lägenheter som de sedan inte är intresserade av. Och detta i sig medför en risk att medlemmar med kortare kötid avstår från att göra en intresseanmälan. Delar inte alls den uppfattningen och det framgår väldigt tydligt då det är attraktiva lediga hyresobjekt innanför tullarna. Det är ju inte så att jag som medlem med kortare kötid på 41 år avstår att inkomma med intresseanmälan bara för att det är många sökande före. Är dock medveten att jag inte ens blir kallad till visning.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att:

För framtagna och vidare uppföljning av riktlinjer och riktlinjernas innehåll avseende förfarandet vid tilldelning av lägenhet, utse permanent arbetsgrupp bestående av erforderligt antal representanter från olika delar av SKB där även medlemmar i SKB ska ingå i gruppen. Dessa riktlinjer fastställs av föreningsstämman.

Styrelsens utlåtande över motion 96

Styrelsen har sedan länge identifierat ett behov av regler att tillämpa vid tilldelning av lägenhet. Redan vid fullmäktigedagen i november 2016 lämnades en redogörelse för detta. Ämnet har sedan varit uppe till behandling i en arbetsgrupp som föreslagit att stadgarna ska tillåta tillämpningsregler. I arbetsgruppens rapport (2019) föreslogs exempel på hur sådana regler skulle kunna se ut och gav exempel på liknande regler från branschkollegor.

Föreningsstämman som hölls i november 2021 gav, genom inriktningsbeslut om stadgerevision, styrelsen i uppdrag att föreslå ändring av stadgarna så att dessa ska tillåta tillämpningsregler. Projektgruppen för stadgerevision steg 2 har genom bestämmelse i § 4.2 föreslagit att föreningsstämman ges mandat att fastställa riktlinjer för förfarandet vid tilldelning av lägenhet.

När föreningsstämman behandlat styrelsens förslag till ändrade stadgar och förhoppningsvis fattat beslut om att godkänna skrivningen enligt förslaget i § 4.2 avser styrelsen att återkomma till fullmäktige med ett förslag till riktlinje för tilldelning av lägenhet. Förslaget kommer då som proposition till nästkommande stämma, vilket torde blir den ordinarie föreningsstämman 2026. Styrelsen ser inget behov av att tillsätta en särskild arbetsgrupp för att ta fram detta förslag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 97 Tilldelning av lägenhet

av Carita Högmark, kömedlem

Riktlinjer för förfarandet vid tilldelning av lägenhet

Nuvarande tillämpningsregler vid tilldelning lägenhet medger att medlemmar upprepade gånger kan anmäla intresse för lägenheter som de inte är intresserade av.

Vid avhopp från medlem som fått ett bostadserbjudande så innebär det en fördröjning i uthyrningsprocessen, samt att tilldelning av lägenhet fördröjs till nästa bostadssökande som står på tur.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar om:

Spärrtid vid avhopp

Ge i uppdrag till av föreningsstämman utsedd arbetsgrupp att ändra tillämpningsregler vid tilldelning lägenhet enligt följande förslag:

Spärr för medlem under begränsad tid om 3 månader att inkomma med intresseanmälan om ledig lägenhet då:

- medlem som inkommit med intresseanmälan för lägenhet inte aktivt meddelar SKB om intresse kvarstår eller svarar nej senast kl. 11.30 dagen efter visning.
- medlem får erbjudande om lägenhet och inte återkopplar till SKB i tid.
- medlem får erbjudande om lägenhet och ångrar sig.

(Vid förfarandet och presentationen från SKB avseende ledig lägenhet i äldre beståndet så framgår det inte alltid i vilken huskropp som den lediga lägenheten är belägen. Ex Hammarby-Sjöstad, Maltgatan. Om detta förtydligas så innebär det mindre risk att medlemmar i onödan anmäler intresse för lägenheter som de inte vill ha. Först vid visningen framgår vilken huskropp det är.)

Styrelsens utlåtande över motion 97

Styrelsen tar tacksamt emot motionärens förslag till riktlinjer för förfarandet vid tilldelning av lägenhet, eller ”tillämpningsregler”, som de tidigare benämnts, i det förberedande arbetet med att föreslå reviderade stadgar.

Enligt § 7 åttonde stycket SKBs befintliga stadgar ska bostad tilldelas medlem, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning. Det betyder att riktlinjer av det slag motionären föreslår saknar stöd i stadgarna. Föreningsstämman är därmed förhindrad att fatta beslut om att införa sådana riktlinjer.

I förslag till nya stadgar har styrelsen, genom bestämmelser i §§ 4.1 och 4.2, föreslagit att föreningsstämman ska ges mandat att fastställa riktlinjer för tilldelning av lägenhet. Givet att två på varandra följande stämmor godkänner styrelsens förslag i den här delen, kommer styrelsen att återkomma till närmast därefter påföljande föreningsstämma med förslag till riktlinjer för tilldelningsprocessen. Motionärens förslag kommer då att övervägas. Eftersom det alltså inte är möjligt enligt gällande stadgar att införa bestämmelser av det slag som avses med motionärens yrkande föreslår styrelsen att motionen ska avslås.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 98

Förmedla lägenheter där andra kötider än medlemskö i SKB gäller är ett brott mot stadgar

av Maria Sjödah, hyresmedlem Kampementsbacken

Andra kötider än SKB's används vid lägenhetsförmedling via Stockholms och Uppsalas Bostadsförmedlingar.

Både Stockholms och Uppsalas bostadsförmedlingar använder bara sina egna bostadsköer vid förmedling.

”Lägenheterna förmedlas enligt en strikt turordning där den medlem som har längst kötid av de som har anmält intresse, blir erbjuden bostaden.”

Denna text i SKB's presentation av föreningens villkor bygger på att kötiden som SKB medlem enligt stadgar är den enda urvalsmetod som används vid förmedling av lägenheter ägda av föreningen.

I SKB's nya stadgar är inskrivet att föreningen kan överlåta till annan aktör att förmedla föreningens lägenheter.

Lägenheter förmedlas av Uppsala Bostadsförmedling sedan 2019 då Rosendal i Uppsala byggdes och Stockholms Bostadsförmedling sedan 2024 då Kista byggdes.

Bostadsförmedlingarna i Uppsala och Stockholm använder bara sina egna kötider för turordning till uthyrning av de SKB lägenheter de förmedlar.

Till exempel går ett år i Stockholms Bostadskö före trettio år i SKB's egen medlemskö.

Att strikt tillämpning av medlemmarnas kötid i SKB inte gäller är ett brott mot stadgarna som är grundstenen i den medlemsägda föreningen.

Årligen lämnas det in motioner till föreningsstämma med olika förslag om hur medlemskön skall kunna kringgå, förslag som alla med rätta avslås. Då är det än mer anmärkningsvärt att styrelsen själv kan besluta att stadgar inte gäller. Att medlemmarnas kötiden sätts ur spel.

Föreningsstämman måste vara förberedd på att styrelsen kommer använda sina argument för detta stadgebrott.

Det finns inga argument som styrelsen kan ange som motivation för att kringgå stadgar. Exempel på argument från styrelsen kan vara brist på egen kapacitet i den administrativa handläggningen vid förmedling av lägenheter i nybyggnationer, att det skulle finnas tvång att använda Stockholm – Uppsalas förmedling av bostäder, att det är så få lägenheter som förmedlas utan att medlemmars kötid gäller.

Om ett argument är att säkra markanvisningar genom att gå städerna till mötes genom att överlämna förmedling av lägenheterna till annan aktör där annan turordning än medlemskön gäller, då skall man i föreningen omvärdera ifall nuvarande tillväxthastigheten med nybyggnationer är ett självklart mål.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

- att strikt turordning vid förmedling av SKB's lägenheter alltid skall gälla i enlighet med stadgarna.
- att om förmedling av annan aktör där annan kötid gäller är kopplat till möjlighet för markanvisningar bör förningens tillväxthastig omvärderas.

Styrelsens utlåtande över motion 98

Motionären påstår i sin motion att SKB lägenheter hyrts ut i strid med föreningens stadgar vilket är ett påstående som är både felaktigt och anmärkningsvärt.

SKBs verksamhetsidé och lagrum

SKBs ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva mark, bygga bostäder och att **i första hand** upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens verksamhet är primärt reglerad i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar och i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt (LKH). Enligt förarbetena till LKH tilläts en kooperativ hyresrättsförening hyra ut både bostadslägenheter och lokaler till andra än medlemmar (traditionell hyresrätt). Dock får det inte ske i sådan omfattning så att föreningens verksamhet domineras av uthyrning till icke-medlemmar. Den bestämmelse som föreslås införas i stadgarna § 1.3 begränsar alltså denna möjlighet till att utgöra ringa del av föreningens verksamhet, vilket är en betydande skärpning gentemot gällande lagstiftning. Mer om det finns att läsa i bilaga 3 avsnitt 1.3 till rapport från november 2024 från projektgruppen för stadgerevision steg 2.

Krav vid markanvisningar

SKB har cirka 85 000 kömedlemmar. I syfte att leva upp till föreningens ändamål nyproducerar SKB kooperativa hyresrätter enligt ett mål om ca 200 lägenheter om året. I den processen konkurrerar SKB med andra bygg- och fastighetsaktörer på en öppen marknad. De markanvisningar som finns att konkurrera om är förenade med krav från kommunens sida. Så gott som alltid ställs det krav på viss kvalitet, miljö och gestaltning. Inte sällan förväntas SKB även bidra till samhällsutvecklingen och det allmännas behov genom att tillskapa lokaler för kommersiell handel och service samt exempelvis förskolor och kategoribostäder. Förenklat – om SKB ska kunna upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt åt föreningens medlemmar krävs emellanåt att föreningen också upplåter en del av fastigheterna för annan verksamhet. Så har skett sedan föreningen bildades och så kommer det att vara även framöver. Som exempel kan nämnas att det i många av SKBs fastigheter under 1930 och 1940-talen byggdes lokaler för dagligvarubutiker – inte sällan konsumbutiker. Från 1980-talet och framåt har fokus snarare varit grupp- och bostäder, efter institutionsboendenas avskaffande. Dessa grupp- och bostäder hyrs som regel ut till kommunen genom blockuthyrning.

Ett annat intressant exempel är kvarteret Stångkusken på Artillerigatan. När SKB ville bygga i ett centralt läge och staden inte släppte ifrån sig markanvisningar, förvärvades marken av Djurgårds-

nämnden och SKB fick 1949 köpa tomten i kvarteret Stångkusken med villkoret att ge förtur till stats-tjänstemän med arbetsplats i stadsdelen. Sannolikt var det mestadels till militärer. Hade SKB då valt att följa den strategi motionären nu föreslår hade de 137 extremt attraktiva kooperativa hyresrätterna på Artillerigatan inte funnits.

Samarbete med bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala

Styrelsen har i svar på motioner om föreningens nyproduktion redogjort för strategin. Den stora mängden kömedlemmar och SKBs uppdrag som innebär att även ta tillvara kömedlemmarnas ekonomiska intressen gör att föreningen behöver bygga i olika områden och för olika behov. Att tacka nej till en markanvisning i ett område där efterfrågan inte är som störst kan leda till att även de mest attraktiva markanvisningarna uteblir. I nyetableringsområden är det inte sällan trögt att hyra ut nyproduktion, i synnerhet om man som byggherre är tidigt ute inom exploateringsområdet. När de egna befintliga medlemmarnas intresse inte räcker för att hyra ut alla lägenheter vore det oansvarigt av styrelsen att inte pröva andra metoder. Exempelvis genom att samarbeta med den kommunala bostadsförmedlingen på orten. Så har skett i Uppsala gällande Rosendal och så har skett i Kista gällande Torshamn. Båda projektens samtliga lägenheter hade varit publicerade på föreningens webbplats och marknadsförda till medlemmarna ett flertal gånger, innan publicering skedde mot bostadssökande hos respektive bostadsförmedling. Ingen av de som hyrt lägenheter via bostadsförmedlingen har gått före någon av SKBs befintliga medlemmar. Därtill kommer att samtliga lägenheter i de båda kvarteren hittills har hyrts ut till personer som redan var eller vid kontraktsskrivning ansökte om medlemskap i föreningen och betalade full medlems- och upplåtelseinsats.

Det är inte första gången som föreningen haft utmaningar med att hyra ut nyproducerade lägenheter. I Tensta hyrdes ett antal lägenheter ut som traditionell hyresrätt till icke medlemmar på 1970-talet. Kvarteren Muraren i Täby och Maltet i Hammarby sjöstad var mycket svåruthyrda och lägenheterna fick annonseras i dagspress. Kvarteret Kronogården i Sundbyberg tog mer än två år att hyra ut. Samtliga nämnda kvarter har idag långa kötider.

Sammanfattning

- Styrelsen har *inte* kringgått stadgarna genom att en mindre del av beståndet, däribland i nyproducerade fastigheter, hyrs ut till personer som först i samband med att de hyr en kooperativ hyresrätt blir medlem i föreningen.
- Styrelsen har *inte* kringgått stadgarna genom att samarbeta med bostadsförmedlingen då samtliga dessa lägenheter först erbjudits föreningens medlemmar.
- SKB har *aldrig* konkurrerat om markanvisningar som inneburit krav på att någon annan aktör ska förmedla föreningens lägenheter.
- SKB behöver *fortsätta nyproducera* kooperativa hyresrätter för att tillgodose alla medlemmars ekonomiska intressen – över tid.

Om tidigare generationer av styrelser inom SKB hade resonerat som motionären skulle det fina och attraktiva beståndet om cirka 8 500 kooperativa hyresrätter tillgängliga för föreningens medlemmar, inte ha funnits. Byggandet har krävt mod och framsynthet av de styrelser som tog besluten. I synnerhet som varje nyproduktion förr innebar ett större åtagande i relation till befintligt bestånd, jämfört med idag när föreningen är stor och står på stabil ekonomisk grund.

Styrelsen anser att ett yrkande om att avstå markanvisningar för att ingen del av nyproduktionen ska hyras ut på andra premisser än turordning i föreningen, exempelvis i form av lokaler och kategoribostäder eller där nyproducerade kooperativa hyresrätter inte "hyr ut sig själva" till befintliga medlemmar, är kortsiktigt och bidrar inte till medlemsnytta för det stora flertalet medlemmar. Föreningen behöver vara relevant över tid, för alla medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionens första att-sats besvarad,

att avslå motionens andra att-sats.

Motion 99

Inloggning för att se lediga lägenheter

av Sofie Stavtorp, fullmäktig Årsta

Vid flera tillfällen varje vecka speciellt på onsdagar går hemsidan ner. Det beror förmodligen på överbelastning. När de nya lägenheterna publiceras har alla möjlighet att se dem, alltså alla med tillgång till internet. Eftersom det bara är medlemmar som kan anmäla sig till lägenheterna förstår jag inte varför. Den enda gången det behovet finns är väl när det publiceras nybyggda lägenheter som kräver kort eller ingen kötid?

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

det ska krävas inloggning för att man ska se de lediga lägenheterna.

Styrelsens utlåtande över motion 99

Motionären föreslår att det ska krävas inloggning för att se lediga lägenheter på webbplatsen skb.org. Under 2025 kommer en förstudie att genomföras för att ta fram en ny version av den externa delen av webbplatsen, det vill säga den delen som nås innan inloggning. Den planeras att lanseras under 2026.

I samband med denna förstudie kommer motionärens förslag tas med som en fråga att utreda. Det finns olika aspekter att ta hänsyn till. Det handlar bland annat om tekniska förutsättningar, samtidigt som det alltid ska vara enkelt för medlemmar att se vilka lediga lägenheter som finns för uthyrning. En annan aspekt är att det förekommer att företag ”spindlar” publika webbplatser med lediga lägenheter och återpublicerar dem på egna plattformar där bostadssökande behöver betala för att erhålla information om hur intresseanmälan kan göras.

Den nuvarande versionen av skb.org togs fram för nästan tio år sedan, vilket motiverar behovet av en uppdaterad webbplats.

Att webbplatsen med jämna mellanrum gått ned, har dock inträffat mer sällan sedan förra årets uppgraderingar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 100

Minska kötiderna för lediga lägenheter, utan att förändra kösystemet

av Kristin Spjuth Arnell, kömedlem

Kötiderna för att få en attraktiv lägenhet hos SKB är idag orimligt långa. En av de främsta orsakerna är att medlemmar behåller sin köplats även efter att de har erhållit en lägenhet genom SKBs kö. Detta gör att kön i praktiken inte rör sig framåt, förutom när medlemmar säger upp sin plats i kön eller avlider.

Genom åren har flera motioner lagts fram för att ändra denna köregel samt för andra justeringar av själva kösystemet. Dessa motioner har dock avslagits, då möjligheten att behålla sin köplats genom hela livets olika faser värderas högt av föreningen. Här föreslås istället en till synes enkel åtgärd för att minska kötiderna i praktiken, utan att på något sätt förändra nuvarande kösystem för medlemmarna.

En annan bidragande orsak till att antalet sökande per lägenhet drivs upp är att många medlemmar bevakar lediga lägenheter via e-postprenumeration, även om de kanske inte aktivt söker en ny bostad. Detta resulterar i ett större antal intressenter per lägenhet än om denna prenumerationsmöjlighet inte skulle ges.

Genom att ta bort funktionen att prenumerera på lediga objekt och istället låta sökande själva gå in på SKBs hemsida löpande för att manuellt bevaka lediga lägenheter, på samma sätt som det fungerar hos Bostadsförmedlingen i Stockholm, förväntas antalet intressenter per lägenhet minska.

Det skulle skapa bättre möjligheter för de medlemmar som verkligen är i behov av en bostad att bli aktuella för lediga objekt och därmed korta ner kötiderna, utan att förändra köregler eller medlemmarnas köstatus. Alla medlemmar skulle fortsatt erbjudas samma möjlighet som idag att anmäla intresse för lediga objekt varje vecka via hemsidan.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Ta bort möjligheten att prenumerera på lediga lägenheter per e-post

Styrelsens utlåtande över motion 100

Prenumerationstjänsten är en viktig del av SKBs ambition om god service och strävan att göra det enkelt för medlemmarna. För de medlemmar som vill använda tjänsten, bidrar den till att hålla dem informerade om tillgängliga lägenheter på ett snabbt och enkelt sätt.

Idag är det cirka 10 000 medlemmar som nyttjar möjligheten att prenumerera på lediga lägenheter. Medlem får ett mejl när en ledig lägenhet som matchar det egna urvalet publiceras. Man kan idag registrera sitt urval på område, hyra och storlek/kvadratmeter.

Att ta bort denna tjänst skulle med stor sannolikhet leda till missnöje bland medlemmarna och ses som en försämring av SKBs service. Det är dessutom tveksamt om det skulle minska antalet intressenter per lägenhet. Det blir nämligen inte en automatisk intresseanmälan i och med att medlem prenumererar på lediga lägenheter. De som använder tjänsten måste fortfarande gå in på webbplatsen skb.org och göra en intresseanmälan genom att logga in på Mina sidor.

En annan anledning till att det är tveksamt om förslaget skulle minska antalet intressenter är att olika områden och fastigheter är mer eller mindre eftertraktade. Oavsett antal intresseanmälningar, är det alltid en strikt turordningsprincip som gäller. Den person som har längst kötid av de som har anmält intresse till en lägenhet, blir erbjuden att skriva kontrakt. Enligt styrelsens mening är det ett rättvist system som är lika för alla, utan några genvägar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 101

Miljö- och hälsokrav för bilar i garage med anslutning till trapphus

av Dan Lindgren, kömedlem

Äldre bilar (innan 1980) som saknar katalysator släpper ut betydligt mer och farligare avgaser jämfört med moderna fordon. Dessa avgaser innehåller bland annat kolmonoxid (CO), kväveoxider (NO_x), och oförbrända kolväten (HC). Ämnena är hälsofarliga och kan orsaka långsiktiga skador på luftvägarna.

Detta är särskilt problematiskt i SKB:s garage som ansluter direkt till trapphus, då dessa avgaser kan spridas uppåt och orsaka hälsofara för boende. Förutom hälsoriskerna bidrar dessa utsläpp även till en otrevlig lukt som påverkar hela trapphusmiljön.

För att värna om medlemmarnas hälsa och trivsel samt bidra till en mer miljövänlig användning av SKB:s garage föreslås att bilar som saknar katalysator inte ska få parkera i garage som är direkt anslutna till trapphus.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Införa ett krav på att endast fordon med katalysator eller motsvarande avgasrening får parkera i SKB:s garage med direkt anslutning till trapphus.

Hyresavtalen för parkeringsplatser uppdateras med en ny klausul som specificerar kravet:

- Exempel: "Hyrestagaren åtar sig att endast parkera fordon utrustade med katalysator eller motsvarande avgasrening i garage som ansluter till trapphus. Överträdelse av detta kan leda till uppsägning av avtalet."

Styrelsens utlåtande över motion 101

Lagen om obligatoriskt katalysatormontage på nya bilar kom 1989. Detta innebär att bilar som producerats efter 1989 har katalysator. Bilar utan katalysator är således minst 36 år gamla och förekommer sällan. Åldern på personbilar är idag i genomsnitt 11,4 år (Trafikanalys, 2023).

Garage i bostäder har ett ventilationssystem som är inställt så att ett undertryck skapas i garaget. Syftet är att det inte ska spridas avgaser till angränsande utrymmen. Eventuella avgaser från fordon utan katalysator (främst kolmonoxid) ska alltså inte nå lägenheter eller andra gemensamma utrymmen.

Tomgångskörning är inte tillåtet i garage. Vid behov kan skyltning "förbjudet att tomgångsköra fordon" sättas upp.

Enligt styrelsens uppfattning finns det alltså inget behov av att uppdatera befintliga bilplatsavtal. Om problem uppstår i enskilda garage, får detta hanteras utifrån platsens behov.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 102

Hantering av reklamationer och inrättande av reklamationsråd

av Stefan Lindskog och Ingela Wiking, hyresmedlemmar Kampementsbacken

SKBs administration hanterar inte alltid alla ärenden så som en hyresmedlem bör kunna kräva eller förvänta sig.

Den medlem som har klagomål på en lägenhetsbesiktning kan vända sig till föreningens styrelse för att få en tjänstemans beslut prövat.

För andra ärenden finns bara möjligheten att ställa sitt krav till SKBs personal – ibland bara till den klagomålet avser eller möjligen närmaste chef. Exempel på sådana ärenden kan vara när administrationen tar orimligt lång tid på sig att komma till beslut eller lämnar felaktiga eller ofullständiga besked. Ibland får det påtagliga ekonomiska konsekvenser för medlemmen, vilka SKB inte tar ansvar för.

Det måste anses rimligt att även andra ärenden än lägenhetsbesiktningar ska kunna prövas av annan instans än av tjänstemännen själva.

Som exempel kan nämnas att i en helt annan typ av medlemsförening har man löst detta genom att ha en formell reklamationshantering med möjlig eskalering upp till ett reklamationsråd. Rådet utgörs av en grupp medlemmar, som lämnar en beslutsrekommendation till VD. Avsikten är tydlig: "Reklamationsrådet har förutom sin roll som granskare också i uppgift att utifrån varje reklama-

tionsärende komma med råd till vår förening hur vi kan undvika att skapa situationer som leder till missnöje och reklamation.”

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

- att SKBs styrelse ges i uppdrag att utreda och föreslå en formaliserad hantering av reklamationer inklusive inrättandet av ett reklamationsråd.

Styrelsens utlåtande över motion 102

Styrelsens uppfattning är att förvaltningsfrågor så långt det är möjligt ska hanteras av SKBs medarbetare. Till stöd för det dagliga arbetet har SKB en mängd policies, riktlinjer och rutiner. Dessutom regleras mycket av SKBs verksamhet i olika lagar som till exempel hyreslagen. Tillgänglig teknik och ekonomiskt utrymme begränsar också vad som är möjligt.

Det kan ändå inträffa ärenden där det finns olika syn på beslut. Är det beslut gällande lägenhetsbesiktning finns, precis som motionärerna skriver, en möjlighet att eskalera ärendet till styrelsen då en sådan besiktning innebär ekonomisk reglering. Andra former av ekonomisk reglering, som kan föranletts av exempelvis en skada, regleras i normalfallet via hemförsäkringen. Endast undantagsvis hänskjuts en tvist som rör ekonomisk reglering till hyresnämnden.

SKBs medarbetare har stor kunskap och erfarenhet av hur olika frågor ska hanteras. Det behöver finnas en tillit till att medarbetarna hanterar sina arbetsuppgifter professionellt. Den möjlighet som finns idag är en eskalering till högre chef för en bedömning. Även här behöver det finnas en tillit till att SKBs chefer agerar professionellt. Ett förfarande med ett reklamationsråd skulle inte förbättra kvaliteten utan endast medföra en ökad arbetsbelastning, vilket skulle ge högre förvaltningskostnader.

I den senaste kundundersökningen (AktivBo) som genomfördes under maj 2024 fick SKB ett serviceindex på 89,3 procent (7,4 procent högre än branschmedelvärdet) och ett produktindex på 85,5 procent (6,8 procent högre än branschmedelvärdet). Detta visar att de allra flesta av SKBs hyresmedlemmar är mycket nöjda, både med produkten och med den service som ges av förvaltningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 103

Elektroniskt bokningssystem för tvättstugor

av Patrik Ström, hyresmedlem Bälgen

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Införa elektroniskt bokningssystem för våra tvättstugor.

Det skulle underlätta för att komma åt de “attraktiva” tvättiderna, minimera att bokade tider inte utnyttjas (vilket jag sett sker allt oftare).

Det skulle dessutom minska “springet” i de portar som har tvättstugor.

För övrigt bör det komma med en “låsfunktion”. Jag har vid 2 tillfällen under 2024 fått tvätt stulen

Styrelsens utlåtande över motion 103

I SKBs nyproducerade fastigheter installeras digitala bokningssystem till tvättstugorna redan vid byggnationen.

I äldre fastigheter där digitalt passersystem för portar saknas prioriterar SKB att först installera detta. När samtliga fastigheter har digitala passersystem kan beslut fattas om installation av digitala bokningssystem för tvättstugor.

Anledningen till att digitala passersystem till portar prioriteras är att fastigheternas skalskydd är viktigt för att skapa trygghet och säkerhet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att anse motionen besvarad.

Motion 104

Nyckelutlämning/inlämning

av Anne Marie Kjellberg, hyresmedlem Signallyktan

Jag tycker att nyckelutlämning vid lägenhetsinflytt/utflytt alltid ska ske på SKBs huvudkontor.

Det borde ligga i SKBs eget intresse att man som hyresvärd ombesörjer detta för sina medlemmar.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar om att nyckelutlämning/inlämning alltid sker på SKBs huvudkontor (och inte bara vid dödsbon).

Styrelsens utlåtande över motion 104

SKBs arbetssätt där avflyttande hyresmedlem överlämnar nycklarna till inflyttande hyresmedlem upplevs sannolikt som positivt av många medlemmar då de slipper resa till huvudkontoret i Abrahamsberg. Dessutom skapas kontakt mellan inflyttande och avflyttande vilket är värdefullt för kunskapsöverföring, information och logistik. En vanlig situation är att medlemmarna kommer överens om nyckelhantering som kan skilja sig något mot hyreslagens bestämmelse (den första i månaden kl. 12.00). De medlemmar som av praktiska skäl har svårt med att lösa detta sinsemellan är alltid välkomna att hämta/lämna nycklarna på SKBs kontor.

I många andra bostadsföretag sker överlämningen av nycklar vid in- och avflyttning på företagets kontor. Detta skapar stor arbetsvolym i samband med månadsskiften då många nycklar ska överlämnas. Med ett sådant arbetssätt behövs mer personal vid månadsskiften vilket ökar förvaltningskostnaderna. Dessutom styrs in- och avflyttning till vardagar. Om den första dagen i hyresavtalet är en lördag, söndag eller annan allmän helgdag, sker flytten nästkommande vardag. Med SKBs arbetssätt är det möjligt att flytta även på lördagar, söndagar och andra helgdagar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 105

Jag yrkar att SKB återgår till personlig närvaro för att skriva lägenhetskontrakt

av Sinikka Gedda, fullmäktig Ryssjan

På grund av pandemin började SKB tillämpa digital kontraktsskrivning med BankID vid uthyrning. Därefter har det fortsatt rulla på.

Att skriva sitt kontrakt på lägenhet och mötas av någon som representera SKB och föreningen värde-

ringar är något mer än bara en digitalbekräftelse och ger en möjlighet till värdefull kontakt. Självklart ska legitimation användas vid personligt besök.

Vid personlig närvaro ryms information om boendet med både rättigheter och skyldigheter vilket hyresgästen ska känna till. Då kan den inflyttande få generell kunskap om kvartersverksamhet, föreningslokal och aktiviteter. Dessutom finns möjlighet för hyresgästen att ställa frågor. Att få känna sig välkommen och inkluderad är viktigt.

SKB är helt särskild sorts fastighetsägare och förvaltare, ett kooperativ med visioner att värna om. Därför är det personliga mötet att föredra före ett digitalt BankID.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Jag yrkar att kontraktsskrivning ska återgå till personligt möte med representant från SKB. Undantag kan göras för den som flyttar från en SKB-lägenhet till en annan inom föreningen.

Styrelsens utlåtande över motion 105

Styrelsen delar motionärens uppfattning att personliga möten är värdefulla och att det är av stor vikt att nyinflyttade hyresmedlemmar får relevant information.

I de flesta fall (då hyreskontrakt för lägenheten har hunnit tecknas) bjuds inflyttande hyresmedlem in till att närvara vid avflyttningsbesiktningen. Vid besiktningen har inflyttande medlem möjlighet att ställa frågor till såväl förvaltare och fastighetsskötare som till avflyttande medlem. I anslutning till inflyttningen har hyresmedlem även möjlighet att boka in ett introduktionsmöte med fastighetsskötaren.

I samhället i stort går utvecklingen mot att allt fler tjänster utförts digitalt. Efterfrågan på digitala tjänster ökar då de oftast är både tidsbesparande och kostnadsbesparande. En återgång till fysiska möten för kontraktsskrivning skulle innebära en ökad tidsåtgång för SKBs medarbetare, vilket skulle medföra ökade kostnader. Sannolikt skulle många hyresmedlemmar även uppleva en sämre service om de tvingas resa till huvudkontoret i Abrahamsberg för att underteckna hyreskontraktet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 106

Anslagstavlor i entréer/trappuppgångar

av Göran Petersson, fullmäktig Bjälken

Det är trångt på våra anslagstavlor! Vi har mycket information om SKB och våra aktiviteter. Det finns också info om våra lokaler – Hobbyrum, Bastu och kvarterslokal mm.

Vi skriver också ”På Gång” en sammanfattning från våra kvartersråds protokoll. Alla har inte möjlighet att använda Facebook eller Hemsidor.

Att ha bra info i trappuppgången uppskattas av många äldre.

Jag yrkar

- att de kvartersråd som önskar kan utöka antalet anslagstavlor i entréer/trappuppgångar.

Styrelsens utlåtande över motion 106

Utvecklingen i samhället går mot alltmer digital information och användande av pappersinformation minskar. För att öka effektiviteten, få ut information snabbare och även hålla informationen mer aktuell är ambitionen inom SKB att öka den digitala informationen. Detta sker idag genom installation av digitala informationstavlor. Inom SKB finns nu digitala informationstavlor i drygt 100 trapphus. Ett prov genomförs även under första halvåret 2025 i kvarteret Segelbåten där information sker helt digitalt till medlemmar via e-post och mina sidor. För kvartersråd kommer det framöver (i slutet av 2025) finnas goda möjligheter att hantera information via en nyutvecklad kvartershemsida. En del kvarter har redan idag en fungerande kvartershemsida, men en ny mer anpassad lösning är alltså på väg.

Befintliga anslagstavlor för papper kommer finnas kvar så länge det finns behov av det, men att öka antalet platser för pappersinformation skulle motverka möjligheten till ökad effektivitet och snabbare och mer aktuell information. Att öka möjligheterna med papper och informationstavlor innebär även en ökad brandrisk.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att avslå motionen.

Motion 107

Insändarspalt i Vi i SKB

av Anna-Lena Johansson, fullmäktig Mjården, och Anders Paulsson, hyresmedlem Mjården

Med tanke på att vi måste främja demokratin inom SKB föreslår vi att tidningen Vi i SKB inför en insändarspalt öppen för både boende och köande medlemmar. Genom en insändarspalt så bryter vi med den hittillsvarande envägskommunikationen. Med en tvåvägskommunikation utvidgar vi demokratin och hoppas att en redan bra tidning blir ännu bättre. Genom att idéer bryts så kan det stimulera SKBs framtida arbete och hjälpa ledningen att utforma nya visioner.

Styrelsens utlåtande över motion 107

Styrelsen uppskattar att motionärerna läser och tycker att Vi i SKB är en bra medlemstidning. Även det påtalade engagemanget för att främja dialog och demokrati inom föreningen uppskattas.

Att ha dialog och en ”tvåvägskommunikation” är en förutsättning för utveckling i en förening som SKB. Idag finns det flera olika sätt för medlemmarna att bidra med idéer och förslag.

En tidning är, till sitt format, inte en ”tvåvägskommunikation”. Vi i SKB vill vara en tidning som ligger i tiden, men som också tar med sig föreningens historia kopplad till SKBs verksamhet och till nytta för medlemmarna. De så kallade ”Hej medlem-sidorna” tar upp praktiska aspekter av olika medlemsfrågor och goda exempel om hur medlemmar engagerar sig och kan inspirera andra.

Medlemstidningen drivs med vissa resurser, både vad gäller tid och ekonomi. Att införa och hantera en insändarspalt skulle kräva en ökad insats för att säkerställa att materialet är lämpligt, sakligt och förenligt med föreningens och tidningens riktlinjer. En inskickad insändare är normalt heller inte en garanti för att bli publicerad i en insändarspalt.

SKB är en representativ organisation där medlemmar väljs till olika förtroendeuppdrag med uppdrag att representera andra medlemmar och driva frågor. En medlem kan till exempel engagera sig som fullmäktig i sitt kvarter eller som fullmäktig för kömedlemmarna. Om en medlem inte vill eller kan engagera sig som förtroendevald kan hen framföra sina tankar och förslag till de som är förtroendevalda och som i sin tur kan driva frågan.

Under ett föreningsår anordnas en mängd olika möten och andra aktiviteter som ger tillfälle till dialog. De förtroendevalda deltar i olika formella möten som exempelvis föreningsstämma med motionshantering, fullmäktigedag och kvartersrådsdag. Även mer informella medlemsaktiviteter förekommer, som exempelvis inbjudningar till spadtag och invigningar av kvarter samt träffar på SKBs huvudkontor. Där deltar både styrelse och SKB-anställda på olika sätt.

Alla hyresmedlemmar och kömedlemmar bjuds även in att delta i de ordinarie medlemsmötena varje vår. Medlemsmötena är en möjlighet att vara delaktig och lyfta ämnen och frågor samt bidra till verksamheten. På mötena väljs även de medlemmar som ska representera andra medlemmar i SKBs fullmäktige. Medlemsmötet är också ett bra tillfälle att träffas och få information om vad som är på gång i föreningen.

Det går även bra att vända sig direkt till SKBs medarbetare med idéer och tankar. Det kan göras till de som arbetar i kvarteren eller till de som har sin arbetsplats på huvudkontoret. Det går också att nå SKBs servicecenter via telefon 08-704 60 00 eller genom att mejla till adressen skb@skb.org.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
www.skb.org, skb@skb.org, 08-704 60 00