

Motion 13 och 14. Diskussionsforum.

Styrelsen fortsätter att inte föra en saklig diskussion i huvudfrågan:

1. "juridisk karaktär". Under de år som gått har styrelsen vägrat ange den paragraf i svensk lag som sätter stopp för ett diskussionsforum. Lagen finns på skb.syntes.be och om någon kan upplysa mig om relevant paragraf vänligen gör så.
2. "ekonomisk karaktär". Inköp av ett forum som innehåller alla de funktioner som behövs, för en seriös administration, kostar ca 700 kronor. Dagligt underhåll mindre än en timme per dag. Detta betingar en högsta kostnad, **allt inklusive**, om $250 * 365$ dvs 91 250 kronor. Låt oss runda av till 100 000 kronor allt inklusive.
3. "praktisk karaktär". Daglig översyn av inläggsskörden (dvs skumma inläggen) samt stänga av dem som inte uppfyller lagens krav. Förenklas avsevärt genom att forumet med automatik skickar alla inlägg till administratören.
4. Många hänvisar till ansvarsfrågan men anger aldrig vad den innebär. Kort kan dock sägas att om någon bryter mot svensk lag så stängs denne av och meddelandet tas bort.
5. Det görs hänvisning till antalet besök. Jag ser verkligen fram mot den dagen då alla dessa besök gäller diskussioner om demokrati och ekonomi. Blir det 1000 inlägg under ett år (dvs 3 om dan) skulle jag vara mer än nöjd.

Styrelsen tar sedan upp "ett brett spektrum av olika verksamheter" men ingen av dessa verksamheter behandlar **demokrati** eller **ekonomi**. Dessa två verksamheter undviker man nogsamt att diskutera.

Motion 16 och 17. Ägarlägenheter.

Det finns två motioner som förespråkar en utredning om *Egna Hem på Höjden* (dvs ägarlägenheter). Styrelsens svar till båda är "goddag yxskaft". Den utredning jag, tillsammans med andra, gjort kan kort beskrivas:

1. En boende medlem köper, via hyran och extra inbetalningar, successivt ut SKB.

Konsekvens 1 Detta ökar omsättningen på kapitalet och mer pengar för att bygga/köpa lösgöres.

Konsekvens 2 Medlemmen kommer som pensionär endast betala driftkostnaderna.

2. En köande medlem får tillgång till fler bostäder på följande sätt

Fördel 1 Nybyggnation av bostäder.

Fördel 2 Inköp av bostadsfastigheter – varvid två fall är möjliga

- Den fastighet där den köande bor inköps och den köande blir då automatiskt boende medlem.
- En fastighet utan köande inköps. Lediga lägenheter går då till de köande.

3. Nya SKB kommer att innehålla tre funktioner:

(a) **Bygga/köpa bostadsfastigheter.**

Nytt är köpa, detta är nödvändigt för att uppfylla målsättningen "alla i Sverige skall kunna äga sin bostad".

(b) **Förvalta fastigheter.**

I konkurrens med andra fastighetsförvaltare.

(c) **Kreditinstitut.**

Den nya inriktningen innebär hantering av stora penningssummor.

Styrelsens svar på detta är kort och arrogant och mynnar ut i avslag.

Styrelsens argument är:

1. *SKB upphör*: **Fel** – jag har precis berättat om SKB:s tre uppgifter.
2. *Ägarlägenheter strider mot verksamhetsidéen*: **Fel** – den återupplivar den ursprungliga idéen med SKB – Bra och billiga bostäder.
3. *Oförenligt med föreningens stadgar*: **Fel** – en ekonomisk förenings stadgar ändras efter omvärldens ekonomiska förändringar. Allt annat vore kriminellt.

Den ekonomiska förändringen är pensionsöverenskommelsen.

Observera att styrelsen avslår ett förslag till utredning. Fråga dig varför?

På beredningsmötet framkom följande invändningar:

- *Köp bostadsrätt*: Vid köp av bostadsrätt måste man betala 100% med en gång. I den här föreslagna modellen betalar man 10% av byggkostnaden vid tillträdet och en 540-del varje månad.
- *Bry dig inte om andra*: Det framfördes åsikten att man inte skall lägga ihop saker som bostadskostnad med pensionsintäkt. Jag är av motsatt åsikt. Om man bryr sig om sina medmänniskor så ser man till helheten.
- *Den som hyr en ägarlägenhet har inget skydd*: Inte helt sant eftersom man ingår tidsavtal vid hyrandet av en ägarlägenhet (andrahandsuthyrning). Målsättningen och konstruktionen är dock sådan att alla skall äga sin lägenhet.

Bland dem som under en begränsad tid vistas på annan ort kommer sannolikt andrahandsuthyrningen öka kraftigt. Till exempel ungdomar som vistas tillfälligt på en studieort. Att hyra en ägarlägenhet kan även vara en lösning för dem som vill flyga ur boet. Nu måste de köpa en etta för runt en miljon eller bo kvar hemma.

- *Varför är det viktigt att äga*: Om man äger sin bostad sjunker utgifterna och man tillgodogör själv den i hyran inräknade vinsten. Detta blir av mycket stor betydelse när man blivit gammal och har en liten pension.
- *Förslaget gynnar endast de boende*: Det gynnar faktiskt båda kategorier medlemmar. De köande gynnas eftersom mer kapital kommer att omsättas och därigenom ökar möjligheterna till en egen bostad. Bara att indexreglera sparandet skulle ge 240 bostäder om året. Om dessutom boende medlemmar börjar friköpa sina lägenheter så ökar kapitalomsättningen ytterligare.

- *Spekulationen ökar*: I SOU 2002-21 som beställdes av förra regeringen sägs

I den mån uthyrningsrätten för ägarlägenheter blir fri torde det finnas goda möjligheter att komma till rätta med oseriösa, spekulativa inslag. Lagstiftningen ger flera exempel på skydd som ges åt den svagare parten i ett hyresförhållande.

....

Legala instrument för att skydda svaga, enskilda parter mot oskäliga spekulativa inslag finns således och kan, om så behövs, utvecklas även för ägarlägenhetsförhållanden.

- *Segregationen ökar*: I SOU 2002-21 som beställdes av förra regeringen sägs

Att ägarlägenheter kräver en kapitalinsats innebär inte i sig någon ökad risk för segregation. Den grupp som av ekonomiska skäl är utestängd från möjligheten att köpa en bostad, t.ex. ett småhus eller en lägenhet med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, får inte med ägarlägenheter sin situation försämrad, men inte heller förbättrad.

Den lösning jag beskrivit kräver ej en högre kapitalinsats än den som SKB redan nu kräver.

Motion 22. Enkäter.

Min erfarenhet från undervisning i statistik på Stockholms Universitet och Kungliga Tekniska Högskolan samt som metodutvecklare på Statistiska CentralByrån har gjort att jag känner till de flesta knep för att ljuga med statistik.

Ett välkänt pedagogiskt knep är att använda sig av kända namn. I detta fall NKI (Nöjd Kund Index).

Huruvida dylika företeelser är bra eller ej undviker styrelsen nogsamt att diskutera.

Ett företag som under konkurrens säljer en produkt är noga med att rätt frågor ställs – så att man får sälja mer av produkten.

För SKB är läget ett annat ty man är i praktiken monopolist, med en egen väl avgränsad marknad.

SKB:s styrelse och administration har därmed ett eget intresse av att "kunderna" på denna marknad inte ställer till problem och/eller kommer med obehagliga frågor.

Alla vill leva ett bekvämt liv – ävenså monopolister.

Det är mot denna bakgrund enkäterna skall ses!

Speciellt enkäter riktade till barn och ungdomar!

De ger ett sken av att ledningen bryr sig! men

Sanningen är att som man frågar får man svar.

Motion 23. Fastighetsskötarna.

Denna motion är en i en serie av motioner som alla kommer diskutera vilka funktioner vi som medlemmar (boende/köande) behöver och vilka funktioner som är onödiga.

Funderingar i dessa banor påbörjades redan 2006 och resulterade då i min motion *Införande av en demokratisk organisation* (2007) med tillhörande kommentarer (<http://skb.syntes.be/Dokument/EttDemokratisktSKB.pdf>).

Jag kom där fram till att ett överskott på mellan 20-40 personer förelåg.

Jag har nu låtit göra en professionell bedömning av den tid som en fastighetsskötare behöver för att sköta en fastighet.

Denna bedömning ger att en fastighetsskötare per 150-200 lägenheter räcker.

Någon extra personal behövs inte. Det blir även tid över för att hjälpa andra fastigheter (sjukdom, semester, toppbelastning mm).

Jag tar tacksamt emot hjälp och information även för det fortsatta arbetet.

Motion 23. Arvoden, löner och andra ersättningar.

För alla statligt anställda gäller att deras löneuppgifter är offentlig handling.
Jag tycker att en kooperativ hyresrättsförening är mer än ett aktiebolag.
Jag anser att medlemmarna (ägarna) i SKB skall ställa höga krav på sin förening.

SKB skall vara mer genomlyst än både aktiebolag och stat.

Det är vad Kooperation innebär.
Befattningarnas ersättning är av stort demokratiskt intresse.
De enskilda personerna är däremot, oftast, ointressanta.
Personalen i SKB indelas och

- under rubriken förvaltare anges sex månadslöner,
- under rubriken trädgårstekniker anges tre månadslöner,
- osv.

För konsulter gör man på motsvarande sätt:

- sandsopning Kampementsgatan xxx kronor,
- enkät NKI (2006) yyy kronor,
- osv.

Hänvisningen till att löner inte är offentliga duger inte.
Hemliga lönesättningar är inte till glädje för någon – varken anställd eller medlem.

Hemliga lönesättningar leder alltid till svågerpolitik, beroendeställning och godtycke.

Löner skall sättas efter offentliga och tydligt angivna regler – vilka diskuterats fram av medlemmar.

En anställd skall klart och tydligt veta att denne fullgjort villkoren för den eller den lönen.

En anställd skall aldrig behöva anpassa svaren efter vem som frågar.

Motion 29 och 30. Nybyggnation.

Det är sorgligt att SKB har en styrelse som är insinuant och konsekvent vägrar sakdiskussion.

Jag har inget emot nybyggnation – om den bekostas av dem som drar nytta av den.

För detta talar mina motioner *Egna Hem på Höjden* (16) och *Sparande* (44).

Styrelsen gör en haltande jämförelse med kommunala bolag.

Dessa gör en årlig vinst, liksom andra bostadsföretag, på mellan 10-15 procent.

En av mina hörnstenar är att denna vinst skall tillfalla den boende.

Inte någon annan.

Påståendet att nyproduktionen inte medfört några höjda hyror är rätt märkligt.

Bara under åren 2004-2008 har hyran höjts med 81.2 miljoner!

Hyresutskottet presterar sedan ett veritabelt stolpskott.

De har under en följd av år accepterat att medlemmar behandlas på olika sätt.

Hyreshöjningarna har varierat från den ena fastigheten till den andra.

Därmed har de väl gjort sig skyldiga till medlöperi?

De köande har under samma tid ej fått vidkännas något höjt sparande.

Den som drar nytta av nybyggnation skall också betala den!

Motion 31. Kampementsbacken

Den markanvisning som erhöles den 20 februari 2001 kom efter betydande påtryckningar från SKB:s styrelse och administration. Banden mellan det förra kommunfullmäktiges majoritet och SKB:s styrelse/administration är omvitnat.

1. Den 18 december 2007 ger en enig stadsdelsnämnd **motiveringar för ett avslag**. Nämnden har tidigare avslagit byggnation på Kampementsgatan.

Fundera över detta!

2. Samtliga byggförslag strider mot Stockholms stads översiktsplan från 1999. Planen bekräftades så sent som den 29 september 2006.
3. Planförslaget strider mot Stockholms stads byggnadsordning och markanvisning.
4. **Upphandlingen har inte varit offentlig!**
5. Gatan skall enligt planerna flyttas närmare de befintliga husen. Beräknad kostnad 20 miljoner – för ett par hundra meter!

M och SAP har förvisso gått i allians om att förtäta staden. Mer korrekt: att slummifiera den. Dock inte dessa partiets sympatisörer och medlemmar.

Vad styrelse och administrationen gjort skall de också göra ogjort!

Motion 32-39. Hyressättningen.

Styrelsen hänvisar till en utredning som togs av årsmötet 2003.

Denna utredning är ett bra exempel på den typ av manipulation som leder till att många röstar mot sina egna intressen.

Observera att den kom direkt efter valet 2002 då kommunfullmäktiges majoritet utlovade 20 000 nya bostäder.

Ha även i minnet att Göran Långsved blev markkontorets förvaltningschef den sista januari 2005.

Är det någon som ser ett samband?

Hyresutskottet hänvisar till ett stämmobeslut **som enligt min mening strider mot den lag man själv hänvisar till.**

Hyresutskottet gör även kardinalfelet att jämställa de privata hyrorna med SKB:s.

Vitsen med SKB är att hyrorna skall hålla sig mycket nära självkostnadspriset.

Styrelsen har tillsatt en utredning inte fullmäktige. Toppstyre!

Vad tror ni denna utredning kommer fram till?

I mina motioner visas att hyreshöjningarna är obehövliga.

Detta med SKB:s egna siffror.

Pengarna skall och kommer att betalas tillbaka!

En klok stämman fattar redan nu detta beslut.

Motion 44. Sparande.

I min motion *Egna Hem på Höjden* (16 sid 7) anges utvecklingen av byggkostnadsindex (BKI) från 1963 och framåt. Det framgår där med önskvärd tydlighet att BKI har en starkt växande trend från och med 1971. Att som styrelsen säger "De senaste årens ökade byggkostnader" är således endast en mycket liten del av sanningen. BKI har växt kraftigt sedan 1971, dvs under nästan 4 decennier, och en höjning av årligt sparande och sparmål måste göras mot denna bakgrund.

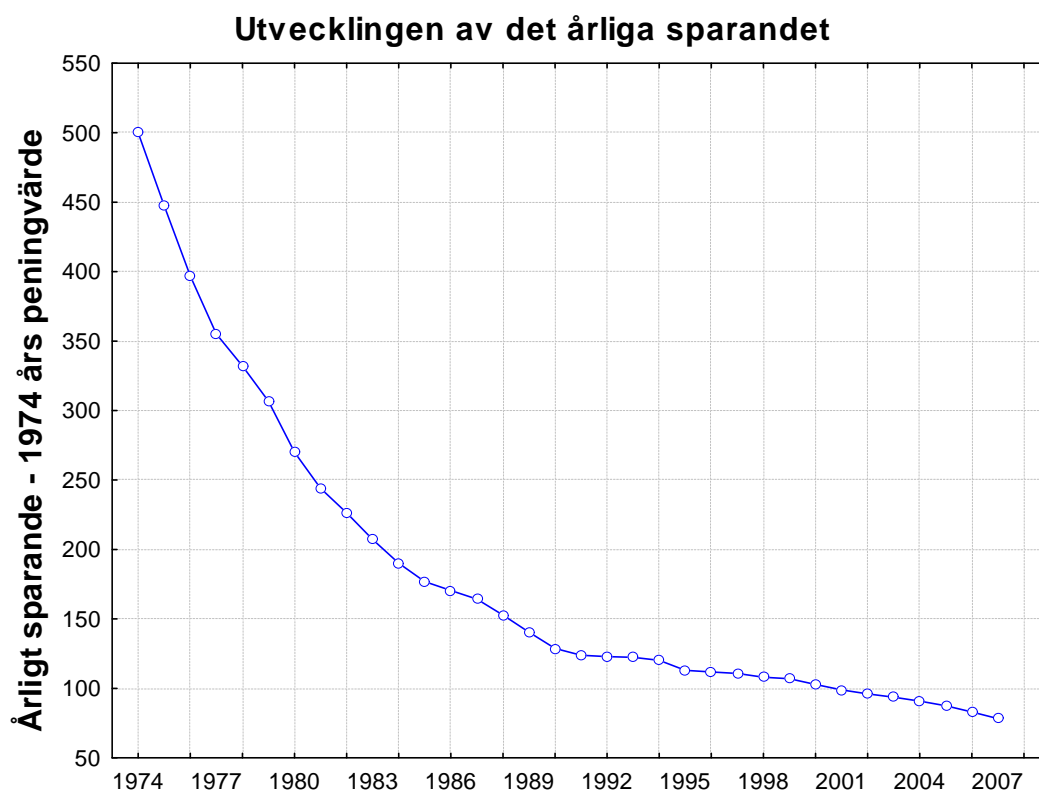
Lämpligen höjs både sparande och sparmål, till minst de av mig angivna beloppen.

Det föreligger självklart inget tvång att spara till de nya målen.

Det är fritt för en medlem att under ett eller flera år inte spara. Konsekvensen blir att kötiden inte ökar. Om man har 30 köår och inte betalar ett år så har man nästa år fortfarande 30 köår. Detta innebär att den som är nöjd med sin kötid ej behöver spara mer.

Ett sparkrav på 3000 kronor betyder att SKB kan bygga 240 nya lägenheter årligen – samtidigt som "brandskattningen" av de boende upphör!

Men styrelsen verkar inte intresserad av att införskaffa bostäder.



Motion 46. Likvidation.

Som vanligt anger styrelsen inte den lagparagraf man åberopar. Så jag får som vanligt gissa? Det närmaste jag kommit är **Lag om kooperativ hyresrätt 2 kap 9§**:

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

Dock där står inget om index och man hamnar osökt i en diskussion om **belopp i fast penningvärde** eller **belopp i löpande penningvärde** (dvs nominellt belopp). Om vi sen tittar på Lag om ekonomisk förening 6 kap 13§ och 7 kap 16§ så finns det goda skäl till att belopp skall tolkas som belopp i fast penningvärde.

Ty en medlem får inte behandlas sämre än en annan medlem.

Styrelsen föreslås få sina arvoden uppräknade med ca 7.5% per år för de sista två åren.

KPI visar samma period endast en försämring om 2.6% per år.

Styrelsens egen girighet talar för sig själv.

