

Välkommen till en extra fullmäktigedag

30 mars 2019



Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING

Program

09.00 Samling

09.15 Inledning Charlotte Axelsson, styrelsens ordförande

Framtida insatssystem, presentation av slutrapport, Patrik Westerberg, styrelseledamot

Workshop

11.45 Gemensam lunch på Citykonferensen-Ingenjörshuset

12.30 Parlamentariska systemet, presentation av slutrapport, Anna Hållén, styrelsesuppleant

Workshop

Turordningen, presentation av slutrapport, Anna Hållén, styrelsesuppleant

Workshop

15.00 Slut på programmet

SKBs uppdrag i stadgarna

- Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva mark, bygga och förvalta.



Stadgeprocessen fram till idag

- Fullmäktigedag 2016 – om behov av revidering.
- Styrelsen tillsätter två arbetsgrupper 2017.
- Fullmäktigedag 2017 - diskussioner kring arbetsgruppernas uppdrag.
- Fullmäktigedag 2018 – presentation från arbetsgrupperna med frågor och diskussion.
- Slutrapporter till styrelsen och fullmäktige februari 2019.
- Senareläggning av inriktningsbeslut – ambition föreningsstämma 2020.
- Extra fullmäktigedag 30 mars 2019 – diskussion, utmaningar och förslag till lösningar.



Stadgeprocess fram till inriktningsbeslut

- Information till alla medlemmar på SKB.org:
 - under "Medlemsmöten"
 - löpande information på "Mina sidor" under separat rubrik.
- Ordinarie medlemsmöten för boende medlemmar 9 april – 2 maj
- Ordinarie medlemsmöten för köande medlemmar 6 maj
- Motionsmöte 16 maj
- Föreningsstämma 28 maj
- Fullmäktigedag november 2019
- Styrelsens ambition - inriktningsbeslut till föreningsstämma 2020
- Förutsatt beslut – arbetet med att skriva nya stadgar påbörjas
- Två stämmor fattar beslut



Stadgar

Syfte med dagen

- Idag vill vi skapa en bild av nuläget och diskutera utmaningarna och förslagen till lösningar som rapporterna tar upp.
- Om ni har frågor, kontakta:
Föreningssekreterare:
malin.senneby@skb.org
Styrelsen:
Styrelsen@skb.org
Tjänstemän i arbetsgrupperna:
claes.berglund@skb.org
(SKBs parlamentariska system och turordning)
joakim.wernersson@skb.org
(SKBs framtida insatssystem)



Dagens arbetsprocess

- 1.** Styrelsen vill diskutera några utmaningar SKB står inför.
- 2.** Styrelsens representant i arbetsgruppen presenterar förslag på lösning.
- 3.** Ni diskuterar förslaget tillsammans med oss runt borden.
- 4.** Ni skickar tillsammans in bordets sammanfattande åsikter och någon eventuell alternativ lösning på utmaningen.



Foto: Johnér



**Vi skapar rum
för gott – och alla**

Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING

SKBs framtida insatssystem



Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING



Utmaningarna i korthet

Två viktiga perspektiv

- "Rättvisa" mellan olika medlemsgrupper (**Medlemsperspektivet**)
- Föreningens behov av finansiering (**Företagsperspektivet**)

"Vi måste enas om hur det ekonomiska deltagandet i föreningen ska se ut framåt."

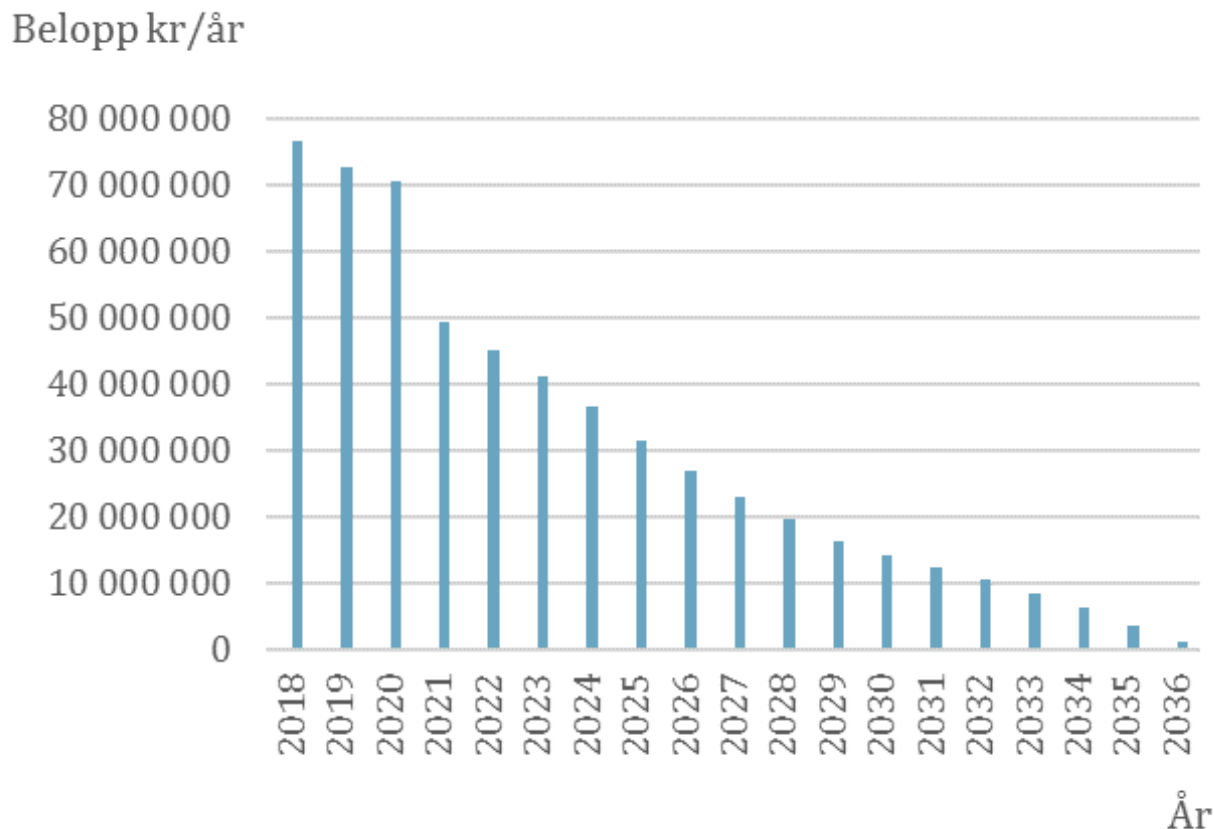
"SKB behöver ett kontinuerligt inflöde av kapital för att rusta upp och bygga nytt."



Utmaning 1 och förslag på lösning

Inbetalningar av medlemsinsatser (bosparande) förväntas sjunka betydligt fr o m år 2021

Prognos: inbetalningar av medlemsinsatser



Förslag: Medlemsinsatsen höjs från **20 000** kr till **30 000** kr

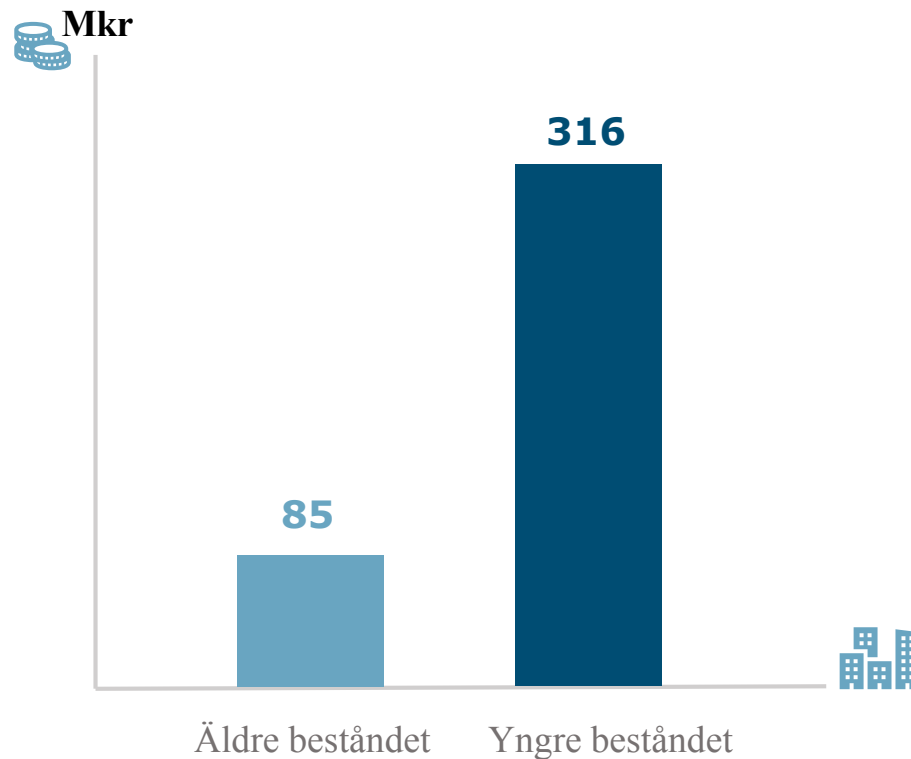
Att diskutera

- Är en förlängning av nuvarande nivå okej (minst 1 000 kr/år och medlem)?
- Om inte, hur ska i så fall bortfallet täckas och SKB finansieras?



Utmaning 2

Nivåerna på upplåtelseinsatserna är väldigt olika inom SKBs fastighetsbestånd



- Äldre beståndet som är byggda innan år 2000 (81% av lägenheterna) står för 21% av upplåtelseinsatserna.
- Yngre beståndet som är byggda från år 2000 och framåt (19% av lägenheterna) står för 79% av upplåtelseinsatserna.

Att diskutera

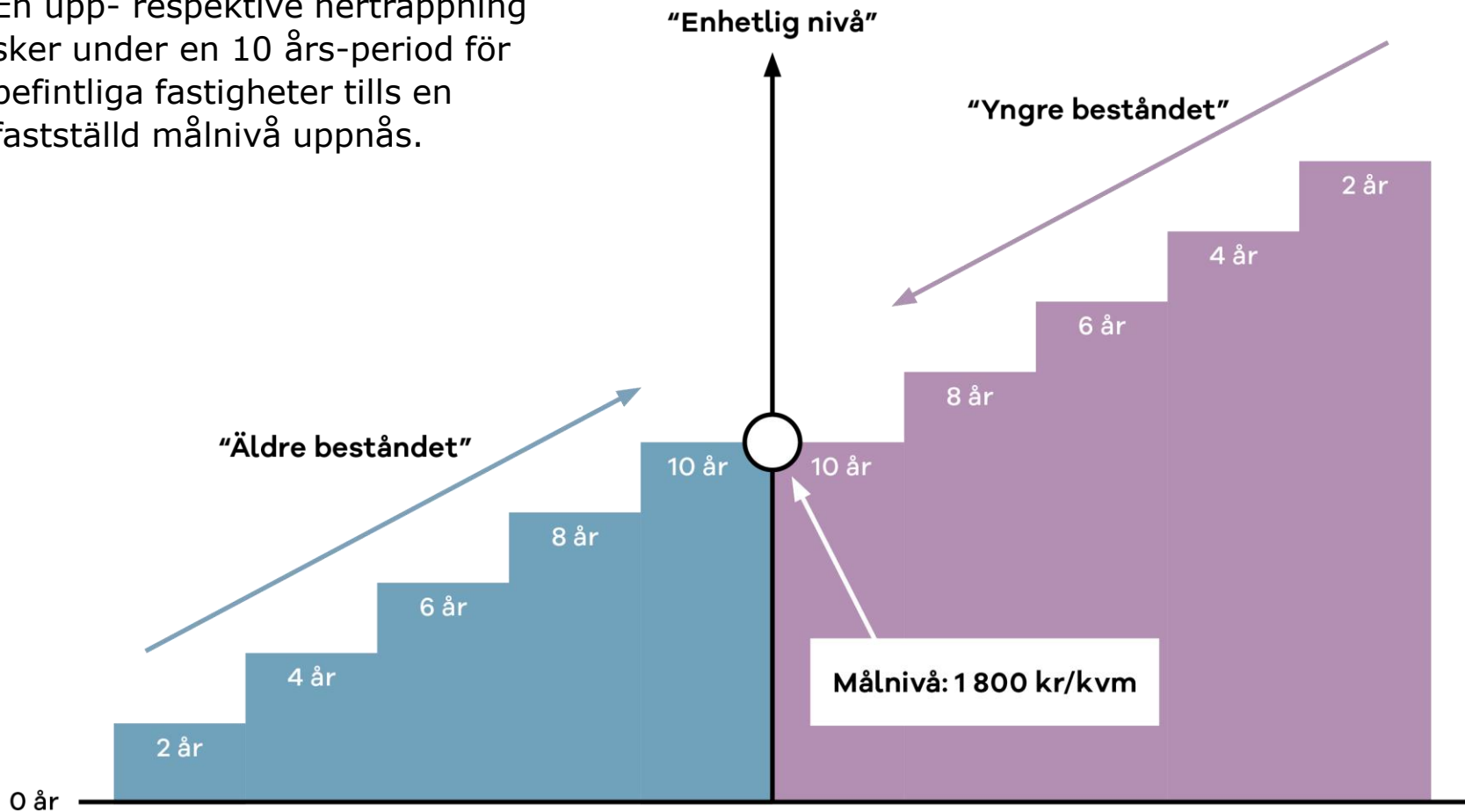
- Ska villkoren för att delta "kapitalmässigt" i föreningen vara lika för alla?



Förslag till lösning

Enhetliga upplåtelseinsatser i hela SKBs fastighetsbestånd

En upp- respektive nertrappning sker under en 10 års-period för befintliga fastigheter tills en fastställd målnivå uppnås.



Enhetliga upplåtelseinsatser (forts.)

- Upplåtelseinsatserna blir enhetliga i hela fastighetsbeståndet genom att dagens insatsnivåer justeras under en 10-årsperiod där målnivån vid periodens slut uppgår till 1 800 kr/kvm, fr o m år 11 görs en årlig indexering.
- Framtida nyproduktion (kommande 10 åren) erlägger målnivån för upplåtelseinsatsen direkt dvs 1 800 kr/kvm, fr o m år 11 görs en årlig indexering.
- Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid byte av lägenhet inom föreningens fastighetsbestånd.
- Eventuella in- och utlösningseffekter.

Att diskutera

- **Vilka möjligheter** och eventuella utmaningar ser ni med förslaget gällande justering av upplåtelseinsatserna? Finns det alternativa förslag på lösning?



Övriga förslag från arbetsgruppen

Förslag

- En förbättrad möjlighet till utdelning bör övervägas.
- Villkoren för återbetalning av insats, kvittning av fordran samt att medlemsinsatsen (bosparandet) får tillgodoräknas vid erläggandet av upplåtelseinsats förblir oförändrade (spärregeln för små lägenheter vad gäller tillgodoräkandet av medlemsinsats justeras dock upp till 30 000 kr dvs det lägsta upplåtelseinsatsbeloppet ska minst motsvara nivån på medlemsinsatsen).
- Begreppet emissionsinsats tas bort.
- Begreppet bosparande ersätts med det korrekta begreppet medlemsinsats.



Sammanfattning av förslagen

Utredningens förslag innebär bl.a följande:

- SKBs starka finansieringssituation bibehålls.
- Insatssystemet blir enhetligt i hela fastighetsbeståndet.
- Fler medlemmar får möjlighet att bo i nyproduktion när upplåtelseinsatsen sänks.



Foto: Johnér



Vi skapar rum
för gott – och alla

Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING

Parlamentariska systemet och turordningen



Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING



Utmaningarna i korthet

Två viktiga perspektiv

- Medlemmarna är ägare i SKB och då är medlemmarnas ansvar och engagemang viktigt. Omvärlden förändras och därmed bör föreningens organisation också utvecklas för att förbli aktuell (**Medlemsengagemang**)
- Föreningens lägenheter ska på ett bättre sätt fördelas rättvist och transparent enligt turordning (**Rättvisa och transparens**)





Utmaning 1

Parlamentariska systemet

Utifrån principen om *en medlem – en röst* i ett representativt system har vi en skevhet som beror på:

- Få medlemmar är med och väljer fullmäktigerepresentanter - ca 8 % av de boende, dvs 660 personer av 8000 och 0,06 % av de köande, dvs 50 personer av 82000.
- Antal hyresmedlemmar i förvaltningsenheterna skiljer sig mycket åt och ändå har alla varsin fullmäktigeledamot (undantaget förvaltningsenheter med över 200 lgh).
Ex: Agendan 28 lgh och Idö-Våldö 185 lgh har varsin ledamot.

Att diskutera

Den kooperativa hyresrätten förutsätter ett brett medlemsengagemang.

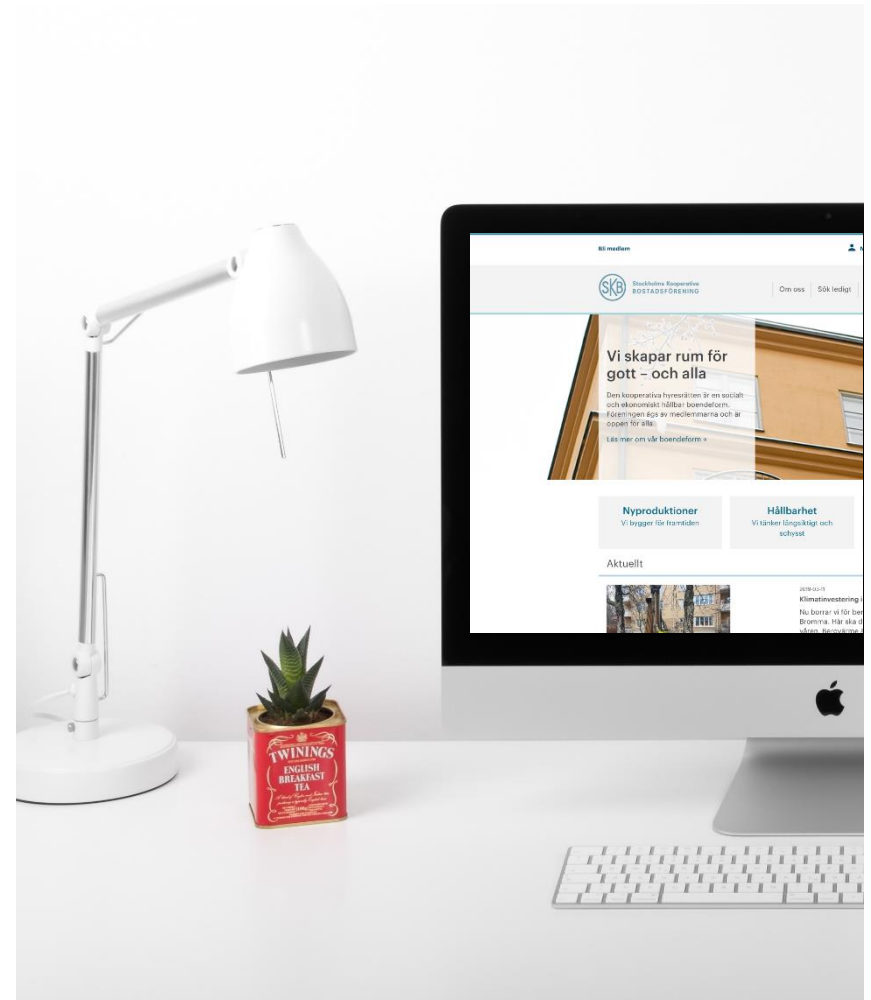
- Hur ser ni på att det är så få av medlemmarna som väljer fullmäktigerepresentanter?
- Vilka konsekvenser kan det låga valdeltagandet leda till?



Förslag till lösning

Digital nominering och valprocess

- Digital nominering och valprocess underlättar för fler att välja sin representant (vi vet från medlemsundersökningen att många vill engagera sig på annat sätt än vid fysiska möten)



Områdesindelning för valprocessen

- Områdesindelning för valprocessen där antal lägenheter inom området ligger till grund för antal fullmäktigeledamöter



Att diskutera

Vilka möjligheter och eventuella utmaningar ser ni med förslagen:

- Digital nominering och val.
- Områdesindelning (där antal lägenheter inom området styr)

Finns det alternativa förslag på lösning?



Utmaning 2

Turordningen

Många medlemmar intresseanmäler till lägenheter som de egentligen inte är intresserade av, med avhopp som följd.

- Det leder till att medlemmar avstår från att göra intresseanmälan till lägenheter de hade kunnat få då de tror att det inte är någon idé. Konsekvensen blir att "rätt" medlem kanske inte får lägenheten. Dessutom leder det till omvisningar och vakanskostnader som följd, utöver onödig administration.

Att diskutera

Hur viktigt är det tycker ni att de som intresseanmäler, verkligen är intresserade av att byta bostad?



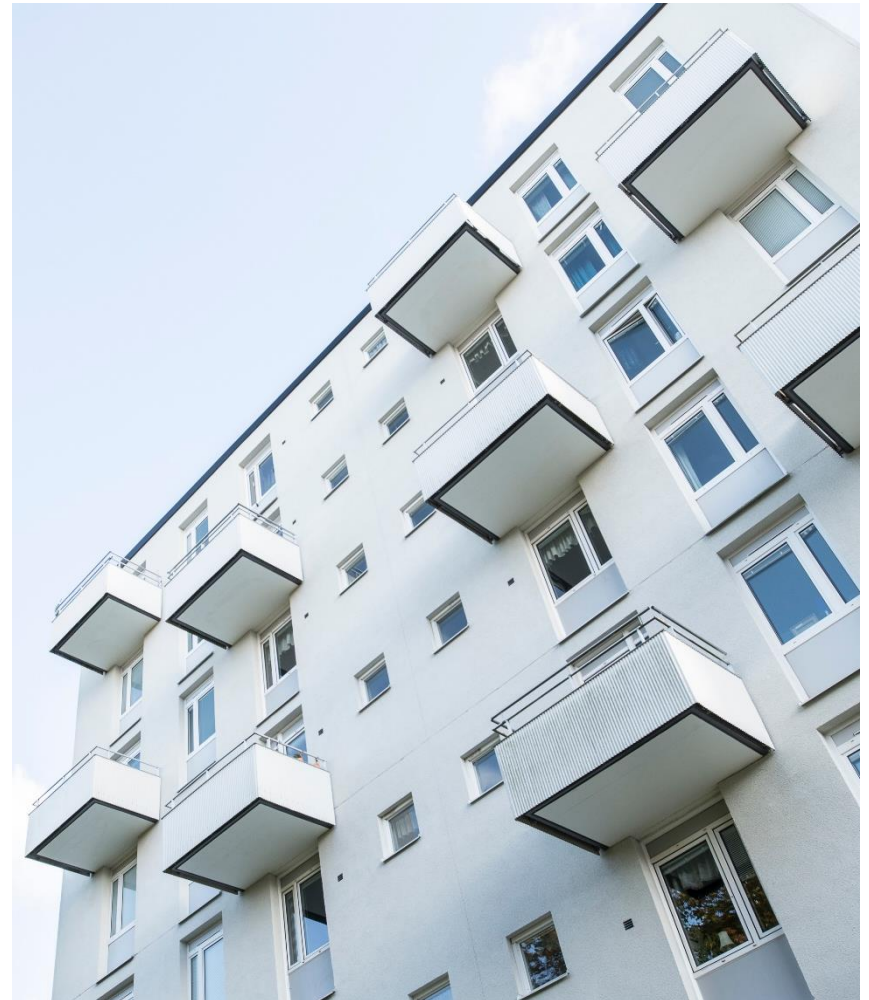
Förslag till lösning

Inför tillämpningsregler

Inför tillämpningsregler – i likhet med de som gäller hos andra kooperativa, privata och allmännyttiga fastighetsägare. Det vill säga en bosökspärr för vissa situationer:

- *upprepade nej efter kallelse till visning,*
- *nej efter ja till kontraktsskrivning,*
- *efter inflytt (för att förhindra mycket korta boendetider).*

Stadgarna föreslås tillåta att styrelsen eller föreningsstämman fastställer tillämpningsregler.



Att diskutera

Vad ser ni för möjligheter och eventuella utmaningar i förslaget om tillämpningsregler? Vem ska fastställa dessa – stämman eller styrelsen?

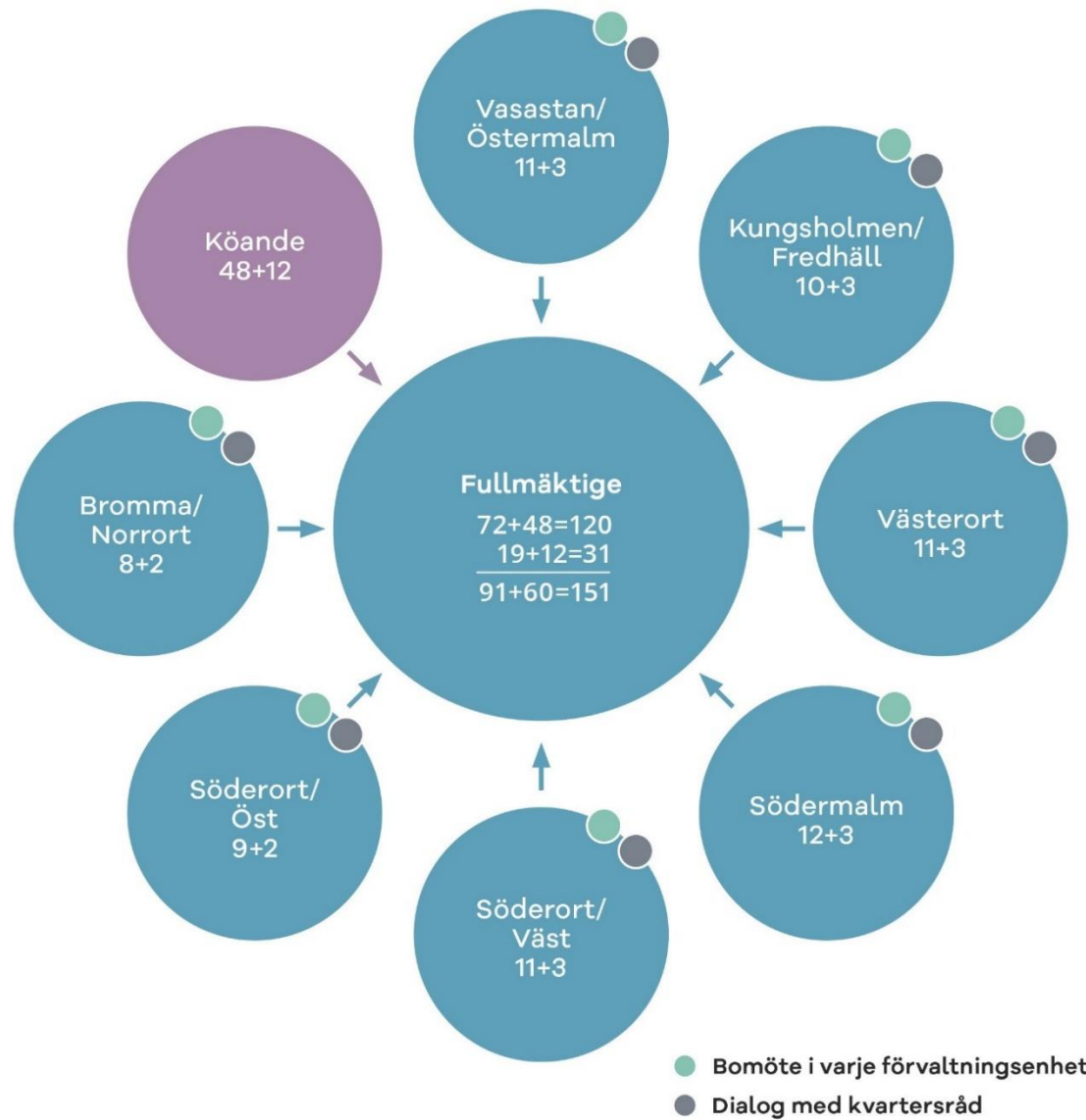


Sammanfattning av förslagen

Parlamentarisk organisation

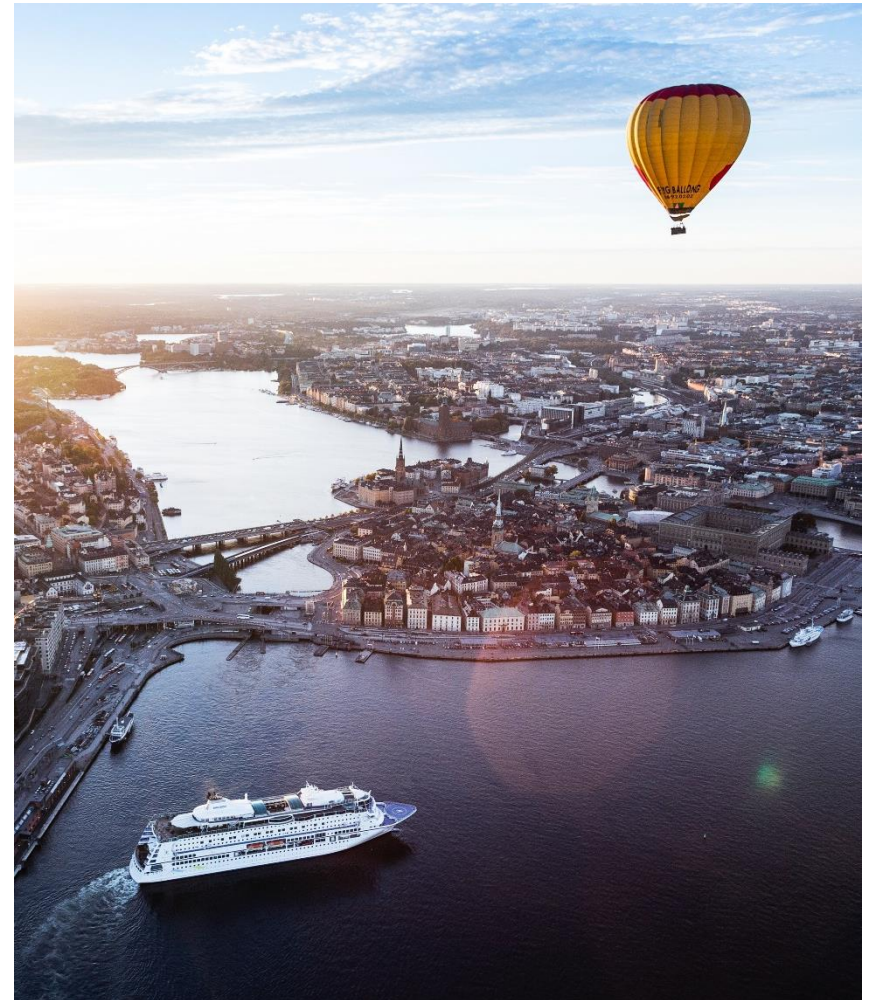
- Inrätta åtta områden där årliga medlemsmöten hålls under våren.
- Utveckla arbetet i kvartersråden.
- Inrätta bomöten i varje kvarter som hålls under hösten.
- Området utgör valkrets vid val till fullmäktige.
- Nomineringsrätt för samtliga medlemmar och kvartersråd.
- Digital nominering och val av fullmäktigerepresentanter underlättar för samtliga att nyttja sin rösträtt.
- 1 boende fullmäktigeledamot per 110 lägenheter.
- 1 köande fullmäktigeledamot per 110 köande, utgör max 40% av fullmäktige.
- 1 suppleant per 4 ordinarie fullmäktigeledamöter.
- Högst 2 fullmäktigerepresentanter per förvaltningsenhet för att sprida representationen och förhindra "kuppning".
- Fullmäktige beslutsför vid 60% röstberättigade närvarande.

Parlamentarisk organisation



Turordning

- Turordningsreglerna bibehålls oförändrade
- Styrelsen medges rätt att införa tillämpningsregler för temporär bosökspärr vid:
 - *upprepade nej efter kallelse till visning,*
 - *nej efter ja till kontraktsskrivning,*
 - *efter inflytt (för att förhindra mycket korta boendetider).*
- Avsteg medges efter beslut av styrelsens arbetsutskott vid synnerliga skäl





Vi skapar rum
för gott – och alla

Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING



Stadgeprocess fram till inriktningsbeslut

- Information till alla medlemmar på SKB.org:
 - under "Medlemsmöten"
 - löpande information på "Mina sidor" under separat rubrik.
- Ordinarie medlemsmöten för boende medlemmar 9 april – 2 maj
- Ordinarie medlemsmöten för köande medlemmar 6 maj
- Motionsmöte 16 maj
- Föreningsstämma 28 maj
- Fullmäktigedag november 2019
- Styrelsens ambition - inriktningsbeslut till föreningsstämma 2020
- Förutsatt beslut – arbetet med att skriva nya stadgar påbörjas
- Två stämmor fattar beslut



Stadgar

Stadgeprocess fram till inriktningsbeslut

- Information till alla medlemmar på SKB.org:
 - under "Medlemsmöten"
 - löpande information på "Mina sidor" under separat rubrik.
- Ordinarie medlemsmöten för boende medlemmar 9 april – 2 maj
- Ordinarie medlemsmöten för köande medlemmar 6 maj



Stadgar



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**