

SKB:s fullmäktigedag den 30 mars 2019

Redovisning från mötet med [kommentarer i blått](#).

Innehåll

Inledning.....	1
Medlemsinsatserna	2
Presentation från arbetsgruppen/styrelsen.....	2
Diskussion i smågrupper med redovisning.....	2
Upplåtelseinsatserna	2
Fråga för röda och gröna kort	2
Presentation från arbetsgruppen/styrelsen.....	3
Diskussion i smågrupper med redovisning.....	3
Eventuell utdelning.....	5
Presentation från arbetsgruppen/styrelsen.....	5
Det parlamentariska systemet	5
Presentation från arbetsgruppen/styrelsen.....	5
Diskussion i smågrupper med redovisning.....	6
Digital nominering och valprocess	7
Presentation från arbetsgruppen/styrelsen.....	7
Diskussion i smågrupper.....	8
Uthyrningen – turordning.....	10
Presentation från arbetsgruppen/styrelsen.....	10
Fråga för röda och gröna kort	10
Fortsatt presentation från arbetsgruppen/styrelsen.....	10
Diskussion i smågrupper.....	11
Sammanfattning av VD.....	11

Inledning

Axelsson Charlotte, styrelseordförande: Vi som jobbar i styrelsen ska jobba enligt det uppdrag som vi har enligt stadgarna, för alla medlemmar, för deras ekonomiska intressen genom att förvärva mark, bygga och förvalta. ([Varför känner hon behov av att säga detta?](#))

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. ([Det var säkert ett flertal motioner till stämman – som kritiserade förslagen i sak och också kritiserade den bristande förankringen bland medlemmarna – som tvingade styrelsen att ge upp ambitionen att driva igenom ett inriktningsbeslut redan vid stämman 2019.](#))

Styrelsen har ambitionen att få ett inriktningsbeslut på stämman 2020 för att sedan skriva nya stadgar. ([Eftersom rapporterna är så svårlästa och förslagen ottydligt presenterade och motiverade går det knappast att få en ordentlig förankring till dess.](#))

Karin Ljungmark Malmström, Identx, moderator: Ni har kunnat läsa rapporterna. Nu vill vi framför allt ha alternativa lösningar, så att vi inte landar på ”vi vill inte”. ([Får man komma med invändningar bara om man har ett alternativt förslag?](#))

Medlemsinsatserna

Presentation från arbetsgruppen/styrelsen

Följande bild visas:

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 Westerberg, styrelsen: Medlemsperspektivet handlar om rättvisa mellan olika medlemsgrupper, köande eller boende i innerstaden eller i nyproduktionen, med olika hyra och insats. (Vad betyder rättvisa egentligen? Det behöver förklaras. Ordet får inte användas som något självklart som man inte kan eller får säga emot!)

Det andra perspektivet är företagsperspektivet, föreningens behov av finansiering. SKB behöver ett kontinuerligt inflöde av kapital för att rusta upp och bygga nytt. (Är det inte framför allt nyproduktionen som kostar pengar? Att utvidga SKB:s verksamhet till Uppsala måste kosta extra. Är det rimligt?)

Bosparandet kommer att sjunka. Maxbeloppet har höjts från 10 000 kronor till 20 000 kronor, men år 2021 har många sparat färdigt. Förslaget är att beloppet höjs till 30 000 kronor.

Diskussion i smågrupper med redovisning

Fråga som diskuteras i smågrupper:

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?

Efter diskussionen redovisas bland annat följande synpunkter.

De flesta grupper svarar ja.

Grupp: Det saknas en analys på hur många som slutar att vara medlemmar.

Grupp: Det finns tveksamheter med tanke på låginkomsttagare.

Karin, Identx: Vad händer om man inte betalar?

Patrik: Om man har köat länge kanske det inte spelar någon roll om man förlorar ett år i kötid. Jag kan inte tänka mig att SKB vill utesluta någon som inte betalar.

Upplåtelseinsatserna

Fråga för röda och gröna kort

Patrik Westerberg, styrelsen: 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.

Följande fråga visas och besvaras genom att varje deltagare sträcker upp rött eller grönt kort.

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

Någon frågar vad "lika för alla" betyder.

Patrik: Samma antal kronor per kvadratmeter.

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

Någon frågar: Hur seriöst är det att sträcka upp röda och gröna lappar på spontana känslor?

De flesta visar grönt kort.

Presentation från arbetsgruppen/styrelsen

Patrik Westerberg, styrelsen: Vi i arbetsgruppen tycker att det är en orättvisa, med tydliga motsättningar mellan olika medlemsgrupper. (Tycker?) Det ger splittring i föreningen. (På vad sätt?)

Vi föreslår samma insats för alla lägenheter, med upp- respektive nedtrappning under en tioårsperiod. (Det innebär att en orättvisa skapas. Förslaget sägs innebära en enhetlig nivå, men i själva verket skapas flera olika nivåer, och den som flyttar tidigare får lägre insats än den som flyttar senare. Vem talade om rättvisa?)

Målet är 1 800 kr/kvm för alla lägenheter. (Det är en stor höjning jämfört med den genomsnittliga nivån 700 kr/kvm.)

Detta blir man utsatt för först när man flyttar, om man gör det. Ju förr man flyttar, desto mindre påverkas man. (Som om man inte behövde bry sig om man inte flyttar! Som om förändringen skulle bli mindre därför att den inträffar just vid flytt! Som om man bara skulle tänka på sig själv!)

Någon: I rapporten står det 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. Och de låga boendekostnaderna beror på att standarden är avsevärt sämre.

Karin, Identx: I stället för att ta viktiga relevanta frågor nu tar vi dem i grupperna. Efteråt kan vi lyssna på kommentarer.

Någon säger att hela den här frågan är förkastlig.

Karin, Identx: Det får man tycka. Men då måste ni komma med ett annat förslag.

Patrik: Om det finns synnerliga skäl kan styrelsen bevilja undantag eller anstånd med komplettering av insats. (Det finns ingen uppgift om på vilka grunder det kan ske, så det innebär ingen garanti. Och att redan ta upp möjligheter till undantag är ett erkännande av att förslaget inte är så bra.) I motioner har inlåsnings effekter tagits upp. Nuvarande system har kraftiga utlåsnings effekter. En äldre lägenhet har många svårt att komma åt. Den här utjämningen ska skapa ökad rörlighet mellan det yngre och äldre beståndet och göra nyproduktionen mer tillgänglig. (Inlåsnings effekten kommer naturligtvis att bli ännu större om insatserna för äldre lägenheter ökas så mycket som förslaget innebär.)

Diskussion i smågrupper med redovisning

Följande fråga diskuteras:

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. Frågan är oerhört omfattande och kan naturligtvis inte diskuteras tillräckligt under en halvtimme.)

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.

Efter diskussionen redovisas bland annat följande synpunkter.

Grupp: Anstånd med betalning av insats är bra.

Grupp: Vi ser faror med inlåsningsseffekt, att man inte har råd att byta till annan lägenhet i samma område. En person föreslår en insats på 10 procent av produktionsvärde i nya fastigheter eller 10 procent av taxeringsvärdet i äldre fastigheter.

Grupp: Utjämning kan vara bra. Men måste beloppet vara lika? Kan inte man skilja mellan nyare och äldre fastigheter?

Patrik: Om man bor i en äldre lägenhet kan man byta externt, och då går en lägenhet till en icke-medlem. (Hur skulle förslaget ändra på det?)

Grupp: Det behöver förtydligas hur systemet ska fungera. Ska standard påverka bara hyran och inte insatsen?

Grupp: Förslaget är bra, men det måste formuleras vilka undantag som ska gälla.

Grupp: Hur har man kommit fram till nivån 1 800 kr/kvm? Den nivån måste diskuteras.

Någon påpekar att SKB i november sade att genomsnittet var 720 kronor/kvm och att det alltså inte bara är en utjämning utan också en höjning.

Patrik: 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.

Grupp: Det är många uppfattningar. Några säger att det är okej. Några tycker att standard, läge med mera 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 %.

Någon: Först måste man diskutera principen, sedan kan man diskutera trappan.

Grupp: Det blir lättare att komma in i systemet för både unga och gamla, men det blir inlåsningsfrämst i det gamla beståndet. Ett alternativ är att SKB lånar ut till insatser.

Grupp: Ska det var samma upplåtelseinsats för alla? Hur påverkas hyresnivåerna på nyproduktionen respektive det äldre beståndet?

Patrik: 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.

Grupp: Mer diskussion behövs.

Någon: 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.

Någon: Vad är rättvisa i det här sammanhanget? Nuvarande system är minst dåligt. Man kan jämföra ut men måste separera det från hur mycket pengar det gäller. Jag tror att utjämning är komplicerat – man löser vissa problem men skapar andra problem. SKB pushar på och säljer in, försöker hitta rätt vinklar. Det är inte rätt pedagogik.

Någon: Köande och boende står mot varandra.

Patrik: Tanken är att det ska vara indifferent, en utjämning, inte att SKB ska få mer eget kapital. Tanken är att skapa en form av rättvisa, inte stärka den finansiella situationen för SKB.

Grupp: Vi tycker väldigt olika. SKB ska fungera också för dem med låga inkomster. Lika insatser kan vara bra, men höjda insatser ger inlåsnings. Är det bara hyran och inte också insatserna som

ska variera med standard? Är en övergångstid på 10 år bra?

Någon: Jag undrar hur inkomsterna i SKB ser ut bland boende och köande. Jag är övertygad om att de är lägre än man tror. Och SKB har inte låga hyror och insatser ens i det billigare beståndet.

Eva Nordström, VD: Det kan 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.

Någon: Jag är tveksam till en höjning för äldre lägenheter, eftersom det kommer att ta ännu längre tid att vid en flytt få igen en högre insats genom lägre hyra. Jag tycker inte att konsekvenserna är belysta tillräckligt.

Någon: Nyproduktionen ska stå för sina kostnader. Blir det lägre insatser borde det bli högre hyror.

Patrik: 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.

Eventuell utdelning

Presentation från arbetsgruppen/styrelsen

Patrik: Begreppet "bosparande" i stadgarna bör ersättas med "medlemsinsats", eftersom det är det korrekta begreppet. Begreppet "emissionsinsats" tas bort. Vi har diskuterat en möjlighet till utdelning.

Det parlamentariska systemet

Presentation från arbetsgruppen/styrelsen

Följande bild visas:

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

(På vad sätt är organisationen inte "aktuell"? Vad krävs för att den ska bli "aktuell"? Vad är det för ändringar i "omvärlden" man avser. Detta är oerhört otydligt! Fördelas inte lägenheterna rättvist i dag? På vad sätt fördelas de inte transparent?)

Anna Hållén, styrelsen: 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? (Det är väl inte så konstigt att de köande – varav de flesta inte är aktivt bostadsökande och många dessutom är under 18 år – inte deltar i val av aktiva inom föreningen? Vad menas med frågan om effekter på väntetid – skulle antalet som deltar i val påverka väntetiden till en lägenhet?)

133 personer kallades till visning av en viss lägenhet. Först kallades 60, men ingen ville ha lägenheten, så 73 ytterligare kallades. (Ett ytterlighetsexempel tas upp som om det vore det normala. Är det seriös argumentering?)

SKB är unikt – man förlorar inte kötid när man inte tar en lägenhet. (Menar styrelsen att man ska förlora kötid när man tackar nej till 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. (Då borde informationen om hur det fungerar vara tydlig. Det är den inte för närvarande.)

Följande bild visas:

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.

(Det är helt fel att SKB tillämpar principen en medlem–en röst. SKB har ju infört ett fullmäktige med valda representanter eftersom SKB har alltför många medlemmar för att den principen ska kunna fortsätta gälla!)

(Varför upprepar man siffrorna 8 % respektive 0,06 % – hoppas man att de ska påvisa en "orättvisa" som motiverar just de förslag som man kommer med?)

Anna Hållén, styrelsen: 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. (Som sagt: SKB tillämpar inte principen en medlem–en röst. Här blandar hon ihop lågt deltagande i val med att kvarter med olika antal hyresgäster får samma antal representanter.)

Diskussion i smågrupper med redovisning

Följande fråga diskuteras i smågrupperna:

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

Efter diskussionen redovisas bland annat följande synpunkter.

Grupp: Lägre grad av medbestämmande. Snedvriden representation.

Grupp: Urvalet blir för dåligt eftersom medlemsmötena generellt är så dåligt besökta.

Grupp: Vid lågt deltagande är risken för "kupper" stor. Demokratiarbetet blir svagare. (Och hur är det med kupper, teknisk osäkerhet och annat vid helt anonymt digitalt röstande som tas om hand av SKB?)

Grupp: 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 är viktigare än kvantitet.

Karin, Identx ifrågasätter att gruppen inte sagt att det är problem med få röstande. *Någon* i gruppen påpekar att engagemanget i bostadsrättsföreningar är mycket mindre än 8 procent.

Anna säger att få kommer på mötena, och *någon* från gruppen säger att det är vanligt med 10 procent aktiva i föreningar.

Någon: Det låga deltagande från köande är inte 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.

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

Grupp: Det är inte bra med få som väljer, medan vad är realistiskt att kräva? Konsekvenser kan vara sämre demokrati, större avstånd mellan beslutande organ och medlemmar och lättare att "kuppa".

Grupp: Fler möjligheter att rösta bör finnas. Det saknas engagemang för övergripande frågor.

Grupp: Fler bör vara engagerade och närvara på möten. Hur informerade är väljarna om vem de väljer? Annars finns det risk för kupp, särskilt vad gäller köande, eller felaktig representation.

Grupp: 8 procent som väljer bland boende är inget stort problem. Det låga antalet bland köande är en större fråga. Finns det möjlighet att göra aktiviteter för att samla dessa? Högre medlemsengagemang är bra.

Grupp: Risk för att en enskild medlem kappar in sig själv och driver sin egen fråga, att boende tappar kontakt med kvartersrådet. Viktigt med fler som deltar medlemsmöten. Möjlighet att rösta via ombud?

Grupp: Vi vill utveckla så att fler deltar i val av fullmäktige. Ingen större fara för boende, men systemet för köande behöver utvecklas.

Någon: Fler köande bör få möjlighet att engagera sig. SKB bygger mycket på personliga möten, kvartersråd. Hur kan SKB ge möjlighet att mötas? Det kan vara på nätet också.

Någon: Man kan bjuda in kvartersråd i närheten, höra hur kvartersråd jobbar, så att man kan känna att det är något för mig.

Claes Berglund, uthyrnings- och digitaliseringschef: Vi kommer att vända oss till alla som fyller 18 – det finns de som inte vet att de är medlemmar. Vi tänkte informera om möjligheten att engagera sig inom föreningen. Den aktiviteten ska dra igång under våren.

Grupp: Sifferunderlaget bör granskas. Har vi en "puckel" som försvinner om ett tag? Hur är återväxten? So far, so good. Har detta yttrat sig på något sätt?

Någon: Vi har kanske inget problem. Jag saknar problembeskrivningen.

Eva Nordström, VD: I dagsläget är 33 procent mellan 0 och 17 år, och dem har vi räknat bort i statistiken. (Det är fel. På en bild som visas framgår att man har räknat på 82 000 köande, vilket enligt årsredovisningen är antalet köande.)

Någon: Unga blir äldre och blir mer engagerade. Jag tror att det är ett icke-problem.

Någon: Vi tänker fel om vi pratar om benchmarking. Vill vi ha aktiva medlemmar?

Någon: Jag tror att unga människor inte har tid. Man kan inte påstå att medlemsmötena är roliga. Man kanske kan slå ihop medlemsmötet och årsmötet, där man pratar om vad som händer i kvarteret, så att det inte bara blir ekonomi, motioner och val.

Någon: Styrelsen bör granska sitt eget agerande. Till exempel är de senaste årens hantering av motioner inget som inger förtroende och får folk att engagera sig.

Digital nominering och valprocess

Presentation från arbetsgruppen/styrelsen

Bild med följande text visas:

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 Hållén, styrelsen: Vi tycker att det är lågt valdeltagande och har landat i ett förslag. Man vill inte gå på möten, har inte tid. (Är det en anledning till att sluta med möten eller göra möten intressantare?) Att man lättare kan se vilka som är nominerade kommer att öka valdeltagandet. (Det blir inte lättare utan svårare att nominera. I dag kan nominering ske så sent som på själva medlemsmötet – då man också direkt kan träffa och bedöma nominerade.) Folk är vana vid att göra allt genom mobilen. (Betyder det att allt är bättre att göra genom mobilen?) Att det är lättare att nominera kan öka bredden till fullmäktige. (Som sagt: Det är inte lättare. På vad sätt ökas bredden?) Vi har tittat på Konsumentföreningen och Skandia. De har digitala val. (Vad har de för alternativ?) Det går att hitta tekniska lösningar och alternativ för dem som inte har mobil eller datorer. (Varför säger ni inget om de tekniska lösningarna?)

Bild med följande text visas:

Områdesindelning för valprocessen

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

Anna: Vi föreslår sju områden, med en fullmäktigeledamot för 110 boende. Det tydliggör också att man representerar hela föreningen och arbetar för föreningens bästa och inte bara det egna kvarteret.

(Att det blir sju stora områden – där man inte ens behöver träffas för att välja – innebär ökat avstånd till dem som väljs och kan rimligen inte öka engagemanget utan bara antalet som deltar i valet. Men är det bättre med många måttligt intresserade som knappast vet vilka de väljer än färre som är intresserade och vet vilka de väljer?)

(Det är en missuppfattning av det parlamentariska-demokratiska systemet att varje fullmäktigeledamot representerar hela SKB. En ledamot representerar dem som har valt honom eller henne och ska agera med den särskilda kunskap som finns i kvarteret, som naturligtvis grundar sig på de lokala förhållandena i kvarteret. Det är en helt annan sak att representanten ska agera med hela SKB:s intresse i åtanke.)

Diskussion i smågrupper

Följande fråga diskuteras i smågrupperna.

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. (Det är orimligt att kräva detta på den korta tid för diskussion som ges.)

Efter diskussionen redovisas bland annat följande synpunkter.

Grupp: Att komplettera det gamla systemet med något digitalt är positivt. Men vi ser risker med områden, när medlemmarna kommer för långt ifrån och det blir svårare att utkräva ansvar. Vi är emot förslaget.

Någon: Det är jätteviktigt att fullmäktigeledamöter är aktiva och engagerade. Med en ändrad roll för fullmäktigeledamöter tror jag inte så många är intresserade av att vara fullmäktig. Jag vill bygga på det vi har i dag. Vi har ett nätverk på Södermalm för att diskutera. 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 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 är problemen större. Det viktiga är att vi får göra vår stämma hörd på olika sätt. (Applåder)

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

Flera i salen ropar nej.

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.

Aud Sjökvist, styrelsen: Jag tycker inte att detta är att bygga uppifrån.

Grupp: 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.

Grupp: Digital nominering ger möjlighet till något slags bedömning för dem som ska välja. Flera är tveksamma till digital röstning. Den lokala förankringen urholkas. Indelningen i större områden bör ta hänsyn till fler aspekter än geografiska.

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

Någon: 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. Vi vill jämföra med riksdagsval – att det ska vara korrekt.

Någon: Det blir väldigt anonymt.

Någon: 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. Valet kan hackas också. Det är svårt med digitala system.

Grupp: En del tycker att större valkretsar är bra. En del tycker att man kan testa digitaliseringen med existerande valkretsar.

Grupp: Åsikterna är olika. Det är bra i dag – inte digitalt. Samarbetet ökar mellan kvartersråden med områdesindelning. Ett alternativ är att den som är fullmäktigeledamot får ett antal röster som motsvarar antalet lägenheter i kvarteret.

Majoriteten var för val på möte. Vi hade olika uppfattningar om nya områdena för val.

Någon: Man behöver tänka mer. Det digitala är modernt, 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.

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

Någon: Vi lever i en tid då det digitala tar över. Det är bra om vi genom det kan få större intresse för föreningsfrågor. Men man måste också ha personliga möten.

Någon: Mycket av diskussionen handlade om bra verksamhet i kvarteren. Det är kanske en större fråga än valsystemet. Om man har en annan indelning för valsystemet är det risk att man urholkar verksamheten snarare än förstärker den.

Grupp: Digitala val ger fler möjlighet att rösta, men vi är inte eniga. Några tror att områdesindelning kan vara bra, men lokalanknytningen och intresset kan minska och

medlemsavståndet kan öka.

Någon: 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?

Grupp: Vi är tveksamma till digitala val. För stora områden för boende. Det är bättre personkännedom i dagens system. En beredningsgrupp måste förbereda val för köande.

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

Någon: Jag är förvånad över att ni betonar att vi fullmäktigeledamöter representerar SKB och inte kvarteren. Det är viktigt att varje fullmäktigeledamot representerar medlemmarna och har den kontakt som det går att få, och det är ju i kvarteret.

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

Uthyrningen – turordning

Presentation från arbetsgruppen/styrelsen

En bild med följande text visas:

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 Hållén, styrelsen: 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 60 personer kommer bara för att titta? Exemplet som jag hade med Baltzar von Platens Gata är inte ovanligt. Det är ett innerstadsproblem.

Fråga för röda och gröna kort

Följande fråga visas och besvaras genom att varje deltagare sträcker upp rött eller grönt kort.

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

Karin, Identx: Jag ser att det är fler gröna kort.

Fortsatt presentation från arbetsgruppen/styrelsen

En bild med följande text visas:

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 Hällén, styrelsen: Förslaget är att styrelsen ges mandat att införa tillämpningsregler, med bostadsspärr. Nej efter ja – att man hoppar av när man ska skriva kontrakt – är inte ovanligt. I dag finns inga sanktioner för det. Det förekommer att man intresseanmäler redan innan man har flyttat till en ny lägenhet. De flesta andra fastighetsägare har sådana här regler.

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.

Följande fråga diskuteras:

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

Efter diskussionen redovisas bland annat följande synpunkter.

Grupp: Principerna är bra. Stämman ska bestämma vilka nivåer som ska gälla. Det finns en stor risk att en alltför begränsande nivå stör bostadssökandet mycket.

Grupp: Förbättra lägenhetsbeskrivningen inklusive skick, för att minska antalet ”onödiga” anmälningar. Olika restriktioner krävs beroende på de olika beteendena. Stämman ska bestämma.

Grupp: Stämman ska fastställa.

Grupp: Stämman ska besluta om principer. Mindre detaljer kan styrelsen besluta. Det finns inga starka skäl att ändra systemet. Bättre information till sökande behövs.

Grupp: Det behövs regler. Styrelsen kan bestämma.

Grupp: Någon typ av begränsning behövs, men reglerna ska vara relativt frikostiga. Nej efter ja är dock allvarligt. Vi var oeniga om vem som ska bestämma. Man ska kunna ordna öppet hus i några kvarter en gång om året.

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

Någon: Man måste få tacka ja även om man inte går på visning.

Grupp: Förslagen är bra. Styrelsen föreslår, och stämman beslutar om regler. Undantag beslutas av styrelsen eller arbetsutskottet.

Grupp: Spärr efter upprepade nej vill vi inte ha, Kalla fler till visning i innerstaden om så många tackar nej. De flesta tycker att styrelsen ska fastställa reglerna.

Grupp: Någon typ av tillämpningsregler behövs. Vi är oeniga om vem som ska bestämma.

Sammanfattning av VD

Eva Nordström, VD: 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 visade ungefär 70 procent grönt kort. I den fördjupade diskussionen tyckte tio grupper att det var positivt även om någon i gruppen inte tyckte det. En grupp sade njae.

Det kom fram en del goda idéer. En var gällde 10 procent av nyproduktionskostnaden respektive 10 procent av taxeringsvärdet för äldre fastigheter. Längre tid för trappan har nämnts. Beloppet 1 800 kr/kvm diskuterades. Ett visst antal månadshyror nämndes som upplåtelseinsats.

Hela systemet kommer inte att ändras på tio år. Det blir några 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 engagemang 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 fanns en tveksamhet att man inte ska rösta på kvarterets Lucia. Att begränsa mandatperioden talades det om, liksom mer arbete för fullmäktigeledamöterna med områdesindelning.

Beträffande digital omröstning har vi 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 det fysiska och det digitala behöver inte stå emot varandra 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 var frikostiga. Någon föreslog öppet hus i kvarteren. Det var olika uppfattningar om det var stämman eller styrelsen som skulle bestämma.

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.

Tanken är att vi fortsätter på fullmäktigedagen i november. Ambitionen är att ett inriktningsbeslut ska tas på stämman 2020. Därefter ska stadgar skrivas, och sedan behövs det 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 får med 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.

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.

Jag vill tacka för gott engagemang i alla grupper.