

VI i SKB

April 2001



Ombyggnaden
har börjat



Resklar är ett enkelt, billigt och bra tillägg för dig som har din hemförsäkring i Folksam. Istället för att köpa dyra avbeställningsskydd varje gång du reser, tecknar du Resklar för några hundralappar. Då har du och din familj ett skydd som gäller hela året, oavsett hur mycket ni reser.

Du kan beställa Resklar genom att ringa Kundservice på telefon 020-950 950, kontakta närmaste Folksamkontor eller gå in på www.folksam.se

FOLKSAM

VI i SKB

är en medlemstidning för Stockholms Kooperativa Bostadsförening.

Postadress:
Box 850, 161 24 Bromma

Besöksadress:
Drottningholmsvägen 320

Växel: 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:
Cherstin Andersson
Annicka Istemo
Sabo Förlags AB

Annonser:
Adman & partner, 08-556 960 12

Tryck och repro:
Eskilstunakuriren

Upplaga:
50 000 ex

Omslagsbild:
SKBs ordförande Göran Långsved fick expert hjälp vid hanteringen av bilningsroboten.
Foto: Kristian Thöldte



SKBs öppettider

Växel/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, tel: 08-220000.

Vi ber medlemmarna respektera våra besöks- och telefontider.

INNEHÅLL

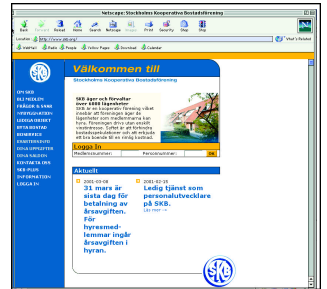


Planerligt projekt

Projektet på Lilla Essingen går enligt planerna. Om allt går som det ska även i fortsättningen beräknas inflyttning ske år 2004.

SKBs projektportfölj omfattar nu cirka 680 nya lägenheter. De senaste tillskotten är Kampe-mentsgatan på Gärdet och kvarteret Kölnan i Hammarby Sjöstad.

sidan 8



Nyheter på hemsidan

Det finns nu nya funktioner på hemsidan. Du kan bland annat läsa om pågående nybyggen, göra felanmälan samt söka i vårt artikelarkiv.

sidan 7



Båggången tar form

SKBs ordförande Göran Långsved tog det första spadtaget i Båggången med hjälp av en bilningsrobot.

Vi har även träffat en av Båggångens blivande hyresgäster samt konstnärgruppen Sapphos Döttrar som ska utsmycka entréer och våningsplan.

sidan 11

Ett porträtt av en hemmafru

Frilansjournalisten Ulrika Hjort har träffat Naima Öhlund, boende i ett av SKBs hus i Åkeslund, för att ta reda på hur livet som hemmafru kunde te sig på 40- och 50-talet.

Dagtid var kvarteret en riktig kvinnovärld.

sidan 20



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



Trivsamt i Fredhäll

SKB har i detta nummer hittat hem till kvarteret Mälarpirater i Fredhäll.

Här trivs hyresgästerna och ordnar allahanda aktiviteter i sin kvarterslokal – allt från schackklubbar till julbord.

sidan 16

Kallelse till medlemmöte

sidan 32

ATT HYRA sidan 30

VD har ordet

År 2000 har i många avseenden varit ett bra år. Föreningsmässigt har verksamheten – som vanligt – varit bra. Det ekonomiska resultatet blev extra bra på grund av återbetalning av pensionsmedel från SPP, låga räntekostnader och låga uppvärmningskostnader. Från ekonomisk synpunkt blir år 2001 av mer normalt slag.

Sammantaget har SKB dock ekonomin under kontroll och det känns väldigt skönt.

SKB bäst i test

Som säkert många noterat, har SKB fått högst betyg i kundservicemätningen Fastighetsbarometern. SKB var bäst av de undersökta bostadsföretagen som utgjordes av både kommun- och privatägda företag. Det känns jätteroligt för både SKBs personal och våra hyresmedlemmar att få ett kvitto på det. Undersökningen innehöll flera delmoment, där

SKB hade högst betyg på de flesta.

Undersökningsresultaten är en måttstock på vilken servicenivå vi ska försöka hålla. Inom de delområden där vi inte fick högst betyg – jo, det finns sådana – ska vi använda resultaten för att förbättra oss.

Nya bostäder – 680 lägenheter

SKBs projektportfölj omfattar nu cirka 680 nya lägenheter. Allra färskast är Kampementsgatan på Gärdet och kvarteret Kölnan i Hammarby Sjöstad.

SKBs styrelse har, med stöd av fullmäktige, tagit beslut om att fortsätta bygga nya bostäder åt medlemmarna.

Det är en mycket lovvärd ambition i dessa tider, när byggandet av hyresrätter så gott som upphört i landet. Den besvärliga sidan av det hela är att byggkostnaderna nu nått en sådan

nivå, att hyrorna i dessa projekt av naturliga skäl måste bli höga, om inte föreningens totala ekonomi ska äventyras. En redovisning av SKBs byggprojekt finns på sidan 8.

SKB 85 år

I år fyller SKB 85 år. Det är dessutom en i högsta grad levande 85-åring. Arbetet med att ytterligare utveckla medlemsinflytandet har tagit ännu ett steg framåt genom de arbetsgrupper som har jobbat med dessa frågor under ett års tid. Läs mer om detta på annan plats i tidningen.

Ett annat bevis på att föreningen är levande är utredningen om kooperativ hyresrätt, som förhoppningsvis utmynnar i en permanent lagstiftning för kooperativ hyresrätt. Vi håller starkt tummarna för det. Tänk

"År 2000 – ett bra SKB-år"



Foto: Kristian Thölldre

att SKB efter 85 år får sin verksamhet säkerställd i en lag. Inte dumt! Förhoppningsvis vet vi detta med bestämdhet vid årets fullmäktigedag, som är tänkt att förgyllas lite extra med anledning av 85-årsjubileet.

Sammantaget är jag övertygad om att föreningens kommande 85 år blir lika framgångsrika som de hittillsvarande 85 åren.

Henrik Bromfält

Permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt

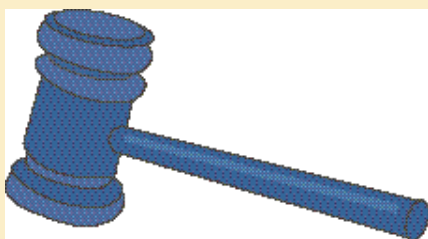
Utreddningen om kooperativ hyresrätt blev klar i slutet av år 2000. Efter sedvanlig remissbehandling bereds nu en proposition inom justitiedepartementet.

Förhoppningsvis läggs en proposition till hösten. SKB har deltagit i utredningen genom dess förra VD, Karin Wiklund, som gjort ett jättebra jobb.

Bra förutsättningar

Utredningen har i många avseenden tagit hänsyn till SKBs regelverk, vilket känns bra. Det är ju viktigt att det slutliga förslaget inte gör det sämre för SKB att verka, utan tvärtom bättre.

Det finns stora förutsättningar att det blir så också. Dessutom är tanken att det ska bli möjligt för nya föreningar att bildas. Dessa måste också få för-



utsättningar att fungera på ett bra sätt i framtiden.

Ministermöte

SKBs ordförande Göran Långsved och VD Henrik Bromfält har haft en personlig träff med bostadsministern Lars Erik Lövdén.

Bostadsministern var mycket intresserad av SKB och har den bestämda ambitionen att få fram en lag om kooperativ hyresrätt.

Henrik Bromfält

Översyn av SKBs hyressättningsprinciper

Föreningensstyrelsen år 2000 beslöt att uppdraga åt styrelsen att göra en översyn av SKBs hyressättningsprinciper. Detta arbete har pågått under hösten med genomgång av tidigare utredningar, styrelseseminarier, kontakter med Tekniska Högskolan, forskare och så vidare.

Styrelsen har därefter tillsatt en arbetsgrupp, som kommer att arbeta vidare med uppdraget. Ledamöter i arbetsgruppen är, från styrelsen Staffan Elmgren (ordförande i arbetsgruppen) och Håkan Rugeland, från hyresutskottet Ann-Christine Viljanen och Uno Jakobsson, samt från företagsledningen VD Henrik Bromfält och marknadschef Bertil Ekwall.

Arbetsgruppen, som är i full gång, hoppas kunna göra en första avrapportering före sommaren. Målsättningen är att presentera förslag i slutet av året.

Henrik Bromfält

SKB bäst i hyresgästenkät

SKB har för första gången deltagit i hyresgästenkäten "Fastighetsbarometern" som årligen mäter hur nöjda hyresgästerna hos olika bostadsföretag är med sina hyresvärdar. Mätningarna görs i form av ett Nöjd-Kund-Index (NKI) och utförs av det internationella företaget CFI Group genom intervjuer med hyresgästerna. I den senaste undersökningen, som utfördes i september 2000, deltog åtta bostadsföretag.

Resultatet är mycket glädjande för SKB, som fick högst poäng, 78 av 100 möjliga i NKI. Tvåa blev Länsförsäkringar/Wasa Fastighet med 75 poäng och trea Familjebostäder med 70 poäng. Stockholmshem och Svenska Bostäder deltog inte den här gången men 1999 fick de 77 respektive 74 poäng.

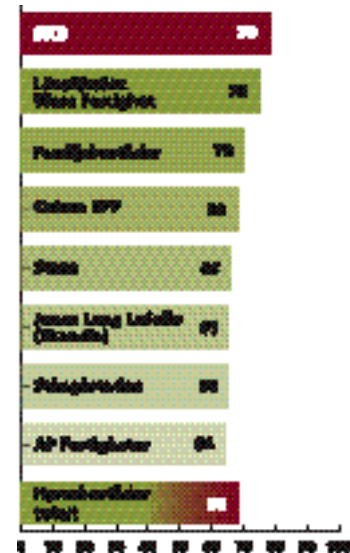
Undersökningen omfattade även olika kvalitetsfaktorer: service, miljö, standard, trygghet, hyra, läge, image, felanmälan och

klagomål. SKB fick bäst betyg när det gäller flertalet av faktorerna.

Samtidigt som vi gläds över resultatet får vi också en fingervisning om vilka områden som vi kan och ska förbättra oss inom.

Ett stort tack till alla SKBs anställda som gjort detta goda resultat möjligt. Vi tackar också de hyresmedlemmar som deltagit i intervjuerna.

Henrik Bromfält



Grafik: Christin Andersson

NKI är hyresgästernas betyg på hur nöjda de är totalt sett med sin hyresvärd. Hyresgästernas betyg på en tiogradig skala omvandlas till ett index mellan 0–100, där 100 är högsta värdet.

Nöjda kunder och lönsamhet — går hand i hand —

SKBs förvaltningschef Leif Burman har träffat Marie Blomqvist, projektledare på CFI Group, för ett samtal om NKI-mätningar i allmänhet och Fastighetsbarometern i synnerhet.

CFI Group, Claes Fornell International Group, utför NKI-mätningarna. Företaget verkar i tio länder och har sitt huvudkontor i USA. I Sverige finns man sedan tio år.



Leif Burman och Marie Blomqvist diskuterar resultatet av hyresgästenkäten.

LB: Hur länge har ni gjort NKI-mätningar för bostadsbranschen?

MB: Man började göra mätningar 1995. Då gjordes undersökningarna inom ramen för det som då hette Sveriges Kundbarometer. Från och med 1997 utför CFI Group mätningarna.

LB: Vilka andra branscher arbetar CFI Group med?

MB: Banker och försäkringsbolag är de största branscherna men vi arbetar även bland annat med detaljhandeln, livsmedelsföretag och flygbolag. Främst är det alltså företag inom tjänstesektorn, men tillverkande företag förekommer också.

Nöjdare kunder

LB: Är det någon skillnad att göra mätningar för tillverkande företag jämfört med tjänsteföretag?

MB: Tjänsteföretagen har oftast ett mer komplicerat erbjudande gentemot sina kunder. Mycket handlar om relationer mellan människor. Därför måste mätningarna omfatta inte bara själva produkten utan även den service som ges.

För att utforma en bra enkät för ett tjänsteföretag måste man som konsult ägna extra mycket tid åt att sätta sig in i deras verksamhet.

För att få med det som är viktigast att fråga om i enkäten gör vi djupintervjuer med företagets kunder om deras upplevelser av företaget ifråga.

LB: Har tillverkande företag nöjdare kunder än tjänsteföretagen?

MB: Ja, tillverkande företag har oftare mer nöjda kunder. Det är mycket svårare att tillfredsställa kunder med ett så brett utbud av tjänster som ett tjänsteföretag har.

LB: Räcker det med en enda enkät för att man ska kunna dra några slutsatser av resultatet?

MB: För att företaget ska kunna fatta beslut om framtida inriktning – vilka faktorer man ska bli bättre på – räcker det ofta med en mätning, men det är förändringarna över tiden som är intressanta. För att få igång ett förbättringsarbete i organisationen och kunna följa upp resultatet krävs flera års mätningar.

Nöjda kunder ökar lönsamheten

LB: Var finns balanspunkten i förhållandet mellan hur mycket resurser som satsas och nöjda kunder?

MB: Det går inte att säga var punkten ligger. Varje företag måste bedöma vilken nivå som är lämplig. En del företag som förvaltar kontorsfastigheter och som ligger strax över

SKB-Plus

SKB har samlat alla medlemsrabatter och förmåner under ett och samma arbetsnamn: SKB-Plus. Här redovisas även företag som SKB samarbetar med i syfte att skapa mervärden för föreningens medlemmar. Glöm inte att ta med ditt medlemskort när du ska utnyttja något av erbjudandena.



Belysning

Norrmalms Elektriska Affär AB, S:t Eriksgatan 87, erbjuder 10% rabatt på all belysning.

Hemförsäkring för köande medlemmar

Folksam. Precis som en individuell hemförsäkring fast bättre och billigare. Beloppslös, d v s du blir alltid försäkrad till rätta värdet och slipper göra en värdering av ditt bohag. Rabatt på många tilläggförsäkringar. Försäkringen kan tecknas genom Folksamns handläggare Maj-Britt Selander, 08-772 81 51, som även svarar på frågor om bl a premien.

Porslin och glas

Svenska Porslins- och Glasvaru AB, Atlasmuren 16, erbjuder 20% rabatt på ordinarie priser. Gäller hela sortimentet.

Färg och tapet

Måleributiken, Drottningholmsvägen 175, Alvik, erbjuder 20% rabatt på lagerförda varor och 10% på ej lagerförda varor.

Vitvaror och husgeråd

Electrolux Home AB, Klarabergsgatan 33, Fiskartorpsvägen 56, Täby Centrum och Glimmervägen 10 (Stinsen) i Sollentuna. Electrolux Home vitvarusortiment: 10% på ordinarie pris.

Vid aktivitetspriser gäller en rabatt om minst 5%. Electrolux Home små-el/cookshop: 10% på ordinarie pris.

Golvprodukter och inredningar

Ekens Golv, Bäckdalsvägen 1, Huddinge, erbjuder 20% rabatt på golvprodukter samt 10% på inredningar.

Lån i bank

Handelsbanken Brommaplan kan erbjuda blancolån, d v s lån utan säkerhet, upp till 100% av erforderlig insats till SKB, alternativt 50 000 kronor för övriga ändamål. Ränta: Riksbankens reporänta + 2,75%. Totalt för närvarande 6,75%. (001213). Säkerhet: Blanco. Amorteringsstad: Enligt överenskommelse. Kreditprövning: Sedvanlig kreditprövning erfordras. Avgifter: Ingen uppläggningsavgift eller aviseringsavgift (debiteringskonto i SHB fordras).

Kontakta Catharina Swärdh tel: 08-564 103 06 eller Therese Sedin tel: 08-564 103 00. Det går även att skicka ett mail på adress brommaplan@handelsbanken.se.

SEB har både sänkt räntan och tagit bort uppläggningsavgiften (värde 350 kronor) på sitt enkla lån. Nu kan du låna upp till 200 000 kronor utan säkerhet till en låg rörlig ränta och utan att ha dina övriga bankaffärer hos SEB.

Besök deras hemsida och om du är medlem i SKB kan du ansöka direkt och få svar inom 48 timmar. Ansöker du på telefon får du ett lånebesked direkt, tel: 08-685 78 00.

Bilpool

SKB har vid flera tillfällen fått frågan om föreningen kan starta bilpooler i fastigheterna. SKB har därför inlett ett samarbete med Statoil för att möjliggöra för de boende att på ett enkelt sätt ha tillgång till bil till en rimlig kostnad.

Statoil sköter administration, service och reparationer. Bensin, tvätt, försäkring och skatt ingår också i priset. Varje månad dimper räkningen ner i brevlådan. Den som vill använda bilen kan boka via internet och samtidigt titta på priserna, hur mycket man har kört och när det finns lediga tider. SKB kommer i år att undersöka intresset av att starta bilpooler i de olika kvarteren.

Du kan redan nu anmäla intresse via Statoils hemsida <http://194.17.17.11>. Kontakta Lennart Ljung på Statoil tel: 08-429 63 30, 070-676 21 10 eller sllj@statoil.com för ytterligare information.

➤ medelvärde i NKI tycker det är bra. Men alla seriösa fastighetsägare strävar efter nöjda kunder.

I den amerikanska motsvarigheten till NKI studerade man korrelationen mellan aktievärde och kundnöjdhet. Det visade sig att NKI är en ledande indikator för framtida lönsamhet. Om NKI-betyget förändras för något av företagen som ingår i den amerikanska studien, innebär det att företagets aktievärde kommer att förändras i motsvarande grad efterföljande kvartal.

Medlemmarna ställer större krav

LB: Vi hade nyligen ett informationsmöte för SKBs kvartersråd. Då talade vi bland annat om NKI-undersökningen och betonade att kvartersråden har bidragit till det fina betyg som SKB fått. Tror du att det fak-

tum att vi är en medlemsägd förening haft inverkan på betyget?

MB: Medlemmarna gjorde ett aktivt val när de gick med i föreningen. De har stått i kö för att få lägenhet och betalat insats. Detta gör att medlemmarna är mer lojala mot föreningen än vad hyresgäster normalt är mot sina hyresvärdar. Men det är inte självklart att följderna blir högst betyg i NKI-undersökningen.

Medlemmarna ställer också större krav och om SKB inte kan hålla nuvarande standard, rasar resultatet säkert snabbt.

SKBs NKI "all time high"

LB: Vad tycker du om SKBs resultat?

MB: Jag är inte förvånad att SKB blev bäst i undersökningen. SKB skiljer sig från de andra bostadsbolagen, dels för att före-

ningen är medlemsägd dels är standarden genomgående lite högre. Ett NKI på 78 är "all time high" inom branschen.

MB: Nu har jag en fråga till dig också. Hur kommer SKB att använda sig av undersökningsresultatet?

LB: Vår ambition är att vårda de faktorer där vi fått goda betyg och förbättra oss inom de områden där vi har sämre betyg. Ett sådant är klagomålshanteringen. Andra faktorer, som standard och hyresnivå, kan vara lite svårare att påverka på kort sikt. Ytterligare ett område som vi kan bli bättre inom är hanteringen av felanmälningar, där vi visserligen fått ett bra betyg men vi var inte bäst. Det är viktigt för våra medlemmar att SKB har väl fungerande rutiner för felanmälan och klagomål.

Kristina Huber

Nyheter på SKBs hemsida

www.skb.org



Nu finns det nya funktioner på hemsidan. Bland annat kan du läsa om kommande bostadsprojekt.

I början av december förra året introducerades den senaste versionen av SKBs hemsida. Till vår stora glädje har flera medlemmar hört av sig och uttryckt sin uppskattning av upplägg och innehåll. Vi kan även se i vår statistik att antalet besökare på hemsidan ökar. För närvarande har vi cirka 22 000 registrerade besökare per månad.

Här följer de nya funktionerna på vår hemsida.

På startsidan har vi lagt in rubriken *Aktuellt*, där vi presenterar nyheter.

Under *Nybyggnation* redovisas pågående och kommande nybyggnation med lägen,

tidplaner, lägenhetsstorlekar med mera.

Boservice innehåller ett flertal funktioner. Du kan bland annat göra felanmälan och beställa blanketter för uppsägning och ansökan om autogiro.

Under *Kvartersinfo* har varje SKB-kvarter sin egen sida med information och meddelanden rörande kvarteret.

Nu kan du få kallelser till lägenhetsvisning via e-post genom att registrera dig under *Dina uppgifter*.

SKB-Plus är det nya samlingsbegreppet för de förmåner SKBs medlemmar erbjuds i form av rabatter med mera. Här anges butiker, produkter samt rabattsatser.

I *Nyhetsarkiv* har vi samlat ett antal artiklar, för närvarande cirka 150 stycken, i ämnet SKB. Knappa in ett sökord och du får fram artiklar om ämnet i fråga.

Inför kommande versioner av hemsidan är vi på redaktionen intresserade av tips och idéer om innehållet. Skicka dina synpunkter till redaktionen@skb.org.

bertil.ekwall@skb.org

Vid foten av Tranebergsbron.

Skönhetens Hus, eller Måleributiken, som vi kallar oss i dagligt tal, ligger där vid Tranebergsbrons västra fäste.

Hela huset är fullt med idéer. Idéer som har anknytning till den visuella miljön.

Hit ska man gå när man vill bli inspirerad. När man vill skapa något vackert hemma. När man vill se nya möjligheter.

Som du förstår handlar det inte om vilken färgbutik som helst. Det handlar faktiskt lika mycket om livsstil, harmoni, skaparvilja, skönhetsupplevelser som målerimaterial och tekniska råd.

Vi kan visa dig tusentals inredningsidéer. Ännu fler färgsättningsförslag. Tapeter kombinerat med olika klassiska färger. Historiska färger för utomhusmålning. Utställning med måleri genom tiderna. Med mera, med mera.

Ja, vi är faktiskt något av ett museum. Samtidigt som vi har allt material du kan tänkas behöva.

Kom och låt dig inspireras. Ägna några timmar åt att bara gå omkring och titta. Och känna.

Vi har en känsla av att ditt besök kommer att leda till något riktigt vackert.

Välkommen!

MÅLERI **M** BUTIKEN

Som medlem i SKB erhåller ni 20% på lagerförda färger & tapeter och 10% på beställningsvaror, genom uppvisande av giltigt medlemskort i SKB.



Måleributiken, Drottningholmsvägen 175, vid Alviksplan. Tel 08 - 445 95 95. Fax 08 - 445 95 90. info@maleributiken.se www.maleributiken.se
Öppettider vard. 06.30 - 19.00, lörd. 9.30 - 15.00, sönd. 11.00 - 15.00.

Markanvisningar och bygg

Västra Farmarstigen i Tyresö



Skiss: Rits Arkitekter

I oktobernumret av Vi i SKB berättade vi om SKBs nya markanvisningar och kommande nybyggnation. Sedan dess har två nya markanvisningar tillkommit. Totalt har SKB numera cirka 680 lägenheter i sin projektportfölj. Med risk för upprepning i vissa stycken kommer här en lägesrapport från ”byggfronten”.

Kvarteret Båggången, Hässelby Gård

Entreprenören PEAB kom igång med byggnadsarbetena efter det att SKBs ordförande Göran Långsved tagit det första spadtaget den 19 december (se sidan 11). Eftersom det är frågan om ombyggnad av ett befintligt bostadshus, har den inledande byggfasen mest handlat om rivning och håltagning. Det är först nu, i mitten av februari, som återskapandet av nya väggar, ytskikt, installationer med mera har tagit fart. Huset är stort och det kommer att ta tid innan vi ser några förändringar på utsidan.

För den som tycker om femtiotalssarkitektur kommer Båggången förhoppningsvis att bli en positiv påminnelse om vilka bra hus som byggdes under denna epok. Vi har ansträngt oss att försöka förbättra husets utseende ytterligare genom att lägga på en tunn puts på elementfasaderna och glasa in de små balkongerna. En provlägenhet kom-

mer att stå färdig i slutet av maj för att visas för blivande hyresmedlemmar. De 120 lägenheterna beräknas bli inflyttningsklara omkring årsskiftet 2001–2002.

Västra Farmarstigen, Tyresö kommun

Detaljplanen för SKBs nya bostadsområde i Tyresö ställs ut under februari och mars för att kunna antas av kommunfullmäktige i april månad. Om allt går som det ska kan en byggstart vara möjlig omkring årsskiftet 2001–2002 med inflyttning under våren 2003.

RITS Arkitekter ritlar för SKBs räkning det småskaliga bostadsområdet med både flerbostadsvillor och radhus. Tomten är ett typiskt stycke Södertörnsnatur med kala berghällar, skarpa förkastningar och glesväxande tall- och granskog. SKBs ambitioner är att anpassa bostadsområdet till de förutsättningar som tomten ger. Bostadsområdet kommer att få en varierad lägenhetsammansättning, från ettor på 40 kvm till femmor på 100 kvm.

Kvarteret Lux, Lilla Essingen

Planprocessen för våra nya bostäder på Essinge Udde fortskrider som det är tänkt. Vi räknar med en igångsättning i oktober 2002. I så fall kommer de första inflyttingarna att kunna ske under våren 2004.

Arkitekturen i kvarteret Lux kommer enligt det gestaltungsprogram som gäller

att vara modern, med vardagsrum och kök innanför stora glaspartier och med generösa balkonger i bra utsiktslägen. Inte mindre än åtta arkitektkontor är involverade i planering och ritande av stadsdelen, vilket borgar för att bebyggelsen kommer att bli varierad. Marken hålls samman av ett gemensamt formspråk enligt detaljplanens intentioner. I detta projekt anlitar SKB Brunnberg & Forshed Arkitektkontor, som för närvarande arbetar med lägenhetsutformningen. Lägenhetsstorlekarna blir från två till fyra rum och kök och ytorna mellan 40 och 92 kvadratmeter. Lägenhetsfördelningen har ännu inte fastställts.

Kvarteret Handboken, Abrahamsberg

Ett antal utredningar har gjorts för att klarlägga möjligheterna för SKBs kommande bebyggelse vid tunnelbanestationen i Abrahamsberg. Vår markanvisning är belägen vid en komplicerad knutpunkt med bland annat en bussvändlinga och högfrekvent gångtrafik till tunnelbanestationen. Det går i dagsläget inte att säga något bestämt om tider för byggstart och inflyttning. Huset kommer att innehålla omkring 25 lägenheter i en arkitektur, som är influerad av den omgivande fyrtiotalssbebyggelsen.

Hammarby Gård

I den sista etappen i Hammarby Sjästad, den mellan gamla Lumafabriken och Birka

planer

Energi, har SKB fått en markanvisning som kommer att innehålla 75–125 lägenheter. Området kallas Hammarby Gård. Staden har efter en parallellskissning av fyra arkitektkontor nu startat detaljplaneritandet. Arkitekturen blir modern, liknande den på Essinge Udde. Vi hoppas att en byggstart ska vara möjlig under 2003.

Liljeholmstorget

I dagarna har SKB fått klartecken från staden att ta fram ett förslag till bebyggelse på markanvisningen vid Liljeholmstorget. Den kommer att innehålla cirka 50 lägenheter. SKB och SBC, som delar på kvarterets 100 lägenheter, kommer att anlita tre arkitektkontor för en parallellskissning av kvarteret. Det är även här fråga om en modern arkitektur. Byggstart kan tidigast ske 2003.

Kampementsbacken, Gärdet

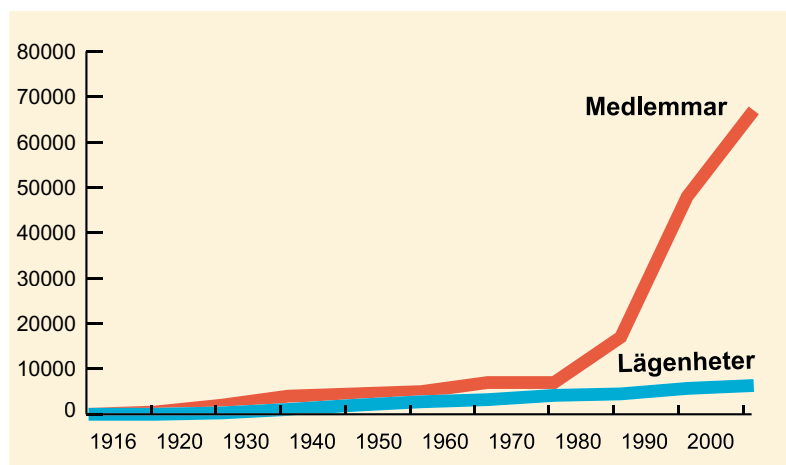
Ett förslag till kompletteringsbebyggelse intill SKBs befintliga hus i kvarteret Kampementsbacken har tagits fram. Kompletteringsbyggnaderna, som kan bestå av tre smäckra punkthus med 70–90 lägenheter, kan bli möjliga genom att såväl SKBs egen mark som gatemark utnyttjas. Förslaget har redovisats för Stockholms Stad, som tycker det ser bra ut. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade därför i februari att ge markanvisningen till SKB. Förslaget, som ännu så länge är på skisstadiet, har redovisats för kvartersrådet och övriga boende i Kampementsbacken. En kommande planläggning ska ske i samråd med våra hyresmedlemmar i kvarteret.

Kvarteret Kölnan, Hammarby Sjöstad

Det allra senaste nytillskottet är kvarteret Kölnan i Hammarby Sjöstad, som kan innehålla cirka 175 lägenheter. Planläggningen påbörjas under året.

Bo Andersson
Teknisk chef

Medlemsutveckling och kötider



Under årens lopp har SKBs medlemstillströmning och kötider varit en måtare på hur bostadsmarknaden sett ut. SKB har aldrig ägnat sig åt aktiv marknadsföring för att få nya medlemmar. Däremot har outhyrda lägenheter marknadsförts, främst under miljonprogrammets dagar.

Bostadsbyggandet inom SKB följde medlemsutvecklingen relativt väl ända fram till fyrtio- och femtiotalen. År 1940 hade SKB 2 800 medlemmar och 2 100 lägenheter. Motsvarande siffror för 1950 var 3 900 respektive 2 700.

Det verkliga trendbrottet kom under senare hälften av sjuttioalet, då antalet medlemmar ökade med 1 000 per år. Idag är siffran omkring 3 000. Sedan 1970-talet har medlemstalet ökat med ungefär 60 000. Fortfarande utan reklambudget. Under samma tid producerades cirka 2 200 lägenheter. De senaste åren har i genomsnitt omkring 700 lägenheter per år blivit lediga för uthyrning.

Till för bara ett par år sedan kunde ett par års kötid räcka för att få en SKB-lägenhet. För närvarande krävs det minst tio års kötid. Det gäller även de nya lägenheterna i kvarteret Båggången. Kötiderna påverkas av läge, hyra, storlek och standard och var i december förra året i:

Stockholms innerstad	20–40 år
Inre ytterstaden	15–25 år
Yttre ytterstaden	10–20 år

Möjligheten att i framtiden erhålla en lägenhet inom SKB påverkas av flera faktorer, bland annat tillgången till ledig mark att bygga på, mark- och byggnadspriser och bostadsbristen i Stor-Stockholm. SKB har ett stort antal unga medlemmar (38 procent under 18 år). När de når vuxen ålder och söker lägenhet kommer sannolikt kötiderna att förlängas.

Följande förutsättningar kommer att ha giltighet inom överskådlig tid:

- Cirka 700 lägenheter i det befintliga fastighetsbeståndet hyrs ut varje år.
- Cirka 100 nybyggda lägenheter hyrs ut varje år.
- Kötiderna varierar från lägenhet till lägenhet.
- Mer än en tredjedel av de köande är omyndiga.
- Många köar utan akut bostadsbehov.
- Medlemmarna uppfattar bosparkravet som rimligt.

Bertil Ekwall
Marknadschef

De nya insatsreglerna

har börjat gälla

I skrivande stund, slutet av februari 2001, har de nya insatsreglerna tillämpats i två månader. Telefonsamtalen till medlemservice och kundtjänst har inte varit fler i år än normalt under denna period. Ett par frågor återkommer emellertid oftare än andra:

Ska jag börja bospara när jag redan bor i SKB?

Höjningen av bosparinsatsen från 6 500 kronor till 10 000 kronor berör även boende medlemmar. För att behålla sin turordning måste man bospara med 500 kronor per år tills den nya bospargränsen nås. Den som väljer att inte bospara förlorar ett års kötid för varje år sparandet uteblir.

Vad innebär de olika insatsbegreppen?

Se här intill hur SKBs insatser fungerar. Har du ytterligare frågor om insatsreglerna är du välkommen att kontakta medlemservice, telefon 08-704 60 20, telefontid måndag–fredag 9-12.

*Bertil Ekwall
Marknadschef*

Alla medlemmar

Bosparinsats

När du blir medlem betalar du 1 500 kr som en första delbetalning av bosparinsatsen. Därefter årligt bosparande med 500 kr upp till bospargränsen 10 000 kr.

+

Utdelningsinsats

Utdelning/ränta på bosparinsatsen. Utdelningen är maximerad till diskonto minus en procentenhet. Högst 5 000 kr.

=

Grundinsats

= summan av bosparinsats och utdelningsinsats. Högst 15 000 kr.

När du får lägenhet

Bosparinsatsen kompletteras upp till 10 000 kr

Boinsats

Lägenheter i befintligt bestånd: 230 kr/kvm lägenhetsyta.
Lägenheter byggda/förvärvade från och med 2000: högst 10 procent av produktionskostnaden.
Nivån på boinsatserna följer KPI.

Övrigt

Medlemskonto

För frivilligt bosparande. Inget maximitbelopp

SKB återbetalar 1,7 miljoner



SKBs hyresmedlemmar svarar själva för lägenhetens 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 ska 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 973 hyresmedlemmar sammanlagt 1,7 miljoner kronor.

Förra året återbetalades 1,5 miljoner kronor.

*Bertil Ekwall
Marknadschef*

Nätverket "Byggd Miljö"

Sedan två år tillbaka deltar SKB i ett nätverk som fått namnet "Byggd Miljö". Gruppen diskuterar konkreta miljöfrågor i bostadsföretagens vardag och genom denna samverkan blir vi mer framgångsrika i vårt dagliga miljöarbete. Gruppen startades av några medarbetare från de kommunala bostadsföretagen, SISAB och stadens miljöförvaltning. I dag medverkar även SEB Fastighetsförvaltning, Locum, stadsledningskontoret, EBAB Byggläsnad och alltså SKB.

Databas

SKB bidrog till att ett seminarium arrangerades i januari i år. Då informerade miljökonsultföretaget Kemi och Miljö om en så kallad avvecklingslista för kemiska ämnen som har tagits fram för att användas vid inköp och upphandlingar. Stockholmshem och White Miljö berättade om en redan uppbyggd databas med miljövärderade produkter för reparation och underhåll. Nätverkets medlemmar kan träffa avtal med White Miljö om att få använda databasen och SKB har i dagarna träffat ett sådant avtal.

*Ylva Sandström
Avgående miljösamordnare*

Miljöarbetet på SKB övertas nu av Helena Rosander, som är kvalitets- och miljösamordnare.

Första "spadtaget" i Båggången

Den 19 december samlades ett trettiotal inbjudna gäster för att vara med om det första spadtaget för ombyggnadsarbetena i kvarteret Båggången.

En mässingsseptett ur Waxholms Amfibieregementes musikkår spelade och både SKBs ordförande Göran Långsved och VD Henrik Bromfält höll tal. Därefter var det dags för det traditionsenliga spadtaget, även om det inte grävdes den här gången. Göran Långsved fick nämligen i uppdrag att bila i husfasaden med en bilningsrobot. Efter diverse instruktioner och goda råd från proffsen lyckades det och ombyggnaden av Båggången var därmed påbörjad.



Foto: Kristian Thölldte

SKBs VD Henrik Bromfält höll tal och en mässingsseptett ur Waxholms Amfibieregementes musikkår spelade, när det första spadtaget togs i kvarteret Båggången.

Kristina Huber

Full fart på uthyrningen av kvarteret Båggången

"Tretton eller fjorton? Höger eller vänster?" Mikael Selberg och hans flickvän Lena rådslår och pekar på ritningarna i utställningshallen. "Vad tycker du? Vilken ska vi ta?" Mikael och Lena står och väljer sin första, egna lägenhet. En lägenhet i kvarteret Båggången i Hässelby Gård. Huset, byggt 1958, köpte SKB våren 2000 och nu pågår en totalrenovering i väntan på Mikael och Lena och alla deras nya grannar.

När tjuugoettårige Mikael kommer till sin bokningstid i mitten av februari har lägenhetsbokningarna pågått i fyra veckor. De först kallade hade en kötid från mitten av sextioalet. Ändå finns det fortfarande lägenheter att välja på för Mikael, trots att han har nästan tjuugo år kortare kötid än de som valde de första lägenheterna.

Milsvid utsikt från balkongen

Mikael har nu chans att få sin första lägenhet bara några stenkast från föräldrahemmet. Han får ett eget förstahandskontrakt i ett helt nyrenoverat hus med en fantastisk utsikt. Från den helglasade balkongen kommer man att kunna se flera mil.

När alla papper är undertecknade åker en tummad lista fram ur Mikael's ficka. De har frågor om bredband, kabel-tv, parkeringsplatser och annat mellan himmel och jord.

Många funderingar och mycket att ta reda på.

Att välja färg och tapet blir nästa fråga att ta itu med. Ett val som verkar svårare än något annat just nu. "Köket?" De tittar på de olika kulörpaketen som arkitektkontoret Lindberg & Stenberg har tagit fram i samråd med SKB. "Vad blir snyggast? Alla är ju snygga! Det gula?" Slutligen bestämmer de sig för att fortsätta tänka hemma; de har ju en hel vecka på sig innan färgvalen ska vara gjorda.

Visningslägenhet och Boskola

Under hela det kommande året kommer generalentreprenören PEAB att ha fullt upp med att riva ur och bygga om alla de 120 lägenheterna i det sexton våningar höga huset. Men det kommer att hända en hel del också för Mikael och hans Lena i väntan på inflyttningen runt årsskiftet.

Redan i april börjar kontraktsteckningarna och i slutet av maj ska en provlägenhet stå klar. Den kommer att fungera som visningslägenhet för dem som börjar flytta in ett halvår senare.

I september börjar Båggångens Boskolor. Vid ett par tillfällen träffas de blivande boende och får lyssna till olika ämnen, allt från hur SKB fungerar som förening till IT, byggprocess och besiktningar.

Mikael och Lena lyssnar uppmärksamt när besiktningarna kommer på tal. Att de själva ska få vara med på slutbesiktningen och då för första gången se sin egen lägenhet intresserar dem.

Fastighetsskötaren gör hembesök

Aktiviteterna fortsätter även efter inflyttningen. Så snart de flyttat in är det dags för ett hembesök av husets egen fastighetsskötare. Under en timme kommer de tillsammans med fastighetsskötaren att gå igenom både stort och smått som är bra att veta om både lägenheten och övriga huset. Den bopärm som de fått ska gås igenom och husets olika utrymmen ska presenteras.

När alla har flyttat in bjuds det till ett gemensamt inflyttningmöte. Det blir första gången alla de 120 familjerna träffas samtidigt. Nu är det dags att välja ett kvartersråd. Representanter som dels ska se till att det blir trivsamt i huset på alla sätt och vis, dels ska representera Mikael och alla de andra i kvarteret Båggången vid allehanda beslut i föreningen.

Sedan börjar det vanliga livet i huset. Om det någonsin kan bli helt vanligt i ett så ovanligt trevligt hus, befolkat med så ovanligt trevliga människor.

Mia Mathiasson

I kvarteret Båggången kommer entréer och våningsplan att få en konstnärlig utsmyckning. Den svarar konstnärsgruppen Sapphos Döttrar för.

VI i SKB besökte deras ateljé i Enkehuset på Norrtullsgatan.



Foto: Nina Broberg

Sapphos döttrar: Bitte Richardsson, Ulla Nordenskjöld och Lotti Malm.

Deras konst ska pryda Båggången

Sapphos Döttrar, som består av konstnärerna Lotti Malm, Ulla Nordenskjöld och Bitte Richardsson, bildades 1977.

– Vi studerade samtidigt på Konstfack och arbetade redan då tillsammans med en del uppdrag, säger Lotti. Det föll sig sedan naturligt att vi fortsatte arbeta ihop.

– Vi ville ha ett gemensamt namn, men det var svårt att hitta på något bra, berättar Bitte. Under en studieresa i Grekland kom vi att lära oss en del om Sappho, den kvinnliga skalden, som levde och verkade i antikens Grekland, ungefär 600 år före Kristus, och vars dikter fortfarande lever kvar. I henne fann vi en kvinnlig förebild som vi ville uppkalla oss efter.

Varje konstverk blir unikt

Sapphos Döttrar arbetar främst med monumentalt måleri. Uppdragsgivarna är både

kommuner och landsting, staten och privata företag.

– Utmärkande för vårt sätt att arbeta är att vi ”går in” i miljön och inspireras av platsen i fråga. Varje konstverk anpassas till den aktuella platsen och är därför unikt, säger Bitte. Som konstnärer tänker vi på brukaren och det är många faktorer att ta hänsyn till. Hur många passerar platsen? Skyndar man bara förbi eller är det ett ställe där man uppehåller sig en längre stund? Hur tar betraktaren in rummet? Var ligger skärningspunkten i ett rum? Hur förändrar man en lång korridor? Hur höjer man taket om det är mycket lågt?

Sjukhus och skolor

1980-talet innebar främst uppdrag åt sjukhus och skolor. Genom kommuner och landsting fick de även beställningar på arbeten ute i landet och det blev mycket resor från Karlskrona i söder till Umeå i norr. Dessa uppdrag upphörde dock på 90-talet då byggandet minskade och det av arbetsmarknadspolitiska skäl beslutades att främst lokala konstnärer skulle anlitas. I stället ökade beställningarna från de privata företagen, som ville ha hjälp med exempelvis utsmyckning av entréer och korridorer.

Arbetet tog fem år

Sapphos Döttrar har även gjort en del utställningar som exempelvis ”Kungens Skepp”, en av basutställningarna på Vasamuseet.

– Då samarbetade vi med en historiker och läste in oss på en mängd faktauppgifter. Vi skulle ju skildra året 1628, berättar Ulla.



Foto: Nina Broberg

Rummet var bara ett tomt skal, så vi fick börja med att vara utställningsarkitekter och rita hur rummet skulle disponeras. Till utställningens olika ”stationer” gjorde vi stora oljemålningar, skulpturer, en reliefkarta, scenografiska arrangemang och olika modeller. Vi arbetade med utställningen i omkring fem år tills den blev invigningsklar 1990.

Utställningsuppdragen har fortsatt med bland annat Kungliga Myntkabinettet och nu senast Museum Tre Kronor på Stockholms slott, som invigdes förra året.

Femtiotalinspirerad stil

Sapphos Döttrar arbetar ofta med utsmyck- ➤



Foto: Nina Broberg

Skisser på målningarna till kv Båggången.

Fakta om kvarteret Båggången

Adress: Astrakängatan 9–15, Hässelby Gård

Antal lägenheter: 120 st från 1–4 rok (23–110 kvm)

Månadshyra, prel: 2 500–8 900 kr

Totalinsats: 15 290–35 300 kr

Inflyttning: preliminärt november 2001 – februari 2002

Uthyrning: Pågår

Lägenheter; material, utrustning: Ekparkett i samtliga boningsrum och hall. Klinker i entré. Klinkergolv och helkaklade väggar i badrum. Inglasade balkonger. Kabel-tv. Internet-uppkoppling är möjlig.

Allmänna utrymmen: Stor tvättstuga. Kvarterslokal. Relaxavdelning med bastu.

Övrigt: Goda kommunikationer. Nära till T-bana. Bilpool planeras.

➤ ningar av trapphus och entréer. Just nu håller man på med ett uppdrag åt SKB. I kvarteret Båggången i Hässelby Gård, där byggnadsarbetena pågår för fullt, kommer entréer och våningsplan att prydas av deras verk.

– I husets båda entréer kommer man att möta en oljemålning i relief. När det gäller motiven utgick vi dels från husets byggnadsstil, dels från trakten, säger Lotti. Det vi tycker är kännetecknande för Hässelby är växthusen, trädgårdsstaden och så badet, som förr i världen var lite skandalomsusat. Man brukade nämligen dansa där, klädda endast i baddräkt.

– På vart och ett av de femton våningsplanen blir det en fondvägg, också den i femtiotalinspirerad stil, fortsätter Lotti. Vi valde att göra en monumental målning, som alltså går från golv till tak, eftersom den ger mer hemkänsla. Motiven är växter i dekorativa mönster och starka färger. Färg och mönster vari-

erar mellan våningsplanen och varje kombination av motiv och färg förekommer bara två gånger. Det blir lätt att känna igen sig och man ser direkt att man har kommit hem till sitt våningsplan.

Fruktbart samarbete

Lotti, Ulla och Bitte har var och en sitt eget konstnärskap också. Ulla ska ha en utställning i februari, Lotti är dramapedagog och Bitte undervisar konstnärer i inom- och utomhusutsmyckning.

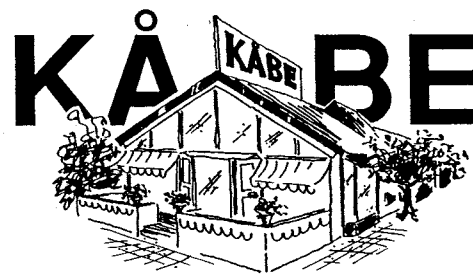
– Vi är väldigt olika, både som personer och i bildspråk, konstaterar Ulla. Vi är tuffa mot varandra. Annars hade vi inte kunna arbeta ihop så länge. Om vi vore rädda för att säga vår åsikt till varandra, skulle de konstverk vi gör tillsammans bli för utslätade.

– Alla jobbar vi för ett bra resultat. Ingen åker snålskjuts på de andras arbete och vi stjälar inte varandras idéer. Vi har ett fruktbart samarbete, avslutar Bitte.

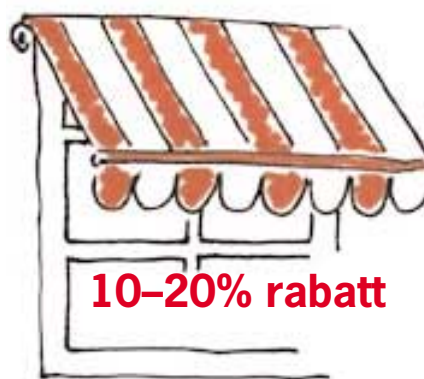
Kristina Huber

Vill du också bo i Båggången?

Anmälningstiden för lägenheterna i Båggången gick ut den 28 november 2000. I mitten av januari startade lägenhetsbokningarna. De lägenheter som eventuellt återstår att hyra ut sedan alla intresseanmälningar gått igenom, kommer att läggas ut på tal-svar (tel: 08-704 18 90) och hemsidan (www.skb.org) under våren.



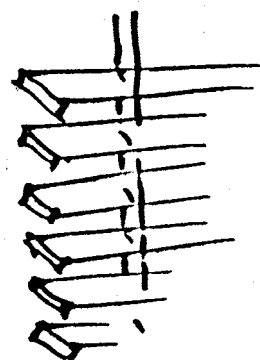
SKB-medlemmar! Nu har vi specialpriser för er



- balkongmarkiser
- fönstermarkiser
- terrassmarkiser
- korgmarkiser

Markiser:

Stort färgval!



EGEN

TILLVERKNING!



- MARKISER
- PERSIENNER
- RULLGALLER

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

Föreningsdemokrati

På uppdrag av SKBs styrelse har två arbetsgrupper under ledning av SKBs vice ordförande Gun Sandquist det senaste året arbetat med frågor som berör medlemsinflytandet i föreningen.



Foto: Sture Ekendahl

Den ena gruppens uppgift har varit att skapa bättre förutsättningar för ett bredare lokalt inflytande för SKBs boende medlemmar och kvartersråden.

Uppgifterna för den andra arbetsgruppen har främst varit att utveckla formerna för de olika parlamentariska grupperna i SKB, det vill säga fullmäktige, valberedning och hyresutskott, samt genomföra utbildning för styrelsen, se över indelningen i förvaltningsenheter och utveckla formerna för en föreningskola.

Här följer ett utdrag ur arbetsgruppernas slutrapporter.

Demokrati i boendet

Förslag till ny arbetsordning för kvartersråden

Den nu gällande arbetsordningen fastställdes av fullmäktige 1982. Det fanns behov av en modernisering och anpassning till dagens förutsättningar. Ett förslag till ny arbetsordning ska fastställas under våren. Arbetsordningen syftar till att ge kvartersråden stöd i den årliga verksamheten med främst följande uppgifter:

- Ansvara för att fullmäktige väljs och att ordinarie medlemsmöte genomförs varje år.
- Ta upp och belysa föreningsfrågor.
- Vara kontaktlänk till SKBs förvaltning i frågor rörande kvarterets vardagliga skötsel och det planerade underhållet.

- Verka för goda grannkontakter i kvarteret.
- Informera redan boende samt nyinflyttade om kvarterets verksamhet, om användningen av gemensamma lokaler samt kvarteret i övrigt.
- Ansvara för att omsorgen om och användningen av kvarterets gemensamma lokaler fungerar.

Information och samråd i konkreta boendefrågor

Med anledning av en motion till föreningsstämman 2000 har ett förslag till informations- och samrådsmall utarbetats. Förslaget ska presenteras och godkännas på höstens fullmäktigedag.

Försöksverksamhet

I syfte att pröva nya former för inflytandet har arbetsgruppen beslutat att försöksverksamhet ska inledas i två kvarter, Mjärden och Idö-Våldö.

I kvarteret Mjärden har diskussion inletts angående möjlighet att lokalt påverka kvarterets kostnader. De konton som berörts är material- och entreprenörkostnader för trädgård och städning, kostnader för gemensam fastighetsel, uppvärmning, vatten och sophämtning.

Som en första åtgärd planeras kontinuerlig information till kvartersrådet i syfte att delge en djupare kunskap om dessa konton under en tidsbestämd period.

I kvarteret Idö-Våldö planeras, i samverkan med KTH, att utveckla ett arbetssätt för att

tydliggöra en tioårig åtgärdsplan för kvarteret. Arbetssättet syftar till att minska områdets miljöpåverkan genom tekniska åtgärder och ändrade boendevanor och att minska kostnaderna genom samordning av miljöarbetet och de tekniska åtgärderna. Slutligen ska en mer aktiv dialog med de boende komma till stånd.

Hemsidan

Fortsatt utveckling av hemsidan ger möjlighet att skapa en bredare kommunikationsmöjlighet mellan boende, kvartersråd och SKB. Formerna för detta utarbetas för närvarande inom SKB.

Föreningskolan

Föreningskolan riktar sig i första hand till alla förtroendevalda i syfte att rusta dem för sina uppgifter. Föreningskolan är en viktig del av SKBs informationsverksamhet och ett instrument för att underhålla föreningens idéarv och bidra till det kitt som håller samman SKB. Föreningskolan ska ge kunskap och belysa de väsentliga föreningsfrågorna för att möjliggöra kloka och långsiktiga beslut.

Inom ramen för denna verksamhet bör det finnas en grundutbildning för förtroendevalda, det vill säga fullmäktige, styrelse, kvartersråd, hyresutskott och valberedning.

Grundutbildningens innehåll kan variera över tiden men huvudrubrikerna är:

- Meningen med föreningen
- Samhällsförändringar som påverkar SKB
- Vad är en ekonomisk förening
- Ekonomiska grundvalar för SKB
- SKBs föreningsorganisation
- SKBs operativa organisation
- Min roll som förtroendevald
- Ledarskap i föreningen och mötesteknik

Fastighetsskötarrollen

En utveckling av yrkesrollen har skett och kommer att fortsätta det närmaste året. Utgångspunkten har varit medlemsnytta och hur vi bäst anpassar vår organisation till de medlemskrav som finns. I denna förändring ingår som ett första steg bland annat en utökad telefon- och besökstid samt ökat deltagande i kvartersrådets sammankomster.

Under detta år kommer arbetsformer och arbetsuppgifter för ett antal av SKBs fastighetsskötare att successivt förändras utifrån det enskilda områdets förutsättningar, i syfte att uppnå en anpassad och efterfrågad servicenivå.

Fullmäktiges arbetsformer

Fullmäktiges beredningsgrupper

Till föreningsstämman 2000 bildades tre beredningsgrupper i syfte att ge fullmäktige möjlighet till fördjupade diskussioner kring aktuella motioner. Beredningsgrupperna omfattade då ämnesområdena ekonomi och hyror, förenings- och förvaltningsfrågor samt styrelsens förslag till ändrade regler för SKBs insatser med mera.

Syftet med beredningsgrupperna var att ge fullmäktige möjlighet att dryfta de ärenden som skulle behandlas på stämman och därmed bli bättre förberedda inför beslutet. Denna ambition låg i linje med önskemål som framställdes vid föreningsstämman 1999. Vid den utvärdering som därefter skett har arbetsgruppen ansett att försöket föll väl ut och föreslår att detta ska förlängas med ytterligare ett år. Därefter fattas beslut om en eventuell permanentning. ➤

Hur används bosparmedel och årsavgifter?

Subventionerar de köande medlemmarna de boende med sitt bosparande och sina årsavgifter? En berättigad fråga, kan man tycka, mot bakgrund av att SKB har mer än 60 000 köande medlemmar som varje år betalar in cirka 20 miljoner kronor i form av bosparande.

➤ Indelning i förvaltningsenheter

Då det framkommit önskemål om en förändring av nuvarande representation till fullmäktige har frågan om en förändrad förvaltningsindelning prövats. Arbetsgruppen har föreslagit en fastighetsindelning som förändrar representationen något mellan fastigheterna men som behåller samma antal fullmäktige totalt som tidigare. Efter diskussion på fullmäktigedagen i höstas och kvartersrådsdagarna i januari–februari har styrelsen beslutat om en ändring som innebär att de kvarter som begärt delning också har fått sina önskemål tillgodosedda.

Förhållningssätt för SKBs personal

Vid föreningsstämman 1999 behandlade en motion förhållningssättet för SKBs förvaltningsledning. Ett policydokument för personalen har utarbetats och fastlagts i personalorganisationen. För alla som arbetar inom SKB gäller att ”vi arbetar för medlemmarnas bästa”.

Styrelseutbildning

Utbildning av SKBs styrelse genomfördes vid två tillfällen i höstas. Syftet var att ge såväl nya som gamla styrelseledamöter en djupare insikt i de frågor som berör dem i deras uppdrag som styrelseledamot. Ämnesområden som behandlades var föreningsidén, det historiska perspektivet, lagen om ekonomiska föreningar, styrelsens ansvar och rollen som styrelseledamot, ekonomiska förutsättningar samt organisationens olika verksamheter.

*Leif Burman
Förvaltningschef*

Vad har då de inbetalda pengarna använts till? Svaret är att de olika medel som SKB disponerar inte öronmärks utan används där de gör störst nytta i föreningen. I första hand har lånen amorterats ned, vilket förstärker sänker räntekostnaderna och därmed behovet av hyreshöjningar. Det sagda tycks alltså bekräfta att de köande subventionerar de boende.

Ja, det stämmer nog – om man tittar kortsiktigt. Om man däremot ser det hela i ett lite längre perspektiv framstår situationen annorlunda. SKB fyller i år 85 år och det är inte första gången det går några år utan nyproduktion. Sett över tiden har vi däremot byggt i genomsnitt 75 lägenheter per år. Styrelsen har satt som långsiktigt mål att SKB ska bygga 80–100 lägenheter årligen. Med den projektpportfölj vi har i dag tyder allt på att vi kommer att upprätthålla den takten även i framtiden.

Insatser och medlemsmedel – 473 mkr

Om man tittar i SKBs balansräkning ser man att inbetalda insatser uppgår till 382 miljoner kronor den 31 december 2000. Till detta kan, om man vill, läggas medlemmars medel, det vill säga insatsränta och andra pengar som medlemmar frivilligt låter stå på föreningens konto. Dessa uppgår till 91 miljoner kronor, vilket tillsammans med insatserna blir 473 miljoner kronor – en icke föraktlig summa. Mot denna ska man emellertid ställa det faktum att SKB genom årens lopp byggt hus för 2 791 miljoner kronor – det är nämligen det sammanlagda bokförda värdet på föreningens fastigheter. Nästan tre miljarder kronor! De inbetalda insatserna utgör alltså mindre än 20 procent av vad det kostat att bygga husen. Resten har finansierats med lån. Vid årsskiftet 2000/2001 hade föreningen 2 036 miljoner kronor i fastighetslån.

Insatserna viktig finansieringskälla vid bostadsbyggande

Man kan också tillägga att det i dag kostar 1,5–2 miljoner att bygga en ”normaltrea”, vilket innebär att 100 nya lägenheter kostar 150–200 miljoner kronor att bygga. Det ”överskottssparande” som skett de senaste åren kommer alltså snabbt att gå åt när lägenheterna i Hässelby, Tyresö, Abrahamsberg, Lilla Essingen och Hammarby Sjöstad byggs. Medlemsinsatserna är därför en viktig del av

finansieringen av ett bostadsprojekt. Genom möjligheten att återgå till den ordning som gällde under föreningens första 50 år, nämligen att boinsatserna i nyproduktionen uppgår till 10 procent av kostnaden, kan det i framtiden bli så att de boende kommer att stå för en större andel av finansieringen än i dag.

Årsavgifterna används till medlemservice

SKBs årsavgifter uppgick år 2000 till 14,3 miljoner kronor. Att exakt redovisa hur dessa medel använts är heller inte möjligt att göra, eftersom SKB som ovan nämnts inte öronmärker intäkterna på det viset. Precis som i alla föreningar behövs resurser för att kunna ge bra service åt medlemmarna. Inom SKB får medlemmarna nytta av sin förening inom antal områden. Bland dessa kan nämnas följande:

- Medlemshantering, medlemsregister
- Medlemsinformation, trycksaker
- Tidningen Vi i SKB
- Hemsidan
- Porto medlemsutskick, tidning, med mera
- Föreningsmöten
- Delar av datasystemet

Utöver dessa angelägna områden påverkas verksamheten av föreningens speciella karaktär, där anställda och förtroendevalda lägger ner ett stort arbete på olika former av föreningsarbete.

Årsavgifterna oförändrade från 1996

Medlemsavgifterna höjdes till sin nuvarande nivå, 250 kronor för huvudmedlem och 125 kronor för familjemedlem, år 1996. Motiveringen var då ökade kostnader sedan föregående höjning och ökad service till medlemmarna. Antalet medlemmar var då cirka 56 000, vilket medförde att årsavgifterna totalt kom att uppgå till cirka 12,5 miljoner kronor. Sedan dess har medlemsantalet ökat till 68 000 och summan av årsavgifterna till 14,3 miljoner kronor.

Syftet med medlemsavgifterna är att täcka kostnader för medlemservice i vid mening. Det går också att jämföra SKBs medlemsavgifter med vad som är normalt i andra föreningar som konsumentföreningar, idrottsföreningar och olika ideella föreningar. Sannantaget torde den bedömningen kunna göras att nuvarande medlemsavgift är rimlig.

*Thorbjörn Nilsen
Ekonomichef*

VI i SKB hittar hem till kvarteret Mälarpirater



Foto: Sune Sundahl

Ett typiskt funkishus

Kvarteret Mälarpirater ligger i Fredhäll med utsikt över Essingeöarna och Brommalandet. Här har SKB två flerbostadshus med adress Snoilskyvägen 2-8 och Orvar Odds väg 1-7.

Husen är byggda 1935–36 och ritades av Edvin Engström. De är i fyra våningar och har hiss. I huset på Snoilskyvägen installerades hissarna så sent som 1978. Kvarteret byggdes om åren 1991–92 och innehåller totalt 141 lägenheter, främst ett rum och kök.

Naturparker, ljus och sol

I boken "Från bostadsnöd till önskehem" skriver professor Lennart Holm:

"År 1925 utlyste Stockholms stad en tävling om en plan för bebyggandet av

Fredhäll och Kristineberg på västra Kungsholmen.

Man hade aldrig tidigare tävlat om ett så stort område, inte heller hade man haft så tydliga krav på återhållet markutnyttjande som här. Programmet efterlyste stora naturparker och en lägre bostadsbebyggelse som endast undantagsvis borde överstiga tre våningars höjd. Tävlingen som avgjordes 1927 gav två förstapris (Cyrillius Johansson och Sven Markelius) men även två andrapris (Albert Lilienberg – David Dahl och Paul Hedqvist). Särskilt i

Markelius förslag kände man den internationella modernismens vindar, medan Lilienbergs mer koncentrerade sig på trafikföringen i området.

Prisnämnden menade att inget av förslagen skulle kunna läggas till grund för slutlig planering. Sedan Lilienberg året därpå blivit stadsplanedirektör i Stockholm återkom han 1930 med ett förslag till stadsplan för Fredhäll och Kristineberg, som väl delvis var en bearbetning av hans eget tävlingsförslag.

Den nya planen präglades tydligt av den



Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek	Yta
1 st	1 rokv	22 kvm
111 st	1 rok	38–50 kvm
27 st	2 rok	55–72 kvm
2 st	3 rok	79–89 kvm

Hyresexempel

Storlek	Kvm	Månadshyra
1 rokv	22	2 196 kr
1 rok	38	3 468 kr
1 rok	50	3 987 kr
2 rok	55	4 747 kr
2 rok	72	5 120 kr
3 rok	89	5 982 kr

Uthyrda lägenheter 2000

Storlek	Antal	Turordning
1 rok	10 st	1969–1980



strävan efter ljus och sol som nu blivit den dominerade doktrinen i stadsbyggandet och som prövats i Stockholm vid Norr Mälärstrand.

Utpräglat "funkishus"

Inom ramen för Fredhälls-planen byggde SKB tre kvarter: Träslottet, Mälarpirater och Solsången. Alla tre ritades av Edvin Engström i den nya stilens anda och med den karaktär av hus i park som skulle präglade hela Fredhälls-bebyggelsen.

Kvarteret Mälarpirater är det mest utpräg-

lade "funkishuset" av SKBs Fredhällshus. Långa balkonger med rundade hörn, fönsterband med fyrdelade fönster, enkla portofattningar och en pelare som bär ett av husets hörn visar att arkitekten lärt sig och kunnat använda den nya arkitekturens grammatik.

Inga uthyrningsproblem trots läget

Med bebyggelsen i Fredhäll ville staden visa möjligheterna att bygga billiga bostäder. Den subventionerade därför bebyggelsen och förbehöll sig rätten att utse hyresgäster bland de mest behövande. SKB ställ-

de sig utanför subventionssystemet. Man ville bibehålla sin frihet att välja hyresmedlemmar. Man ville också visa att man genom rationellt byggande och vinstfri förvaltning kunde hålla samma hyror som bilinghusen. Inom SKB var man ändå orolig för att inte kunna fylla husen med hyresgäster. Fredhäll ansågs ännu 1935 ligga i stadens utkant och man visste inte om folk ville "flytta ut". Men efterfrågan var god och lägenheterna gick omedelbart åt."

Kristina Huber

Bridgeklubbar och soppkök

– i Stockholms Beverly Hills

Vi är fyra personer som ingår i kvarteret Mälarpiraters kvartersråd: Sture Eriksson, Lena Tillman, Annie Strömbom och Sammy Boström.

För att kunna ha aktiviteter för de boende, gäller det att ha en god ekonomi. Våra inkomster kommer från handkassa, lokalhyror, bidrag från stadsdelsnämnd, entréavgifter och lotterier.

Vi har två bridgeklubbar och en schackklubb som hyr lokalen kontinuerligt varje år. Och varje vecka under vinterhalvåret spelar ett gäng canasta och rummy.

Dessutom har vi själva våra egna fester i lokalen. Eftersom det är mest enrumslägenheter i Mälarpirater, blir det trångt att ha fester i lägenheterna, så lokalen är mycket anlitad.

Surströmming och räkfrossa

I slutet av augusti brukar vi ha vårt ljuvligt doftande surströmmingskalas. Om vädret tillåter, håller vi till i vår vackert belägna pergola med utsikt över Essingefjärden.

Senare på hösten har vi räkfrossa, då man får äta så mycket räkor man orkar. Detta jippo är också mycket uppskattat av medlemmarna.

Luciadagen har vi som tradition att bjuda på kaffe och tårta. Tyvärr har vi aldrig haft någon egen Lucia. Det påstås alltid att hon har rest till Syrakusa på Sicilien.

Dagarna före julafton har vi vårt eget julbord, ofta med flertalet av rätterna tillagade av oss själva. Då har vi förstås prytt hela kvarterslokalen med julpynt av allehanda slag för att få en fin julstämning.

Någon gång i februari bjuder vi på soppkök, fast inte efter samma betingelser som soppköken i Amerika, det vill säga på grund av svält, utan vi vill att medlemmarna ska slippa från middagsbekymren denna kväll.

Ärtorna svällde

Första året vi hade detta soppkök, skulle jag laga till ärtsoppa. Dagen innan köpte jag tio kilo gula ärtor och lade dem i blöt på kvällen. Morgonen därpå hade ärtorna svällt över alla gränser. Jag fick ta alla tillgängliga kastruller och karotter till hjälp för att få plats med ärtorna. Det tog hela dagen att koka ärtor och fläsk. Vi fick så mycket ärtsoppa att vi kunde ha ytterligare ett



Här spelas det bridge.

soppkök två veckor senare. Den ärtsoppa glömmet jag aldrig.

I år ska vi för första gången ha en egen bingoafton och om det blir uppskattat kommer vi att fortsätta. På våra tillställningar har vi ibland också frågesport, lotterier och spel på trav och tips.

Hjälp med att handla

Det är många pensionärer som bor i vårt område och en del av dem har svårigheter att bära hem tyngre varor från affären.

Då ställer Sammy och Olle upp och handlar bland annat öl och läsk åt dem, vilket uppskattas mycket.

Vi hämtar även mediciner från apoteket till de som behöver och vid akuta sjukdomsfall har vi några gånger ställt upp och hjälpt till.



Sammy bär upp öl till grannarna.

Bibliotek i källargången

I fjol flyttade några härifrån och lämnade en massa böcker i återvinningsrummet. Vi ordnade en bokhylla och satte upp den i en

av källargångarna, tillgänglig för alla. Nu lånar medlemmarna böcker där och ställer dit en del av sin utlästa litteratur, så bokhyllan är alltid full. Utlåningen går utmärkt fast det inte finns någon bibliotekarie.

Kompostering har vi hållit på med i fem, sex år och det har gått väldigt bra. Den sköts utmärkt av Janne och Annika, så vi har fått mycket fin kompostjord till våra blomrabatter.

För lite ungdomar

Tyvärr är de yngre medlemmarna dåligt representerade i vårt kvartersråd, men så är det inom hela SKB. Det är lite tråkigt, för de yngre ska ju så småningom ta över efter oss och föra den kooperativa idén vidare.

En av våra kvartersrådsledamöter har nu fyllt 89 år men är fortfarande aktivt engagerad i vårt arbete; det är strongt.

Många frågar hur vi orkar med allt arbete i kvartersrådet, men vi får ett så fint gensvar från medlemmarna att vi vill fortsätta så länge vi orkar.

Att Fredhäll är ett omtyckt område att bo i förstår man bland annat av att några av oss SKBare som flyttade in här när fastigheten var nybyggd 1936, fortfarande bor kvar. Det måste väl tyda på att vi trivs i Fredhäll, som ibland brukar kallas Stockholms Beverly Hills.

Sture Eriksson

Kompostering i kvarteret Svetsaren

När kvarteret Svetsaren byggdes för drygt tjugo år sedan kunde man inte föreställa sig ett flerfamiljshus utan sopnedkast, oavsett hur resultatet blev. I Svetsaren blev följden att renhållningsarbetarna måste gå i långa källargångar för att tömma soporna. Dessutom varierade mängden avfall avsevärt i olika uppgångar och över året.

SKB skissade på ett mer rationellt och billigare system med färre hämtställen och stängda sopnedkast. Samtidigt skulle ett nytt

grovsop- och återvinningsrum samt trädgårdskomposter iordningställas. Men kvarteretsrådet tyckte ändå inte att detta räckte.

Samrådet med kvarteretsrådet påbörjades 1997 och i maj blev det nya grovsop- och återvinningsrummet klart. Den fortsatta processen förlängdes av att SKBs underhållsbudget måste bantas vid åtminstone ett tillfälle och kompostmaskinen fick strykas. Under hösten 1999 tog vi nya tag, höll ett informationsmöte i kvarteret och en kompostgrupp bildades.

Under vintern 2000 byggdes ett nytt kompostrum och i april hölls två kompostskolor med närvaroplikt för den som ville ha en nyckel till kompostrummet. I maj körde vi igång.

Det finns en klar ansvarsfördelning mellan SKB och kompostgruppen. Fastighets-skötaren Christer Hjorth sköter till exempel det mesta av tömningen.

Ylva Sandström

Boinflytandet fungerar

När SKB ville minska kostnaderna för avfallshanteringen i kvarteret ansåg kvarteretsrådet att man skulle satsa på ett mera heltäckande och miljöriktigt system. Att bara stänga ett antal sopnedkast och bygga ett nytt grovsop- och återvinningsrum samt en trädgårdskompost var inte tillräckligt. Efter möten, enkät bland de boende och möten igen kom vi fram till att det skulle satsas på kompostering och återvinning. Hushållskompost, trädgårdskompost och återvinningsrum skulle göras i ordning.

Detta mötte på motstånd från SKB, men vi stod på oss. Vi äskade pengar (cirka 200 000 kronor) två år i rad och till slut fick vi vår kompost.

Allt fler komposterar

I kvarteret finns det 62 lägenheter. I dagsläget är det hälften som komposterar sitt hushållsavfall och vi blir fler och fler. Det som gör att det fungerar är att det är så enkelt att kompostera. Av en normal soppåse på cirka sex kilo är hälften komposterbart, för en familj på fyra personer blir det mycket på ett år. Den största vinsten är att vi börjar tänka mer miljömedvetet och detta tänkande förs över på ett naturligt sätt till nästa generation.

Ett rum för hushållskomposten, "Joran" i folkmun (kompostmaskinen från JORA AB), har gjorts i ordning i det övre garaget. Trots att det har hållits informationsmöten om hur en kompost fungerar och vad som kan läggas där, finns det några få som tror att plast och metall kan kompos-

teras. Visst hade vi räknat med vissa inkörningsproblem och det har vi också haft, men de har nog inte varit större än vad vi befarade.

Lika enkelt som att kasta sopor

En sak är helt klar. Ett sådant här projekt går inte att genomföra utan en grupp engagerade människor. Det är inga överdådiga arbetsinsatser men

saker och ting behöver tittas till och folk behöver ha någon som kan svara på frågor. Det är lika enkelt att använda "Joran" som att kasta soporna. Öppna luckan, lägg in påsen plus en skopa pellets och stäng. Klart, enkelt och rent.

Trädgårdskomposten är två bingar utanför det nedre garaget. Här läggs allt som kan hänföras till trädgårdsavfall. Om det är lite grövre och/eller vedartat material läggs det bredvid för att först köras i kompostkvarnen. Det färdiga materialet från hushållskomposten är för kraftigt för att användas direkt, därför blandas det ned i trädgårdskomposten.

Trädgårdskomposten behöver, om den ska fungera bra, lite skötsel och omvårdnad. Den behöver vattnas och grävas om någon gång ibland och grovt material behöver köras i kompostkvarnen. Så även



Kompostgruppen i kvarteret Svetsaren. Från vänster Urban Berg, Kaj Lantto, Hans Thunholm och Marie Giron. På bilden saknas Johanna Kock.

här behövs det några som gör en liten insats. Vi ser fram emot att prova den första skörden nu i vår på våra blommor och buskar.

Det gamla grovsoprummet har stängts och ett nytt återvinningsrum har iordningställts. Färgat och vitt glas, papper och kartong, brännbart eller metall, allt har sin plats. Det senaste tillskottet är en hylla där man kan ställa hela och felfria saker som man vill kasta. Kanske det är någon i huset som behöver just en sådan och då har det verkligen blivit effektiv återvinning.

Det här projektet visar att både boendeflytande och budgetdialogen fungerar. När vi alla vill ha något så går det att genomföra, både i stort och i smått.

Kompostgruppen i kvarteret Svetsaren

Livet som hemmafru på

Ulrika Hjorth är frilansjournalist och tillika SKB-medlem. Naima Öhlund är också hon medlem i SKB och bor sedan 1942 i ett av SKBs hus i Åkeslund. Ulrika intervjuade Naima som en del i ett projekt om "Kvinnovärldar i efterkrigstidens Sverige" vid Institutet för folklivsforskning i Stockholm. Följande artikel är baserad på denna intervju.

Hur många av dagens småbarnsfamiljer skulle kunna tänka sig att bo fem personer i en liten tvåa, ha tillgång till tvättstugan en gång i månaden och vara tvungen att koka barnens blöjor i en kastrull på spisen?



Naima Öhlund berättar om sina år i Åkeslund.

För fyrtiotalets hemmafruar var det rena vardagsmaten. Naima Öhlund vet. I dag är hon en pigg och aktiv pensionär och farmor och mormor till åtta barnbarn. På fyrtio- och femtiotalen var hon en ung, hemmaarbetande trebarnsmamma. Hur upplevde hon livet som hemmafru och hur såg vardagen ut för en småbarnsmor i Sverige på fyrtiotalet? De är frågor som jag vill ha svar på när jag en tidig vårdag besöker Naima för en intervju. Vi träffas över en kopp kaffe med hembakade kakor i den tvårumslägenhet i Bromma som Naima har bott i sedan 1942.

Fem personer i en liten tvåa

– Vi har bott här i alla år och inget av barnen har velat flytta härifrån, säger Naima. Jag skulle vilja ha lite större lägenhet nu när jag är ensam, men när jag tänker på att vi bodde fem personer här skäms jag nästan, skrattar hon.

Som ung kvinna i dagens Sverige, där många klagar på trångboddhet, får jag mig en tankeställare, när Naima berättar om hur hon varje kväll ordnade barnens sängplatser.

– Vi hade en väldigt bra lösning. Det var en säng som hette Duchatell Trio. Man lyfte av locket och drog ut två sängar, så det

blev tre sängar på kvällen. Jag och min man sov här i vardagsrummet och barnen sov i det lilla rummet, säger Naima. Alla andra barnfamiljer, som bodde här, hade det likadant, fortsätter hon. Det var både tre och fyra barn i varenda lägenhet här och det är ju mest tvårumslägenheter i området. Jag minns att äldsta flickan sa att "här kan ingen gå och slänga igen dörren efter sig om man är arg". Och det hade hon rätt i, man fick rensa luften direkt istället!

Tvättstugan en gång i månaden

Kylskåp skaffade familjen först i slutet av femtiotalet. Innan dess förvarades maten i skafferiet. Var inte det besvärligt? undrar jag.

– Nej, det gick alldeles utmärkt, säger Naima. Istället för att storhandla fick man gå och köpa mjölk och andra färskvaror varje dag och tillreda kött och fisk direkt efter inköpet.

Tvättstugan fick varje familj bara använda en gång i månaden. Alldeles för sällan för en trebarnsfamilj.

– Ja, jag var ju tvungen att tvätta en hel del på gasspisen i köket, konstaterar Naima glatt. Underkläder och barnens tygblöjor

kokade jag jämt i en kastrull på spisen. Det besvärligaste var att få tvätten torr. Man fick hänga upp den lite varstans i lägenheten eller på balkongen om det var fint väder. Så förfärligt varmt var det ju inte på elementen heller. Speciellt på vintern var det väldigt jobbigt.

Naimas man hade köttaffär på Östermalm och arbetade sex dagar i veckan. Innan han åkte på morgonen, gick Naima upp och gjorde frukost och lunchlåda till honom. Med tre barn i olika åldrar blev det många måltider att göra i ordning varje dag.

– Min grannfru sa vid ett tillfälle att "snälla nån, det är ju som den värsta gästgivargård här", skrattar Naima.

Sandlådan en träffpunkt

Grannfruar ja. Det är en riktig kvinnovärld som träder fram när Naima berättar. Männan var ju på sina arbeten på vardagarna.

– Nuförtiden är det ganska folktomt här dagtid, men på fyrtio- och femtiotalen myllrade det av ungar och mammor, säger Naima. Barnen var hemma hos varandra och lekte. Ibland tog någon mamma med sig barnen och en stickning till sandlådan, som låg här ovanför. Då anslöt sig ofta

fyrtiotalet

”Förr kände jag mig tvungen att dra fram dammsugaren både två och tre gånger i veckan”

andra mammor, som också hade något handarbete med sig eller bara satte sig för att prata en stund. Vi började turas om att ta kaffe med oss ut och hade väldigt trevligt.

I dag finns det bara en när-livsbutik kvar i området men för femtio år sedan låg det en hel rad småbutiker här. Naima är utbildad sömmerska och sydde nästan alla kläder till sig själv och barnen. Tyget köpte hon runt hörnet.

– Här i Åkeslund fanns det flera tygaffärer så jag behövde inte åka in till stan. Var fjortonde dag hade jag syjunta tillsammans med två av fruarna i området. Vi handarbetade och pratade. Det var skönt att få komma ifrån lite ibland.

Bil skaffade familjen redan i mitten av fyrtiotalet, som andra familj i området.

– Men det gjorde vi för att min man skulle använda den till att köra varor i, berättar Naima. Vi använde den nästan aldrig privat. Nej, sitta instängd i en bil har jag aldrig tyckt om. Vi gjorde cykelutflykter istället. Till Drottningholm och Kina slott bland annat.

Började arbeta i smyg

1959 började Naima arbeta i hemtjänsten på förmiddagarna.

– Vårt yngsta barn hade börjat i lekskolan och då tyckte jag att det var dags att börja jobba. Fast jag talade inte om det för min man förrän efter tre-fyra månader, säger Naima med glimten i ögat. Han tyckte inte att jag behövde yrkesarbete. Från början var det tänkt att jag skulle vikariera i tre veckor, men jag blev kvar i tjugo år!

Trots att Naima är medveten om hur stressigt många familjer har det i våra dagar med två hårt förvärvsarbetande föräldrar, skulle hon inte välja att vara hemmafru om hon varit ung mamma i dag.

– Nej, även om jag hade full sysselsättning från morgon till kväll så blev man ”insyltad” av att gå hemma hela dagarna. Man börjar med samma sak varje morgon och ändå har man inte fått ut något av det på kvällen.

Inga kvinnoysslor för mannen

Att dagens familjer inte har lika mycket tid till städning ser inte Naima som något problem.

– Det fordras ju inte på samma sätt i dag, säger Naima. Förr kände jag mig nästan tvungen att dra fram dammsugaren både två och tre gånger i veckan. Det skulle ju vara städat när min man och barnen kom hem.

Även om åtskilliga undersökningar visar att många kvinnor fortfarande drar det tyngsta lasset när det gäller hushållsarbetet, är det ändå en självklarhet att män också kan städa och ta hand om barnen. Annat var det på fyrtio- och femtiotalen. Då höjde inte minst många kvinnor på ögonbrynen om en man gjorde ”kvinnoysslor”.

– Det fanns väl en och annan man som ”hjälpte till” hemma, men då tyckte vi kvinnor att det var lite konstigt. Man reagerade ju om en man gick ut och piskade mattor. Jag minns, att när vår son var född, ville min man inte gärna gå ut ensam med barnvagnen, men om flickorna följde med gick det bra, ler Naima.

Ulrika Hjorth

Årets kvartersrådsdagar

Varje år i månadsskiftet januari-februari inbjuder SKB kvartersråden till en sammankomst. Syftet är att informera om aktuella frågor och ge möjlighet till erfarenhetsutbyte.

SKBs VD Henrik Bromfält inledde med att berätta om bland annat SKBs nybyggnadsplaner och att föreningens ekonomi ser ljus ut. Att hyrorna blir oförändrade även 2001, det vill säga för tredje året i rad, kan ses som smått historiskt.

Samråd i konkreta boendefrågor

Man skulle kunna lägga till en underrubrik – från motion till genomförande – då denna fråga är ett bra exempel på hur en del av SKBs föreningsdemokrati fungerar. SKBs förvaltningschef Leif Burman redogjorde för hur en motion från kvarteret Segelbåten till förra årets stämma har behandlats. Motionärerna ansåg bland annat att det krävdes tydligare riktlinjer för hur SKB ska informera inför en underhållsåtgärd. Motionen resulterade i att SKB kommer att dela in underhållsåtgärderna i tre olika kategorier, A, B och C, beroende på hur omfattande arbetena är. A innebär enkla åtgärder, där informationsinsatsen sker med hjälp av meddelanden på entréernas anslagstavlor. C innebär att det planerade arbetet är av större omfattning och SKB samråder då med kvartersrådet och inbjuder i många fall även de boende till informationsmöte.

Arbetsgrupper rörande medlemsinflytande

På uppdrag av styrelsen har dess vice ordförande Gun Sandquist under det senaste året lett två arbetsgrupper rörande ”Fullmäktiges arbetsformer” respektive ”Inflytande i boendet”. Gun Sandquist redogjorde för gruppernas arbete, som nu har slutförts. Se vidare artikel på sidan 14.

Kvartersrådets uppgifter

Det finns sedan länge en arbetsordning för kvartersråden. Den behövde dock ses över och moderniseras, vilket gruppen ”Inflytande i boendet” har arbetat med. Eva Karayel och Ylva Sandström från SKB har utarbetat texten till det nya förslaget, som diskuterades på kvartersrådsdagarna. Beslut fattas på föreningsstämman den 6 juni.

Goda föreningsinsatser

Seidi Lindström från Årsta berättade om hur moderniseringen av det 55 år gamla kvarteret gått till, bland annat om hur kvartersrådet fått inflytande och kontakt med bygget genom en kontaktgrupp. Gruppen har varit viktig både för de boende och för SKB.

Gunilla Wahlström och Stefan Bäck berättade om livet i kvarteren Motorn, Vingen och Bälgen i Vasastan. Detta kvartersråd har anor från mitten av 70-talet, då kvarteren skulle moderniseras. Aktiviteten i rådet går upp och ner, som i allt föreningsarbete och när det är uppåt ordnar man stora gårdsfester.

Båda kvarteren fick ett diplom och dessutom ett presentkort till en ”trevlig kväll på stan”. Ytterligare ett par presentkort delades ut till andra kvartersråd, som engagerat sig extra för sitt kvarter och dess medlemmar.

Ylva Sandström

Ny kvarterslokal i Gröndal

En lördag i oktober med hög höstluft var det äntligen dags att inviga den nya kvarterslokalen i Gröndal. Det firades ordentligt med mycket mat, goda tårter och klubbor till alla barn.

Alla som gått och kikat in genom fönstren till den nya lokalen och undrat hur det skulle bli, fick äntligen sin nyfikenhet stillad. Den nya lokalen, som är större, ljusare och väldigt mycket vackrare än den gamla, har fått flytta in i det som tidigare var ett dagis.

Ska passa till mycket

– Det känns jätteroligt att det är färdigt nu, säger Stina Svenling Adriansson i kvartersrådet. Vi har ju varit utan lokal ett tag och det var inte lätt. Den gamla lokalen var ofta uthyrd – i stort sett varje helg – så det är säkert många som saknat ett ställe att gå till.

En kvarterslokal ska kunna passa till mycket. Det kan vara allt från barnkalas och föreläsningar till discon och studiecirkel, vilket också varit fallet i Gröndal. Det i sin tur ställer stora krav på hur lokalen inreds. Det måste falla många i smaken.

Sitta hårt och sitta mjukt

Birgitta Norén, arkitekt och boende i Gröndal, var den som stod för inredningen av den nya lokalen. Uppgiften var inte helt lätt. Det gällde att ge lokalen en personlig



prägel, samtidigt som den skulle vara anpassningsbar.

– Målet var att skapa en ram och att det inom den skulle finnas möjligheter för var och en att skapa sin egen fest, säger Birgitta. I det första, större rummet, är idén ”sitta hårt”, det vill säga vid bord. I det inre och lite mindre rummet ”sitta mjukt”, i soffor.

Inredning i blått och vitt

Väggarna är vita. Sofforna i det lilla rummet är djupblå och gardinerna skira och ljusa. I taket sitter blå glaslampor på rad och längs väggarna lampetter i tyg som ger ett mjukare ljus, som dessutom går att reglera till precis den stämning man vill ha.

Just den här lördagen var stämningen hög. Invigningsfesten avslutades med en

pubkväll för alla vuxna. På måndagen, två dagar efter invigningen, var den efterlängttade lokalen redan uthyrd.

Ulrika Palmcrantz

Jubileum och fester i SKBs hus

SKBs hyresmedlemmar brukar ofta ta tillfället i akt och fira när huset de bor i fyller jämna år. Fantasin är stor när det gäller att hitta på underhållning och festligheter av olika slag. Här är några av de fastigheter som kan fira sin högtidsdag i år: Munin (75 år), Vale (75 år), Idö-Väldö (40 år), Riset (30 år), Timmermannen 10, 26 (20 år), Kraghandsken (10 år). Kanske vi kan få några festrapporter i nästa nummer av tidningen?

Blidös briljanta biljardspelare

V i är idel mogna män, som lämnat arbetslivet bakom oss och nu ägnar den lilla fritid vi har åt att utveckla oss till specialister inom det nobla spelet biljard. Till antalet är vi mellan sex och tolv stycken. Det varierar, beroende på att vi har så mycket att stå i. Man kan vara på Kanarieöarna eller Kinesiska muren eller ha hedersuppdraget barnvakt med mera.

SKB har ställt ett skyddsrum, som annars inte används, till vårt förfogande. Där har vi möblerat med biljardbord, bordtennisbord och darttavla. Vi har även kaffebryggare, så efter otroligt tuffa och koncentrationskrävande matcher kopplar vi av med den livgivande drycken, samtidigt som vi löser såväl boende frågor som världsproblem.

Blidö Biljard genom Olof Odh



Ordföranden har ordet

En attraktiv föreningsidé

Trycket på stockholmsområdets bostadsmarknad är fortfarande mycket stort. Efterfrågan på bostäder ökar och nyproduktionen ligger fortfarande på en mycket låg nivå. Hyresrätter byggs nästan inte alls. Det som framför allt sker är en omvandling av hyresrätter till bostadsrätter i allt större omfattning. Samtidigt är efterfrågan väldigt stor på hyresrättslägenheter. Situationen är närapå absurd. Samtidigt som priserna på bostadsrättslägenheter har skjutit i höjden på ett dramatiskt sätt är produktionen av hyresrätter olönsam för byggherren eftersom kostnaden för nyproduktion inte går att klara inom ramen för bruksvärdenivån.

Sådana är de realiteter som SKB har att leva med just nu. Till bilden hör också att de statliga och kommunala bostadsstöden i form av förmånliga lån och bidrag har minskat dramatiskt.

Cirka 680 lägenheter i projektportföljen

Det finns emellertid ett starkt tryck från SKBs medlemmar att föreningen ska bygga ytterligare lägenheter. Det är därför angeläget att ha en framförhållning i planeringen som gör det möjligt att klara en långsiktigt motiverad nivå i nyproduktionen. För närvarande finns cirka 680 nya lägenheter i projektportföljen inom SKB. De projekt som är aktuella är Lilla Essingen (80 lägenheter), Liljeholmen (25), Västra Farmarstigen i Tyresö kommun (60), Hammarby Gård/Hammarby Sjöstad (250–300) och Kampementsbacken (70–90). Till dessa kommer pågående produktion i Hässelby Gård med 120 lägenheter med beräknad

inflyttning hösten 2001. Förutom nyproduktionen pågår löpande renovering och ombyggnad av föreningens fastigheter. Just nu slutförs ombyggnad av lägenheterna i kvarteren Tämnaren, Erken och Ekolin i Årsta.

SKB har byggt upp en stark ekonomi

För att klara en fortsatt utbyggnad av föreningens bostadsbestånd är en god ekonomi av största betydelse. En expansion innebär en anspänning av resurserna. Successivt har därför en stark ekonomi inom föreningen byggts upp. År 2000 uppgick resultatet till 45 mkr – en situation som föga sannolikt kommer att uppstå igen. Den förbättrade ekonomiska situationen beror i första hand på lägre räntekostnader och utdelning av SPP-medel. Det är också värt att notera 3,5 år med oförändrade hyror inom föreningen. Det är unikt.

För att bättre klara en framtida nyproduktion och skapa förutsättningar för en god föreningsekonomi har SKBs fullmäktige år 2000 beslutat om en ändring av föreningens insatssystem. Ett system med ökade insatser är en nödvändig plattform för att på ett positivt sätt lotsa föreningens verksamhet vidare de kommande åren.

Attraktiv föreningsidé

Antalet medlemmar har fortsatt att öka. Totalt ökade föreningens medlemsantal med cirka 3 200 under år 2000 och uppgår nu till drygt 68 000. Det visar att SKBs föreningsidé fortfarande är attraktiv. Det är också värt att framhålla att det inte sker någon aktiv medlemsvärning och att det

”En god ekonomi är av största betydelse”



Foto: Sture Elendahl

görs tydligt att föreningen omöjligt kan ordna en bostad åt alla medlemmar.

Under året har två arbetsgrupper under ledning av föreningens vice ordförande Gun Sandquist arbetat med föreningens inflytande- och demokratifrågor. Aktiva medlemmar är viktigt för en vital förening och för en utveckling av den bostadskooprativa idén.

För de boende är en bra fastighetsskötsel av största betydelse. Under året har fastighetsskötarnas roll och ansvar förstärkts. Exempel på detta är att det numera finns lokala expeditions- och telefontider, lokal felanmälan, med mera. Ett bevis på att SKB ger bra service är att SKB fick högsta betyg i hyresgästundersökningen Fastighetsbarometern, i vilken såväl kommunala som privata bostadsföretag deltog. Undersökningens resultat visar att SKBs service ligger på en hög nivå och att verksamheten utvecklas åt rätt håll.

De viktigaste frågorna

Sammanfattningsvis: De viktigaste frågor vi gemensamt inom föreningen har att arbeta med de närmaste åren är: ekonomi, nyproduktion och inflytande, det vill säga att leva upp till de mål som anges i föreningens stadgar.

Ett stort tack till personal och medlemmar som medverkat till ett bra år 2000 och som lagt grunden för en fortsatt bra utveckling av föreningen.

Göran Långsved
ordförande

Årsredovisningen 2000 i sammandrag

året som gått • året som gått • året som gått • året som gått •

SKBs affärsidé, mål och strategier

Affärsidé

SKBs affärsidé är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter och därvid upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna. Verksamheten ska i övrigt bedrivas på ett sätt som tillvaratar medlemmarnas intressen.

Vision

Vår vision kan sammanfattas på följande sätt: **Trygga, trivsamma och välskötta bostäder i en levande förening.**

Långsiktiga och övergripande mål

SKB är en välskött och ekonomiskt stabil förening. SKB har en levande föreningsidé och föreningsdemokrati. SKB har en kundnära fastighetsförvaltning och kontinuerlig bostadsproduktion. SKB är en attraktiv arbetsgivare med engagerad och kompetent personal.

Finansiella mål

Synlig soliditet på minst 25 procent.
Avkastning på totalt kapital på minst 6,5 procent.

Föreningsmål/kundmål

Nöjd Kund Index (NKI) på minst samma nivå som år 2000, det vill säga 78 poäng.
Kunniga och engagerade medlemmar som deltar aktivt i och påverkar föreningens verksamhet.
En fungerande kvartersrådsverksamhet i varje kvarter.

Verksamhetsmål

SKBs bostäder upplevs som trygga, trivsamma och välskötta med god boendekomfort.
All verksamhet bedrivs enligt upprättade kvalitets- och miljöledningssystem.
SKB har ett kontinuerligt tillskott av 80–100 lägenheter årligen genom nyproduktion eller förvärv.
SKB planerar, bygger och underhåller sina hus enligt mottoet "Praktiskt och vackert".

Personalmål

SKB uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.
SKB har en personalpolitik med avsikt att vårda och utveckla personalen samtidigt som föreningens långsiktiga mål uppnås.
SKB har en effektiv organisation med processinriktat arbetssätt.

År 2000 i korthet

- Högsta nöjdhetsindex (NKI) av de deltagande företagen i Fastighetsbarometerns hyresgästundersökning
- Oförändrade hyror sedan 2 1/2 år
- Omsättning 423 mkr
- Resultat efter finansnetto 45 mkr
- Balansomslutning 2 855 mkr
- Förvärv av den tomställda fastigheten Båggången 2 i Hässelby
- Byggstart för 120 lägenheter i Båggången 2
- Färdigställande av ombyggnad/renovering av 181 lägenheter i Årsta
- Markanvisningar för bostäder i Abrahamsberg, Tyresö och Hammarby Sjöstad
- Ändring av SKBs stadgar och insatssystem

Utblick år 2001

- Fortsatt oförändrade hyror
- Första inflyttning i 120 lägenheter i Båggången 2
- Planerad byggstart för 60 lägenheter i Tyresö kommun
- Markanvisningar i Kampementsbacken och Kölnan
- Fortsatt utveckling av medlemmarnas inflytande och demokrati
- Vidareutveckling av SKBs kvalitets- och miljöarbete
- Fortsatt arbete för att tillskapa fler lägenheter



Foto: Kristian Thöldte

SKBs styrelse. Stående från vänster: Mats Jönsson, Håkan Rugeland, Inger Carlsson, Peter Krantz, Göran Långsved, Staffan Elmgren, Susanne Fredriksson, Tommy Borg, Arne Blomqvist, Linda Kynning, Björn Lindstaf. Sittande: Ann-Marie Furumark, Henrik Bromfält, Gun Sandquist. På bilden saknas Per-Åke Lind, Johan Ödmark och Gunnar Berg.

SKBs ledning.
Stående: Leif Burman, förvaltningschef,
Bo Andersson, teknisk chef,
Henrik Bromfält, VD.
Sittande:
Bertil Ekwall, marknadschef och
Thorbjörn Nilsen, ekonomichef.



Foto: Kristian Thöldte

Förvaltningsberättelse

FÖRENINGSVERSAMHET

Medlemmar

Vid årets slut hade SKB cirka 68 000 medlemmar. Av dessa var drygt 6 000 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

Skrivelser m m

SKB har yttrat sig över ett utredningsförslag med bland annat utvärdering av bruksvårdssystemet.

I december överlämnades betänkandet Kooperativ hyresrätt med förslag till permanent lagstiftning för den kooperativa hyresrätten. SKB kommer att yttra sig över förslagen som till stor del väl ansluter till de regler som SKB arbetar efter i dag.

Vid flera tillfällen har SKB genom skrivelser och i andra kontakter med Stockholms stad anmält intresse för aktuella markanvisningar.

Fullmäktige

Under 2000 har SKBs fullmäktige bestått av 54 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna samt 36 ordinarie ledamöter för de köande medlemmarna.

I Vi i SKB, oktober 2000, fanns ett utförligt referat från föreningsstämman 2000. Förutom sedvanlig behandling av årsredovisningen behandlades sex motioner. Motionerna handlade om bland annat ny hyressättningsprincip, hyresstopp, överlåtelse av medlemskap, information och samråd samt SKBs effektivitet. Behandlingen av motionerna resulterade bland annat i att styrelsen fick i uppdrag att göra en översyn av hyressättningsprinciperna samt att utarbeta riktlinjer för information och samråd om underhålls- och skötsel frågor.

Ändrade insatser

Föreningsstämman hade att ta ställning till styrelsens förslag om ändrade regler för SKBs insatser med mera. Fullmäktige beslöt efter viss diskussion att fastställa de föreslagna ändringarna av reglerna för SKBs insatser samt att anta de därav följande stadgeändringarna. En extra föreningsstämma i augusti 2000 fastställde den ordinarie föreningsstämmans beslut. I korthet innebär de nya reglerna följande:

Bosparinsatsen höjs från 6 500 kronor till 10 000 kronor. Höjningen berör samtliga medlemmar, både köande och boende. Mellanskillnaden på 3 500 kronor betalas antingen med en engångsinbetalning eller genom att man bosparar med 500 kronor

per år tills beloppet 10 000 kr uppnåtts.

- Både köande och boende medlemmar får ränta på bosparinsatsen.

- Boinsatsen för lägenheter i det befintliga beståndet blir 230 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta. Till skillnad mot tidigare kommer alltså boinsatsen att beräknas med utgångspunkt från lägenhetens yta, inte antalet rum.

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

- Boinsatsen i fastigheter byggda eller förvärvade från och med år 2000 kan uppgå till högst tio procent av det aktuella projektets produktionskostnad.

- Nivån på boinsatserna i såväl gamla som nya fastighetsbeståndet kommer i framtiden att regleras med KPI (konsumtprisindex).

- Röntan på medlemmarnas medlemskontomedel kommer att förbättras.

- SKB kommer i framtiden att ha möjlighet att ta beslut om insatsemmission, det vill säga att belopp som blir föremål för vinstutdelning får överföras till medlemsinsatser.

Fullmäktigedagen

Fullmäktigedagen hölls den 25 november 2000 med deltagande av cirka 100 fullmäktige och suppleanter. Uppdrag till styrelsen från föreningsstämman redovisades då och grupparbeten om indelningen i förvaltningsenheter och medlemsmötena gjordes.

Styrelsen

Under året har två arbetsgrupper under ledning av styrelsens vice ordförande arbetat med frågor som rör förutsättningarna för demokrati och inflytande i SKB samt fullmäktiges arbetsformer. I grupperna har representanter för fullmäktige, kvartersråden och de anställda deltagit tillsammans med ett antal styrelseledamöter.

Redovisning för fullmäktige har skett vid fullmäktigedagen i november.

Kvartersråd

Det fanns 50 kvartersråd vid årets slut. I början av året inbjöds representanter för alla kvartersråd till träffar vilkas syfte är att ta upp och diskutera frågor som är aktuella och av intresse för kvartersråden. Kvartersrådsdagarna år 2000 behandlade främst information och frågor som aktualiserats av styrelsens arbete med att utveckla medlemsdemokratin och förbättra formerna för kvartersrådets inflytande.

BYGGNADSVERSAMHET

Allmänt

Bostadsbyggandet i Stockholm ligger fortfarande på en mycket låg nivå, även om fler nya lägenheter har byggts under 2000 jämfört med de närmast föregående åren.

Skälen till det låga bostadsbyggandet är främst brist på byggbar mark, långdragna planprocesser och höga kostnader. Det är svårt att få kalkylerna att gå ihop, framför allt för hyresrätterna.

Det som ändå byggs är företrädesvis bostadsrätter i attraktiva lägen med ett högt försäljningspris. Samtidigt pågår, främst i Stockholms innerstad, en omvandling av hyresrätter till bostadsrätter. Detta skapar en mycket stark efterfrågan på bostäder upplåtna med hyresrätt.

Nybyggnad

SKB har fått ett visst nytillskott av bostäder under året som tillkommit enligt principen ”många bäckar små...”. Detta har möjliggjorts genom att lokaler har byggts om till lägenheter i Gröndal, Fruängen, Vårberg och Årsta. Detta småskaliga lägenhetsbyggande kommer i princip att upphöra under 2001, eftersom SKB nu har fått markanvisningar för nya bostadshus.

Nya bostadsprojekt

SKB köpte under våren tomträtten Bågsgången 2 i Hässelby. Tomten är bebyggd med ett hus på sexton våningar som efter ombyggnad kommer att innehålla 120 lägenheter. Inflyttning har planerats till årsskiftet 2001/2002.

I Tyresö kommun har SKB fått en markanvisning för nybyggnad av cirka 60 lägenheter i flerbostadsvillor och radhus. Byggstart kan bli möjlig i slutet av 2001.

Vidare har SKB en markanvisning på Lilla Essingen. Där planerar SKB för cirka 85 lägenheter i två huskroppar med läge nära vattnet. Byggstart för SKBs del beräknas till 2002.

Markanvisningar finns dessutom för projekt som ligger något senare i tiden i Abrahamsberg, Liljeholmen och Hammarby Sjöstad på sammanlagt inemot 200 lägenheter.

Ombyggnadsverksamhet

Renoveringen av cirka 180 lägenheter i Årsta har genomförts under 2000. Arbetena har omfattat bland annat nya avloppsstammar och badrum, ny köksinredning, nya elledningar samt ombyggnad av gemen- ➤

➤ samhetsanläggningar och allmänna utrymmen. De boende har i de flesta fall evakuerats till tomma lägenheter inom området under tiden som arbetena har pågått i den egna lägenheten.

I Kampementsbacken har SKB genomfört ett fönsterbyte till den gamla blåa kulören. I Filthatten i Fruängen har en fasadrenovering påbörjats. Under året har den näst sista etappen av ett fasadrenoveringsarbete i Ryssjan genomförts. Hela programmet ska vara klart under 2001.

MARKNAD, UTHYRNING

Medlemsutveckling

Antalet medlemmar uppgick till 68 427 vid årets slut. Under året ökade medlemsantalet med 3 266.

Lägenheter

Under 2000 har 635 lägenheter blivit lediga för uthyrning, vilket motsvarar 11 procent av SKBs totala bostadsbestånd. 125 lägenheter var uthyrda i andra hand.

Lägenhetsbyten

Antalet byten var 96. Av dessa var 41 interna.

Lokaler, bilplatser

Vid årets slut fanns inga lediga lokaler för uthyrning, vilket ger en bild av den stora efterfrågan på marknaden. Under året har 25 lokalkontrakt förhandlats om, något som har ökat SKBs intäkter med 1,4 mkr.

28 bilplatser i varmgarage och 373 övriga bilplatser var outhyrda i slutet av året, främst till följd av att det har byggts för många platser.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

SKB bäst i hyresgästenkät

SKB har för första gången deltagit i hyresgästenkäten Fastighetsbarometern som årligen mäter hur nöjda hyresgästerna hos olika bostadsföretag är med sina hyresvärdar. Enkäten, som är vedertagen i bostadsbranschen, redovisar resultatet i ett nöjd-kund-index (NKI) och utförs genom intervjuer med hyresgästerna.

I årets undersökning som utfördes under hösten fick SKB högst poäng av de deltagande företagen, 78 poäng av 100 möjliga.

Fastighetsunderhåll m m

Redovisade underhållskostnader uppgick till cirka 57 mkr. Av denna summa hänför sig 26 mkr till åtgärder planerade i samråd med kvarterensråden.

Underhållsplan

Som en del i SKBs långsiktiga underhållsplanering har ett underhållsdatasystem inhandlats för att möjliggöra en effektivare planering av underhållsarbetet. Utbildning har skett under hösten och systemet kommer att tas i drift under 2001.

Nya avtal

Under året har nya avtal träffats beträffande fjärrvärme, elkraft och skrymmande avfall.

Miljöledningssystem

De viktigaste områdena för miljöförbättringar i SKB är:

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

Ett åtgärdsprogram i syfte att minska energikostnaderna har genomförts i fem kvarter. Vid årsskiftet hade SKBs lägenheter datoriserad drift genom så kallad DUC, datoriserade undercentraler.

Fastighetsnära avfallssortering har införts i nästan samtliga bostadskvarter.

Antalet trädgårdskomposter har ökat och finns nu i 27 av föreningens kvarter.

Eva Karayel

EKONOMI OCH PERSONAL

Resultat

År 2000 var ett mycket bra år mätt med ekonomiska mått – till och med det bästa någonsin. Vinsten blev 44,9 mkr, vilket är en förbättring med 29,9 mkr jämfört med föregående år. Den främsta förklaringen är räntekostnaderna, som minskat med 58,2 mkr. Dessutom har bland annat en återbetalning av pensionsmedel från SPP bidragit med 7,8 mkr.

44,9 mkr kan tyckas mycket för en icke vinstdrivande förening. Mycket pengar är det förvisso, men man ska också ha i åtanke att vi behöver generera överskott, helst i den här storleken, för att bibehålla och helst förbättra vår soliditet. Och god soliditet är något föreningen behöver av flera skäl. Den gör att vi kan stå emot tillfälliga resultatnedgångar, till exempel på grund av räntehöjningar, utan alltför kraftiga hyreshöjningar. Våra kommande nybyggnadsprojekt kräver också att vi har eget kapital som täcker en del av finansieringen. Slutligen har vi som fristående medlemsägd förening inga enskilda starka ägare som kan bistå med kapitaltillskott om det skulle uppstå en krissituation.

Intäkter

Någon generell höjning av bostadshyrorna har inte skett sedan juli 1998, varför hyresintäkterna inte ökat nämnvärt jämfört med föregående år. Ovan nämnda återbetalning av överskottsmedel från SPP redovisas under rubriken övriga intäkter.

Driftkostnader

Driftkostnaderna 2000 ökade marginellt jämfört med 1999. Ökade kostnader för bland annat sophantering och förvaltningsadministration uppvägs av minskade reparationskostnader.

Underhåll

Den redovisade kostnaden för underhåll år 2000, 56,6 mkr, innebär en ökning med 16 mkr i förhållande till 1999. Jämfört med tidigare år är ökningen än mer påtaglig. Den främsta förklaringen till detta är att den andel av utförda ombyggnads- och underhållsåtgärder som bedömts vara värdehöjande – och därmed kan bokföras som investering på balansräkningen – är lägre år 2000 än tidigare år.

Finansiella poster

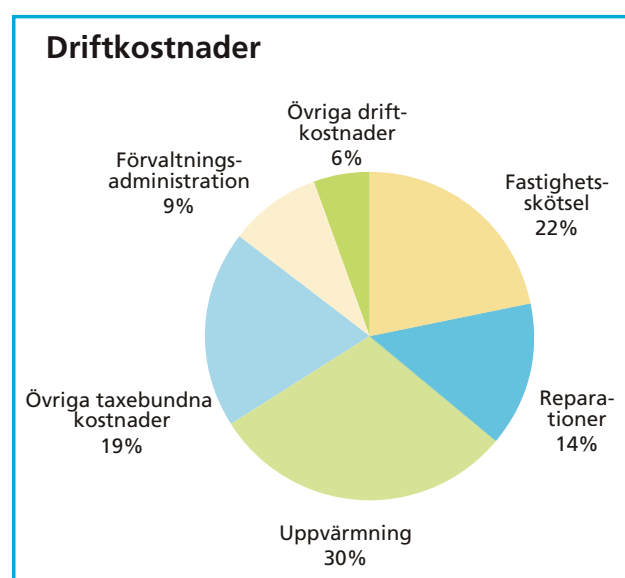
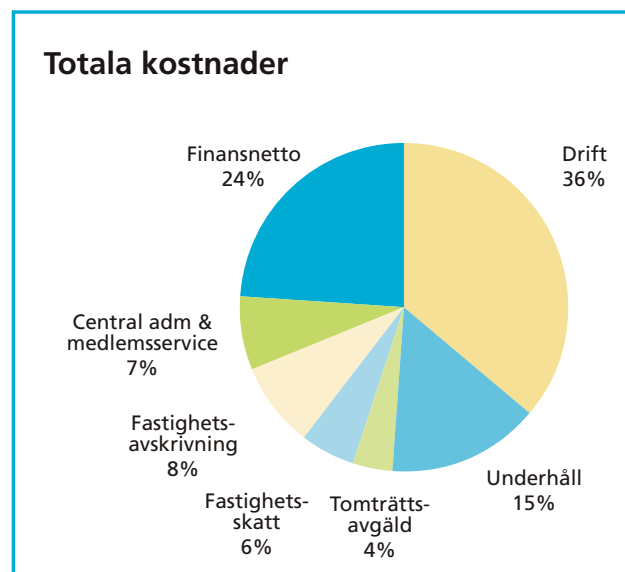
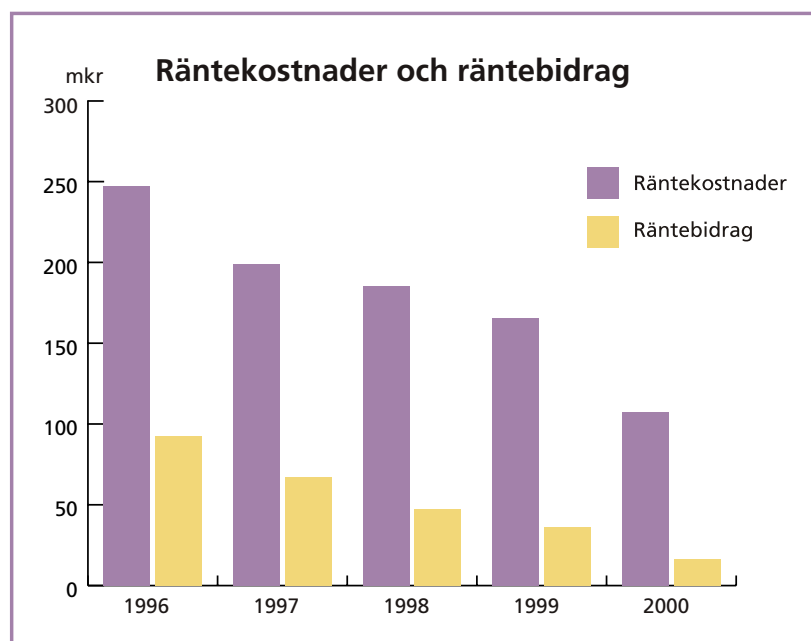
Räntekostnaderna uppgick till 107,5 en minskning med hela 58,2 mkr jämfört med 1999. Detta förklaras av den nedgång av marknadsräntorna som skett de senaste åren. Genomslag på SKBs räntekostnader kommer med en viss eftersläpning, eftersom en stor del av lånen varit bundna på långa löptider. Dessutom förtidslöstes 1999 en del lån som var bundna till höga räntor.

Till viss del motverkas räntekostnadernas nedgång av att räntebidragen sjönk från 36,3 till 16,2 mkr. Under 2001 fasas de sista delarna av räntebidrag enligt äldre regelverk ut. Detta innebär att den snabba avtrappning som skett de senaste åren nått sin botten och att, med nu gällande regler, bidragen framdeles endast minskar vid nedgång av låneräntan.

Utsikter för 2001

Under det gångna året gjorde flera gynnsamma omständigheter att resultatet blev bättre än något tidigare år. Vi kan inte räkna med att 2001 ska bli fullt så bra. Räntebidragen beräknas minska med 10 mkr och kostnaderna för personal kommer att öka något. Någon återbetalning av SPP-pengar får vi inte i år. Intäkterna i övrigt kommer endast att öka marginellt eftersom ingen höjning av bostadshyrorna görs.

Priserna på entreprenadtjänster och material drivs också upp av den överhettade konjunkturen i byggbranschen. Slutligen gör den stora andelen lån med kortfristig räntebindning att höjningar av marknads-



Årsredovisning och motionshäfte kan beställas från SKB

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

räntorna snabbt får genomslag i form av högre räntekostnader.

Finansiering

SKBs styrelse har fastställt en finanspolicy, i vilken anges bland annat mål och riktlinjer för finansverksamheten samt fördelningen av ansvar och befogenheter. En översyn av policyn under våren 2000 ledde till att ramarna för risktagande kvantifierades.

Det övergripande syftet med finansverksamheten är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten med ett medvetet och begränsat finansiellt risktagande. Inom ramen för de riskbegränsningar som finanspolicyn anger ska sedan bästa möjliga räntenetto över tiden eftersträvas.

Lån och räntor

Låneskulden ökade under 2000 med 17,8 mkr och uppgick vid årets slut till 2 036,1 mkr. Detta trots att så mycket som dryga 100 mkr investerades i fastigheterna. Genomsnittsräntan på lånen var vid årets slut 5,3 procent att jämföra med 5,1 procent vid årets ingång.

En relativt stor del av lånen har kortfristig räntebindning, vilket har varit och är fördelaktigt eftersom räntan på bundna lån under flera år regelmässigt varit en till tre procent högre än på rörliga räntor. Samtidigt innebär detta en viss risk, eftersom sårbarheten vid kraftiga räntehöjningar blir större. Finanspolicyn medger att högst 50 procent av kapitalskulden får rän-

tejusteras det närmaste året. Denna andel var vid årsskiftet 49 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 1,7 år.

Personal

SKB hade vid utgången av 2000 116 anställda, samma antal som vid årets ingång. Under året har tio personer slutat och lika många anstälts. Personalomsättningen uppgick därmed till 9 procent.

*Thorbjörn Nilson
Ekonomichef*

Resultat- och balansräkning	2000	1999
Resultaträkning, mkr		
Hysesintäkter	397,6	396,6
Övriga intäkter	25,1	15,9
Nettoomsättning	422,7	412,5
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-136,5	-135,6
Underhållskostnader	-56,7	-40,6
Tomträttsavgälder	-14,7	-14,3
Fastighetsskatt	-20,4	-22,8
Driftnetto	194,4	199,2
Fastighetsavskrivningar	-31,7	-28,4
Bruttoresultat	162,7	170,8
Central administration och medlemservice	-27,4	-27,8
Rörelseresultat	135,3	143,0
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,9	1,4
Räntebidrag	16,2	36,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-107,5	-165,7
Årets resultat	44,9	15,0
Balansräkning, mkr		
Anläggningstillgångar	2 801,6	2 729,9
Omsättningstillgångar	53,2	48,1
Summa tillgångar	2 854,8	2 778,0
Eget kapital	617,9	479,2
Avsättningar	0,0	75,5
Medlemmarnas medel	90,8	90,4
Långfristiga skulder	2 036,1	2 018,3
Kortfristiga skulder	110,0	114,6
Summa skulder och eget kapital	2 854,8	2 778,0
Övriga uppgifter		
Yta bostäder per 31/12, kvm	440 330	438 446
Yta lokaler per 31/12, kvm	34 300	36 184
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	2 755,6	2 696,6
Fastighetslån inklusive kortfristig del av långfristig skuld, mkr	2 036,1	2 019,5

Nyckeltal	2000	1999
Lönsamhet		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	7,1	7,5
2 Avkastning på totalt kapital, %	5,4	6,4
3 Avkastning på eget kapital, %	7,7	2,8
Kapital och finansiering		
4 Soliditet, %	21,6	20,0
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, % Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier, mkr	74	75
	104	50
Riskbedömning		
6 Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,1
7 Räntebidragsexponering, %	3,8	8,8
Förvaltning		
8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1
9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, % Hyra bostäder per december, kr/kvm	1,1	3,2
	834	830
10 Underhållskostnader, kr/kvm	119	86
11 Driftkostnader, kr/kvm	288	286
12 Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	345	344
13 Driftnetto, kr/kvm	410	420
14 Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	444	496
Personal		
Medelantal anställda	115	117,5
Övriga uppgifter		
Boende medlemmar	6 226	6 206
Köande medlemmar	62 201	58 955
Totalt medlemmar	68 427	65 161
Årsavgift per medlem, kr	250	250
Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125
Antal lägenheter	6 360	6 343
Omflyttning, % av antal lägenheter	11	12
Lägenhetsbyten totalt	96	75
därav externt	55	44
15 därav internt	41	31

Definitioner av nyckeltal

1. Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter
2. Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning
3. Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital
4. Justerat eget kapital (avsättningar och eget kapital) i förhållande till balansomslutningen
5. Fastighetslån i procent av bokfört värde fastigheter
6. Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning
7. Räntebidrag i procent av nettoomsättning

8. Hyresbortfall för bostäder i procent av total debiterad hyra
9. Hyresbortfall för lokaler i procent av total debiterad hyra
10. Underhållskostnader dividerat med yta bostäder och lokaler
11. Driftkostnader dividerat med yta bostäder och lokaler
12. Driftkostnader plus kostnader för central administration och medlemservice dividerat med yta bostäder och lokaler
13. Driftnetto dividerat med yta bostäder och lokaler
14. Driftnetto plus räntebidrag dividerat med yta bostäder och lokaler
15. Ett internt byte har räknats som två, eftersom det är två SKB-lägenheter som får ny hyresmedlem

Sammandrag av motioner och utlåtanden

1. Tillämpning av "Ändrade insatsregler fr o m den 1 januari 2001"

Ingvar Nilsson, hyresmedlem i kvarteret Kampementsbacken

Motionären konstaterar att de nya reglerna om SKBs insatser kan resultera i att en nu boende medlem som byter från en större till en mindre lägenhet måste betala en högre boinsats. Detta gör att man kan tvingas avstå från bytet av ekonomiska skäl samtidigt som möjligheterna för dem som vill byta till sig en större lägenhet blir sämre.

Motionären yrkar att den medlem som är i trångmål och som önskar förbättra sin ekonomiska situation genom att flytta till en mindre och billigare lägenhet ska kunna beviljas undantag från den högre boinsatsen.

Styrelsen pekar på att den högre insatsen vid byte från en större till en mindre lägenhet tjänas in genom minskad hyra på 2-14 månader beroende på vilken lägenhetsstorlek det rör sig om. Det finns möjlighet för SKBs hyresmedlemmar att låna pengar i bank på förmånliga villkor, vilket redovisas på annan plats i denna tidning. Slutligen hänvisar styrelsen till att det i stadgarna ges möjlighet till undantag, om det föreligger särskilda skäl för detta (§ 5 b).

Styrelsen föreslår att fullmäktige anser motionen besvarad.

2. Policy för den fastighetsnära sopsorteringen

Ingegärd Holmbergh, hyresmedlem i kvarteret Ryssjan

Motionären anser att man inte tillräckligt uppmärksammat störningarna kring sopsorteringen. Denna ska nu göras fastighetsnära, vilket innebär att många fler boende kommer att bli störda av sorteringen. Särskilt för dem som bor i de äldre husen som inte har skyddats från buller och liknande är det viktigt att bullerexponeringen inte ökas.

Motionären föreslår att SKB utarbetar en policy för en icke störande sopsortering med bland annat följande punkter.

1. Störande återvinning ska placeras inomhus.

2. Krav ska ställas på sophämtarna att inte störa hyresgästerna före kl 8.00 på morgonen samt att de har tysta och miljövänliga rutiner och redskap.

3. SKB ska stödja teknisk utveckling av tystare kärl för återvinning.

Styrelsen konstaterar att kravet att minimera buller i hanteringen redan ingår i SKBs miljöpolicy. Det har hela tiden varit

SKBs strävan att om möjligt placera störande sortering inomhus. I några fall – bland annat i kvarteret Ryssjan – har man emellertid varit tvungen att ha sopskåp utomhus på särskilt iordninggjorda platser. Styrelsen anser att SKBs avfallshantering sker på ett godtagbart sätt. Det är viktigt att driva på teknikutvecklingen så att bullerproblemen så långt möjligt kan lösas.

Styrelsen föreslår att fullmäktige anser motionen besvarad.

3. Föreningsinformation på SKBs hemsidor på Internet

Anders Hidmark, fullmäktig för kvarteret Brunbäret och ledamot i hyresutskottet

Motionären anser att bland annat följande borde finnas tillgängligt på Internet för medlemmarna: motioner till föreningsstämman, protokoll från föreningsstämman, annan viktig information till exempel material angående insatshöjningen. Man borde också ha ett diskussionsforum på nätet, där till exempel motionerna kunde diskuteras och kommenteras.

Motionären yrkar att styrelsen ansvarar för att viktiga dokument och information från föreningsstämman finns tillgängligt på SKBs hemsida på Internet samt undersöker möjligheten att införa ett diskussionsforum.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att bland annat den viktiga information som motionären har nämnt ska finnas tillgänglig på SKBs hemsida. Det mesta finns redan, men servicen kommer successivt att byggas ut. Enligt styrelsens mening har mycket åstadkommit under de två år som hemsidan har funnits. Trots detta bedömer styrelsen att en fortsatt utbyggnad är nödvändig. I utvecklingsarbetet ingår ytterligare informationsmaterial liksom olika former av medlemskommunikation.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

4. Hyresstopp

Kvartersrådet i kvarteret Brunbäret, Mikael Holmström, Annika Ahlberg, Marie Signell, Anders Hidmark, Susanne Pettersson, Birgitta Gelhaar, Katarina Hessler samt Agneta Rönnberg

Motionärerna anser att SKBs styrelse inte tar hänsyn till en massiv opinion bland föreningens medlemmar som alltid varit emot höjda hyror. Som ett av motiven för beslutet om höjda insatser i SKB nämndes bättre ekonomi – lägre hyror. Motionärerna anser att det är uppseendeväckande att den

nyproduktion som de höjda insatserna skulle klara nu kräver hyreshöjningar, enligt styrelsens uppfattning. I det senaste hyresrådet tvingades hyresutskottet gå med på en skrivning om att hyrorna bör höjas för 2002. Därefter har regeringsförslag aviserats som skulle innebära sänkta kostnader för att bygga nya hyresrätter. Därmed har, enligt motionärerna, grunden för styrelsens resonemang ryckts undan.

Motionärerna föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen att arbeta efter målsättningen att hyrorna i SKB inte höjs nästa år, 2002.

Styrelsen betonar att det inte är något självändamål att höja hyrorna. Tvärtom är styrelsens ambition att i möjligaste mån hålla tillbaka hyreshöjningar. Samtidigt ansvarar styrelsen för föreningens totala ekonomi och i detta ingår att vid behov göra hyresjusteringar som en sistahandslösning. Styrelsen konstaterar att hyressamrådet i november 2000 ledde till att hyrorna kunde förbli oförändrade även under 2001. Hur ekonomin blir under 2001 går inte att se förrän tidigast i slutet av året. Då kan också bedömningar av ekonomin under 2002 göras.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

5. Fler bostäder

Carl-Henric Wessbohn Bramelid, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Motionären hänvisar till styrelsens vision om en nyproduktion av cirka 100 lägenheter per år. Föreningens stora antal medlemmar och åldersstruktur sett i relation till antal lägenheter väcker frågan om inte tempot i byggandet av nya bostäder och köp av befintliga bostäder är för långsamt. Motionären anser att det behövs ett speciellt utskott för att verka pådrivande när det gäller att få fram fler lägenheter.

Motionären yrkar att SKB ökar takten i bostadsproduktionen, att styrelsen redovisar hur efterfrågan ser ut samt att förutsättningarna för ett "expansionsutskott" utreds.

Styrelsen konstaterar att motionären har tagit upp viktiga frågor. SKB har en ambition att fortsätta att bygga bostäder. Ett av skälen till ändringen av SKBs insatser var just att möjliggöra fortsatt bostadsbyggande. Det erfordras numera långa kötider i de flesta av SKBs bostadsområden. I dag byggs det knappt några hyresrättsbostäder i Stockholm beroende på att det är svårt att få ekonomi i projekten. SKB kommer inom de närmaste 5-6 åren att bygga cirka 600 ➤

➤ lägenheter. Detta gör SKB till en av de större byggherrarna vad gäller hyresrättsbostäder. De projekt som är aktuella redovisas och diskuteras i SKBs olika organ, varför det enligt styrelsens mening inte är nödvändigt att inrätta ett särskilt expansionsutskott.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå yrkandet om expansionsutskott samt att anse motionen i övrigt besvarad.

6. Aktiverande av köande

Carl-Henric Wessbohn Bramelid, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Motionären anser att man behöver förändra synen på de köande medlemmarna. Det saknas fullmäktigesuppleanter för köande medlemmar. Ett sätt att rekrytera personer till förtroendeposter är att ordna aktiviteter för att skapa intresse för föreningen. Man kan till exempel ha visningar av bostadsområdena och bussturer. Man borde inrätta ett utskott som får i uppgift att få fler köande aktiva. Valberedningen kunde delta i detta för att kunna föreslå bra kandidater till upp-

dragen i föreningen.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det är viktigt med aktiva och engagerade medlemmar i föreningens verksamhet, såväl köande som boende. Det handlar till stor del om att erbjuda information, utbildning och mötesforum. Därvid är hemsidan ett bra instrument med möjlighet till e-forum i enskilda frågor. En utbildning som vänder sig till köande kan beröra frågor som information, kommunikation, möjligheter att påverka. Tankar kring detta finns i den utvecklings-/utbildningsplan för förtroendevalda inom föreningen som är under utarbetande. Förslagen i motionen är bra och styrelsen avser att återkomma med mer konkreta förslag till genomförande.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

7. Redovisning av medlemsavgifter

Carl-Henric Wessbohn Bramelid, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Motionären anser att de insatser som betalas av SKBs köande medlemmar borde an-

vändas så att de stimulerar till nybyggnation eller inköp av redan befintliga hus. Motionären undrar vad medlemsavgiften på 250 kr går till och yrkar att styrelsen redovisar hur medlemsavgiften disponeras.

Styrelsen anser att det är svårt att redovisa exakt hur årsavgifterna används, eftersom intäkterna inte öronmärks. Det behövs emellertid resurser för att medlemmarna ska kunna få bra service. Styrelsen nämner ett antal exempel på service till medlemmarna: medlemshantering, medlemsinformation, tidningen Vi i SKB, trycksaker, hemsidan, föreningsmöten med mera. Medlemsavgifterna har legat stilla sedan 1996. Sedan dess har antalet medlemmar ökat med cirka 12 000. En jämförelse med andra föreningar som konsumentföreningar, idrottsföreningar och andra ideella föreningar visar att SKBs nuvarande medlemsavgift är väl avvägd.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

Eva Karayel

ATT HYRA



Foto: Sture Ekendahl

Lediga parkeringsplatser i Bredäng, Lilla Sällskapetets väg.

Lokaler

Hässelby Gård, Astrakängatan 9–15: 67 kvm kontor.
Vasastaden, Upplandsgatan 92: 18 kvm lager. Västeråsgatan 10 C: 7 kvm lager. S:t Eriksgatan 130 A: 9 kvm lager.
Kärrtorp, Tylögränd 22: 32 kvm lager/hobby

Kontakta Kenneth Jansson på SKBs kontor, tel 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.
Bredäng, Lilla Sällskapetets väg: månadshyra 136 kr.
Vårberg, Duvholmsgränd: månadshyra 136 kr.
Eriksberg, Skarpbrunnvägen: månadshyra 114 kr, 208 kr.
Tensta, Föllingebacken: månadshyra 176 kr.

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

KALENDARIUM

Ordinarie medlemsmöten
(se tidplan på sista sidan)**23 april–10 maj**

**Kvartersrådets budgetäskanden
för planerat underhåll år 2002
ska vara inlämnade****30 april**

Föreningsstämma**6 juni**

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

**Budgetmöten kvartersråden från mitten av sept –
och SKBs förvaltning****mitten av oktober**

**Introduktionsmöte för
nya förtroendevalda****omkring 15 oktober**

Nästa nr av VI i SKB kommer ut**slutet av oktober**

Sista dag för inbetalning av bosparande**31 oktober**

Informationsdag för fullmäktige**24 november**

Vårterminen i SKBs målarskola

Välkommen att besöka vår målarskola som anordnas i samarbete med Måleributiken i Alvik.

På söndagar mellan 11.30 och 15.00 visar yrkesmålare från Måleributiken bland annat hur man får upp tapeterna snyggt och du får även råd om utvändig målning och färgsättning. Visningarna äger rum i Måleributikens lokaler på Drottningholmsvägen 175 vid Alviksplan. T-bana: Alvik. Tel: 08-445 95 95.

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

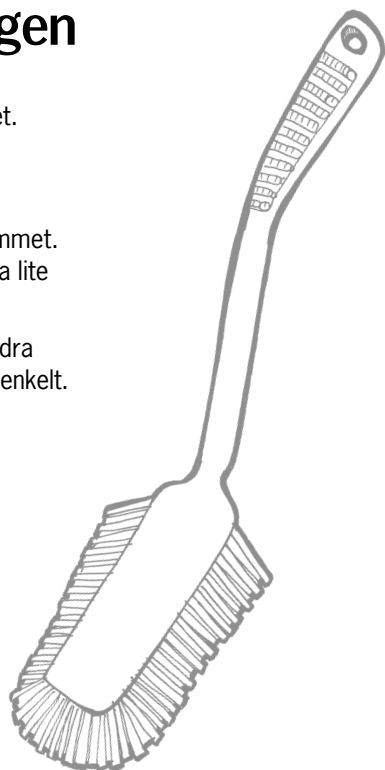


Här är programmet för resten av vårterminen:

- 8 april Längre öppettider och fler visningar. Öppet mellan 10.00–16.30. Råd vid utvändig färgsättning samt teknisk rådgivning.
Tapetavdelningen visar upp vårens nyheter.
Målaren visar ”Stucco Veneziano” som ger en blankmelerad yta.
Färgsättare visar ”Mina rum”.
- 22 april Möbelmålning
- 6 maj Hänga tapeter
- 27 maj Råd vid utvändig målning samt färgsättningsråd.
- 10 juni Råd vid utvändig målning samt färgsättningsråd.

Enkla Städningen

- 1 Diska upp det värsta i köket.
- 2 Göm udda strumpor och liknande under täcket.
- 3 Torka av handfatet i badrummet.
Här har gästerna tid att titta lite närmare.
- 4 Dämpa belysningen och vädra några minuter. Fräscht och enkelt.



Vi har bestämt oss för att göra saker och ting lite enklare för dig som är medlem i SKB. Därför kan du genom Enkla Lånet låna upp till 200 000 utan säkerhet med låg och rörlig ränta. Du betalar ingen uppläggningsavgift och får snabbt besked på din låneansökan. Ring 08-685 78 00, så får du besked direkt eller ansök via www.seb.se/skb, så svarar vi dig inom 48 timmar. Välkommen!

SEB

Vårens medlemsmöten

Den 23 april 2001 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 9 maj kommer cirka 40 möten att ha hållits i SKBs kvarter.

Val i norra distriktet

I år ska förvaltningsenheterna i det norra distriktet, norr 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 10 maj. Dagordningen för mötet finns i anslutning till kallelsen.

Köande medlemmars möte

Den 10 maj 2001 hålls medlemsmötet för de köande medlemmarna. Möteslokalen blir densamma som förra året. Ingenjörshuset Citykonferensen, Malmskillnadsgatan 46 är adressen. Se vidare den särskilda kallelsen.

Fyllnadsval

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

Anmäl intresse

I dag saknas det 30 suppleanter för köande fullmäktige. Vi som arbetar med administrationen av SKBs föreningsverksamhet vill gärna komma i kontakt med köande medlemmar som skulle kunna tänka sig att kandidera till fullmäktige, för att på det viset kunna få ett inflytande i SKB och delta i föreningens verksamhet på ett mer aktivt sätt.

Om du är intresserad, hör av dig till Eva Karayel, tel 08-704 61 18 eller 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.

Kallelse

till 2001 års ordinarie medlemsmöte med köande medlemmar

10 maj 2001 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. Val av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2003 års ordinarie föreningsstämma har hållits
6. Genomgång av årsredovisningen
7. Genomgång av motioner
 - 1) Tillämpningen av "Ändrade insatsregler fr o m den 1 januari 2001"
 - 2) Att utveckla en policy för den fastighetsnära sopsorteringen
 - 3) Föreningsinformation på SKBs hemsidor på internet
 - 4) Hyresstopp
 - 5) Mer bostäder
 - 6) Aktiverande av köande
 - 7) Redovisning av medlemsavgifter
8. Övriga frågor

Tag med medlemsbevis

Vid ordinarie medlemsmöte har varje medlem, som kan styrka sitt medlemskap, en röst. Föräldrar har rätt att förtråda 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 ska förete skriftlig fullmakt från medlemmen.

Tidplan för de ordinarie medlemsmötena 2001

För boende medlemmar

23 april: Signallyktan/Solsången, Dovre

24 april: Gröndal, Markpundet-Lästen, Björkhagen, Nockeby, Blidö, Vårberg

25 april: Stångkusken, Munin-Vale, Städrocken-Kraghandsken, Filthatten, Motorn-Vingen-Bälgen

26 april: Träslottet/Mälarpirater, Årsta, Brunbäret, Bergsfallet-Päronträdet/Kartagos Backe

2 maj Hässelby, Bjälken, Riset-Kroken, Ässjan,

3 maj: Segelbåten, Tegelpåren, Kärrtorp, Eriksberg, Glöden

7 maj: Idö-Våldö, Lillsjönäs, Fyrfamiljsvillorna, Svetsaren, Grundläggaren

8 maj: Dyvinge/Järinge/Drevinge, Mjärden, Ryssjan, Timmermannen, Bredäng

9 maj: Täppan, Bondeson Större, Göken, Kampementsbacken, Råget-Axet/Kartan-Skalan

Samtliga möten börjar kl 19.00