

VI i SKB

April 2000



Strålande utsikt
i Eriksberg

VI i SKB

är en medlemstidning för
Stockholms Kooperativa
Bostadsförening.

Postadress:
Box 850, 161 24 Bromma

Besöksadress:
Drottningholmsvägen 320

Vaxel: 08/704 60 00
Telefax: 08/704 60 66
E-post: skb@skb.org
Hemsida: www.skb.org

Redaktör:
Kristina Huber

Ansvarig utgivare:
Henrik Bromfält

Grafisk produktion:
Annicka Istemo
Cherstin Andersson
Sabo Förlags AB

Annonser:
Media Promotion, 08/10 95 85

Repro:
Scannrepro

Tryck:
Eskilstunakuriren

Upplaga:
50 000 ex

Omslagsbild:
Kvarteret Skarpbrunna, Eriks-
berg. Foto:Sune Sundahl



SKBs öppettider

Vaxel/reception: 08/704 60 00
September-april 8.00-16.45
Maj-augusti 8.00-16.00
Fredagar hela året 8.00-16.00

Uthyringsenheten:
08/704 60 00
Telefontid mån-fre 9.00-12.00
Besökstid mån-fre 9.00-15.00

Lediga lägenheter: 08/704 18 90
Talsvar.

Medlemsservice: 08/704 60 20
Telefontid mån-fre 9.00-12.00
Besökstid mån-fre 9.00-15.00

Felanmälan: 08/704 60 60
Telefontid mån-fre 7.30-12.00
samt 13.00-15.30

Övriga tider anmäls fel som kräver omedelbart ingripande till SOS Alarmering, tfn 08/22 00 00.

Vi ber medlemmarna respektera våra besöks- och telefontider.

INNEHÅLL



Planenligt projekt

Projektet på Lilla Essingen går enligt planerna. Just nu upprättas en detaljplan för området. Om allt går enligt planerna kan byggstart ske år 2002.

sidan 5



Utanför Stockholms kommun

VI i SKB hittar i detta nummer hem till Eriksberg i norra Botkyrka. Där bjuds det både på härligt frisk luft och vacker dragspelsmusik.

sidan 6

Bredband till alla

SKB har gjort en analys av de erbjudanden som finns på marknaden för att få ett bra underlag till kommande beslut i frågan



sidan 10



70 år i Ryssjan

Följ med i berättelsen om kvarteret Ryssjan.

Vi möter Astrid Eklund som bott här i mer än 70 år. Hon berättar om hur Ryssjan förvandlats från arbetarnas kvarter till knapptryckarnas.

sidan 16

Året som gått

Årsredovisningen i sammandrag presenteras i VI i SKB. Vill du ha årsredovisningen i sin helhet, går det bra att beställa den på telefon 08/704 60 00.

sidan 24



Bussguidningen fortsätter

Eftersom intresset för SKBs bussguidning fortfarande är så stort senast, erbjuder vi även i år våra medlemmar att delta i en guidad busstur runt SKBs bostadsområden.

sidan 21

Medlemmarnas sida

Hör av dig till medlemssidan med egna bidrag eller synpunkter på andras.

sidan 30

Kallelse till medlemsmöte

sidan 32

ATT HYRA sidan 31



VD har ordet

jer utvecklingen noga och arbetar mycket med att hålla tillbaka räntekostnaderna.

Höga betyg

Fastighetsskötseln får fortsatt höga betyg i den hyresgästenkät som gjordes i höstas. Dessutom har vi en bra effektivitet i organisationen. SKBs kostnader för drift, underhåll och administration är lägre än hos de kommunägda bolagen i Stockholm. Detta framgick av den utredning om SKBs ekonomi och hyror som redovisades på fullmäktigedagen i november.

Stor medlemstillströmning

1999 blev ett rekordår för SKB vad gäller antalet nya medlemmar. Drygt 3 000 nya medlemmar netto. SKB har idag drygt 65 000 medlemmar. Naturligtvis glädjande men också oro-

ande på ett sätt. SKB är ett bra boendialternativ för många, men det finns självklart inga möjligheter att ordna bostäder åt alla medlemmar. Varje medlem måste själv bedöma om det är värt att stå i kö hos SKB.

120 nya lägenheter

SKB har en stor ambition att bygga nya bostäder. För att få fram nya bostäder har SKB köpt en fastighet i Hässelby Gård av Svenska Bostäder. Fastigheten, som är helt tomställd i avvaktan på ombyggnad, kommer att innehålla 120 lägenheter. Det blir ett bra tillskott för SKB. Inflyttning beräknas kunna ske under första halvåret 2001. Mer om detta på annan plats i tidningen.

Nytt insatssystem stärker SKB

En av de viktigaste frågorna för närvarande inom SKB är

"Oförändrade hyror i år"

ändringen av insatssystemet. Genom de föreslagna ändringarna får SKB en starkare ekonomi. Föreningen kan då bättre stå emot hyreshöjningar och får större möjligheter att bygga nya bostäder. Dessutom blir det bättre ränta på medlemmarnas sparade medlemskontomedel. På fullmäktigedagen fick förslaget starkt stöd. Går förslaget igenom på föreningsstämman går SKB en bra framtid till mötes. Det är min fasta övertygelse.

Henrik Bromfält

Annu ett år har gått. Jag vågar påstå att 1999 var ett bra SKB-år. Bra medlemstillströmning, ekonomi och föreningsverksamhet.

Oförändrade hyror

Ytterligare något som är positivt är att vi nu år 2000 för andra året i rad har oförändrade hyror. Den enskilda post som påverkar våra hyror mest är räntekostnaderna. Under 1999 har de varit låga. Tyvärr spås de stiga relativt mycket i år. Vi föl-

Permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt

En permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt rycker allt närmare. Regeringen har nu tillsatt en enmansutredare som har fått i uppdrag att utforma lagen. Det är hyresrådet Håkan Julius vid hyresnämnden i Stockholm som har fått utredninguppdraget. Avsikten är att han skall vara klar med sin utredning nu i höst. Därefter skall sedvanlig behandling i lagråd, riksdag med mera ta vid. Ett lagförslag kan sedan läggas fram för slutligt antagande under våren 2001.

Det bör observeras att utredningen skall komma fram till hur lagtexten skall se ut och inte om det skall bli en lag. Ett rent lagstiftningsuppdrag således.

Utredningsmannen har till sin hjälp ett sekretariat samt ett antal experter där bland



Foto: John Wahlbärj

andra SKB har fått nominera en person. Det är ingen mindre än SKBs förra VD Karin Wiklund som fått detta hindersuppdrag. Det borgar för att stor SKB-kunskap finns

med i utredningen. Karin kommer att bevaka SKBs intressen. Vi håller tummarna för att allt går vägen.

Henrik Bromfält

SKB återbetalar 1,5 miljoner

SKBs hyresmedlemmar svarar själva för lägenheternas inre underhåll, det vill säga målning och tapetsering. Till respektive lägenhet är knutet en lägenhetsfond, som växer i takt med boendetiden.

SKB tillämpar ett reparationsintervall på femton år. Det innebär att efter femton år skall tillgodohavandet i fonden motsvara kostnaden för en fullständig reparation av lägenheten, såvida inga uttag gjorts under tiden. När fonden är fylld, återbetalas pengar för tid överstigande femton år. Detta sker i januari varje år.

I januari i år erhöll drygt 900 hyresmedlemmar sammanlagt 1,5 miljoner kronor. Förra året återbetalades 1,4 miljoner kronor.

Bo Sjöblom

Hård konkurrens om markanvisningar

Arbetet med att hitta nya bostadsprojekt går vidare. Allmänt sett är det mycket svårt att köpa mark på grund av de numera mycket höga priserna. Att erhålla markanvisningar är också mycket svårt, eftersom konkurrensen är så hård.

Glädjande är att arbetet med projektet på Lilla Essingen (75 lägenheter) går planerligt. Just nu upprättas en detaljplan för området, som beräknas vara klar våren 2001, om den inte överklagas först. Byggstart kan förhoppningsvis ske året efter med inflyttning ytterligare ett år senare.

Planeringen av Liljeholmstorget pågår också – här har SKB bara 25 lägenheter. Projektet är mycket komplicerat, främst på grund av svårigheterna att åstadkomma parkeringsgarage; inte bara för SKB utan för all bebyggelse i området. Förhoppningsvis går det att hitta en acceptabel lösning till slut. Det är dock oklart när byggstart kan ske.

Begär fler markanvisningar

Vidare pågår diskussioner med några förortskommuner om att bygga bostäder. Det är ännu för tidigt att redovisa dessa idéer. Förhoppningsvis kan det till slut bli bostäder åt SKB-medlemmar även i andra kommuner än där vi finns idag.

SKB har också skrivit till Stockholms stad och begärt fler markanvisningar. Diskussioner pågår just nu med staden.

En inventering av möjligheterna att förtäta eller bygga på tomtmark som SKB redan "äger" har gjorts. Möjligtvis går det i något fall att få nya bostäder på detta sätt.

Sabbatsbergsprojektet verkar ha fastnat, men vi håller tummarna för att det till slut kan bli något. För närvarande ser det dock mörkt ut.

I artikeln här intill nämns köpet av den bebyggda fastigheten Båggången i Hässelby. Där kan alltså 120 nya lägenheter tillkomma. Funderingar finns att köpa ytterligare bebyggda fastigheter.

SKB arbetar alltså på bred front med att försöka få nya bostäder. Det är svårt inte bara när det gäller att hitta mark/få markanvisningar utan även ur ekonomisk synvinkel. Där kan den föreslagna ändringen av SKBs insatser ge större och bättre möjligheter i framtiden.

Henrik Bromfält



Skiss: Åsberg & Wängstedt Arkitekter

SKB har fått en markanvisning på Lilla Essingen. Byggstart beräknas ske tidigast 2002.

Nya bostäder i Hässelby

SKB har nyligen köpt en bostadsfastighet av Svenska Bostäder.

Fastigheten är för närvarande helt tom i avvaktan på ombyggnad. Svenska Bostäder avsåg att bygga om fastigheten, men dess styrelse beslutade i stället att sälja den på anbud. SKB tillträdde fastigheten den 15 mars.

Fastigheten är belägen i Hässelby Gårds centrum alldeles nära T-banan. Huset är femton våningar högt och från de översta våningarna har man en strålande utsikt. Hässelby Gårds centrum har ett bra

utbud med både kommersiell (bank, butiker, restaurang m m) och offentlig service.

Efter ombyggnaden kommer fastigheten att innehålla cirka 120 lägenheter från 1 rum och kök till 4 rum och kök. Tonvikten läggs på mindre lägenheter, varför vi tror på ett stort intresse hos såväl SKBs äldre medlemmar som ungdomar.

Ombyggnaden görs på SKB-manér, det vill säga med en bra standard. Inflyttningen beräknas kunna ske under våren 2001.

Henrik Bromfält

VI i SKB hittar hem till Eriksberg



Foto: Sune Sundahl

Välplanerade lägenheter

Kvarteret Skarpbrunna (Skarpbrunnsvägen 21–37) i Eriksberg, norra Botkyrka, är den enda av SKBs fastigheter som ligger utanför Stockholms kommun. Huset har ritats av arkitekt SAR Lars Bryde och byggdes åren 1973–75 i egen regi av SKBs dåvarande byggnadsavdelning. Dags att fira 25-årsjubileum i år alltså!

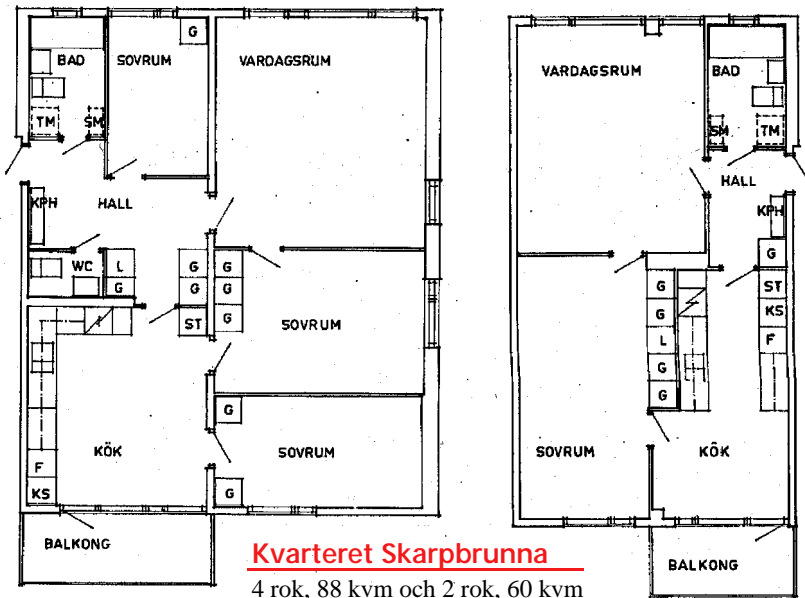
Huset är i tio våningar med två lägenheter per våningsplan. Totalt inrymmer fastigheten 153 lägenheter från ett rum och kök till fem rum och kök. Byggnaden är klädd med röd fasadplåt. De två översta

våningsplanen är i vit plåt och skjuter ut som stora burspråk. Gården är bilfri och ligger mot ett fint skogsparti.

Välplanerade lägenheter

Lägenheterna är välplanerade med ljusa badrum och rymliga kök. Vardagsrummen vetter mot Hallunda-Norsborg och har, åtminstone på de översta våningsplanen, en strålande panoramautsikt. Balkongerna ligger i söderläge och i direkt anslutning till köken. Sedan några år tillbaka har de boende möjlighet att beställa inglasning av balkongerna.

Professor Lennart Holm skriver om kvarteret Skarpbrunnas tillkomst i boken *Från bostadsnöd till önskehem: "Miljonprogrammet kom ju som ett svar på den oro som växande bostadsbrist hade väckt, inte minst i Stockholm och de andra större städerna. För Stockholms del hade den storskaliga bostadsproduktionen startat redan tidigare. Stadens mark räckte inte till eller var olämplig för exploateringar i denna skala. De kommunala bostadsföretagen sökte sig utanför kommungränsen för sina planerade stora projekt. Genom "Lex Bollmora" hade man redan 1959 gjort det möjligt för*



Kvarteret Skarpbrunna
4 rok, 88 kvm och 2 rok, 60 kvm

Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek	Yta
7 st	1 rokv	33 kvm
2 st	1 rok	48 kvm
49 st	2 rok	61-66 kvm
79 st	3 rok	68-86 kvm
12 st	4 rok	88 kvm
4 st	5 rok	96 kvm

Hyresexempel

Storlek	Kvm	Månadshyra*
1 rokv	33	1 997 kr
1 rok	48	2 776 kr
2 rok	61	3 787 kr
3 rok	74	4 434 kr
4 rok	88	5 164 kr
5 rok	96	5 614 kr

Uthyrda lägenheter 1999

Storlek	Antal	Turordning
2 rok	4 st	1984-1998
3 rok	12 st	1977-99
4 rok	5 st	1983-99
5 rok	1 st	1999

* inklusive hushållsel



med panoramautsikt

de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm att bygga i grannkommunerna, förutsatt att dessa själva ställde sig positiva och reglerade villkoren i avtal.

Det i särklass största Lex Bollmora-projektet var Botkyrkastaden som planerades för bostäder för 40-50 000 människor. De skulle fördelas på fyra högexploaterade stadsdelar: Hallunda och Norsborg nordväst om motorvägen, Alby och Fittja sydost därom. En mindre stadsdel, Eriksberg, söder om tunnelbanans slutetapp öppnades för mindre bostadsföretag.

Här i kvarteret Skarpbrunna byggde SKB

1973-75 ett hus i de stora dimensioner som hörde den nya staden till. Även här spårar man inflytandet i gestalt och planläggning av den elementbyggnadsteknik som SKB själv aldrig använde - här hade man dock provräknat på ett elementalternativ.

SKB överläter tre hus

Inflyttningen i den stora Botkyrkastaden - och även i SKB-huset - gick trögt. 1975 hade bara 30 000 flyttat till den nya stadsdelen och bland dem fanns stora andelar som placerats där genom socialhjälp.

SKB fick "kalla fötter" och överläter tre av

sina fyra färdigprojekterade objekt till Svenska Bostäder.

Liknande erfarenheter av vikande efterfrågan gjordes i de andra större städerna vilket ledde till att miljonprogrammet fick ett brådstörtat slut åren 1973-75, alltså samtidigt med den första energikrisen och de första tecknen på en djupgående internationell konjunkturförsämring."

Läs mer om Eriksberg på nästa sida. Där berättar Kerstin Ramnander om hur det är att bo i kvarteret Skarpbrunna.

Mitt i naturen

– men ändå nära till allt

Vårt hus i Botkyrka kommun är det enda SKB äger utanför Stockholms kommun. Det låter långt borta men ta T-banan, den röda linjen, mot Norsborg. Efter 37 minuter från T-Centralen är man vid Hallunda. Gå av där, ta rulltrappan upp mot Eriksberg; där ligger vårt hus uppe på Eriksbergsåsen.



I år är det 25 år sedan huset färdigställdes. Under årens lopp har det varit en hel del omflyttningar i våra 153 lägenheter, men det finns de som bott här sedan huset var nybyggt och de som bott här både tio, femton och tjuugo år. Det visar ju att medlemmarna trivs.

Det finns även de som flyttat härifrån men återvänt, mycket tack vare den härliga luften och lägenheternas fina planlösningar. De vill andas den bästa luften som finns i Stockholmsområdet och komma bort från storstadens föroreningar och avgaser.

Med skogen utanför dörren

På husets södersida, åt vilket håll alla balkonger vetter, har en del glasat in sina bal-

konger och fått ett extra rum med plats för blommor från tidiga våren till sena hösten. På julen står julgranen där med sina tända ljus.

På södra sidan har vi skogen utanför dörren med många olika fåglar. Har man tur kan man också få se ett och annat rådjur. På vintern, om det finns snö, går det bra att spanna på sig skidorna utanför dörren och åka iväg mot Norsborgs gård, Sturehovs slott och ännu längre bort, om man orkar.

Det finns också fina gång- och cykelvägar mot Hägelby gård, som en gång i tiden ägdes och beboddes av L M Ericson. Sedan kan man fortsätta till Tumba med dess fina centrum.

Bra kommunikationer

På husets norrsida har vi T-banan, precis nedanför huset. Det tar bara fem–sex minuter från den egna dörren tills man är på perongen. På Hallunda torg finns flera busslinjer som tar oss bland annat till Högdalen och Skarpnäck.

Till Huddinge sjukhus tar det cirka tjuugo minuter med T-bana och buss och lika lång tid till Södertälje. Att ha bil är därför helt onödigt tack vare dessa goda kommunikationer.

Vidunderlig utsikt

Eftersom vårt hus ligger på ett berg, har vi en vidunderlig utsikt från norrsidan. Man ser Mälaren med dess båttrafik på sommaren. Även Ekerö kyrka och vattentorn syns. I fjärran kan man skönja Vällingby, Hässelby och Skärholmen.

På fem minuters gångavstånd ligger vårt centrum med många olika affärer, två ban-

ker, post, vårdcentral, folk tandvård, systembolag och restauranger.

Teater, dans och bibliotek

Bredvid Hallunda centrum ligger Riksteaterns stora byggnad, där det repeteras pjäser och ibland ger man föreställningar. Vi har också Folkets Hus med sin bio och en till två gånger i veckan är det dans till välkända orkestrar. Biblioteket är mycket väl sorterat och välbesökt.

Gärdet bredvid och bakom centrum är bebyggt med bostadshus, låghus, höghus, radhus och villor. Allt från köplägenheter till allmännyttan.

Fester med dragspelsmusik

I vårt hus finns en trevlig och välutrustad kvarterslokal, där de som vill brukar träffas en till två gånger i månaden över en kopp kaffe. Kvartersrådet bjuder på detta. Det finns några eldsjälarna som engagerat sig i många år för att vi skall ha ett aktivt kvartersråd. På våren är det den obligatoriska korvgrillningen och i november höstfest. Vi har sån tur att en av medlemmarna i kvartersrådet är mycket god dragospelare, så på våra fester tar han dragspelet med och vi tar oss en svängom till hans toner.

Norra Botkyrka, där vårt hus är beläget är en ung del av Botkyrka kommun. Det var i mitten av år 1965 som Stockholms stad och Botkyrka kommun beslutade om det så kallade miljonprogrammet. Området jag beskrivit här ovan var då åkermark. Det har hänt mycket under de gångna 35 åren.

*Kerstin Rammander
fullmäktige i kvarteret Skarpbrunna
och boende i kvarteret sedan arton år.*



Från balkongen utspelar sig en vackert naturfenomen.

Fotografier från förr

Skicka in dina gamla bilder

Vi vill gärna få in fler fotografier från gångna tider. Om du inte vill skänka bilderna till SKB, är vi ändå tacksamma om vi får låna dem för publicering i VI i SKB. Vi ber dig också att skriva några rader och berätta om bilderna. Märk bilderna med ditt namn och adress och skicka dem till SKB, Kristina Huber, Box 850, 161 24 Bromma.

Eriksberg i juni 1967 alldeles innan byggandet av Botkyrkastaden satte igång. Man har börjat röja i skogen. Åkrarna i Hallunda-Norsborg är fortfarande åkrar. Norsborgs vattenverk och Mälaren skymtar till vänster. Bilden är tagen från den del av berget där SKBs hus byggdes några år senare.

Sten Leijonhufvud, som tagit bilden, är arkitekt och i juni 1967 var han ute och fotograferade för att få illustrationer till generalplanen för Botkyrkastaden. I sitt brev till VI i SKB skriver han:

”Om den bebyggelse som kom till på så

kort tid finns mycket att diskutera, men SKBs hus har en fin relation till den bevarade delen av Eriksbergsåsen och utsikten från lägenheterna måste vara magnifik. Norrsluttningen med bilvägar, tunnelbana och slänter är brutal. Jag minns skogsbrynet där fina ekar. SL ville inte, ”hade inte råd” att bygga tunnelbanan över den djupa leran i dalen, till en tyngre bebyggelse som då pla-



Foto: Sten Leijonhufvud

Utsikt mot Norsborg; Mälaren skymtar till vänster. Bilden är tagen från den del av berget där SKBs hus byggdes.

nerades, på den fasta marken upp mot Mälaren.

Men det är en annan historia.”

BREDBAND – *till alla*

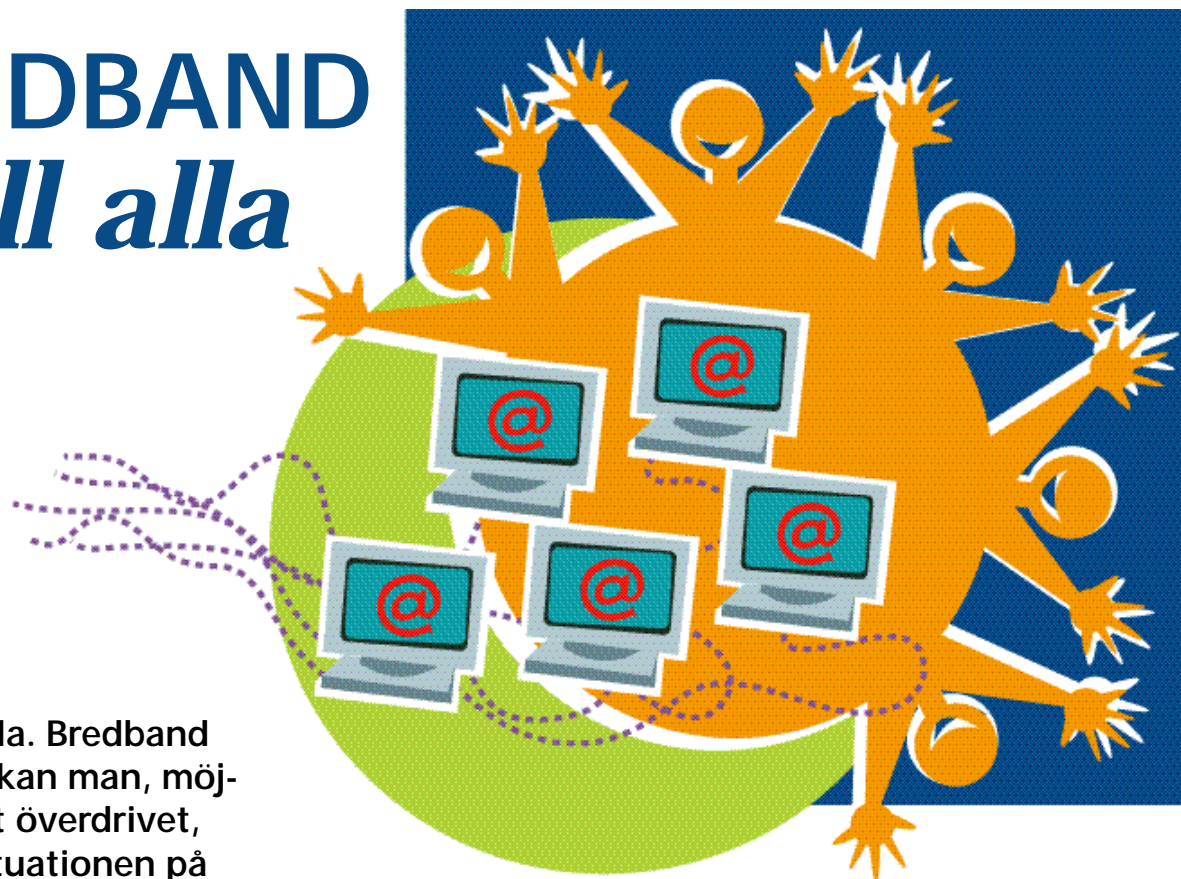


Illustration: Annicka Istemo

Ropen skalla. Bredband till alla. Så kan man, möjligen något överdrivet, beskriva situationen på IT-marknaden just nu.

De olika aktörerna på IT-marknaden stärker sina positioner och utvecklar nya koncept för de svenska hushållen. Nya aktörer dyker upp och vill vara med och dela på de marknadsandelar som står till förfogande. Nya lösningar, nya tjänster och ny teknik varvas i debatten och vi inom bostadssektorn får dagligen erbjudanden om alternativa IT-paket, vilka sägs vara bättre än konkurrenternas.

På hushållssidan finns önskemålen och behoven att kunna utnyttja de tjänster som erbjuds och här uppstår frågan vilken teknisk lösning SKB kommer att välja i framtiden.

Marknaden är något turbulent för närvarande och de lösningar som var senaste nytt för ett halvår sedan är hopplöst passé idag.

SKB har under det senaste halvåret gjort en analys av de erbjudanden som finns på marknaden för att få ett bra underlag för kommande beslut i frågan. Utgångspunkten har varit att anpassa våra fastighetsinstallationer så att SKBs boende medlemmar får möjlighet att utnyttja de IT-tjänster som utvecklas och kommer att efterfrågas framöver.

Snabbare Internet

Möjligheten att få en snabbare internetlösning dominerar önskemålen i dag. Alter-

nativet till dagens telefonkommunikation (IP-telefoni) kommer snart att vara tekniskt och kommersiellt utvecklat för den svenska marknaden. Olika teknik att styra de tekniska installationerna i våra fastigheter förfinas ständigt och underlättas betydligt av den nya tekniken. Andra nyttigheter, som kommunikation i hemmet och nya trygghets- och säkerhetstjänster, finns även med bland realistiska erbjudanden.

Marknaden breddas och ingen enskild aktör har hela lösningen, även om det sker en intern utveckling hos de flesta på marknaden.

Kabel-tv-bolagen går successivt ifrån den paketstrategi som tidigare dominerat programutbudet till individuella val efter personlig smak.

Äga fastighetsnät

Hur resonerar då SKB inför ett beslut om framtida lösningar?

En utgångspunkt är att vi även i framtiden bör äga de fastighetsnät som kommer att finnas för IT-kommunikation. Tungt vägande skäl för detta är dels möjligheten att garantera kvalitén men även behovet att kunna erbjuda konkurrensfrihet fram till varje boende medlem.

Framtiden kommer att ha många aktörer som konkurrerar om kunderna. Ett tekniskt

system som ger möjlighet till valfrihet är önskvärt.

Informationen inom föreningen är också en fråga som berörs i detta sammanhang. I framtidsgruppens rapport, SKB 2000, betonas möjligheterna till ett skb.net som en förutsättning för en vital föreningskommunikation. Dessa möjligheter kan konkretiseras med kommande IT-lösning.

Förändrad livsstil

"Många frågor är det" som Lorrygänget brukar framhålla, men det är också spännande att konstatera hur vår vardag och vår livsstil snabbt förändras med den nya IT-tekniken. Ett exempel är ju vår användning av mobiltelefonen som helt förändrat förutsättningarna till mobilitet i vardagen.

SKBs ambition är att söka en lösning som tillfredsställer kravet på valfrihet bland de IT-tjänster som dagens och morgondagens marknad kommer att erbjuda, till rimliga kostnader och med en leveranskvalité som garanterar trygghet i funktion och tjänster.

När vi funnit en lämplig kombination av dessa önskemål kommer SKBs styrelse att fatta beslut om vägval inför framtiden – sannolikt kommer detta att ske under året.

Leif Burman

Nyheter på SKBs hemsida

www.skb.org

I februari kompletterades hemsidan med en del nya funktioner.

Alla medlemmar har möjlighet att själva hålla vår databas aktuell vad gäller rätt telefonnummer men även e-mailadress. Det sker på första sidan efter påloggnin.

Där finns även möjlighet att meddela att man avstår från att få tidningen VI i SKB hem i brevlådan. Tidningen kan ju även läsas via hemsidan. Du kan också avstå från kallelsebrev till visning och får då meddelande om lägenhetsvisning via e-mail. Förhoppningsvis kan administrationskostnaderna hållas tillbaka om dessa möjligheter nyttjas.

Köhistorik under två år

Köhistorik heter en ny rubrik på hemsidan som gör det möjligt att se vilka turordnings-tider som krävs till alla lediga lägenheter i SKB under de senaste två åren. Just nu visas statistik från och med 1998 och avsikten är att rensa bort ett år i taget vid varje årsskifte. För att var och en skall kunna leta utifrån sina egna intresseområden vad gäller läge, lägenhetsstorlek, hyresnivå och liknande, finns en urvalsfunktion kopplad till köhistoriken.

Hyresmedlemmar, det vill säga medlemmar som bor hos SKB, har dessutom fått



Under rubriken köhistorik kan du se vilka turordningstider som krävs till alla lediga lägenheter i SKB under de senaste två åren. En urvalsfunktion är också kopplad hit.

tillgång till en bytesfunktion som heter Byta Bostad. Den har ungefär samma utformning som tidningen med samma namn, som delas ut i alla SKBs fastigheter. En upplagd annons går direkt ut på hemsidan och blir då tillgänglig för läsarna att besvara omgående. Annonser och svar är kopplade till SKBs databas, det vill säga lägenhetsbeskrivning, ritning, husfoto och läge på karta visas automatiskt. Annonserna går när som helst att ändra eller tas bort om så önskas.

Felanmälan via hemsidan

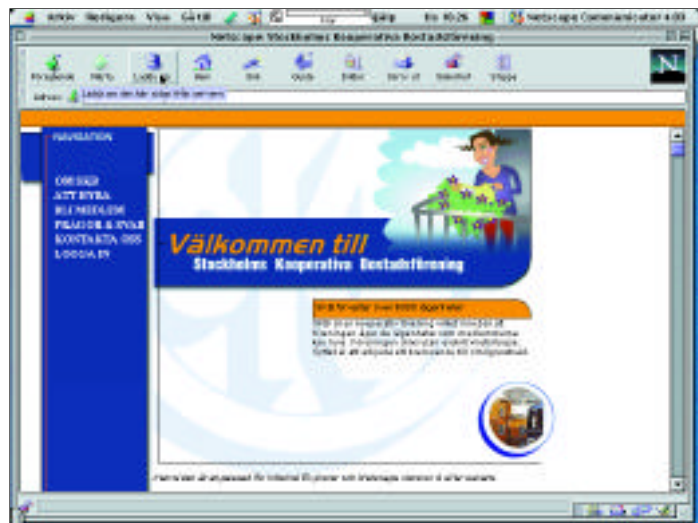
Under mars och april kommer informationen på hemsidan att ses över. Bland annat kommer årsredovisningen 1999 och motionerna med styrelsens utlåtanden att läggas in, liksom förslag till stadgeändringar vad gäller insatserna.

Sedan tidigare finns en del praktiska funktioner på hemsidan, som kanske inte har observerats av alla. Köande medlemmar med behållning på medlemskonto kan till exempel flytta pengar till årsavgift och bospärande. Hyresmedlemmar har möjlighet att göra felanmälan via hemsidan.

Bo Sjöblom



Annonserna under rubriken Byta Bostad är kopplade till SKBs databas så du direkt kan se lägenhetsbeskrivning, ritning, husfoto och läge på karta.



Vårterminen i SKBs målarskola

Välkommen att besöka vår målarskola som anordnas i samarbete med Måleri-butiken i Alvik.

På söndagar mellan 11.30 och 15.00 visar yrkesmålare från Måleri-butiken bland annat hur man målar möbler och laserar väggar. Du kan även få tips om utvändigt målning och råd om utvändigt färgsättning.

Visningarna äger rum i Måleri-butikens lokaler på Drottningholmsvägen 175 vid Alviksplan. T-bana till Alvik. Telefon 08-26 27 30.

Målarskolan är kostnadsfri och du behöver inte anmäla dig i förväg.

Här är programmet för resten av vårterminen:

- 9 april Möbelmålning
- 16 april Hänga tapeter
- 30 april Väggmåleriets möjligheter
- 7 maj Målaren tipsar om utvändigt målning. Arkitekten ger råd om utvändigt färgsättning.
- 14 maj Lasera och svampa väggar
- 21 maj Målaren tipsar om utvändigt målning. Arkitekten ger råd om utvändigt färgsättning.
- 28 maj Hänga tapeter
- 4 juni Målaren tipsar om utvändigt målning. Arkitekten ger råd om utvändigt färgsättning.



Förslag till insats- och stadgeändringar

I det extranummer av VI i SKB, som kom ut i februari i år, presenterades ett förslag om ändrade regler för SKBs insatser. Förslaget skall behandlas av SKBs fullmäktige vid årets föreningsstämma. Dessförinnan kommer alla medlemmar att kunna diskutera förslaget på de ordinarie medlemsmötena under våren. Här kan du läsa om förslaget ännu en gång.



Insatserna i kommande nyproduktion

Huvudsyftet med förslaget är att stärka föreningen ekonomiskt. För att kunna bygga nya bostäder till medlemmarna fördras ökade insatser. Styrelsen föreslår därför att insatserna i nyproduktionen höjs för att kompensera bland annat de försämrade låne- och bidragsmöjligheterna som gäller idag. Det innebär en återgång till det synsätt som gällde under föreningens första femtio år.

Styrelsen föreslår därför att boinsatserna i kommande nyproduktion skall kunna uppgå till högst tio procent av det aktuella bostadsprojektets produktionskostnad. Investeringsnivån för att bygga är idag cirka 1,5 mkr per lägenhet. Det skulle således kunna innebära boinsatser på 150 000 kr per lägenhet.

Formuleringen innebär emellertid att det är fullt möjligt för föreningen att välja en lägre nivå för enskilda nybyggnadsprojekt om så bedöms lämpligt.

Insatserna i det befintliga bostadsbeståndet

Även de boinsatser som gäller för SKBs befintliga bostadsbestånd har urholkats. Vid omsättning av föreningens lån kan till exempel inte motsvarande belåningsgrad uppnås som gällt tidigare. Styrelsen föreslår därför en höjning av boinsatserna även för dessa lägenheter och att insatserna relateras till respektive lägenhets kvadratmeteryta enligt hyreskontraktet. I dag relateras insatsen till storlek i antalet rum i lägenheten. Skälet till denna nya beräkningsgrund är att den är mer rättvis och följer det synsätt som gäller för beräkning av hyran. En ytmässigt större lägenhet får därmed en högre boinsats och hyra än en mindre lägenhet med samma antal rum.

Som basvärde för boinsatsen vid införandet föreslås 230 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta. Detta ger boinsatser enligt vidstående översiktliga diagram.

Som framgår av diagrammet får, enligt förslaget, en lägenhet på 85 kvadratmeter en boinsats på cirka 20 000 kr. Om denna lägenhet är på 4 rum och kök skall beloppet jämföras med en boinsats idag på 6 000 kr. Nuvarande boinsatser är som lägst 1 000 kr för ett rum och kök och som högst 9 000 kr för 6 rum och kök.

De nya insatserna är tänkta att tillämpas från och med årsskiftet närmast efter det att ett eventuellt beslut om de nya reglerna har fattats.

Nu boende hyresmedlemmar berörs inte av höjningen enligt förslaget. En höjning inträffar först om man flyttar till en annan lägenhet i SKBs bestånd.

Grundinsatsen

Det ursprungliga diskussionsunderlaget innehöll inte något förslag om höjning av bospargränsen. På fullmäktigedagen i november gav dock deltagarna klara besked om att en höjning av bospargränsen är rimlig med tanke på kostnadsutvecklingen. Därför föreslås en höjning av bospargränsen från 6 500 kronor till 10 000 kronor för såväl hyresmedlemmar som köande medlemmar.

En sådan höjning skulle stärka föreningens ekonomi på ett mycket påtagligt och positivt sätt. Den föreslagna höjningen med 3 500 kronor skulle, med oförändrat medlemsantal (65 000 medlemmar), ge föreningen ett årligt tillskott på cirka 32 mkr och på sikt en total förbättring av det egna kapitalet med cirka 225 mkr. Dessa medel skulle kunna användas till att sänka föreningens låneskuld med motsvarande belopp och/eller kunna användas för att finansiera framtida bostadsproduktion.

När en medlem tecknar hyreskontrakt

hos SKB skall enligt förslaget grundinsatsen kompletteras till 10 000 kronor samt gällande boinsats erläggas. För en lägenhet på 1 rum och kök med en yta på 35 kvadratmeter blir således enligt förslaget grundinsatsen 10 000 kr samt boinsatsen 8 050 kr (35 x 230), det vill säga sammanlagt 18 050 kr. Motsvarande insats enligt dagens regler är 7 500 kr.

Se diagram på nästa sida.

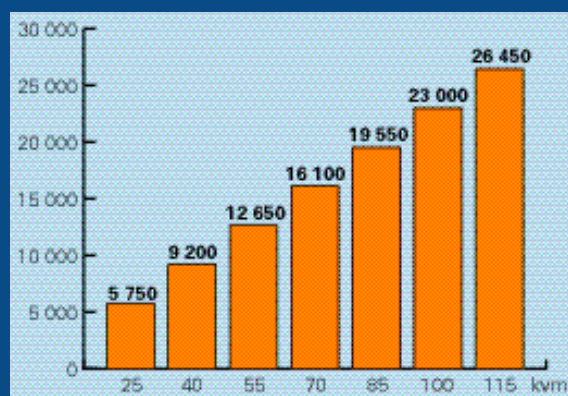
Ränta på grundinsatsen

För att likställa köande medlemmar och hyresmedlemmar vad gäller grundinsatsen föreslås att utdelning/ränta, förutom till köande medlemmar, även skall utgå till hyresmedlemmar. Dessa medel kallas utdelningsinsats.

Grundinsatsen utgör summan av bosparsinsatsen upp till 10 000 kronor och utdelningsinsatsen på upp till 5 000 kronor, det vill säga totalt 15 000 kronor.

Den utdelning/ränta på grundinsatsen som föreningsstämman eventuellt beslutar

Boinsats (kr) vid olika lägenhetsytor



om, skall enligt förslaget överföras till utdelningsinsatsen tills gränsen 5 000 kronor har uppnåtts.

Grundinsatsen kommer därmed att växa successivt, förhoppningsvis i takt med inflationen.

Värdesäkring av boinsatsen

För att boinsatserna i framtiden skall följa kostnadsutvecklingen föreslås att dessa skall kopplas till konsumentprisindex eller liknande och att styrelsen årligen skall pröva en eventuell höjning i förhållande till basvärdet 230 kronor per kvadratmeter.

Insatsemission

Lagen om ekonomiska föreningar innehåller numera en bestämmelse om att belopp som kan bli föremål för vinstutdelning får föras över till medlemsinsatser. Sålunda stadgas i 10 kap. 2 a § Lagen om ekonomiska föreningar:

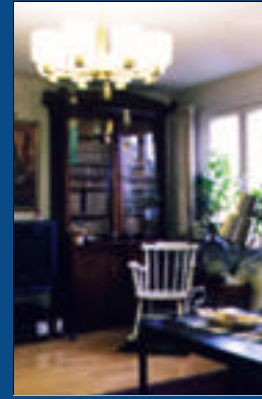
”Sådant belopp som enligt 2 § kan bli föremål för vinstutdelning får överföras till medlemsinsatser genom insatsemission.”

I förarbetena till lagen har införandet av möjlighet till insatsemission motiverats bland annat enligt följande:

”En medlem har vid avgång ur en ekonomisk förening endast rätt att få ut inbetalda insatser och andel i beslutad överskottsutdelning. Någon rätt till andel i föreningens fria kapital finns inte. Det ligger därför i den enskilde medlemmens intresse att överskottet av verksamheten inte kvarstår i föreningen.

Det föreligger behov av att förbättra den ekonomiska föreningens möjligheter till självfinansiering. Ett sätt att uppnå detta är att göra det mer attraktivt för medlemmarna att låta föreningens överskott kvarstå i föreningen. Detta uppnås genom att omvandla föreningens fria egna kapital till individuellt insatskapital genom insatsemission. Insats-

Grundinsats + boinsats (kr) vid olika lägenhetsytor



emissionen innebär att ett belopp tillgodoförs medlems insatskapital. Det fria egna kapitalet tillförs således genom beslut om insatsemission medlemmen men binds samtidigt i föreningen till den tidpunkt då medlemmen har rätt att få ut sin insats.

Beslut om insatsemission skall kunna fattas i samma ordning som gäller för överskottsutdelning. Tillgängligheten av så kallad insatsemission skall anges i föreningens stadgar.”

SKBs stadgar saknar i dag en regel som möjliggör utdelning av föreningens fria egna kapital utöver ”det av Riksbanken från tid till annan fastställda diskontot minus en (1) procentenhet.” För att öppna möjligheten till insatsemission, det vill säga att överföra fritt eget kapital till medlemmarnas insatskapital, föreslås en stadgeändring så att detta kan ske efter beslut av föreningsstämman.

Bättre ränta på medlemmarnas medlemskontomedel

Många medlemmar, såväl köande som boende, har pengar inestående på medlems-

konto i SKB. Pengarna, som är fritt disponibla för medlemmarna, utgör främst tillgodoskriven ränta genom åren men även frivilligt bosparande. Eftersom det finns skäl att jämföra tillgodohavande på medlemskonto med banksparande föreslås att medlemmarna skall få en högre ränta på dessa pengar.

Förslaget är att räntesatsen (som kan ändras under året) fastställs av styrelsen vid varje tidpunkt. Räntesatsen skall inte vara lägre än Riksbankens diskonto och inte högre än två procentenheter över diskontot.

Förslag till andra ändringar av stadgarna

Förslaget om insatserna kräver flera ändringar av nuvarande stadgar. Sedan den senaste ändringen av stadgarna beslutades 1997 har dessutom förändringar skett i föreningens verksamhet som motiverar ett antal andra ändringar av stadgarna. Så har till exempel reparationskontot nu helt ersatts av lägenhetsfonden.

Vid den revidering av stadgarna som måste göras, om förslaget om ändring av insatserna antas av fullmäktige, bör även sådana ändringar göras som bland annat innebär att äldre, nu ej gällande begrepp och uttryck tas bort.

Reglerna för hur kallelse till medlemsmötena skall ske har också aktualiserats. Enligt stadgarna skall alla köande medlemmar, inklusive cirka 20 000 minderåriga, kallas till det årliga, ordinarie medlemmötet. Nu föreslås att de köande medlemmarna skall kallas genom medlemstidningen VI i SKB, vilket innebär att samtliga huvudmedlemmar får en egen kallelse. Medlemmar med familjemedlemskap förutsätts nås av kallelsen genom sina huvudmedlemmar.

Förslaget i sammanfattning

- Boinsatserna i kommande nyproduktion kommer att kunna höjas till högst tio procent av det aktuella projektets produktionskostnader.
- Boinsatserna i det befintliga beståndet höjs.
- Höjningen av boinsatserna i det befintliga beståndet berör inte nuvarande hyresmedlemmar. De nya boinsatserna gäller först vid flyttning till annan lägenhet.
- Boinsatserna värdesäkras genom att de knyts till konsumentprisindex.
- Grundinsatserna ökas till 15 000 kr för såväl hyresmedlemmar som köande medlemmar genom att bospargränsen höjs till 10 000 kr och gränsen för utdelning/insatsränta höjs till 5 000 kr.
- Ränta på grundinsatsen utgår till både köande medlemmar och hyresmedlemmar, för att nå likställdhet.
- Räntan på medlemmarnas medlemskontomedel förbättras.
- Möjlighet öppnas att göra så kallad insatsemission.
- Vissa redaktionella ändringar görs i stadgarna.

Vår beredskap var god

Efter två års förberedande arbete och funderande samt många arbetstimmar med säkringen av våra tekniska system inför nyårsnatten, var vi många som höll tummarna på nyårskvällen. Under dagen hade vi visserligen nåtts av positiva rapporter från den del av världen som låg före oss i millenniepasseringen, men frågan kvarstod dock: Hur skulle SKBs fastigheter och tekniska system klara sig?

På plats i SKBs driftcentral fanns en operativ enhet bestående av tre personer. Ute på stan fanns BPA Jour, BPA Hiss och SOS Alarm, med vilka vi bytt telefonnummer och sökt samband med i form av reparatörer och arbetsledare.

I sina hem fanns tolv fastighetsskötare som back-up. I olika delar av Stockholm fanns en administrativ back-up med VD i spetsen.

Tekniska reservkommunikationer hade upprättats, så vi kände oss rustade till tänderna. Två års utbyte av känsliga kompo-

nenter och system i våra fastigheter och datasystem låg bakom oss.

Nu väntade vi bara på det magiska klockslaget.

Och vi väntade och väntade.

Klockan passerade midnatt och alla firade det nya millenniet.

Och vi väntade och väntade.

Men ingenting hände. Inte den minsta lilla millenniebugg kunde vi locka fram ur våra system.

Fram på småtimmarna fick vi rapport om en överbelastad hiss som krävt en utryckning, men det var allt.

Nyårsdagen kom med det nya årtusendet och med ett oskadat SKB-bestånd.

Vi konstaterade med lättnad att våra farhågor varit överdrivna. Men vi tycker ändå inte att vi bekymrat oss i onödan. Åtgärder inför millennieskiftet får ses som kvalitetshöjande åtgärder i SKBs verksamhet.

Vår beredskap var god.

Leif Burman



Hemförsäkring för köande medlemmar

Sedan 1943 har samtliga som bor i någon av SKBs lägenheter en hemförsäkring i Folksam. Detta är något som vi i Folksam är mycket stolta över och vi hoppas att vårt samarbete med SKB skall bestå i ytterligare många år och att det dessutom kan utvecklas på ett positivt sätt för alla som är medlemmar i SKB.

SKB och Folksam har under det senaste året diskuterat möjligheten att kunna erbjuda även SKBs köande medlemmar någon form av hemförsäkring. Vi har nu arbetat fram ett konkret förslag. Villkorsmässigt kommer det att vara samma försäkring som gäller för SKBs hyresmedlemmar. Försäkringspremien kommer att vara beroende av var man bor. För personligt lösöre i bostaden finns ingen övre gräns, så försäkringstagaren behöver inte välja något försäkringsbelopp. Därmed riskerar ingen att vara underförsäkrad om olyckan skulle vara framme.

För den som bor i villa eller radhus går det enkelt att komplettera hemförsäkringen med en försäkring även för byggnaden. Den som till exempel vill teckna till en allriskförsäkring för sin lösöegendom kan göra det till ett rabatterat pris.



Detaljerad information om försäkringen kommer att sändas ut under försommaren till samtliga köande medlemmar, som är 18 år och äldre.

*Christer Landelius
Folksam*

Försäkringen innehåller:

- Egendomsskydd
- Ansvarsförsäkring
- Reseförsäkring
- Rättsskyddsförsäkring
- Överfallsskydd

Kvartersrådsdagarna

I början av varje år bjuds representanter för kvartersråden in till en sammankomst på SKB. Syftet är att informera om aktuella frågor, ge möjlighet till lite erfarenhetsutbyte och förbereda de ordinarie medlemmötena senare på våren.

Ett viktigt inslag i SKB-året är den så kallade budgetdialogen där representanter för SKB och kvartersråden träffas och diskuterar underhållsbudgeten. För att öka det enskilda kvartersrådets möjligheter att få information om och diskutera underhållsplanerna i just sitt kvarter hölls i höstas tolv möten, istället för som tidigare fyra. Kenneth Jansson från förvaltningsavdelningen redogjorde för den utvärdering som sedan gjorts. Allt pekade på att det huvudsakliga syftet hade uppnåtts. Antalet möten kommer dock att bli något färre i fortsättningen och de kommer att hållas på kvällstid istället för sen eftermiddagstid.

Kvartersrådets inflytande

Som ett resultat av den så kallade Framtidsgruppens arbete har Gun Sandquist, vice ordförande i SKBs styrelse, utsetts att arbeta med frågor som rör ökat inflytande för medlemmarna och fördjupad föreningsdemokrati. Hon berättade om en av styrelsen tillsatt arbetsgrupp som diskuterar kvartersrådets inflytande, bland annat möjligheterna till lokalt ekonomiskt inflytande.

Deltagarna diskuterade sedan i grupper om det var intressant för kvartersråden att påverka lokala konton för driften, med Fruängen som exempel. Där om rådde en ganska stor tveksamhet. En orsak är kanske att medlemmarnas arbetsinsatser i kvarteren inte skulle rendera någon stor ekono-

misk vinst. En annan orsak är att kvartersråden sedan flera år tillbaka och även i detta sammanhang rapporterat om svårigheterna att engagera nya deltagare.

Men – det hände något upplivande och engagerande när man satte sig i grupper och började diskutera sin förening och kvartersrådets roll. Det är kanske så vi skall gå vidare? Samtidigt har kvartersrådet i Mjärden, där Gun Sandquist är med, erbjudit sig att vara ett utvecklingskvarter för lokalt inflytande. Fortsättning följer.

Goda föreningsinsatser

SKB hade bett ett kvartersråd i varje distrikt att berätta om sin verksamhet. Vi hade gjort det med en liten baktanke, eftersom vi tyckte att just de som tillfrågats hade gjort sig förtjänta av en utmärkelse för sitt arbete.

Kristina Lindström från kvartersrådet Markpundet-Lästen, Åkeslund, berättade om många års engagemang hos ett ganska stabilt gäng; om kvartersrådets roll i samband med moderniseringen och om lite nya tag i kvarteret därefter.

Göte Carlsson och Evy Persson från kvarteret Bjälken, Södermalm, berättade



Representanter för kvartersråden träffas för att bland annat förbereda vårens medlemmöten.

om en ny kvarterslokal, nytt återbruksrum med mera. Fram till för två år sedan var Bjälken ett anonymt kvarter i föreningen, men därefter har det hänt en hel del.

Som tack för sitt arbete fick kvartersrådet Markpundet-Lästen ett diplom och "en kväll på stan" i form av teaterbesök med supé. Kvartersrådet Bjälken fick, förutom ett diplom, en supékorg att avnjuta vid lämpligt tillfälle. Kanske en vårkväll på gården?

Avslutningsvis uppmärksammades även två tjejer från distrikt Söder. Gunborg Karlsson från Årsta och Stina Svenling-Adriansson från Gröndal fick utmärkelser för goda föreningsinsatser och uthålligt ledarskap. Båda har länge varit sammankallande i sina kvartersråd.

Ylva Sandström



Säkerhet till sommaren

Vill du få en säkerhetsdörr eller gallergrind installerad i din lägenhet inför sommaren?

Priset är för närvarande 64 respektive 46 kronor per månad. Tilläggsbeloppet läggs till grundhyran från och med det kvartal som följer efter installationsdagen.

För att du skall vara säker på att få din dörr/grind på plats före sommarsemestern bör du kontakta Sussie Persson, SKB, på telefon 08/704 61 44, senast den 30 april.

Installationen sker fyra till åtta veckor efter beställning, beroende på typ och eventuellt färgtillägg.

Monteringen utförs av Svenska Skydd.

SKB då och nu

Under hösten förra året fyllde kvarteret Ryssjan 70 år. I samband med förberedelserna inför 70-årsfesten kom kvartersrådet i kontakt med några personer som bott i Ryssjan hela sitt liv. En av medlemmarna i kvartersrådet, Rigmor Ohlsson, är journalist. VI i SKB bad henne intervjuva ett par av kvarterets "levande historieböcker". Det resulterade i följande artikel, som beskriver en helt annan tid, 50–70 år tillbaka.

Artikeln handlar inte bara om Ryssjans och SKBs historia utan även om ett samhälle som försvunnit. Det är egentligen inte så länge sedan, men ändå så långt borta från den tid vi själva lever i.



Ryssjan var ett typiskt arbetarkvarter med små lägenheter.

Sjuttio år i k

Från mattpiskare till k

Astrid Eklund, som fyller 92 år nästa gång, tittar ut på den stora asken från sitt köksfönster på Blecktornsstigen på Södermalm.

– Jag tror minsann att trädet var lika högt när maken och jag flyttade hit till Ryssjan år 1929. Och färgerna på husen är desamma.

Annars är det mesta förändrat.

– Det är en annan hastighet nu, ett annat tempo, säger Siv Eklund, Astrids dotter som bott i Ryssjan sedan hon föddes 1938.

– Ja, jag har verkligen flyttat runt, säger hon skämtsamt. Först från Blecktornsstigen 26 till 24, sedan fick jag en egen lägenhet på Metargatan 36 och slutligen jätteflytten till Metargatan 30; då hoppade jag över hela två portar.

Nära till allt

Ibland råkar Siv ut för att folk hon träffar tittar konstigt, som om det vore skumt att hon aldrig lämnat barndomskvarteren.

– Det är nästan så dom pratar med en som om man inte vore riktigt slug. Men då kan den lede flyga i mig och då berättar jag om alla resor jag gjort i jobbet.

Siv har jobbat med skolatlas och bland annat rest mycket i Afrika.

– Varför skulle jag flyttat från Ryssjan? Det är nära till allt, parker runt omkring, ett lugnt och fridfullt reservat mitt i storstadsbruset. Bättre kan man inte bo.

Dessutom flyttade inte människor förr. De kom när husen var nya och blev sedan kvar. Det var först när Vintertullens servicehus byggdes alldeles i närheten som det blev lite rotation.

Det var i början av 80-talet och sammanföll med stambyten i husen, vilket gjorde att många av de som åldrats i kvarteret valde att flytta ett bollkast bort. Dessförinnan var flyttlass en ovanlig syn i Ryssjan.

– De gånger någon flyttade stod alla vi ungar och gapede, för det var en sådan sensationell syn, minns Siv.

Idag höjer ingen på ögonbrynet en gång när dörrskyltarna byts ut.

– Nu kommer ungdomarna. De flyttar in

en och en, sedan blir dom sambo. Så blir det tillökning och då börjar pratet om att barnen måste få egna rum. Att bo trångt fungerar tydligen inte nuförtiden.

– Det är inte bara en ny generation som flyttar in, utan också en helt annan sorts folk. Det är knapptryckarna som kommer. Arbetarna är borta.

Små lägenheter

Ryssjan var ett typiskt arbetarkvarter med små lägenheter, ett- och tvåor. Men för nybyggarna på 20-talet var det fint och fräscht. Framtidstron var stor. Någon kristallkula som visade att Europa ett decennium senare skulle skakas av ett andra världskrig hade man inte. Och i

Ryssjan var det ljust och bekvämt med centralvärme, badkar och marmorbänkar i köken. Även om Astrid fick vänta på sin marmorbänk.

– När vi flyttade in var det bara en bräda

”Nu är det knapptryckarna som flyttar in”

i Ryssjan

till knapptryckare



Foto: Sune Sundahl



Varje höst kom en gårdsfotograf och tog en bild på ungarna i kvarteret Ryssjan.

över diskbänken, för gubbarna hade tappat marmorplattan. Och korkmattan fick jag också vänta på, ett helt år, för innan den lades på skulle det torka ut. Annars var det risk för mögel och fukt.

Astrid och maken bodde i en etta till 1960. Där växte också Siv och hennes bror Ove upp. Det var aldrig tal om att dom inte skulle få plats.

– Det fanns trebarnsfamiljer i ettorna. Det var så när jag var barn. I tvåorna bodde de barnlösa. Eftersom ofta båda två jobbade, hade man råd.

Astrids man jobbade i konsumfabriken med charkuterier och Astrid i en konsumaffär, innan hon stannade hemma med barnen.

Kvinnor och barn

Dagtid var kvarteret tomt på män. De försvann till jobben tidigt på morgonen och kvar blev kvinnorna och barnen. Och portvakten förstås, Eriksson, som bytte packningarna i kranarna och som gick runt varje kväll klockan nio och låste portarna.

Klockan fem kom gubbarna tillbaka. Då

stod maten på bortet och kvarterets alla ungar försvann hem för att äta.

Kvinnorna hade fullt upp hela dagarna. Det syltades, saftades och konserverades.

– I källarförrådet förvarade vi saltgurka och ägg i vattenglas och på vinden hade vi potatis och äpplen, minns Astrid.

De turades om att städa trapporna.

Varje hyresgäst fick ta ansvar för sin trappavsats en månad i taget. Det skulle sopas varje dag och en gång i veckan skulle det skuras. Så var det i många år tills slutligen städningen lades på hyran och en av kvinnorna i kvarteret fick betalt för att hålla rent.

– Hon knäskurade och så fint som det var då har det aldrig varit varken förr eller senare, säger Astrid.

Det var en befrielse att slippa trappstädningen, även om det aldrig var några större konflikter kring den.

Inte heller i tvättstugorna blev det bråk. Där kokade kvinnorna tvätt i stora grytor och sköljde i bassänger som fanns bredvid. Alla hyresgäster hade en tvätt dag i månaden. Det kom upp ett stort schema med lägenhetsnummer.

– Sedan sprang alla runt och bytte tvätt dag med varandra, men det fungerade.

Egentligen var det inte bråk om nånting, säger Astrid.

Möjligen rådde det en viss konkurrens om piskställningarna.

Dammsugarnas tid hade ännu inte kommit och det gällde att passa på att piska mattorna när solen sken.

– Det var folk ute i ottan och markerade piskställningarna, minns Astrid.

Värst var det vår och höst, när det var storrengöring. Då skulle mattor, sängkläder och allt annat kånkas upp och nerför trapporna. Mattpiskandet ekade ständigt mellan husen. ➤

”Mattpiskandet ekade ständigt mellan husen”



Foto: Sune Sundahl

➤ – Det är ett ljud man aldrig hör numera, säger Siv. Det finns bara någon enstaka piskställning kvar och de lär väl också försvinna.

Ett annat ljud som inte hörs längre är hästhovarna. Renhållningsgubbarna körde med häst och nere på Katarina Bangata kunde man höra bryggarhästarna komma travande.

– Det låg ett stall bakom det som nu är Orienteatern. Ofta kom hästarna kutande utan kuskar, för dom satt och ölade någonstans och då tog sig hästarna själva till stallet, säger Siv.

Indianer och vita

Ryssjan var hennes revir. Det var ett helt gäng ungar som levde här. Efter skolan lekte man burken, indianer och vita eller spelade brännboll.

På vintern åkte dom kälke från gamla valvet och ända ner. Ingen var rädd för trafiken. De enda bilar som kom var kolbilarna.

Ryssjanungarna gick i Sofia skola, eller Söders universitet, som Siv kallar skolan. De höll ihop, blev det bråk med andra så ställde kvarterets barn upp för varandra.

Inomhus var det trångt, det var mest gatan som gällde. Eller det gamla cykelstallet, där cyklarna hängde på rad i krokarna i taken.

Idag är cykelstallet förvandlat till kvarteretslokal, men redan dessförinnan användes det till annat än cykelförvaring. En av kvarterets pappor skaffade ett pingisbord så här spelade ungarna serier och här tränade de

inför de årliga luciatågen. Och det var här som portvakten Eriksson delade ut ransoneringskortet under krigsåren. Då stod Ryssjanborna på kö in till cykelstallet för att hämta ransoneringskort på kött, smör, kaffe, kläder och skor.

Självförsörjande

Handlade gjorde man i någon av kvarterets alla affärer. Området var självförsörjande. Man behövde inte lämna Ryssjan om man inte ville. Här fanns tre mjölkaffärer, köttaffär, bageri, tobaksaffär och skomakeri.

– Nu finns det inte någonting häruppe. Ska man handla måste man knega upp- och nerför backarna eller trapporna. Det är tungt för dom gamla, säger Siv.

Butikerna stod inte bara för närservice; där fanns också den sociala kontrollen.

– Om någon var sjuk, lade personalen i mjölkaffären märke till att fru den och den inte hade syns till på några dagar. Vi månade om varandra, säger Astrid.

– Butikerna kände sina stamkunder, säger Siv och minns hur det var när Erikssons fiskaffär i hörnet av Ringvägen och Södermannagatan hade fått in bananer för första gången efter andra världskriget.

På en hylla hade de ställt upp en rad brun påsar till stamkunderna och i varje påse låg det lika många bananer som det fanns familjemedlemmar.

– De skrev en lapp till mamma om vad

bananerna kostade och så fick jag pinna hem genom parken och fråga om jag fick köpa bananerna. De vågade inte skicka med bananerna hem direkt, för det var ju inte säkert att vi hade råd att köpa några.

– Ja, det var vänligt och gemytligt i Ryssjan. Även om man inte umgicks, så kände alla igen varandra och man nickade och hälsade, säger Astrid.

– Nu vet man inte ens om folk bor i området när man möter nån, säger Siv, men det är ju tiden som har förändrats. Och Ryssjan med den.

Rigmor Ohlsson

”Butikerna stod även för den sociala kontrollen”

Skriv och berätta!

I SKBs arkiv hittar man gott om årsberättelser, styrelseprotokoll och liknande föreningsdokument. Men det finns få vittnesbörd om hur föreningen fungerade förr, sett ut den enskilde medlemmens synvinkel. Vi tror att det bland SKBs medlemmar finns många ”levande historieböcker”. Finns det någon som vill berätta om föreningslivet i SKB förr i tiden? Var diskussionerna livligare då? Fördes de i mangelrummet, på gården eller runt köksborden? Vilka kvalitéer från den unga föreningen borde finnas kvar idag? Vad fungerar bättre idag än igår?

Du som vill berätta, fatta pennan och skriv till SKB, Box 850, 161 24 Bromma, eller ring till Ylva Sandström, 08-704 61 39 eller Kristina Huber, 08-704 61 23.

70-årskalas i Ryssjan

– Det har ni gjort bra, var den dominerande kommentaren till oss i kvartersrådet efter kalaset när Ryssjan firade 70-årsjubileum i november förra året.

Och det var lyckat. Drygt 80 personer minglade, åt och drack i kvarterslokalen. Maten hade vi beställt från en cateringfirma i närheten. Det var paj, lax och rostbiff – en meny som kunde tillfredsställa såväl vegetarianer som fiskälskare och köttfäntaster. Massor av vin och öl förstås. Är det 70-årskalas så är det!

Det var en härlig blandning av alla åldrar, från Astrid Eklund 91 år, som flyttat in när kvarteret byggdes, till barnet i blöja.

Vi var lite oroliga i början av festplaneringen – finns det verkligen nåt intresse för såna här kalas? Hur locka folk?

Men så bestämde vi oss – lika enkelt som genialt – vi lockar med det som vi själva tycker är kul. Och med den utgångspunkten rullade det på.

– Jag älskar gissningstävlingar, sa en av oss. En annan gillade lotteriet och loppis.

– Fiskdamm är aldrig fel för barnen, sa nån.

– Fotoutställning över kvarterets historia är ett måste, tyckte nån annan.

Och så underhållning förstås.

– Jules Sylwain för dom äldre, sa en, och då kan Britta som bott i kvarteret spela.

Och en annan kände en duktig gitarrspelar.

Ja, planeringen blev en fest, den också. Och inte så jobbig heller, eftersom vi systemligt och broderligt delade upp sysslorna. Vi satte upp lappar i portuppgångarna och bad om bidrag till loppiset och fotoutställningen.

Fest över generationersgränserna

Och så började anmälningarna regna in. Pessimisten trodde på högst 30 personer, det blev alltså det tredubbla.

Till loppiset kom det bidrag i form av hemlagad sylt, dukar, halsband, ljusstakar, barometer, leksaker, äggkoppar och mycket annat.

Pengar var inget större problem. Dels fick vi bidrag från SKB centralt, dels hade kvarteret egna tillgångar från framförallt uthyrningen av festlokalen.

På själva festen höll Ylva Sandström från SKB ett tal till kvartersjubilarerna och så fick de som bott i Ryssjan i mer än 50 år blommar. Det fanns dom bland gästerna som bott här sen slutet på 20-talet.

Barnen älskade sina godispåsar och



Foto: Sune Sundahl

andra gladdes åt att de gissat rätt vikt på laxen eller rätt antal kola i glasburken.

Det var en fest över generationsgränserna och den gav också mersmak. Kvartersumgänge kan vara kul.

Kvartersrådet i Ryssjan

Mjården fyllde fem

Under seklets sista sommar kom vi underfund med att vi bott fem år i kvarteret Mjården och att det fanns anledning att fira.

Den 5 september var en blåsig och solig brittsommar. På Mjårdens gård samlades vi runt fem aktiviteter. Det var förtäring, lökplantering, klotterplank, moppinformation och gruppfotoografering.

Förtäringen uppskattades mest. Grillen tändes och det serverades korv med bröd och "allt". För gourmanderna fanns det även "extra allt". Det fanns givetvis kaffe, kakor och läsk också. Papporna lockades ut på gården med malt.

Under sommaren har det tidvis varit konflikt mellan bollspelarna och blomstervännerna. Ett försök att få antagonisterna att förstå varandra gjordes genom att låta bollspelarna plantera lökar. Det var ett uppskattat experiment och vi ser fram emot nästa sommar med lätta lobbar långtifrån lökarna.



På klotterplanket uteblev graffittin, liksom de snaskiga halvsanningarna. Istället framfördes krav på mer gårdsmöbler och ökad barnsäkerhet. En stor besvikelse över den eviga torkan i vattenkonsten framfördes också.

Vi har fått ett modernt underhållsprogram för golvet i vår lokal och passade därför på att informera om detta genom

praktisk tillämpning. Denna moppinformation var ett mindre populärt inslag.

Som avslutning på dagen samlades vi för gruppfotoografering vid flaggstången.

Det var en lyckad och avspänd fest och flera av deltagarna föreslog att vi borde fira femårsjubileum varje höst.

Göran Johansson

Botvid – ett av alla dessa hette



Harald Norbelie, känd för sina skildringar och kåserier från Stockholm förr och nu i böcker,

Det är med namn som med gamla kläder. Först högsta mode, därefter så himla ute att man knappt kan begripa hur man kunde ha något sånt på sig. Och så – ashäftigt!

Häromdagen hörde jag om en liten kille som skall döpas till Harald. Jag visste det! Till slut kommer även gamla, avlagda namn tillbaka.

Om man vid sekelskiftet öppnat fönstret och ropat: ”Oskar kom in och ät!”, så hade väl gården tömts på små gossar.

Kungen hette Oskar och regenter blir lätt trendsättare. Sedan var Oskar stendött som namn betraktat men börjar komma tillbaka igen.

Små flickor hette Sofia efter drottningen eller Victoria efter kronprinsessan. Idag heter snudd på varannan tjej Sofia eller Victoria. Allt går igen om bara glömskan får sin tid.

Till och med Harald.

En dramatisk tid

Fast den dagen Bänkfrida blir vanligt i skolorna är nog tämligen avlägsen. Bänkfrid kan låta som ett lyckligt tillstånd i ett klassrum, men den Bänkfrida jag tänker på var en kvinna som levde för så där niohundra år

**BOTKYRKA
KOMMUN**



Sankt Botvid är avbildad på Botkyrka kommuns vapen. I ena handen håller han en fisk – han var ju duktig på att fiska – i den andra en yxa för att symbolisera att han blev ihjälslagen.



Botkyrka kyrka.

Foto: Kulturrådets bildarkiv, Botkyrka kommun

sedan. Hon var gift med bonden Sven och bodde på Hammarby gård, idag prästgården vid Botkyrka kyrka.

Det var en dramatisk tid. Kristendomen hade börjat få fäste, men den gamla asatron var seg. Sven och hans Bänkfrida föll inte i farstun för nymodigheter utan höll sig till fädernas tro. De hyllade Oden och Frej och blotade.

Sonen Botvid däremot, drog skam över sina gamla föräldrar. Pojkvaskern for till England och naturligtvis blev han påverkad av konstiga utländska seder och kom hem som kristen. Inte nog med det, han försökte också övertala hederligt folk att svika sin invanda tro och låta döpa sig. Pappa Sven och mamma Bänkfrida kunde hålla sig för skratt.

Dräpte sin välgörare

Men det gick bra med missionerandet och dessutom skedde fantastiska under där han gick fram. En av pappas slavar var smart nog att inse att han hade en chans att bli friköpt och slippa träldomen om han lät döpa sig. Botvid döpte karln, köpte honom fri och tog honom med sig. Och vad gjorde denne otacksamme befriade träl? Jo, vid ett fiskafänge på Rågön, som kanske ligger i Mälaren, kanske utanför Nyköping, slog han helt sonika ihjäl sin välgörare. (Botvid

vad en hejare på att fiska. Så fort han slängt i näten fastnade firrarna. Därför avbildas han alltid med en fisk i handen).

Källvatten porlade

En liten fågel visade de anhöriga vägen till den döde Botvid. Klara källor flöt fram på mordplatsen. Han begravdes nära barnoms hemmet, kanske var det år 1129. Och vips började även där friskt källvatten porla. Tydligare bevis än så för att man har med ett helgon att göra finns inte.

Vid Botvids grav byggdes ett träkapell som 1170 ersattes av en kyrka i sten, Botkyrka kyrka. Mycket rättvist har Sankt Botvid fått bli Södermanlands skyddshelgon, en ära som han visserligen får dela med en viss Eskil från Eskilstuna.

Lång dyrkan

Det var en himla tur för kristendomen att det dök upp så många helgon och martyrer vid den här tiden. Det stod och vägde i kampen mellan asatro och kristendom. Vikingarna och deras ättlingar var misstänksamma mot nya påfund och nog tror jag att många höll fingrarna i kors bakom ryggen då de mottog dopet. Men in på 1100-talet segrade Vite Krist till sist, även om det långt, långt senare på olika håll i landet fortfarande fanns anhängare till Oden och Tor.

helgon

Sankt Botvid dyrkades länge och på Botvidsdagen den 28 juli fick man passa sig. Höll man sig inte i skinnet den dagen blev straffet extra hårt.

Källor och helgon

Det äldsta belägget för namnet Botkyrka finns på en gravvård på kyrkogården. Den är från mitten av 1100-talet och är en minnessten över Botvids bror Björn.

Förr strök landsvägen tätt förbi kyrkan, idag Sankt Botvids väg, men tidigare en del av Göta landsväg, som började där Götgatan slutade vid Skanstull och fortsatte söderut. Mot Götaland.

Andra gatunamn i Botkyrka som har med Botvidlegenden att göra är Sankt Albans väg, Sankt Mikael's väg, Tre Källors väg. Källor och helgon hör som sagt ihop och Alvan och Mikael var i samma bransch som Botvid. Alban var en engelsk martyr, en helgedom tillägnad honom fanns i Salem och Mikael var ärkeängel.

Asanamn populärare

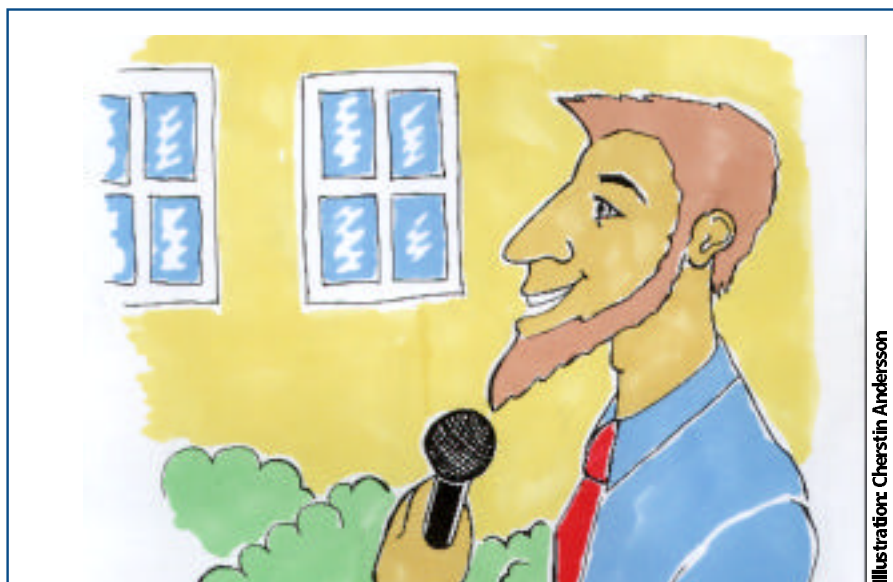
Annars verkar det som om vår samtid hellre lutar sig mot asatron än helgonlegender, då det skall sättas namn på vägar. I samma område, det kallas sedan sextioalet Eriksbergsåsen och är en del av Norsborg, står de gamla gudarna som spön i backen: Balder, Frej, Höder, Heimdal, Idun, Tor; i stort sett hela gänget tycks ha samlats här.

SKB har en fastighet i Eriksbergsområdet på Skarpbrunnsvägen, vilket visserligen har med gammal kulturbygd att göra, men den leder inte till Valhall. Skarpbrunna var ett torp under gården Hallunda, känt ända sedan medeltiden och låg vid Hallunda tunnelbanestation. Revs förstas på sjuttioalet.

För den som vill veta mer kan jag rekommendera skriften "Vägnamnen i Botkyrka", som gavs ut av kommunen förra året. Utmärkt som vägvisare på söndagsutflykten. Sedan tidigare finns dessutom boken "Botkyrkabygd".

Borde inte Bänkfrida vara kvalificerad för en liten gata någonstans i trakterna? Hon var ju ändå morsa till kommunens store son.

Harald Norbelie



Följ med på arkitekturguidning

De två senaste åren har SKB arrangerat guidade rundturer med buss till några av SKBs fastigheter. Intresset hos medlemmarna har varit stort och antalet platser har inte på långa vägar räckt till för alla som ville vara med. Vi kommer därför att ordna några arkitekturguidningar även i år. Guider blir, liksom tidigare år, arkitekturhistorikerna Martin Rörby och Mats Persson.

Bussturen genomförs under följande lördagar och är gratis: 13 maj, 20 maj, 27 maj, 9 september, 16 september och 23 september.

Bussen utgår från Cityterminalen kl 13.00. Rundturen avslutas också där omkring kl 15.30.

Anmälan görs på kupongen här intill och skall vara SKB tillhanda senast den 30 april 2000. Antalet deltagare är begränsat till femtio per gång och högst två personer per medlemskap. Vilka som får komma med på bussturen avgörs genom lottdragning.

Senast tre veckor (guidningarna i maj en till två veckor) före aktuell lördag skickar vi en bekräftelse med ytterligare information till dem som får komma med. Vi har inte möjlighet att skicka meddelande till dem som inte får plats. Om du inte får bekräftelsebrev enligt ovan, innebär det alltså att du tyvärr inte kommer med på den aktuella guidningen.

Kristina Huber

JAG VILL VARA MED PÅ ARKITEKTURGUIDNING (flera alternativ får fyllas i)

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 13 maj | <input type="checkbox"/> 9 september |
| <input type="checkbox"/> 20 maj | <input type="checkbox"/> 16 september |
| <input type="checkbox"/> 27 maj | <input type="checkbox"/> 23 september |

Jag/vi kommer 1 person 2 personer

Namn:

Adress:

Tfn dagtid:Medlemsnr:

Anmälan skickas till SKB, Box 850, 161 24 Bromma eller faxas till 08-704 60 66 och skall vara SKB tillhanda senast den 30 april 2000.

Nya i företagsledningen



Foto: Sture Ekendahl

Bertil Ekwall, marknadschef:

Jag är 38 år och uppväxt i Hässelby. Under pågående grundskola flyttade familjen till Bagarmossen. På detta sätt har jag lärt mig att uppskatta såväl norra som södra sidan av stan, vilket kan vara positivt för en marknadschef på SKB.

Efter gymnasietiden påbörjade jag min utbildning på juristlinjen. Under utbildningstiden koncentrerade jag intresset på fastighetsfrågor genom att läsa kurser med anslutning till hyres-, fastighets- och entreprenadrätt.

Efter examen 1988 arbetade jag under

Marknadschef Bo Sjöblom gick i pension den 31 mars i år efter drygt tjugo års anställning på SKB. Yvonne Lundberg slutade sin tjänst som ekonomichef i november förra året för att börja arbeta på ett IT-konultföretag. Deras efterträdare har nu kommit på plats och VI i SKB bad dem att presentera sig lite närmare för medlemmarna.

sex månader med ett projekt på SKB. Uppdraget var att kartlägga och handlägga förekomsten av så kallat otillåtet boende inom SKBs fastighetsbestånd. Därefter har jag arbetat på Apoteket AB med etablering och ombyggnad av apotek. Vidare har jag arbetat som bochef på Huga Bostäder AB. Två arbeten med hög kundfokusering.

Under större delen av mitt liv har jag bott i hyresrätt. Idag lever jag tillsammans med fru och två barn i ett SMÅA-hus i Tyresö.

Vid de tillfällen jag har stått inför valet av bostad har jag inte bara bedömt lägenheten utan även servicen i området, som till exempel daghem, fritidsutbud, affärer och kommunikationer. Detta ser jag som en av huvuduppgifterna för SKB: Att erbjuda en god bostad och tillsammans med hyresgästerna påverka alla övriga delar av boendet till en attraktiv helhet, som svarar mot många människors olika typer av behov.



Foto: Sture Ekendahl

Thorbjörn Nilsen, ekonomichef:

Jag började min anställning på SKB den 14 februari. Närmast kommer jag från Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare, där jag arbetade som controller. Dessförinnan har jag bland annat varit ekonomichef på allmännyttiga Upplands-Brohus i Kungälen.

Jag är 40 år gammal och har ekonomexamen från Högskolan i Sundsvall, där jag för övrigt är född och uppvuxen. Nu bor jag på Stora Essingen tillsammans med min fru, en sjuårig son och en treårig dotter. Med två små barn blir det inte mycket tid över till andra fritidsintressen, men när jag hinner tycker jag om att sporta; framför allt löpning, tennis och skidåkning.

Allmännyttiga företag brukar präglas av öppenhet, "högt i tak" och många kontakter med omvärlden, något som jag hoppas finna även hos SKB. Det känns som en spännande utmaning att ha kunderna – hyresgästerna – som ägare. Samtidigt vill jag gärna framhålla att för mig har arbetet med att bedriva verksamheten effektivt och affärsmässigt hög prioritet.

Plats för
frimärke

SKB
Box 850
161 24 Bromma

Ordföranden har ordet

Stort intresse för SKB

Mycket på dagens bostadsmarknad är bak och fram. Trycket i Stockholm är större än på många år och efterfrågan på bostäder är mycket stor. Situationen för några år sedan med tomma lägenheter existerar inte längre.

Samtidigt är bostadsproduktionen mycket låg och jämfört med 80-talet uppgår för närvarande produktionen av bostäder i Stockholm till cirka 25–30 procent. Dagens situation är absurd.

Frågan är varför det har blivit så här. Det är egentligen inte så svårt att svara på. Det förhåller sig på följande sätt: Kalkylerna för bostadsprojekten går helt enkelt inte ihop. Det kostar mer att producera en lägenhet än vad som fås in i hyra genom att bruksvärdet sätter en effektiv spärr. Framför allt är det helt orimliga markpriser (Stockholms stad är marknadsledande) som gör den ekonomiska ekvationen olöslig. I stort sett byggs inga hyreslägenheter i Stockholm i dag utan i allt väsentligt består nyproduktionen av bostadsrätter till följd av att byggherren kan ta ut marknadspriser för de projekten. Detta driver i sin tur upp marknadspriserna till oacceptabla nivåer.

Kötiderna längre

Till bilden hör också att intresset för SKB i dag är stort, vilket tydligt kan avläsas i en ständigt ökande medlemstillväxt (netto 3 100 nya medlemmar under 1999). För närvarande uppgår antalet medlemmar till 65 000. Kötiden för att få en SKB-lägenhet växer och några "problemområden" existerar inte.

Trycket på att SKB skall bygga fler lägenheter är stort. Aktuella nybyggnadsområden för SKBs del är Lilla Essingen (75 lägenheter), Hässelby Gård (120 lägenheter) och Liljeholmen (25 lägenheter). Dessutom fortsätter diskussionerna om att komma igång med Sabbatsberg. SKB har kontinuerlig kontakt med Stadshuset och andra kommuner i regionen för att få sig tilldelat ytterligare nyproduktionsprojekt. Därutöver pågår överväganden att köpa befintliga bostadsfastigheter och på det sättet långsiktigt tillförsäkra medlemmarna en ökad tillgång på lägenheter.

Ekonomi måste förstärkas

Ett viktigt led i strävandena att utveckla föreningen och klara nya byggnadsprojekt är att konsolidera och förstärka ekonomin. I nyproduktionen ställs numera stora krav på eget kapital i takt med att de statliga insatserna successivt reducerats. Det är mot denna bakgrund förslaget till en höjning av insatserna skall ses. Föreningen blir mindre sårbar med större eget kapital – vad händer med räntenivån de närmaste åren? – och förutsättningar skapas för att bättre stå emot hyreshöjningar i framtiden. Det nya insatssystemet har diskuterats i föreningen vid olika tillfällen och vid fullmäktigedagen i november 1999 blev det en stark upp-



Foto: Sture Eken Dahl

slutning kring de nya riktlinjerna. Det känns mycket bra och ambitionen från styrelsens sida är att fullmäktige under år 2000 skall fatta slutligt beslut i frågan.

Det är också värt att notera att SKBs ekonomi har medgivit oförändrade hyror sedan juli 1998, det vill säga två och ett halvt år. Om år 2001 vet vi ingenting ännu.

Ombyggnader pågår

Jag vill också passa på tillfället att framhålla att upprustningen av SKBs fastighetsbestånd fortsätter. Under 1999 påbörjades ombyggnader av kvarteren Tämnaren, Erken och Ekoln i Årsta. Närmast på tur står Björkhagen. Det pågår också en kontinuerlig ombyggnad av lokaler, oftast daghem, till nya lägenheter i exempelvis Gröndal, Fruängen, Vårberg och Björkhagen.

Under 1999 har en särskilt arbetsgrupp under ledning av styrelsens vice ordförande Gun Sandquist tillsatts för närmare överväganden av olika lösningar i syfte att stärka medlemsinflytandet.

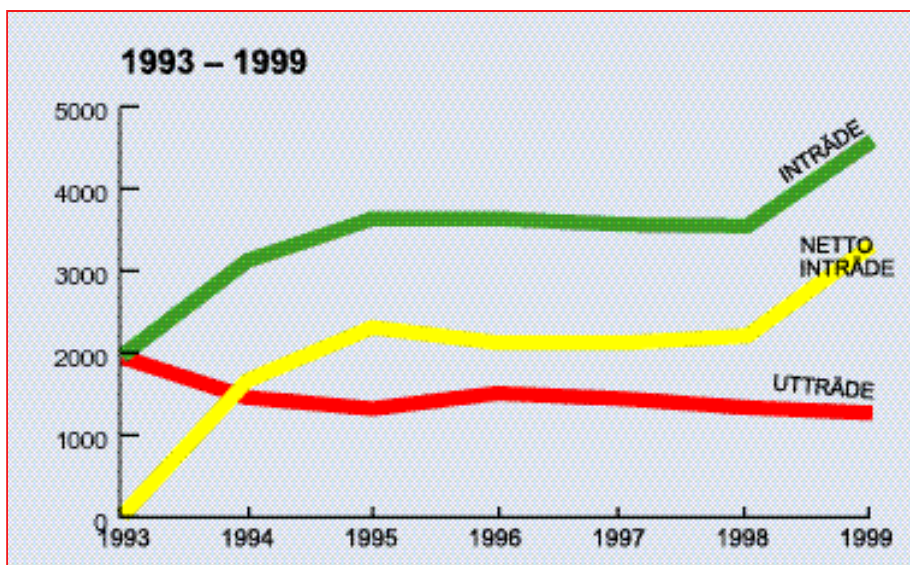
Arbetsuppgifterna de närmaste åren kommer enligt min uppfattning att i stor utsträckning fokuseras kring byggande, ekonomi och medlemsfrågor. Det är nödvändigt för att bibehålla en fortsatt stabil ekonomisk plattform för föreningen och för att fullfölja alla ambitioner som de uttrycks i föreningens stadgar.

Jag vill å styrelsens vägnar tacka alla de som bidragit till ett bra år för SKB.

Göran Långsved

Året som gått

– årsredovisningen 1999 i sammandrag



Medlemsutveckling

Vid årets slut hade SKB cirka 65 000 medlemmar, en nettoökning med drygt 3 000 medlemmar. Ökningen var cirka 35 procent större än året innan.

Skrivelser m m

SKB har under året haft täta kontakter, genom skriftväxling och personliga besök, med bland andra företrädare för regeringen, riksdagen och Stockholms stad. Det främsta syftet med dessa kontakter har varit att skapa bättre möjligheter för SKB att verka på bostadsmarknaden i Stockholmsregionen. Ett positivt resultat är att regeringen i slutet av året har tillsatt en särskild utredare för att utforma en permanent lagstiftning för den kooperativa hyresrätten. SKBs förra VD Karin Wiklund har förordnats som expert i utredningen.

Fullmäktige

I VI i SKB, oktober 1999, fanns ett utförligt referat från föreningsstämman 1999. Förutom sedvanlig behandling av årsredovisningen behandlades 23 motioner. Många motioner och stora och angelägna frågor gjorde att stämman inte var slut förrän vid 23-tiden. Motionerna handlade om ekonomi och hyror, mål för SKBs bostadsbyggande, boendeinflytande, fullmäktiges arbetsform med mera. Behandlingen av motionerna

resulterade bland annat i ett antal uppdrag till styrelsen att utreda vissa frågor och återkomma till fullmäktige med redovisningar och eventuella förslag.

Vid fullmäktigedagen den 20 november deltog cirka 100 fullmäktige och suppleanter. Uppdragen till styrelsen från föreningsstämman redovisades då i en rapport om bland annat SKBs ekonomi och hyror. Dessutom diskuterade deltagarna i mindre grupper ett förslag till ändrade regler för SKBs insatser, som hade tagits fram av en arbetsgrupp med sikte på att ett slutligt förslag skall kunna tas upp till beslut vid föreningsstämman 2000. Gruppernas synpunkter har beaktats i ett bearbetat förslag som nu har gått ut till alla medlemmar i ett särskilt extranummer av VI i SKB.

Kvartersråd

I början av året anordnades ett informationsmöte för kvartersråden bland annat som förberedelse till de ordinarie medlemsmötena. Det fanns 50 kvartersråd vid årets slut. Av 47 kvarterslokaler har 45 god eller mycket god standard.

BYGGNADSVERSAMHET

Allmänt

Bostadsbyggandet i Stockholm har under 1999 varit mycket lågt, främst på grund av

det allmänna kostnadsläget, brist på planlagd mark och en osäkerhet i finansieringsystemen. De bostäder som byggs är företrädesvis bostadsrätter. Det finns med dagens bostadspolitik mycket litet utrymme för att bygga hyresrätter, något som missgynnar SKB. Bostadsbristen är nu ett faktum i Stockholm.

Nybyggnad

SKB har fått ett visst nytillskott av bostäder trots att inget nybyggnadsprojekt har startats under 1999. Detta har möjliggjorts genom ombyggnad av lokaler till lägenheter i bland annat Kampementsbacken, Björkhagen och Timmermannen.

Ombyggnad och modernisering

Renoveringen av 180 lägenheter i Markpundet-Lästen i Åkeslund har avslutats under 1999. En enkät som genomfördes under våren visade att resultatet är uppskattat av de boende. De synpunkter som framfördes har arbetats in i programmet för Årsta.

Ombyggnadsarbeten har under året påbörjats i kvarteren Tämnaren, Erken och Ekoln i Årsta. Arbetenas omfattning är densamma som i Åkeslund. Detta innebär bland annat nya avloppsstammar och badrum, ny köksinredning, nya elledningar samt ombyggnad av gemensamhetsanläggningar och allmänna utrymmen. Ombyggnaden i dess helhet beräknas vara klar till kommande årsskifte. Då kommer även åtta helt nya lägenheter ha tillkommit.

Under året har renoveringsarbeten genomförts i Tensta, Farsta, Fruängen och på Gärdet. Arbetena avser bland annat renovering av parkeringsdäck, tak och balkonger samt byte av fönster.

Nya projekt

SKB har gjort stora ansträngningar för att få till stånd nya bostadsprojekt. Flera ansökningar om markanvisningar har lämnats in liksom även anbud på mark.

Diskussioner har också förts i grannkommunerna med sikte på att SKB skall kunna etablera sig i andra kommuner än Stockholm.

SKB har fått en markanvisning på Lilla Essingen omfattande cirka 75 lägenheter inom den före detta Electroluxtomten. Lägenheterna planeras ligga nära vattnet och kommer med stor sannolikhet att bli efterfrågade av SKBs medlemmar. Planarbetet beräknas vara klart under 2000. Byggstart kan möjligtvis ske 2001, om inte planärendet drar ut på tiden.

SKB har också inbjudits att delta i planeringsarbetet för Liljeholmstorget för en senare markanvisning. Detta projekt beräknas kunna innehålla cirka 25 lägenheter.

UTHYRNING M M

Lägenheter

Under 1999 har 659 lägenheter blivit lediga för uthyrning. Vid årets slut var alla lägenheter uthyrda. 9 lägenheter var korttidsuthyrda i avvaktan på att tas i bruk för evakueringar. 117 lägenheter var uthyrda i andra hand. 63 lägenheter var uthyrda till personer som inte är medlemmar i SKB. Dessa lägenheter är till exempel insprängda pensionärs- och handikapplägenheter i Hässelby.

Lägenhetsbyten

Antalet byten var 75. Av dessa var 31 interna. Tidningen VI i SKB/Byta Bostad har kommit ut med två nummer under året.

Lokaler, bilplatser

Vid årets slut fanns ingen lokal ledig för uthyrning, ett resultat av den ökande efterfrågan på marknaden.

Vid samma tidpunkt var 32 bilplatser i varmgarage och 356 andra bilplatser uthyrda främst till följd av att det byggts för många platser.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fastighetsunderhåll m m

23 mkr investerades i underhåll. I beloppet ingår bygg- och vvs-åtgärder av mer långsiktig karaktär. Kvartersråden har deltagit i planeringsprocessen.

Utveckling av lokal service

Enligt önskemål från kvartersråden har förändringar börjat genomföras som innebär bättre information om vad som händer i huset/området och närhet till fastighetsskötaren. Bland annat har lokala telefon- och expeditionstider införts samt möjlighet att göra felanmälan lokalt.

Internkontroll

En tydlig rutin och arbetsform för tekniska



SKBs styrelse. Från vänster Tommy Borg, Henrik Bromfält, Gun Sandquist, Mats Jönsson, Göran Långsved, Håkan Rugeland, Inger Carlsson, Peter Krantz, Arne Blomqvist, Ingrid M Ringström, Per-Åke Lind, Johan Ödmark, Anne-Marie Furumark, Björn Lindstaf. På bilden saknas Staffan Elmgren, Gunnar Berg och Marino Karlsson.



SKBs ledning. Från vänster Leif Burman, förvaltningschef, Thorbjörn Nilsen, ekonomischef, Bertil Ekwall, marknadschef, Henrik Bromfält, VD.

kontroller av områdena har utvecklats och genomförts under året.

Brandsyn

I syfte att upptäcka eventuella brister i brandskyddet har en besiktning av samtliga utrymmen inom SKB genomförts. Noterade anmärkningar åtgärdades under våren.

Tusenårskiftet

Som förberedelse inför eventuella driftstörningar kring millennieskiftet har samtliga

tekniska installationer i fastigheterna och samtliga datasystem provats och vid tveksamhet åtgärdats eller ersatts av driftsäkra produkter. Några driftstörningar inträffade inte i SKBs fastigheter eller verksamhet. De åtgärder som har genomförts får betraktas som kvalitetshöjande insatser i beståndet.

Nytt servicetillägg för säkerhetsdörrar

Med anledning av en motion till föreningsstämman 1999 omprövades hyrestillägget

för säkerhetsdörrar och gallergrindar. En lägre nivå har fastställts och principen för hyrestillägget har förändrats.

Serviceenkät

En ny serviceenkät till hyresmedlemmarna har genomförts. Syftet är att mäta hyresmedlemmarnas uppfattning om främst skötsel, bemötande och trivsel. Fastighets-skötseln har genomgående fått högt betyg.

Miljöledningssystem

De viktigaste områdena för miljöförbättringar i SKB är:

- energihushållning,
- avfallsminimering,
- miljökrav vid ny- och ombyggnader samt underhållsarbete,
- miljökrav vid inköp och upphandlingar.

Utbildning

Trädgårdsskolan har blivit ett permanent begrepp för områdesförvaltningens personal. Två seminarier har arrangerats under året om sommarblommor och gräsmatteskötsel. En så kallad sopskola har också genomförts.

SKB har deltagit i flera nätverk och företagsövergripande projektarbeten inom miljöområdet. Där kan bland annat nämnas SABOs referensgrupp för skriften *Miljöredovisning i bostadsföretag* liksom nätverket *Avfallsansvariga i Stockholms bostadsorganisation*.

ADMINISTRATION

Organisation

Organisationen 1999 är oförändrad gentemot 1998.

Utbildning m m

Kompletterande utbildning av administrativ personal för det europeiska datakörkortet ECDL har skett. Berörd personal har utbildats i det nya ekonomisystemet Agresso. Avtalet med Previa om företagshälsovård har förlängts.

Administrativ utveckling

Hyres- och medlemsrutinerna i FAST2000 har utvecklats vidare. SKBs hemsida har uppskattats av medlemmarna. Funktionen lediga lägenheter på hemsidan används i högre utsträckning än motsvarande funktion på talsvar. Under hösten förbereddes för funktionerna byta bostad och köhistorik. Under 1999 har även årsredovisning, motioner och tidningen VI i SKB funnits tillgängliga på hemsidan.

EKONOMI

Resultat

Resultatet för 1999 uppgick till 15 mkr (14 mkr 1998) efter finansiella poster, det vill säga 1 mkr bättre än föregående år. Det förklaras till största delen med avsevärt lägre räntekostnader men även högre kostnader för underhåll, se nedan. Styrelsens förslag till utdelning på insatsmedel uppgår till 0,8 mkr.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat med 9 mkr från föregående år och uppgick till 397 (388). Ökningen beror på helårseffekten av den hyreshöjning som gjordes 1998-07-01. Högre hyror har också tagits ut för de ombyggda kvarteren Markpundet och Lästen i Åkeslund. Dessutom har ett antal lokaler omvandlats till lägenheter.

Hyror 1999

Bortsett från de lägenheter som varit föremål för ombyggnad har inga hyresändringar skett under 1999 vare sig för bostäder eller bilplatser.

Oförändrade hyror för 2000

Hösten 1999 hade styrelsen och hyresutskottet sitt sedvanliga samråd om hyrorna för år 2000. Styrelsen kunde även vid detta hyressamråd peka på att SKB byggt mycket under senare delen av 1980-talet och början av 1990-talet, varför SKB också är hårt drabbat av kostnadsökningar. Detta beror bland annat på att fler fastigheter kommit in i systemet för fastighetsskatt. I princip är fastigheterna befriade från fastighetsskatt de första fem åren. De följande fem åren uttas halv fastighetsskatt och därefter full fastighetsskatt. Likaså har intäktsvolymen försvunnit i och med att räntebidragen trappats av i snabb takt. Tack vare fortsatt gynnsamt ränteläge, aktivt finansarbete samt en åtstramad förvaltning har det varit möjligt att göra en överenskommelse om oförändrade hyror även för 2000.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 213 mkr (199). Ökningen med 14 mkr beror framför allt på ökade underhållskostnader.

Kostnader för underhåll

Kostnaden för underhåll uppgick till 29 mkr (9). Ökningen i kostnadsposten beror på olika faktorer. Under 1998 var utrymmet för underhållsvolymen lägre än tidigare år.

Året 1999 har underhållet av fastigheter till stor del varit av sådan karaktär att

åtgärderna inte förlängt berörda fastigheters livslängd. Dessa åtgärder redovisas som en direkt underhållskostnad.

Kostnader för uppvärmning

Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 41 mkr (46). Skillnaden på 5 mkr beror till största delen på att klimatet varit varmare än normalt, men även på de besparingsåtgärder som SKB har arbetat med under 1999 för att minska uppvärmningskostnaderna.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten befarades stiga kraftigt till år 1999, men har istället sjunkit med 1 mkr till 23 mkr (24). Detta beror på Riksdagens beslut att frysa omräkningstalen av basvärdena för bostadsdelen av fastigheters taxeringsvärde samt genom beslut att fastighetsskatten för beskattningsåret 1999 tillfälligt sänks från 1,5 procent till 1,3 procent för bostadsdelen i hyreshus.

(Se diagram på nästa sida)

Årets finansiella resultat

Ränteintäkterna uppgick till 1 mkr (6). Minskningen med 5 mkr beror på att de likvida medlen minskat samt att räntenivån sjunkit på kortare löptider och sedan varit fortsatt låg under större delen av året.

Räntebidragen har minskat med 23 procent, motsvarande 11 mkr, och uppgick till 36 mkr (47). Den kraftiga minskningen av räntebidragen beror på den låga räntenivån, som gjort att många räntebidrag för alltid fallit ur räntebidragssystemet, vilket i sig ökar riskeponeringen för SKBs låneportfölj. Räntebidragen har även minskat med årlig procentandel, enligt stipulerade regler.

(Se diagram på nästa sida)

Räntekostnader

Kostnaderna för fastighetsräntor uppgick till 165 mkr (184), en minskning på 10 procent, motsvarande 19 mkr. Minskningen beror på det låga ränteläge som varit under året samt på de omstruktureringar som gjorts av SKBs lån och dess bindningstider. Kostnaden för medlemsräntor uppgick till 0,2 mkr (1,1). Minskningen beror på det låga diskonto som gällt under 1999. Diskontots snitt för året var 1,25 procent och medlemsränta utgår med diskonto minus en procentenhet.

Soliditet

SKB har fortsatt att arbeta mot ett soliditetsmål på cirka 25 procent. Soliditet mäts som andelen eget kapital och avsättningar i förhållande till totala balansomslutningen. Soliditeten har ökat knappa 2 procent från 18,2 procent vid utgången av 1998 till 20,0

procent 1999. Då SKB inte har någon enskild stark ägare finns det ingen som kan skjuta till aktiekapital om så skulle behövas, varför en hög soliditet är viktigt för SKB. Vid nybyggnation eller vid förvärv är det möjligt att låna cirka 70–75 procent av ett bedömt marknadsvärde och egen finansiering måste ske med upp till 25–30 procent. Ett långsiktigt mål för soliditeten bör vara runt 25–30 procent.

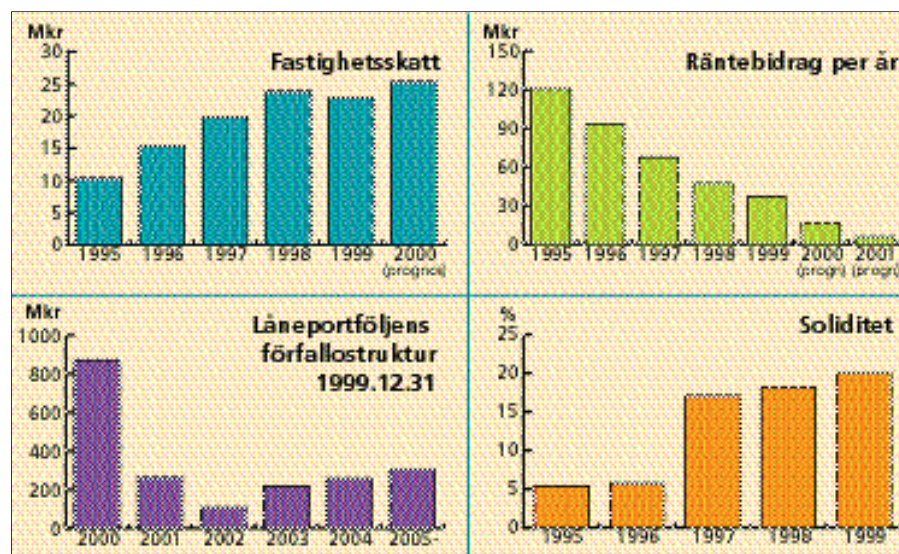
(Se diagram)

Likvida medel

Vid årets utgång uppgick likvida medel till 29 mkr (119), en minskning med 90 mkr. Ett av SKBs finansiella mål har varit att minska likviditeten på grund av de lägre placeringsräntorna jämfört med låneräntorna. Lån har lösts och finansiering av ombyggnads- och underhållsinvesteringar har under 1999 skett helt med egna medel. Per 1999-12-31 fanns outnyttjade kreditlöften om 50 mkr.

Lån och räntor

Per 1999-12-31 uppgick lånestocken till 2 019 mkr (2 109), en minskning med 90 mkr. Under 1999 har fler lån lagts mot en kort löptid, för att minska de totala räntekostnaderna, samtidigt som fler lån har bundits på en allt längre löptid för att säkra



vissa räntenivåer och kostnader kommande år. Låneportföljens återstående snittlöptid var 2,2 år (2,1). Under 2000 förfaller 43 procent av lånen till räntestjustering.

(Se diagram)

Bruttoräntekostnaden för 1999 var 8,0 procent (8,7) och snitträntesatsen 5,1 procent (7,6) vid utgången av 1999. Nettoräntekostnaden (efter avdrag för räntebidrag) uppgick till 6,3 procent (6,4).

Årsredovisning och motionshäfte kan beställas från SKB

Tel: 08/704 60 00
Fax: 08/704 60 66
E-post: skb@skb.org

Sammandrag av motioner och utlåtanden

1. Ny hyressättningsprincip – likhetsprincipen

Kvartersrådet i Tegelprämen genom Aud Sjökvist

Motionärerna konstaterar att en ekonomisk förenings medlemmar har rätt att kräva lika behandling, det vill säga att den så kallade likhetsprincipen respekteras. Enligt bestämmelser i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, FL, är styrelsen och föreningsstämman i sina beslut i verksamheten skyldiga att behandla medlemmarna lika. Inom SKB tillämpas åtminstone tre olika hyressättningsprinciper, varför regeln om lika behandling inte efterföljs. Motionärerna yrkar att hyressättningsprinciperna skall vara enhetliga för föreningens hela fastighetsbestånd och att hyressättningsprinciperna skall grundas på och respektera den likhetsprincip som gäller i en ekonomisk, kooperativ förening.

Styrelsens utlåtande är gemensamt för motionerna 1 och 2 och redovisas efter motion 2.

2. Ny hyressättningsprincip för att främja nyproduktion

Kvartersrådet i Tegelprämen genom Aud Sjökvist

Motionärerna hävdar bland annat att det senast producerade bostadsprojektet inom SKB inte bara bär sina egna kostnader utan också genererar ett stort överskott, mellan 2000 och 3000 kr per lägenhet och år. Skälet till detta är att de boende tvingas betala för hög ränta på det kapital med vilket objektet är finansierat. Motionärerna hävdar också att SKBs information till medlemmarna i dessa frågor har varit felaktig. De yrkar att hyrorna i nyproduktionen inte skall få överstiga faktisk självkostnad, att inflyttningshyrorna i nyproduktionen inte skall få jämföras med inflyttningshyrorna i privata eller allmännyttiga objekt utan att man först reducerar för effekterna av de privata fastighetsägarnas vinster och allmännyttans bidrag till övriga företag inom kommunkoncernen samt att SKBs information till föreningens medlemmar

skall vara korrekt.

Styrelsen besvarar motionerna 1 och 2 i ett sammanhang. SKBs hyressättningsprinciper strider inte mot föreningslagen, hävdar styrelsen. Jurister har konsulterats och konstaterat att SKB inte bryter mot lagens regler om lika behandling av medlemmarna. Inte när det gäller hyressättningen, hyressamråden eller vid fördelningen av hyreshöjningarna. SKB går inte heller emot bestämmelserna i hyreslagen som bland annat rör bruksvärdet.

Styrelsen vill inte ha en återgång till så kallad kostnadsbaserad hyra. I ett blandat bostadsbestånd måste de enskilda fastigheternas ekonomi ses i ett gemensamt sammanhang. Ekonomin varierar över tiden för fastigheterna som ibland ger överskott och ibland underskott.

Det går inte att göra någon direkt koppling mellan den ingångshyra som bestäms i en nyproducerad fastighet och låneräntan, anser styrelsen.

Slutligen bör resultatet av en pågående

utvärdering av bruksvärdet avvaktas innan man beslutar om någon översyn av principerna för hyressättning inom SKB. Utvärderingen görs på beställning av regeringen och beräknas vara klar i slutet av 2000.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionerna 1 och 2.

Hyresutskottet (motionerna 1 och 2) instämmer i motionärernas uppfattning att hyressättningsprinciperna inom SKB skall vara enhetliga och att informationen till medlemmarna skall vara korrekt. Hyresutskottet föreslår att styrelsen ser över de nuvarande hyressättningsprinciperna.

3. Hyresstopp

Kvartersrådet i Brunbäret genom Mikael Holmström

Motionärerna hänvisar till Brunbärets och flera andra medlemmars motion om hyror till förra årets föreningsstämma. De anser att den utredning och rapport som styrelsen fick i uppdrag att redovisa för fullmäktige inte helt uppfyllt de krav som fullmäktige ställt. Motionären anser att även om motionen förra året inte lett till några formella ändringar i styrelsens och SKBs syn på hyresfrågan har ändå motionen haft betydelse när det gäller att uppmärksamma och slå larm om att SKB har höga hyror. Det är bra att SKB nu försöker dämpa hyresutvecklingen genom att införa ett hyresstopp. Motionären föreslår att föreningsstämman uppdrar åt styrelsen att arbeta efter målsättningen att hyror i SKB inte höjs nästa år, 2001.

Styrelsen konstaterar att motionärerna tar upp delvis samma frågor som i motionen till förra årets föreningsstämma. De redovisningar som lämnades av styrelsen vid stämman visar bland annat de jämförelser som motionärerna har efterlyst. Det finns förklaringar till varför SKB har högre genomsnittlig hyra än de större allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm. En är att SKB har i förhållande till sin storlek betydligt fler ny- och ombyggda lägenheter än de tre största allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm. Styrelsen arbetar ständigt med att försöka begränsa föreningens kostnader så långt det är möjligt. En försämring av kvaliteten i förvaltningen skulle emellertid uppfattas negativt av hyresmedlemmarna.

Det är styrelsens ambition att arbeta för att hyror kan hållas oförändrade även 2001.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

Hyresutskottet tillstyrker motionen.

4. Överlåtelse av medlemskap

Rune Örnevall, köande medlem

Motionären föreslår att medlemskapet i SKB skall kunna överlåtas i rakt upp- eller nedstigande led efter det att medlemskapet innehafts i 10 år. Motivet är de långa kötiderna.

Styrelsen erinrar om att medlemskapet i SKB är personligt men att överlåtelse kan medges till make/maka/sambo vid dödsfall och vid upplösning av ett långvarigt äktenskap eller samboförhållande. Styrelsen betonar också den betydelse som turordningen har i SKB. Inga förturer tillämpas. Turordningen uppfattas av medlemmarna som ett rättvist instrument vid fördelningen av lägenheter. Motionärens förslag skulle kunna leda till att en person genom en överföring av någon annans medlemskap skulle kunna gå förbi ett stort antal köande medlemmar. Det råder mycket stor efterfrågan på SKBs bostäder i dag. Att tillåta överlåtelse av medlemskap på det sätt som motionären föreslår skulle ytterligare försämrade möjligheterna för SKBs köande medlemmar att få tillgång till en önskad lägenhet.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

5. Information och samråd i konkreta boendefrågor

Lars Lingvall m fl medlemmar i Segelbåten

Motionärerna efterlyser riktlinjer för inflytande i frågor som berör konkreta skötselåtgärder vilka initieras från SKBs sida. Motionen tar även upp den demokratiska struktur som möjliggör inflytande i övergripande frågor inom SKB och den praxis som utvecklats i den budgetdialog som kvartersråden årligen inbjuds delta i. I dessa former fungerar möjligheten till inflytande enligt motionärerna.

Däremot anser man att brister i information och samråd i konkreta boendefrågor föreligger samt anser att instruktioner och riktlinjer på denna punkt behöver förbättras. Motionärerna yrkar att styrelsen får i uppdrag att se över de aktuella riktlinjerna alternativt utarbeta nya så att SKBs personal ges tydligare direktiv om information och samråd i konkreta boendefrågor.

Styrelsen delar motionärernas uppfattning om vikten av en fungerande information och anser att det mot bakgrund av motionens yrkande finns anledning att förtydliga det ansvar som åvilar SKBs centrala organisation och kvartersråden i skötsel- och underhålls frågor.

Styrelsen föreslår fullmäktige att ge styrelsen i uppdrag att förtydliga de riktlinjer som avser information kring underhålls- och skötselåtgärder.

6. Översyn av SKBs effektivitet

Kvartersrådet i Tegelprämen genom Aud Sjökvist

Motionärerna anser att SKB inte lämnat tillräckliga besked som krävts av medlemmarna i olika sammanhang om hur föreningens ekonomiska situation skall förbättras. De hemställer därför att stämman beslutar om en utredning i syfte att se över SKBs effektivitet. Följande punkter bör en utredare undersöka: SKBs effektivitet som företag, vilken kultur verksamheten är präglad av, om den överensstämmer med föreningslagen och SKBs stadgar, om personalen har tillräcklig och adekvat kompetens för den arbetsuppgift som skall utföras, vilka satsningar på kompetensutveckling som har gjorts och hur dessa har följts upp, om den omfattande satsning på datautbildning som har gjorts har lett till effektivare verksamhet, om de lokaler som SKB nyttjar för sin egen verksamhet är lämpligt avpassade i storlek samt hur rekrytering och befordran inom företaget går till.

Styrelsen konstaterar att det är den av föreningsstämman valda styrelsens uppgift att tillse att den praktiska förvaltningen av föreningens verksamhet, ekonomi m m sköts på ett bra sätt. Styrelsen ansvarar för de frågor som nämns i motionen och ser löpande till att verksamheten sköts effektivt. Följande konkreta exempel på åtgärder som vidtagits under de senaste åren lämnas: Omorganisation och personalöversyn i syfte att öka effektiviteten, utvecklad finanspolicy, IT-policy, miljöplan med konkreta mål, vägledning för de anställda i personalfrågor, datautbildning, utbildning i SKBs administrativa datasystem, utveckling av utbildnings- och utvecklingsplan samt anpassning av SKBs lokaler i syfte att uppnå största möjliga effektivitet.

Styrelsen anser att motionärerna har tagit upp viktiga frågor. Styrelsen har till uppgift att följa verksamheten och vidta de åtgärder som befinner sig lämpliga för att uppnå rationella arbetsformer och en effektiv organisation. Styrelsen anser inte att det i dag finns skäl att göra en omfattande och särskild utredning och föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

Underlag för nyckeltal	1999	1998
Resultaträkning, mkr		
Bostadshyror	361,1	355,3
Outhyrt bostäder	-0,3	-0,9
Lokalhyror	28,4	29,2
Outhyrt lokaler	-0,9	-1,3
Övriga hyror	11,0	11,0
Outhyrt övriga hyror, hyresrabatt	-2,7	-5,6
Övriga intäkter	15,9	15,7
Nettoomsättning	412,5	403,4
Driftkostnader	-147,1	-153,6
Underhållskostnader	-29,1	-8,6
Tomträttsavgälder	-14,3	-13,3
Fastighetsskatt	-22,8	-23,9
Driftnetto	199,2	204,0
Fastighetsavskrivningar	-28,4	-27,5
Bruttoresultat	170,8	176,5
Central administration och medlemservice	-27,8	-30,5
Rörelseresultat	143,0	146,0
Finansnetto	-128,0	-131,8
Resultat efter finansiella poster	15,0	14,2
Balansräkning, mkr		
Anläggningstillgångar	2 729,9	2 712,1
Omsättningstillgångar	48,1	142,3
Summa tillgångar	2 778,0	2 854,4
Eget kapital	479,2	416,4
Avsättningar	75,5	103,1
Medlemmars medel	90,4	89,9
Långfristiga skulder	2 018,3	2 104,8
Kortfristiga skulder	114,6	140,2
Summa skulder och eget kapital	2 778,0	2 854,4
Övriga uppgifter		
Yta bostäder per 31/12, 1000-tal kvm	438,4	437,7
Yta lokaler per 31/12, 1000-tal kvm	36,2	36,9
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	2 696,6	2 638,5
Dito bedömt marknadsvärde per 31/12, mkr	3 529,0	3 437,0
Räntebidrag, mkr	36,3	47,2
Räntekostnader och liknande resultatposter, mkr	165,7	185,3
Fastighetslån inklusive kortfristig del av långfristig skuld, mkr	2 019,5	2 108,9
Realisationsvinst, mkr	0,1	0,1
Avskrivningar totalt, mkr	31,6	32,2
Lägenhetsfond, kostnad, mkr	11,5	11,5

Förklaringar

1. Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter
2. Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning
3. Justerat eget kapital (avsättningar och eget kapital) i förhållande till balansomslutningen
4. Fastighetslån i procent av bokfört värde fastigheter
5. Fastighetslån i procent av bedömt marknadsvärde

Nyckeltal	1999	1998
Lönsamhet		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	7,5	7,9
2 Avkastning på totalt kapital, %	6,4	7,0
Kapital och finansiering		
3 Soliditet, %	20,0	18,2
4 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	75	80
5 Belåningsgrad bedömt marknadsvärde, %	57	61
6 Kassaflöde, mkr	47	46
7 Skuldsättningsgrad	3,8	4,2
Riskbedömning		
8 Räntetäckningsgrad	1,1	1,1
9 Räntebidragsexponering, %	8,8	11,7
Förvaltning		
10 Vakansgrad bostäder, %	0,1	0,3
11 Vakansgrad lokaler, %	3,2	4,5
12 Underhållskostnader, kr/kvm	86	42
13 Driftkostnader, kr/kvm	286	299
14 Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	344	364
15 Driftnetto, kr/kvm	420	430
16 Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	496	529
Övriga uppgifter		
Boende medlemmar, 1000-tal	6,2	6,2
Köande medlemmar, 1000-tal	59,0	55,6
Totalt medlemmar, 1000-tal	65,2	61,8
Bosparare, 1000-tal	38	39
Årsavgift per medlem, kr	250	250
Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125
Familjemedlemskap, 1000-tal	21,0	19,3
Lägenheter, 1000-tal	6,3	6,3
Hyra kr/kvm, december	830	825
Omflyttning, % av antal lägenheter	12	10
Lägenhetsbyten totalt	75	63
därav externt	44	42
17 därav internt	31	21

6. Resultat efter finansiella poster plus avskrivningar exklusive reavinst
7. Räntebärande skulder (fastighetslån och medlemmars medel) dividerade med justerat eget kapital
8. Resultat efter finansiella poster plus summa räntekostnader och liknande resultatposter dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter
9. Räntebidrag i procent av nettoomsättning
10. Outhyrda bostäder i förhållande till bostadshyresintäkter
11. Outhyrda lokaler i förhållande till lokalhyresintäkter
12. Underhållskostnader plus kostnad för lägenhetsfond dividerat med yta bostäder och lokaler
13. Driftkostnader (exkl. kostnad för lägenhetsfond, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld) dividerat med yta bostäder och lokaler
14. Driftkostnader (exkl. kostnad för lägenhetsfond, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld) plus central administration och medlemservice dividerat med yta bostäder och lokaler
15. Driftnetto dividerat med yta bostäder och lokaler
16. Driftnetto plus räntebidrag dividerat med yta bostäder och lokaler
17. Ett internt byte har räknats som två, eftersom det är två SKB-lägenheter som får ny hyresmedlem

Medlemmarnas sida



Eva Karayel Vi i SKB Box 850 161 24 Bromma Fax: 08/704 60 55 e-post: skb@skb.org

Här kommer ett inlägg i debatten om hyrorna i SKBs hus. Bland årets sex motioner är det tre som handlar just om detta. Motionshäften – både årets och förra årets – kan beställas från SKB av dem som är intresserade av att hänga med i diskussionen.

Hör av Dig till Medlemsidan! Med egna bidrag eller synpunkter på andras.

Kvarteret Brunbäret har i en motion till 1999 års föreningsstämma krävt en sänkning av hyrorna.

Som motiv för detta anges att hyran för en normalstor lägenhet på 75 kvm under 1998 var 5 140 kronor per månad inom SKB, medan den för till exempel Svenska Bostäder låg på 4 690 kronor.

I SKBs fastigheter finns trerumslägenheter med ytor från 63 till 102 kvm och i antal från en till 109 lägenheter. Enligt motionen gällde jämförelsen lägenheter på 75 kvm.

I följande redovisning (se tabell nedan) som gäller trerumslägenheter inom SKB har därför medtagits lägenhetsytorna mellan 73 och 79 kvm och antal från 19 till 109 stycken, totalt 448 lägenheter. Snittytan blir då 76 kvm.

För att ge en så representativ bild som möjligt på hyresnivån för en normalstor lägenhet på 75 kvm inom SKB har inte medtagits till exempel två vindslägenheter, 75 kvm, i kvarteret Vale, en lägenhet på 74 kvm i kvarteret Ryssjan, en lägenhet på 82 kvm i kvarteret Göken.

Om man bor i en SKB-lägenhet ingår hemförsäkring i hyran. Den kan värderas till 100 kr per månad.

Nedan redovisad snitthyra för 1998 per månad	4 682
Avgår hemförsäkring, ingår i hyran	- 100
Tillkommer ränta på insats 10 500 kr	+ 18
Nettohyra	4 600

Detta kan jämföras med motionärernas uppgift att SKB för 1998 tog 5 140 kr i månadshyra för en normalstor lägenhet, 75 kvm.

Under 1999 har inte SKB höjt hyrorna och om inte något dramatiskt inträffar med räntor eller annat utanför SKBs kontroll, skall oförändrad hyra gälla även under år 2000. Hur blev det inom den så kallade allmännyttan?

Inom SKB avsätts av hyran cirka 26 kr per kvm och år till en lägenhetsfond att användas av hyresgästen för målning och tapetsering. Det blir för en trerumslägen-

het på 75 kvm cirka 1 950 kr per år. När det finns pengar i fonden kan man tapetsera och måla för dessa slantar. Efter femton år är lägenhetsfonden uppe i cirka 30 000 kr och skall räcka till en total renovering.

Väljer man att inte ta ut medel ur fonden under sexton år får man i januari det sjuttonde året ut föregående års avsatta medel det vill säga runt 2 000 kr.

Det är ganska många som varje år får dessa pengar. De har varit aktsamma och vill kanske inte heller ta de olägenheter som en renovering trots allt innebär. För dem blir den faktiska månadshyran 4 600 kr enligt ovan minus cirka 2 000 kr: 12 = 4 433 kr. Det kallar jag Boendenyttan!

Sedan finns det plusvärden, till exempel bastu, hobbylokal, kvarterslokal.

Rune Staaf, Farsta

Utdrag ur SKBs årsredovisningar för 1992 och 1998:

Område	Byggår	Kvm	Antal	1992	1998	Ökning
				Hyra/mån	Hyra/mån	
Årsta	45-47	76	19	3 173	3 996	823
Farsta, Blidö 2	58-59	74	88	3 021	4 063	1 042
Farsta, Idö, Våldö	59-61	77	109	3 157	4 183	1 026
Fruängen, Filthatten	55-57	73	45	2 920	4 374	1 454*
Bjälken	72-73	79	34	3 930	5 107**	1 177
Hässelby	82-85	75	86	4 125	5 263	1 138
Gröndal	83-85	78	67	4 388	5 746	1 358
Snittyta		76				
Antal lägenheter			448			
Vägda snitthyror och ökning				3536	4682	1146

*) Kvarteret Filthatten totalrenoverad 1996.

**) Hushållsel ingick ej i årsredovisningen för 1992, men gör det i redovisningen för 1998. Därför har månadshyran 5 247 kr minskats med 140 kr = beräknad elkostnad.

KALENDARIUM

Ordinarie medlemsmöten
(se tidplan på sista sidan)25 april–11 maj

Kvartersrådets budgetäskanden
för planerat underhåll år 2001
skall vara inlämnade.....30 april

Föreningsstämma7 juni

Nästa nr av VI i SKB/Byta Bostad
kommer ut.....juni/juli

Budgetmöten kvartersråden från mitten av sept –
och SKBs förvaltningmitten av oktober

Introduktionsmöte för nya
förtroendevaldaomkring 15 oktober

Nästa nr av VI i SKB kommer utslutet av oktober

Sista dag för inbetalning av
bosparande31 oktober

Informationsdag för fullmäktige.....25 november

ATT HYRA



Foto: Ake Eson Lindman

Kontorslokal att hyra på Östmarksgatan i Farsta.

Lokaler

Vasastaden, Upplandsgatan: Lagerlokaler i olika storlekar; från 7–33 kvm.

Västeråsgatan: 10 kvm lager, 11 kvm lager.

Västmannagatan: Lagerlokaler från 7–48 kvm.

Farsta, Östmarksgatan: 126 kvm kontor.

Kontakta Kenneth Jansson på SKBs kontor, telefon 08-704 61 11 eller faxa 08/704 60 70.

Parkeringsplatser

Gärdet, Kampementsgatan: månadshyra 260 kr.

Farsta, Östmarksgatan: månadshyra 136 kr.

Fruängen, Jenny Linds gata: månadshyra 104 kr.

Vårberg, Duvholmsgränd: månadshyra 136 kr.

Eriksberg, Skarpbrunnvägen: månadshyra 114 kr, 208 kr.

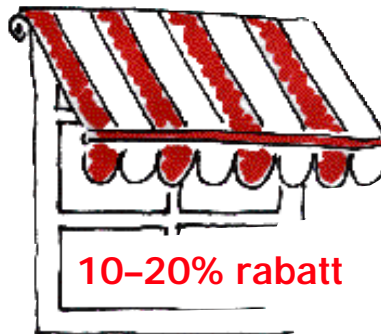
Tensta, Föllingebacken: månadshyra 144 kr, 208 kr.

Hör av dig till uthyrningsenheten, telefon 08/704 60 00 mellan 9-12, fax 704 60 66.



SKB-medlemmar!

Nu har vi specialpriser för er



Markiser:

- balkongmarkiser
- fönstermarkiser
- terrassmarkiser
- korgmarkiser

Stort färgval!

EGEN TILLVERKNING!

Persienner

- mellanglaspersienner
- frihängande persienner
- träpersienner
- mörkläggningsgardiner mm.



10-20% rabatt

Vi har de flesta solskydd som förekommer på marknaden.



- MARKISER
- PERSIENNER
- RULLGALLER

Telefon: 08-603 11 00 Fax: 08-603 11 50
Utställning: Svartlösavägen 52, Älvsjö

Vårens medlemsmöten

Den 25 april 2000 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 10 maj kommer 38 möten att ha hållits i SKBs kvarter. Ett stort diskussionsämne vid årets möten blir naturligtvis styrelsens förslag om nya stadgar och regler för SKBs insatser. Det är en fråga av stort intresse för alla medlemmar i SKB.

Val i södra distriktet

I år skall förvaltningsenheterna i det södra distriktet, söder om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år.

Material

Årsredovisningar och motionshäften kommer att distribueras till möteslokalerna i kvarteren så fort de har kommit från tryckeriet i början av april.

Kallelser

Kallelserna till mötena för de medlemmar som bor hos SKB kommer att anslås i portarna till fastigheterna senast 14 dagar före mötet. Övriga medlemmar kallas genom kallelsen här intill till möte den 11 maj. Dagordningen för mötet finns i anslutning till kallelsen.

Köande medlemmars möte

Den 11 maj 2000 hålls medlemsmötet för de köande medlemmarna. Observera att mötet hålls i en ny lokal i år. Ingenjörshuset Citykonferensen, Malmskillnadsgatan 46 är adressen. Se den särskilda kallelsen.

Fyllnadsval

Vid årets ordinarie medlemsmöte för köande kommer det att hållas fyllnadsval av ordinarie fullmäktigeledamöter jämte suppleanter för en mandattid av ett år.

Anmäl intresse

Idag saknas det 36 suppleanter för köande fullmäktige. Köande medlemmar som är intresserade av att vara med och delta i SKBs verksamhet kan höra av sig till Eva Karayel, telefon 08/704 61 18, fax 08/704 60 55, för att få veta mer om föreningsarbetet.

Gå på mötet

Ett bra sätt att få mer information är att gå på medlemsmötet. Där får man en bra orientering om vad som händer inom SKB och man kan föra fram sina synpunkter. Det finns alltid utrymme för människor som vill engagera sig i SKB.

Tidplan för de ordinarie medlemsmötena 2000

För boende medlemmar

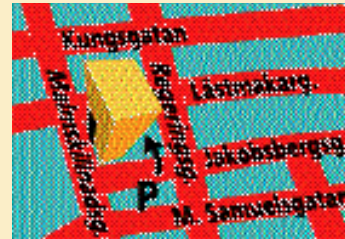
- 25 april:** Städrocken-Kraghandsken, Glöden, Göken, Kärrtorp
26 april: Idö-Väldö, Ryssjan, Dyvinge-Järinge-Drevinge, Segelbåten-Tegelprämen
27 april: Brunbåret, Hässelby, Bredäng
2 maj: Timmermannen, Täppan-Bondeson Större, Grundläggaren, Årsta, Mjärden
3 maj: Rågen-Axet/Kartan-Skalan, Gröndal, Munin-Vale, Lillsjönäs/Fyrfamiljvillorna, Träslottet/Mälarpirater
4 maj: Signallyktan/Solsången, Stångkusken, Svetsaren, Bjälken
8 maj: Riset-Kroken, Vårberg, Motorn-Vingen-Bälgen, Kampementsbacken, Dovre
9 maj: Markpundet-Lästen, Eriksberg, Ässjan, Blidö
10 maj: Bergsfallet-Päronträdet/Kartagos Backe, Filthatten, Nockeby, Björkhagen

Samtliga möten börjar kl 19.00

Kallelse

till 2000 års ordinarie medlemsmöte med köande medlemmar

11 maj 2000 kl 18.00, Ingenjörshuset, Citykonferensen, Malmskillnadsgatan 46



Dagordning

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. Fyllnadsval av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2001 års ordinarie föreningsstämma har hållits
6. Genomgång av årsredovisningen
7. Genomgång av motioner
 - 1) Ny hyressättningsprincip som är grundad på och respekterar den s k likhetsprincipen
 - 2) Ny hyressättningsprincip för att främja nyproduktionen
 - 3) Hyresstopp
 - 4) Överlåtelse av medlemskap
 - 5) Information och samråd i konkreta boendefrågor
 - 6) Översyn av SKBs effektivitet
8. Förslag om ändring av stadgarna med regler för SKBs insatser
9. Övriga frågor

Tag med medlemsbevis

Vid ordinarie medlemsmöte har varje medlem, som kan styrka sitt medlemskap, en röst. Föräldrar har rätt att förträda sina omyndiga barn som är medlemmar. Därutöver kan rösträtt genom ombud utövas endast av make, sambo eller av barn som har uppnått myndig ålder. Ombud skall förete skriftlig fullmakt från medlemmen.