

# SKB:s fullmäktigedag den 30 mars 2019

Detta är redigerade anteckningar från det som sades och visades på skärmen – givetvis bara delar av det som sades, med reservation för hörfel och missuppfattningar, men delvis rätt ordagrant. Tiderna är ungefärliga. Klicka på en rubrik för att gå till respektive avsnitt.

## Innehåll

9.15 Inledning .....	2
Medlemsinsatserna .....	2
9.23 Presentation från arbetsgruppen genom Patrik.....	2
9.30 Diskussion i smågrupper.....	3
9.45 Redovisning från grupperna och diskussion.....	3
Upplåtelseinsatserna .....	4
9.52 Fråga för röda och gröna kort.....	4
9.58 Presentation från arbetsgruppen genom Patrik.....	5
10.07 Diskussion i smågrupper.....	6
10.40 Redovisning från grupperna och diskussion.....	6
Eventuell utdelning.....	10
11.38 Presentation från arbetsgruppen genom Patrik.....	10
11.40 Lunch .....	10
Det parlamentariska systemet .....	10
12.30 Presentation från arbetsgruppen genom Anna.....	10
12.38 Diskussion i smågrupper.....	11
12.53 Redovisning från grupperna och diskussion.....	11
Digital nominering och valprocess .....	14
13.20 Presentation från arbetsgruppen genom Anna.....	14
13.25 Diskussion i smågrupper.....	14
13.50 Redovisning från grupperna och diskussion.....	15
Uthyrningen – turordning.....	18
14.27 Presentation från arbetsgruppen genom Anna.....	18
14.31 Fråga för röda och gröna kort .....	18
14.32 Fortsatt presentation från arbetsgruppen genom Anna.....	19
14.35 Diskussion i smågrupper.....	19
14.45 Redovisning från grupperna och diskussion.....	19
14.51 Sammanfattning av VD .....	20

## 9.15 Inledning

*Charlotte Axelsson, styrelseordförande:* Hjärtligt och varmt välkomna! Vi har ett digert program.

Först har jag en liten tankeställare. En stadgerevision står för dörren. Vi som jobbar i styrelsen, och finns här i lokalen vid olika bord, har väldigt mycket framför oss att vi ska jobba enligt det uppdrag som vi har enligt stadgarna, för alla medlemmar, för deras ekonomiska intressen genom att förvärva mark, bygga och förvalta.

Under åren har stadgarna reviderats och förändrats, ibland därför att SKB har utvecklats, ibland därför att det har hänt något i omvärlden. Vi har klarat det bra under åren, och jag hoppas att vi ska kunna göra det även den här gången och verkligen få in synpunkter så att vi kan komma fram till något som vi kan acceptera.

Vi insåg tidigt under 2016 att det behövdes en stadgerevision. Det var därför vi tillsatte två arbetsgrupper med representanter för olika delar i organisationen: boende, köande, olika sidor och även hyresutskottet och styrelsen, för att få med många synpunkter. Uppdraget diskuterades på fullmäktigedagen 2017, och en presentation från arbetsgrupperna gjordes på fullmäktigedagen 2018. Nu har vi slutrapporterna.

Eftersom det har blivit så stort intresse för att diskutera frågorna har vi senarelagt inriktningsbeslutet till 2020, så att det finns tid att diskutera i dag men också på medlemsmötena i vår. Styrelsen har ambitionen att få ett inriktningsbeslut på stämman 2020 för att sedan skriva nya stadgar och besluta på två stämmor.

Vi ska nu ha en workshop. Om ni har frågor som inte kommer fram här finns det möjlighet att mejla till Malin, Claes eller Joakim.

*Karin Ljungmark Malmström, Identx:* Jag har nöjet att moderera den här gången tillsammans med er. Många träffades i november. Det blir workshop och presentationer.

Förhoppningen är att vi ska komma längre än vi var i november. Rapporterna har varit utskickade, och ni har kunnat läsa på. Jag kommer framför allt att vilja ha alternativa lösningar, så att vi inte landar på "vi vill inte" utan hur vi vill ha det.

Vi har delat ut rödgröna kort. Det gäller den individuella känslan här och nu på den fråga som vi skickar ut. Känns det okej?

Det blir presentation, ni får diskutera och skriva in svar, och så tittar vi på det tillsammans. Jag hoppas att det kommer att finnas överenskommelser både här och där.

(Närvarande styrelseledamöter får räcka upp handen.)

(Övriga deltagare från Identx är Sara Le Normand och Amanda Gyllander.)

## Medlemsinsatserna

### 9.23 Presentation från arbetsgruppen genom Patrik

*Patrik Westerberg, styrelsen,* presenterar sig själv: köande sedan 1980, nu Signallyktan, med i kvartersrådet, från 2017 i en av arbetsgrupperna, 2018 invald i styrelsen, arbetar med fastigheter, civilingenjör)

*Patrik W:* Finns det utmaningar med nuvarande system? Vi har identifierat två.

En samvetsfråga: Hur många har läst eller i alla fall ögnat igenom rapporterna?  
(handuppräckning) Strålande!

(Han visar en bild med följande text.)

## 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."

*Patrik W:* Medlemsperspektivet handlar om rättvisa mellan olika medlemsgrupper, köande eller boende i innerstaden eller i nyproduktionen, med olika hyra och insats. Det andra perspektivet är företagsperspektivet, föreningens behov av finansiering. 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. Bosparandet kommer att sjunka. Det gjordes en höjning från 10 000 kronor till 20 000 kronor. År 2021 har många sparat färdigt. Förslaget är att medlemsinsatsen höjs till 30 000 kronor.

## 9.30 Diskussion i smågrupper

*Karin, Identx:* Nu kommer en fråga för diskussion. Se till att det finns en person vid varje dator. Frågan är inte så avancerad. Vi diskuterar kanske i tio minuter. Om ni inte håller med, hur ska vi lösa det?

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?

(En man frågar om ordet "minst".)

*Patrik W:* Tänk bort ordet "minst".

(En man frågar om hur det har varit tidigare.)

*Patrik W:* SKB behöver pengar för att rusta upp och bygga.

*Charlotte Axelsson, styrelseordförande:* Förut behövde SKB inget eget kapital, utan staten stod för hela risken. Sedan gjorde vi om medlemsinsatserna till eget kapital för att kunna fortsätta.

*Ragnar:* Hur har ni tänkt med ränta på insatserna?

*Patrik W:* Det kommer att behandlas, som möjlighet till utdelning.

(Frågan diskuteras i de elva smågrupperna.)

## 9.45 Redovisning från grupperna och diskussion

*Karin, Identx:* Då tittar vi på svaren. De blir en input i den fortsatta processen. De flesta verkar tycka att 1 000 kronor per år är relevant. Jag läser upp svaren från grupperna.

Ja

Ja! enigt i gruppen

Ja

Ja

Nivån är OK tycker alla

Ja

Ja. Vad händer om medlem inte betalar in?

Ja

Majoriteten är för förslaget. Det saknas en analys på hur många som slutar att vara medlemmar. Alternativet är att vi slutar att bygga nya hus.

Grupp 9 tycker att det är en bra grundidé att höja från 20 tkr till 30 tkr. Vi har haft en diskussion angående vad som händer om tio år.

Grupp 10: En majoritet tyckte att det var okej, men det finns tveksamheter med tanke på låginkomsttagare. Ränta på pengarna? Alternativet att låna.

*Karin, Identx:* Det var ganska ljudliga och bra diskussioner – bra! Vad händer om man inte betalar?

*Patrik W:* Om man har köat länge kanske det inte spelar någon roll om man förlorar ett år i kötid. Jag är en lekman på juridik men vad jag förstår är det i strid med lagen om ekonomiska föreningar. Det ska vara klart reglerat att alla medlemmar ska delta, fast det kan vara olika för olika kategorier – ingen frivillighet. Men jag kan inte tänka mig att viljan skulle finnas att utesluta någon som inte betalar.

*Karin, Identx:* Det känns som att vi har en enighet här.

*Patrik W:* Ränta är inte möjligt, däremot utdelning, något slags inflationssäkring, ett tack för hjälpen till köande. Med dagens låga räntor blir det ganska litet. Det skulle kräva mycket administration att betala ut till alla. Vi föreslår möjlighet till utdelning som eventuell kompensation för att man binder kapital.

*Ragnar:* Ska det inte vara samma ränta som i andra kalkyler?

*Patrik W:* Det är helt olika finansieringsfrågor.

*Man:* Det finns en regel om att man inte får sätta pengarna på boendes konto, utan måste ta ut. Går det att kringgå detalj? I så fall blir det enklare.

*Joakim Wernersson, ekonomi- och finanschef:* Det krävs en lagändring för en sådan lösning.

*Patrik W:* SKB kan inte bedriva inlåningsverksamhet eller bankverksamhet.

*Ulla:* Man kan betala in i förväg för till exempel ett barnbarn.

*Patrik W:* Det är bakgrunden till att det stod "minst". Tanke är att det ska vara 1 000 kronor per år, men det kan vara minst 1 000 kronor.

*Joakim Wernersson, ekonomi- och finanschef:* (Ohörbart, något om 5 000 kronor per år.)

## Upplåtelseinsatserna

### 9.52 Fråga för röda och gröna kort

*Patrik W:* Den andra utmaningen gäller rättvisa mellan olika boende. Nivån på upplåtelseinsatserna är väldigt olika. I äldre fastigheter, byggda före millennieskiftet, är upplåtelseinsatsen 553 kr/kvm. Det ger 85 miljoner kronor, 21 procent av upplåtelseinsatserna. I de yngre fastigheterna är insatsen mellan 1 500 och 5 600 kr/kvm. Det ger 316 miljoner kronor, 79 procent av upplåtelseinsatserna.

*Karin, Identx:* Det här är en fråga för de röda och gröna korten. Hur känner ni?

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

*Karin, Identx:* Det känns som att det är fler gröna kort. Håll upp igen!

*Lars L:* Men vad betyder "lika för alla"?

*Patrik W:* En enhetlig upplåtelseinsats, samma kronor per kvadratmeter.

*Lars L:* Det är en annan fråga – att insatserna inte ska vara kopplade till fysiska omständigheter för fastigheterna till exempel.

*Patrik W:* Nu är vi på mer övergripande nivå.

*Karin, Identx:* Det är den första känslan på den här frågan. Sedan kommer Patrik att presentera en lösning som ni får diskutera.

*Lars L:* Hur pass seriöst är det att sträcka upp röda och gröna lappar på spontana känslor?

*Karin, Identx:* Det är för att komma till nästa område.

*Patrik W:* Jag är privilegierad och betalar låg hyra och låg insats och tycker inte det är okej. Men det kan vi diskutera.

*Karin, Identx:* Det handlar om attityder och åsikter.

*Man:* Det är en fråga med många bottenar, att något som är rättvist för vissa och orättvist för andra. Jag vill premiera enkelhet, att insats är tio procent av byggkostnaden.

## 9.58 Presentation från arbetsgruppen genom Patrik

*Patrik W:* Det är en komplex fråga. Vi i arbetsgruppen tycker att det är en orättvisa, med tydliga motsättningar mellan olika medlemsgrupper. Det ger splittring i föreningen.

Ett förslag till lösning är samma insats med upp- respektive nedtrappning under en tioårsperiod. Målet är 1 800 kr/kvm för alla lägenheter. Detta blir man utsatt för först när man flyttar, om man gör det. Ju förr man flyttar, desto mindre påverkas man.

*Johnny:* Jag är lite upprörd, men inte över att vi ska utjämna upplåtelseinsatserna. Ni skriver i rapporten att medlemmar i det äldre beståndet har förmånliga boendekostnader relativt andra bostadsaktörer, men det är inte andra bostadsaktörer vi ska jämföra oss med, utan vi ska bara jämföra oss inom SKB.

Sedan skriver ni om rättviseskäl för att höja i det äldre beståndet. Ja, men orsaken till låga boendekostnader är att standarden i våra hus är avsevärt sämre. Det är svårtillgängligt för äldre. Barnfamiljer kan inte flytta in eftersom det inte finns barnvagnsrum. Sedan har var ventilationen i gamla hus och ljudnivån. Det ska vara tyst från 10 på kvällen till 7 på morgonen. Du får inte titta på tv eller spela musik eftersom det finns andra som störs. De yngre kvalitetshusen är mycket bättre för barnfamiljer. Våra hus är avsevärt mycket sämre på grund av standard, även om de är kan vara fina. Den låga boendekostnaden hänger ihop med standarden i de gamla husen.

*Karin, Identx:* I stället för att ta viktiga relevanta frågor nu tar vi dem i grupperna, som strax ska få en större fråga. Efteråt kan vi lyssna på kommentarer. Känns det okej? (Ja från flera).

*Patrik W:* Om man bor kvar kommer det inte att bli någon förändring.

*Man:* Den förra talaren var mycket välformulerad. Hela den här frågan är förkastlig.

*Karin, Identx:* Det får man tycka. Men om ni tycker att detta är förkastligt måste ni komma med ett annat förslag. Det är viktigt att ge en annan lösning. Annars låser vi fast oss.

*Patrik W:* Förslaget är 1 800 kr/kvm om tio år. Då får man se hur det ser ut då. Vi vill inte ha ett evighetssystem, utan det är bra att ompröva. Nyproduktionen ska ha 1 800 kr/kvm. Man

exponeras för detta bara vid inflyttning. Om det finns synnerliga skäl kan styrelsen bevilja undantag eller anstånd med komplettering av insats. Den möjligheten ska finnas kvar.

I motioner och andra skrifter har eventuella inlåsnings effekter tagits upp. Jag menar att nuvarande system har kraftiga utlåsnings effekter. Jag själv är inne i värmen i min äldre lägenhet, som många har svårt att komma över. Den här utjämnings ska skapa ökad rörlighet mellan det yngre och äldre beståndet och göra nyproduktionen mer tillgänglig, skapa flyttkedjor.

## 10.07 Diskussion i smågrupper

*Karin, Identx:* Då tar vi ordentligt med tid för diskussion för den här frågan:

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

*(Förslaget är att under tio år successivt ändra upplåtelseinsatserna till 1 800 kr/kvm från dagens genomsnitt på ca 700 kronor, vilket innebär en tredubbling för äldre fastigheter och en sänkning för nyare.)*

*Karin, Identx:* Nu får ni diskutera om ni tycker att principen är relevant. Tycker ni inte det, vill vi ha ett alternativ, för mer rättvisa i våra insatser.

*(Frågan diskuteras i grupperna.)*

## 10.40 Redovisning från grupperna och diskussion

*Karin, Identx:* Vi har fått elva svar och publicerar bord för bord. Ett är dubbelt, men det gör ingenting. Vi har också fått ett handskrivet – härligt.

1: Vi stödjer förslaget med utjämnings av insatserna. Anstånd med betalning av insats är bra.

*Karin, Identx:* Vill gruppen säga något? Inte. Ni var snabba!

Grupp 4: Tre personer ser faror med inlåsnings effekt. Alla sympatiserar med trappan. En person har förslag på annan lösning med en insats på 10 procent av produktionsvärde i nya fastigheter eller 10 procent av taxeringsvärdet i äldre fastigheter.

*Karin, Identx:* Bra att ni kommenterar när ni inte är överens.

*Patrik W:* Beträffande inlåsnings effekter: Sådana finns. Vi vill skapa större rörlighet. Häng inte upp er på exakt belopp.

*Man:* Inlåsnings effekt är att man inte har råd att byta till annan lägenhet i samma område.

*Patrik W:* Om man bor i en äldre lägenhet som är mindre modern och vill flytta till något modernare ... Det är lite mindre indifferent att flytta från gammalt till nytt.

11. Uppfattar att vi generellt är för utjämnings. Behöver beloppet vara lika eller kan man skilja mellan nyare och äldre fastigheter?

*Patrik W:* Vi har föreslagit en absolut utjämnings.

*Rolf:* SKB:s områden ser väldigt olika ut. Tillgängligheten i husen är olika, många saknar hiss. Det är materialval och annat. Då kan man undra om det ska vara exakt lika eller vara en viss differens.

*Patrik W:* En grupp har också talat om risk för utflöde i det äldre beståndet. Om man bor i en äldre lägenhet kan man byta externt, och då går en lägenhet till en icke-medlem.

7. Förtydliga hur systemet är tänkt att fungera. Insatsbeloppet regleras endast vid omflyttning. Exemplifiera. Förtydliga att standard regleras via hyran, inte insatsbeloppet. 7 tycker att det är ett bra förslag.

Grupp 9 tycker att förslaget är bra av flera anledningar. Det behöver finnas tydliga formuleringar av vilka undantag som ska gälla. Styrelsen ska utreda kopplingen mellan hyra och upplåtelseinsats mot kvalitet på boende.

*Patrik W:* Strålande idé att formulera undantag.

*Peter Krantz:* Det är inte så bra att det saknas formulering för undantag. Det borde finnas några typexempel. Beträffande kopplingen mellan hyra och upplåtelseinsats: Hyran får väl avspegla standardskillnad.

*Patrik W:* En kvalitetsfaktor är läget, tycker jag.

6: Var kommer 1 800 kr/kvm från? Är det genomsnittet av upplåtelseinsatserna i dag? Majoriteten anser att principen är okej men att nivån måste diskuteras.

*Patrik W:* Häng inte upp er på det exakta beloppet. Det ska vara indifferent ur ett finansieringsperspektiv. Detta belopp ska gälla om tio år.

*Man:* I november sade man att genomsnittet var 720 kronor/kvm, så det är inte bara en utjämning utan en höjning.

*Patrik W:* Det är korrekt. Men det är ett större incitament att flytta för dem som ligger över nivån än dem som ligger under.

*Joakim Wernersson, ekonomi- och finanschef:* Nivån 1 800 innebär en halvering av nivån i nyproduktionen och innebär att vi inte ska ha 3 000 kr/kvm i nyproduktionen.

*Man:* Jag är lite orolig att man inte ska betala 10 procent i nyproduktionen.

*Patrik W:* Jag hänger inte med på resonemanget, att det är dyrare att bygga i förorten än innerstaden, för det är lika dyrt, däremot är det olika prislapp på marken.

*Man:* Ja, men det är särskilda byggkrav på olika ställen.

*Joakim Wernersson, ekonomi- och finanschef:* Är det 10 procent på en enskild fastighet eller är det föreningen som ska finansiera? Det är en skiljelinje.

Njae! Många uppfattningar. Några säger att det är okej. Några tycker att standard, läge m.m. ska avspeglas i insats och hyra. Det uppstår nya olyckliga inlåsnings inom kvarteren. En mellanmekanism kan vara att 20–30 % smetas ut på kollektivet i stället för 100 %.

*Man:* Förslaget är att alla liksom tar hela skiten. I stället för att smeta ut på alla kan de äldre få ta lite lagom smärta av inflation och kostnader. Vi tycker inte att det ska vara jämnt 1 800 kr/kvm utan att det ska avspegla standard, ålder och annat. Tre tyckte att 1 800 kr/kvm är okej. Det blir problem med nya inlåsnings.

*Patrik W:* Sådant finns redan nu. Men nu har man tio år på sig att planera att barnen kanske flyttar ut.

*Man:* Först måste man diskutera principen, sedan kan man diskutera trappan.

*Man:* Man kanske ska se över pedagogiken i den här frågan. Det är tredje gången som vi pratar om detta.

*Karin, Identx:* Jag tycker att vi är på annan nivå. Vi har sett rapporter, sett hur man har tänkt.

*Patrik W:* Frågan är komplex. Sedan har vi olika värderingar i frågan.

Möjligheter: Det blir lättare att komma in i systemet för både unga och gamla.  
Utmaningar: Inlåsningsfrämst i det gamla beståndet. Alternativ: SKB lånar ut till insatser, eventuellt längre tid för trappan, t.ex. 15 år.

*Patrik W:* Högre upplåtelseinsatser i gamla beståndet ger väl lite mindre inlåsnings effekter. Att SKB skulle låna, låna fram och tillbaka, skulle inte fungera. Vi ska inte låna ut till enskilda.

*Man:* Det blir ett incitament för dem i äldre beståndet att inte flytta, och det blir precis tvärtom i det nya. Utjämnings kommer att ta längre tid än man tror innan det är samma insats. Om man är rädd att inte få lägenheter uthyrda är möjligheten att SKB blir något slags finansinstitut. Man kan väl låna billigt. Fortfarande ska principen vara att nyproduktionen ska bära sina kostnader.

*Eva Nordström, VD:* Det är inga problem att hyra ut nyproduktionen. Vi vill inte vara under Finansinspektionen och bedriva låneverksamhet. Att låna ut till insatserna skulle vara som att få behålla den insats man har. Vi har de undantagsmöjligheter som finns i stadgarna.

*Man:* Jag tror att det blir möjligt för dem som har lång kötid och inte bor i tillgänglighetsanpassade lägenheter att flytta till nyproduktionen.

*Karin, Identx:* Förslaget är tio år, men det kan ta några år till.

*Patrik W:* Ja, om man ens kommer dit. De flesta kanske är nöjda för livet med var de bor. Jag instämmer i att det är större incitament för dem som ligger överst i trappan att flytta nedåt.

2. Flertalet är för denna förändring, men ska alla ha samma nivå på upplåtelseinsats? Hur påverkas hyresnivåerna på nyproduktionen respektive det äldre beståndet?

*Patrik W:* Som motprestation till insatsen på 10 procent i nyproduktionen har man fått lite lägre hyra, så om insatsen går ned blir rabatten mindre. Det blir en mindre sänkning av hyran. Men det är redan höga hyror i nyproduktionen. Tanken är att det inte ska vara någon kompensation. Varje enskilt projekt ska stå på egna ben.

Kan inte formuleras på drygt 260 tecken. Vi vill ha enhetligt system. Mer diskussion behövs.

*Ulla:* Vi var oense, bland annat om beloppet ska vara 1 800. Någon räknade ut att det i dag är 700. Vi var också oense om vad som ligger bakom förändringen. En av mina meddiskutanter – jag vet inte om jag refererar rätt – sade att det handlar om en finansieringsfråga för SKB, att det är inbakat. Det är två frågor. Den ena gäller ett enhetligt system och den andra hur SKB ska finansiera nyproduktionen. Frågan är hur mycket nyproduktion som behövs och hur man har kommit fram till de här summorna.

*Anders H:* Tidigare har det nämnts att det gäller olika saker, att det är pedagogiskt komplicerat. Den första frågan gäller rättvisa i en så komplex fråga. Det är lite grann goddag yxskaft. Vad är rättvisa i det sammanhanget? Nuvarande system är minst dåligt. Man kan jämföra ut men måste ta det separat från hur mycket pengar det gäller. Jag tror att utjämnings är komplicerat, att man löser vissa problem men skapar andra problem.

*Karin, Identx:* Det är inte summorna utan principerna som är viktiga att diskutera. Men jag tycker att pedagogiken finns, i de dokument som är utskickade, hur det är presenterat. Vad brister i pedagogiken? Ni två har lite funderingar, men vad tyckte ni andra?

*Anders H:* Pedagogiken är att man pushar på och säljer in, försöker hitta rätt vinklar. Jag känner igen tankegångarna bakom. Man talar ibland om överförsäljning. Då blir det luddigt och svårt.

*Carl Henric:* Jag tycker att nuvarande system är dåligt och att det är bättre med ett enda system. Det är inte bara gamla och nya bostäder som står mot varandra, utan det är också köande mot boende.



*Kvinna:* Många uppfattar att det är styrelsens förslag, men det är två arbetsgrupper som har jobbat, så det är ett gemensamt förslag.

*Man:* Om man inte har lösningen och inte vet vart vill komma tror jag inte att man kan vara pedagogisk utan måste se olika lösningar.

*Karin, Identx:* Tanken är att komma med alternativa lösningar, inte bara säga att något inte är bra.

*Patrik W:* Jag har aldrig jobbat med pedagogik eller marknadsföring. Däremot har jag studerat och jobbat med fastigheter länge och tycker att jag vet lite om det. Men det är en komplicerad fråga, och vi har inte varit överens om allt i arbetsgruppen.

Tanken är att det ska vara indifferent, en utjämning, inte att SKB ska få mer eget kapital. Sedan blir det vinnare och förlorare, hur man nu mäter det. Det är en värderingsfråga, en rättvisefråga snarare än en finansiell fråga.

Det handlar om att förvalta en jäkligt välmående 103-åring. I arbetsgruppen försöker vi se vad som är bäst för SKB. Tanken är att skapa en form av rättvisa, inte stärka den finansiella situationen för SKB.

*Man:* Kan inte insatsen vara ett visst antal månadshyror?

*Patrik W:* Det är ett bra förslag, och det är överlag jäkligt bra inspel. Det handlar inte om att sälja in. Det är viktigt att känna av stämningen och få in synpunkter.

*Karin, Identx:* Det är fortsatt dialog.

Ganska olika åsikter i gruppen. – SKB ska fungera också för hushåll med låga inkomster. – Lika insatser är bra. – Problem: att höja insatserna leder till inlåsningsfråga. – Insatserna ska variera eller också ska bara hyrorna variera med standard. – 10 år?

*Man:* Det är naturligt att utgå från sin egen situation. Att flytta när det blir fler barn är en sida. Men i gamla lägenheter är det nog fler pensionärer än barnalstrare som bor. Jag bor tre trappor upp utan hiss. Om jag inte vill släpa mig upp utan bo på nedre botten ska jag slanta upp 100 000. Då får jag nog släpa mig upp ett tag till. Att flytta till något nytt ger nog dubbel hyra. Det finns ett antal situationer så att det blir inlåsnings effekter framför allt i det äldre beståndet, att man inte har råd att byta i samma trapp, kvarter eller hus. Sedan tycker jag att man ska skilja på hyror och insatser. Vi har ett hyressystem som tar upp ett antal faktorer, och det verkar fortfarande. 10 år? tja, kanske 15, 17 eller 20 år.

*Ragnar:* Vi hade olika åsikter. Jag tycker att förslaget är väldigt ofärdigt. Det verkar finnas ett slags kunskapsbrist i SKB. Det skulle vara angeläget att se hur inkomsterna i SKB ser ut bland boende och köande. Jag är övertygad om att de är lägre än man tror. Jag blir störd när en styrelseledamot som kanske tjänar fem gånger mer än de flesta pratar om låga insatser och låga hyror. Vi har inte låga hyror och insatser ens i det billigare beståndet. Ta fram lite mer kunskap som utgångspunkt för hur man kan göra i framtiden.

*Patrik W:* Jag tackar för det konstruktiva förslaget.

Vissa vill ha fördjupade analyser av möjligheter och utmaningar med förslaget medan andra i gruppen är för förslaget. Viss gemensam oro för inlåsnings effekter åt flera håll.

*Anders S:* Jag har själv bytt från en fyra till en tvåa. Jag behövde betala mer i insats. Jag fick igen det genom hyran, men om det hade tagit tio år att få igen det kanske jag hade funderat mer. Det går att räkna på hur mycket högre hyra det blir. Man kan försöka göra en analys av vilka konsekvenser det blir. Jag upplever i nuläget att jag skulle vara tvungen att rösta nej, inte därför att jag tycker att förslaget är dåligt utan därför att man inte ser konsekvenserna. Rent spontant i höstas röstade jag för att det var bra. Men jag vill se vad det innebär. Jag tycker att det vore direkt oansvarigt att ta beslut utifrån den rapport som finns nu.

*Karin, Identx:* Vi ska inte ta några beslut i dag, utan vi diskuterar.

*Eva Nordström, VD:* Vi har tittat på alla fastigheter i postnummerområden när vi tittade på det statliga investeringsstödet för ombyggnation. Man kan få bidrag från staten om snittinkomsten ligger under en viss nivå. Det gällde Skarpbrunna, Tensta och Munin/Vale – bara de tre områdena. Vi har väldigt få medlemmar som bor i Järvaområdet, där det är tuffast socioekonomiskt. Självklart kan det finnas enskilda medlemmar med låg inkomst, men genomsnittet är relativt högt utifrån vad staten definierar som lågt. Insatssystemet handlar inte alls om hyressättning, så det ska vi inte blanda ihop. Det gäller att utjämna upplåtelseinsatserna till samma belopp.

*Patrik W:* Det är ingen konsekvens för hyran. Det finns några räkne exempel med några olika typlägenheter och insatser, men hyran är helt utanför. Möjligen hänger den ihop med frågan om medlemsinsatser.

*Anders S:* Nyproduktionen ska väl stå för sina kostnader. Om det blir lägre insatser borde det rimligen bli högre hyror.

*Patrik W:* Det är inte tanken.

*Joakim Wernersson, ekonomi- och finanschef:* Finansieringsbasen för hyran är på föreningsnivå, där hyran utgår från driftnettoöverskott i fastigheten, så i nyproduktionshyran finns ett portföljtänk. Sedan har vi haft diskussioner med hyresutskottet som gällt att om man går in med tio procent i kapital ska det synas i hyran. Det får man diskutera i nästa steg.

*Karin, Identx:* Det var sista gruppen före lunch. Det är en svår fråga. Vi har olika åsikter. Det är lätt att blanda ihop hyresdelarna och insatsdelarna. Där försökte Eva förtydliga. Allt som har kommit fram i dag kommer man att arbeta vidare med, framför allt de förslag som har kommit fram. Man kan kanske göra det mer pedagogiskt.

## Eventuell utdelning

### 11.38 Presentation från arbetsgruppen genom Patrik

*Patrik W:* Vi har tittat på nuvarande stadgar utifrån insatsperspektivet. I rapporten finns det frågor av administrativ eller redaktionell karaktär. Det handlar om att städa. En möjlighet till utdelning bör övervägas, som något slags räntekompensation. Begreppet "bosparande" som står i stadgarna bör ersättas med "medlemsinsats", eftersom det är det korrekta begreppet. Begreppet "emissionsinsats" tas bort.

*Ragnar:* Vad är emissionsinsats?

*Patrik W:* Jag vill inte trassla in mig i det.

Utredningens förslag är att behålla SKB:s starka finansieringssituation för att kunna rusta upp och bygga nytt. Enhetliga insatser är en rättvisefråga eller värderingsfråga, inte en finansieringsfråga.

*Karin, Identx:* Det är förslag från utredningen. Personerna från grupperna kommer att diskutera vidare.

*Patrik W:* Jag tackar för bra inspel, alltifrån värderingsfrågor till mycket konkreta förslag. Det är jätteviktig input.

*Karin, Identx:* Nu är det lunch en trappa ned. Jag tycker att vi applåderar varandra. (Applåder)

## 11.40 Lunch

(Mötet avbryts och lunch serveras.)

## Det parlamentariska systemet

### 12.30 Presentation från arbetsgruppen genom Anna

*Karin, Identx:* Välkomna tillbaka efter en god lunch! Vi kommer att jobba som på eftermiddagen.

Anna Hållén, styrelsesuppleant: Jag är köande, jobbar som fastighetsanalytiker och sitter i styrelsen sedan 2016.

(Hon visar en bild med följande text.)

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**)

8 %

0,06 %

133

Anna H: Det är 8 procent av de boende och 0,06 procent av de köande som deltar i valet till föreningens högsta beslutande organ. Vad innebär det för förtroendet för föreningen och vilka effekter har det på väntetid?

133 personer kallades till visning av en viss lägenhet. Först kallades 60, men ingen ville ha lägenheten, så 73 ytterligare kallades. SKB är unikt – man förlorar inte kötid när man inte tar en lägenhet. Vi har inte tillräckliga regler. Står man långt ned i kön intresseanmäler man inte eftersom man inte tror att det är någon idé. Därför kanske en lägenhet inte går till rätt medlem.

(Hon visar en bild med följande text.)

### 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.

I vårt parlamentariska system har vi principen en medlem – en röst. Men där finns en skevhet. Det handlar om det låga röstdeltagandet. I dag utser alla kvarter en fullmäktige och de över 200 lägenheter två. Det innebär att de boendes röster väger olika. Röster från boende i ett litet kvarter väger tyngre än i ett stort, så där gäller inte principen en medlem – en röst.

## 12.38 Diskussion i smågrupper

Karin, Identx: Frågan gäller den utmaning som Anna har presenterat och som ni har läst om i rapporterna. Det är ganska tydliga frågor, och jag tror inte att svaren blir så långa.

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

(Frågan diskuteras i grupperna.)

## 12.53 Redovisning från grupperna och diskussion

Karin, Identx: Det här är egentligen en fråga för att komma igång.

En lägre grad av medbestämmande. Snedvriden representation kan förekomma.

Karin, Identx: Ja, det är det som händer. Snedvriden, ja, så blir det. Jag kommer inte att fråga varje bord den här gången, utan ni får säga till.

Negativt! Urvalet blir för dåligt eftersom medlemsmötena generellt är så dåligt besökta.

*Karin, Identx:* Det var en diskussion om vad som tas upp på medlemsmöten och på andra möten, vad som tas upp och inte. Det är en känsla av att det inte är så bra.

Vid lågt deltagande är risken för "kupper" stor. Demokratiarbetet blir svagare.

*Karin, Identx:* Absolut! Anna var också inne på demokratiarbetet.

Grupp 9 tycker att med tanke på SKB:s storlek är det ett bra deltagande mot vad vi har att jämföra med. Vad kan engagera fler medlemmar? Kan det bli lönsamt att engagera sig? Kvalitet viktigare än kvantitet. Det kan vara fel person som röstas in.

*Karin, Identx:* Jag skulle vilja ha en kommentar.

*Man:* Vi pratade om vad som kan engagera fler, att kvalitet är bättre än kvantitet.

*Karin, Identx:* Ni tycker inte att det är ett problem med så få?

*Man:* Vi tycker att det är problem. Men är det få? Man kan jämföra med bostadsrättsföreningar, som är mycket mindre än SKB. Där är engagemanget mycket mindre än 8 procent. Jag tycker att engagemanget är högt, men vad ska benchmarka oss mot?

*Karin, Identx:* Vad säger arbetsgruppen – 8 procent för boende och 0,06 procent för köande?

*Anna H:* Det är lågt deltagande bland framför allt köande. Att medlemmarna bestämmer bygger på att det finns engagemang.

*Man:* Vad benchmarkar man ett kooperativt företag mot?

*Anna H:* Det kommer få på mötena.

*Ulla:* Jag har läst att i föreningar är det i medeltal 10 procent aktiva. Men man måste veta vad man jämför med.

*Man:* När något fungerar bra ...

*Karin, Identx:* Det är inget jättestor problem utan en diskussion kring hur många som engagerar sig.

*Man:* Det låga deltagande från köande tycker jag inte är märkligt. Det är 80 000 köande och kötiden är rätt många år. Det är så långt borta, så varför ska jag gå på något möte? Men bland de boende borde det vara fler. Där borde det vara lättare att göra något åt det. Folk måste känna att det gör skillnad om de går på mötet.

*Man:* En sakfråga när det gäller statistiken: Hur har man kommit fram till siffran 0,06 procent? Det kanske tar några år innan en fyraåring engagerar sig, och det är rätt många barn bland de köande. Man borde räkna från 18 år.

1. Majoriteten tycker att det ej är okej med få medlemmar som väljer. Vissa undrar dock om det är realistiskt att kräva. 2. Sämre demokrati. Större avstånd mellan beslutande organ och medlemmar. Lättare att "kuppa". Sämre kunskaper om SKB:s idé.

*Karin, Identx:* SKB:s fina idé – så lägger jag till ett ord. Det är bra, tycker jag.

Det är ett problem att det är så få som kommer på mötet där val sker. Fler möjligheter att rösta bör finnas. Engagemanget för relativt övergripande frågor saknas.

*Karin, Identx:* Ni håller med om att det är ett problem.

Det bör vara fler som är engagerade och närvarar på möten och väljer fullmäktige. Hur informerade är väljarna om vem de väljer? Annars risk för kupp (särskilt vad gäller köande) eller felaktig representation.

8 procent som väljer bland boende är inget stort problem. Få vet hur valen går till. Svaga kvartersråd? Inte så demokratiskt. Det låga antalet bland köande är en större fråga. Finns det möjlighet att göra aktiviteter för att samla dessa? Högre medlemsengagemang är bra.

*Karin, Identx:* Har ni förslag? Det är mycket som ska hinnas med.

Inte bra! Urholkar demokratin. Risk för att en enskild medlem kappar in sig själv och driver sin egen fråga, att boende tappar kontakt med förtroenderådet. Viktigt att få upp deltagandet på medlems/årsmöte. Möjlighet att rösta via ombud?

*Karin, Identx:* Det är tydligt. Bra formulerat!

Vi vill utveckla så att fler deltar i utseendet av fullmäktigerepresentanter. Vi tror inte att det är någon större fara för de boende. Systemet för köande behöver utvecklas. Där är problemet större.

*Kvinna:* Vi vill att fler köande får möjlighet att engagera sig. Man får fundera på förslag. SKB bygger mycket på personliga möten, kvartersråd. Hur kan SKB ge möjlighet att mötas? Det kan vara på nätet också.

*Kvinna:* Man kan bjuda in kvartersråd i närheten, hur kvartersråd jobbar, så att man kan känna att det är något för mig. För kommande byggnation kan SKB ha med köande i någon form av projekt där man kan komma med förslag till utformning av fastigheten.

*Karin, Identx:* Det är ett kommunikationsprojekt på gång.

*Claes Berglund, uthyrnings- och digitaliseringschef:* Vi kommer att vända oss till alla som fyller 18 och då har möjlighet att engagera sig. Det finns medlemmar som inte vet att de är medlemmar. Vi tänkte informera om möjligheten att engagera sig inom föreningen. Den aktiviteten ska dra igång under våren, så att vi månadsvis kommunicerar med alla som fyller 18.

*Karin, Identx:* "Du har fyllt 18, du är viktig för oss, du står i vår kö" – det låter jättebra.

Granska sifferunderlaget. Har vi en "puckel" som kommer att försvinna om ett tag? Hur är återväxten? So far, so good ... Har detta yttrat sig på något sätt?

*Man:* Vi har kanske inget problem. Jag saknar problemdefinitionen. Gäller återväxten också medlemmarna? Har vi ett problem som har yttrat sig på något sätt? Kan någon skissa ett faktiskt problem? Eller är 8 procent bra?

*Anna H:* Det är det vi ska definiera, om det är ett problem. Vi kan se på åldersgrupper, föreningen, fullmäktige. Är fullmäktige goda representanter? Ni får frågan tillbaka.

*Eva Nordström, VD:* I dagsläget är 33 procent mellan 0 och 17 år, och dem har vi räknat bort\* i statistiken. Hälften av alla är under 25 år. Om detta är ett problem: Om vi tittar på oss själva, hur är det med återväxten? Det är inte unikt för SKB.

\* På visad bild (se andra bilden under Parlamentariska systemet eller direkt i [SKB:s PDF-fil](#) på sidan 31) står det: "0,06 % av de köande, dvs 50 personer av 82 000". I årsredovisningen står att antalet köande medlemmar är 82 283. Inga yngre är alltså borträknade.

*Karin, Identx:* Vi måste tala om vilka möjligheter som finns och bjuda upp till dans. Vi måste leva vidare!

*Man:* Unga blir äldre och blir mer engagerade, så jag tror fortfarande att det är ett icke-problem.

*Man:* Hur är historiken? Har det alltid varit så här är det inget problem. Hur var styrelsens uppfattning när man gav uppdraget? Ska vi definiera nu två år efteråt?

*Anna H:* Vi i arbetsgruppen tycker att det är ett problem, och nu vill vi höra er uppfattning. Vi har en tydlig problemdefinition i rapporten.

*Kvinna:* Jag tycker att vi tänker fel i den här frågan om vi pratar om benchmarking. Här handlar det om vad vi vill med vår förening. Vill vi ha aktiva medlemmar?

*Kvinna:* Vi kan benchmarka bakåt, hur många som röstade som för 10 eller 20 år sedan. Jag är styrelseledamot och har sett att antalet medlemmar på medlemsmötena har minskat. Jag har aldrig varit på ett möte med mer än 16. Det vanliga är 4–8.

*Rolf:* När jag engagerade mig i SKB var barnet utfluet. Jag tror att unga människor inte har tid att engagera sig ideellt. Man kan inte ärligt påstå att medlemsmötena är roliga. Hur kan man göra annars? Man kanske kan slå ihop medlemsmötet och årsmötet, eftersom många kan vara intresserade av vad som händer i kvarteret. Då kan man ta upp andra frågorna samtidigt, så att det inte bara blir ekonomi, motioner och val. På årsmötet hos oss kommer 40–50, men på medlemsmötet kommer kanske 15.

*Karin, Identx:* Det var ett klokt inspel.

*Jan:* Jag tycker att styrelsen bör granska sitt eget agerande. Till exempel är de senaste årens hantering av motioner knappast något som inger förtroende och får folk att engagera sig.

(Några applåderar.)

## Digital nominering och valprocess

### 13.20 Presentation från arbetsgruppen genom Anna

*Anna H:* Vi tycker att det är lågt valdeltagande. Vi är en väldigt blandad grupp och har lagt ned jättemycket tid, läst material, gjort studiebesök. Efter fullmäktigedagen i höstas har vi reviderat. Vi har inte alltid varit överens i gruppen men har landat i ett förslag.

(Hon visar en bild med följande text.)

#### 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.

*Anna H:* Man vill inte gå på möte, har inte tid. Att man lättare kan se vilka som är nominerade kommer att öka valdeltagande. Folk är vana vid att göra allt genom mobilen. Att det är lättare att nominera kan öka bredden till fullmäktige. Vi har tittat på Konsumentföreningen och Skandia. De har digitala val. Det går att hitta tekniska lösningar och alternativ för dem som inte har mobil eller datorer.

(Hon visar en bild med följande text.)

#### Områdesindelning för valprocessen

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

*Anna H:* Vi föreslår sju områden, med en fullmäktigeledamot för 110 boende.

*Karin, Identx:* Det står tydligt beskrivet i rapporten.

*Anna H:* Precis! Det tydliggör också att man representerar hela föreningen och arbetar för föreningens bästa och inte bara det egna kvarteret.

### 13.25 Diskussion i smågrupper

*Karin, Identx:* Vi har en tvådelad fråga till grupperna.

Vilka möjligheter och eventuella utmaningar ser ni med förslagen?  
Finns det alternativa förslag på lösning?

*Karin, Identx:* Det viktiga är förslagen och gärna alternativ. Men vi vill inte ha tre fyra frågor, utan diskutera ihop er om ett förslag till lösning.

(Frågan diskuteras i grupperna.)

### 13.50 Redovisning från grupperna och diskussion

*Karin, Identx:* Anna har fått sällskap här på scenen av Anders och Aud från arbetsgruppen. Vi tittar på svaren.

Grupp 9. 1. Att komplettera digitalt med det gamla systemet är positivt. 2. Vi ser risker med representation av områden, då medlemmarna kommer för långt ifrån och det blir svårare att utkräva ansvar. Grupp 9 är gemensamt mot förslaget i nuvarande form.

*Birgitta:* Det här är den viktigaste frågan. Det handlar om engagemanget. Med en ändrad roll för en fullmäktigeledamot tror jag inte att så många är intresserade av att vara fullmäktig. Det är jätteviktigt att fullmäktigeledamöter är aktiva och engagerade. Jag vill bygga på det som vi har i dag innan man satsar på ett sådant här förslag. Det är mitt tredje år som fullmäktig. Vi var några på Södermalm som tyckte att det här är svåra frågor, så vi kallade ihop andra på Södermalm och gjorde ett nätverk för att diskutera. Vi kommer att fortsätta att träffas. Jag tror på att bygga på det som är. Demokrati byggs underifrån. I det här förslaget är det oklart hur vi ska representera i områdena. Det kan bli konflikt i fullmäktigegruppen, för ingen vet vem som ska göra vad, hur man ska finnas tillgänglig. Jag önskar analys av vad som finns i dag, vad som är bra och vad som kan utvecklas vidare. Jag föreslår att man sammankallar fullmäktige distriktvis och lyssnar på dem, pratar om rollen, hur man kan få större engagemang, hur man jobbar i kvarteren, innan man förkastar det vi har, att man tar till vara den kunskap som finns i kvarteren. För de 80 000 köande ser jag att problemen är större. Det viktiga är att vi får göra vår stämma hörd på olika sätt.

(Applåder allmänt i salen.)

*Anders Widerberg, styrelsen:* Det är olika delar i förslaget, dels nominering, dels digitalisering. Vi har inte tagit bort något, utan det är tillägg.

(Flera nejrop från salen.)

*Anders Widerberg, styrelsen:* Storleken är en fråga, en annan fråga är det digitala. Vi har identifierat att det är tråkigt på möten med genomgångar. Då har vi lagt till ett boendemöte som kan fördjupa. Det är delfrågor som behöver justeras, men vi har egentligen inte tagit bort något.

*Anna H:* Vi vet att ni har ett nätverk. Det är lite så vi har tänkt med de större områdena, att man kan bolla frågor.

*Birgitta:* Kan man inte utgå från det vi har och bygga vidare på det i stället för att slå sönder de demokratiska valen?

*Aud Sjökvist, styrelsen:* Jag tycker inte att detta är att bygga uppifrån. Att varje medlems röst ska väga lika mycket är en stor del av allt. Grupp 4 har förslag på lösning.

*Karin, Identx:* Tack för jättebra inspel från bordet och kommentarerna från gruppen.

Grupp 4: Nominering och digitala val är okej som komplement till val på mötet. Internet ska finnas i kvarterslokalerna. I stället för områden ser vi att små kvartersråd slås samman så att de tillsammans representerar typ 110 medlemmar. Lokal förankring är viktigt.

1. Att rösta digitalt är bra, men det finns frågetecken kring hur det ska fungera ihop med kvartersrådets omröstning/nominering. Valberedning? 2. Kandidat blir anonym. Risk för att engagemanget i kvartersrådet försvinner. Behåll nuvarande ordning.

*Man:* Det gäller digitalt med kvartersråd.

*Karin, Identx:* Ni pratar om valberedning men också att behålla nuvarande ordning.

*Anna H:* I dagens system har vi ingen valberedning, men vi skulle kunna ha det.

*Karin, Identx:* Har ni i de olika kvartersråden valberedning? Räck upp handen! De flesta verkar inte ha det. Det är ett jättebra inspel med valberedning.

Digital nominering ses positivt, ger möjlighet att göra något slags bedömning för väljarna. Flera är tveksamma till digital röstning. Den lokala förankringen urholkas. Indelningen i större områden bör ta hänsyn till fler aspekter än geografiska.

*Kvinna:* Jag kommer från Tätlägret, och vi vill vara tillsammans med andra nybyggda fastigheter, för vi har andra frågor. Jag är imponerad av er på Södermalm, så vi kanske kan ha ett nätverk för ...

*Aud Sjökvist, styrelsen:* Varför är ni tveksamma till digital röstning?

*Kvinna:* Det är bra att kunna rösta digitalt om man inte kan vara med på medlemsmötet. Men det handlar inte om kvarterets lucia eller en låt på någon melodifestival, utan vi vill jämföra med riksdagsval, att det ska vara korrekt.

*Kvinna:* Det blir väldigt anonymt.

*Ulla:* Vi röstar inte digitalt till riksdagen, och det finns skäl för det. Man vet inte vem som sitter vid datorn. Vi talade tidigare om kupper, men det blir troligare med det här systemet. Föräldrar till barn kan få rösta, och då kan vuxna ha flera röster. Den digitala röstningen förutsätter att personerna presenterar vad de vill, och när de är valda ska de inte komma med personliga grejer. Det blir svårt att kontrollera dem som ställer upp. Valet kan hackas också. Det är svårt med digitala system. Jag tycker inte att vi ska våga.

*Eva Nordström, VD:* Föräldrar har lagstadgad rätt att företräda minderåriga barn, och det finns också rätt till ombud. Stadgarna reglerar de rättigheterna. Vi kan inte lagstifta bort föräldrars rätt att företräda barn. Tanken är att digital omröstning ska kopplas till bank-ID, för att säkerställa att rätt individ röstar för sig själv eller enligt § 29 i stadgarna.

Digitalisering är okej. En del tycker att större valkretsar är bra. En del tycker att man kan testa digitaliseringen med existerande valkretsar.

*Man:* Vi tycker att man ska börja långsamt, det finns barnsjukdomar, kolla hur många som röstar – nice and easy.

Åsikterna är olika, bra i dag, ej digitalt. Samarbetet ökar mellan kvartersråden med områdesindelning. De som väljs = engagerade och klarar av att vara representativa. Kvalitetssäkra. Alternativ: 1 lägenhet i kvarteret ger 1 röst för ledamot, 100 lägenheter ger 100 röster.

*Man:* Om det i dag anses orättvist att ett litet kvarter har lika många röster på stämman är en idé att den fullmäktige för ett kvarter ska få en röst per lägenhet i det kvarteret. Då blir det en lägenhet – en röst.

*Man:* En lägenhet – en röst kan bli skevt, för det är medlemmarna som ska rösta, inte lägenheterna.

*Aud Sjökvist, styrelsen:* Bor någon ihop med en hyresmedlem är man normalt köande om man inte har begärt överflyttning.

*Man:* Då är det ingen idé att flytta över till förvaltningsenheten.



3 av 8 tyckte att digitalt val var bra. En tyckte att digital nominering var bra men valet på möte. Majoritet för val på möte. Bra med bomöte för kvarteret med styrelse och förvaltning. Olika uppfattningar om nya områdena för val. Särskild lösning för små kvarter?

*Man:* Vi tycker att den generella lösningen är dålig. Man behöver tänka mer. Detsamma gäller det digitala. Det är modernt med digitalt, men man utsätter sig för teknikproblem och tappar den personliga kontakten. Det stora problemet är inte hur vi ska rösta utan hur vi ska hitta intresserade. I vårt kvarter gäller det att hitta någon som över huvud taget vill påta sig detta uppdrag. I stället bör man försöka få fler medlemmar intresserade.

*Karin, Identx:* En kommentar från någon som tyckte att det digitala var bra?

*Man:* Vi lever i en tid då det digitala tar över, och det är bra om vi genom det kan få större intresse för föreningsfrågor. Men man måste också ha personliga möten och se varandra i ögonen.

*Ragnar:* Mycket av diskussionen handlade om bra verksamhet i kvarteren. Det är kanske en större fråga än valsysteemet. Om man har en annan indelning för valsysteemet är det risk att man urholkar verksamheten snarare än förstärker den. Sedan beträffande antal röster för dem man representerar: Då skulle varje köande fullmäktig ha ungefär 1 000 röster.

*Anna H:* Vi har tittat på andra medlemsorganisationer, som Konsumentföreningen, så det finns exempel på att det fungerar.

Digitala val: Ger fler möjlighet att rösta. Ej helt eniga. Områdesindelning: En majoritet tror att områdesindelning i stället för kvarter kan vara bra, men att lokalanknytningen och -intresset kan minska och att medlemsavståndet kan öka. Begränsa antalet mandatperioder?

*Man:* Beträffande områden skulle vi påtvingas en organisation som inte riktigt finns. I dag är det mer eller mindre samma som sitter kvar därför att ingen annan ställer upp, och då kom förslaget upp om att kanske minska antalet mandatperioder.

*Man:* Om det blir områden får de fullmäktige mycket större uppdrag än hittills. Man ska representera fler kvarter, besöka dem, ha kontakter och få mejl från dem. Om det är få som vill vara fullmäktige nu, hur många vill vara det då? Får vi proffsfullmäktige i stället för vanliga medlemmar?

*Man:* Förslaget är två slags möten: medlemsmöten och bomöten. Vid bomötet är kvartersrådet huvudpersonen, medan medlemsmötena ska handla om fullmäktige, där man inte är intresserad av de lokala "balkongfrågorna" utan de stora viktiga frågorna för SKB.

*Anna H:* Eftersom medlemsmötet i kvarteren försvinner är det jätteviktigt att ha bomöte på hösten där man kan diskutera skötsel och förvaltning. Ekonomi är inte alla så intresserade av. På bomötet kan det bli nära frågor och kanske frågor som kan bli motioner – ett möte till för mer dialog.

*Man:* Det finns ju redan i dag.

*Anna H:* Men det blir tydligare, att styrelsen och förvaltningen kommer.

*Man:* Det kan vi begära i dag.

*Aud Sjökvist, styrelsen:* Det blir formaliserat.

Vi är tveksamma till digitala val. Beredningsgrupp måste förbereda val för köande. För stora områden för boende. Bättre personkännedom i dagens system.

*Carl Henric:* Jag tycker inte att konsumföreningar är bra exempel på hur man förbereder val. Jag skulle beskriva deras nomineringssystem som nordkoreanskt.

Behåll kvartersråden som nomineringsbas för fullmäktigeledamöter. Skippa distrikten. Tveksamt om alla medlemmar ännu är mogna för nominering och val digitalt. Låt kvartersråden bestämma takten själva. Okej med digitalisering för köande.

*Karin, Identx:* Är det några kommentarer utöver det vi redan har diskuterat?

*Anders S:* Jag är förvånad över att ni betonar att vi fullmäktigeledamöter representerar SKB och inte kvarteren. Samtidigt är det viktigt att varje fullmäktigeledamot representerar medlemmen. Det är viktigt att fullmäktigeledamöter har den kontakt som det går att få, och det är ju i kvarteret, oavsett om det är litet eller stort – det har mindre betydelse. Vi kommer för att diskutera och i mesta möjliga mån vara eniga. Det har mindre betydelse om det är 110 eller 20 som har röstat på mig.

*Aud Sjökvist, styrelsen:* Vi tycker att rösterna ska väga lika tungt.

Det nya systemet förutsätter att du går med på att blir presenterad digitalt, vilket alla inte vill, och det kan minska urvalet. Områdesindelningen innebär för en fullmäktig att du får avsätta mer tid för arbetet och att demokratin kommer längre ifrån.

*Kvinna:* Det gäller inte själva processen utan att den enskilda personen kanske inte vill ligga på en digital plattform, och då är man ju utesluten från att bli vald.

## Uthyrningen – turordning

### 14.27 Presentation från arbetsgruppen genom Anna

*Karin, Identx:* Då har vi en utmaning som handlar om turordning.

(*Anna H* visar en bild med följande text.)

#### **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.

*Anna H:* Många intresseanmäler men är inte intresserade av att hyra. Det kan vara ett veckonöje med lägenhetsvisning. De vill kolla om de kan få. Är det rimligt att alla 60 kanske kommer bara för att titta?

Risken är att de som står längre ned inte anmäler sig eftersom de inte tror att det är någon idé. Det kan innebära att den medlem som har längre kötid inte intresseanmäler. Det blir inte ett transparent system. Exemplet som jag hade med Baltzar von Platens Gata är inte ovanligt. Det är ett innerstadsproblem. Det är roligare att kolla på lägenheter i innerstaden.

Vi har presenterat statistik i rapporten. Att människor inte intresseanmäler har vi ingen statistik på, men uthyrarna vet att det förekommer. Det leder till vakanstider och administration.

### 14.31 Fråga för röda och gröna kort

Är det viktigt att de som intresseanmäler faktiskt vill byta bostad?

*Karin, Identx:* Sträck upp grönt kort om ni håller med, rött kort annars. Jag ser att det är fler gröna kort.

## 14.32 Fortsatt presentation från arbetsgruppen genom Anna

(Anna H visar en bild med följande text.)

### 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.

*Anna H:* Förslaget är att styrelsen ges mandat att införa tillämpningsregler, med bostadsspärr. Det gäller efter upprepade nej. Vi vill inte förbjuda att man tittar på många lägenheter men vill ha en gräns. Det gäller nej efter ja, att man hoppar av när ska skriva kontrakt. Det är inte ovanligt, men i dag finns inga sanktioner. Det leder till en massa problem. Det tredje gäller att om man flyttar in i en ny lägenhet ska man bor där en viss tid. Det finns en del som intresseanmäler redan innan de har flyttat till den nya lägenheten. Sådana här regler är inget konstigt. De flesta andra fastighetsägare har regler.

## 14.35 Diskussion i smågrupper

*Karin, Identx:* Vi har en fråga som är snabb och handlar om ett val. Det blir bara några minuter att diskutera för att vi ska hålla tiden.

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

(Frågan diskuteras i grupperna.)

## 14.45 Redovisning från grupperna och diskussion

Bra förslag. Styrelsen.

Principerna bakom förslaget är bra. Stämman bestämmer vilka nivåer som ska gälla. Det finns en STOR risk för att en alltför begränsande nivå stör bostadssökandet väldigt mycket.

*Kvinna:* Det ska vara transparent, så att man får ordentlig information när man söker.

1. Förbättra lägenhetsbeskrivningen inklusive skick, för att minska antalet "onödiga" anmälningar. Olika restriktioner krävs beroende på de olika beteendena. 2. Stämman.

Stämman ska fastställa. Bra om SKB reglerar detta.

Stämman ska besluta om principer. Mindre detaljer kan styrelsen besluta. Inga starka skäl att ändra systemet. Bättre information till sökande kan behövas. En i gruppen vill ändra system.

Regler ja. Styrelsen bestämmer.

Viktigt med någon typ av begränsning men relativt frikostiga regler. Dock betraktas nej efter ja som allvarligt. Förslag i gruppen om "öppet hus" någon gång om året i olika kvarter. Styrelsen eller fullmäktige – oenighet i gruppen.

Mer information om lägenhet och fastighet, till exempel väderstreck, gör det lättare att välja. Det är okej att debitera om man hoppar av ett ja till kontrakt. Separat kö/ansökan till enbart visning för nyfikna. Alla ska få tacka ja, även på plats 99.

*Man:* De som har anmält sig måste kunna tacka ja, även om de inte går på visning. Jag vet några unga som var så glada att få lägenhet att de tackade ja utan att de hade gått på visning.

*Anna H:* Att man kommer långt ned och inte går på visning är ett problem, när man inte tror att man kan få. Vi tar med oss frågan om att tacka ja.

Bra förslag. Styrelsen föreslår, och stämman beslutar om regler. Undantag beslutas av styrelsen eller arbetsutskottet.

Tillämpningsregel nr 1 vill vi inte ha men de nästkommande två. Kalla fler till visning i innerstaden om så många tackar nej. Nästan alla tycker att styrelsen ska fastställa reglerna.

*Anna H:* Om vi kallar fler förstärker vi att många inte kommer.

*Man:* Om man kallar fler kommer de att inse att lägenheten kanske gick till någon långt ned på listan. I dag går de inte på visning om de har plats 50.

Grupp 9. 1. Det är bra med någon typ av tillämpningsregler. Det behövs. 2. Gruppen är oenig om vem som ska fastställa – styrelsen och stämman.

*Karin, Identx:* Stort tack för att ni har orkat diskutera och dela med er. Och stort tack till arbetsgrupperna. Och så applåderar vi för vår vd, som ska sammanfatta.

## 14.51 Sammanfattning av VD

*Eva Nordström, VD:* Jag har suttit och lyssnat. Lotta har varit tvungen att avvika, så jag har fått i uppdrag att sammanfatta. Det är ju jätteenkelt.

Jag fick frågan om vad omvisningarna kostar. På sidan 35 i rapporten kan ni se att 15 lägenheter förra året visades två eller tre gånger och att vakanskostnaden var 124 000 kronor, ca 10 000 kronor per omvisning, personella kostnader inte medräknade. Där står också att 839 lägenheter förutom nyproduktionen ledigförklarades och att 309 tackade nej efter ja, vilket motsvarar 37 procent. Då ska jag försöka sammanfatta.

Bosparandet känns okej att förlänga från 20 000 till 30 000 kronor med 1 000 kronor per år. Beträffande upplåtelseinsatserna var det ungefär 70 procent som visade grönt kort. I den fördjupade diskussionen var det tio grupper som tyckte att det var positivt men där någon i gruppen inte tyckte det. En grupp sade njae.

Det kom fram en del goda idéer. En var att låta 10 procent av nyproduktionskostnaden vara upplåtelseinsats, och någon grupp nämnde 10 procent av nyproduktionskostnaden och 10 procent av taxeringsvärdet för det äldre fastigheter. Längre tid för trappan har nämnts. Det var diskussion om beloppet 1 800 kr/kvm. Undantag i stadgarna tolkade jag ska vara kvar men att man bör fundera över riktlinjer, så att man vet. Ett visst antal månadshyror nämndes som upplåtelseinsats.

Det blir inte så att hela systemet ändras på tio år. Vi har fortfarande ett antal som bor kvar och har betalat 100 kr/kvm. Ändringen kommer alltså att ta betydligt längre tid.

Majoriteten tycker att digital omröstning kan vara ett alternativ men är rädda för att alla

kanske inte vill bli publicerade och undrade hur vi säkerställer att vi inte hackas. Områdesindelningen uppfattar jag att vi behöver fundera på, hur den ska se ut, vara eller icke vara. Det kanske inte behöver vara en geografisk indelning, att det gäller vilka kvarter som har mer gemensamt. Diskussionen gällde också om engagemanget är lågt eller inte. Sedan fanns det förslag om att i stället slå samman kvarter så att de motsvarar ungefär 120 lägenheter.

Det fanns funderingar om valberedning för en bra nomineringsprocess. Frågan om Internet i kvarterslokal är på gång och kommer förr eller senare. Det var en tveksamhet att man inte ska rösta på kvarterets Lucia. En röst per 100 lägenheter och att begränsa mandatperioden talades det om, liksom mer arbete för fullmäktigeledamöterna med områdesindelning.

Beträffande digital omröstning har vi gjort en medlemsomröstning och frågat medlemmarna. De som inte kunde engagera sig som förtroendevald kunde tänka sig att engagera sig i till exempel webbenkäter, ett digitalt engagemang. Äldre personer vill hellre gå på fysiska möten. Men fysiska och digitala behöver inte vara motsättningar utan kan komplettera varandra.

Beträffande turordning var det en klar majoritet genom gröna kort för att den som anmäler sig ska vara intresserad av en ny lägenhet. Principer för detta uppfattade jag att ni tycker är bra, men det gäller hur de ska utformas. Någon sade att de bör vara frikostiga. Någon föreslog öppet hus i kvarteren. Det var olika uppfattningar om det var stämman eller styrelse som skulle bestämma – det var inte självklart.

Vi kommer att lägga ut information på hemsidan för alla medlemmar under Mina sidor. Där kommer det att finnas blankett för att lämna synpunkter som medlem eller fullmäktig. Rapporterna kommer också att skickas ut och finnas i respektive kvarter. En punkt på medlemsmötena är en diskussion om detta, och det finns motioner på föreningsstämman.

På fullmäktigedagen i november är tanken att vi fortsätter. Ambitionen är att ett inriktningsbeslut ska tas på stämman 2020. Därefter ska stadgar skrivas, där det behövs beslut vid två stämmor med tre fjärdedels majoritet vid andra beslutet, eftersom det handlar om en ändring av insatserna.

Ni fullmäktigeledamöter är valda i kvarteren och några bland köande. Men alla ni representerar alla i SKB. Ni som bor i ett kvarter pratar självklart med andra i kvarteret, men prata även med andra medlemmar, så att vi fångar in så breda synpunkter som möjligt.

Kvarteren norr om Slussen får besök av styrelseledamöter i år, och några söder om Slussen får också besök. Ni andra har ett extra ansvar för att fånga upp de synpunkter som kommer på mötet. Känner ni att ni är osäkra så hör av er. Jag tror att alla har mejladress till Malin. Använd blanketten för synpunkter, så att styrelsen ska få ett så brett underlag som möjligt.

Under hösten fortsätter diskussionen. En idé är att skapa fokusgrupper för andra medlemmar som inte är förtroendevalda. Det gäller att fånga in de köande. Har ni andra idéer för att fånga in synpunkter så hör av till styrelsen.

*Jan:* Det finns svårigheter med digitalisering – många saknar tillgång. Då är det sent att få materialet på mötet. Kommer det att presenteras i Vi i SKB?

*Eva Nordström, VD:* Ja, i höstens nummer.

*Malin Senneby, föreningssekreterare:* Materialet läggs ut i kvarteren och kan hämtas där.

*Eva Nordström, VD:* Ni kan också ringa till servicecenter och få hemskickat. Vi kommer att lägga ut en sammanfattning av den här dagen, och jag kan skriva en kort sammanfattning av vad jag sade – det var ett harakiriuppdrag. Slutligen vill jag tacka för ett jättegott engagemang i alla grupper. Det är precis det här som är demokrati. Tusen tack för i dag!

(Mötet avslutades ca 15.05.)