

den 24 januari 2008

SKB

Föreningsstämman 2008

Motion angående Arvoden, löner och andra ersättningar

Under en följd av år har styrelsen fattat (för medlemmarna) kostsamma beslut och administrationen har spenderat medlemmarnas pengar på att lägga ut fastighetsskötarnas uppgifter på olika företag. Det är dags att dra i nödbromsen.

Vidare är SKB, med sina 80 000 "aktieägare", jämförbar med börsbolagen. Dessa har etiska krav att följa och det är rimligt att även SKB har samma krav på transparans. När det gäller tjänster bekostade av allmänna medel så är lönerna offentliga handlingar.

Det är därför inte orimligt att man ställer samma krav på SKB. Ja i själva verket borde SKB, som varande en kooperativ organisation, ha en fullständig öppenhet gentemot medlemmarna.

SKB-Portalen <http://skb.syntes.be> är öppen för alla medlemars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

att löner och förmåner för anställda/inhyrda i SKB görs offentliga för medlemmarna på samma sätt som i börsbolagen och den offentliga förvaltningen.

Mikael Möller

den 24 januari 2008

SKB

Föreningsstämman 2008

Motion angående Diskussionsforum

I och med Internet:s utbredning har alla föreningar fått en teknisk möjlighet att stärka den verkliga demokratin – *en medlem en röst* – och då inte bara i betydelsen att rösta på något/någon utan också att *ge varje medlem en röst*.

Ett elektroniskt diskussionsforum på Internet ger möjlighet att föra en saklig debatt, året runt, om SKB:s mål, riktning och uppgifter och ger medlemmar möjlighet att utbyta erfarenheter. Genom sin existens kan forumet även medföra ökad förståelse mellan medlemmar.

Det finns även en annan positiv sida med ett diskussionsforum: Bland SKB:s medlemmar finns en stor sakkunskap samlad, och med ett diskussionsforum, kan den öppnas för SKB:s styrelse och förvaltning. Rätt utnyttjad kan detta göra förvaltningen effektivare samt förbättra ekonomin.

Jag har själv positiva erfarenheter av att sköta ett diskussionsforum för en förening. Inga inlägg har brutit mot några lagar eller vanlig anständighet. Det administrativa arbetet har inte tagit särskilt mycket tid. Programkostnaden har varit låg. Det är också viktigt att komma ihåg att det handlar om ett internt forum – inte ett forum som är öppet för alla som surfar på Internet.

Styrelsen har aldrig angett den lagparagraf som skulle kunna hindra införandet av ett forum för diskussion.

SKB-Portalen <http://skb.syntes.be> är öppen för alla medlemmars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att under år 2008 införa ett diskussionsforum på SKB:s hemsida.

Mikael Möller

den 24 januari 2008

SKB

Föreningsstämman 2008

Motion angående Enkäter

Det har inom SKB utbildats en praxis att spendera pengar på helt onödiga enkäter. Mitt första exempel på detta är (klicka på länken) [Temaplan:s](#) undersökning avseende medlemmarnas betalningsvilja. Denna undersökning kritiserades offentligt för att den inte baserades på statistisk vetenskap. Temaplan besvarade aldrig kritiken väl vetandes att de isåfall skulle bli totalt avklädda. För denna miserabla undersökning fick vi medlemmar, till Temaplan, betala ca 350 000 kronor.

På fullmäktiget (2007) presenterades ånyo en enkät (dock utan prislapp) där Henrik Bromfält framhävde vissa väl valda delar. Han undvek dock att diskutera de resultat som inte var så bra som t ex att

1. 40.3% ansåg att *Lägenhetens ljudmiljö/ljudisolering* inte är så bra eller sämre.
2. 26.8% ansåg att *Möjligheter till att påverka SKB* inte är så bra eller sämre.
3. 19% ansåg att *Få åtgärder vidtagna till följd av synpunkter* inte är så bra eller sämre.
4. 13.2% ansåg att *Få fel reparerat inom rimlig tid* inte är så bra eller sämre.

Uppräkningen kan fortsätta, men stanna istället upp och tänk efter: Hur många personer döljer sig bakom procentsiffrorna? Jo 40.3% = 2660 personer, 26.8% = 1769 personer, 19% = 1254 personer och 13.2% = 871 personer (jag har här använt talet 6600 för de boende medlemmarna). Det finns dessutom ingen statistisk analys angiven och resultatet blir därför av föga värde. Men om vi accepterar de angivna siffrorna ser vi ett företag som har **tusentals missnöjda kunder** och detta med en kundstock på 6600 individer!

Det är förvånande att SKB:s styrelse och administration fortsätter att spendera medlemmarnas (våra) pengar på onödiga och undermåliga statistiska undersökningar. Vidare har ett väl fungerande företag nästan inga missnöjda kunder och om det blir fel någon gång rättar man snabbt till det – att göra en "pudel" har blivit ett välkänt begrepp i samhället. När gjorde SKB:s styrelse och administration en pudel sist?.

SKB-Portalen <http://skb.syntes.be> är öppen för alla medlemars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

- att** SKB skall upphöra med de kostnadskrävande statistiska undersökningarna.
- att** SKB skall via direkta kontakter med medlemmar, kvartersråd och fastighetsskötare se till att inget missnöje förekommer och när sådant dyker upp skyndsamt lösa det bakomliggande problemet.

Mikael Möller

den 24 januari 2008

SKB

Föreningsstämman 2008

Motion angående Hyressättningen

SKB har – för en kostnad om ca 350 000 kronor – anlitat [Temaplan](#) för att göra en statistisk undersökning avseende medlemmarnas betalningsvilja. Undersökningen följer inte sedvanliga normer för statistiska undersökningar, och det påstådda resultatet saknar grund. Denna undersökning har sedan använts som motivering för en "differentierad hyressättning", **en hyressättning vars yttersta konsekvens gör kötiden ointressant och betalningsförmågan allena rådande.**

Den differentierade hyressättningen innebär att under perioden 2004-2008 uttaxeras extra $5 * 10 + 4 * 6.2 + 2 * 5 + 6.4 = 81.2$ miljoner kronor¹ från vissa boende medlemmar. Under åren 2003-2006 har SKB visat ett överskott om $29.3 + 40.2 + 63.3 + 67.7 = 200.5$ miljoner kronor. Detta innebär att samtliga hyreshöjningar mycket väl kunde ha uteblivit och SKB ändå gått med överskott. Nu skall en organisation som SKB varken gå med underskott eller överskott. I det långa loppet skall ett nollresultat erhållas.

De skäl som Göran Långsved och Tor-Björn Willberg anger i **Hyressamrådet om 2008 års hyror är nu klart** är svepskäl för att dölja en annan dold agenda. Vilken? Kostnadsökningarna för det befintliga bostadsbeståndet motiverar inte denna summa. Uttaxeringen drabbar dessutom de boende väldigt olika. Så vitt jag förstår, strider det mot **lagen om ekonomiska föreningar**

Kap 7, 16 § Föreningsstämman får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

SKB-Portalen <http://skb.syntes.be> är öppen för alla medlemmars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

att de extra uttaxeringarna, om 81.2 miljoner, för 2004, 2005, 2006, 2007 och 2008 skall återgå till dem som betalt.

att beslutet, taget år 2003, om riktlinjer för hyressättningen upphävs.

Mikael Möller

¹Med tex $5 * 10$ skall förstås höjningen om 10 miljoner som infördes från och med 2004 och som i slutet av 2008 verkat i 5 år.

SKB

Föreningsstämman 2008

Motion angående Den omfattande nybyggnationen

Det pågår en **omfattande skuldsättning av SKB:s boende medlemmar**. Vid utgången av 2005 var skuldsättningen ungefär 2 miljarder på en total lägenhetsyta av 459 000 kvadratmeter. Detta ger en genomsnittlig skuld på ca 4 400 kronor per kvadratmeter dvs för en trea om 70 m² blir skulden ca 300 000 kronor.

Köksfläktens 81 lägenheter (färdigställd 2004) kostade 130 miljoner kronor. Det betyder i genomsnitt 1 610 000 kronor per lägenhet. Kostnaden för den pågående och planerade byggnationen om 943 lägenheter kan således uppskattas till 1 518 567 000 kronor. Det innebär en genomsnittlig skuldökning med 150 000 till totalt 450 000 kronor för en boende medlem i ovanstående trea. På grund av bristande redovisning kan beräkningarna inte göras mer exakta än så.

Jag talar här om de boendes skuld, eftersom endast de boende löper en risk av denna omfattande skuldsättning. Räkningar skall betalas, och det enda sättet att betala dem är via hyran.

Pengarna drivs in genom att man spelar ut olika grupper mot varandra. Man skapar motsättningar mellan boende och köande (se tex hyresenkäten), man skapar motsättningar mellan innerstad och ytterstad och mellan äldre och yngre fastigheter (se de nuvarande principerna för hyressättning).

Styrelsen motiverar nybyggnationen med det stora antalet köande. I själva verket är det en mycket liten del av de köande som omedelbart önskar bostad. De som är under 17 behöver ingen bostad. Därmed faller nästan hälften av kön bort. Bara ett fåtal av de mellan 18 och 25 **behöver och kan** betala för en bostad – kön reduceras till en tredjedel. De mellan 26 och 45 har säkerligen redan sitt boende ordnat och har SKB-medlemskapet som någon slags garanti. Troligen är de aktiva köande färre än 5% av kön.

Denna analys bekräftas av att en stor andel av nybyggnationen i till exempel Hammarby Sjöstad har hyrts ut till personer som inte varit medlemmar eller varit medlemmar mycket kort tid – **bostäderna har alltså inte bara gått till de köande**. Detta måste betyda att den aktiva kön är nära 0% (observera att 1% är 700 – 800 individer).

SKB-Portalen <http://skb.syntes.be> är öppen för alla medlemmars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot bakgrund av detta föreslår jag att stämman beslutar

att SKB:s planerade byggnation från och med 2007 och framåt omedelbart fryses och

att en demokratisk diskussion om mål, medel och principer för SKB genomförs där **alla får delta på lika villkor**.

SKB
Föreningsstämman 2008

Motion angående byggnation på Kampementsbacken

SKB:s administration och styrelse har mot medlemmarnas intressen beslutat om och fått tillstånd att bygga på Kampementsgatan. De på Kampementsgatan boende medlemmarnas protester har man tagit lätt på och ej heller bryr man sig om de övriga boende längs Kampementsgatan.

Ända sedan det ursprungliga förslaget kom har protester mot nybyggnationen växt och synpunkter lämnats in av de boende på Gärdet, föreningen **SKB Kampementsbacken**, arbetsgruppen för **Kvartersrådet på Kampementsbacken**, **HSB Kampementsbacken**, **Gärdeshöjdens bostadsrättsförening**, **Rio hyresgästförening**, **Hyresgästföreningen**, **Skönhetsrådet**, **Svenska Bostäder** och **Djurgårdens–Lilla Värtans miljöskyddsförening**. Samtliga synpunkter har varit emot en nybyggnation.

De sakliga skäl som har och kan anges är bland annat

1. När Kampementsbacken planerades protokollfördes bland annat följande text "*Med prickar betecknat område får icke bebyggas*". Protokollet är undertecknat av G. Sidenbladh, T. Westman och A. Hagängen. Just denna prickade mark kommer i samtliga förslag tas i anspråk.
 2. Man förstör Alvar Altos idé om maximalt ljus- och solinsläpp i lägenheterna.
 3. Man förstör stora boende, miljö- och kulturvärden.
 4. Ursprungsförslaget innebär två åttavåningshus på våra parkeringsplatser (SKB). Därefter föreslogs tre punkthus och nu sju så kallade "stadsvillor" (sexvåningshus). Alla förslag innebär stort intrång i våra boendeförhållanden.
 5. Vi ifrågasätter den ekonomiska vinsten för nybyggnationen med hänsyn till att bara miljösanering av grundfyllnadsmassorna (toxiner) och flyttning av Kampementsgatan kostar ca 20 miljoner kronor.
 6. Vid marknämndens sammanträde den 27 april 2006 beslöt nämnden att avslå Stadsbyggnadskontorets förslag om tre punkthus på Kampementsgatan. Därvid framförde den borgerliga majoriteten att det var bättre att återgå till det ursprungliga förslaget med två åttavåningshus.
 7. Avståndet mellan husen blir minimalt och boende i nästan alla hus kommer se rakt in i sina grannars lägenheter. Det privata blir ett minne blott eller alternativt får de boende framleva sina liv bakom persienner – en ny variant av grottboende.
-

En uppfattning om hur det kan bli med SKB-förslaget erhålls genom ett besök på Kampementsgatan 2 – där finns ett nybyggt punkthus. Se även webbadressen nedan.

På fullmäktiget 2007 framkom den märkliga uppfattningen att om inte SKB bygger så bygger någon annan. Detta vittnar om en antidemokratisk inställning ty om de boende på Kampementsbacken inte vill att det skall byggas så skall det inte byggas. De i SKB som är demokrater ser detta som en självklarhet oavsett var de bor.

Det kan inte ligga i någon medlems intresse att försämra det sociala värdet av ett boende för en annan medlem. Vidare strider, så vitt jag förstår, beslutet att bygga, på det sätt som SKB föreslagit, mot **lagen om ekonomiska föreningar**

I 6 kap 13§ nämnda lag stadgas att: *Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen inte får företa en rättshandling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.*

På adressen <http://skb/syntes.be> finns utförligare diskussioner och motiveringar (se t.ex. under motioner 2007).

Vi medlemmar i SKB, boende på Kampementsgatan 28, 30, 34 och 38 vill inte ha byggnation på varken Kampementsgatan eller våra parkeringsplatser.

Mot bakgrund av detta föreslår jag att stämman ålägger styrelsen

- att ej** föreslå eller genomföra verksamhet som försämrar boendemiljön för någon boende medlem.
- att** stoppa alla planer på nybyggnation på Kampementsgatan.
- att** politiskt verka för att de politiska partierna slutar försämra levnadsförhållandena för stockholmarna.

Mikael Möller

SKB
Föreningsstämman 2008

Motion angående Fastighetsskötarnas arbetsuppgifter

En anställd fastighetsskötare i SKB förväntas utföra åtminstone följande uppgifter:

1. Kontrollera att det är rent och snyggt i de gemensamma utrymmena och vid behov städa
 - (a) trappuppgångar.
 - (b) vinds- och källarutrymmen.
 - (c) garage.
2. Hålla rent och snyggt på fastighetens tomt samt sköta planteringarna.
3. Hålla rent från löv, snö och is.
4. Klara av smärre reparationer i fastigheten samt i övrigt vara de boende behjälpliga.
5. Göra besiktningar av lediga lägenheter tillsammans med den gamle/nye innehavaren.
6. Vara behjälplig med information om lämpliga hantverkare.
7. Vara behjälplig vid ersättande av trasig utrustning som kylskåp, spis mm.
8. Sköta kontakter med lämpliga VVS-, målar- och elfirmor när så erfordras.
9. Sköta verktygspool för de i fastigheten boende.

Dock i SKB anställs extra personal för att sköta planteringar, göra rent från snö, göra rent i garage, göra rent från sand och grus efter vintern osv.

En fastighetsskötare kan mycket väl ensam fullgöra ovanstående uppgifter för bostadsbestånd på 150-200 lägenheter och dessutom få tid över för att rycka in som ersättare vid sjukdom och semester.

SKB-Portalen <http://skb.syntes.be> är öppen för alla medlemars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot denna bakgrund föreslår jag att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag

att se till att fastighetsskötarna utför uppgifterna ovan.

att inte hyra in extra personal för att utföra ovanstående uppgifter.

Mikael Möller

den 24 januari 2008

SKB

Föreningsstämman 2008

Motion angående de köandes sparande

Ursprungligen krävdes för medlemskap i SKB att medlemmarna **själva sparade till sin lägenhet** och SKB:s målsättning var att införskaffa bra och billiga bostäder till sina medlemmar.

Genom att bibehålla samma nominella värde på sparandet så har istället bördan för införskaffande av bostäder förskjutits från de köande till de boende. Detta inses enklast om man beaktar att i mitten på 70-talet skulle man spara minst 500 kronor per år tills man erhållit ett sparkapital på 10 000 kronor (för att kunna välja mellan alla lägenhetsstorlekar). Detta motsvarar i dagens penningvärde ett årligt sparande om minst 3 000 kronor och ett totalt sparande om minst 60 000 kronor.

Det kan knappast ses som orimligt att återställa dessa belopp speciellt med tanke på att med 70 000 köande medlemmar så erhålls årligen 210 miljoner kronor – vilket räcker till mer än 140 lägenheter varje år.

Lagtexten

Kap 7, 16 § Föreningsstämman får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

får även här betydelse ty de köande skall naturligtvis inte "beredas otillbörlig fördel" genom "beskattning" av de boende.

SKB-Portalen <http://skb.syntes.be> är öppen för alla medlemmars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

att total medlemsinsats och årligt sparbelopp uppräknas i enlighet med byggkostnadsindex.¹

samt

att detta sker från det år som ger de största beloppen.

Mikael Möller

¹SCB, Byggkostnadsutvecklingen index 1939=100.

den 24 januari 2008

SKB

Föreningsstämman 2008

Motion angående § 46

I stadgarna § 46 **Likvidation** står följande text

Om föreningen träder i likvidation skall föreningens behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras inbetalda insatser.

Detta innebär att de som nyligen erhållit en bostad och då lämnat en insats på 200 000 kronor får tillgodgöra sig en större andel av föreningens tillgångar än de som 1963 betalade en insats om 13 500. Huruvida detta är en medveten handling av styrelsen eller ej kan man fundera över. Klart är dock att vid en likvidation kommer **gamla medlemmar att stå med lång näsa**.

Lika klart är att insatsen 1963 idag (2006) motsvaras av en insats om

$$13\,500 \times \frac{3\,338}{276} = 163\,272 \text{ kronor.}$$

(källa SCB, Byggekostnadsutvecklingen 1963-2006). Lagtexten

Kap 7, 16 § Föreningsstämman får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

tog fullmäktige uppenbarligen inte hänsyn till vid befästandet av de nya stadgarna den 29 augusti 2007. Därmed har, såvitt jag kan bedöma, fullmäktige under minst två tillfällen gjort sig skyldig till lagöverträdelse.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

att texten i § 46 **Likvidation** ändras till

Om föreningen träder i likvidation skall föreningens behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras inbetalda insatser efter uppjustering med byggekostnadsindex.¹

Mikael Möller

¹SCB, Byggekostnadsutvecklingen index 1939=100.

Till SKB:s Föreningsstämman 2008

Motion angående SKB:s framtida mål och verksamhet

1 SKB och Egna Hem på höjden

SKB skapades för att tillhandahålla bra och billiga bostäder till sina medlemmar. För att skapa kapital för byggandet av bostäder begärdes sparsamhet av medlemmarna. I gengäld erhöll de bra bostäder med låga avgifter. Under decennierna har så ursprungstanken urholkats och istället har styrelse och administrativ ledning sett till att sparsamhet ej längre är ett krav. Nybyggnationen betalas numera av de boende som ser sina hyror höjas i allt högre takt. På så sätt bekostas andra agendor än bra och billiga bostäder t ex 20 000 nya bostäder i Stockholm.

Nu ca 100 år senare har SKB inga efterföljare på den svenska bostadsmarknaden. Detta beror på att SKB:s konstruktionen är dålig för medlemmarna. Internationellt har istället boendeformen ägarlägenheter inte bara etablerat sig utan växer också lavinartat. Detta beror naturligtvis på att alla oavsett politisk åskådning, vänster som höger, ser de stora fördelarna med denna boendeform.

De som av ideologiska skäl vill bo i hyresrätt och har råd med detta bör tänka på att själva existensen av hyresrätter kräver vinster. De som tvivlar på detta kan besöka Svenska Bostadsfondens hemsida där man kalkylerar med vinster på mellan 10 och 15 procent årligen. De som inte har råd att betala hyran är tvungna att **be om** bostadsbidrag. Varför skall vissa behöva skrapa med foten för att andra ska kunna hålla sig med "ideologiska skäl". Med ett förnuftigt egna hemssystem skulle ingen behöva skrapa med foten.

Det är på tiden att dra tillbaka klockan och återställa de boende medlemmarnas kontroll över sina bostäder. På årsmötet 2007 diskuterade två motioner – ägarlägenheter och skapandet av Sveriges kooperativa bostadsförening. Om vi tar fasta på de idéer som dessa motionärer väckt och funderar vidare i deras banor kommer man till följande resultat:

1.1 Nya SKB:s sociala mål

Dagens samhälle liknar inte det samhälle som fanns när SKB bildades. Med pensionsöverenskommelsen 1994 drogs klockan tillbaka (klicka på länken så får du en grundlig analys av pensionsöverenskommelsens negativa effekter av fd generaldirektören för riksförsäkringsverket - KG Scherman). Vidare lever, helt eller delvis, alltför många på bidrag i dag. Båda dessa relativt nya företelser är förödande. De undergräver den samhällsliga stabiliteten och den allmänna moralen. Sverige är numera ett korruperat samhälle.

Nya SKB:s sociala mål skall därför vara

1. En trogen, sparsam, boende medlem i SKB skall som pensionär som mest behöva betala driftskostnaden.

2. SKB:s boende medlemmar skall inte behöva erhålla bidrag för att kunna bo kvar.
3. SKB:s boende medlemmar skall själva bestämma över sin lägenhet, i alla avseenden.

1.2 Nya SKB:s arbetsmetod

Nya SKB skall införskaffa bostäder för sina medlemmar genom nybyggnation, ombyggnation eller inköp av befintliga bostäder. Kostnaderna skall i samtliga fall hållas så låga som möjligt och vara lägre än motsvarande kommersiella bolags d v s **det skall inte finnas ett eget vinstintresse för organisationen SKB**. SKB kommer på så sätt pressa bostadspriserna på nybyggnation och "tvingar" övriga byggare att se över sina kostnader. Till glädje för alla boende.

SKB:s kostnader skall matchas mot SKB:s intäkter – se vidare avsnittet **Hur skall kapitalanskaffning ske?**. SKB skall sätta månadshyran så att en medlem som bott i en bostad i 50¹ år skall vara den ende (100%) ägaren till bostaden. Därefter skall innehavaren endast behöva betala driftskostnaden. **En boende medlem skall när som helst kunna lösa ut SKB:s andel i bostaden.**²

1.3 Vägen till det nya SKB

Det befintliga beståndet säljs ut till de boende medlemmarna på följande sätt:

1. De boende medlemmarna blir ägare till sina bostäder. Priset sätts exempelvis i enlighet med anskaffningskostnad och ålder (se bilaga 1 för ett möjligt beräkningssätt). Många fler modeller kan tänkas.
2. De boende medlemmar som vill lösa hela sin lägenhet, men inte kan, skall kunna lösa ut del av den och hyra resterande del av SKB. Hyran skall därvid sättas så att bostaden efter 50 år är helt i innehavarens ägo. Innehavaren skall när som helst kunna lösa ut resterande del från SKB vid tidpunkt som innehavaren väljer.
3. Innehavaren är från dag ett ägare till lägenheten och SKB fungerar, i förhållande till ägaren, endast som ett mycket speciellt låneinstitut.
4. De medlemmar som inte vill lösa ut sin bostad skall även i fortsättningen få hyra sin bostad dock skall hyran sättas så att bostaden efter 50 år är helt i innehavarens ägo. Det står innehavaren fritt att skänka sin del av lägenheten till SKB eller del därav när innehavaren flyttar.
5. Om en lägenhet ägs till en del av innehavaren och till en del av SKB och lägenheten säljs på öppna marknaden delar innehavare och SKB på försäljningsintäkten i enlighet med sina ägarandelar. SKB:s andel skall i huvudsak gå till den aktuella fastighetens reparationsfond samt till en

¹I denna utredning används 50 år men avskrivningstiden kan vara en annan. Byt 50 mot det du föredrar på de relevanta ställena.

²Detta är extra viktigt eftersom den boendes ekonomiska situation förändras många gånger under dennes livstid. Att då lösa ut bostaden under de goda tiderna hjälper den boende under de sämre tiderna.

mindre del till en riskfond – för att täcka eventuella förluster. SKB:s del av försäljningsintäkten får ej användas till löner eller andra ersättningar för de anställda.

2 Nya SKB:s riktlinjer

För det äldre och framtida bostadsbeståndet gäller följande allmänna riktlinjer.

1. All upphandling skall vara utsatt för konkurrens. Upphandlingen skall vara öppen för medlemmarna.
2. Den färdiga bostaden säljs till medlemmarna, för självkostnadspris, i enlighet med deras kötid. Minst 10% av självkostnadspriset skall betalas av medlemmen dvs den nya ägaren. Anmälan för köp av lägenhet är bindande och är den risk medlemmen tar.
3. Medlemmen kan välja att köpa hela eller del (dock minst en tiondel) av bostaden.
 - (a) Om medlemmen köper hela bostaden skall hyran därefter endast bestå av driftskostnader. Medlemmen ansvarar själv för lägenhetens skick.
 - (b) Om medlemmen köper del av bostad skall hyran sättas så att bostaden efter 50 år är helt i innehavarens ägo.
 - (c) Om medlemmen hyr bostaden skall hyran sättas så att bostaden efter 50 år är helt i innehavarens ägo.
4. Medlemmen kan när som helst lösa in del av eller hela bostaden
5. För en bostadsfastighets gemensamma skötsel ansvarar en samfällighet vars styrelse består av boende medlemmar från bostadsfastigheten. Samfälligheten kan utnyttja SKB (SKB har skyldighet att utföra uppdraget om så begärs) som förvaltare av samfällighet men kan även välja att utnyttja annan förvaltare.

3 Konsekvenser av ovanstående modell

Om SKB övergår till ovanstående modell för ägande och utvidgar sin verksamhet till hela Sverige så kan vi förutse följande konsekvenser

1. Mer pengar för nybyggnation/inköp frigöres (i och med att innehavarna löser ut SKB) vilket i sin tur kommer innebära en ökning av antalet lägenheter som ställs till de köandes förfogande.
2. De boende medlemmarna kan långsiktigt planera sin ekonomi.
3. Ingen gruppering i samhället kan ta kontroll över SKB:s medlemmars pengar. Detta beror på att de boende medlemmarna äger sina lägenheter och de köande lär inte köpa lägenheter av SKB om dessa inte uppfyller både ekonomiska och kvalitetsmässiga krav.

4. Modellen motverkar de negativa konsekvenserna av det nya pensionssystemet i och med att mindre pengar behöver läggas på hyran.
5. Modellen gör det lättare för medlemmarna att klara sig utan bidrag. Detta gör att de kan räta på ryggarna och de får en chans att slippa "stå med mössan i hand och bocka för överheten för att få en allmosa". (Indirekt för detta med sig att skatterna kan sänkas eftersom färre behöver leva på bidrag.)
6. De boende medlemmarnas lägenheter säljs på den öppna marknaden. Den nye ägaren måste bli medlem i SKB och övertar automatiskt samtliga rättigheter och skyldigheter som den förre ägaren.

Marknaden korrigerar priset i enlighet med efterfrågan:

- (a) Om försäljningspriset är större än självkostnadspriset och lägenheten för tillfället är uppdelad mellan ägaren och SKB så delas intäkten i samma förhållande.
- (b) Om försäljningspriset är mindre än självkostnadspriset och lägenheten för tillfället är uppdelad mellan ägaren och SKB så delas förlusten i samma förhållande.
- (c) Den nye ägaren **skall** kontant betala den del av köpepriset som överstiger den återstående amorteringen. Dvs den nye ägaren skall överta den gamle ägarens rättigheter och skyldigheter. Detta gör det möjligt för en större andel av medlemmarna att även ta del av SKB:s äldre byggnation.

Försäljning på den öppna marknaden kommer på sikt sänka priset på lägenheter ty ju fler som äger sina bostäder desto fler vill sälja. Det är vidare allmänt bekant att ett större utbud sänker en varas pris.

7. Lägenheterna går i arv som all annan egendom.
8. På sikt blir de flesta i Stockholm (även Sverige) ägare till sina bostäder. De får därmed en större kontroll över sina liv.
9. Det blir med denna modell omöjligt för en utomstående att höja hyran eftersom hyran bestäms av anskaffningens kostnad och sedan ligger fast. Däremot kan driftskostnaden få vidkännas höjningar.

4 Frågor och svar

4.1 Vem betalar outhyrda lägenheter i SKB-Sverige?

Det kan inträffa att, i en ort, lägenheter inte blir uthyrda eller blir svåruthyrda på grund av dålig politik – antingen av politiker på lokalplanet eller på riksdagsplanet. Detta genererar förluster och dessa skall täckas av den riskfond som nämnts ovan.

SKB skall styras av medlemmarna så att risken för outhyrda lägenheter blir minimal. Om SKB används för att uppfylla andra ändamål än medlemmarnas så skall de som fattat besluten stå för kostnaderna.

4.2 Kan man göra bostadskarriär?

JA! Genom att successivt spara så kan man först köpa sig en etta. Därefter fortsätter man spara så att man får pengar till en större lägenhet. När bytet sker säljer man sin etta och köper sin två med sparade pengar plus sin del av försäljningsintäkten.

4.3 Kan man förlora sin kötid?

En medlem som fullgör sina ekonomiska förpliktelser gentemot SKB kan aldrig förlora sin kötid. För varje månad som de ekonomiska förpliktelserna ej uppfylls skjuts kötiden framåt en månad (d v s man förlorar en månads kötid). Man kan inte i efterskott fullgöra förfallna ekonomiska förpliktelser för att erhålla en bättre kötid.

4.4 Hur skall sparandet ske?

Månadssparande skall vara minst 500 kronor per månad och denna storlek regleras i enlighet med byggkostnadsutvecklingen. Allt sparande i SKB skall ge den enskilde 5%³ ränta och pengarna används till nyanskaffning av bostäder.

4.5 Hur skall hyran sättas?

Vid sättande av hyra skall, utöver självkostnaden, en genomsnittlig vinst om 15% inräknas.⁴ Dessa 15% blir den boende medlemmens (10%) respektive SKB:s (5%) extra sparande i lägenheten. De utgör del av SKB:s intäkter och skall täcka omkostnader samt ytterligare medel till riskfonden.

4.6 Hur skall kapitalanskaffningen ske?

SKB består av tre underavdelningar: Byggnation/inköp, Förvaltning och Finansiering. SKB erhåller därför anskaffnings- och omkostnadskapital på följande sätt

1. In och utlåningsränta
 - (a) Medlemmarnas sparande erhåller 5% årlig ränta.
 - (b) Lägenhetsinnehavarna har en i hyran inbyggd räntekostnad om 5%.
 - (c) Det står SKB fritt att upplåna pengar på marknaden. Om räntan för dessa är lägre än 5% erhålls en ränteintäkt. Denna ränteintäkt skall gå till omkostnader, riskfond och anskaffningskapital.
2. SKB erhåller en mindre del (5%) av den inbakade vinsten.
3. SKB kommer att som låneinstitut hantera stora belopp, betydligt större än nu, och bara en promille i intäkt ger en stor summa pengar (1 promille av tre miljarder är 3 000 000 kronor vilket räcker till mer än 6 anställda).

³Liksom att 50 år ett förslag på avskrivningstid är även 5% ett förslag på inlåningsränta.

⁴Alla fastigheter i Sverige, oavsett om de är privata eller kommunal, går med vinst. Enligt historiska data ligger denna vinst på mellan 10 och 15%. Själva storleken och uppdelningen kan liksom alla andra siffror diskuteras. Storleken bör dock vara i det nämnda spannet.

4. SKB kommer som förvaltare (i konkurrens med andra förvaltare) göra den sedvanliga förvaltningsvinsten.
5. SKB som byggföretag skall inte göra någon vinst men självklart måste löner betalas. Dessa blir en del av anskaffningskostnaden.

4.7 Hur skall samfälligheten styras?

Modellen är densamma som den som bostadsrätter har för sina samfälligheter utom att

1. samfälligheten inte kan belåna ägarnas bostäder.
2. ägarna kan ändra i sina lägenheter efter eget gottfinnande så länge som byggstabiliteten inte påverkas.
3. ägarna kan enkelt sälja/köpa rum till/av bredvidliggande lägenheter.
4. ägarna kan hyra ut sina bostäder utan att behöva inhämta tillstånd.

I övrigt fungerar samarbetet som för bostadsrätter.

4.8 Vad skall man göra med dem som hyr ut sina bostäder?

Egentligen behöver man inte göra någonting ty om någon samlat på sig säg 5 lägenheter och hyr ut dessa så måste den personen följa både skattelag och hyreslag. Att påstå att enskilda skulle vara sämre hyresvärdar än privata/kommunala fastighetsägare faller på sin egen orimlighet. Alla måste följa lagen.

En ökad andrahandsuthyrning kommer, åtminstone för Stockholms del, ge fler lägenheter för både studenter och tillfälliga arbetare t ex byggarbetare, projektanställda m fl. Vi kan även förutse en mindre benägenhet att låta bostäder stå tomma för att ha utifall att.

Den här förslagna modellen gör även att de icke-rika ges möjligheten att kunna skaffa lägenheter till sina barn. Idag är det bara de rika som har denna möjlighet.

4.9 Vart tar hyresfastigheterna vägen?

Eftersom det krävs vinst för privat/kommunalt risktagande har en sådan byggts in i modellen. Skillnaden är att det är den enskilde medlemmen (ägaren) som tillgodogör sig merparten av denna vinst. Därmed kommer det även framöver vara intressant att äga hyresfastigheter och därmed ge dem som så önskar möjlighet att betala hyra till privata och kommunala bolag. Vinsten går då naturligtvis i den privata/kommunala fastighetsägarens ficka.

5 Beräkningar

Anskaffningspriset, kronor per m^2 , för en fastighet betecknas med K och räntan för 90% av denna kostnad sätts till r . Varje år skall en vinst om p procent göras på det satsade kapitalet K . Efter n år skall fastigheten vara betald och den amorteras med a kronor per m^2 och år. För Köksfläkten gäller följande uppgifter:

$$\begin{aligned}
K &= \frac{0.9 \times 130439000}{6257 + 645} = 17009 \text{ (lokaler medräknade)} \\
r &= 0.05 \text{ (räntan)} \\
p &= 0.15 \text{ (inbyggd vinst)} \\
n &= 50 \times 12 \text{ (antal amorteringsmånader)}
\end{aligned}$$

För att bestämma amorteringen a per år har vi för år $1, 2, \dots$

$$\begin{aligned}
K_1 &= K(1+r) - a \\
K_2 &= K_1(1+r) - a = K(1+r)^2 - a - a(1+r) \\
K_n &= K(1+r)^n - a \sum_{i=0}^{n-1} (1+r)^i = 0 \\
a &= \frac{K(1+r)^n}{\frac{(1+r)^n - 1}{r}} \\
a(K, r, n) &= r \frac{K(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \text{ per } m^2 \text{ och år}
\end{aligned}$$

Kostnaden för köksfläkten per m^2 och år blir $a(17009, 0.05, 50) = 931.70$. En lägenhet om $80 m^2$ får därvid en månadsvis kapitalkostnad om

$$\frac{a(17009, 0.05, 50) \times 80}{12} (1+p) = 7143$$

till vilken, för erhållande av månadshyran, skall läggas driftkostnaden. Man betalar 6211 i kapitalkostnad och erhåller istället 1 äganderättighet av resterande 540 per månad (10% av de 600 har erhållits i och med betalningen av insatsen). Dessutom ingår ett eget sparande om $\frac{2}{3} \times (7143 - 6211) = 621$ kronor per månad och detta sparande erhåller räntan 5% (på 50 år ger detta vid en årlig förräntning ett kapital om $621 \times 12 \times (1 + 0.05)^{50} = 85\,455$ kronor).

5.1 Byggkostnadsutvecklingen

Här ges ett exempel på hur byggkostnadsutvecklingen påverkar fastigheternas pris. På Kampementsgatan var fastigheterna klara 1963 och kostnaden per kvm var 1931 kronor. Självkostnadspriset för en lägenhet om $85 m^2$ var 164135 kronor. Enligt tabell 1 på sid 9 kostar en exakt likadan lägenhet 2 miljoner kronor att bygga år 2006. Till denna kostnad skall läggas kostnader för standardförbättringar. Exakt likadana lägenheter i HSB (2006) säljs för 3 – 3.4 miljoner och hade då en hyra som var ca hälften av SKB:s.

Jämför gärna denna kurva med kurvan för medlemsutvecklingen och tänk då på att det årliga sparandekravet har legat fast på 500 kronor – åtminstone sedan 1974. Vad de två kurvorna tillsammans visar är att när kostnaden för att vara medlem i SKB sjunker så ökar medlemsantalet. Överaskad? Har du tänkt på att detta betyder att istället för att de köande betalar för sina bostäder så betalar de boende för de köandes bostäder.

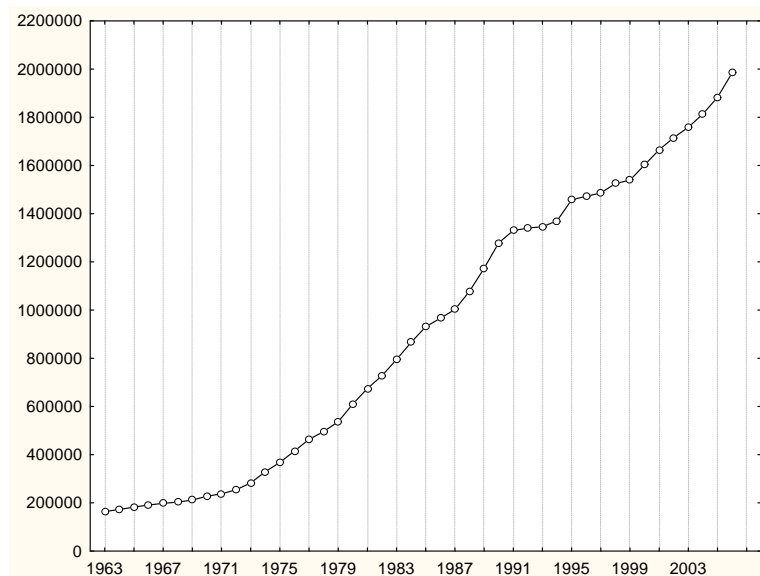


Figure 1: Prisutvecklingen för en lägenhet om 85 m^2 , 1963-2006.

6 Friköpningspris av nuvarande bestånd

Här anges en enkel metod för att bestämma friköpningspriset på nuvarande bestånd. Enligt balansräkningen för 2006 har SKB tillgångar på ca 3500 miljoner kronor. Från detta skall medlemmarnas privata insatser och sparande, 800 miljoner, räknas bort vilket ger en prislapp på 2700 miljoner. Denna prislapp består dels av lån och dels av eget kapital (amorterade fastigheter) men för att illustrationen skall bli enkel använder vi prislappen 2700 miljoner.

Fastigheterna i SKB är av varierande ålder och kvalitet och det behövs en enkel algoritm för att räkna fram priset för en lägenhet. Detta förslag tar hänsyn till anskaffningspris (ombyggnation inräknad), ålder (ombyggnadsålder om sådan finnes) samt fastighetens totala lägenhetsyta (lokaler ej medräknat). Sätt

$$\begin{aligned}
 K_i &= \text{anskaffningspris fastighet } i \\
 b_i &= \text{byggår fastighet } i \\
 y_i &= \text{fastighet } i\text{:s totala lägenhetsyta} \\
 T &= \sum_i y_i = 474471 \text{ (år 2006)}
 \end{aligned}$$

först beräknar vi en total faktor baserad på fastighetens lägenhetsyta (ytfaktor som är direkt proportionell mot fastighetens yta) och fastighetens ålder (åldersfaktor som är omvänt proportionell mot fastighetens ålder). Fastigheter 50 år eller äldre åsätts värdet 0 ty de skall mycket snart göra en större renovering och får betala priset för denna när den utförs. Hinner renovering utföras innan övertagandet får de en ny åldersfaktor.

Prisutvecklingen för en lägenhet om 85 m², 1963-2006.

År	BKI	Pris m ²	Pris 85 m ²	År	BKI	Pris m ²	Pris 85 m ²
1963	276	1931	164135	1985	1566	10954	931090
1964	290	2029	172465	1986	1625	11367	966195
1965	307	2148	182580	1987	1686	11794	1002490
1966	322	2252	191420	1988	1813	12682	1077970
1967	333	2329	197965	1989	1973	13801	1173085
1968	342	2392	203320	1990	2151	15047	1278995
1969	356	2490	211650	1991	2237	15648	1330080
1970	383	2679	227715	1992	2254	15767	1340195
1971	400	2798	237830	1993	2264	15837	1346145
1972	428	2994	254490	1994	2305	16124	1370540
1973	475	3323	282455	1995	2452	17152	1457920
1974	554	3875	329375	1996	2476	17320	1472200
1975	619	4330	368050	1997	2500	17488	1486480
1976	698	4883	415055	1998	2565	17943	1525155
1977	780	5456	463760	1999	2589	18110	1539350
1978	834	5834	495890	2000	2695	18852	1602420
1979	903	6317	536945	2001	2801	19593	1665405
1980	1026	7177	610045	2002	2886	20188	1715980
1981	1135	7940	674900	2003	2958	20692	1758820
1982	1224	8562	727770	2004	3051	21342	1814070
1983	1337	9353	795005	2005	3167	22154	1883090
1984	1457	10192	866320	2006	3338	23350	1984750

Table 1: Byggkostnadsutvecklingen 1963-2006 enligt SCB

Detta ger oss följande formel för beräkning av värdefaktorer

$$f_i = \frac{y_i (b_i - 1957)^+}{T \cdot 50}$$

där $\frac{y_i}{T}$ är ytfaktorn och $\frac{(b_i - 1957)^+}{50}$ är åldersfaktorn. Givet dessa värdefaktorer beräknas sedan fastighetens nuvarande värde till

$$p_i = \frac{f_i}{\sum f_i} \times 2700000000.$$

Kvadratmeterpriset för fastighetens lägenheter erhålls som kvoten mellan fastighetens värde och fastighetens lägenhetsyta. Detta ger oss ett pris per m² för fastighet i till

$$k_i = \frac{p_i}{y_i}$$

och en lägenhet om 70 m² kostar därför 70k_i kronor.

Därefter återstår att fördela de 800 miljonerna och det görs omvänt i förhållande till tiden dvs

$$f_i = \frac{y_i}{T} \left(1 - \frac{(b_i - 1957)^+}{50} \right).$$

Detta medför att bostäder som annars vore gratis tilldelas en mysfaktor.

Dessa beräkningar har utförts med hjälp av siffrorna i verksamhetsberättelsen för 2006 se tabell 2 nästa sida.⁵

Vad man mycket väl kan tänka sig är att korrigera dessa friköpningssiffror ytterligare och ta hänsyn till hur länge man bott och betalat hyra i den aktuella fastigheten. Dock måste man vara klar över att millimeterrättvisa inte är möjligt.

Mot bakgrund av ovanstående utredning föreslår jag föreningsstämman

att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp med representanter för styrelse, förvaltning, köande och boende – gärna med såväl positiv som negativ eller tveksam spontaninställning till frågan – för att göra en fördjupad utredning om nya förutsättningar för SKB i framtiden i enlighet med riktlinjerna i motionen.

Mikael Möller

⁵Observera att ingen hänsyn tagits till lokaler och kontorsfastigheter vid dessa beräkningar.

År Ny/Om byggd	Ålder	Lägenhets yta	faktor ålder yta	faktor mys	Fastighetens värdet	kronor per kvadrat	70 kvadrat
1981	26	18784	0.019002649	0.020586203	131120834	6980	488600
1985	22	2358	0.002783022	0.00218666	17772276	7537	527590
1986	21	3253	0.003976463	0.002879507	24970525	7676	537320
1987	20	2588	0.003272656	0.002181771	20225977	7815	547050
1986	21	8241	0.010073787	0.007294811	63259177	7676	537320
1983	24	6724	0.007369124	0.006802269	48807721	7258	508060
1977	30	3559	0.003000356	0.004500534	22862636	6423	449610
1990	17	2071	0.002880772	0.001484034	17049948	8232	576240
1989	18	6463	0.008717641	0.004903673	52308761	8093	566510
1987	20	7711	0.009750947	0.006500631	60263724	7815	547050
1993	14	5422	0.00822767	0.003199649	46901019	8650	605500
1992	15	6573	0.009697203	0.004155944	55942755	8510	595700
1995	12	6394	0.010241677	0.003234214	57088270	8928	624960
1996	11	4209	0.006919239	0.00195158	38165328	9067	634690
1988	19	2367	0.003092963	0.001895687	18828142	7954	556780
1997	10	9733	0.01641049	0.004102622	89608739	9206	644420
2004	3	6257	0.012395922	0.000791229	63700466	10180	712600
1997	10	10954	0.018469178	0.004617294	100850110	9206	644420
1963	44	14351	0.003629512	0.026616422	64234129	4475	313250
1992	15	12123	0.017885166	0.007665071	103178765	8510	595700
1975	32	2637	0.002000771	0.003556927	16205982	6145	430150
1985	22	7609	0.008980499	0.007056106	57349132	7537	527590
1990	17	9509	0.013227069	0.006813945	78284866	8232	576240
1994	13	6334	0.009878582	0.003470853	55671252	8789	615230
1971	36	995	0.000587173	0.001509873	5561107	5589	391230
1973	34	4084	0.002754359	0.005853013	23962189	5867	410690
1973	34	5585	0.003766674	0.008004181	32769057	5867	410690
1983	24	1261	0.001381985	0.001275678	9153262	7258	508060
1981	26	3411	0.003450705	0.003738263	23810325	6980	488600
1983	24	4156	0.004554741	0.004204377	30167295	7258	508060
1990	17	3786	0.005266346	0.002712966	31169050	8232	576240
1994	13	12046	0.018787086	0.006600868	105875578	8789	615230
2006	1	15438	0.03188614	0.000650738	161465304	10458	732060
1979	28	5127	0.004754456	0.006051126	34362042	6702	469140
1998	9	5472	0.009456812	0.002075886	51140395	9345	654150
1998	9	3372	0.005827553	0.001279219	31514146	9345	654150
1992	15	9775	0.014421142	0.006180489	83194954	8510	595700
1988	19	9775	0.012773011	0.00782862	77754581	7954	556780
1988	19	1084	0.001416465	0.000868156	8622604	7954	556780
1969	38	9164	0.004635335	0.014678562	48667931	5310	371700
1969	38	5523	0.002793644	0.008846541	29331403	5310	371700
1970	37	12165	0.006666077	0.018972679	66298200	5449	381430
1990	17	15459	0.02150355	0.011077586	127269508	8232	576240
1988	19	542	0.000708232	0.000434078	4311301	7954	556780
1985	22	22338	0.026364355	0.02071485	168361798	7537	527590
1988	19	542	0.000708232	0.000434078	4311301	7954	556780
2001	6	6540	0.012129566	0.001654032	63851670	9763	683410
2000	7	10193	0.018475037	0.003007564	98098578	9624	673680
2000	7	3531	0.006400015	0.001041863	33982740	9624	673680
1992	15	9670	0.014266234	0.0061141	82301300	8510	595700
2002	5	9412	0.01785292	0.001983658	93201316	9902	693140

1957	50	20889	0	0.044025316	76058818	3641	254870
1959	48	8858	0.000746759	0.017922218	34717816	3919	274330
1961	46	13270	0.002237411	0.025730225	55702869	4197	293790
1992	15	3217	0.004746068	0.002034029	27379863	8510	595700
1996	11	10058	0.0165345	0.004663577	91201443	9067	634690
1989	18	5690	0.007674977	0.004317174	46052429	8093	566510
1991	16	5689	0.00815323	0.003836814	47627470	8371	585970
1966	41	21936	0.008321752	0.037910204	107340611	4893	342510
1968	39	12911	0.005986423	0.02122459	66770964	5171	361970
1975	32	10490	0.007959079	0.014149474	64467485	6145	430150
2002	5	4799	0.009102865	0.001011429	47521581	9902	693140
	1315	474477	0.536934267	0.463065733	3500000818		