

## Vilka har rätt att läsa detta dokument

Detta är ett internt SKB-dokument och endast för SKB:s medlemmar.

## Ett demokratiskt och medlemsstyrt SKB

Mikael Möller  
Mikael@comhem.se

- 1 Ideologi
  - Den kooperativa hyresrättens grundidé
- 2 Organisation
  - Föreningar
  - Kvartersråd
  - Områdesföreningar
  - Köandeförening
  - Bygg- och serviceorganisation.
- 3 Demokrati
  - Vad är demokrati
  - Demokratin i SKB
- 4 Ekonomi
  - SKB:s driftskostnader
  - Ett nytt hus
  - Ett gammalt hus
  - Kampementsbacken jämförd med HSB (Kampementet 2)

# SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) skapades för att bygga och förvalta "sunda och billiga bostäder" för folk i allmänhet. Om vi översätter detta till modernt språk erhålls "sunda, välplanerade och billiga bostäder av god kvalitet". Idag ser vi hur man frångått denna princip och vi har "oplanerade och dyra bostäder med varierad kvalitet".

SKB:s styrelse och administration har, under årens lopp, drivit igenom beslut som i praktiken gjort att SKB inordnats under SAP och SAP utnyttjar SKB för att bekosta SAP:s bostadspolitik.

Jag tror inte riktiga socialdemokrater anser att man skall **tvinga svenskar av annan politisk inriktning** att stödja SAP:s politik över hyran.

# Stadgarnas ändamålsparagraf

Stadgarnas ändamålsparagraf skall innehålla

- 1 **Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) har som sin uppgift att bygga/köpa och förvalta sunda, välplanerade och billiga bostäder av god kvalitet.**
- 2 **Kostnaden för att bo i SKB skall vara minst 25% lägre än kostnaden för motsvarande hyreslägenheter.**
- 3 **Underhållet i SKB skall vara minst lika bra som underhållet i motsvarande hyreslägenheter.**

Något annat behöver och skall inte ändamålsparagrafen innehålla

## Nuvarande organisation

SKB:s nuvarande organisation är djupt odemokratisk – **en medlem en röst gäller inte**. Dessutom blandas två olika intressegrupper varav den största har i princip inget ekonomiskt ansvar men ändå 40% av rösterna och den grupp som har mest ekonomiskt ansvar (ja nästan det totala) endast har 60% av rösterna.

Detta gör att välorganiserade partipolitiska grupper kan utnyttja SKB för sina egna syften – vilket också har skett.

Här skall vi skissa på en organisation som dels är demokratisk och dels solidarisk och som är mycket svår, även för en välorganiserad grupp, att ta kontroll över.

# Boområden och köande

SKB är indelat i förvaltningsområden plus köande. Idag ser det ut så här

- 1 Vasastaden, Norra Djurgården och Gärdet
- 2 Kungsholmen, Fredhäll och Bromma
- 3 Bromma, Hässelby, Tensta och Husby
- 4 Södermalm
- 5 Gröndal, Fruängen, Bredäng, Vårberg och Eriksberg
- 6 Årsta, Björkhagen, Kärrtorp, Farsta och Tyresö
- 7 Köande

Varje förvaltningsområde skall, i det **Nya demokratiska SKB**, vara en fristående kooperativ hyresrättsförening med egen ekonomi, styrelse och fullmäktige.

De köande har sin egen ekonomiska förening som ansvarar för att det tilldelade kapitalet förvaltas i de köandes intressen: för nybyggnation och inköp av bostäder.

## Kvartersråd och fastighetsskötare (uppgifter)

Kvartersråden och fastighetsskötaren skall tillsammans skapa ett trivsamt boende i enlighet med de boendes önskemål.

- 1 Kvartersrådet beslutar om anställning av fastighetsskötare och har det övergripande ansvaret för fastighetsskötarens verksamhet samt att det är trivsamt att bo i kvarteret.
- 2 Kvartersrådet har, inom fastställda ramar, det övergripande ansvaret för kvarterets underhåll och ekonomi.
- 3 Per 150-200 lägenheter skall finns en kunnig fastighetsskötare som sköter allt löpande i kvarteret.  
Fastighetsskötaren skall sköta om fastigheterna och de områden som tillhör fastigheterna enligt de riktlinjer som dras upp av kvartersrådet.

## Kvartersråd (styrelse och val)

Varje **kvartersråd** består av ordförande, kassör, sekreterare samt 2 ledamöter.

- 1 Val till kvartersråd sker genom att varje lägenhet i kvarteret har en röst. Kvartersrådets ledamöter väljes på 2 år utom första gången då ordförande, sekreterare och en ledamot väljs på 1 år.
- 2 Val skall tillgå så att varje lägenhet erhåller röstsedlar på kandidater men det skall även vara möjligt att själv skriva en valsedel. Röstberättigade är endast i kvarteret boende medlemmar (en röst per lägenhet) dock kan alla boende i kvarteret väljas till styrelsen (dock skall minst tre vara boende medlemmar).
- 3 Val skall vara slutet.

## Områdesföreningarna (uppgifter)

Områdesföreningen har det övergripande ansvaret för området som helhet och skall stödja och hjälpa kvartersråden i området.

Områdesföreningarna anställer och har arbetsledaransvar över

- 1 en områdesförvaltare vars uppgift är att stödja och hjälpa fastighetsskötarna, samordna inköp i området, besiktiga lägenheter före och efter reparationer, med flera göromål.
- 2 en ekonomiansvarig som sköter områdets ekonomi.
- 3 en kontorspersonal för allmänna administrativa göromål.

## Områdesföreningar (styrelse och val)

Varje områdesförening har en styrelse, **områdesråd**, som består av ordförande, kassör, sekreterare samt 2 ledamöter.

- 1 Val till områdesråd sker genom att varje lägenhet i området har en röst. Områdesrådets ledamöter väljes på 2 år utom första gången då ordförande, sekreterare och en ledamot väljs på 1 år.
- 2 Val skall tillgå så att varje lägenhet erhåller röstsedlar på kandidater men det skall även vara möjligt att själv skriva en valsedel. Röstberättigade är endast boende medlemmar (en röst per lägenhet) dock kan alla boende i området väljas till styrelsen (dock skall minst tre vara boende medlemmar).
- 3 Val skall vara slutet.

# De köande

Köandeföreningen har ett köanderåd som består av ordförande, kassör, sekreterare samt 2 ledamöter.

- 1 Köanderådet skall ha ett avgörande inflytande, inom de ekonomiska ramarna, över var och vad som skall byggas/köpas in.
- 2 Köanderådet får inte fatta beslut som är till nackdel för någon av de boende medlemmarna.
- 3 Val skall vara slutet.

Köanderådet har till sin hjälp en anställd.

## Bygg- och serviceförening (uppgifter)

Områdesföreningarna och köandeföreningen bildar tillsammans en bygg- och serviceförening som har till uppgift att

- 1 besluta om/verka för nybyggnation/inköp av bostäder (ej kontorshus) inom de ekonomiska ramar som ges av områdesföreningarna.
- 2 vid nybyggnation inom ett område tillse att områdets styrelse/medlemmar deltar i planeringen. Speciellt skall planlösningar granskas av medlemmarna och deras kommentarer ges stor vikt.
- 3 när nybyggnation/inköp av hus är klart, och förvaltningstadiet inträder, överföra fastigheten till lämplig områdesförening.
- 4 se till att kostnaderna för inköp av olika slag (material, tjänster) blir så liten som möjligt för samtliga moderföreningar (områden och köande).

## Bygg- och serviceförening (styrelse och val)

Bygg- och serviceförening har en styrelse, **råd**, som består av ordförande, vice ordförande, sekreterare samt 8 ledamöter

- 1 I **råd** skall ingå ordförande från områdesföreningarna och köandeföreningen.
- 2 Därutöver sker val av ytterligare 4 ledamöter via ett fullmäktige som består av samtliga ordinarie styrelsemedlemmar i kvartersråden, områdesföreningarna och köföreningen.
- 3 Fullmäktiget förordnar ordförande (2 år), vice ordförande (2 år), sekreterare (2 år) och revisor (1 år). Fullmäktige kan vid ordinarie eller extra sammanträde återkalla förordnande.
- 4 Val skall vara slutet.

## Bygg- och serviceförening (administration)

Bygg- och serviceföreningen har det övergripande ansvaret för helheten och skall stödja och hjälpa områdesföreningarna och köföreningen. Bygg- och serviceföreningen anställer och har arbetsledaransvar över

- 1 en inköpsansvarig som tar fram bästa möjliga pris till bästa möjliga kvalitet.
- 2 en ekonomiansvarig som tar in hyror och fördelar dessa på områdesföreningarnas konton samt sedvanligt ekonomiarbete.
- 3 en Vd. Denne är Vd för både bygg- och serviceföreningen, områdesföreningarna och köandeföreningen. Vd skall sköta den övergripande planeringen inom de ekonomiska ramar som bestäms av områdesföreningarna och köandeföreningen. Till Vd hör även ett sekretariat om tre personer.
- 4 fackfolk (elektriker, vvs, mm) som står till områdenas förfogande.

## Bygg- och serviceförening (administration forts)

Den centrala administrationen kan i och med den nya organisationen minskas. Besluten och administrationen kommer därmed närmare de boende och de köande medlemmarna.

Observera att ovanstående organisationsstruktur endast behöver använda sig av 75-80 anställda samt att dessa skall ha sina kontorslokaler i föreningarnas bostadsområden. Vi kan därför sälja av SKB:s kontorsfastigheter och inkomsterna från dessa kan återgå till medlemmarna.

Bygg- och serviceföreningen kan ej fatta beslut som är till nackdel för någon boende medlem.

## Några exempel på innehåll

- Demokrati är att varje individ ges möjlighet och rätt att yttra sig inför och till andra individer.
- Demokrati är att inte särbehandlas på grund av åsikt.
- Demokrati är att kunna påtala missförhållanden utan att riskera påföljd.
- Demokrati är, i en kooperativ hyresförening, att låta de boende bestämma över sin miljö och över vilka som skall arbeta där.
- Demokrati innebär respekt för andra människor och deras sätt att tänka.

Detta är bara några enkla exempel på vad demokrati är. Detta är jobbigt och leder ofta till tillfälliga kaos men det är det enda sättet att bygga en hållbar organisation.

## Demokratin i nuvarande SKB

I nuvarande SKB är demokratin starkt beskuren. Åsikter och diskussioner som inte omfattas av styrelsen tystas ner respektive undvikes. Förvisso får en motionär tillåtelse att plädera för sina motioner på fullmäktiget men oftast beskärs argumentationstiden till 2 minuter och när styrelsens representanter går till angrepp mot motionen/motionären ges motionären ingen tid för replik. En annan metod som SKB:s styrelse använder är att lägga principiellt viktiga motioner sist.

En enskild medlem har idag **ingen annan möjlighet** att diskutera än via sina motioner till fullmäktiget.

**Detta är inget annat än en parodi på demokrati.**

# Demokratin i Nya SKB

## I det ovan skisserade **Nya demokratiska SKB**

- 1 skall varje fullmäktigemöte ges den tid som behövs för att diskutera motionerna uttömmande.  
Om så behövs kan fullmäktiget sträcka sig över flera dagar.
- 2 skall motioner diskuteras före val av styrelse så att medlemmarna vet vad de personer de väljer står för.
- 3 skall inga skriftliga styrelseomdömen till motionerna ges.  
Dvs styrelsen skall ej tala om för medlemmarna hur de skall rösta.
- 4 får anställd personal ej yttra sig på fullmäktiget men skall vara närvarande.

**Detta är en del av demokratin**

# Ekonomi och beslutsrätt

De överskuggande argumenten för att gå tillsammans när det gäller bostäder är:

- 1 låg hyra.
- 2 bostad av god kvalitet.
- 3 bestämmanderätt över den egna bostaden.
- 4 medbestämmande vad gäller fastigheten.

Här skall nu ekonomiska frågor belysas. De bakomliggande idéerna illustreras med hjälp av, för mig tillgängliga, uppgifter från SCB och SKB.

## Genomsnittlig driftskostnad

Vid beräkning av driftskostnaden (per den 31:a december 2005) används den totala kostnaden för SKB

- Total bostadsyta: 459033 m<sup>2</sup>
- Total drift, skatt, avgäld: 354 787 000 kronor (Fastighetskostnader, Administration, Löner)
- Lokaler+bilplatser: 46 577 000 kronor (Not 1)
- Total drift, skatt, avgäld mm kronor per m<sup>2</sup>:

$$\frac{354\,787\,000 - 46\,577\,000}{459\,033} \times \frac{1}{12} = 56$$

Driftens andel av den totala hyran för en lägenhet om 70 m<sup>2</sup> blir då 3917 kronor per månad.

## Ett nytt enskilt hus

Ett enskilt hus skall betala sin egen kostnad (kooperativ idé) plus en del av ett nytt hus (solidaritet). Den totala hyran skall vara minst 25% lägre än i motsvarande hyresrätter. Inga banklån skall tas utan all nybyggnation/inköp skall bekostas av eget kapital. Exempel: de två fastigheterna på Lilla Essingen. Sätt

- $k$  = kapitalkostnad för att bygga en kvadratmeter lägenhet  
= 20850 kronor 2004 (SKB Lilla Essingen)
- $r$  = den interna räntan 5% (skall täcka inflationen)
- $n$  = avskrivningstiden 100 år

vi har då en kvadratmeterhyra om

$$\frac{k \times (1+r)^n}{\frac{(1+r)^n - 1}{r}} = 1051 \text{ kr per m}^2 \text{ och år.}$$

Insatsen ej medtagen i beräkningarna.

## Ett nytt enskilt hus (forts)

Detta ger en kapitalhyra per månad om 6131 kronor för en trea om 70 m<sup>2</sup> byggd år 2004. Motsvarande månadshyra i privata fastigheter blir 11 305 kronor (SCB). Hyran för att täcka kapitalet på Lilla Essingen blir således 44% lägre än hyran i de privata fastigheterna. Av dessa 44% skall minst 25% komma de boende till godo. Hur stor andel av de resterande 19% som också skall komma de boende till godo respektive användas för utökning av fastighetsbeståndet är öppet för diskussion.

Till siffran 6 131 skall sedan läggas driftskostnader om 3 917 per månad för erhållande av bruttohyra. Detta ger en maximal månadshyra om 10 048 kronor.

## Ett varierat bestånd

Nu utgör SKB:s fastighetsbestånd av hus av varierad ålder och man måste därför även kunna ange hur hyran skall beräknas och överskott fastställas för dessa hus. Här ges som beräkningsexempel de två husen på Gärdet som benämns Kampementsbacken. Alla uppgifter kommer från öppna källor: SKB:s årsredovisning 2005 och SCB:s statistikdatabaser. Det är därför lätt för dig som läsare att beräkna vad din hyresnivå borde ligga.

# Kampementsbacken

- Insats 1963: 13 500 kronor (genomsnittlig)
- Antal lägenheter: 160 (storlekar 2, 3, 4, 5).
- Total bostadsyta: 13300 m<sup>2</sup>
- Byggkostnad: 27 706 000 kronor
- Total insats: ca  $160 \times 13500 = 2\,160\,000$  kronor
- SKB kostnad:  $27\,706\,000 - 2\,160\,000 = 25\,546\,000$  kronor
- Avskrivningstid 100 år.

Angående en nu aktuell diskussion, angående inflationsskydd av medlemmarnas insats, kan vi konstatera att den totala insatsen 1963 var 7.8% av byggkostnaden.

## Kampementsbacken (forts)

Först beräknar vi kapitalkostnaden, för att bygga 1 m<sup>2</sup> lägenhetsyta, i 1963 års peningvärde

$$k = \frac{27706000}{13300} = 2083 \text{ kronor per m}^2.$$

Enligt samma räknesätt som ovan erhåller vi en hyra om

$$\frac{2083 \times 1.05^{100}}{\frac{1.05^{100} - 1}{1.05 - 1}} = 105 \text{ kronor per m}^2 \text{ och år}$$

dvs en kapitalhyra om 613 kronor för en trea om 70 m<sup>2</sup> byggd år 1963.

## Kampementsbacken (forts)

Slår vi ihop kapitalkostnad med driftskostnad erhålls en månadshyra om  $613 + 2380 = 2993$ . Denna skall jämföras med dagens (2006) faktiska hyra som är 5172 kronor för  $70 \text{ m}^2$ . Vi har här ett stort överuttag.

Den stora skillnaden mellan vad det borde vara och vad det är beror bland annat på den stora inflationen som skapades för att få banksparare och arbetare att betala miljonprogrammet.

Denna inflation har mellan 1963 och 2004 i genomsnitt varit 5.9 procent. Med ansvarstagande regeringar skall den förhoppningsvis komma ner under 5 procent under de resterande 58 åren.

## Kampementsbacken (forts)

När det gäller äldre hus kan det vara bra att veta att i SCB:s databaser anges att treor om 70 m<sup>2</sup> i hus byggda 1961-1970 i Stor-Stockholm har en genomsnittlig månadshyra på 5031 (2006) kronor per månad och år. Om vi håller oss till att SKB skall vara minst 25% billigare så erhålls att SKB högst skall ta ut en månadshyra om 3773 kronor. En del av skillnaden  $3773 - 2993 = 780$  kan användas för nybyggnation/inköp. Nu låter inte 780 så mycket men för Kampementsbacken innebär det årligen

$$780 * 12 * \frac{13300}{70} = 1\,778\,400 \text{ kronor}$$

att fördela mellan *lägre hyra/nya bostäder*.

## Genomsnittlig driftskostnad

Kampementet 2 (HSB) är en tvillingfastighet till Kampementsbacken. Per den 31:a december 2004 gällde för dem:

- Total bostadsyta: 14 351 m<sup>2</sup>
- Fastighetskostnader: 7 528 733 kronor
- Total drift, skatt, avgäld mm kronor per m<sup>2</sup>:

$$\frac{7\,528\,733}{14\,351} \times \frac{1}{12} = 44$$

Driftens andel av den totala hyran för en lägenhet om 70 m<sup>2</sup> blir då 3 080 kronor per månad. Vi har alltså här en liten HSB-förening med betydligare billigare drift än SKB.

Tidsdifferensen 1 år räcker inte som förklaring – **så vart tar de 3917 – 3080 = 837 kronorna vägen?**