



Styrelsens uppdrag till arbetsgruppen

Styrelsen för SKB beslöt vid sitt sammanträde 16 maj 2017 att tillsätta två utredningar. Nedan följer en beskrivning av det uppdrag som lämnats till arbetsgruppen för parlamentariska systemet och turordning.

Bakgrund

Styrelsen utsåg under 2015 två arbetsgrupper. En arbetsgrupp som fick i uppdrag att arbeta fram ett förslag till nya stadgar samt en arbetsgrupp som skulle titta på SKBs framtida ekonomiska mål.

Arbetsgruppen för stadgerevision

När arbetsgruppen gällande stadgarna initierades stod SKB inför att en ny lag om ekonomisk förening var på gång. Den nya lagen skulle träda i kraft den 1 juli 2016. Det visade sig senare att ändringarna i den nya lagen inte föranledde någon brådskande stadgerevision. Justitiedepartementet har nu på nytt fått ett uppdrag att återigen omarbete lagen. Enligt departementet så är det planerat att en ny lagrådsremiss skall vara klar innan valet 2018. Om lagrådsremiss är klar innan valet så kommer det att innebära att en ny lag om ekonomisk förening kan träda i kraft tidigast den 1 januari 2019. SKB bör därför avvakta med en stadgerevision till dess att den nya lagen har trätt i kraft.

Stadgerevisionen har därför hittills fokuserat sitt arbete på att samla in de förändringsförslag som föreslagits i motioner samt de ändringsförslag som finns från förvaltningsorganisationen.

Arbetsgruppen för SKBs framtida ekonomiska mål

Arbetsgruppens direktiv innebar att titta över hur den långsiktiga resultatnivån om 100 miljoner kronor skulle uppnås. Konstateras kan att SKB under 2016 nästan nådde den resultatnivån (98 miljoner). Kvarstår gör dock att diskutera hur denna nivå kan bibehållas samt upplåtelseinsatsernas framtida storlek samt nivån på det framtida bosparandet.

Två områden som behöver genomlysas, utredas och förankras

Under de båda arbetsgruppernas arbete har det tydligt utkristalliserat sig två frågeområden som måste genomlysas, utredas och förankras inom SKB innan dess att nya stadgar kan skrivas. Dessa två områden är:

Upplåtelseinsatser och bosparande

Det behövs en genomgripande diskussion kring hur SKB ska finansiera sin verksamhet framöver. Hur mycket ska komma från resultat, bosparande/insatser samt hur mycket ska finansieras via belåning. Idag är det en stor skillnad i nivåerna på upplåtelseinsatser för fastigheter som är byggda före år 2000 kontra de som är byggda efter 2000.

Bosparandet kommer år 2021 att takta av i och med att många medlemmar når de 20 000 kr som de behöver bospara för bibehållen turordning. Detta faktum kommer att ge konsekvenser för SKB och behöver utredas.



Parlamentariska systemet och turordningen

SKB har idag en parlamentarisk organisation som innebär att föreningen har medlemsmöten i varje kvarter samt ett medlemsmöte för de köande medlemmarna. Deltagandet på dessa möten är lågt. Dessutom är antalet möten tidskrävande för styrelsens medlemmar. Eftersom SKB bygger nytt så ökar antalet medlemsmöten varje år och uppgår 2017 till 57 stycken. Medlemsinflytandet är en viktig del i SKB och bör vitaliseras. En utredning kring en framtida parlamentarisk uppbyggnad bör därför göras.

Turordningen är en av SKBs viktigaste byggstenar. Turordningssystemet är rättvist och möjliggör en transparens i uthyrningen av föreningens lägenheter. SKB saknar dock regelverk som tydliggör hur medlemmarna får agera när det gäller intresseanmälningar, visningar, svar på erbjudanden och boendetid innan byte mm.

Turordningen ger idag medlemmarna en oinskränkt rätt att göra obegränsat antal intresseanmälningar. Uteblivna svar eller ändrade svar på erbjudanden om att hyra lägenhet leder inte till några konsekvenser. Detta leder till en relativt sett hög omflyttning och onödigt höga administrativa kostnader. Dessutom är det vanligt förekommande att medlemmar med lång kötid vid upprepade tillfällen anmäler intresse för lägenheter som de sedan inte är intresserad av. Detta beteende innebär också en uppenbar risk att medlemmar med kortare kötid avstår att göra intresseanmälan trots att de skulle ha goda chanser att få hyra en lägenhet. Vidare leder det till behov av omvisningar och vissa vakanshyreskostnader.

Utredningarnas uppdrag och sammansättning

Förslaget är att tillsätta två utredningar enligt nedan. Arbetsgruppen kring SKBs framtida ekonomi inkorporeras i detta arbete och upphör som arbetsgrupp. Arbetsgruppen för stadgerevision kvarstår med sitt uppdrag men avvaktar med sitt fortsatta arbete till dess att utredningarna är klara.

Utredning 1: Upplåtelseinsatser/Bosparande

Förslaget är att utse en utredningsgrupp som får till uppgift att titta på hur upplåtelseinsatser och bosparandet bör vara utformad framöver samt föreslå eventuella förslag på stadgeändringar. Gruppen föreslås ha följande sammansättning:

Styrelsen: Styrelseordförande, Sune Halvarsson och Johan Ödmark

Köande fullmäktige: 3 personer

Boende fullmäktige: 3 personer

Hysesutskottet: 1 person (utses av hyresutskottet)

Ansvarig tjänsteman: Joakim Wernersson, finans- och budgetchef

Utredningsgruppen får själva adjungera ytterligare personer som de finner lämpliga att ha med sig i sitt arbete. Utredningen ska landa i en rapport innehållande analys, underlag för ställningstagande, ställningstagande samt eventuella förslag på stadgeändringar. Arbetet ska under processens gång rapporteras till styrelsen och förankras i föreningen. Utredningsrapporten ska vara styrelsen tillhanda senast den 30 november 2018.



Utredning 2: Parlamentariska systemet/Turordningen

Arbetsgruppens uppgift blir att utreda och lägga förslag på ny parlamentarisk organisation samt se över på vilket sätt nuvarande turordningsystem ger konsekvenser för uthyrningsprocessen. Arbetsgruppen får också i uppdrag att föreslå eventuella stadgeändringar.

Styrelsen: Håkan Rugeland, Aud Sjökvist, Anna Hållén

Köande fullmäktige: 3 personer

Boende fullmäktige: 3 personer

Ansvarig tjänsteman: Claes Berglund, Uthyrningschef

Utredningsgruppen får själva adjungera ytterligare personer som de finner lämpliga att ha med sig i sitt arbete. Utredningen ska landa i en rapport innehållande analys, underlag för ställningstagande, ställningstagande samt eventuella förslag på stadgeändringar. Arbetet ska under processens gång rapporteras till styrelsen och förankras i föreningen. Utredningsrapporten ska vara styrelsen tillhanda senast den 30 november 2018.