



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Motioner till 2014 års ordinarie föreningsstämma

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

Innehållsförteckning

1. Administrativ avgift vid anmälan av intresse efter visning och tacka nej	7
<i>av Susanne Rosenqvist, hyresmedlem Välmågan</i>	
2. Ålderspensionärer	7
<i>av Elisabeth Mattsson, hyresmedlem Lästen</i>	
3. Överlåtelse av medlemskap.....	8
<i>av Ingrid Pettersson, kömedlem</i>	
4. Medlemsavgift för alla.....	9
<i>av Åke Mezan, hyresmedlem Brunbäret</i>	
5. Minska antalet sökande som får kallelse till visning av ledig lägenhet	9
<i>av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande</i>	
6. Möjlighet för Kollektivboende inom SKB.....	10
<i>av Tommy Pettersson och Åke Mezan, hyresmedlemmar Brunbäret</i>	
7. Hjälp med byten pga olika insatssystem	11
<i>av Kjell Jacobsson, fullmäktig köande</i>	
8. Angående analys av SKBs bostadskö.....	12
<i>av Tomas Linderstål, fullmäktigesuppleant köande</i>	
9. Monetarisering av kösystemet.....	13
<i>av Christian Rudenäs, kömedlem</i>	
10. Köande kan specificera ett önskemål	14
<i>av Åsa Janlöv, fullmäktig köande</i>	
11. Interna vs externa lägenhetsbyten	15
<i>av Hannele Rautio, hyresmedlem Kartagos Backe</i>	
12. Minskad subvention av parkeringskostnader	16
<i>av Kerstin Alquist, kömedlem, och Åsa Ågren, hyresmedlem Kärrtorp</i>	
13. Riktlinjer vid uthyrning av garageplatser.....	16
<i>av Lars Jonason, hyresmedlem Mjården</i>	
14. Kooperativets lögn!.....	17
<i>av Christian Rudenäs, kömedlem</i>	
15. Ändring av stadgan beträffande medlem och hyresmedlem.....	18
<i>av Catharina Örberg Vonkavaara, Stefan Lundberg, Thomas Bergefall, Stephanie Bergefall och Robin Bergefall, hyresmedlemmar Alligatorn</i>	
16. Förtydligad sammanställning av kötider i årsredovisning under avsnitt marknad och uthyrning och i tidningen "Vi i SKB"	19
<i>av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande</i>	
17. Förbättra SKBs hemsida	20
<i>av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande</i>	
18. Förbättra forum för fullmäktige, köande medlemmar	21
<i>av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande</i>	

19. Ge köande medlemmar möjlighet att kunna rikta frågor till fullmäktige för köande medlemmar	21
<i>av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande</i>	
20. 13 år senare – hur har det gått?	22
<i>av Carl Henric Bramelid, fullmäktig köande</i>	
21. Jämförelse av två politiska system	25
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
22. Jakten på mormor	25
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
23. Privat uthyrning – en förlustaffär?	27
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
24. Farmor skall betala	28
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
25. Hur finansiera nybyggnation mm?	28
<i>av Ingela Engblom, fullmäktig Timmermannen, och Daniel Frölander, fullmäktigesuppleant Timmermannen</i>	
26. Vinnare och förlorare med HyrÅga	29
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
27. Vinnare och förlorare på HyrÅga systemet	29
<i>av Stellan von Zweigbergk, kömedlem</i>	
28. Jämförelse av två ekonomiska system	30
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
29. En jämförelse mellan två ekonomiska system	31
<i>av Stellan von Zweigbergk, kömedlem</i>	
30. Ägarlägenheter i SKBs bestånd	32
<i>av kvartersrådet Göken, Arne Lunell, fullmäktig Fyrfamiljsvillorna, Kristina Hanström, fullmäktigesuppleant Fyrfamiljsvillorna, samt kvartersrådet Hässelby Granälven</i>	
31. Kurs för unga	33
<i>av Elisabeth Mattsson, hyresmedlem Lästen</i>	
32. Förstärk föreningsdelen av SKB	33
<i>av Magnus Thelin, fullmäktig Gröndal</i>	
33. Ökad representation/förbättrad jämställdhet	34
<i>av Björn Gavelin, fullmäktig Vårberg, och Klara Lundholm, hyresmedlem Vårberg</i>	
34. Personrösta på Ove Seltman och SD i valet 2014	35
<i>av Ove Seltman, hyresmedlem Dyvinge</i>	
35. Om ”belöning” av aktivitet i kvartersråd	36
<i>av Ulla Wikander, fullmäktig Signallyktan</i>	
36. Protokoll och andra handlingar i textformat på hemsidan	37
<i>av kvartersrådet Segelbåten</i>	

37. Benämning och presentation av det så kallade beredningsmötet.....	38
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
38. Protokollföring och ordförandeskap vid stämman	39
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
39. Varför uppmuntrar SKB dörrförsäljning?.....	41
<i>av Börje Lindström, hyresmedlem Vingen</i>	
40. Sopsortering: Separat kärl för plast.....	42
<i>av Emma Ströberg, hyresmedlem Drevinge</i>	
41. Rökförbud i SKBs hus	44
<i>av Elisabeth Mattsson, hyresmedlem Lästen</i>	
42. SKB saknar policy för hantering av vattenskador	44
<i>av Göran Arnell, fullmäktigesuppleant Gröndal</i>	
43. Förtida renoveringar av lägenheter i äldre bestånd	46
<i>av Lena Mika, hyresmedlem Ängshavren</i>	
44. Utökad användning av lägenhetsfonden	47
<i>av Helena Samuelson och Rigmor Ohlsson, hyresmedlemmar Ryssjan</i>	
45. Certifiering av lägenheter med avseende på tillgänglighet och trygghet.....	48
<i>av Bertil Nyman, fullmäktig köande samt ledamot i valberedningen</i>	
46. Byte av kyl & frys – ny policy.....	50
<i>av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret</i>	
47. Ökat säkerhetsskydd för att minska inbrottsrisken	51
<i>av Ruth Larsson, hyresmedlem Drevinge</i>	
48. Ansvar för underhåll mellan fönster	52
<i>av kvartersrådet Segelbåten</i>	
49. Bemötande av funktionsnedsatta	53
<i>av kvartersrådet Segelbåten</i>	
50. Hjärtstartare	56
<i>av kvartersrådet Tegelprämen</i>	
51. Hissar till äldre hus.....	57
<i>av Ulla Wikander, fullmäktig Signallyktan</i>	
52. Info om inomhustemperatur sommartid för lediga lägenheter	57
<i>av Dagmar Mauritzon, hyresmedlem Kartagos Backe</i>	
53. Sluta frysa – högre inomhustemperatur!	58
<i>av Björn Gavelin, fullmäktig Vårberg, Anna Sommardal, fullmäktigesuppleant Vårberg, samt Klara Lundholm, Emanuel Dauner, Tilda Dalunde, Vanja Braathen, Anne-Lise Kvål och Pär Blomberg, hyresmedlemmar Vårberg</i>	
54. Vänd utvecklingen öka andelen boende medlemmar varje år.....	60
<i>av Jitka Slavik, fullmäktig köande</i>	
55. Bostad utanför föreningen	60
<i>av Elisabeth Mattsson, hyresmedlem Lästen</i>	

56. Elkraft från solpaneler för lägre energikostnader och bättre miljö	61
<i>av Bertil Nyman, fullmäktig köande samt ledamot i valberedningen</i>	
57. Stambytet på Kampementet	62
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
58. Samråd med kvartersråd och boende vid fasadrenovering och övrig renovering av bostadsfastigheter.....	63
<i>av Anne-Marie Engzell, hyresmedlem Stångkusken</i>	
59. Larm på byggnadsställningar vid bland annat fasadrenoveringar	64
<i>av kvartersrådet Stångkusken</i>	
60. Bygg om vindar/vindsförråd och andra utrymmen till bostadslägenheter	65
<i>av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande</i>	
61. Kvartersrådets förfogande av pengar från inkomstbringande extern uthyrningsverksamhet	65
<i>av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande</i>	
62. Hänsyn till boende vid renoveringar	66
<i>av Åke Persson, hyresmedlem Stångkusken</i>	
63. Prispressade bostäder lämpliga för äldre	67
<i>av Dagmar Mauritzon, hyresmedlem Kartagos Backe</i>	
64. Kreditbetyg och lånekris	68
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
65. Överhyra och sparande.....	70
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
66. Överhyrans fördelning och sparandets storlek	71
<i>av Stellan von Zweigbergk, kömedlem</i>	
67. Schabloniserad hyressättning och smygande marknadsanpassning	73
<i>av kvartersrådet Segelbåten</i>	
68. Hyreshöjningar på väg mot marknadsanpassning	74
<i>av kvartersrådet Stångkusken och kvartersrådet Kampementsbacken</i>	
69. Hyreshöjningar – potential för rationalisering.....	77
<i>av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret</i>	

Motion 1

Administrativ avgift vid anmälan av intresse efter visning och tacka nej av Susanne Rosenqvist, hyresmedlem Välmågan

Den tid det tar för de som sitter och ringer till alla som efter visning har tackat ja till intresse men som ändå tackar nej när de får ett definitivt erbjudande är bortkastade pengar för föreningen. För att förhindra felaktigt beteende hos köande borde en avgift läggas för de som efter visning anmäler sitt intresse men sen tackar nej. Det ska naturligtvis inte belasta de som anmäler sitt intresse inför visning och lika självklart ska det inte belasta de som anmäler sitt intresse efter visning men inte får ett erbjudande.

Summan jag tänker mig är t ex 100 kr, min tanke är inte att det ska vara en straffavgift, utan en administrativ avgift. Det är en avgift som är tillräckligt låg för att inte bli en tung belastning för en privat ekonomi men som får alla att tänka efter en andra gång om man verkligen är intresserad.

Den eventuellt administrativa tid som det kan gå åt till att hantera själva faktureringen borde rimligtvis vara lägre än den tid våra handläggare måste lägga på att ringa runt och få ständiga nej.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att införa en administrativ avgift om 100 kronor för de som efter visning anmäler fortsatt intresse, men som vid faktiskt erbjudande väljer att tacka nej.

Styrelsens utlåtande över motion 1

Precis som motionären anför är det tyvärr ett stort antal medlemmar som efter att ha tackat ja till lägenhetserbjudande efter visning sedan tackar nej när de får ett definitivt erbjudande. Detta ger ett omfattande administrativt merarbete och ökade kostnader för uthyrningsprocessen. För att minska okynnesutnyttjande av systemet skulle någon form av administrativ avgift i dessa fall vara ett sätt att komma till rätta med problemet. Möjligtvis finns det andra sätt som kan tillämpas. Styrelsen föreslår därför att frågan får utredas i syfte att hitta en rationellare uthyrningsprocess.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 2

Ålderspensionärer

av Elisabeth Mattsson, hyresmedlem Lästen

Ålderspensionärer som varit medlemmar i minst 25 år, kan få hyra en bostad med en hyra anpassad till medlemmens inkomst. Insats, om medlemmen inte uppnått gällande belopp, kan betalas med 1000 kr/år tills insatsen är betald.

Styrelsens utlåtande över motion 2

Styrelsen har förståelse för att hyran är en väsentlig kostnad för många medlemmar. Det är dock inte möjligt att differentiera hyran efter medlemmars inkomst eller ålder. Likabehandlingsprincipen i lagen om ekonomiska föreningar medger inte det.

När det gäller motionärens fråga om betalning av insats gäller reglerna i föreningens stadgar att när lägenhet erhålls ska full upplåtelseinsats erläggas. Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen efter särskild prövning, medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens bostadsbestånd.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 3

Överlåtelse av medlemskap

av Ingrid Pettersson, kömedlem

Jag yrkar:

att medlemskap inkl kötid skall kunna överföras åtminstone från förälder till barn.

Styrelsens utlåtande över motion 3

Inom SKB är det uteslutande turordningen som avgör vilken medlem som får hyra en viss lägenhet. SKB tillämpar således inga förturer. Det är en styrka med enkla och klara regler som anses vara rättvisa. Vid 1991, 1994, 2000 och 2007 års föreningsstämmor behandlades motioner om överföring av medlemskap mellan föräldrar och barn. Dessa motioner avslogs av respektive stämma. Föreningsstämman gjorde bedömningen att överföring av medlemskap inte var förenliga med föreningens syfte.

I SKBs stadgar anges att medlemskapet är personligt, men att överlåtelse medges till make/maka/sambo vid dödsfall och vid upplösning av ett långvarigt äktenskap eller samboförhållande (§6). Denna enda möjlighet till överlåtelse av medlemskapet grundas på uppfattningen att det gemensamma boendet är en del av äktenskapet eller samboförhållandet.

En överlåtelse av medlemskap enligt motionärens förslag innebär alltid att en person går förbi ett stort antal köande medlemmar och kringgår turordningen för övriga medlemmar.

Mot denna bakgrund förslår styrelsen föreningsstämman att avslå motionen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 4

Medlemsavgift för alla

av Åke Mezan, hyresmedlem Brunbäret

I dag är det så att medlemsavgiften försvinner in i hyran när man får en bostad i SKB. Mitt förslag är att de boende också betalar medlemsavgiften utöver hyran. Skälen till detta är två:

1. Det skulle innebära en icke föraktlig intäkt för SKB vilket i sin tur skulle kunna verka dämpande på ev hyreshöjningar
2. Det är rättvisare mot de köande medlemmarna som betalar medlemsavgiften

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att fr.o.m. 2015 införa medlemsavgift även för de boende (utöver hyran).

Styrelsens utlåtande över motion 4

Enligt föreningens stadgar ingår hyresmedlems årsavgift i hyran. Förslaget att låta hyresmedlemmar betala medlemsavgiften utanför hyran innebär ingen ökad intäkt för föreningen utan snarare ett administrativt merarbete med ökade kostnader.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 5

Minska antalet sökande som får kallelse till visning av ledig lägenhet

av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande

Idag skickas kallelse till visning av ledig lägenhet ut till de 50 medlemmar som anmält intresse och som har längst kötid. Har själv de senaste åren anmält intresse på lediga lägenheter där jag som sökande haft kortare kötid, men ändå varit en av de 50 som blivit kallad till visning. Detta förfarande med att skicka ut kallelse till så många antal intressenter innebär för mig och många andra bostadssökande falska förhoppningar.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Ge i uppdrag till Styrelsen i SKB att se över rutinerna så att antal medlemmar som anmält intresse för ledig lägenhet ändras från nuvarande 50 personer till istället 30 personer vid kallelse till visning.

Styrelsens utlåtande över motion 5

Anledningen till att det skickas kallelser till så många som 50 medlemmar beror på att det

finns intressenter som egentligen inte är helt säkra på att vilja flytta. Väldigt många tackar nej till lägenhetserbjudanden. Tidigare skickades kallelser till cirka 30 medlemmar. Ofta tackade samtliga nej till den lediga lägenheten, vilket innebar att uthyrningen fick skicka nya kallelser. Detta i sin tur innebar svårigheter att hinna hyra ut lägenheten, utan att det uppstod vakanser. Det är som motionären skriver önskvärt att få ner antalet utskick, men med tanke på hur det ser ut så krävs det att det skickas ut kallelse till 50 medlemmar för att få lägenheten uthyrd.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 6

Möjlighet för Kollektivboende inom SKB

av Tommy Pettersson och Åke Mezan, hyresmedlemmar Brunbäret

Bakgrund:

Ungdomar har idag stora svårigheter att komma ut på bostadsmarknaden. Långa kötider till de billigare bostäderna och höga insatser och hyror i nyproduktionen.

Vi har tidigare motionerat om att boendekostnaderna i nyproduktionen bör anpassas till den sociala situationen i Storstockholm med en mycket hög andel singelhushåll 2013.

För ytterligare råda bot på detta yrkar vi att möjligheten till alternativa boendeformer och en eventuell försöksverksamhet med så kallade kompiskontrakt utreds.

Kompiskontrakt kan vara lösningen på flera problem;

- *Det ekonomiska ansvaret för bostaden fördelas effektivt mellan flera personer då var och en ansvarar för sitt kontrakt. Alla skall vara medlemmar i SKB och en hållbar juridisk lösning tas fram för detta*
- *Genom att alla som söker tillsammans till "Kompiskontraktet" även får status som kontraktspart så leder det till att alla "kompisarna" får meriter på bostadsmarknaden såsom referenser när det kan vara dags att söka sig vidare och viktigast av allt alla har besittningsrätt till sin del.*
- *Bostadsmarknaden är i behov av nytänk och nya kontraktsformer är ett sätt att variera marknaden och hitta former som passar ungas efterfrågan.*
- *Att tillämpa kompiskontrakt kan öka trycket och visa på behovet av bostäder som är flexibla och passar andra än kärnfamiljen.*

Kontakterna mellan sökande för dessa kontrakt kan förslagsvis ske med hjälp av nya medier utöver de sedvanliga kanalerna.

Botkyrkabyggen har för övrigt infört en variant av detta. Förslaget är delvis kopierat från "Jagvillhabostadnu"

Styrelsens utlåtande över motion 6

Styrelsen har förståelse för motionärernas tanke. Det finns dock problem förknippade med förslaget. Det är oklart vem som står för kontraktet vilket skapar oklarhet med turordningssystemet. Det har vid flera tillfällen framförts önskemål om att SKB ska tillhandahålla olika typer av kategoribostäder. Det har handlat om 55+, 65+ bostäder och studentbostäder. Ett införande av en kö för en viss åldersgrupp skulle kullkasta en av SKBs grundregler nämligen § 7 i SKBs stadgar, att bostad tilldelas medlem, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 7

Hjälp med byten pga olika insatssystem

av Kjell Jacobsson, fullmäktig köande

Äldre personer som vill byta från en större till en mindre lägenhet har tagit upp de hinder som finns. Gäller de som har flyttat in med de nu lägsta insatserna.

Ett hinder är att dom måste betala mer i insats för att få en mindre lägenhet.

Att det blir vinst efter 2 år är inget argument om dom inte har några pengar.

Att gå och fråga styrelsen när det är 3 dagar att besluta sig på för att flytta verkar hindrande för de som vill flytta.

Om SKB inrättar en tjänst/funktion/person som hjälper till att förklara hur dom skall kunna få flytta utan att betala högre insats så kanske en del som funderar på att flytta känner att det går att flytta.

Föreningen kommer att tjäna på det då nya hyresgäster flyttar in i en större lägenhet med högre insatser och som kanske behöver större lägenhet.

-att SKB inrättar en tjänst som hjälper de med det äldsta insatssystemet att få flytta till mindre lägenheter utan att betala mer i insatskapital.

Styrelsens utlåtande över motion 7

Motioner om insatser vid flytt från större till mindre lägenhet har behandlats vid tidigare föreningsstämmor. Styrelsen är alltså medveten om problematiken men drar slutsatsen att konsekvenserna måste accepteras. Dock visar det sig att den högre insatsen vid ett byte från en större till en mindre lägenhet oftast tjänas in genom minskad hyra på 2–10 månader beroende på vilken storlek det rör sig om.

I SKBs stadgar § 38 b sista stycket kan man läsa att styrelsen kan medge undantag från upplåtelseinsatsen om särskilda skäl föreligger. Regeln har hittills aldrig prövats. Därför finner styrelsen att det i dagsläget inte finns något behov av att inrätta en speciell tjänst på

SKB enligt motionärens förslag. Självklart är SKBs personal redan idag behjälpliga vid medlemmars frågor om insatser och byten.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 8

Angående analys av SKBs bostadskö

av Tomas Linderstål, fullmäktigesuppleant köande

SKB, som bildades för ca 100 år sedan har under hela sin existens haft en förhållandevis jämn ökning av sitt bostadsbestånd. Under de första 55 åren följde även medlemsutvecklingen samma trend. 1970 fanns det totalt ca 6 600 medlemmar varav 63 % (ca 4 200) var Boende och 37 % (ca 2 400) var Köande. Därefter har medlemsutvecklingen ökat närmast explosionsartat i förhållande till ökningen av antalet nya lägenheter. 2013 har föreningen nästan 84 000 medlemmar varav knappt 9 % (ca 7 300) är Boende medan 91 % (ca 76 000) är Köande. Denna växande obalans riskerar att ge ökande motsättningar mellan Boendes och Köandes intressen – att säkra och behålla sina nuvarande villkor resp. att få möjlighet till en bostad hos SKB.

För att motverka och förebygga en sådan utveckling föreslår jag att styrelsen tillsätter en utredning med uppdrag att djupanalysera och prognostisera kösituationen.

Utredningens huvudsyfte bör vara att i första hand ge svar på den grundläggande och avgörande frågan om hur stort ”det egentliga kötrycket” är och att ta fram en prognos med olika scenarier för bostadsköns framtida utveckling.

De som står i kön gör det av olika anledningar och med olika behov av en lägenhet hos SKB. Hur många av de köande kan anses utgöra ”det egentliga söktrycket” och hur många av dem står där av annan anledning än att de just nu efterfrågar en bostad?

Utredning, analys och prognos måste genomföras professionellt och med statistiskt säkerställda metoder. Företrädare för såväl Boende som Köande bör knytas till utredningen på lämpligt vis. En del av svaren bör gå att få fram genom nuvarande medlemsdatabas med beaktande av gällande datalagrings- och personuppgiftslagar. Ytterligare uppgifter kan förmodligen inhämtas genom någon form av internetbaserad enkät till Köande.

Utredningsresultatet och de slutsatser styrelsen drar av det bör sedan delges medlemmarna i lämplig form. Resultatet av utredningsarbetet kan även bli en värdefull grund för SKBs strategi för fortsatt nybyggnad – när, var och hur mycket.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att uppdra åt styrelsen att låta utreda, djupanalysera och

prognostisera situationen i SKBs bostadskö, samt att redovisa resultatet och de slutsatser det föranleder till medlemmarna.

Styrelsens utlåtande över motion 8

SKBs medlemsantal har växt kraftigt från 1970-talet och framåt för att de senaste åren mer eller mindre stanna av. Men vi kan inte hindra någon från att bli medlem i föreningen. De köande är som motionären riktigt påpekar betydligt fler än hyresmedlemmarna. Styrelsen ser dock inte att obalansen medför ökade motsättningar mellan de två grupperna. Det finns ett stort intresse för lägenheter i innerstaden dit köerna är långa. Dock är det betydligt lättare att få en bostad i någon av SKBs nyproduktioner. En lägenhet i en sådan kan man vanligtvis erhålla med en mycket kort kötid. Det visar sig sedan att efter några år när området väl är etablerat, ökar trycket även för dessa lägenheter.

SKB har redan planerat att till hösten 2014 genomföra en enkätundersökning för kömedlemmar och vi kommer då att ta tillfället i akt att bland annat ställa frågor om deras förväntningar med sitt medlemskap i SKB. Resultatet kommer att redovisas på SKBs hemsida samt i medlemstidningen Vi i SKB. Den utredning som motionären föreslår är mycket omfattande och kostsam och styrelsen är tveksam till att den kommer att ge svar i samma utsträckning som den är resurskrävande. Styrelsen menar sammanfattningsvis att det i dagsläget inte är angeläget att genomföra den föreslagna utredningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 9

Monetarisering av kösystemet

av Christian Rudenäs, kömedlem

Jag yrkar att en monetarisering av kösystemet utförs. Enligt tidigare motioner ser köande systemet som alldeles för fördelaktigt för hyresgäster. Vid en monetarisering ser jag exempelvis att man sätter en prissumma för en viss tid av medlemstid. Detta gör även att man kan köpa och sälja denna medlemstid vilket bör skapa en mer önskad marknad för att öka antalet byten.

Man kan även här förhindra saker som att man inte får sälja medlemskötid som tillhör dödsbo osv. Men jag anser att det skulle vara en stor fördel att i alla fall kunna säga hur mycket 20 år, 30 år är värt.

Om man inte vill genomföra köp och sälj av kötid vilket kan vara känsligt kan man ju se det som att om man har genomfört detta så kanske en del väljer att rättvist avsluta sitt medlemskap eftersom man varken ser en framtid hos SKB eller får en summa för att träda ur kön.

Självklart skall SKB värna om sina medlemmar, men när 91 % förmodigen anser att kötiden är för lång och ryktet på stan är att köande aldrig kommer få tillgång till dessa lägenheter så bör man ju ta sig en rejäl funderare på hur det blivit så?

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att granska och räkna på ett värde för kötid i rena pengar.

Styrelsens utlåtande över motion 9

I SKBs stadgar anges att medlemskapet är personligt. En monetarisering av kösystemet enligt motionärens förslag innebär att en person går förbi ett stort antal köande medlemmar och kringgår turordningen för övriga medlemmar. Inom SKB är det uteslutande turordningen som avgör vilken medlem som får hyra en viss lägenhet. Det är en styrka med enkla och klara regler som anses vara rättvisa.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 10

Köande kan specificera ett önskemål

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

Många finns i SKB:s kö. Alla söker inte bostad eller har samma behov och önskan. Jag tycker det vore bra om ett specifikt intresse, kvarter och storlek, kan visas. Kommer träff får köande en blänkare. Räcker kötid kan den köande om den vill gå på visning.

Yrkar på att:

SKB via sökmotor underlättar för köande att bevaka det den söker.

En service för ett specifikt intresse möjliggörs och köande får veta när träff finns.

Styrelsens utlåtande över motion 10

Styrelsen anser att motionärens tanke är god. Fram till nu har dock intresset för sådana funktioner inte varit så stort. Motionärens förslag kan lämpligen tas med som ett förslag att diskuteras vid kommande vidareutveckling av hemsidan. Utvecklingen av hemsidan sker löpande. Medlemmarnas behov och önskemål skall vara styrande i denna utveckling. Det är viktigt att betona att kostnaderna för att utveckla hemsidan är höga. Avancerade tekniska lösningar och speciella önskemål måste därför vägas mot nyttan innan de genomförs.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 11

Interna vs externa lägenhetsbyten

av Hannele Rautio, hyresmedlem Kartagos Backe

I december såg jag en annons i tidningen Vårt Kungsholmen under Bo & Fynd. I annonsen ville en person byta sin billiga SKB-lägenhet på 43 kvm i Vasastan mot en större på Söder! Det stod ingenting om att han/hon ville ha en SKB-lägenhet i utbyte.

Jag ifrågasätter stort detta sätt att kunna byta lägenhet utanför SKB. Då går ju SKB:s långa kö av medlemmar miste om ytterligare en lägenhet som försvinner utanför kön. Detta underminerar förtroendet att kösystemet skulle vara demokratiskt där kötiden avgör vem som får hyra en lägenhet. Speciellt billiga smålägenheter som önskas av många yngre medlemmar. Samtidigt har jag hört av andra boende att SKB har försvårat möjligheterna att byta lägenheter inom föreningen. Detta borde vara möjligt eftersom familjesituation och behov ju kan ändras med tiden. Däremot byten mellan föräldrar (med lång kötid) och barn (med kortare kötid) inte bör vara möjliga.

Jag föreslår

- Att styrelsen blir mycket mer restriktiv till att bevilja byten som gör att lägenheter försvinner till personer som inte har stått i SKB:s kö.
- Att styrelsen underlättar interna byten inom föreningen.

Styrelsens utlåtande över motion 11

Bytesrätten regleras i hyreslagen (12 kap 35§ JB). En hyresmedlem har rätt att överlåta sin hyresrätt för att genom externbyte erhålla en annan stadigvarande bostad. Detta under förutsättning att hyresmedlemmen har beaktansvärda skäl för bytet och att det kan ske utan påtaglig olägenhet för SKB samt att inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. I praktiken innebär det att SKB har mycket små möjligheter att förhindra externbyten.

Vad gäller interna lägenhetsbyten inom föreningen är dessa möjliga. Det finns dock vissa begränsningar. Om det är så att någon av parterna har möjlighet att söka och få en likvärdig lägenhet på sin turordning nekas bytet. Skälet till detta är att värna SKBs turordningssystem och hindra byten som innebär att en hyresmedlem erhåller en lägenhet som en annan medlem med längre kötid kunnat få.

Hyreslagens regler måste följas i bytesärenden. Årligen hanteras en stor mängd hyresärenden och det är viktigt att handläggningen av dessa sker på ett korrekt sätt. SKBs beslut kan prövas av Hyresnämnden. Regler om hur byten går till, vilka som får byta lägenhet och om det går att byta lägenhet finns beskrivna på hemsidan under rubriken "Mitt boende/Hyresfrågor/Lägenhetsbyten".

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 12

Minskad subvention av parkeringskostnader

av Kerstin Alquist, kömedlem, och Åsa Ågren, hyresmedlem Kärrtorp

Anläggningskostnaden för garageparkering är mycket hög. T ex på Årstafältet där SKB kommer att bygga fastigheter beräknas kostnaden för att anlägga en parkeringsplats bli ca 500 000 kr. Den verkliga månadskostnaden för en sådan garageplats kan vara uppåt 3000 kr. Idag subventioneras i regel parkeringskostnaden genom att alla boende i en fastighet får betala oavsett om de hyr en parkering eller inte. SKB tar t ex inte ut mer än max 1300 kr/per plats i avgift. Vi tycker att SKB ska stödja kollektivt och hållbart resande och samtidigt öka intäkterna till förening för att kunna bygga mer. Därför föreslår vi **att**:

- SKB minskar subventioneringen av parkeringsplatser i föreningens nybyggnationer genom att kostnaden i högre grad bärs av brukaren.

Styrelsens utlåtande över motion 12

SKBs policy avseende garagehyror/p-platser är bland annat att hyran ska spegla tillgång och efterfrågan. När SKB erhåller markanvisning så finns kravet att det ska finnas ett antal parkeringsplatser. Motionärens förslag innebär att hyran skulle vara betydligt högre än dagens hyra. Därmed finns också en risk att vakanser kan uppstå. Med nuvarande system utjämnas intäkterna över tid och på lång sikt täcker intäkterna kostnaden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 13

Riktlinjer vid uthyrning av garageplatser

av Lars Jonason, hyresmedlem Mjården

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att fastställa följande riktlinjer för uthyrning av garageplatser.

Bakgrund: reglerna kring köplats och tilldelning av garageplatser hanteras idag olika år från år vilket skapar en otydlighet. I Mjården finns ca 150 lägenheter och 48 garageplatser. Tillgången är ytterst begränsad och många boende saknar garageplats. Man kan ha flera garageplatser per person - vilket förekommer. Vidare kan boende utanför fastigheten sen tidigare ha fått garageplats.

Jag anser att alla medlemmars behov ska tillgodoses enligt följande principer

1. I första hand ska boende i fastigheten få garageplats.
2. Normalt ska **en** garageplats per lägenhet tilldelas.
3. Om alla boende som önskar garageplats fått det, kan en andra garageplats tilldelas. Dock med begränsad hyrestid ex.vis ett år i taget.

4. Om alla boendes behov är uppfyllda kan andra medlemmar få hyra plats med begränsad tid ex.vis ett år i taget.
5. I sista hand kan icke medlemmar få hyra garageplats tidsbegränsat ett år i taget.
6. Ansökningstid ska för boende räknas tidigast från inflyttningsdag.

Som en konsekvens av ovanstående bör alla avtal sägas upp med ett års varsel för de boende med fler än en garageplats samt för dem som inte bor i fastigheten och erbjudas till köande enligt ovanstående principer.

Styrelsens utlåtande över motion 13

Motionären efterlyser riktlinjer för uthyrning av garageplatser. Turordning för att hyra en bilplats bestäms utifrån det datum medlemmen anmäler sitt intresse för en plats.

SKB har sedan länge utarbetade riktlinjer för uthyrning av bilplatser

1. Uthyres i första hand till boende medlem i fastigheten
2. Uthyres därefter till medlem boende inom SKB
3. Uthyres därefter till köande medlem i föreningen
4. Uthyres externt till icke medlem efter särskild prövning. Extern hyresgäst skall betala en högre hyra än SKB medlem. Mervärdesskatt tillkommer för extern hyresgäst.
5. Max en parkeringsplats eller garageplats per hushåll. Undantag ges om alla garage eller parkeringsplatser inte är uthyrda.

Styrelsen anser att dagens regler uppfyller det som motionären efterlyser.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 14

Kooperativets lögn!

av Christian Rudenäs, kömedlem

Varför skall jag som köande sitta och betala hyrestagares skulder med minskad deltagande makt? Visst att dessa emitterade obligationer kan leda till nya bostäder. Antingen har man en totalt solidarisk bild av hur SKB skall skötas där "alla" medlemmar är lika mycket värda. Eller så börjar man förfördela en grupp, varför? Det börjar låta väldigt mycket som SKB är en finansiell byrå, mer än en solidarisk hyresvärd.

Att sedan komma och ha mer än 2 miljarder i skuld (2012) som alla skall betala fast alla inte har samma makt är osmakligt. Jag läste även att medlemsavgiften ingår i SKB's avgift för hyrestagande, hur i helsike går det ihop?

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att samtliga medlemmar skall ha samma makt över hela SKB, likt en brf så köper man ju kötid samt en del av en ekonomi. Att det parlamentariska läget blir att hyresgästerna förfördelas måste sluta.

Styrelsens utlåtande över motion 14

SKB är en demokratisk organisation. Detta garanteras genom föreningens stadgar, där särskilt §§ 14–19, §§ 24–26 samt § 28 beskriver föreningens demokratiska modell.

Bakgrunden till att det systemet används inom föreningen är det stora antalet medlemmar vilket omöjliggör att alla medlemmar kan delta på föreningsstämmor och avge sin röst. För att praktiskt kunna hantera stämmofrågor tillämpar SKB i likhet med en mängd olika föreningar och organisationer ett system med representativ demokrati där medlemmarna representeras av valda ombud. Dessa ombud (fullmäktigeledamöterna) representerar både kömedlemmar och hyresmedlemmar i enlighet med SKBs stadgar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 15

Ändring av stadgan beträffande medlem och hyresmedlem

av Catharina Örberg Vonkavaara, Stefan Lundberg, Thomas Bergefall, Stephanie Bergefall och Robin Bergefall, hyresmedlemmar Alligatorn

SKB är en kooperativ förening som styrs av dess medlemmar, såväl köande medlemmar som hyresmedlemmar. Som medlem o i SKB anser vi att föreningen har både ett socialt ansvar som så väl ett ansvar för jämställdhet i föreningen. I nuvarande stadgar skiljer man på hyresmedlemmar och medlemmar vilket leder till att boende tillika köande medlemmar saknar möjlighet att påverka eller förändra sitt boende. Familj som önskar förändra sin familjesituation genom byte saknar den möjligheten. Vid skilsmässa eller andra förändringar i familjesituationen straffas samtliga inblandade medlemmar med att bli av med sin kötid vid byten av bostad. En oacceptabel ojämlikhet mellan makar/sambos/familjemedlemmar tillika SKB medlemmar uppstår.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar:

Att stadgan förändras så att boende medlemmar i SKB jämställs med hyresmedlemmar tillika kontraktssinnehavare, i avseende byten av bostad inom föreningen.

Att om så inte är möjligt vid 2014 års stämma utreds ovanstående förslag till stadgeändring i syfte att förändring av stadgan är möjlig till 2015 års stämma

Styrelsens utlåtande över motion 15

Enligt SKBs stadgar § 4 indelas medlemmar i hyresmedlemmar och kömedlemmar. Hyresmedlemmar är sådana medlemmar som hyr bostadslägenheter i föreningens fastigheter. Övriga medlemmar är kömedlemmar.

SKBs stadgar § 7 tar upp att turordningen förloras om hyresmedlem använder lägenheten för byte till annan bostad utanför föreningens fastighetsbestånd. Hyresmedlem förlorar också sin turordning om han/hon medverkar vid sådant byte där flera bostäder ingår, kedjebyte/flerpartsbyte, varigenom lägenhet inom föreningens fastighetsbestånd upplåts till person som inte är hyresmedlem i föreningen

Skälet till denna paragraf är att värna om turordningsreglerna. Den som har längst turordning tilldelas bostad, efter inlämnad intresseanmälan. Genom motionärernas förslag kan kömedlem med kort turordning få en lägenhet före medlemmar med längre turordning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 16

Förtydligad sammanställning av kötider i årsredovisning under avsnitt marknad och uthyrning och i tidningen "Vi i SKB"

av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande

Jag anser nuvarande redovisning av hur lång kötid det erfordras för att få en lägenhet i SKBs befintliga bestånd är otydlig och bör förtydligas enligt följande:

Kötider/Lediga lägenheter under året

Redovisas i sammanställning Innerstaden/Söderort/Västerort osv.

Av antal lediga lägenheter under året som hyrs ut bör framgå tydligt i sammanställning, kötid respektive lägenhetsstorlek, äldre fastighetsbestånd eller nyprod efter-96. Antal lägenheter som hyrts ut till boende/tidigare boende eller köande.

Sammanställning enligt förslag innebär att medlem lättare har att fatta beslut om fortsatt medlemskap med beaktande av hur många års kötid som sannolikt erfordras för att få en lägenhet på 1 rok, 2rok i innerstaden med nuvarande turordningssystem.

(Trots min numera långa kötid (över 30 år) så kan jag konstatera att kötiden blir mindre värd för varje år som går. Kötiden räcker inte längre till för att ens få komma på visning av 1 rok på vissa av objekten i innerstaden.)

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Ge i uppdrag till Styrelsen i SKB att se till att förtydliga sammanställning av hur lång kötid det erfordras för att få en lägenhet enligt förslag ovan.

Motion 17

Förbättra SKBs hemsida

av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande

Idag redovisas resultat efter visning lediga lägenheter enligt följande:
Köplats – turordning - kötid/år - köplats/interesse

Har vid flera medlemsmöten begärt om komplettering/förtydligande av redovisning. Det framgår inte i nuvarande redovisning om lediga lägenheter har gått till boende/tidigare boende medlem eller till köande medlem som aldrig tidigare hyrt en SKB-lägenhet. Jag anser att det är viktigt att sådan redovisning finns med framförallt för medlemmar med turordning från 1980 och framåt.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Ge i uppdrag till Styrelsen i SKB att se över och komplettera/förtydliga SKB:s hemsida beträffande köplatsinformation, resultat efter visning av ledig lägenhet. I redovisning skall framgå om ledig lägenhet har gått till boende/tidigare boende medlem eller till köande medlem som aldrig tidigare hyrt en SKB-lägenhet.

Styrelsens utlåtande över motionerna 16 och 17

Motionären önskar en tydligare statistik som beskriver vilka som har tilldelats lediga lägenheter, både löpande på hemsidan samt årligen i årsredovisningen och i tidningen Vi i SKB. Även om forumen är olika så är frågeställningen densamma – motionären vill att statistiken skall redovisas över om det är boende, tidigare boende eller köande som har fått lägenheterna. Styrelsen menar att statistiken som redovisas på föreningens hemsida är detaljerad och att det går bra att utläsa om man själv hade haft en möjlighet att erhålla en viss lägenhet – det enda som avgör tilldelningen av lediga lägenheter är den sökandes kötid och att denne har gjort en aktiv sökning. Statistiken redovisas på hemsidan både på fastighets- och områdesnivå. Att dela upp statistiken ytterligare utifrån om de som har tilldelats lägenhet är köande eller boende tillför ingenting för förståelsen om vilka sökande som hade kunnat få en lägenhet – det är som sagt bara den sökandes kötid som avgör. Statistiken i årsredovisningen kan eventuellt göras mer detaljerad vilket får övervägas inför kommande år. Däremot är en uppdelning per köande och boende inte relevant i redovisningen för förståelsen över vad som krävdes för att under året erhålla en lägenhet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

Motion 18

Förbättra forum för fullmäktige, köande medlemmar

av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande

Med nuvarande ordning så har fullmäktige för köande medlemmar endast en träff på drygt en timme i mitten av januari varje år för diskussion av aktuella frågor och förslag/motioner.

Att lägga denna träff först i mitten av januari, endast två veckor före det att eventuella motioner skall inlämnas anser jag vara en mycket dålig ordning. Det finns med denna ordning en näst intill obefintlig tid för vidare diskussion, utveckling och tid för framtagande av eventuella motioner.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Ge i uppdrag till Styrelsen i SKB att se över möjligheten att utöka forum för fullmäktige för köande medlemmar.

Förslag att fullmäktige för köande medlemmar ska kunna lägga in idé/förslag eller annan synpunkt på SKB:s hemsida där endast fullmäktige köande medlemmar kan ta del av detta.

Jag anser att det behövs minst ett möte till på hösten, förslagsvis slutet av oktober månad.

Motion 19

Ge köande medlemmar möjlighet att kunna rikta frågor till fullmäktige för köande medlemmar

av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande

Med nuvarande ordning så är det omöjligt som köande medlem att kunna ha någon som helst kommunikation med fullmäktige.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Ge i uppdrag till Styrelsen i SKB att skapa kontaktytor för köande medlemmar att nå fram till fullmäktige för köande medlemmar. Förslag att köande medlemmar ska kunna lägga in idé/förslag eller annan synpunkt på SKB:s hemsida där endast fullmäktige för köande medlemmar kan ta del av detta. Skulle denna möjlighet ges så innebär det sannolikt mer engagerade köande medlemmar och högre krav på förtroendevalda att aktivt arbeta med inkomna frågor/synpunkter vilket också bör vara en eftersträvan från SKB:s ledning.

Motion 20

13 år senare – hur har det gått?

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig köande

Bakgrund

2001 så lämnade undertecknad in en motion om att aktivera köande medlemmar. Den grundade sig i att det fanns antal suppleantplatser för köande fullmäktige. I motionen föres det fram att man skulle arrangera verksamhet första hand för köande för på det viset uppmärksamma personer som kunde vara bra kandidater till uppdrag inom föreningen.

Det som inte nämdes var att gruppen för köande har färre kontaktytor än för dom boende, både formella möten och för trevnad.

Styrelsens motionssvar

Styrelsen ansåg då att man bara kan erbjuda möjligheter att erbjuda personer att delta i verksamheten, utan tvång. Styrelsen var positivt till motionen, men ansåg att motionen skulle anses vara besvarad, vilket också blev stämmans beslut.

Synen att verksamheten är frivillig att delta i från köandes sida delar motionären, men genom deltagandet kan man visa sitt intresse.

Genomförande

Sedan motionen skrevs så har följande hänt som kan beröra motionens ämnen:

- *Utbildning*
Resultat: Har förbättrats och utvecklats. Har varit både till för köande och boende medlemmar, om t ex introduktion för nyvalda förtroendevalda samt i föreningens ekonomi.
- *Arkitektur och Guidade turer*
Resultat: Föreningen har arrangerat t ex bussturer för att visa upp föreningens bestånd och föredrag på kontoret om arkitektur.
- *Referensgrupper*
Resultat: Man har infört referensgrupper (för nya bostadsprojekt, hemsida, förändring av insatskapital) med bland annat köande medlemmar. Utses av styrelse och/eller VD.
- *Fullmäktigegruppen för köande*
Man har gått från 2001 då det var stor brist på ersättare för köande, tills det idag då samtliga platser är tillsatta. Platserna har ökat (ordinarie och ersättare) från 74 till 90, dvs med 43%. Men vem ska föreslå?

Framåt!?

Det som togs upp i motionen, men kvarstår:

- *Konkreta svar*
Styrelsen utlovar i sitt svar att återkomma med konkreta förslag till genomförandet. Styrelsen hävdar att samhörigheten mellan köande är betydelsefull. Hur har denna uppfattning yttrat sig?
- *Forum*
Ett e-forum i enskilda frågor på föreningens hemsida. Som svar på andra motioner

som behandlat frågan om forum på föreningens hemsida har det blivit tvärt nej. Därför tror motionären att man får lösa problemet på andra sätt.

- *Strategi för rekrytera köande till fullmäktige*
Vad vill man ha för personer som förtroendevalda för köande? Fogliga? Idékläckare? Vilken inriktning man "vill ha" kan påverka hur man ska leta eller vart man gör det.
- *Vem ska leta?*
För flera år sedan tog styrelsen upp förslag på fullmäktigedagen (novembermöte för förtroendevalda) att den formella valberedningen skulle även bereda detta val. Förslaget föll inte i god jord bland förtroendevalda. Men pekade inte ut något alternativ lösning. Så frågan är hängande i luften.
- *Skolarbeten*
En fråga som inte har varit uppe till debatt är om det förekommer skolarbeten för universitets och högskolor. Det skulle vara trevlig om det förekom att det lass ut på föreningens hemsida, bara för medlemmar att se.
- *Hur ska man utse valberedning?*
Som det är idag meddelar valberedningen huruvida man står till förfogande eller inte. Sedan bereds frågan av direktionen och/eller av styrelsen.

Därför yrkar motionären

att eventuella skolarbeten om SKB läggs ut på interna sidorna på föreningens hemsida.

att det införs ett möte för köandefullmäktige även på hösten. Detta möte är i första hand till för att prata om eventuella motioner och nomineringar.

att man testar en eller flera webblösningar som kommunikationshjälpmedel för köandefullmäktige samt att komma i kontakt med personer med uppdrag.

att styrelsen återkommer med konkreta svar som lovade 2001 och som inte är levererade ännu.

att en eller fler personer får i uppdrag att nominera köandefullmäktige.

att några förtroendevalda personer får i uppdrag att nominera ny valberedning.

Styrelsens utlåtande över motionerna 18, 19 och 20

Motionärerna anför att kontaktytorna för köande fullmäktige inte är tillräckliga och att dessa behöver förbättras. Styrelsen delar motionärernas uppfattning att de köande medlemmarna har sämre kontaktytor än hyresmedlemmarna och att detta är något föreningen bör arbeta aktivt med. Vid det senaste mötet för köande fullmäktige den 16 januari diskuterades frågan. Förslag uppkom att utöka antalet mötestillfällen för gruppen. SKB har i och med detta planerat att införa två möten per år för köande fullmäktige. Det ena förläggs som tidigare i januari och det andra i slutet av oktober. Utöver dessa sammankomster står det naturligtvis de köande fullmäktigeledamöterna fritt att ordna ytterligare möten. SKB bistår med lokal och annan service.

Att ha ett discussionsforum på SKBs hemsida där köande medlemmar skulle kunna lägga in förslag och synpunkter har diskuterats tidigare. Det är i dagsläget inte tekniskt möjligt med den version av hemsida som SKB har. Dock finns på hemsidan möjlighet för alla medlemmar att under rubriken Mitt medlemskap, "Tyck till", föra fram synpunkter och idéer. Andra goda alternativ för köande medlemmar är att komma på det ordinarie medlemsmötet eller att skicka in en motion. Köande fullmäktige kan dessutom diskutera och framföra sina åsikter vid exempelvis köandes fullmäktigmöte, beredningsmöte och föreningsstämma. Angående kontaktvägar finns under fullmäktiges egen flik på SKBs hemsida kontaktuppgifter till samtliga fullmäktige. Flera förtroendevalda vill emellertid inte att SKB ska publicera exempelvis mailadress och telefonnummer och SKB har därför valt att respektera detta.

"Aktiverande av köande" rubriceras den motion från år 2001 som hänvisas till i motion nr 20. Styrelsen anser att många konkreta åtgärder har genomförts sedan dess. En arbetsgrupp bestående av personer från företagsledning, styrelse samt köande fullmäktige tillsattes i juni år 2001 och utredde därefter på vilka sätt köande medlemmar i större omfattning skulle kunna bli aktiva i föreningen. Exempel på genomförande är föreningsutbildning och seminarier, temaföreläsningar, guidade bussturer, arbetsgrupper, utökade mötestillfällen för fullmäktige, förbättrade förmåner i SKB-plus samt förbättrad utveckling av kommunikation och information. På föreningsstämman år 2002 gav dåvarande styrelseledamot Mats Jönsson en sammanfattning av arbetsgruppens slutsats och deras förslag till åtgärder. Rapporten publicerades även som en notis i medlemstidningen Vi i SKB oktober år 2002.

Skolarbeten om SKB från högskolor är inte så vanliga men om så skulle förekomma kan det vara av intresse att publicera dessa på de interna sidorna på föreningens hemsida om de bedöms vara av intresse för SKBs medlemmar.

SKBs stadgar reglerar inte hur nominering av kandidater till köande fullmäktige ska ske. Därför finns i dagsläget ingen formell möjlighet att utse en valberedning för detta. Som motionären konstaterar tillsattes samtliga platser för köande fullmäktige och suppleanter vid det senaste ordinarie medlemsmötet. En bidragande orsak till detta kan vara att SKB publicerade en artikel i medlemstidningen Vi i SKB som handlade om rollen som köande fullmäktige. I en faktaruta informerades också om kontaktuppgifter till SKB för den medlem som ville nominera sig själv eller någon annan till detta förtroendeuppdrag. SKB vidarebefordrade kandidaternas namn till några köande ledamöter i valberedningen som sedan åtog sig att föreslå namnen på det ordinarie medlemsmötet. Förslagsvis kan man på prov fortsätta med detta system för att sedan utvärdera resultatet.

Förslaget att utse några personer som skulle få i uppdrag att nominera ny valberedning finns heller inte reglerat i SKBs stadgar. Enligt föreningspraxis är det stämman som utser valberedningen. Styrelsen anser att befintligt system fungerar bra och finner ingen anledning att ändra på detta.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla sista att-satsen i motion 18 samt andra att-satsen i motion 20

att anse motionerna 18, 19 och 20 i övrigt besvarade.

Motion 21

Jämförelse av två politiska system

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Kina kontra SKB - en jämförelse av två politiska system

Ett av många svar på motion 2013:14.

I Kina ett parti bestämmer!

I slutet rum ordföranden utses

Kongressen bekräftar valet

-

I SKB ett parti bestämmer!

I slutet rum ordföranden utses

Fullmäktige bekräftar valet

-

Föreslår att fullmäktige ger styrelsen i uppdrag

att införa demokrati i SKB och därvid använda idéerna på <http://aktivdemokrati.se/>

Styrelsens utlåtande över motion 21

Styrelsen anser att SKBs nuvarande organisation är ändamålsenlig. Vid medlemsmöten, kvartersrådsmöten, fullmäktigedagar och föreningsstämmor träffas medlemmar för att diskutera och fatta beslut. Att SKB använder ett system med fullmäktigeledamöter vid föreningsstämman beror på att det stora antalet medlemmar omöjliggör att alla medlemmar kan delta på föreningsstämmor och avge sin röst. Likt många andra stora organisationer används därför med nödvändighet ett system med representativitet.

Styrelsen anser därför att det inte finns anledning att ändra på den modell som SKB använder sig av.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 22

Jakten på mormor

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Jakten på mormor

I Svenska Dagbladet 14 maj 2013 fanns följande artikel:

Svenskar jobbar i genomsnitt längst inom Europeiska unionen innan de går i pension. För svensken handlar det om 40,1 års arbetsliv medan genomsnittet för de

27 medlemsländerna är 34,5 år. Uppgifterna gäller för år 2010. I Tyskland arbetar genomsnittligen en invånare 36,8 år, i Spanien 34,5 år, i Grekland 32,1 år och i Italien 29,7 år inför pension.

För de svenska pensionärerna innebär inte ett långt arbetsliv att de får ovanligt god pension i förhållande till sin lön. Tvärtom.

När det gäller ersättningsnivån vid pensionering visar det sig att omvända förhållanden gäller. I Sverige får en manlig genomsnittspensionär som lämnar yrkeslivet vid 65 års ålder en nettoersättning på 57,4 procent (median) av lönen medan i Grekland får pensionären 110 procent. I Nederländerna är motsvarande pension 103 procent av lönen. Islänningar får också mer i pension än i lön. För Spanien är pensionen 84 procent, i Tyskland 78 procent och i Italien 76 procent av lönen.

USA, Storbritannien, Irland, Nya Zeeland och Japan tillhör de länder som har lägre pensioner än Sverige för den som jobbar till 65 år. Skillnaden gentemot Sverige är att i de länderna har folk alltid vetat att de flesta måste spara privat till sina kommande pensioner. I Sverige har vi haft ett system där partierna har försäkrat att pensionssystemen ska ersätta 60 - 80 procent av löneinkomsterna under en viss tid och därför har delar av lönen avsatts till pensionerna.

Utredningen "Pensions at a glance" visar svenska pensioners förhållande till andra länder och har gjorts av Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD).

Vid pensionsuppgörelsen 1994 överfördes 260 miljarder från AP-fonderna till statskassan som ett lån för att klara statens finanser. Delvis förklarar det att de svenska intjänade pensionerna har urholkats. Olika regeringar har fortsatt att fylla på statskassan genom att mjölka pensionärerna.

När det gäller medlemsländerna i EU avviker Sverige på ett mycket speciellt sätt - vi har högre skatt på pensionärer än på arbete.

Nu kommer pensionsåldrarna att höjas och pensionssystemen att ändras i de flesta länderna inom EU, men jämfört med andra länder går det inte att hävda att svenska pensionärer och pensioner är gynnade i förhållande till den insats folk gör i arbetslivet.

ROGER ÄLMEBERG

tidigare chefredaktör för tidskriften Riksdag & Departement

Den socialdemokratiska regeringen Ingvar Carlsson "lånade" (1994) 258 miljarder av Pensionärernas sparpengar. Med 5 % ränta är statens skuld nu (2014) uppe i mer än 684 miljarder.

Det är bland annat i ljuset av ovanstående som motionerna om *Egna hem på höjden* och *HyrÅga* skall läsas.

Föreslår fullmäktige ger styrelsen i uppdrag

att i enlighet med paragraf 1, Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar, se till att föreningens boende medlemmar har råd att bo kvar i SKBs fastigheter.

att starta en diskussion, för alla medlemmar, vars mål är att ange riktlinjer för hur medlemmarna skall hjälpa varandra ekonomiskt - nu och i framtiden.

Styrelsens utlåtande över motion 22

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

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 23

Privat uthyrning – en förlustaffär?

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Privat uthyrning - en vinstaffär?

Säg att du har 3 miljoner att investera och att du kan välja mellan: en 3-årig investering med en nästan riskfri ränta om 6 % eller att köpa en lägenhet för uthyrning.

Det första valet ger en årlig bruttoinkomst om 180 000 kronor dvs. 126 000 kronor efter skatt. Ditt kapital är i princip tillgängligt (förtida uttag sänker räntan).

Alternativet lägenhet är också en nästan riskfri investering. För att få samma bruttoavkastning om 180 000 kronor behöver du begära en månadshyra om 15 000 kronor. Men det räcker inte ty du måste även betala för lägenhetens löpande kostnader (uppvärmning, avlopp mm) säg 2 000 per månad. Den totala månadshyran hamnar således på 17 000 kronor. Fundera sedan över vilken insats, underhåll och lagar mm, som lägenheten fodrar av dig. Ditt kapital är i princip ej tillgängligt.

Låter köp och uthyrning av (en) lägenhet som en bra affär?

Endast om man själv bor i lägenheten blir det värdefullt att äga den!

Föreslår att fullmäktige ger sig självt i uppdrag

att fundera över sin argumentation mot HyrÄga systemet.

Motion 24

Farmor skall betala

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Ekonomisk demokrati ala SKB

Ropen skalla - Bostad åt ALLA!

-

Ropen skalla - Vem skall BETALA?

-

Ropen skalla - Farmor! Farmor!

-

Föreslår att fullmäktige ger sig självt i uppdrag

att ta fram (bättre) alternativ till *HyrÅga* och *Egna hem på höjden*

Motion 25

Hur finansiera nybyggnation mm?

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

Under fullmäktigedagen den 23:e november 2013 uppmanade ordföranden alla SKB:s medlemmar att komma med ideer samt låta de enskilda medlemmarnas kompetens komma SKB tillgodo. Han utlovade att alla förslag skulle beaktas av styrelsen.

Den stora frågan för fullmäktigedagen kan sammanfattas i: *Vad måste SKB göra annorlunda för att bygga mer och förbli en attraktiv förening att vara medlem i?*

Hundraårsjubileet kan vara en lämplig anledning att inventera och rangordna problem som SKB står inför såsom

- att få till stånd en effektiv tillgång till kapital med tanke på det ökade antalet medlemmar och behovet av lägenheter.
- att SKB som ekonomisk förening enligt lagen måste gagna medlemmarna ekonomiskt, vilket kan vara svårt exempelvis med tanke på insatsens ökande storlek och att den fås tillbaka enbart i nominellt värde.
- det omedelbara intrycket av att vara ett "Ponzi scheme", dvs att det finns fler medlemmar som betalar och vill ha lägenhet än vad det i framtiden kommer finnas lägenheter.

Ett av de förslag som inlämnades under fullmäktigedagen var den s k HyrÅga-modellen, som de senaste åren förekommit som motion till fullmäktige. Vid ett första påseende ser detta förslag ut att lösa alla de tre problem som nämnts ovan.

Vi yrkar därför på att HyrÅga-modellen i likhet med övriga förslag analyseras förutsättningslöst.

Motion 26

Vinnare och förlorare med HyrÄga

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Vinnare och förlorare på HyrÄga systemet

HyrÄga systemets vinnare

Medlemmar som köar

- Fler lägenheter erhålls
- Ränta, 5 %, på sparat kapital

Medlemmar som erhåller en bostad utan att äga.

- Kallhyran höjs inte

Medlemmar som erhåller en bostad med ägande

- Kallhyran höjs inte
- Kallhyran minskar med extra amorteringar
- Hyran kan bestå av endast driften
- Lägenheten kan ärvas

Kollektivet

- Kapitalet ökar: varje såld lägenhet ger 10 % extra, av dess anskaffningsvärde

HyrÄga systemets förlorare

Inga funnit – föreslå själv!

Föreslår att fullmäktige ger sig självt i uppdrag

att fundera över möjliga vinnare och förlorare med HyrÄga kooperativet

Motion 27

Vinnare och förlorare på HyrÄga systemet

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Undertecknad motionerar om att motionen ”Vinnare och förlorare med HyrÄga” av Mikael Möller beaktas och utreds av SKBs styrelse med tanke på hur HyrÄga systemet kan ge köande medlemmar avsevärda fördelar.

Motion 28

Jämförelse av två ekonomiska system

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

En jämförelse mellan två ekonomiska system

En jämförelse mellan två ekonomiska system och vad de ger de köande och boende medlemmarna. Det valda antalet lägenheter är 1772 och varje sådan tänkes bestå av en 3:a om 85 kvadratmeter till en byggkostnad om 30000 kvadratmetern.

Via HyrÄga-systemet - Ingen hyreshöjning

1000 lägenheter köps fria

Då 1100 nya byggas kan

-

1100 lägenheter köps

Då 1210 nya byggas kan

-

1210 lägenheter köps

Då 1331 nya byggas kan

-

1331 lägenheter köps

Då 1464 nya byggas kan

-

1464 lägenheter köps

Då 1610 nya byggas kan

-

1610 lägenheter köps

På 6 år **1772** nya byggas kan!¹

¹Om 7000 lägenheter köpes fria då på 6 år **59 410** nya byggas kan.

Via lån - Hyreshöjning om minst 35%

För att bygga **1772** lägenheter behövs $1772 * 85 * 30000 = 4\,518\,600\,000$ kronor. Lån om 4 miljarder 519 miljoner kronor mot säg 4% ränta ger 210 miljoner årligen i ränta och amortering.² Efter 50 år har då betalats 10 miljarder 500 miljoner kronor.

År 2012 var hyresintäkterna knappt 600 miljoner och extra hyresintäkter om 210 miljoner innebär en hyreshöjning med ca 35% - över hela det befintliga fastighetsbeståndet.

För att förstå hur ynkliga 4% kan ge en sådan svindlande summa som 10 miljarder 500 miljoner rekommenderas videon (kräver kunskaper i engelska) "The exponential function and its meaning for society" på hemsidan skb.syntes.be

²Årlig amortering, 50 år, av lån med 4% ränta

$$4.5186 \times 0.04 \times \frac{1.04^{50}}{1.04^{50} - 1} = 0.210342$$

miljarder dvs 210 342 000 kronor per år.

Föreslår att fullmäktiget ger styrelsen i uppdrag

att skapa en finansiering som gynnar både köande och boende medlemmar.

Motion 29

En jämförelse mellan två ekonomiska system

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Undertecknad motionerar om att motionen ”Jämförelse av två ekonomiska system” av Mikael Möller beaktas och utreds av SKBs styrelse med tanke på hur HyrÅga systemet kan ge köande medlemmar avsevärda fördelar.

Styrelsens utlåtande över motionerna 23, 24, 25, 26, 27, 28 och 29

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

Styrelsen menar alltså att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. Motionerna innehåller även förslag på hur sådana köp skulle kunna ske stegvis med en kombination av att äga och hyra sin lägenhet, vilket motionären kallar HyrÅga-systemet. Denna möjlighet skulle ges åt de idag boende hyresmedlemmarna, men inte åt kömedlemmarna. Ägarlägenheter innebär att lägenheterna sedan kan säljas fritt på den öppna marknaden och att SKB upphör. En omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar.

Någon särskild utredning om ändring av SKBs upplåtelseform kooperativ hyresrätt behöver därför inte heller göras. Att utreda frågan om ägarlägenheter anser styrelsen inte vara motiverat av samma skäl som tidigare framförts till föreningsstämman.

- En omvandling till ägarlägenheter innebär att dessa kan säljas på den öppna marknaden. Köande medlemmar ställs då utanför möjligheten att hyra dessa lägenheter av SKB, vilket skulle innebära att ett långt och troget sparande har varit förgäves.
- Omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

Motion 30

Ägarlägenheter i SKBs bestånd

av kvartersrådet Göken, Arne Lunell, fullmäktig Fyrfamiljsvillorna, Kristina Hanström, fullmäktigesuppleant Fyrfamiljsvillorna, samt kvartersrådet Hässelby Granälven

Under ett flertal år har motioner lagts fram till SKB:s årliga stämma med förslag att införa ägarlägenheter inom SKBs bestånd, se Motioner 2013 nr 15, 16, 17, 18.

I motion nr 19, 2013 formulerades en **protest** mot dessa förslag och styrelsen skrev i sitt utlåtande att

”en omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar.” ”SKB ska även i framtiden ägna sig åt kooperativa hyresrätter som upplåtelseform.”

Vi yrkar

- att stämman befäster dessa fakta
- att SKBs ledning i framtiden avvisar motioner med förslag på att införa ägarlägenheter innan de trycks eller läggs ut på nätet.

Motioner i ärendet bryter mot stadgarnas § 9 Uteslutning: ”Om en medlem bryter mot stadgarna, skadar föreningen, motverkar dess intressen”. Vi anser som medlemmar att motioner om ägarlägenheter skadar SKBs goda rykte.

Styrelsens utlåtande över motion 30

Frågan om ägarlägenheter har varit uppe till behandling vid ett flertal föreningsstämmor. Styrelsen menar alltså att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. En omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar. Någon omvandling till ägarlägenheter är inte aktuellt. SKB ska även i framtiden ägna sig åt kooperativa hyresrätter som upplåtelseform. Med hänvisning till ovanstående har styrelsen förståelse för motionens innehåll.

Någon begränsning av medlems motionsrätt är inte aktuell. Att avvisa motioner är inte möjligt. Motion skall enligt § 26 behandlas på föreningsstämma.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 31

Kurs för unga

av Elisabeth Mattsson, hyresmedlem Lästen

En 2-3 timmarskurs ordnas för unga – från tonåringar och uppåt – om olika boendeformer. Speciellt kooperativt boende.

Styrelsens utlåtande över motion 31

Sedan flera år tillbaka anordnar SKB en kvällsutbildning om SKB och den kooperativa hyresrätten. Till detta tillfälle, som brukar infalla i november varje år, är alla SKBs medlemmar mycket välkomna att anmäla sig. Inbjudan till mötet sker både via medlemstidningen Vi i SKB samt vår hemsida www.skb.org. Styrelsen tror inte att det i dagsläget finns tillräckligt med underlag för att anordna en kurs specifikt för tonåringar utan anser att befintlig utbildningskväll väl fyller behovet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 32

Förstärk föreningsdelen av SKB

av Magnus Thelin, fullmäktig Gröndal

SKB stammar ur det tidiga 1900-talets folkrörelsedjup och föreningsverksamhet. Föreningsdelen av SKB har under historiens gång kommit att i allt högre grad överskuggas av förvaltningsdelen, som växt i takt med bostadsbyggandet. Däremot har inte föreningsverksamheten växt i tillnärmelsevis motsvarande grad.

Detta tar sig bl.a. i uttryck att föreningen endast har en anställd för att sköta föreningsdelen, föreningssekreteraren, och denne har även andra uppgifter i sin tjänst.

Det är min övertygelse att en stärkt föreningsverksamhet inom SKB skulle bidra till ett ökat intresse för SKB som bostadsföretag såväl som ökad aktivitet bland både boende och köande.

Jag yrkar:

– att föreningsstämman beslutar bifalla min motion om att SKBs styrelse ser över och diskuterar frågan om ett stärkande av SKBs föreningsverksamhet

Styrelsens utlåtande över motion 32

Motionären har rätt i att det är mycket viktigt med en stark föreningsverksamhet inom SKB. Styrelsens uppfattning är att föreningsverksamheten har utvecklats senare år genom bland annat medlemsutbildningar, föreläsningar, guidade turer och fler mötestillfällen. Vi vill också framhålla att just föreningsverksamheten är något som styrelsen ägnar mycket tid och kraft åt, inte minst i samband med medlemsmöten, stämmor, fullmäktigedagar och andra aktiviteter.

Men självklart finns det alltid en potential att bli bättre. Det är därför naturligt för både styrelsen och förvaltningen att hela tiden överväga hur medlemsaktiviteter kan utvecklas – något som beaktas när verksamheten planeras. Vi tar därför gärna emot konkreta förslag och idéer.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 33

Ökad representation/förbättrad jämställdhet

av Björn Gavelin, fullmäktig Vårberg, och Klara Lundholm, hyresmedlem Vårberg

Med anledning av tidigare styrelser ojämn könsfördelning vill vi motionera om att vi bör se en jämnare fördelning av kvinnor och män i SKB:s styrelse och andra råd för förtroendevalda. Med en jämställd grupp brukar 60/40 modellen användas, dvs andelen män/kvinnor inte ska överskrida 40% av det totala antalet ledamöter. Med 60/40-modellen är det även möjligt för personer som inte definierar sig som varken man eller kvinna att inkluderas i beräkningen. Förutom kön bör SKB sträva efter att bli en organisation som har en bred representation även av andra faktorer än kön, som exempelvis etnisk bakgrund eller funktionsnedsättning så att de människor och kompetenser som finns i organisationen verkligen speglar det samhälle vi lever i och alla medlemmar. Detta är något valberedningen bör ta med sig i sitt uppdrag.

Vi yrkar

att föreningsstämman beslutar

- **att** till stadgarna § 27 lägga texten ”att vid val i styrelse och andra förtroendevalda organ eftersträva en jämställd representation bland könen.”

Styrelsens utlåtande över motion 33

Styrelsen delar motionärernas uppfattning att SKBs anställda och förtroendevalda skall avspegla samhället i övrigt. Det är också något som företagsledningen arbetar aktivt med vid exempelvis rekryteringsprocesser.

Styrelsen har även uppfattat att valberedningen strävar efter att finna kandidater som speglar befolkningens och medlemmarnas sammansättning. Här har boende och köande medlemmar en viktig uppgift vid val av fullmäktigeledamöter och -suppleanter.

Styrelsen anser inte att det är nödvändigt att göra den stadgeändring som motionärerna föreslår. Valberedningens arbete är mycket noga underbyggt och strävan att finna kandidater för att erhålla jämställdhet styrelse och andra förtroendeorgan finns redan idag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 34

Personrösta på Ove Seltman och SD i valet 2014

av Ove Seltman, hyresmedlem Dyvinge

SKB är en opolitisk organisation påstås ofta. Faktum att den nye ordföranden Lars Rådhs blev invald i styrelsen med anledning av goda politiska kontakter talar för att SKB visst har politisk karaktär. Därför är det okej att även Ove Seltman kan göra något för SKB.

Det är en fördel för SKB hyresmedlemmar om Sverigedemokraterna får mer inflytande i riksdagen. Minskad invandring ger minskad efterfrågan på bostäder, vilket ger SKB minskade kostnader för nyproduktion.

Styrelsen bedriver hyckleri när de skriver ”Kötiden till våra lägenheter i nyproduktion är betydligt kortare än till övriga lägenheter. Att kötiden är kortare beror bla på att man inte kan få se lägenheterna innan man tecknar kontrakt. I Hammarby Sjöstad, Solna Kungsholmen, Årsta och Täby fick alla medlemmar som anmält intresse erbjudande om att teckna kontrakt”.

Källa <https://skb.org/index.php?page=nyproduktion-2> Datum 2013-10-29

Självklart har hyresnivån en avgörande betydelse för vilka som flyttar in.

Stämman föreslås

Att stödja Sverigedemokraterna i kommunval och riksdagsval eftersom det gynnar medlemmarna i SKB.

Styrelsens utlåtande över motion 34

Motionären inlämnade en liknande motion till föreningsstämman 2010, varvid motionen avslogs.

SKBs huvudsakliga syfte är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter, samt upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna. Bland de boende finns medlemmar som har olika politiska uppfattningar och partisympatier. Föreningen är

politiskt obunden och öppen för alla. Att stödja ett politiskt parti i kommun- respektive riksdagsval strider alltså mot grundläggande värderingar för medlemsföreningen SKB.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 35

Om "belöning" av aktivitet i kvartersråd

av Ulla Wikander, fullmäktig Signallyktan

Kvartersrådet är basen i SKBs demokratiska uppbyggnad. Så många som möjligt av hyresmedlemmarna borde delta. Många sätt att öka delaktigheten har diskuterats. Varför inte belöna sådan aktivitet? Sammankallande, kassör (som gör ett stort arbete med bokföring och att skicka in dessa i rätt tid mm) och andra ledamöter samt också andra aktiva (t ex en som ordnar sammankomster för alla husets boende, barnkalas el dyl) skulle kunna få något konkret i utbyte.

Min utvecklade tanke är att detta skulle kunna belönas med någon förflyttning i turordningen. Man skulle t ex kunna tänka sig att två års arbete som kassör skulle ge en månad extra i kötiden. Detaljerna är naturligtvis att vidarediskutera. Jag tror att det skulle göra kvartersrådsarbetet mer attraktivt och intressera de unga för det.

Mitt förslag är

att kvartersrådsmedverkan belönas med bonus i kösystemet och

att någon/några inom SKB utvecklar vidare hur ett sådant system skulle kunna fungera utvecklas.

Styrelsens utlåtande över motion 35

Motionären föreslår att SKB ska införa ett belöningssystem för de hyresmedlemmar som deltar aktivt i kvartersrådsarbetet. Styrelsen håller med om att det är mycket viktigt med många aktiva och engagerade medlemmar.

Men motionens förslag är inte möjligt att genomföra. Det skulle innebära en form av bonus i kösystemet. Turordningen i SKB regleras i stadgarnas § 7 och är en av SKBs grundregler. Att förändra denna ordning skulle ändra förutsättningarna för hela föreningen och dess medlemmar. Kvartersrådsarbetet är ett förtroendeuppdrag på ideell basis och styrelsen anser att det ska förbli så.

Men inom föreningen bör vi naturligtvis uppmuntra andra sätt att öka graden av aktivitet i kvartersråden. Konkreta idéer om hur det kan göras är alltid välkomna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 36

Protokoll och andra handlingar i textformat på hemsidan

av kvartersrådet Segelbåten

År 2007 övergick SKB till att publicera stämmoprotokollet på hemsidan som ett PDF-dokument i **bildformat**. Tidigare hade det publicerats som ett PDF-dokument i **textformat**, precis som häftena med motioner och styrelseförslag.

Publiceringen i bildformat innebär att man på varje sida ser **signaturerna** från dem som justerat. Det är förstås bra. Men filen med senaste protokoll i detta format är över 8 Mb stor, jämfört med att det i Wordformat skulle vara ungefär 300 kb stor. Filen i bildformat tar alltså ca **25 gånger större** plats.

Värre är dock att det **inte går att söka** i texten när protokollet är i bildformat. Man kan alltså *inte* enkelt leta upp vad som står där om något speciellt, och man kan *inte* heller kopiera text, om man till exempel vill citera ett beslut.

Publicering i **bildformat** är dessutom **inte nödvändigt** för signaturernas skull, för de kan återges som bilder, precis som SKB:s årsredovisning är full av bilder samtidigt som all text är sökbar.

Stämmoprotokollen bör därför publiceras med texten sökbar och kopierbar, och det bör gälla även andra dokument med text. Protokollen 2007–2013 bör ompubliceras på samma sätt för att bli lika tillgängliga.

Vi yrkar därför att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att se till att stämmoprotokoll och andra dokument med text som publiceras på hemsidan publiceras med texten elektroniskt sökbar och kopierbar samt

att ge styrelsen i uppdrag att se till att stämmoprotokollen 2007–2013 ompubliceras på hemsidan på samma sätt.

Styrelsens utlåtande över motion 36

Motionären konstaterar att SKB sedan år 2007 på hemsidan har publicerat stämmoprotokollen som PDF-dokument i bildformat. Orsaken till detta är att vi ansett det viktigt att visa det justerade och signerade dokumentet i original. Dock framför motionären viktiga argument såsom att texten i protokollet bör vara sök- och kopieringsbar. Styrelsen föreslår att det signerade stämmoprotokollet även fortsättningsvis ska publiceras som ett PDF-dokument i bildformat som en direkt kopia av originalet. Som ett komplement till detta ska även protokollet publiceras i en osignerad version som ett PDF-dokument i textformat, där texten är sök- och kopieringsbar. Vi avser att på detta sätt publicera samtliga stämmoprotokoll från år 2007 och framöver. Avseende övriga textdokument på SKBs hemsida kommer publicering att ske i PDF-dokument med textformat när så är möjligt och rimligt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 37

Benämning och presentation av det så kallade beredningsmötet

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Vid förra stämman föreslog jag i en motion att det så kallade beredningsmötet skulle avskaffas. Mötet finns inte med i stadgarna och behöver alltså inte hållas. Styrelsen avstyrkte förslaget, och stämman höll med.

Jag kan medge att det finns **skäl att ha kvar** mötet. Det fyller en viss social funktion och möjliggör närmare kontakt med styrelseledamöter och andra SKB-medlemmar. (Fast jag tycker fortfarande att det kunde anordnas ett möte med liknande funktion vid lämpligare tid på året och på bättre sätt – inte bara för motioner och med mer flexibelt urval av deltagare.)

Mötet är dock **inget beredningsmöte**. Ett sådant möte ska bereda beslut inför stämma, kongress eller motsvarande – och framlägga förslag för beslut. Någon sådan funktion har inte detta möte. Benämningen bör därför ändras, förslagsvis till ”motionsmöte”, så att ingen förleds tro att mötet innebär formell ärendeberedning som stämman tar hänsyn till.

Det är också viktigt att mötet **presenteras korrekt**. I min motion hade jag invändningar mot flera formuleringar i inbjudan till mötet, men senast användes samma formuleringar igen.

Det stod: *”Vår förhoppning är att diskussionerna i beredningsgrupperna ska ge ett bra beslutsunderlag inför stämmoförhandlingarna.”* (min understrykning)

Det förstärker intrycket av att motionerna verkligen bereds inför stämman. Men **inget** av diskussionen i de tre grupperna vid mötet **refereras** på stämman.

Det stod också: *”Syftet med detta möte, är att ge fullmäktige möjlighet att i förväg dryfta de ärenden som skall behandlas av stämman och förbereda sig inför besluten.”* (min understrykning)

Måste man alltså som fullmäktig gå på mötet för att vara förberedd? Nej, mötet är helt **frivilligt**, och få kommer. Och egentligen är det rätt: Det är ju på stämman – där besluten fattas – som diskussionen behöver äga rum. Detta extra möte innebär bara att ett **fåtal** fullmäktige diskuterar **en tredjedel av frågorna** lite mer.

Och det stod: *”Till mötet inbjuds också de motionärer som inte är fullmäktige. Det ger dem en möjlighet att argumentera för sina förslag och möta dem som skall fatta besluten.”* (min understrykning)

Det är faktiskt att lura motionärerna, för de träffar i praktiken bara **sju åtta** fullmäktige **av över hundra**. Och för övrigt kan en motionär som har motioner som debatteras i olika grupper inte argumentera för alla sina motioner. Så en motionär bör förstås rekommenderas att **komma på stämman**.

Jag yrkar därför att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att ändra benämningen på det så kallade beredningsmötet, förslagsvis till ”motionsmöte”, så att det framgår att mötet inte innebär formell beredning av ärendena inför stämman samt

att ge styrelsen i uppdrag att se över formuleringarna i inbjudan till mötet i enlighet med vad som sägs i motionen.

Styrelsens utlåtande över motion 37

Beredningsmötet tillkom för ett tiotal år sedan för att fullmäktige och motionärer skulle få tillfälle att träffas och diskutera inkomna motioner. Det är viktigt att syftet med beredningsmötet framställs på ett riktigt sätt. Styrelsen håller med motionären om att benämningen beredningsmöte kan uppfattas missvisande och är positivt inställd till att byta namn till exempelvis ”motionsmöte”. Motionärens förslag att till viss del omformulera inbjudan kan också vara lämplig, så att syftet med beredningsmötet presenteras ännu tydligare.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 38

Protokollföring och ordförandeskap vid stämman

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Förra året påpekade jag i en motion (nr 25) att reglerna för utformning av SKB:s stämmoprotokoll inte hade följts vid de två senaste stämmorna. Stämman **biföll** mitt förslag att reglerna skulle publiceras på hemsidan men **avslog** mitt förslag att styrelsen skulle se till att reglerna följts.

Frågan om protokollföringen behandlades alltså vid förra stämman. Då kunde man förvänta sig att reglerna skulle följas vid stämman. Men så skedde inte.

På inte mindre än åtta ställen i protokollet anges att en **”deltagare” har yttrat sig**. Men den som yttrar sig ska namnges. Om man inte vet vem som yttrat sig vet man inte heller om personen har **rätt** att yttra sig – och eventuellt har fått yttra sig i strid med stadgarna.

På flera ställen **saknas** också namn på **förslagsställare**. Det gäller *dels* två förslag i ordningsfrågor (tidsbegränsning), *dels* ett tilläggsförslag till en motion, *dels* förslaget om justerare (§ 22 motion 3, § 22 motion 24, § 22 motion 3 respektive § 6). *Dessutom* har det beträffande motionerna 20 och 21, som togs upp till beslut, inte antecknats att någon yrkade bifall till dem.

Att låta någon komma med ett förslag utan att ta reda på vem det är – och därmed utan att kontrollera om personen har förslagsrätt – är naturligtvis allvarligt.

Beträffande justerare yttrade mötesordföranden att han **”hade fått tips”** om personer. Det är häpnadsväckande. Han presenterade alltså medvetet ett förslag **anonymt**.

En förutsättning för att kunna följa reglerna för utformning av stämmoprotokoll är att

ordförandeskapet utövas korrekt, i enlighet med stadgar och god mötespraxis.

Den aktuella ordföranden har vid denna och tidigare stämmor också *haft svårt* att hålla reda på talarordningen trots inlämnade lappar med begäran om ordet, *haft svårt* att hålla ordning på deltagare, som tillåtit sig yttra sig utan att begära ordet eller ropa ”ordningsfråga”, *haft svårt* att hålla reda på vilka som får yrka, *haft svårt* att hålla reda på vilka motioner som ska sambehandlas, trots att det tydligt framgår av styrelsens utlåtanden, och ibland på tveksamma grunder *vägrat* ta upp tilläggs- eller ändringsförslag till beslut.

Vid denna stämma sade han under punkten *Stämmans beslutsförfarande* något obegripligt om att det skulle vara 40 % köande och 60 % boende och att man hade uppnått det och därmed följt stadgarna, vilket inte alls är vad som har noterats i protokollet. (Men det var inga problem med beslutsförfarandet i sig.)

Mot bakgrund av detta finns det anledning för **valberedningen** att fundera över kvalifikationerna för den man föreslår som mötesordförande.

Felen ovan i protokollet är relaterade till mötesordföranden och kunde knappast korrigeras av **mötessekreteraren**, som dock är ansvarig för några andra fel i protokollet.

– I § 10 var beslutet inte att godkänna styrelsens berättelse utan att godkänna revisorernas berättelse. (Beslut om styrelsens berättelse togs och finns angivet i § 13.)

– Beträffande motionerna 10–12 är formuleringarna om beslut felaktiga eller åtminstone otydliga: Mot styrelsens förslag ställdes inte motionens förslag utan ett ändringsförslag, endast att-sats 3 i motionen respektive ett ändringsförslag.

– Beträffande motion 11 var beslutet (i enlighet med styrelsens utlåtande) att anse motionen besvarad – inte att avslå den.

Dessa fel borde ha uppmärksammats av dem som **justerade** protokollet, inklusive mötesordföranden.

Dessutom finns ett antal mindre allvarliga småfel som gäller bland annat lite annan ordning mellan presentation och förslag i § 19, några yttranden som inte noterats och annan placering av beslut (så att det inte framgår att motionerna 15 och 16 behandlades och beslutades separat innan ordföranden uppmärksammade att motionerna 15–18 skulle sambehandlas).

Det finns därmed anledning för **styrelsen** att uppmärksamma mötesordförande, mötessekreterare och justerare på reglerna för utformning av stämmoprotokoll.

Jag yrkar därför att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att se till att beslutade regler för utformning av SKB:s stämmoprotokoll följs, bland annat genom att uppmärksamma mötesordförande, mötessekreterare och justerare på dem samt

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

Styrelsens utlåtande över motion 38

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

På SKBs föreningsstämmor förekommer en mycket stor mängd ärenden som skall behandlas. Deltagarna är många, liksom de inlägg och yttranden som görs. Styrelsen inser svårigheten för stämмоordföranden och stämमosekreteraren att i detalj fånga upp allt som sker. Styrelsen anser dock att utformningen av stämमoprotokollet 2013 ger en rättvisande bild av vad som beslutats vid föreningsstämman.

Styrelsen anser att såväl stämмоordförande som stämमosekreterare och justerare har full kompetens att fullgöra sina respektive uppdrag vid föreningsstämman. Stämмоordföranden och stämमosekreteraren får av företagsledningen information om gällande regler för utformning av stämमoprotokoll. Justerare erhåller dock sitt uppdrag vid aktuell stämма, och reglerna för utformning av stämमoprotokoll publiceras därför på föreningens hemsida i enlighet med beslutet vid föreningsstämman 2013. Valda justerare erhåller därutöver de beslutade reglerna för utformning av stämमoprotokoll av stämमosekreteraren efter genomförd stämма.

Styrelsens uppfattning är vidare att valberedningen redan idag arbetar på det sätt motionären yrkar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 39

Varför uppmuntrar SKB dörrförsäljning?

av Börje Lindström, hyresmedlem Vingen

Hösten år 2013 ingick SKB ett avtal med Kinneviksägda Viasat vilket gav Viasats dörrförsäljare portkoderna till ett antal av SKB:s hus. SKB:s boende medlemmar blev på grund av detta utsatta för oönskad försäljning i sina hem.

Motionären yrkar

att styrelsen ger besked om vem eller vilka inom SKB som fattade beslutet att utsätta föreningens medlemmar för oönskad hemförsäljning.

att styrelsen redogör för vilket resonemang som låg bakom beslutet.

att styrelsen upplyser om varför bara Viasat gynnades.

att styrelsen besvarar frågan om SKB även avser att ingå avtal med dörrknackare för vitvaror, mattor, möbler, etc.

att föreningsstämman beslutar att SKB i fortsättningen inte får uppmuntra, möjliggöra eller sluta avtal om dörrförsäljning i SKB:s fastigheter.

Styrelsens utlåtande över motion 39

SKB har ett avtal med en kommunikationsoperatör (Zitius) som sköter driften av SKBs fibernät. Kommunikationsoperatörens uppgift är att se till att det finns tjänsteleverantörer som levererar TV-, tele- och internetjänster i nätet. I avtalet med kommunikationsoperatören har parterna förpliktigt sig att gemensamt marknadsföra nätet. Kommunikationsoperatören ansvarar för marknadskommunikationen i samråd med SKB. Avsikten hösten 2013 var ursprungligen att bara marknadsföra nätet generellt, men av olika anledningar fanns inte resurser till det tillgängliga just då. I det aktuella fallet som motionären hänvisar till godkände SKB i stället att en enskild leverantör av tjänster (Viasat) fick möjligheten att på prov informera om sina tjänster bland annat genom att kontakta och informera hyresmedlemmar om de olika alternativ och tjänster som finns att tillgå i fibernätet. Beslutet togs på förvaltningsavdelningen för vilken förvaltningschefen ansvarar.

Provverksamheten skulle aviseras med tydliga anslag i porten, så att de boende skulle vara förberedda och känna till att det skedde med SKBs goda minne. Så skedde också i allt väsentligt. SKB var också väldigt tydliga gentemot leverantören med att företagets personal skulle erbjuda information om TV-tjänsten generellt och också vara lyhörda för om de boende inte vill ha information. Provverksamheten avbröts efter en tid, eftersom en del klagomål uppkommit från vissa boende. I efterhand kan konstateras att provverksamheten var mindre lyckad. Någon fortsättning med det aktuella företaget eller andra företag är därför inte aktuell. Med hänvisning till erfarenheter från provverksamheten har SKB därför inte för avsikt att framdeles ingå avtal med företag som sysslar med dörrförsäljning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 40

Sopsortering: Separat kärl för plast

av Emma Ströberg, hyresmedlem Drevinge

Detta är ett förslag att dra nytta av de ekonomiska samt miljömässiga fördelar som kommer av att minska sophämtningen av kategorin ”brännbart” – genom att införa ett kärl för plast i sopsorteringsrummet.

Såvitt som jag förstår det, är det hämtningen av brännbart som utgör den stora kostnaden för konsumenten (eller i detta fall hyresvärden) när det kommer till avfallshantering. Om all plast, som ofta är poröst packmaterial, går ned i brännbart, blir de påsarna oftare fulla, vilket leder till att folk slänger dem oftare och att därmed sopkärlen oftare blir fulla. I förlängningen måste alltså sophämtningen ske oftare. Sorterar man ut plasten kommer det

visserligen kräva ytterligare ett kärl av naturliga skäl, men kostnaderna för tömning blir trots allt lägre.

Detta i kombination med de klassiska, etiska rättviseargumenten (som att plast är en icke förnyelsebar resurs som därför borde samlas in så den kan återvinnas, för det blir billigare i slutändan, eller att det är utsläppen när man bränner plasten är dåliga för miljön) hoppas jag får SKBs styrelse att överväga de stora fördelarna med att införa källsortering av plast i våra soprum.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att införa ett kärl för plast i soprummen.

Styrelsens utlåtande över motion 40

Styrelsen delar motionärens engagemang för sopsortering, miljö och ekonomi. Alla dessa frågor är viktiga. Denna och liknande frågor om sopsortering och återvinning har varit föremål för motionsbehandling flera gånger tidigare, senast 2013. Styrelsen är generellt positiv till de flesta förslag som inkommit, både nu och tidigare. Utformningen av hämtsystem för återvinningsmaterial måste dock samordnas både med den entreprenör SKB anlitar för hämtning av återvinningsmaterialet och utformningen av våra återvinningsrum, så att den både blir rationell, miljömässig, praktisk och inte minst ekonomisk.

SKBs avtal med återvinningsentreprenören är utformat som ett enhetspris per lägenhet. Mängden av de olika fraktionerna påverkar därför inte priset direkt, som motionären antyder. Majoriteten av den utsorterade plasten i Stockholm, går dessutom för närvarande till värmeåtervinning (förbränning). En ytterligare plastfraktion påverkar därför i nuläget vare sig priset eller återvinningsgraden.

Det förs en kontinuerlig diskussion med återvinningsentreprenören om hur systemet kan utvecklas och förbättras både miljömässigt och ekonomiskt. Närmast till hands ligger att skilja ut pappersförpackningar från brännbart, eftersom pappersförpackningar anses ha större värde att återvinna än att bränna.

SKB avser att fortsätta denna diskussion och ha fokus på att utveckla återvinningsmöjligheterna i föreningens fastigheter med beaktande av både miljö, ekonomi och de fysiska förutsättningarna i SKBs återvinningsrum.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 41

Rökförbud i SKBs hus

av Elisabeth Mattsson, hyresmedlem Lästen

Införa rökförbud i SKBs hus. SKB kan sätta upp partytält förslagsvis, där folk som vill röka kan göra det. Rökfria zoner blir fler och fler i Stockholm.

Styrelsens utlåtande över motion 41

Frågan om att förbjuda rökning i SKBs hus och balkonger har varit föremål för behandling på föreningsstämman flera gånger under 2000-talet. Det har då klargjorts att en hyresvärd inte kan förbjuda någon att röka i sin lägenhet eller på sin balkong. Frågan är rättsligt prövad i miljönämnd, av länsstyrelsen och av miljödomstolen i Växjö. Miljödomstolen fann vid sin prövning att störningen inte var så allvarlig att rökande på angränsande balkonger kunde förbjudas.

Att rökning kan vara ett svårt problem för den enskilde hyresmedlemmen har styrelsen stor förståelse för. Rökning är därför inte tillåten i SKBs allmänna utrymmen. De eventuella störningar som uppkommer vid rökning löses i den dagliga skötseln och förvaltningen av fastigheten.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 42

SKB saknar policy för hantering av vattenskador

av Göran Arnell, fullmäktigesuppleant Gröndal

I augusti 2013 drabbades tre lägenheter på Matrosbacken 28 i Gröndal av vattenskador på grund av en läckande toalettank i en av lägenheterna. SKBs förvaltning föreföll vara tagen på sängen av denna händelse.

Något inledande möte med de drabbade hyresmedlemmarna för att klargöra hur processen vid en sådan händelse ser ut, anordnades inte. Vi saknade alltså information om vilka de ansvariga parterna i samband med en sådan händelse normalt är och vilket ansvar de olika inblandade har. Vilken är de boendes, SKBs, försäkringsbolagets och byggentreprenörens respektive roll och ansvar och hur lång tid skulle rivning, torkning och återställande ta? Det visade sig efter hand att inte heller SKB hade klart för sig hur denna typ av händelse skulle hanteras. Detta fick till följd att huvudansvaret för att driva arbetet framåt lades på den enskilde hyresmedlemmen, vilket inte förefaller vara rimligt.

Ett exempel på den oklara roll- och ansvarsfördelningen var att hyresmedlemmen i samband med slutbesiktningen av byggentreprenörens återställande av lägenheten, fick ta ansvar för att påpeka kvarvarande brister men också för att sedan se till att

bristerna åtgärdades. Något gängse besiktningsprotokoll undertecknat av SKB och byggentreprenören upprättades inte.

SKBs hantering av begäran om ersättning för men i nyttjanderätten samt för den elektricitet som behövdes till torkfläktarna, har emellertid hanterats på ett tillfredsställande sätt.

Jag yrkar

att SKB tar framriktlinjer/policy för hur vattenskador som drabbar hyresmedlemmarnas lägenheter ska hanteras. Sådana riktlinjer/policy bör omfatta bl a utformning av information, ansvarsfördelning mellan SKB, hyresmedlemmar och byggentreprenör, utformning av slutbesiktningsprotokoll och eventuell påverkan på hyresmedlemmens lägenhetsfond.

Styrelsens utlåtande över motion 42

SKB delar inte fullt ut motionärens uppfattning att förvaltningen saknar rutiner för hur en vattenskada ska hanteras eller att SKB skulle stå handfallna vid vattenskador. Förvaltningsavdelningen hanterar många sådana skador varje år och det finns tydliga rutiner för hur de ska hanteras. Vid denna typ av skada är emellertid ofta många olika personer och parter inblandade, med olika roller. I det fall motionären har erfarenhet var dessutom flera olika hyresmedlemmar inblandade.

De parter som är inblandade och som ska samordna sina insatser är **de boende** (ibland flera hushåll), **SKBs personal** (vid enklare skador fastighetsskötare och specialhantverkare/rörmokare, annars dessutom förvaltare eller skadehandläggare), eventuellt **SKBs fastighetsjour** (Bravida), **Folksam** (som har hemförsäkring för alla hyresmedlemmar), **if** (som SKB har själva fastigheten försäkrad i) samt de **entreprenörer** som ska svara för uttorkning av fukt och som ska återställa lägenheten till ursprungligt skick (fuktföretag, snickare, rörmokare, målare, städare med flera). Det är lätt att inse att det, med så många parter, kan vara svårt att få arbetsprocesserna att flyta friktionsfritt med full kunskap om respektive parts behov av information och samordning.

Styrelsen delar motionärens synpunkt att informationen till de medlemmar som drabbas kan bli bättre och tydligare och gärna bör ske i skriftlig form. Ett arbete pågår redan inom SKB med att ta fram ett informationspaket som ska kunna delas ut till drabbade hyresmedlemmar vid till exempel vattenskador.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 43

Förtida renoveringar av lägenheter i äldre bestånd

av Lena Mika, hyresmedlem Ängshavren

SKB har ett stort bestånd av äldre lägenheter där dock den estetiska beskaffenheten gällande t ex badrum, kök och golv kan variera mycket. Alla lägenheter är förvisso funktionsdugliga men beroende på hur stor hyresgästomsättningen en lägenhet har kan antalet ”skönhetsfläckar” vara ganska omfattande. Lägenhetsfonden täcker förvisso tapetsering och målning dock inte slitage på t ex golv, köksinredning och kakel i badrum vilka kan vara omfångsrika men oftast bara ”hoplappade” eftersom lönsamheten av större investeringar av den enskilda hyresgästen kan vara svår att bedöma med hänsyn till insats och användande.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att avsnittet ”Underhåll” i föreningens stadga kompletteras med möjlighet att SKB i samråd med respektive hyresgäst, genom t ex individuell anpassad hyreshöjning, kan utföra förtida renoveringar av lägenhetens detaljer som inte hanteras via lägenhetsfonden. Renoveringarna skall dock syfta till att skapa en modern och estetisk boendemiljö i enlighet med SKBs riktlinje ”Praktiskt och Vackert”.

Styrelsens utlåtande över motion 43

SKB har valt en modell för underhåll och skötsel av lägenheterna där hyresmedlemmarna själva kan påverka underhållet av ytskikt på tapeter, målade ytor och skåpsluckor. Detta sker inom ramen för den lägenhetsfond som är knuten till respektive lägenhet. Övrigt underhåll i lägenheter svarar SKB för enligt regler i Hyreslagen.

Styrelsen anser inte att mer omfattande förändringar av estetiska skäl, som skulle bekostas av individuell anpassad hyreshöjning, riktigt hör hemma i hyresrätten. SKB svarar för det periodiska underhållet och gör detta på ett bra sätt. Vissa åtgärder görs mer planlagt i alla lägenheter i en fastighet, t ex vid ett stambyte. Andra åtgärder görs efter en besiktning av förvaltaren, till exempel golvbyten, byte vitvaror eller byte av delar av kök. SKBs förvaltning tittar på möjligheterna att utöka dagens tillval med exempelvis säkerhetsprodukter eller liknande, men att innefatta mer omfattande åtgärder enligt motionärens förslag är inte aktuellt. Förslaget innebär svåra gränsdragningsproblem och risk för ”onödiga” åtgärder i hus som inte har långt kvar till generella åtgärdspaket (till exempel stambyten). Förslaget driver också upp hyrorna på ett okontrollerbart sätt. Dessutom har hyresmedlemmarna enligt Hyreslagen endast tre månaders uppsägningstid och kan avflytta och lämna över den ”individuellt anpassade hyran” och den ”individuellt anpassade åtgärden” till nästa hyresmedlem.

Styrelsen finner nuvarande system väl avvägt och tycker att det i allt väsentligt ger den enskilde rimlig möjlighet att påverka sin lägenhet estetiskt. Styrelsen finner vidare att fastighetstekniska bedömningar om teknik, risker och ekonomi bäst avgörs av SKB, när mer omfattande renoveringar av kök, våtutrymmen, stamledningar m m ska utföras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 44

Utökad användning av lägenhetsfonden

av Helena Samuelson och Rigmor Ohlsson, hyresmedlemmar Ryssjan

Många SKB-fastigheter har köksinredning från -60 och -70-tal. Det innebär opraktiska köksskåp, skeva och tröga lådor samt dåligt med utrymme för porslin, grytor och specerier. Med nuvarande utformning av lägenhetsfonden får fondens medel endast användas till målning eller lackering av köksskåp och lådor. Detta innebär att funktionen inte förbättras utan bara ytan. Det vore önskvärt att även vi som bor i äldre fastigheter på ett enkelt sätt kunde få möjlighet att välja en modernare köksstandard. OBS. Denna motion gäller inte vitvaror som spis, kyl och frys (här finns redan ett fungerande regelverk) utan motionen gäller enbart själva köksinredningen!

Om lägenheten är välskött och väggar, tak och ytskikt har en så bra standard att ytterligare målning och omtapetsering inte är nödvändig vore det en fördel att kunna använda det överskott som samlats i lägenhetsfonden till en standardförbättring av köksinredning. Att betala en sådan standardförbättring helt ur egen ficka är för många medlemmar ekonomiskt svårt. En förändring enligt nedan av lägenhetsfondens användningsområde skulle verkligen höja boendeinflytandet och demokratin inom föreningen.

Vi föreslår därför

att en utökning görs av det nuvarande användningsområdet för lägenhetsfonden så att en del av den summa som har samlats i fonden kan avsättas till renovering av otidsenlig köksinredning,

att när fonden överstiger en viss summa (som styrelsen fastställer) dessa medel kan få användas till en modern och ändamålsenlig köksinredning.

Styrelsens utlåtande över motion 44

Frågan om att utöka vad som ska ingå i lägenhetsfonden har varit föremål för stämmans ställningstagande vid flera tillfällen tidigare. Styrelsens uppfattning är att de åtgärder som ingår idag är väl avvägda. Idag ingår målning, tapetsering och lackning av köksluckor. Detta har stor betydelse för den boendes trivsel och upplevelser av det egna boendet. Möjligheten att i efterhand, vid en avflyttningsbesiktning, rätta eventuella avvikelser är lätta och kan ske med rimliga ekonomiska åtaganden.

Att påföra nya delar som till exempel byte av köksinredning skulle kunna få stora ekonomiskt oönskade effekter för den enskilde. Byte av köksinredning är en kostsam åtgärd som idag inte är inräknad i lägenhetsfonden. För att de ekonomiska ramarna i fonden ska räcka till även dessa åtgärder måste antingen fonden ökas kraftigt eller de åtgärder fonden är avsedd att täcka inte komma till utförande. En ökning av fonden innebär att hyrorna behöver ökas mer än annars. Utebliven målning och tapetsering innebär att hyresmedlemmen kan få betala brister i fonden vid avflyttning. Styrelsen förordar inget av dessa alternativ utan menar fortfarande att nuvarande avvägning är bra och till förmån för de flesta hyresmedlemmarna.

Det finns också delade uppfattningar bland föreningens medlemmar om vad som är en bra köksstandard, vissa anser till exempel att en otidsenlig köksstandard är en kvalitet. Styrelsen vill också påtala att om funktionen är bristfällig ska den felanmälas och åtgärdas inom ramen för ordinarie hyra.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 45

Certifiering av lägenheter med avseende på tillgänglighet och trygghet av Bertil Nyman, fullmäktig köande samt ledamot i valberedningen

Allt fler blir allt äldre, lagkraven på tillgänglighet i bostäderna blir allt skarpare, men inga statliga ombyggnadsbidrag finns i sikte. Detta noterade AB Bostäder i Borås, som är ett allmännyttigt bolag, redan i mitten av förra decenniet. Idéer om certifiering väcktes. Bolaget är i storlek relativt likt SKB, det har 7400 lägenheter.

Den ansvarige för certifieringen i bostadsbolaget är Bengt Engberg som i nummer 8 2013 av tidningen Bofast (som ges ut av SABO Förlags AB) berättar om hela processen fram till idag.

En hel rad av olika parter inbjöds till diskussioner bl.a. boende, Hyresgästföreningen, Borås stad, pensionärs- och handikapporganisationer, politiker, sakkunniga med flera för att diskutera behov och metoder. Efter ett par år hade arbetsgrupperna kommit fram till vad de certifierade lägenheterna skulle uppfylla. Utgångspunkten var att bostäderna skulle bli tillgängliga och trygga.

En förutsättning för certifiering är att bostäderna har hiss. Av bolagets bostadsbestånd har knappt 40 % av husen hiss. Så alla lägenheterna kommer inte att certifieras, att bygga nya hissar bli alltför dyrt. Möjligen kan lägenheterna i markplanet certifieras. Idag är 576 lägenheter certifierade av totalt möjliga c:a 3000, d.v.s. c:a 20 %. Certifieringen görs framför allt vid större ombyggnader, som t.ex. vid stamreoveringar, samt vid alla nybyggnader.

Certifieringar görs i tre nivåer: Nivå 1 är den lägsta och nivå 3 är den högsta.

- De lägenheter som nu är certifierade är i regel byggda på 1950- och 60-talen med små lägenheter och små trapphus. De har fått nivå 1 eftersom det är svårt att få svängrum för rullstolar i dessa.

- De närmsta fem åren börjar 70-talshusen att renoveras och de har mer generösa planlösningar, vilket ger nivå 2.

- Nivå 3 är i princip dagens nybyggnadsstandard enligt Bengt Engberg.

Exempel på krav enligt definitioner i Borås:

Nivå 1: tittöga i ytterdörrar, porttelefon eller motsvarande, sittplats i entréer och utomhus för färdtjänstresande samt maximalt en halvtrappa.

Nivå 2: = Nivå 1 + små nivåskillnader, dusch med stödhandtag, tvättstuga som kan nås med rullstol.

Nivå 3: = Nivå 2 + inga trösklar, svängrum för rullstol i kök och badrum, förråd som kan nås med rullstol, entré som kan nås med bil samt P-plats för handikappad.

Målgruppen är framför allt äldre, även om vem som helst får bo i en certifierad lägenhet. Och alla blir vi ju äldre! Lägenheterna har inget eget kösystem, utan det finns en enda kö

Och nu till SKB

Naturligtvis måste vi bygga upp ett eget system baserat på våra stadgar, våra värderingar och vårt bostadsbestånd.

Som jag ser det finns följande fördelar för SKB att ha ett certifieringssystem:

- ett ökat tryck på SKB att bostäderna ska bli mer tillgängliga och trygga
- de uthyrningsansvariga får lättare att marknadsföra lägenheterna med sina för- och nackdelar
- det blir enklare och tydligare för oss som vill flytta inom och till SKB. Vi kanske inte behöver gå på så många visningar som tidigare. Dessutom minskar behovet av fler flyttningar i livet.
- jag tror att Stockholms stad ser positivt på att SKB inför ett certifieringssystem, vilket möjliggör att vi kan bo längre i våra lägenheter än tidigare. Detta innebär ett mindre tryck på stadens omsorgsboenden. Detta skulle kunna betyda att det blir lättare att få markanvisningar för SKB.

Jag yrkar att SKB skall utreda förutsättningar för en certifiering enligt ovanstående riktlinjer.

Styrelsens utlåtande över motion 45

SKB delar motionärens uppfattning att en certifiering av SKBs lägenheter kommer underlätta kvarboendet och öka tryggheten. För att redovisa tillgänglighetsnivån i SKBs bostadsbestånd har föreningen därför redan påbörjat ett sådant certifieringsarbete. En tillgänglighetsinventering genomfördes 2010–2012, där respektive trapphus framkomlighet klarlades. Inventeringen genomfördes med hjälp av Hjälpmedelsinstitutet riktlinjer och ett inventeringsverktyg kallat TIBB (tillgänglighet i befintlig bebyggelse). Hjälpmedelsinstitutet är ett nationellt organ som arbetar för ökad tillgänglighet i samhället. Tillgänglighetsutredningen redovisades på kvartersrådsträffarna 2012.

Analysen av inventeringen har ännu inte slutförts. Resultatet av inventeringen med tillhörande analys kommer att redovisas för SKBs hyresmedlemmarna via hemsidan. Både boende och köande medlemmar kommer då att kunna läsa om respektive kvarters, eller tom lägenhets, tillgänglighetsnivå på ett lättfattligt sätt. Därmed får den enskilde lättare att välja rätt bostad för ett långsiktigt och bra boende utifrån dennes förutsättningar – nu och i framtiden.

SKB ställer sig alltså positivt till en certifiering av bostäder och anser att arbetet med att bygga upp ett eget system anpassat efter SKBs stadgar och bostadsbestånd redan påbörjats i och med ovan beskrivna tillgänglighetsinventering.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 46

Byte av kyl & frys – ny policy

av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret

Som ny innehavare av hyresrätt i Brunbäret våren 2013 råkade det sig att lgh stod tom under någon månad innan jag flyttade in. Elförbrukningen under dessa månader uppgick till ca 80 kWh/månad. Denna förbrukning avser i första hand kyl och frys. Dessa har tillverkningsår 1990, dvs de är ca 24 år gamla.

Tittar man på deklarationerna för nya kyl & frys är de lägsta årsförbrukningarna på ca 100 resp. 200 kWh. Totalt 300 kWh/år. Detta ställt mot förbrukningen på de nuvarande apparaterna om ca 80 kWh*12 mån= 960 kWh. En skillnad på mer än 650 kWh!

Jag betalar 1,44 kr/kWh för elen, totalt inkl. nätavgift. Gör ca 950 kr/år i skillnad (1,44*650)! För mig som medlem skulle det alltså löna sig att byta ut kyl & frys om jag fick betala upp till 950 kr/år extra för de nya produkterna, alternativt betala för återstående avskrivning av de gamla produkterna.

Naturskyddsföreningen har presenterat en rapport under 2013 om och när det är lämpligt att byta kyl & frys. Slutsatsen är kortfattat: att byta kyl & frys till en riktigt el-snål variant är lönsamt, även om man har relativt nya produkter installerat hemma (det har hänt mycket för dessa produkter under de senaste 10 åren). Denna slutsats innefattar även det faktum att man inte använder produkten under hela dess återstående livslängd. Och under förutsättning att man tar omhand de kasserade produkterna på ett miljöriktigt sätt, så att materialet kommer åter i cirkulation.

Se Naturskyddsföreningen:

<http://www.naturskyddsforeningen.se/nyheter/nytt-rad-byt-kyl-och-frys-om-de-ar-alldre-sju-ar>

På Naturskyddsföreningens hemsida finns även en länk till hela rapporten:

<http://mb.cision.com/Public/514/9434267/a1f2acb61a89ab4f.pdf>

Man kan alltså ifrågasätta om styrelsens utlåtande till motion 2011/nr 12 fortfarande är giltigt när det gäller kyl/frys:

”Enligt miljöexpertis är det bättre att låta fungerande maskiner få tjäna ut än att byta dessa mot modernare. Ett utbyte mot en ny energisnålare maskin bör i enlighet med SKBs nuvarande policy göras först när den äldre maskinen tjänat ut.”

Jag yrkar att medlemsstämman beslutar att:

- SKB ska ha en inriktning/policy för byte av kyl & frys där medlemsnytta är i fokus - byte ska ske då det är förmånligt för medlemmen: dvs. lägre total månadskostnad, lägre energiförbrukning, lägre miljöpåverkan materialmässigt, lägre utsläpp av miljögas som ex.vis CO2
- ge VD i uppdrag att mot bakgrund av ovan redovisade fakta och ny policy ta fram nya riktlinjer/genomförandeplan om tidigarelagt byte av kyl & frys inkl. ekonomiska konsekvenser för förening resp. medlem. T.ex. kan detta inkludera en avgift som innefattar kvarstående kostnad om produkten ännu inte är avskriven för SKB
- uppdra åt VD att skriva avtal med återvinningsföretag och noggrant följa upp att återvinningen av uttjänta produkter från SKB sker på ett miljöriktigt sätt

Styrelsens utlåtande över motion 46

Styrelsen har tagit intryck av Naturskyddsföreningens utredning och anser att innehållet är viktigt och intressant. SKB vill vara med och ta ansvar för en lägre energianvändning och för lägre koldioxidutsläpp. Föreningen jobbar också i den riktningen på ganska bred front, i det dagliga arbetet.

Styrelsen har inte under den korta tid som stått till förfogande under motionsbehandlingen fullt ut kunnat utreda vad en ändrad policy för utbyte av kylskåp och frysskåp skulle innebära för föreningen, miljömässigt och ekonomiskt. Att det skulle medföra ökade underhållskostnader är dock helt klarlagt, vilket i sin tur skulle kunna leda till högre hyror. Vidare är det helt klarlagt att den enskilde medlemmen som får ett äldre skåp utbytt skulle få lägre kostnader för sin hushållsel. Även miljöeffekterna skulle vara positiva vid utbyte av äldre kyl- och frysskåp.

Att helt följa motionärens yrkande att t ex byte av kyl/frys alltid ska ske när det är till fördel för den enskilde skulle emellertid få mycket stora ekonomiska konsekvenser. Föreningen har uppskattningsvis 9 000 kyl- och frysenheter idag. Stora delar av dessa skulle behöva bytas om det enda villkoret var att det skulle vara till förmån för den enskilde hyresmedlemmen. Kostnaderna för ett totalt utbyte skulle då bli ca 50 mkr; naturligtvis en helt orimlig siffra.

En framkomlig väg för SKB kan vara att planera för en utfasning av de ej miljöklassade kyl- och frysskåpen som är äldre än från 1996. Det rör sig då om cirka 2 400 enheter. Ett utbyte av dessa skulle kosta cirka 13 mkr. Med en takt på investeringen på cirka 1,5–2 mkr/år, utöver nuvarande nivå, skulle ett sådant utbyte kunna åstadkommas på 5–6 år med rimliga hyreshöjningar. En mer noggrann analys av detta behöver dock självklart göras.

Styrelsen har för avsikt att initiera ett arbete med ovanstående inriktning och att denna ambition läggs in i nästa miljöplan som sträcker sig från 2015–2020.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 47

Ökat säkerhetsskydd för att minska inbrottsrisken

av Ruth Larsson, hyresmedlem Drevinge

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att SKB skall utöka säkerhetsskyddet i befintliga lägenhetsbestånd och framför allt för medlemmar med lägenhet på bottenplanet. Yrkar vidare på att SKB skall ta fram en plan för hur detta arbete skall bedrivas och när resp område skall få ökat säkerhetsskydd.

Det är viktigt att medlemmarna kan känna sig trygga i sin hemmiljö. Många lägenheter har utsatts för inbrott under senaste åren och därför krävs ökad säkerhet.

Ett antal lägenheter har varit utsatt för ett flertal inbrott och inbrottsförsök. Dörrar och fönster har lagats med plastic padding vilket i sin tur medför att det är lättare för tjuven att bryta sig in i lägenheten.

Styrelsens utlåtande över motion 47

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det är viktigt att hyresmedlemmarna kan känna sig trygga i sin hemmiljö. Enligt de undersökningar SKB gör känner de allra flesta sig också trygga. Trots detta drabbas vissa av inbrott; styrelsen beklagar djupt de som drabbats. Att drabbas av inbrott i bostaden är en svår prövning och många upplever det som en ren kränkning. Att förebygga inbrott är därför en viktig åtgärd att arbeta med för SKB.

För att bl.a. förebygga inbrott och öka säkerheten pågår för närvarande en översyn av SKBs tillvalssortiment med vissa specifika säkerhetsprodukter, som t ex fönsterlås och speciella brytskydd till altandörrar. Problemet är att det inte går att välja en generell åtgärd som passar alla lägenheter, utan åtgärden varierar beroende på fönstren och dörrarnas utformning, bevarandevärde, material mm. Med anledning av det har det också varit svårt att hitta en generell prissättning för tillvalsprodukterna. SKB har dock för avsikt att under året arbeta fram ett tillval som kan tillämpas på flera fastigheter. Erbjudandet kommer alltså inte att vara generellt utan måste anpassas efter respektive fastighets fysiska förutsättningar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 48

Ansvar för underhåll mellan fönster av kvartersrådet Segelbåten

På SKB:s hemsida kan man på sidan *Lägenhetsfond* läsa:

”Du disponerar lägenhetens andel av fonden för underhåll av all målning och tapetsering i lägenheten. Observera att även fönstersmygar och fönsterbågar (insidan och mellan fönstren) ingår i medlemmens reparationsansvar.”

Vi ställer oss undrande inför att den enskilde medlemmen ska ha ansvar för målning mellan fönstren.

Föreningen står för all kittning av fönster, även mellan, och torde också stå för underhållet av fönsterbågarna. Att underhålla också genom spackling och målning mellan fönstren är viktigt som ett skydd mot fukt, så att fastigheten inte på grund av dåligt underhåll senare åsamkas större kostnader därför att hela fönsterbågen behöver bytas ut eller andra större åtgärder behöver vidtas.

Det har för övrigt inte alltid varit medlemmens ansvar att stå för målning mellan fönstren, utan tidigare har föreningen stått för det.

För ett gott omhändertagande och bevarande av SKB:s fastigheter tycker vi att även målning mellan fönster borde vara föreningens ansvar.

Vi yrkar därför att stämman beslutar

att ändra underhållsskyldigheten så att föreningen ansvarar för allt underhåll mellan fönster inklusive målning och förarbeten i samband med det.

Styrelsens utlåtande över motion 48

Frågan om att utöka vad som ska ingå i lägenhetsfonden har varit föremål för stämmans ställningstagande vid flera tillfällen tidigare, se även motion 44. Styrelsens uppfattning är att de åtgärder som ingår idag är väl avvägda. Idag ingår målning, tapetsering och lackning av köksluckor. I åtagandet om målning ingår mycket riktigt sedan lång tid tillbaka även målning mellan fönstren som motionären skriver. Kostnaden för denna åtgärd är också medräknad i beloppet för fondens storlek.

Fördelningen mellan föreningen och den enskilde medlemmen i detta speciella fall har med fönsterbågarnas hållbarhet att göra. Föreningen ansvarar för bågens utsida, som utsätts för väder och vind och därmed riskerar att ruttna eller på annat sätt förfaras om den inte underhålls i tid och på ett professionellt sätt. Ytterbågens insida och innerbågens båda sidor utsätts inte på samma sätt för yttre påverkan och målningen av dessa är då mer en estetisk fråga. Ansvarsfördelningen mellan föreningen och den enskilde medlemmen gjordes för många år sedan och lägenhetsfondens storlek är anpassad efter denna fördelning. Om ansvarsfördelningen ändras skulle också fondinnehållen för alla lägenheter behöva justeras, vilket skulle innebära ett omfattande arbete.

Styreslen anser inte att det finns skäl att ändra ansvarsfördelningen och att därmed ändra i alla lägenhetsfonder.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 49

Bemötande av funktionsnedsatta

av kvartersrådet Segelbåten

Ett ärende om bostadsanpassning i kvarteret har fått oss att fundera över hur det fungerar för funktionsnedsatta inom SKB.

En funktionsnedsatt person har enligt lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m. rätt till bidrag för anpassningar i bostaden. Det kan gälla små åtgärder som

nedfällbara sittplatser på avsatser i en trappuppgång men också större åtgärder som installation av rullstolshiss.

Det aktuella fallet gäller just en sådan hiss och åtgärder i lägenheten till en kostnad av ca 300 000 kronor. Det är en omfattande installation med två rullstolshissar, en stor mängd metallpelare och 22 meter dubbla stålrör i trappuppgången från bottenvåningen till tre trappor upp. Kostnaden betalas av kommunen, efter ansökan och godkännande. Men det krävs intyg från fastighetsägaren (SKB) om att hyresgästen inte behöver bekosta borttagandet av anpassningen.

Installationen innebär åtgärder som inte är så önskvärda ur estetisk och kulturhistorisk synpunkt. Men det måste ställas mot det behov som den funktionsnedsatta har. Här finns ett socialt ansvar att ta.

Finns det andra lösningar? Kan anpassningen utföras på annat sätt? Är det okej för kommunen? Kan en funktionsnedsatt (med familj) flytta till en lägenhet som kräver mindre anpassning eller ingen alls? Kan SKB hjälpa till att hitta någon att byta med? Kan en funktionsnedsatt få förtur till en likvärdig lägenhet? Ska en funktionsnedsatt behöva flytta från en invand miljö? Vara tvungen att flytta till en dyrare lägenhet? Oavsett ekonomiska möjligheter och bidrag till hyran? Har SKB lägenheter som är anpassade? Hur hanteras de i så fall? Kan en särskild kö för personer med funktionsnedsättning förenas med SKB:s turordningssystem?

När en funktionsnedsatt flyttar kanske man vill ta bort en förfulande anpassning som inte längre behövs. Fastighetsägaren kan då ansöka om bidrag till det. En handläggare på stadsbyggnadskontoret har sagt att det kan beviljas för "allmänna utrymmen". Men i 13 § lagen om bostadsanpassningsbidrag m.m. görs ingen skillnad mellan åtgärder i en lägenhet och i "allmänna utrymmen", utan tvärtom finns kravet att kommunen ska få anvisa hyresgäst till lägenheten, vilket knappast är förenligt med SKB:s turordningssystem. Ska då SKB bekosta borttagandet? Eller ska den behållas? Hur kan man i så fall få en hyresgäst till lägenheten som kan dra nytta av anpassningen? En handläggare på SKB har sagt att föreningen brukar få återställningsbidrag, men finns det några garantier för det?

Detta är svåra frågor. Kanske är det därför som det aktuella ärendet har dragit ut på tiden och fortfarande – efter över ett år – inte är avgjort.

Vi tycker att frågorna borde analyseras och att det borde finnas någon form av grundläggande riktlinjer inom SKB för detta. På hemsidan har vi inte hittat någon information i fråga om bostadsanpassningar eller funktionsnedsatta.

Vi yrkar därför att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att redovisa SKB:s praxis i fråga om bemötande av funktionsnedsatta och hantering av bostadsanpassningar,

att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta grundläggande riktlinjer för detta, om sådana inte redan finns, och

att ge styrelsen i uppdrag att publicera information om funktionsnedsatta och bostadsanpassningar på hemsidan.

Styrelsens utlåtande över motion 49

Ansvar för att ansöka och genomföra en bostadsanpassningsåtgärd flyttades för ett antal år sedan från bostadsföretagen till den funktionsnedsatta. Gången är att den som har behov av en anpassning ansöker hos kommunen att de ska utföra åtgärden. Om kommunen anser att en anpassning är befogad och ska genomföras sker det i två steg. Först ansöker den funktionsnedsatta/kommunen om ett medgivande från fastighetsägaren för att få utföra åtgärden i dennes fastighet. Om fastighetsägaren medger anpassningen söker kommunen vid behov bygglov. Om både fastighetsägaren och bygglovsenheten är positiva kan därefter åtgärden utföras.

SKB får ett flertal sådana förfrågningar om medgivande varje år. De allra flesta är okomplicerade och SKB har en generös inställning till åtgärderna. Det handlar ju om medverka till att lösa ett problem för en medlem. Även återställningen blir i dessa fall okomplicerad. Vid mer omfattande anpassningsåtgärder svarar kommunen, hittills utan undantag, för återställandet när anpassningen inte längre behövs.

Stora och komplicerade anpassningsåtgärder som negativt påverkar andra boende, är tveksamma ur estetiska, kulturhistoriska eller andra aspekter är sällsynta och handläggningen är då något annorlunda. En diskussion förs med den boende om anpassningen kan lösas på annat sätt. Detta kan till exempel ske genom att denne finner en bostad som är belägen på bottenvåningen, i ett hus med hiss eller på annat sätt bättre motsvarar den boendes funktionsnedsättning.

En sådan diskussion med den boende kan leda till att den funktionsnedsatte väljer en annan bostad. Några särskilda undantag från turordningen finns dock inte. En sådan diskussion kan också leda till att den funktionsnedsatte inte vill flytta. SKB har då att antingen medge att anpassningsåtgärden utförs, trots den negativa påverkan denna får på andra boende, eller inte medge att anpassningsåtgärden utförs. Alla tre fallen kan inträffa och har inträffat. Beslutet föregås av komplicerade avvägningar av flera olika medlemmars behov, allt beroende på omständigheterna i det enskilda fallet.

Styrelsen finner det rimligt att riktlinjer med ungefär denna omfattning publiceras på hemsidan, det vill säga att SKB i de allra flesta fall är positiv till anpassningsåtgärder. Det måste dock tydligt framgå att det alltid sker en individuell prövning, som vid komplicerade fall kan medföra att SKB inte medger att anpassningsåtgärden utförs.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 50

Hjärtstartare

av kvartersrådet Tegelprämen

Kvartersrådet Tegelprämen yrkar

- att SKB ska införskaffa hjärtstartare till samtliga trapphus i föreningens fastighetsbestånd.

Skäl för yrkandet

Varje år drabbas ca 10 000 människor i Sverige av hjärtstopp utanför sjukhus. Drygt en tredjedel av dessa är i arbetsför ålder. Idag överlever endast ca 500, dvs 5 procent.

När någon drabbas av ett plötsligt hjärtstopp utanför sjukhus är sekunderna dyra. Både nationella och internationella riktlinjer rekommenderar att hjärt-lungräddning påbörjas inom *en minut* och att hjärtstartare används, utanför sjukhus, inom *tre minuter* för bästa möjlighet till överlevnad. Om ingen hjärtstartare omgående används minskar personens möjligheter att överleva med ca 7-10 procent för varje minut som går innan hjärtstartaren används. I Sverige, inklusive centrala Stockholm, har tiden innan ambulans kommer fram till den nödställda ökat, vilket återspeglas i lång tid till defibrillering (elstöt med hjärtstartare), ca 10 minuter från larm till defibrillering.

Ett stort bekymmer i sammanhanget är att av de 10 000 hjärtstopp som sker varje år i Sverige inträffar de flesta, ca 7 000, i hemmet eller i offentliga miljöer där det sällan finns vare sig sjukvårdspersonal eller tillgång till hjärtstartare. För ökad överlevnad måste alltså hjärtstartare, i likhet med brandsläckare, finnas tillgängliga i anläggningar för allmänheten samt i många bostäder och offentliga lokaler. Om behandling med hjärtstartare kan ske inom den kritiska tiden ökar överlevnadschansen till hela 75 procent.

En hjärtstartare är således en livförsäkring inte bara för dem som bor i ett flerfamiljshus utan även för vänner och släktingar som är på besök. Mot den bakgrunden anser kvartersrådet Tegelprämen att SKB ska utrusta samtliga trapphus i föreningens fastighetsbestånd med inköpta eller inhyrda hjärtstartare.

Styrelsens utlåtande över motion 50

Styrelsen instämmer helt med motionärerna om att hjärtstartare kan göra stor skillnad i händelse av ett hjärtstopp.

Marknaden för den form av hjärtstartare som skulle kunna vara aktuell för placering i trapphus är dock relativt ny och modellerna förändras ständigt. För de allra flesta modeller krävs i dagsläget en utbildning i/information om användandet. Ett felaktigt handhavande kan till exempel innebära risk för skada. Styrelsen anser därför att SKB bör invänta eventuella rekommendationer från aktuella branschorganisationer beträffande placering av hjärtstartare i flerfamiljshus.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 51

Hissar till äldre hus

av Ulla Wikander, fullmäktig Signallyktan

SKB vill inte bygga kategoribostäder, alltså inte heller t ex för 55+. Äldre personer, och äldre blir vi alla, kan bli tvungna att flytta från sitt hem i SKB, för att de har svårt att komma ut och in. Trapporna blir ett hinder, som det inte finns hiss. Svårt är det redan i de flesta hus byggda före 1980-talet, där trappor ofta leder upp till hissanslutningen. Men särskilt svårt är det i trevåningshusen utan hiss. Sådana finns det ganska många inom SKB.

Mina förslag är

att SKB tillsätter en grupp (liknande den tidigare entré-grupp) för kartlägga i vilka hus tillgängligheten är svår för dem som t ex använder rullator,
att i gruppen finns någon arkitekt eller byggekunnig som kan avgöra i vilka hus det skulle gå att bygga till hissar,
att gruppen rapporterar detta – om möjligt – till nästa stämma eller till den om två år och att SKB satsar på att bygga hissar till hus där detta är möjligt.

Styrelsens utlåtande över motion 51

SKB har tidigare utfört inventering för eventuellt komplettering av hiss där det saknats. Det pågår för närvarande en utredning inom SKB för att se över hur fastigheternas tillgänglighet uppfyller krav från hyresmedlemmarna om god tillgänglighet. Med stöd av denna utredning planeras en klassindelning av SKBs fastigheter efter tillgänglighetsgrad. Därefter kan åtgärder föreslås för att om möjligt öka tillgängligheten i de fastigheter som är aktuella.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 52

Info om inomhustemperatur sommartid för lediga lägenheter

av Dagmar Mauritzon, hyresmedlem Kartagos Backe

I SKB:s äldre fastighetsbestånd finns exempel på att bostäder sommartid kan ha för hög inomhustemperatur för de boendes välbefinnande, 27 – 30 grader under ganska långa perioder. Studier i miljömedicin vid Umeå universitet ger belägg för att äldre och sjuka med vissa diagnoser kan fara illa vid värmeböljor. Dödsfallen ökar med tio procent om temperaturen är 26 grader under tre dagar och de ökar med 20 procent om temperaturen stiger till 30 grader under tre dagar.

Värden för bedömning av olägenhet för människors hälsa finner man i

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus. FoHMFs 2014:17.

<http://folkhalsomyndigheten.se/documents/publicerat-material/foreskrifter/fohmfs-2014-17.pdf>

Tillhör man som hyresmedlem riskgrupperna och väljer som lösning på problemet att söka efter en ny bostad bland SKB:s äldre fastigheter kan det stöta på svårigheter. Man får inte alltid klar information om bostadens standard i det här avseendet. Den som visar en ledig lägenhet har inte alltid haft anledning att vara observant på förhållandet. Personen kan vara ung och frisk och vistas kanske inte i bostaden lika mycket som pensionärer.

Det är därför viktigt att man kan få upplysning av SKB på hemsidan för lediga lägenheter. Den information som i dag finns om hiss, bredband, hemförsäkring etc bör därför kompletteras med uppgift om bostadens förmåga att behålla en hälsosam inomhustemperatur sommartid, dvs åtminstone under 26 grader.

Yrkande

Att lägenheters förmåga att hålla en hälsosam inomhustemperatur även sommartid anges vid annonsering av lediga lägenheter.

Styrelsens utlåtande över motion 52

Höga inomhustemperaturer i lägenheterna sommartid beror på flera faktorer. Främst beror rumstemperaturen på i vilket väderstreck rummet ligger. Ett rum i syd till sydväst kommer vara varmare än ett rum som ligger mot norr under en solig varm sommardag. Andra faktorer är placering i byggnaden, där övervåningen oftast är mest känslig vidare påverkar ytterväggens och fönstrens isoleringsförmåga samt vilken typ av ventilation som finns i fastigheten. Äldre hus är sämre isolerade än de som producerats de senaste åren. Samma sak gäller ventilationssystemet där de äldre med självdrag är mer känsliga för solinstrålning än de nyare som försetts med mekanisk ventilation.

Idag har SKB ingen klassificering av föreningens bostäder med avseende på dess förmåga att hålla jämn inomhustemperatur även under varma perioder. Det finns heller inget vedertaget klassningssystem för detta. Det är därför i dagsläget inte möjligt att ge vederhäftig information om det som motionären efterfrågar. Skulle det i framtiden bli möjligt får frågan tas upp igen vid ett senare tillfälle.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 53

Sluta frysa – högre inomhustemperatur!

av Björn Gavelin, fullmäktig Vårberg, Anna Sommardal, fullmäktigesuppleant Vårberg, samt Klara Lundholm, Emanuel Dauner, Tilda Dalunde, Vanja Braathen, Anne-Lise Kvål och Pär Blomberg, hyresmedlemmar Vårberg

Vi är många personer som är boende i SKBs fastigheter på Duvholmsgränd i Vårberg som har problem med kylan. Det är ett övergripande och omfattande problem med inomhustemperaturen i lägenheterna i Vårberg och det inte en enstaka hyresgäst som

klagar. I den senaste undersökningen Aktiv bo som SKB gjorde 2012, så uppgav ca 45% av respondenterna i Vårberg att de hade problem med kyla eller ventilation. Det tycker vi är en anmärkningsvärt hög siffra. Omfattningen varierar beroende på vilka lägenheter det gäller, och problem upplevs speciellt för personer som har mycket stillasittande aktiviteter hemma, som de som är studenter eller de som arbetar hemifrån. Även boende med små barn klagat och är oroliga för att barnen leker på golvet när det drar kallt.

Socialstyrelsen säger att 20-23 grader är en rekommenderad temperatur. SKB menar att 20 grader är minimitemperatur för SKB och att detta upprätthålls i lägenheterna i Vårberg. Enligt hyresgästers mätningar så är det flertalet lägenheter som inte upprätthåller 20 grader. Detta har i några fall också konstaterats av SKB. Det är dessutom svårt att säga att 20 grader är tillräckligt, då många upplever en ojämn temperatur i lägenheterna och att de fryser på grund av drag och kallras från väggar och fönster. Byggnaden är otillräckligt isolerad och ventilationen är högre än normalt och har ett kallluftsintag där stora mängder kall luft strömmar direkt in.

En person med kunskap i byggnadsteknik har bott i kvarteret i flera lägenheter sedan det byggdes 1967 och menar att det var kallt redan då och alltid har varit kallt. Enligt den personen är husen otillräckligt isolerade, och dessutom är värmeförsörjningen otillräcklig.

Vi boende menar att en helomfattande besiktning av hela kvarteret i Vårberg behöver göras. Många av oss boende tycker inte att vi får gehör av fastighetsdriften vid felanmälan och vill därför ha en objektiv utredning. Vi bor i SKB därför att vi tror på boendeformen och vill känna att orden om att SKB ska ha "Stockholms bästa bostäder" ska gälla även oss i Vårberg. Långsiktigt menar vi att husen behöver isoleras. Kortsiktigt behöver andra åtgärder genomföras, som att tillåta högre temperatur än nuvarande. Vi vill värna miljön genom låg värmeförbrukning, men det får inte innebära att vi hyresgäster ska frysa!

Vi yrkar

att föreningsstämman beslutar

- **att** uppdraga styrelsen att i Vårberg och andra områden med stora problem med kylan göra en helomfattande klimatbesiktning av alla lägenheter, med rätt utrustning, för att säkerställa operativ minimitemperatur om 20 grader.
- **att** i områden med stora problem med kylan, om så krävs, tillåta en högre temperatur än 20 grader.
- **att** SKB ska se till boendemedlemmars hälsa före energi- och miljömål om låg värmeförbrukning.
- **att** uppdraga styrelsen att finna långsiktiga lösningar för att tillgodose både boendes hälsa OCH miljömål.

Styrelsens utlåtande över motion 53

SKB strävar efter god inomhusmiljö och samtidigt ta hänsyn till miljön med effektiva installationslösningar och därmed uppnå låg energiförbrukning. De nyproducerade fastigheterna från kvarteret Muraren och framåt projekteras efter en förbrukning på 55 KWh/m² och välisolerade väggar och bjälklag samt effektiva ventilations- och värmesystem. Husen förses också med effektiva styrmöjligheter genom utomhusgivare och referensgivare i lägenheterna. Allt för att uppnå rätt inomhustemperatur. I bland

annat Vårberg förekommer problem med temperaturen i vissa lägenheter. Åtgärder för att komma till rätta med problemet pågår för närvarande, genom bland annat loggning av temperatur, justering av flöden och termografering, och i kommande stamreovering ingår även en översikt av klimatskalet. SKB har sedan tidigare beslutat följa de allmänna krav som finns på temperatur i lägenheterna. Lägsta temperatur under längre tid skall vara minst 20 grader C.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 54

Vänd utvecklingen öka andelen boende medlemmar varje år

av Jitka Slavik, fullmäktig köande

Senaste 35 åren har antalet medlemmar i SKB ökat snabbare än anskaffandet av nya lägenheter. Detta har medfört ett rekord lågt andel av boende medlemmar.

Det är nödvändigt att vända denna utveckling!

Se till att varje år öka andelen boende medlemmar. KÖP andra hyresrätter, KÖP radhus (de kostar ofta mindre än nyproduktion). Hyr dessa som kooperativ hyresrätt. Dagens långa turordningar är ohållbara.

Motion 55

Bostad utanför föreningen

av Elisabeth Mattsson, hyresmedlem Lästen

Att en bostad som byts mot en bostad utanför föreningen, kan, om boendemedlemmen önskar och SKB godkänner, köpas av SKB. Bostaden skall då ligga i närheten av SKB-kvarter och då ha samma fastighetsskötare som kvarteret. Reparationer/reovering som övriga lägenheter i huset genomgår, ska SKB-bostaden genomgå samtidigt. Men betalas av SKB.

Styrelsens utlåtande över motionerna 54 och 55

Motionärerna anför att SKB bör köpa bostäder utanför föreningen i form av hyresrätter, radhus m m. och hyra ut dem som kooperativa hyresrätter. Ett liknande förslag togs upp på förra föreningsstämman. Då var förslaget att SKB skulle förvärva befintliga fastigheter. Som styrelsen då anförde finns det både för- och nackdelar med det förslaget. Under förutsättning att eventuella förvärvsobjekt har rätt pris, läge, skick osv är styrelsen beredd att positivt pröva förvärvserbjudande i framtiden. Att däremot förvärva

hyreslägenheter eller radhus styckevis för uthyrning är varken möjligt eller lämpligt. Dels går inte hyresrätter att förvärva dels skulle köp respektive uthyrning av radhus eller bostadsrätter bli svårhanterligt rent förvaltningsmässigt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

Motion 56

Elkraft från solpaneler för lägre energikostnader och bättre miljö

av Bertil Nyman, fullmäktig köande samt ledamot i valberedningen

Jag föreslår att SKB skall utreda förutsättningarna för att bygga ett hus med solpaneler, där energin används för fastighetsdelen i detta hus alternativt för flera hus.

Marknaden för solceller fortsätter att växa snabbt. Under 2012 installerades 8,1 MW solceller i Sverige, vilket nästan är en fördubbling jämfört med året innan. I Tyskland var motsvarande siffra 2012 hela 7400 MW! Så Sverige har en stor potential kvar!

Vi har i det närmaste samma förutsättningar i Sverige vad gäller den årliga solinstrålningen som större delen av Tyskland har. Det finns gott om landareal och ännu mer spännande är att vi har ungefär 300 km² oskuggad söderorienterad takarea i vårt land att applicera solceller på.

Den största möjligheten att få en lönsam solpanelanläggning är dock vid nybyggnader när man applicerar solpaneler som tak- och/eller fasadbeklädnad. Man slipper därvid kostnader för ytskikt som t.ex. ett tegeltak eller en putsbeklädnad. Panelerna är även möjliga att använda som solavskärmning och balkongräcken. Här gäller det att använda arkitekter som ser möjligheter!

De ekonomiska möjligheterna för egenproducerad solenergi har aldrig varit större än nu. Priserna på solceller har sjunkit med 60 – 70 % de senaste åren. Prisfallet tillsammans med det 35 %-iga investeringsstödet för solceller har ökat konkurrenskraften påtagligt. Vid sidan av detta kan nyttjande av elcertifikat samt säljande av överskottsenergi till kraftleverantören ytterligare bidra till en god ekonomi.

Enligt Energimyndighetens hemsida har 2117 ansökningar beviljats mellan 1 juli 2009 och 31 oktober 2013 om totalt 366 miljoner kronor. Så det finns pengar att hämta!

Stockholms Stad kräver vid alla markanvisningar att fastighetsbolagen skall följa stadens energi- och miljökrav, vilka är väsentligt högre än de krav Boverket ställer. Det är säkert till fördel för SKB vid markanvisningar om vi börjar bygga våra bostäder enligt denna motions intentioner.

Jag yrkar att SKB skall utreda förutsättningarna för att i något av nästkommande byggen, med tak i sydväst- till sydostlägen, använda solceller för elproduktion

Styrelsens utlåtande över motion 56

SKB har under 2013 utfört två stycken solcellsanläggningar på befintliga hus i kvarteret Kappseglingen och kvarteret Lillsjönäs. Statliga bidrag har erhållits vilket reducerar avskrivningstiden och därmed förbättrat ekonomin i projekten. I kommande projekt i Norra Djurgårdsstaden, kvarteret Muddus, med byggstart 2014 kommer SKB bygga solceller på taket.

Vid projektering av nya byggnader utreder SKB om det kan vara lämpligt installera solceller eller solfångare.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 57

Stambytet på Kampementet

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Stambyte och ombyggnation av Kampementet

En betraktelse över stambytet, ombyggnationen och fasadrenoveringen på Kampementet med ett förslag på förändrat utförande.

Föreslår att fullmäktige ger sig självt i uppdrag

att utvärdera hur SKBs ledning uppfyller sitt uppdrag.

Styrelsens utlåtande över motion 57

SKB genomför kontinuerligt renovering av fastighetsbeståndet. Stamrenovering har 2013 avslutats i Bredäng och fortsatt i kvarteret Kampementsbacken där det pågår för närvarande. Stamrenoveringen i kvarteret Kampementsbacken har varit komplicerat då den kombinerats med byte av värmestammar och balkongpartier och fasadrenovering. Påfrestningen och störningen för de boende har därmed varit större än vanligt. I och med detta beslutades under projektets gång att evakuera samtliga hyresmedlemmar, vilket normalt inte görs. Erfarenheter från detta projekt har visat på vikten av noggrann projektering och planering och kanske framförallt information till de boende. En handlingsplan och informationsstrategi för kommande projekt håller på att tas fram för att underlätta kommande stamrenoveringsprojekt och säkerställa god kvalitet. Nästa stamrenovering kommer ske i Vårberg. Det är SKBs målsättning att bibehålla lägenheterna i godtagbar standard varför det är nödvändigt att med vissa periodiska intervall renovera stammarna i fastigheten. Tiden mellan renoveringarna beror på

behovet som följs genom uppföljning av akuta åtgärder och till exempel tillgången på utbytesmaterial.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 58

Samråd med kvartersråd och boende vid fasadrenovering och övrig renovering av bostadsfastigheter

av Anne-Marie Engzell, hyresmedlem Stångkusken

Med anledning av att jag är boende på Stångkusken och att det där pågår fasadrenovering och balkongrenovering samt nyttillkommen renovering under projektets gång föreslår jag följande:

Kvartersråd och boende involveras på ett så tidigt stadium som möjligt för att de ska kunna framföra synpunkter och ta del av projektet på ett så bra sätt som möjligt.

Detta görs med anledning av att de boende under renovering kommer att uppleva olika typer av inskränkningar, störningar etc.

Information ges så snart som möjligt av val av entreprenör och att man fastställer att denna är en seriös aktör på marknaden som genomför de åtaganden som lovats inom given tidsgräns.

SKB noggrant utreder och gör förberedelser så att det underlättar för entreprenören att genomföra sina åtaganden på ett så smärtfritt sätt som möjligt.

Vidare att man på alla områden säkerställer att projektet genomförs för hyresgästerna på ett så säkert och bra sätt som möjligt.

En jour inrättas för att som de boende kan kontaktas vid akuta problem som kan uppstå.

Dessutom att de boende fortskridande informeras om tidsramar och om hur projektet fortskrider.

Jag yrkar att stämman beslutar:

Att SKB vid fasadrenoveringar, renovering av fastigheter etc. upprättar en handlingsplan som beskriver hur renoveringsprojektet/en ska genomföras med hänsyn till demokratiprinciper och säkerhetsaspekter för de boende.

Styrelsens utlåtande över motion 58

SKB har under 2013 tagit fram en informationsstrategi för kommande större renoveringsprojekt. Den utgår från de boendes önskan om adekvat information och skall tillgodose alla boendes krav på information före och under projektets genomförande. Inför ett större renoveringsprojekt ingår självklart en handlingsplan med beskrivning av hur arbetet skall utföras inklusive omfattande föreskrifter, tekniska beskrivningar och detaljerade ritningar. Säkerheten ingår också i de delar som genomlysas innan upphandling av entreprenör och senare byggstart. Det som motionären föreslår ingår till största del i den handlingsplan som upprättas för respektive projekt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 59

Larm på byggnadsställningar vid bland annat fasadrenoveringar av kvartersrådet Stångkusken

På Stångkusken och Kampementsbacken genomför SKB sedan i våras (2013) fasadrenovering. På bägge ställena blev larm installerat på byggställningarna först när inbrott hos boende hade inträffat. På Stångkusken skede två inbrott med en månads mellanrum innan larm installerades. Detta är oacceptabelt, boende skall inte behöva utsättas för den kraftigt förhöjda risken för inbrott med olarmade byggnadsställningar. Polisen rekommenderar också att byggnadsställningar larmas.

Vi anser att:

SKB fortsättningsvis alltid skall larma byggnadsställningar direkt när de har byggts upp om de boende/kvartersrådet så önskar.

Styrelsens utlåtande över motion 59

SKB anser, efter de nya erfarenheterna från ombyggnaderna i kvarteret Stångkusken och kvarteret Kampementsbacken, att det kan vara befogat med utökad säkerhet från tidigare standard. Larm av ställning bör utföras om kvartersrådet så önskar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 60

Bygg om vindar/vindsförråd och andra utrymmen till bostadslägenheter

av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande

Jag har konstaterat att det finns stora och fina vindsutrymmen i SKB:s bostadshus i Stockholms innerstad. Som exempel, Ringvägen 72-78 som har mycket stora vindsförråd i förhållande till bostadsarea. Dessa utrymmen anser jag skulle vara ypperliga för omvandling till bostadslägenheter. Som ersättning för vindsförråden så finns det att tillgå utrymmen i källarplan som idag hyrs ut som lokaler. Det råder stor bostadsbrist i Stockholms innerstad och stadens byggnadsansvariga ser positivt på att omvandla vindsutrymmen till bostäder.

Är det så att det finns tillgång till övernattningslägenheter i SKB:s bostadsbestånd för gästande till boende anser jag att även dessa lägenheter ska omvandlas till permanenta bostadslägenheter för medlemmar i SKB.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Ge i uppdrag till Styrelsen i SKB att grundligt utreda vilka möjligheter som finns att bygga om befintliga vindsutrymmen i bostadshusen i första hand i innerstaden.

Styrelsens utlåtande över motion 60

En utredning av möjligheten att bygga om vindsutrymmen till lägenheter är tidigare utförd. Med anledning av det skedde en del vindsombyggnader i SKBs befintliga bostadsbestånd. Det som ofta begränsat möjligheten till vindsombyggnader har varit invändningar av kulturhistoriska skäl. Stockholms stad har numera en något annan syn vilket ökat möjligheterna till vindsombyggnader. Ofta medför en utbyggnad väsentliga kostnader och problem med tillgänglighet på grund av krav på hiss till den nya högre nivån. Respektive projektförslag behöver därför utredas noga. SKB kommer fortlöpande se över möjligheterna till ytterligare vindsombyggnader om förutsättningarna är de rätta.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 61

Kvartersrådets förfogande av pengar från inkomstbringande extern uthyrningsverksamhet

av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande

Så som det verkar fungera idag vid uthyrning av kvarters/föreningslokaler som hanteras via kvartersråden så går 2/3 av hyresintäkterna till SKB centralt och 1/3 av hyresintäkterna får behållas av kvartersråden att användas för diverse trivseländamål.

Av den beskrivning och redogörelse som lämnats av ekonomiansvarig på SKB så är det min uppfattning att det inte finns någon kontroll på i vilken omfattning lokalerna hyrs ut. Detta innebär att redovisning av intäkter till SKB inte kan garanteras att de överensstämmer med omfattning uthyrt.

Samt att det inte finns att tillgå uppgifter om vilka hyresintäkter som dessa lokaler inbringar per år. Det bör ju också finnas statistik i vilken omfattning som lokalerna används av egen verksamhet och för extern uthyrning.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

Ge i uppdrag till Styrelsen i SKB att se över rutinerna så att bokning och betalning, extern uthyrning av förenings/kvarterslokaler ska ske via SKB och att samtliga hyresintäkter ska gå till SKB.

Styrelsens utlåtande över motion 61

SKBs kvarterslokaler är i första hand till för de boendes trivsel och umgänge och ska användas för det syftet i första hand. I några fall finns det lokaler som hyrs ut till externa men det får inte ske i kommersiellt syfte. I vissa fall leder den externa uthyrningen till ett högre slitage och för att detta ska kunna betalas av SKB så får kvartersråden redovisa 2/3 av en externhyra till SKB för att täcka de extra kostnaderna. Den tredjedel som kvartersråden behåller är för att täcka deras löpande kostnader vid uthyrningen som förbrukningsmaterial etc. SKB har fullt förtroende för den verksamhet som kvartersråden bedriver och att de redovisar som de ska. Om administrationen av detta ska ligga centralt så krävs ytterligare personal med allt vad det innebär i ökade kostnader. SKB ger alltid rådet till kvartersråden att hålla lokalen tillgänglig för de egna boende i första hand och vara försiktiga med eventuell uthyrning externt. SKB tycker att det i dagsläget fungerar väl och ser inte något behov av att ändra de administrativa rutinerna kring kvarterslokalerna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 62

Hänsyn till boende vid renoveringar

av Åke Persson, hyresmedlem Stångkusken

SKB bör vara ledande när det gäller att minimera boendes otrygghet och olägenheter vid renoveringar av sina fastigheter. För att detta skall kunna ske på ett strukturerat sätt måste ett värde sättas på otrygghet och olägenhet vid planering och upphandling av renoveringsprojekt.

Om t.ex. en boende har täckta byggnadsställningar utanför alla sina fönster under en månad så skulle det förslagsvis kunna innebära en reduktion av hyran med X %. Då blir detta en kostnad i renoveringsprojektet och man kommer att söka

lösningar som minimerar olägenheten för den boende med t.ex. onödigt länge stående byggnadsställningar.

Hur värde skall sättas på olika olägenheter och otrygghet för boende överlåter vi med varm hand åt SKB:s förvaltning att göra, men principen skall vara att detta skall ingå i alla renoveringsprojekt som SKB gör.

Jag anser att:

SKB skall lägga upp ett system för att med ekonomiska styrmedel bli ledande när det gäller att minimera boendes otrygghet och olägenhet vid renoveringsprojekt.

Styrelsens utlåtande över motion 62

Som boende i en hyresfastighet så är man ibland utsatt för olägenheter i samband med att fastigheten genomgår nödvändiga underhållsåtgärder. Det är dessvärre oundvikligt och något som man som hyresmedlem/hyresgäst får tåla. I SKBs hyreskontrakt står följande: ”Hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheterna eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i hyresavtalet ger inte hyresmedlemmen rätt till nedsättning av hyran”. SKB jobbar aktivt på att alltid minimera den tid som de boende ska behöva utstå dessa olägenheter. Det är dessvärre mycket svårt att sätta ett pris på dessa då variationerna är alltför många. SKB försöker se till medlemmarnas bästa vid varje renovering och om det ändå inte räcker så är det upp till förvaltningen att i varje enskilt fall försöka beräkna en för just det fallet rimlig rabatt eller ersättning för men i nyttjande.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 63

Prispressade bostäder lämpliga för äldre

av Dagmar Mauritzon, hyresmedlem Kartagos Backe

Gissningsvis är andelen seniorer boende i SKB:s äldre fastighetsbestånd i innerstaden proportionerligt större än i befolkningen i övrigt. Samtidigt är dessa bostäder eventuellt inte anpassade för äldres behov i flera avseenden t ex tillgänglighet när det gäller trapphus, hissgrindar och bostäderna kan sakna balkonger för utevistelse och ev ha väl små badrum. Flytt till en modern bostad i närmiljön skulle kunna vara en lösning.

Om SKB anvisas mark i centrala lägen skulle det svara mot ett angeläget behov om det byggdes bostäder lämpade för äldre på olika sätt, dvs utrustade med moderniteter, prispressade och med god tillgänglighet etc.

Självklart skall turordningen vara avgörande för tilldelningen av en bostad inom SKB

men rimliga hyror i nyproduktion skulle göra det möjligt även för äldre att efterfråga en modernare bostad. Behovet av moderniteter ökar med åren liksom behovet av närhet till service, inte minst sjukvård.

Att bygga s k prispressade bostäder i ytterstaden är kanske lättare att få bygglov till men skulle inte lösa dilemmat för äldre i innerstan. Radikala miljöbyten för att tillgodose behovet av moderniteter kan leda till förvirring och ökat vårdbehov för kategorin äldre äldre.

Stadsbyggnadsnämnden lär ha efterfrågat mer påkostade "märkeshus" i innerstaden (ex Basaren), men förhoppningsvis inser politikerna att skäl finns att prioritera boendes behov framför förbipasserande betraktares. Kategorin äldre äldre förutspås åtminstone på Kungsholmen att öka framöver. Antingen kommer den kategorin att kosta fler skattekonor eller får åldringarna klara sig själva högre upp i åren. Om flytt möjliggörs till ett modernare boende i närområdet skulle det underlätta det senare. Gemensamma utrymmen för styrketräning, gymnastik, fritidsverksamhet och samvaro skulle även det tjäna samma syfte. Vid flytt skulle lägenheter i det äldre beståndet bli lediga.

Yrkande:

Att SKB, om mark anvisas i centrala lägen med närhet till service, bygger små prispressade bostäder lämpliga för äldre.

Styrelsens utlåtande över motion 63

Motionärens förslag med prispressade bostäder för äldre i centrala lägen är tilltalande. Av praktiska skäl är det dock svårt att genomföra. Dels är produktionskostnaderna för bostäder nu för tiden så höga att det är inte möjligt att erhålla låga hyresnivåer. Om dessutom gemensamma utrymmen för gymnastik, fritidsverksamhet etc ska inrymmas blir det än svårare att genomföra utan mycket höga hyresnivåer. Den största invändningen mot förslaget är dock att det strider mot SKBs stadgar och turordningsregler genom att vända sig enbart till äldre medlemmar. Det är därför inte genomförbart.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 64

Kreditbetyg och lånekris

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Kreditbetyg - vad är det värt?

På hemsidan, 2012-05-16, kan man läsa

Vi har fått det långsiktiga kreditbetyget AA- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's.

Det kortsiktiga kreditbetyget är satt till A-1+ och på den nordiska ratingskalan erhöll SKB en K-1. Båda innebär högsta möjliga rating.

Kreditvärderingen är ett led i SKBs översyn av den finansiella strategin. Standard & Poor's positiva bedömning av SKBs kreditvärdighet visar på SKBs starka kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser, såväl på lång som på kort sikt.

Vi skickade ut ett pressmeddelande om detta igår och där uttalade sig vd Henrik Bromfält enligt följande:

– Det är naturligtvis roligt att vi har erhållit ett så pass starkt kreditbetyg. Det kommer att stärka SKBs upplåningsmöjligheter för framtida bostadsbyggande ytterligare, säger vd Henrik Bromfält.

-

Lehman and Brothers bostadslån paketerades så att de fick AAA. De gick senare i konkurs och drog med sig hela världen i en finansiell kris, men ledningen fick sina bonusar.

Nu paketerar föreningen SKB sina bostadslån så att den får kreditbetyg AA- (- står för att viktig information saknas!). En första bostadsobligation om 400 miljoner är ute till försäljning (20131115).

Har vår ledning ambitioner som ovan? Det blir inte de som betalar - Det blir de boende som betalar.

Föreslår att fullmäktige ger sig självt i uppdrag

att fundera över hur och på vad de boendes pengar spenderas

att fundera över om vi skall fortsätta belåna de boende ännu mer - räntor och amorteringar (avskrivningar) skall betalas

Styrelsens utlåtande över motion 64

Motionären är oroad över att SKB låter kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's kreditvärdera föreningen och att SKB likt Lehman & Brothers ska dra med sig hela världen i en finansiell kris. Det finns inga som helst likheter mellan bolagen. SKB lånar pengar för att finansiera kommande ny- och ombyggnad samt refinansiera befintliga lån. I dagsläget är det viktigt att differentiera inlåningen för att sprida riskerna så att föreningen alltid har möjlighet till upplåning samt att det är viktigt att följa med i utvecklingen och försöka få ner marginalkostnaderna där det är möjligt. För närvarande är det något lägre kostnader för att låna utanför den traditionella bankvärlden och vända sig till andra finansiella institut, pensionsstiftelser m m. Det kan man göra dels genom att ge ut företagscertifikat och då lånar man på upp till ett år. Sen kan man ge ut företagsobligationer och då lånar man på längre sikt än ett år. För att SKB ska kunna få låna via den här marknaden så krävs att föreningen har en extern värdering då SKB inte är ett allmänt känt företag på finansieringsmarknaden och även om kostnaden för en sådan värdering tas med så blir den totala upplåningskostnaden lägre än om SKB hade tagit motsvarande lån via traditionell bankupplåning. I dagsläget reducerar SKB sina lånekostnader med flera miljoner årligen genom att låna upp en del av finansieringsbehovet genom företagscertifikat och obligationer. SKB gör detta för att

låna till så låga marginalkostnader som möjligt och för att säkerställa att föreningen har tillgång till lånekapital.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

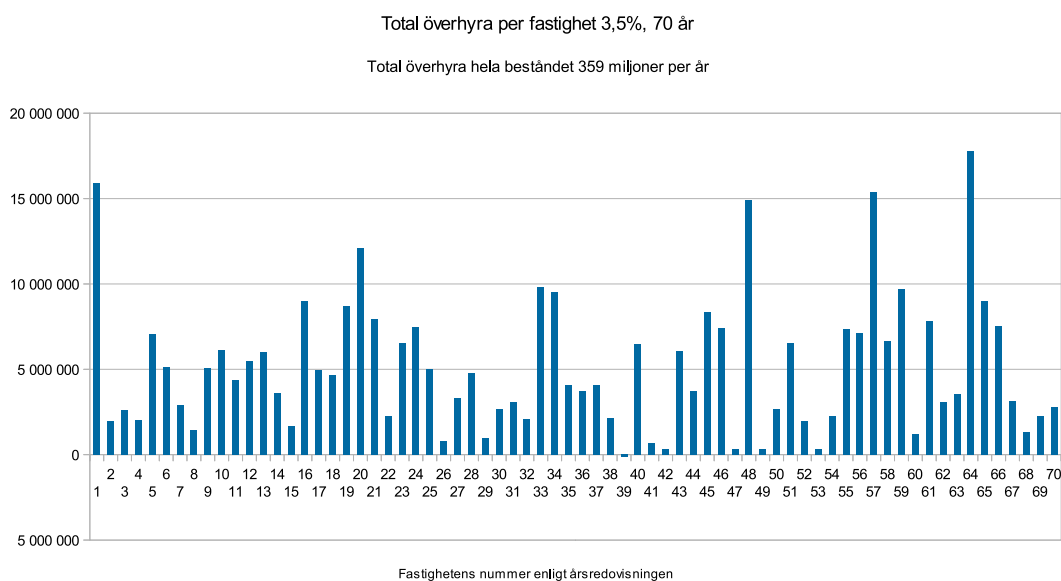
Motion 65

Överhyra och sparande

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Överhyrans fördelning och sparandets storlek

Överhyrans fördelning 2012 En grov kalkyl ger att överhyran¹ i SKB (2012 års faktiska hyra minus hyran enligt SKBs ursprungliga prismodell) är minst 359 miljoner kronor (för beräkningar se **Professor Kalkyl** på skb.syntes.be). Denna överhyra fördelar sig på fastigheterna enligt bild nedan



Fastigheterna följer den ordning som anges i årsredovisningen för 2012. Dvs fastighet 2 är Ässjan.

¹Överhyra är skillnaden mellan dagens hyra och hyran enligt SKBs ursprungliga hyrespolitik (typ byggkostnaden).

Sparandets storlek På senare år har det påpekats att köande sparat 725 miljoner och boende 250 miljoner. Denna jämförelse är missvisande. Den utesluter den största delen av de boendes sparande via ”överhyrorna” och tid. En grov skattning av de boendes bidrag (sparande plus överhyra) är

$$\underbrace{4\,956\,000\,000}_{\text{Bokförda tillgångar}} - \underbrace{2\,500\,000\,000}_{\text{Skulder}} - \underbrace{725\,000\,000}_{\text{Köandes sparande}} = \underbrace{1\,731\,000\,000}_{\text{Boendes sparande}}$$

dvs ca 1 miljard 731 miljoner kronor. En penningssumma som de boende, till skillnad från de köande, i dagsläget inte kan realisera. Detta innebär att

- det genomsnittliga sparandet per boende (7 500) är: 230 000 kronor
- det genomsnittliga sparandet per köande (83 000) är: 8 700 kronor

Därutöver är dagens boende skuldsatta med i genomsnitt: 333 000 kronor.

Föreslår att fullmäktige ger styrelsen i uppdrag

- att** årligen redovisa hur stor andel av de nya fastigheternas hyra som det gamla beståndet betalar
- att** årligen redovisa hur mycket utöver SKBs ursprungliga prismodell som tas in. Både totalt och per fastighet.
- att** årligen redovisa hur många med 0-1 års kötid som erhåller en lägenhet från SKB. Dvs hur många rika går före kön.

Motion 66

Överhyrans fördelning och sparandets storlek

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Undertecknad motionerar om att motionen ”Överhyra och sparande” av Mikael Möller beaktas och utreds av SKBs styrelse med tanke på hur HyrÄga systemet kan ge köande medlemmar avsevärda fördelar.

Styrelsens utlåtande över motionerna 65 och 66

Motionärerna hänvisar till en kalkyl som endast går att läsa på en pdf om man ej är medlem på motionärens hemsida skb.syntes.be. Därmed blir kalkylens innehåll svår att kommentera. Motionärerna hänvisar också till att SKB ursprungliga hyrespolitik är att täcka byggkostnaden. En fastighet har flera tunga kostnadsposter; till exempel drift, underhåll, avskrivningar och räntekostnader. Fastigheter måste även generera ett visst överskott för att man ska kunna göra större underhållsåtgärder eller ombyggnationer i framtiden. Det handlar om återinvesteringar för att bevara fastigheternas värden. Den ursprungskalkyl som motionärerna hänvisar till är egenskapad och går ej att relatera till i ett fastighetsredovisningsmässigt sammanhang.

Vad gäller nybyggnadskalkyler så krävs även där att en hyra sätts som täcker den nya fastighetens kostnader på både kort och lång sikt. SKB försöker så långt som möjligt att alltid sätta en hyra i nyproducerade fastigheter som ska täcka den nya fastighetens kostnader och likt det övriga beståndet även generera ett mindre överskott för framtida återinvesteringar. Dessa kalkyler diskuteras både i styrelsen och med hyresutskottet när nyproduktionshyrorna sätts och de tas även upp vid den årliga revisionen då en för lågt satt hyra kan medföra risk för en nedskrivning av fastigheten. De nya fastigheterna är därmed inte en belastning för föreningen utan en tillgång som ger fler medlemmar boende.

Man kan inte jämföra intäkter, kostnader och sparande från köande respektive från hyresmedlemmar. De köande bidrar med intäkter i form av årsavgifter och kostnader i och med medlemshantering etc. Hyresmedlemmarna står givetvis för den största andelen av intäkterna men har samtidigt störst andel av kostnaderna. Det går inte att säga exakt hur mycket vardera parten har bidragit med. Bosparandet från bägge parter medför att SKB kan låna mindre hos banker och andra låneinstitut vilket bland annat håller de totala räntekostnaderna nere.

SKB ska försöka verka för alla medlemmars bästa och finner ingen anledning till att försöka särskilja de olika medlemsgrupperna från varandra. SKBs ekonomi skall vara stabil och eventuella överskott kommer hela föreningen tillgodo genom att de återinvesteras i föreningens fastigheter och därmed håller nere framtida kostnadsökningar. SKB är en kooperativ hyresrättsförening vars huvudsyfte är att hyra ut lägenheter med kooperativ hyresrätt till så många som möjligt av föreningens medlemmar. Omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenligt med föreningens stadgar. Dessutom är ägarlägenheter inte tillåtna i befintliga bostadshus enligt svensk lagstiftning.

Motionärerna önskar även att SKB årligen ska redovisa hur många som med 0–1 års kötid erhållit en lägenhet. Det är i dagsläget mycket sällsynt att personer med så kort kötid blir tilldelad lägenhet och då det sker, sker det i nyproduktionen. Statistik över hur de lägenheterna har tilldelats går att se på föreningens hemsida. Det andra fallet skulle då vara vid externt byte och det antal lägenheter som har bytts externt redovisas alltid i årsredovisningen, men då en medlem byter bort sin SKB-lägenhet externt förlorar medlemmen också sin kötid.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

Hyresutskottets utlåtande över motionerna 65 och 66

Motionärens beräkningar kan möjligen vara relevanta för en bostadsrättsförening som endast har en fastighet att förvalta till lägsta möjliga kostnad.

Hyresutskottet anser dock att:

Som medlem i en kooperativ bostadsförening har man ett solidariskt ansvar för att föreningen har ekonomiska resurser att förvalta befintligt bestånd och att bygga nya bostäder. Detta gäller för både köande och boende medlemmar.

Motion 67

Schabloniserad hyressättning och smygande marknadsanpassning av kvartersrådet Segelbåten

I utlåtandet över motionerna 53 och 54 förra året påstod styrelsen att det *inte finns grund för en successiv marknadsanpassning av hyrorna*. Man motiverade det enbart genom en hänvisning till reglerna i stadgarna och hyresriktlinjerna om beräkning av hyrorna.

Problemet är att vi medlemmar inte kan se att hyressättningen sker i enlighet med dessa regler. Där anges faktorerna **standard, läge, ålder** och **övriga förmåner** som grund för hyressättningen – utöver **storlek**, som tillgodoses genom att hyran anges i kronor per kvadratmeter.

Olika hyreshöjningar för fastigheter i innerstad och ytterstad kan hänföras till faktorn **läge**. Men den differentieringen sker mycket grovt och **schablonmässigt**, trots att läget för samtliga lägenheter i innerstaden inte är lika bra – en del är till exempel mer bullerstörda – och att läget för samtliga fastigheter i ytterstaden inte heller är likvärdigt.

Faktorn **ålder** har använts bara för att ge nyproducerade lägenheter lägre eller ingen hyreshöjning.

Inget i de senaste årens motiveringar för hyreshöjningarna refererar till faktorn **standard**, som är en viktig faktor för en boende. Man vet inte ens *om* den har beaktats.

Däremot motiveras hyreshöjningarna utifrån **befintlig hyra**: fastigheter med låg hyra får högre hyreshöjning, och fastigheter med högre hyra får lägre hyreshöjning. För detta finns dock inget stöd i stadgar eller stämmobeslut. Hyresnivån är ingen egenskap hos en lägenhet eller fastighet.

Formuleringar som upprepas också i årets motivering för hyreshöjningarna är att man gjort *”en uppföljning av den totala hyresstrukturen”* och *”en jämförelse av hyresnivåerna i respektive fastighet”*. Det **säger ingenting** om hur bedömningarna har gjorts.

Det behövs betydligt mer **konkreta motiveringar** för hyreshöjningarna, relaterade till de faktorer som anges i stadgarna, så att det går att se att hyressättningen sker enligt de grunder som anges där och det blir möjligt att bedöma rimligheten i hyreshöjningarna.

I de motiveringar som getts ser man i stället **två tydliga tendenser**:

1. Öka hyran mest för fastigheter med **lägst hyra** – helt bortsett från om fastighetens ålder är hög och fastighetens standard är låg!
2. Öka hyran mest för fastigheter i **innerstaden**! Vad är det, om inte en smygande marknadsanpassning av hyrorna?

Det är lite avslöjande att styrelsen i sitt motionsutlåtande förra året använde uttrycket *”successiv marknadsanpassning”*. Därmed har man pekat på att **marknadsanpassning** mycket väl kan ske successivt. Och det är precis vad som verkar ske inom SKB.

Om styrelsen inte avser att marknadsanpassa hyrorna borde detta styrkas genom att man presenterar en **modell för fördelningen av hyror** som klargör detta. En sådan modell kunde också innebära minskad schablonisering vid hyressättningen.

Som hyresutskottet skrev förra året: *”Det vore önskvärt med någon typ av fördelningsmodell som kunde tillämpas i samband med hyressamrådet”* (utlåtandet över motion 54).

Vi yrkar därför att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att i samråd med hyresutskottet utarbeta och presentera en modell för hyressättningen inom SKB och

att ge styrelsen i uppdrag att vid hyreshöjning redovisa konkreta grunder, relaterade till faktorerna standard, läge och ålder i stadgarna, för hur hyreshöjningen har fördelats på fastigheterna.

Motion 68

Hyreshöjningar på väg mot marknadsanpassning

av kvartersrådet Stångkusken och kvartersrådet Kampementsbacken

Senaste beslut om differentierade hyreshöjningar har ännu en gång inneburit negativa och svårförklarade besked för ett antal hyresgäster. Höjningarna förklaras återigen med de grunder för beräkning av hyrorna som finns i föreningens stadgar. Där sägs bl a *”skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten”*.

Till ytterligare stöd för föreningens hyressättning finns föreningens riktlinjer för hyressättning antagna av föreningsstämman 2009. Där sägs bl a: *”Under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.”*

Hur de olika faktorerna standard, läge och ålder skall värderas och ställas mot varandra har dock under åren aldrig redovisats. Det borde vara ett rimligt krav som emellertid viftas bort av hyresutskottet senast i sammanställningen över 2013 års motioner på sidan 95: *”Samtidigt måste man inse att det är ingen lätt uppgift att ta fram en fördelningsmodell.”* I beslutet om 2012 års hyror gav sig styrelsen emellertid in på en form av kreativ fördelningsmodell. Föreningens fastigheter delades då in i åtta grupper med höjningar på 0 kr, 8 kr, 14 kr, 17 kr, 20 kr, 25 kr, 30 kr och 35 kr per kvm. Det kontrasterar starkt mot att det fanns bara en grupp året efter – höjningen för alla var 11 kr per kvm. Hur kan man bedöma så olika?

Bredäng fick 2012 en hyreshöjning på 8 kr och år 2014 19 kr. Motorn-Vingen-Bälgen, Ryssjan 13, Ässjan, Pärönträdet, Stångkusken, Kroken, Kampementsbacken och Segelbåten fick motsvarande år höjningar på 35 resp 29 kr. Är det ”läget” som motiverar detta? Det har inte sagts rakt ut. Däremot har man hänvisat till ”låg hyra”. **Men det är en faktor som inte finns med i föreningens stadgar.**

Vad innefattas då t ex i ”standard”? Av hyreshöjningarna att döma skulle man kunna tro att högre hyra motiveras av avsaknad av hiss, dålig disponering av lägenheterna som litet kök och stora döda utrymmen, jordad el endast i köket, dålig standard i badrum etc. Beträffande övriga förmåner är det svårt att tänka sig exempel och att samma variabler utnyttjas år efter år för att skruva upp hyresnivån i vissa fastigheter är ofattbart.

I år sägs: ”Motivet till själva hyreshöjningen är de ökade kostnader som SKB har för att bedriva sin verksamhet”, vilket man sagt tidigare år. I en mer detaljerad kommentar till hyressamrådet 2006 säger t ex VD: ”Motivet till hyreshöjningen är förstås de ökade kostnader som SKB har för att bedriva sin verksamhet. – – – Kostnaderna för drift, underhåll och administration ökar årligen. – – – De kostnader som särskilt kan nämnas är energi (värme och el), reparationer, skötsel, entreprenader (bygg- och andra entreprenader), tomträttsavgälder, IT, löner och administration, räntekostnader mm.”.

Det måste vara naturligt att dessa ökade generella kostnader fördelas lika över hela fastighetsbeståndet. Hur läge, standard, ålder och övriga förmåner motiverar den differentiering av hyreshöjningarna som har gjorts är obegripligt. Styrelsen och hyresutskottet säger inget konkret om det.

I motion nr 53 från 2013 påpekas bl a att fullmäktige genom de senaste årens riktlinjer och stadgeändringar (2002-2009) har ”beslutat att hyressättningen ska förändras till en mer marknadsanpassad modell”. I styrelsens utlåtande över motionen påstås – utan att det motiveras närmare: *”En successiv marknadsanpassning av hyrorna ... finns det inte grund för.”*

I beslutet om 2014 års hyror har ”låg hyra” tydligt angetts som motiv för extra höjningar. Men det är inte ett giltigt motiv enligt stadgarna. Och det pekar faktiskt mot att det i verkligheten är en marknadsanpassning av hyrorna som håller på att ske.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

- att ge styrelsen i uppgift att genomföra möten och diskussioner med kvartersråd och medlemmar för att skaffa sig kunskap om lägenhetsbeståndet så att framtida hyreshöjningar kan baseras på faktorerna standard, läge, ålder och övriga förmåner.
- att ge styrelsen i uppdrag att upphöra med sådana höjningar som de facto går i riktning mot en marknadsanpassning av hyrorna.
- att ge styrelsen i uppdrag att i fortsättningen motivera hyresjusteringar utöver generellt påslag genom konkreta motiveringar i förhållande till faktorerna standard, läge, ålder och övriga förmåner.
- att ge styrelsen i uppdrag att vid utarbetandet av nya riktlinjer för hyressättningar låta läget spela en underordnad roll för att därigenom underlätta sk bostadsresa inom föreningen.

Styrelsens utlåtande över motionerna 67 och 68

SKBs riktlinjer för hyressättning har sett över med jämna mellanrum. Den senaste översynen gjordes 2009. Föreningsstämman det året beslutade vid antagandet av de nya riktlinjerna också att en förnyad utvärdering av riktlinjerna skulle göras efter 2014 års hyressamråd (avseende 2015 års hyror). Under de år som gått har riktlinjerna tillämpats av styrelsen och hyresutskottet vid de årliga hyressamråden. Styrelsens uppfattning är att hyressättningen har fungerat på ett väl avvägt sätt. De flesta hyresmedlemmar och kvarter tycks också vara relativt nöjda med detta. De invändningar som förekommit har huvudsakligen kommit från de kvarter som nu motionerar i frågan.

SKB har haft en lägre hyresutveckling än andra hyresvärdar. Detta har sagts tidigare och förtjänar att upprepas igen. Går man så långt tillbaka som till den senaste femtonårsperioden har SKBs hyror bara höjts hälften så mycket som det övriga genomsnittet i Stockholm. Tittar man på de senaste fem åren har övriga bostadsföretag höjt hyrorna med drygt 50 % mer än SKB. SKB har således haft en särdeles försiktig hyreshöjningspolitik. Detta har gynnat samtliga hyresmedlemmar.

Enligt SKBs stadgar och hyresriktlinjer *ska de totala hyresintäkterna bestämmas så att en långsiktig god ekonomi för föreningen säkerställs*. Detta är avgörande för föreningens framtid och en huvudfråga vid det årliga hyressamrådet. När det totala hyreshöjningsbehovet för det kommande året har fastställts vidtar diskussion hur detta belopp ska fördelas mellan olika fastigheter. Den vägledning som då finns att tillgå är stadgarnas och hyresriktlinjernas formulering att *hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övrig förmåner knutna till fastigheten*. Dessutom anges i riktlinjerna att *under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav*.

Av naturliga skäl är det en grannliga uppgift att göra en fördelning av hyresuttaget som känns någorlunda rättvis och saklig. Någon exakt vetenskap kan det aldrig bli frågan om. En total kunskap om varje fastighet och lägenhets olika faktorer enligt ovan kan aldrig erhållas. Som så många gånger tidigare sagts måste olika avvägande göras. Generella bedömningar får ställas mot enskilda synpunkter. Som ovan angetts görs också i det sammanhanget en bedömning av hur olika fastigheter ska hyressättas i förhållande till varandra. Det kan ibland skilja omotiverat mycket i hyra mellan olika fastigheter. Där har vissa fastigheter i attraktiva lägen och i övrigt goda egenskaper och samtidigt låg hyra bedömts tåla en något högre hyreshöjning än andra. Svårigheten att redovisa sådana bedömningar i detalj är uppenbara.

Hyresutskottet har här en viktig roll att företräda hyresmedlemmarna. För att kunna företräda olika hyresmedlemmar och olika intressen inom föreningen består hyresutskottets ledamöter av både hyresmedlemmar och köande medlemmar. Hyresmedlemmarna kommer både från innerstaden och från förorter liksom från äldre beståndet som från nyproduktionen. Genom detta finns förutsättningar för kloka och väl avvägda beslut i hyresfrågor.

Styrelsen och hyresutskottet inser problemen vid hyresfördelningar och har därför sedan i höstas fört en diskussion om det är möjligt att ta fram en modell för hur kommande hyreshöjningar ska fördelas. Detta arbete pågår nu där styrelsen och hyresutskottet gemensamt försöker arbeta fram en sådan modell som skulle kunna gå att använda vid kommande hyressamråd. Det skulle då också bli lättare att tydligare motivera skillnader i hyreshöjningar mellan olika kvarter. Modellen bedöms vara klar i höst.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla första att-satsen i motion 67

att anse andra att-satsen i motion 67 samt motion 68 besvarade.

Hyresutskottets utlåtande över motionerna 67 och 68

Hyresutskottet är väl medvetet om problemet med att göra en rättvis fördelning av den, tyvärr, återkommande årliga hyreshöjningen. Under det senaste året har hyresutskottet fört interna diskussioner om hur en fördelningsmodell skulle kunna se ut.

I dagarna har en arbetsgrupp med representanter från styrelsen, SKBs ledning och hyresutskottet utsetts. Arbetsgruppens uppgift är att skapa en tydlig och hållbar modell för hur riktlinjerna för hyressättning ska tillämpas vid kommande hyressamråd.

Motion 69

Hyreshöjningar – potential för rationalisering

av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret

Inom konkurrensutsatta branscher tvingas man ständigt rationalisera och effektivisera verksamheten. Detta för att hålla konkurrenskraftiga priser och förmågor hos varor och tjänster gentemot konkurrenter och presumtiva kunder. Bolag i länder med förhållandevis hög kostnadsnivå, kan på detta sätt behålla konkurrenskraften gentemot företag i länder med lägre kostnadsnivåer.

Byggbranschen inom Sverige är ju inte känd för att ha en hög effektivitet, inte heller råder någon stark konkurrens.

I det brev som gick ut till oss boende ang. utfallet av förhandlingarna inför 2014 års hyror, så nämns bara kostnadssidan som bakgrund till hyreshöjningen, inte ett ord om rationaliseringar och effektiviseringar inom verksamheten. VD skriver i sitt brev av den 24 november 2013 efter hyresförhandlingarna för 2014: "Kostnaderna för drift, underhåll och administration ökar årligen." För åren 2012 och 2013 skriver man: "Kostnaderna för drift, underhåll och administration ökar årligen. Inte bara i år, utan så är det varje år." Jag tycker inte att vi medlemmar ska nöja oss med detta. Det går absolut att rationalisera verksamheten så att det påverkar hyresnivån.

SKB agerar ju inom fastighets- och byggbranschen, branscher som inte aktivt behövt arbeta med effektiviseringar. Jag menar att om SKB tillämpar olika fastighetsägares/-förvaltares "best practise" kan man på så sätt motverka kostnadsökningar. Men för att nå dit räcker det inte med att göra halvhjärtade satsningar. Förutom effektiviseringar av el-, värmeförbrukning etc. behövs ett målinriktat arbete med effektiviseringar inom drift, administration och övriga verksamhetsområden för att aktivt motverka kostnadsökningar.

De årliga hyresförhandlingarna mellan verkställande ledningen i SKB, styrelsen och hyresutskott bör utgöra en utgångspunkt för denna diskussion, där den verkställande ledningen har att redovisa:

- vilken effektivitet som finns i verksamheten: fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, administration etc. (jämförelsetal jäntemot jämförbara verksamheter borde finnas - inom fastighetsförvaltning etc, ex vis kostnad för hyresadministration inkl. aviutskick.....)
- vilka åtgärder som är planerade för nästkommande år, och vilken rationaliseringspotential dessa åtgärder har

Dessa diskussioner resulterar i en värdering av SKB's förmåga och potential till förbättringar/rationaliseringar. Utifrån denna värdering ska styrelse och medlemsrepresentanter i hyresutskottet ställa krav på att rationaliseringar/effektiviseringar ska genomföras/få effekt och därmed utgöra en av grunderna för överenskommen hyressättning.

I syfte att öka takten på effektiviseringar och aktivt minska höjningarna av hyresnivån yrkar jag att stämman beslutar att:

- VD får i uppdrag att starta förbättringsarbete med målsättningen att nå branschens "best practice" i de olika verksamhetsområden som SKB verkar i
- Underlag till hyresförhandlingarna ska innehålla redovisningar och diskussion kring gjorda och kommande investeringar/rationaliseringar, jämförelse med "best practice" inom branschen och hur detta beräknas påverka kostnader/bidra till effektivisering av SKB's verksamhet
- Hyresutskottet ska, vid behov, kunna anlita konsult/-er som kan stödja dem i analysen av redovisade data hur SKB står sig i förhållande till branschens "best practice". Detta för att få underlag till en diskussion alt. krav om möjliga alt. nödvändiga besparingar inom delar av SKB's verksamhet som har störst potential till förbättring
- Redovisning i årsberättelsen för 2014 bör innehålla en (första) sammanställning av pågående och planerade rationaliseringar och effektiviseringar, tillika att jämförelse görs gentemot "best practice"

Styrelsens utlåtande över motion 69

För att bedriva en framgångsrik verksamhet i en förening som SKB krävs att många saker fungerar. Verksamheten måste bedrivas rationellt och kostnadseffektivt. Det krävs också att medlemmarna, särskilt hyresmedlemmarna, är nöjda med den service och kvalitet som levereras. Det går således inte enbart att fokusera på ekonomi utan det finns en mängd aspekter som måste bevakas och skötas på ett lämpligt sätt. Exempel på det är att ha en bra hantverks- och serviceorganisation. Miljöfrågorna får allt större utrymme. Nyproduktionen är i SKB en mycket viktig del som måste genomföras med kvalitet och långsiktighet. Att kostnaderna för verksamheten ökar årligen är inget konstigt, så är det för alla bostadsföretag. Precis som nämns i motionen ökar kostnaderna för drift, underhåll och administration. Detta kan exemplifieras genom olika taxeökningar för till exempel sophantering, vatten och avlopp. Likaså ökar entreprenörskostnader, löner etc. Till del kan kostnadsökningar mötas genom effektiviseringar och rationaliseringar. Det finns dock en risk att detta slår direkt mot levererad service. SKBs hyresmedlemmar är mycket nöjda med den service som levereras. Att sänka servicen för att sänka kostnaderna kan upplevas som kontraproduktivitet.

SKB kan i många avseenden jämföras med såväl allmännyttiga som privata bostadsföretag. Precis som motionären föreslår bör alltså SKB jämföra sig med liknande bostadsföretag för att få en uppfattning om effektivitet och levererad service. Detta gör också SKB regelbundet genom jämförelser avseende ekonomi, nyckeltal, effektivitet, levererad service etc. Vid sådana jämförelser kan konstateras att SKB driver verksamheten på ett effektivt sätt. Kostnader för drift, underhåll och administration ligger mer 10 % lägre än genomsnittet för bostadsföretag i Stockholmsregionen. Olika åtgärder vidtas löpande för att fortsätta effektiviseringen av verksamheten.

Samtidigt har SKB en högre nivå på fastighetsförvaltningen än de flesta andra bostadsföretag. Detta visar sig vid de jämförelser av servicekvalitet som görs löpande av professionella undersökningsföretag. Vid sådana undersökningar placerar sig SKB alltid i topp. Som bekant har SKB vid den senaste stora undersökningen (2013) om förvaltningskvalitet fått utmärkelsen som bästa företag i Sverige i sin storleksklass. Detta för tredje gången i rad.

SKB bedriver alltså verksamheten på ett effektivt sätt vilket bör glädja motionären. Ett stort fokus ligger på detta och kommer att så göras även i framtiden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad.

Hyresutskottets utlåtande över motion 69

Hyresutskottet lägger stort fokus på kostnadseffektivitet vid de årliga hyressamråden. Uppfattningen är dock att SKB har bra kontroll på detta.

Motionären skriver ”De årliga hyresförhandlingarna”. Vi vill förtydliga att det inte är en hyresförhandling som sker mellan styrelsen och hyresutskottet, utan ett samråd. Styrelsen har alltid sista ordet.



STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING
Drottningholmsvägen 320 • Box 850 • 161 24 Bromma
Telefon 08-704 60 00 • Fax 08-704 60 66
skb@skb.org • www.skb.org