

VI i SKB

April 2002

Ljusa fasader vid
Vita Bergens fot



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:
Vi i SKB hittar hem till
Bondeson Större.
Foto: Sune Sundahl

INNEHÅLL

SKB bygger i vår

I Kvarteret Gulmåran i Tyresö startar byggnadsarbetena i maj månad. Området kommer bland annat att innehålla 15 radhuslägenheter – som blir SKBs första radhus.

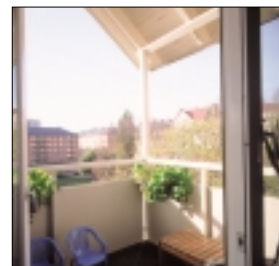
sidan 6



Kvalitetsarbete i SKB

Johan Kempe, fastighetsskötare och Pia Persson, elektriker på SKB samarbetar för att förbättra kvaliteten.

sidan 10



SKB hittar hem...

...till Bondeson Större på Södermalm. Vid Vita-bergsparken ligger de 43 lägenheterna som byggdes 1988–90.

sidan 12–14



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

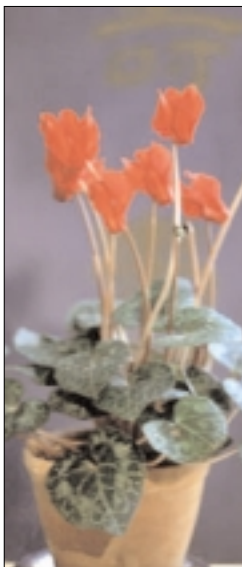
Felanmälan: 08-704 60 60
Telefontid mån–fre 7.30-12.00
samt 13.00-15.30

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

Vi ber medlemmarna respektera våra besöks- och telefontider.

SKB fyllde 85 år – stor fest på Norra Latin

sidan 16–18



Klassiska och trendiga krukväxter

sidan 20–23



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 27–32

ATT HYRA sidan 38

VD har ordet

Mycket positivt hände under 2001

Föreningens 85:e år har just passerat. År 2001 var ett bra år i föreningens historia. Jag tänker inte bara på det lyckade 85-årsjubiléet som firades på "Norra Latin" med föredrag, utställningar och underhållning. En mängd andra positiva händelser ägde rum under året. Några kan här nämnas.

För första gången på fem år skedde inflyttning i ett nytt bostadsprojekt, kvarteret Båggången i Hässelby. Totalt 120 nya, fina lägenheter till medlemmarna. SKB fick också under året ytterligare en markanvisning i Hammarby Sjöstad. Planeringen för de olika nya bostadsprojekten är i full gång.

En annan viktig sak är också att den dagliga förvaltningen av föreningens fastigheter sköts på ett bra sätt. Detta inte minst beroende på den utveckling av fastighetsskötarrollen som pågår. Det nya insatssystemet som sjösattes under året har tagits emot på ett bra sätt av medlemmarna. Föreningen har också kontroll över sin ekonomi, vilket känns väldigt skönt. Det har inte minst visat sig genom den oförändrade hyra som föreningen har kunnat hålla i flera år.

En spännande framtid för SKB

Det gäller att inte slå sig till ro. En mängd aktiviteter pågår därför inom föreningen, vilket visar att SKB är en mycket levande förening med stor framtidstro. En rolig sak är ju som ovan nämnts att hyran i föreningens bostäder kan hållas oförändrad i ytterligare ett år. När detta år har passerat

har hyran varit oförändrad i fyra och ett halvt år, vilket är sensationellt för föreningen och till nytta för medlemmarna.

Även de köande medlemmarna kan känna sig nöjda. En mängd nya bostadsprojekt kommer att bli verklighet inom de närmaste åren. Samtliga projekt kommer att bli av sedvanlig hög SKB-klass och ligga i goda lägen. Baksidan av den medaljen är det höga kostnadsläget som gör att hyror och insatser kommer att bli högre än tidigare. Detta är inte något

SKB kan göra något åt utan det är en följd av yttre omständigheter. Vi har inte något att välja på. Antingen får vi acceptera de höga hyror och insatserna eller också måste föreningen sluta bygga.

I det valet känns det självklart att följa SKBs ursprungliga föreningsidé och fortsätta bygga. SKB har under andra perioder stått i svåra situationer men ändå varit sin idé trogen och fortsatt bygga nya bostäder. Med tiden jämnar hyror ut sig och de hyror som en gång känts höga har efter hand framstått som överkomliga.

Nytt bostadsprojekt i Tyresö

Det närmaste som står på tur i det avseendet är det nya projektet i Tyresö där första spadtaget sätts i jorden nu i vår. Första inflyttning kommer att ske ett år senare, det vill säga våren 2003. Dessa lägenheter kommer att bli mycket tilltalande och förhoppningsvis uppskattade av de lyckliga medlemmar som får flytta in i dem.



Kristian Tholdte

Det blir särskilt intressant att se de femton radhus som kommer att ingå i projektet.

Totalt handlar det om 59 fina lägenheter som ligger naturnära och i ett bra kommunikationsläge. Med direktbuss från den intilliggande busshållplatsen tar det bara 20 minuter in till innerstaden.

Fler bostadsprojekt inom kort

Tyresö hinner inte stå klart innan det är dags att sätta spaden i jorden för nästa projekt som blir det attraktiva "Luxprojektet" på Lilla Essingen. Sedan kommer det att fortsätta på samma sätt med nya projekt varje år i en strid ström. Allt för att bereda nya lägenheter åt medlemmarna.

Permanent lagstiftning

Det som också händer är att den permanenta lagstiftningen om kooperativ hyresrätt träder i kraft den 1 april. För SKBs del innebär det att den 85-åriga verksamheten nu blir helt säkerställd. Rent praktiskt innebär det att vissa justeringar behöver göras av föreningens stadgar, vilket kommer att behandlas på föreningsstämman den 28 maj.

Föreningen är i högsta grad levande

De olika exemplen ovan är ett bevis på detta. Och fler saker pågår ständigt. Det känns roligt att SKB trots sin ålder hör till de allra mest aktiva bostadsföretagen i Sverige.

Henrik Bromfält
VD

Permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt

Ny lag efter 85 år

Så är den äntligen här. Den permanenta lagstiftningen om kooperativ hyresrätt.

Efter 85 år av bostadsbyggande, fastighetsförvaltning och upplåtelse av lägenheter med kooperativ hyresrätt finns det nu en lag som reglerar den kooperativa hyresrätten.

Det känns väldigt skönt för SKB och ger dessutom förutsättningar för andra kooperativa hyresrättsföreningar att bedriva en liknande verksamhet. SKB har genom åren lagt ner mycket arbete på att försöka övertyga riksdag och regering att den kooperativa hyresrätten ska få en permanent lagstiftning. Otaliga är de uppvaktningar, skrivelser och aktiviteter som SKB har använt sig av för att föra frågan i hamn.

Lossnade för tre år sedan

Det hela lossnade för tre år sedan när riksdagens bostadsutskott uppdrog åt rege-

ringen att ta fram en ny lag för upplåtelseformen. SKB gjorde också olika uppvaktningar i ärendet.

Samtidigt blev Lars-Erik Lövdén ny bostadsminister. Lövdén har sedan länge varit intresserad av upplåtelseformen och propagerat för den på olika sätt. Tidigare ministrar har haft en minst sagt svag eller till och med negativ inställning. Lövdén tillsatte en utredning för att ta fram ett lagförslag. I den utredningen fick SKB en möjlighet att delta med en expert. Det var ingen mindre än SKBs förra VD, Karin Wiklund, som där gjorde en viktig insats. Det tackar vi för.

Efter remissförfarande och lagtextskrivande fattade riksdagen i början av mars 2002 beslut om lagen, som träder i kraft den 1 april 2002.

Lagen följer SKBs regelverk

Lagen reglerar hur verksamheten får bedrivas. I mångt och mycket följer lagen SKBs regelverk. Ett skäl till det är givet-

vis att SKB genom sin mångåriga verksamhet har tjänat som föredöme hur en kooperativ hyresrättsförening ska fungera för att lyckas.

Lagtexten följer alltså i stort vad som redan är ett faktum hos SKB. Skillnader finns på några få punkter men bedöms inte innebära några negativa förändringar för SKBs del. För att få bli en "kooperativ hyresrättsförening" (som är den nya beteckningen) måste föreningen registreras hos Patent- och Registreringsverket.

För SKBs del är det självklart av stort intresse att bli en av de första föreningarna som registrerar sig. För att kunna göra det behövs i sin tur några justeringar av SKBs stadgar för att de ska vara helt anpassade till lagtexten. Detta kommer att tas upp på årets föreningsstämma. Formuleringar och förslag framgår av stämmomaterial som skickas till fullmäktigeledamöterna.

Henrik Bromfält, VD

Årets kvartersrådsdagar

Kvartersrådsdagarna är en sammankomst som samtliga SKBs kvartersråd inbjuds till för att diskutera aktuella frågor och få möjlighet till informationsutbyte.

Årets kvartersrådsdagar genomfördes vid månadsskiftet januari – februari.

SKBs VD Henrik Bromfält talade om året som gått. Det var ett bra år för SKB.

Arbetsordning för vårens medlemsmöten, styrelserepresentation, dagordning samt regelverket för denna form av inflytande på SKBs verksamhet behandlades och diskuterades.

I år sker val av fullmäktige för förvaltningsenheterna söder om Slussen. Kvartersrådets roll är ju bland annat att ansvara för att fullmäktigeledamöter för de boende väljs samt att ordinarie medlemsmöte genomförs. Den nya arbetsordningen för kvartersråden kommenterades.

En justerad organisation, som främst

berör förvaltningsavdelningen och kontakterna med hyresmedlemmarna och kvartersråden, presenterades.

Mats Jönsson från styrelsen berättade om det pågående arbetet med att öka aktiviteten bland SKBs köande medlemmar. Kvartersrådets roll i sammanhanget berördes liksom möjligheten för köande att låna kvarterens gemensamhetslokaler.

Kvartersrådsträffarna avslutades med en vandring genom SKBs 85-åriga historia – till jubileet hade konstnärgruppen Sapphos Döttrar skapat en utställning, som mötesdeltagarna nu kunde beskåda på SKBs kontor.

Utställningen visar boendemiljöer från tio decennier, där färger, mönster, möbler och bruksföremål berättar om sin tid.

SKBs trädgårdstekniker avslutade rundvandringen i SKBs historia genom att presentera de vanligaste krukväxterna under respektive decennium.

Leif Burman

Felaktig årsavgift för 2002

I slutet av januari skickades årets medlemsbevis ut till samtliga medlemmar. Tyvärr visade det sig att avin för inbetalning av årsavgiften hade felaktigt belopp. Felet var inte något som SKB kunde förutse, då det uppstod hos vår samarbetspartner som skriver ut medlemsbevisen efter det att SKB fått testutskriften som var riktiga. Nya avier med korrekt belopp skickades ut i februari.

Felet har berört alla våra köande medlemmar, cirka 64 000 personer. Vi är mycket ledsna för det besvär detta har medfört. Vi beklagar också att det har varit svårt att komma fram till oss per telefon, då det har varit många som har ringt.

*Sofia Nilsson
Medlemsservice*

Kvarteret Gulmåran, Tyresö



Rits-Arkitekter AB

Klart för byggstart i Tyresö

SKBs styrelse har nu fattat beslut om att sätta igång byggnadsarbetet i kvarteret Gulmåran 1 i Tyresö kommun.

Av fem inkomna anbud var Skanskas det förmånligaste och följaktligen har Skanska fått i uppdrag att bygga de 59 lägenheter som området kommer att bestå av.

Inflyttning från våren 2003

De egentliga byggnadsarbetena kommer inte igång förrän i maj, då Tyresö kommun förväntas bli klar med sina gatuarbeten, så att SKB kan komma in i området. Lägenheterna kommer att bli inflyttningsklara under våren och hösten 2003.

Området kommer bland annat att innehålla 15 radhuslägenheter om 5 rum och kök, som blir SKBs första radhus. Det ska bli mycket spännande att se vilket motta-

gande denna bostadsform kommer att få av våra medlemmar. Till skillnad mot de skisser som vi visat tidigare, har radhusen koncentreras till infartsvägens östra och nordöstra sidor för att området ska få ett tydligare uttryck och de övriga husens entrésidor ska kunna samordnas på ett bättre sätt.

Resterande lägenheter ligger i små flerbostadshus, som innehåller fyra eller sex lägenheter kring ett trapphus. Här kommer lägenhetsstorlekarna att variera från ett rum och kök till fyra rum och kök. Inga hus är högre än två våningar.

Alla lägenheter kommer att, förutom sedvanlig SKB-standard, utrustas med tvättmaskin och torktumlare.

Stort intresse

Vid årsskiftet gjorde SKB en enkel marknadsundersökning bland medlemmarna i söderort om intresset för att bosätta sig kvarteret Gulmåran 1 och det visade sig, glädjande nog, vara stort.

I nästa nummer av VI i SKB, som utkommer i slutet av oktober, får du en närmare presentation av kvarteret Gulmåran med information om tidplan, hyror och insatser samt intresseanmälan.

I närheten

Kommunikationer

Kollektivtrafiken är väl utbyggd och motorvägen leder direkt till Stockholm. På 20 minuter når man huvudstadens centralare delar. Det går direktbussar under högtrafik mellan Tyresö och city. Den mesta busstrafiken går dock via Gullmarsplan, där man lätt byter till tunnelbanan, tvärbanan eller innerstadsbussar.

Köpcentra

Tyresö centrum är ett inomhuscentrum med butiker, caféer, restauranger, banker, post, apotek, systembolag och kommunal service.

Bad och friluftsliv

Tyresö har många insjöar och en lång kuststräcka mot havet med fina havsvikar. Här finns massor av trevliga badplatser i natursköna strövområden. Promenader, motionslöpning, kanotfärder, segling, svampplockning och fisketurer är andra aktiviteter som Tyresö kan erbjuda.

Kultur och idrott

Föreningslivet är väl utvecklat med körer, musikgrupper, dans och film. Här finns mycket av kulturellt intresse, bland annat Tyresö slott och kyrka. Tyresö har också en simhall, golfbana, idrottshallar, idrottsplaner och ishall.



Naturen i Gulmåran 1 består till stor del av hällmark med gles vegetation av gran och tall.

Kvarteret Köksfläkten, Lilla Essingen



Brunnberg&Forshed Arkitektkontor

Exklusiva lägenheter med sjöutsikt

Känner du inte till Köksfläkten 2? Det är i så fall inte konstigt. Köksfläkten är nämligen den nya fastighetsbeteckningen på SKBs tomt-rätt inom Lux-området på Lilla Essingen.

SKB har till dags dato projekterat husen tillsammans med konsulter och gjort en sedvanlig anbudsfrågan. SKBs styrelse ska förhoppningsvis kunna fatta ett igångsättningsbeslut i maj eller senast i juni och entreprenadarbetena kommer att påbörjas vid årsskiftet.

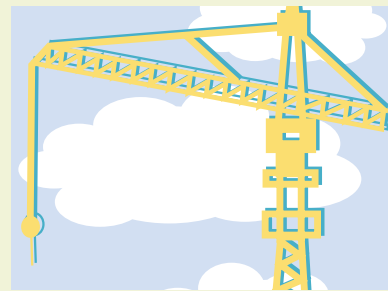
Med sina moderna lägenheter, utblicksmöjligheterna, det centrala läget och den väl avvägda standarden blir området ett av SKBs exklusivaste. De två huskropparna kommer tillsammans att innehålla 86 lägenheter. Fem av dem kan eventuellt komma att tas i anspråk för ett daghem. Lägenhetsstorlekarna varierar från ett till fem rum och kök.

Exakta inflyttningstider är för tidigt att lämna besked om, men troligtvis kan de första lägenheterna bli inflyttningssklara under våren 2004. Hela projektet bör kunna vara klart i slutet av 2004.

*Bo Andersson
Teknisk chef*



Bygggrutan



Gulmåran, Tyresö

59 lägenheter
Laga kraftvunnen detaljplan
Byggstart planerad till andra kvartalet 2002
Inflyttning våren 2003

Köksfläkten, Lilla Essingen

86 lägenheter
Laga kraftvunnen detaljplan
Byggstart planerad till fjärde kvartalet 2002
Inflyttning våren 2004

Handboken, Abrahamsberg

Cirka 25 lägenheter
Planarbetet har startat
Byggstart planerad till tredje kvartalet 2003
Inflyttning hösten 2004

Hammarby Gård

Cirka 125 lägenheter
Planarbete pågår
Byggstart planerad till hösten 2003
Inflyttning under 2005

Kölnan, Hammarby Sjästad

Cirka 200 lägenheter
Planarbete pågår
Byggstart planerad till våren 2004
Inflyttning under 2005–2006

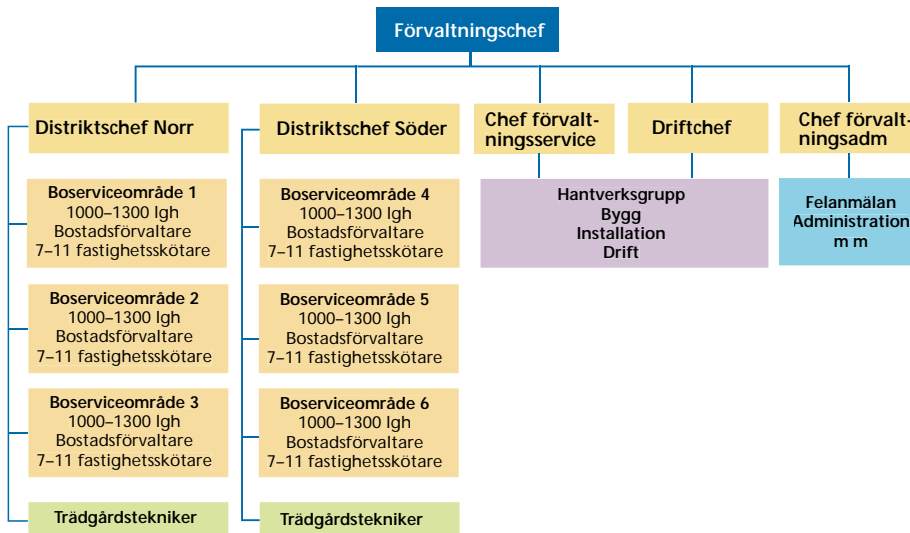
Liljeholmstorget

Cirka 50 lägenheter
Planarbete har inte kommit igång
Byggstart planerad till hösten 2004
Inflyttning under 2005

Kampementsbacken

Cirka 60 lägenheter
Planarbete har inte kommit igång
Byggstart planerad till hösten 2006
Inflyttning under 2007

Ny förvaltningsorganisation i SKB



Så här ser den nya förvaltningsorganisationen ut.

Inom SKBs förvaltning har verksamheten successivt förändrats under de senaste åren. Framst är det fastighetsskötarrollen som utvecklats till att omfatta fler uppgifter som berör den lokala servicen.

Målsättningen att anpassa den dagliga skötseln till varje bostadsområdes specifika behov. SKBs hantverksgrupper har också förändrat sina arbetsformer för att skapa goda servicealternativ.

Turen har nu kommit till förvaltningens "inre organisation", som sköter de administrativa förvaltningsfrågorna – till exempel besiktningar, lägenhetsunderhåll, ordnings- och störningsärenden.

SKBs speciella föreningsidé och organisationsform har alltid haft i fokus att ge medlemmarna god service. Den redan i dag goda servicen kommer att ytterligare utvecklas.

Boserviceområden skapas

Inom distrikt Norr och Söder inrättas sex boserviceområden med ansvar för mellan 1 000 och 1 300 lägenheter per område. Ansvarig för respektive boserviceområde är en bostadsförvaltare som svarar för medlemskontakterna, fastigheternas skötsel och underhåll samt arbetsledning för områdets fastighetsskötare.

Inom varje boserviceområde arbetar mellan 7–11 fastighetsskötare. Den dagliga fastighetsskötseln och kontakterna med hyresmedlemmarna i respektive bostadsområde åligger fastighetsskötarna även i fortsättningen.

Ökad tillgänglighet

Organisationsförändringen kommer att innebära att det blir lättare att komma i kontakt med SKBs personal. Alla fasta och mobila telefonnummer blir tillgängliga för medlemmarna.

Verksamheten i boserviceområdena får ett administrativt och tekniskt stöd av SKBs förvaltningsadministration, hantverks- och driftgrupper. Dessa ska, genom ett flexibelt och processinriktat arbetssätt, lösa de uppgifter som ligger utanför fastighetsskötarnas arbetsuppgifter.

Förändringarna gäller från 1 mars 2002.

Leif Burman
Förvaltningschef

Riktmärken i förändringen är:

- Medlemmarna i fokus
- Förbättrad tillgänglighet
- Ökad processorientering

Distrikt Norr

Område 1:

Vasastaden, Norra Djurgården, Gärdet

Motorn, Vingen, Bälgen, Ässjan, Munin, Vale, Glöden, Grundläggaren, Brunbäret, Stångkusken, Kampebacken

Område 2:

Kungsholmen, Fredhäll, Bromma

Segelbåten, Tegelprämen, Bergsfallet, Kartagos Backe, Pärönrådet, Göken, Basaren, Träslottet, Mälarpirater, Solsången, Signallyktan, Lillsjönäs

Område 3:

Bromma, Hässelby, Tensta, Husby

Svetsaren, Markpundet, Lästen, Alligatorn, Fyrfamiljvillorna, Dyvinge, Järinge, Drevinge, Dovre, Skogsalmen, Fjällnejlikan, Kärrliljan, Bågången

Distrikt Söder

Område 4:

Södermalm

Bjälken, Rågen, Axet, Kartan, Skalan, Kroken, Täppan, Timmermannen, Bondeson Större, Riset, Ryssjan, Mjärden

Område 5:

Gröndal, Fruängen, Bredäng, Värberg, Eriksberg

Galjonsbilden, Taljan, Blocket, Mesanen, Bommen, Filthatten, Städrocken, Kraghandsken, Sigbardiorden, Fårholmen, Bredholmen, Skarpbrunna

Område 6:

Årsta, Björkhagen, Kärrtorp, Farsta

Tämnaren, Erken, Ekoln, Tisaren, Norrskenet, Rimfrost, Isskorpan, Högbonden, Bjuröklubb, Holmöggad, Idö, Våldö, Blidö

Öka de köandes delaktighet

Flera köande medlemmar har, bland annat i form av motioner, fört fram åsikten att det är svårt att göra sin stämma hörd i SKB. De köande känner ibland att de bara fungerar som mjölkossor. Det har också under en längre tid varit svårt att rekrytera köande medlemmar till bland annat förtroendeuppdrag som fullmäktige.

SKB som förening bygger på att medlemmarna är delaktiga i verksamheten och engagerar sig. Det finns också, vilket flera påpekat, en risk att föreningen inte utvecklas fullt ut i överensstämmelse med medlemmarnas intressen om man inte vet vad medlemmarna vill.

Aktivering av köande

Styrelsen utsåg därför den 15 maj 2001 en arbetsgrupp bestående av undertecknad, SKBs styrelse, Bo Norrbom, fullmäktig för köande, Birgit Lidman, fullmäktig för köande, Henrik Bromfält, VD, och Bertil Ekwall, marknadschef.

Arbetsgruppens uppdrag är att ta fram konkreta förslag till hur köande medlemmar ska aktiveras. Målet på lång sikt är att medlemmarna i högre grad än idag är kunniga, aktiva och engagerade samt deltar aktivt i och påverkar föreningen.

Arbetsgruppen har sedan juni 2001 träffats fem gånger samt informerat om gruppens arbete vid 85-årsdagen i november. Vid dessa tillfällen har vi undersökt hur situationen ser ut i dag/vad som görs i dag, inventerat en mängd möjliga förslag till aktiviteter samt försökt få fram vad de köande vill med sitt medlemskap.

Mats Jönsson, SKBs styrelse, arbetsgruppens ordförande



Foto: Kristina Thöldte

Bo Norrbom, Birgit Lidman och Mats Jönsson ingår i en arbetsgrupp med uppdrag att lämna förslag till hur SKBs köande medlemmar ska aktiveras.

Exempel på förslag

- Förbättra informationen; på hemsidan, tidningen Vi i SKB m m.
- Lägga ut kommande nybyggnadsprojekt på hemsidan för kommentarer.
- Olika utbildningsinsatser; information om SKB, möjligheten att påverka m m.
- Olika åtgärder för att locka köande att ta på sig uppdrag.
- Bjudna in till temakvällar/seminarier.
- Fortsätta bussresor med besök i SKBs bostadsområden.
- Fortsätta utveckla SKB-Plus, rabatterbjudanden m m.
- Bilda arbetsgrupper inom olika arbetsområden; miljö, utformning av bostäder, äldreboende och liknande.
- Ta reda på vad de köande medlemmar-

na förväntar sig av SKB; bland annat via hemsidan.

Vad händer närmaste tiden?

Arbetsgruppen inhämtar ytterligare förslag, analyserar de olika förslagen och tar ställning till om de är genomförbara. Rapport med förslag lämnas på föreningsstämman.

Synpunkter på detta?

Alla förslag, idéer och tankar tas tacksamt emot. Maila till bertil.ekwall@skb.org eller skicka dem via post till SKB, Bertil Ekwall, Box 850, 161 24 BROMMA.

Du kan också kontakta Bertil på telefon 08-704 61 16.



SKB återbetalar 1,9 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.

I februari i år fick 1 052 hyresmedlemmar sammanlagt 1,9 miljoner kronor via ett avdrag på sin hyresavi.

Bertil Ekwall, marknadschef

Kvalitetsarbetet:

Det enkla är ofta det mest geniala

I samband med det pågående kvalitetsarbetet inom SKB har många förbättringsförslag lämnats. Ett av dessa förslag genomfördes under hösten 2001.

För att effektivisera sin arbetstid erbjöd SKBs hantverkare fastighetsskötarna ett ökat samarbete genom att lära ut hur man utför enklare reparationer och dela med sig av små knep i jobbet.

En enkät skickades ut till alla fastighetsskötare, där de som önskade fick kryssa för vilka arbetsområden de ville lära sig mer om. Områdena var snickeri, el, ventilation, plattsättning, värme, smide, tvätt, transporter och maskinkunskap.

En naturlig del av jobbet

Johan Kempe är fastighetsskötare på Kungsholmen sedan knappt ett år och han hörde till dem som nappade på förslaget.

– Jag tyckte det var en väldigt bra idé, men samtidigt lite märklig. Det borde ju vara en självklarhet att lära sig av andra. Men det var ett bra initiativ för att få lärandet att bli en naturlig del av arbetet, säger Johan.

Pia Persson arbetar som elektriker på förvaltningsservice och hon tog sig gärna an uppgiften att dela med sig av sina kunskaper.

– När det dyker upp ett eljobb som fastighetsskötaren inte kan åtgärda själv, ringar han eller hon till mig. Jag åker dit och vi utför arbetet tillsammans. Då är det ett ypperligt tillfälle att ge små tips, till exempel om vad man kan göra för att felsöka eller för att få lamporna att hålla längre, berättar Pia.

– Jag ber fastighetsskötarna att ringa så fort det uppstår något problem och så många samtal som jag fått sedan vi började med det här samarbetet har jag inte haft under alla femton år jag arbetat på SKB, fortsätter Pia. Många problem kan lösas med bara ett telefonsamtal. Vi sparar väldigt mycket tid jämfört med hur vi arbetade tidigare. Om fastighetsskötaren inte kunde åtgärda ett fel, skulle han kontakta felanmälan, som skickade ut en ny arbetsorder till mig. Jag kontaktade sedan



Foto: Helena Rosander

Pia Persson, elektriker på SKB, delar med sig av sina kunskaper till fastighetsskötaren Johan Kempe.

hyresmedlemmen och åkte och utförde jobbet.

Alla är vinnare

– För en tid sedan fick jag, sent en eftermiddag, problem med en spis, berättar Johan. Jag hade bytt ut ett ugnselement och efter det fungerade inte spisen. Då ringde jag till Pia, men hon var upptagen med ett annat jobb och kunde inte komma ifrån. Hon hjälpte mig i stället per telefon att söka rätt på felet och kom fram till att det hela berodde på att ett plastvred hade gått sönder. Jag bytte ut vredet, spisen fungerade igen och jag hade lärt mig en ny felsökningsmetod.

– Alla vinner på det här sättet, betonar Pia och Johan. Fastighetsskötaren blir skickligare i sitt arbete och får roligare och mer omväxlande uppgifter. Hantverkarna sparar tid och resor genom att fastighetsskötarna kan lösa fler uppgifter på egen hand. Det medför att färre tjänster behöver köpas externt. Arbetsrelationerna förbättras. Och inte minst – de boende får en bättre och snabbare service.

Det är inga stora, revolutionerande förändringar som skett. Men det enkla är oftast det mest geniala.

*Kristina Huber
Helena Rosander*

SKB-Plus

Som medlem i SKB kan du utnyttja de medlemsrabatter och andra förmåner som vi samlat under rubriken SKB-Plus. Glöm ej att ta med ditt medlemskort vid nyttjande av rabatter.



Tvätteri

Sturebadstvätten, Humlegårdsgatan 17 och Sky City Arlanda, erbjuder 15–20 procent rabatt på ordinarie tvättpriser. www.sturebadstvatten.se

Hemlarm

Falck Security AB erbjuder SKBs medlemmar ett komplett trådlöst hemlarm (inbrottslarm, brandlarm och trygghetslarm). Om du tecknar 24 månaders hyresabonnemang får du de två första månaderna utan kostnad. För ytterligare information ring 020-233 000 eller läs mer på www.falck.com

Golvprodukter och inredningar

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

Färg och tapeter

Måleributiken, Drottningholmsvägen 175, Alvik, erbjuder 20 procent rabatt på lagerförda varor och 10 procent på ej lagerförda varor. www.maleributiken.se

Flügger Färg, SKBs medlemmar erhåller 20 procent rabatt i följande butiker: Karlsbodavägen 13–15, Bromma, 08-28 52 55
Enebybergsvägen 10 A, Danderyd, 08-622 17 90
Sockenvägen 467, Enskede, 08-648 77 70
Vendelsövägen 51, Haninge, 08-745 22 02
Industrivägen, Solna, 08-82 78 46
Kanalvägen 7, Upplands Väsby, 08-590 772 60
Linnégatan 22, Stockholm, 08-545 886 77

Lån i bank

Handelsbanken Brommaplan kan erbjuda blancolån, det vill säga lån utan säkerhet, upp till 100 procent av erforderlig insats till SKB, alternativt 50 000 kronor för övriga ändamål. Ränta: Riksbankens reporänta + 2,75 procent. Totalt för närvarande 7,0%. (010712). Säkerhet: Blanco. Amorteringstid: Enligt överenskommelse. Sedvanlig kreditprövning erfordras. Avgifter: Ingen uppläggningsavgift eller aviseringsavgift (debiteringskonto i SHB fordras).

Kontakta Catharina Swärdh, 08-564 103 06 eller Therese Sedin, 08-564 103 00. Det går även att skicka e-post till: 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 som medlem i SKB kan du ansöka direkt och få svar inom 48 timmar. Ansöker du på telefon får du ett lånebesked direkt, 08-685 78 00. Hemsida: http://taz.vv.sebank.se/cgi-bin/pts3/pow/kampanjer/enkla_lanet/skb.htm

Vitvaror och husgeråd

Electrolux Home AB (Home)

www.electroluxhome.com, lämnar SKBs medlemmar rabatt i Homebutiker på följande platser:
Klarabergsgatan 33, Stockholm
Fiskartorpsvägen 56, Stockholm
Täby Centrum, Täby
Glimmervägen 10 (Stinsen) i Sollentuna.

Rabattsatser:

Electrolux Home vitvarusortiment 10 procent på ordinarie pris. Vid aktivitetspriser gäller en rabatt om minst 5 procent.

Electrolux Home Små-el/Cookshopsortiment: 10 procent på ordinarie pris.

Lås och tillbehör

Kungsholms Låsservice Polhemsgatan 7, lämnar 10 procent rabatt på lås och tillbehör.

Belysning

Norrmalms Elektriska Affär AB

S:t Eriksgatan 87, erbjuder 10 procent rabatt på all belysning.

Glas och porslin

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

Hemförsäkring

Folksam erbjuder hemförsäkring för SKBs köande medlemmar. Precis som en individuell hemförsäkring, fast bättre och billigare. Beloppslös, det vill säga du blir alltid försäkrad till rätta värdet och slipper göra en värdering av ditt bohag. Rabatt på många tilläggförsäkringar.

Försäkringen kan tecknas genom Folksams handläggare Maj-Brtt Selander, 08-772 81 51, som även svarar på frågor om bland annat premien.

VI i SKB hittar hem till Bondesonen Större



Foto: Sune Sundahl

Moderna former vid Vita Bergen

Vid foten av Vita Bergsparken och granne med de gamla kulturhusen vid Nytorget ligger kvarteret Bondesonen Större.

Här byggde SKB 43 lägenheter under åren 1988–90. Trots att bebyggelsen är så pass ny smälter den väl in i den känsliga miljön.

Om de miljö- och kvalitetsprogram som Stockholms stad upprättade för att kunna påverka utformningen av ny bebyggelse i stadsdelar med speciella miljövården berättar professor Lennart Holm i boken "Från bostadsnöd till önskehem":

"När bostadsbyggandet i innerstaden åter kom igång under sjuttioalets senare hälft försökte Stockholms stad skaffa sig ett visst försprång, en förmåga att styra miljöförändringarna mer i detalj än vad stadsplaner och byggnadslov kunde göra. Stadsbyggnadskontoret upprättade 'miljöprogram' för stadsdelar som var aktuella för olika former av förnyelse och som hade specifika miljövården att slå vakt om. Programmet skildrade kort den exis-

terande bebyggelsens tillkomst och vilka ideal som präglade den och gav rekommendationer om hur man kunde leva vidare med sådana ideal vid om- och nybyggnad i dessa miljöer. ... Denna rådgivning kom så småningom också att omfatta de nyexploateringar som kunde göras inom stadens gränser och dess gatu- och ledningsnät. De kom då att kallas 'kvalitetsprogram' och förtecknade karaktärer och egenskaper som man ansåg skulle präglade de nya miljöerna. De utvecklade alltså detaljplanens intentioner längre än vad som kunde rymmas i formella planbestämmelser.

Detaljerat kvalitetsprogram

Ett sådant kvalitetsprogram upprättades 1988 för en del av kvarteret Bondesonen Större i hörnet av Skånegatan och Renstiernas gata på Södermalm. SKB hade fått markanvisning för bostäder och barnstuga i detta känsliga läge med äldre malmgårdsbebyggelse inom kvarteret och Vita Bergens kulturhus på andra sidan gatan. Programmet är mycket detaljerat. Det behandlar bland annat fasadmaterial,

fönster, balkonger, burspråk, tak med skorstenar och takkupor, markplanering och färgsättning. Om räckan, plank och staket heter det att de bör utgå från traditionerna på platsen."

Arkitekttävling

Tre arkitektkontor inbjöds att göra förslagsskisser. Det förslag som förordades av såväl SKB som stadsbyggnadskontoret och därmed vann arkitekttävlingen var ritat av A & B Arkitekterna tillsammans med Lars Bryde Arkitektkontor och Åsberg & Buchmann Arkitektkontor. Projekteringen drog ut på tiden, bland annat beroende på att de omkringboende protesterade mot byggplanerna. Debatten var delvis mycket onyanserad och en dagstidning publicerade förvanskade ritningar tillsammans med felaktiga påståenden om planerad höghusbebyggelse mitt bland kulturhusen. När husen stod klara och man fick se hur fint de passade in i miljön, tystnade protesterna.

Husen byggdes av BMF Bygg AB. Upphandlingsformen var styrd totalentreprenad. SKBs bostadsområde omfattar tre

Lägenhetsfördelning

Stora huset (Renstiernas gata 36-40)

Storlek	Kvm	Antal
2 rok	56-82	10
3 rok	81-93	17
4 rok	98-115	7
5 rok	128-129	4
Totalt		38

Flerfamiljsvillan (Nytorget 11)

Storlek	Kvm	Antal
1 rok	57	1
2 rok	64	2
4 rok	105	2
Totalt		5

Hyresexempel

Storlek	Kvm	Månadshyra
2 rok	63	5 915 kr
2 rok	75	6 539 kr
3 rok	81	6 779 kr
3 rok	93	7 736 kr
4 rok	98	8 113 kr
4 rok	112	9 230 kr
5 rok	129	10 037 kr

Uthyrda lägenheter

Hittills i år har inga lägenheter i kvarteret Bondesonens Större blivit lediga för uthyrning, inte heller under förra året. Under 2000 hyrdes följande lägenheter ut.

Storlek	Antal	Turordning
1 rok	1	1973
2 rok	2	1976-78
3 rok	1	1973
4 rok	1	1974



Foto: SKBs arkiv

hus. Utmed Renstiernas gata ligger en stor byggnad i fyra till fem våningar med totalt 38 lägenheter. Vid Malmgårdsvägen finns en flerfamiljsvilla med fem lägenheter. I hörnet av Skånegatan och Nytorget ligger ett litet hus som inrymmer ett daghem.

Många lägenhetstyper

Husens fasader är putsade i ljusa färger. Taken har rött tegel och svart slätplåt. De båda bostadshusen har hiss. Det finns många olika lägenhetstyper, betingade av väderstreck och husens exteriörer. Lägenheternas ytor har utnyttjats väl. I hallarna har man byggt en möbelgarderob för att få bättre förvaringsutrymme och många av de större lägenheterna har ett särskilt klädvårdsrum. Köken är rymliga. De flesta lägenheter har stora balkonger. Lägenheterna i markplan har uteplats.

Den vackra trädgården har planerats av Koinberg AB Landskapsarkitekter. Man har eftersträvat en "söderkaraktär" med syrenbersåer, faluröda träplank, spaljeer och lusthus.

Kristina Huber



Lägenhetsexempel

4 rok 105 m²

2 rok 70 m²



Alla trivs i Stockholms Soho



Foto: Sune Sundahl

Staffan Moberg har bott i kvarteret Bondesonen Större sedan 1991 och kom med i kvartersrådet ett par år senare. Här berättar han för VI i SKB om kvarteret ur de boendes synvinkel.

När det i mitten på 1980-talet blev aktuellt att bebygga den ödetomt som då utgjorde kvarteret Bondesonen Större, var kritiken från de omkringboende massiv. I synnerhet de som bodde i kulturhusen vid Nytorget var rädda för att utsikten mot Sofia kyrka skulle gå förlorad. Det var till och med en insändare i tidningen som befarade att hyresgästerna i det nya huset skulle sitta på balkongerna och spotta olivkärnor ner på kulturhusen.

En tid efter inflyttningen bjöd vi i kvartersrådet in grannarna i kulturhusen till ett möte och då hade kritiken tystnat. Nu tycker man att det är bra att huset finns, eftersom det ligger som en skyddande mur mot trafikbullret på Renstiernas gata.

Växterna frodas

Innan jag och min familj flyttade in, oroadde vi oss för trafikstörningarna, men det visade sig att ljudisoleringen fungerar mycket bra. Vi störs inte alls av trafiken, trots att vi bor bara en trappa upp.

När gården anlades, planterades mycket grönt. Trädgårdsarkitekten har senare

berättat att man planterade mer växter än nödvändigt, eftersom en del inte förväntades överleva. Så blev inte fallet. Gården ligger skyddad i sydvästläge och där har uppstått ett mikroklimat som fick växterna att frodas. Allt växte upp, så det blev väl mycket grönska. Ett par träd har senare tagits bort och ersatts av lägre växande magnolior.

Vi har haft ett livaktigt kvartersråd ända från första början. Nu består kvartersrådet av sju till åtta personer. Det är ganska många med tanke på att det bara är 43 lägenheter, men vi har valt att ha det så för att arbetsbördan inte ska bli för stor. Vi brukar ha mellan åtta till tio möten om året. De senaste åren har vi bjudit in vår fastighetsskötare Eva Rämgård till mötena.

Kvarterslokalen används ofta

I mitten av december varje år brukar vi ha ett årsmöte kombinerat med julglögg. Då utses det nya kvartersrådet. Första veckan i juni har vi vårfest, som vi försöker hålla ute på gården. Det har vi lyckats med alla gånger utom en. Ett 60-tal personer brukar delta.

Under åren har det varit många diskussioner om kvarterslokalen. Det har rört sig om allt möjligt från hur den ska se ut, underhållet, vilka regler som ska gälla. En het potatis har varit om vi ska ta ut en

avgift av de som lånar lokalen. Vi är visst det enda kvartersråd som valt att inte göra det. Troligen är det orsaken till den höga användningsfrekvensen, cirka 100 gånger per år.

Vilka ska sköta Skräpskogen?

En stående fråga i kvartersrådet är den granntomt som ligger mellan vårt hus och daghemmet. Det är ett skogsområde som gått under en rad olika namn, exempelvis Skräpskogen och Glasberget. Barnen tycker om att leka där, men området ligger på en gammal avfallsplats. Gräver man lite kommer glas och porslin fram i dagern. Barnen från dagis grävde fram ett käkben med tänder och allt, som visade sig vara från en gris. Kvartersrådet har försökt få någon att göra i ordning tomt, så att barnen kan vistas där utan att skada sig. Kommunen äger marken och därför kan inte SKB ta på sig ansvaret. Kommunen vill inte heller. Det enda som gjorts är att marken terrasserats med en liten mur.

Hyran är en annan fråga som varit på tapeten. Under några år var hyreshöjningarna höga. Många tvingades flytta från fastigheten för att de inte hade råd att bo kvar.

Dagens frågor inom kvartersrådet är slitna tvättmaskiner, portar som inte går igen och för få cykelställ. Vi har börjat med kompostering, som en särskild kompostgrupp har ansvaret för.

Människor ur alla åldersgrupper

I kvarteret är alla åldrar representerade, pensionärer, vuxna med utflugna barn, småbarnsfamiljer och unga par utan barn. Även inom kvartersrådet är det bra spridning mellan olika åldersgrupper.

Alla vi som bor här trivs mycket bra. Läget är utmärkt för barnen, som har nära till lekpark och skola. Ett daghem ligger cirka 50 meter från vårt hus. Genom gården kommer vi snabbt ner till Nytorget med dess rika folkliv. I en tidning beskrevs området som Stockholms Soho. Inte för att det är särskilt skumma trakter utan på grund av antalet restauranger.

Kristina Huber

Problem vid nej tack till hyreskontrakt

Medlemmar som först tackar ja och sedan nej till lediga lägenheter är ett stort administrativt problem för SKB.

Av dem som tidigare tackat ja till lägenheten efter visning är det cirka 60 procent som inte längre är intresserade av att teckna kontrakt. Man kan fråga sig varför medlemmen tackar ja till en lägenhet som man två dagar senare inte vill teckna kontrakt på. Detta medför en tungarbetad administration för SKB med risk för hyresförluster.

Tips från medlemmarna

Ovanstående problem redovisades på föreningens hemsida i maj förra året och medlemmarna gavs möjlighet att inkomma med synpunkter. Sammanlagt fick vi in 26 skrivelser med olika tips. Bland annat följande:

- ”Om SKB från början skriver ut komplett adress, det vill säga även gatunummer, kommer en hel del sökanden att avstå från att anmäla sitt intresse.”
- ”Den som tackar nej till fem erbjudanden inom en sexmånadersperiod ska bli avstängd från bokön under 1 år!”
- ”Ta betalt, till exempel en symbolisk summa på 100 kronor, i samband med att medlemmen anmäler sitt seriösa intresse.”
- ”Varje medlem får 5–10 gratis anmäl-

1. När en lägenhet blir ledig för uthyrning annonseras den på SKBs hemsida och talsvar.

2. Möjligheten att söka lediga objekt begränsas av att det krävs en viss turordningstid.

3. När anmälningssperioden gått ut, kallas de 40-50 sökande med längst kötid till lägenhetsvisning.

4. Därefter har de sökande två dagar på sig att tacka ja till lägenheten.

5. Den med längst turordning av de som tackat ja efter visning får skriva kontrakt på lägenheten.

Välkommen på visning

Illustration: Annicka Istemo

ningar efter visning. Anmälningar därutöver debiteras med 150 procent av administrationskostnaden på nästa årsavgift. Har man tackat nej 20 gånger utöver gratisanmälningarna och det kostar SKB 50 kr per gång, får man betala $20 \times 50 \times 1,5 = 1\,500$ kronor.”

• ”SKB ska uppdatera köhistoriken med den som verkligen skrev kontrakt på lägenheten och inte med den som först bland de sökande. Förbättra informationen från databasen. Exempelvis informationen att ’om du svarar ja kommer du att hamna på köplats 27’. Då behöver man ju inte svara ja för att få

exakt information. Sådan information skulle kunna visas oavsett om man gjort en intresseanmälan eller ej.”

Köhistoriken ska förbättras

Efter dessa synpunkter har SKBs dataavdelning startat arbetet med att förbättra köhistoriken på hemsidan enligt kommentaren i det senaste inlägget. Vi hoppas att denna åtgärd ska innebära en smidigare hantering av intresseanmälningarna till lediga lägenheter.

Bertil Ekwall,
marknadschef

Tenstabor på kurs i mötesteknik

I oktober förra året gick kvartersrådet i Tenstafastigheten Drevinge en studiecirkel i mötesteknik.

Initiativet till cirkeln togs av två av ledamöterna i kvartersrådet, som själva gått en kurs i mötesteknik i SKBs regi.

Alla som bodde i kvarteret inbjöds att delta i studiecirkeln, men förutom styrelsemedlemmarna anmälde sig endast en intressent. Cirkelledare var kvartersrådsledamoten Kenneth Johansson. Cirkeln omfattade fem träffar om vardera cirka två timmar.

Kostnaderna för studiematerialet stod

SKB för. Övrigt material samt monter och redigering av pärmar med studiematerial till samtliga tio cirkeldeltagare hade några personer i kvartersrådet arbetat med.

Kursens syfte

Syftet med kursen var att deltagarna skulle få utökade kunskaper om vad en styrelse gör, vilka roller ordförande, sekreterare, kassör, revisor och övriga ledamöter har, hur beslutsfattande går till, vad man bör tänka på för att ett möte ska bli så bra som möjligt.

Ett antal övningsexempel ingick i kursen och samtliga deltagare fick

bland annat chansen att agera ordförande i ett antal fingerade möten. Det blev mycket skratt och glam under de här övningarna men också mycken bra lärodom. Några fler praktiska övningar efterlystes och det beslöts att en uppföljning skulle genomföras under våren 2002.

Cirkeldeltagarna var överens om att kursen ökat deras kunskap om de regler som är viktiga för en förening och att deras fortsatta styrelsearbete med all sannolikhet skulle bli effektivare i fortsättningen.

Birgit Thorstein, cirkeldeltagare

SKBs 85-årsfirande – en



De första deltagarna registrerade sig redan vid 9-tiden.



En paneldebatt avslutade eftermiddagen.



Ungdomar från kvarteret Dovre i Husby dansade hip-hop.



Runar Carlqvist drog ner skrattsalvor med sin föreläsning.



Lördagen den 24 november firade SKB sitt 85-årsjubileum på City Conference Centre i Norra Latin vid Norra Bantorget. Drygt 300 medlemmar och anställda var med om denna heldag i SKBs tecken.

Inbjudan hade skickats ut till alla förtroendevalda medlemmar och till personalen. Dessutom hade omkring 150 medlemmar utan särskilda uppdrag i föreningen beretts möjlighet att vara med genom en inbjudan i oktobernumret av VI i SKB.

Vid 9-tiden började deltagarna strömma in och de välkomnades i entrén av sprittande toner från en blåsorkester.

Moderator för dagen var Ellinor Persson, känd som programledare för diverse TV-program som till exempel Upp till bevis. Efter det att hon och SKBs ordförande Göran Långsved hälsat alla välkomna informerade VD Henrik Bromfält och styrelseledamöterna Staffan Elmgren och Mats Jönsson om aktuella frågor inom föreningen.

Stockholms bebyggelseutveckling

Resten av förmiddagen ägnades åt Stockholms historia. Magnus Andersson, avdelningschef på Stockholms Stadsbyggnadskontor och författare till boken Stockholms årsringar, berättade om stadens utveckling. Stockholms bebyggelse har vuxit fram som årsringar kring den medeltida kärnan Gamla Stan. De skiftande stadsbyggnadsidealerna har gett områden byggda under olika perioder klart särskiljande kännetecken, vilket är ett av Stockholms särdrag.

Boendemiljöer från tio decennier

Efter lunch fanns det tid att gå och titta på den utställning som konstnärerna i Sapphos Döttrar (Ulla Nordenskjöld, Bitte Richardsson och Lotti Malm) gestaltat. Utställningen är en vandring genom SKBs historia. Konstnärerna har byggt upp boendemiljöer från tio decennier, där föremål, färger och inredningsdetaljer berättar om sin tid. (Utställningen finns

händelserik dag

nu på SKBs kontor i Bromma, så passa på och gör ett besök.)

Framtidsfrågor

Eftermiddagen handlade om framtiden. Tre olika seminarier stod först på programmet. Stellan Lundström, biträdande professor i fastighetsekonomi på KTH, talade om hyresrättens möjligheter i framtiden.

Gert Wingårdh, arkitekt SAR och nybliven vinnare av flera fina arkitekturpriser, bland annat Kasper Salin-priset, berättade om framtidens arkitektur. Erik Franzon, framtidsforskare vid Kairos Future AB och författare till boken Morgondagens hem, talade om boendet i framtiden. Se separat artikel på nästa sida.

En paneldebatt om SKBs framtid fick avsluta den mer seriösa delen av jubileumsprogrammet. Skådespelarna Helge Skoog och Peder Falk intog sedan scenen och visade, med hjälp av publiken, hur improvisationsteater går till.

Hip-hop och affärsutveckling

Deltagarna begav sig sedan till restaurang Cabaret, där middagsbuffén stod framdukad. Innan alla började ta för sig av läckerheterna, gjorde en dansgrupp, bestående av ungdomar från kvarteret Dovre i Husby, ett bejublat framträdande med bland annat streetfunk och hip-hop.

Under middagen fick gästerna höra en lägesrapport av affärsutvecklingskonsulten och organisationsterapeuten Runar Carlqvist – en rent vansinnig ”föreläsning” som fick publiken att kikka av skratt.

Denna alltigenom mycket trevliga och innehållsrika dag fick en värdig avslutning då en äldre dam, hyresmedlem sedan många år, gick upp på scenen och höll ett tal där hon tackade SKB för en fantastisk dag och utbringade en skål för föreningen.



SKBs ordförande Göran Långsved.



En skål för SKB!



Helge Skoog och Peder Falk spelar improvisationsteater med SKBs VD Henrik Bromfält.



Kristina Huber

85-årsutställningen med boendemiljöer från tio decennier.

Seminarier om framtidens boende och arkitektur



Foto: Kristian Thöldte

Gert Wingårdh, vinnare av ett flertal arkitekturpriser, berättade om framtidens arkitektur.

Flera intressanta seminarier om boende och arkitektur hölls när SKB firade 85-årsjubileum på Norra Latin.

Erik Franzon lärde oss ett nytt tidsbegrepp – kairos tid (kairos är grekiska och betyder den rätta tiden, tid för förändring) till skillnad från kronos tid (den vanliga, mätbara tiden). Kairos tid är den tid då upplevelsen tar över vår tidsuppfattning. Vi blir inte längre bundna i nuet utan kan

göra resor i tiden. Kairos tid är till för funderingar och meditation, skapande, upptäckter, äventyr och nöjen. Kairos tid är en lisa för själen. Kairos tid har vi först och främst i hemmet, i våra skönaste sittmöbler eller vid vår bästa utblicksplatser eller kanske i badkaret. I framtiden kommer våra hem och vårt boende i högre grad än tidigare att styras av kairos tid och bör följaktligen planeras och byggas utifrån detta.

Det framtida boendet måste kunna fun-

gera för nya familjebildningar, sambos, närbos, särbos och singlar samt deras nätverk, med specifika krav på bostadstillhörighet och lägenhetsutrustningar. Det kommer också att ställas krav på användbarhet i den framtid som vi själva skapar i det samhälle som kommer att vara en del i en globaliserad värld.

Allt går igen

Gert Wingårdh visade bilder från sina senaste bostadsprojekt. Många av bilderna och Gerts kommentarer handlade om sommarens boutställning Bo01 i Malmö och i synnerhet de hus som Wingårdhs ritat åt det bostadsföretaget MKB.

En lägenhet var möblerad med ett långt bord, som kunde ha flera funktioner samtidigt och tjäna som ett matbord för många middagsgäster. Där fanns en koppling till Erik Franzons beskrivning av de stora familjerna med invandrabakgrund som utgör en ny familjestruktur i vårt land. Samma bord förde tankarna vidare till möblemanget i finstugan i svenska bondgårdar från tidigt 1800 tal. Bondgårdarnas långa bord fyllde naturligtvis flera av den tidens behov.

Tankegångarna när det gäller arkitektur och bostadens funktion är sällan helt nya. "För att kunna ha en uppfattning om framtiden måste man kunna sin historia" (Winston Churchill).

Bo Andersson

Populär fastighetsskötare har gått i pension

I höstas gick vår fastighetsskötare Roland Mattsson i pension efter lång och trogen tjänst. Han var uppskattad som få. Skickar här ett foto som visar Roland i fullt bestyr. Förmodligen en av de sista arbetsuppgifter han utförde här på Östmarksgatan i Farsta. Bilden togs av Rune Staaf.

Lars-Erik Jansson
Sammankallande i
kvarteretsrådet i Idö-Våldö



Kvarteret Dovre i Husby 10 år

Dans och idrottstävlingar

Den 6 oktober firade kvarteret ett förse-
nat 10-årsjubileum. Med strålande sol
och lagom värme började vi dagen
klockan 11 med ponnyridning samt turer
med häst och vagn. Ett femtiotal barn red
och åkte med vagnen under de två tim-
marna som tjejerna från Akalla By ställ-
de upp. Även en och annan vuxen samt
några boende från Dovre gruppbo-
stad åkte med på turen runt gården.
Fastighetsskötaren Mirko Ahasic tog
vara på hästgödseln inför vårens nyplan-
tering.

Idrottstävling och tipspromenad

Därefter förflyttade vi oss ner till
Kvarnbacka idrottsplan. Där genomförde
Robabeh Ansari och Mohsin Ishrat löp-
nings- och längdhoppstävlingar tillsam-
mans med barnen. Under tiden sprang
Agneta och Eva runt på gården och satte
upp lapparna inför tipspromenaden för
vuxna och barn. Björn Arkemo åkte till
Restaurang Regnskogen vid Rådhuset
och hämtade maten till cirka 100 anmäl-
da hyresgäster.

Efter idrottstävlingarna bjöds det upp

till dans. Line dance-instruktören Åse
Hansson från The Mavericks Line Dance
Club lärde ut dansen "Peace of cake".
Både barn och vuxna deltog i detta arran-
gemang.

Prisutdelning

Sedan var det dags för tipspromenaden
och under tiden dukades maten fram. I
samband med kaffet sade SKBs VD
Henrik Bromfält, som för övrigt var med
på flera av aktiviteterna, några ord till oss
boende i kvarteret Dovre. Efter mat och
kaffe var det dags för prisutdelning för
dagens alla fina prestationer. Vinsterna
hade fastighetsskötaren Sven Antonsson
ordnat med.

Ett stort tack till alla som medverkat i
festkommittén: Mohsin Ishrat, Robabeh
Ansari, Liisa Lehmussaari, Agneta Mag-
nusson och Eva Pauli Arkemo samt fas-
tighetsskötarna Mirko Ahasic och Sven
Antonsson. Utan er hade det inte blivit
något jubileumsfirande.

*Agneta Magnusson och
Eva Pauli Arkemo*



Kvarteret Träslottet 70 år



Under hösten 2001 hade kvartersrådet
en hel del möten, där vi bland annat pra-
tade om att ordna något trevligt, efter-
som kvarteret fyllde 70 år. Beslutet blev
att vi skulle bjuda på julfest och att den
skulle tillgodose gammal som ung.

Håkan Westerdahl kontaktade sin far-

Julfest i Fredhäll

bror som är köksmästare och blev utlo-
vad ett komplett julbord. Mattias Back-
man ansvarade för dryckessidan och
inhandlade allt från julmust till vin. Hå-
kan och undertecknad åkte och handla-
de allt annat som vi behövde.

Kvällen innan pyntade vi kvarterslo-
kalen så den blev jullik och mysig. Vi
var nog lite spända allihop när vi gick
hem på kvällen. Snart var ju den stora
dagen inne.

Borden räckte inte till

Julbordet skulle stå dukat från klockan
14. Maten kom strax innan och det blev
snabba beslut om att vi behövde flera
bord, så att allt skulle få plats. Nog hade
vi förstått att det skulle bli mycket jul-
mat, men detta var helt fantastiskt.

Gästerna började komma strax före
klockan 14 och de kunde se alla läcker-
heter dukas fram på serveringsborden.

Fiskdamm och vinlotteri

Tiden gick väldigt fort. Folk kom hela
tiden, julmusiken klingade och stäm-
ningen var fin. Barnen fick sin utlovade
fiskdamm och den som fick mandeln i
gröten fick en liten julklapp. För de
vuxna hade vi ett vinlotteri.

Sammanlagt kom 47 vuxna och 13
barn. Alla var glada och nöjda med
dagen. Julfesten kommer med all säker-
het att bli ett fint minne för oss alla. Vi i
kvartersrådet vill passa på och tacka
SKB för sponsringen.

Ulla Mertz, fullmäktige

Klassiska och trendiga krukväxter

En grön hörna i din lägenhet kan göra underverk! Att få pyssla med blommor en gång om dagen rensar hjärnan från energerande tankar. Flera undersökningar har visat att växter gör oss lugnare och minskar våra stresshormoner. Gröna växter lär också öka vår inlärningsförmåga, trivsel och prestationskapacitet. De höjer även luftfuktigheten och förbättrar syretillgången som gör att vi mår bättre både fysiskt och psykiskt.

Trendiga växter kommer och går. På gamla fotografier från 20-talet kan man se att hängsparrisen står där i en vacker kruka på en piedestal. Svärmors tunga, som var inne på 30-talet, har nog egentligen funnits i evinnerliga tider och i SKBs vackra bok "Från bostadsnöd till önskem" visas bilder från 30-talet, där fredskallan står med sina vackra blad. Några gamla trojänare som kommit i ropet igen är doftdracena, saintpaulia, monstera, Moses stentavlor och flamingoblomman. Många av dem har helt gröna, melerade eller randiga gul-grön-vita blad.

De flesta som här nämns tål att stå lite längre in i rummet. Några kräver lite mer sol men alla vill ha näring under sommarsäsongen. Gröna växter, som ställs lite längre in i rummet, behöver inte vattnas lika mycket som de som står i ett soligt fönster med ett varmt element under. Stoppa gärna ner ett finger i jorden, så känner du fuktigheten. De flesta växter som dör ifrån oss på hösten eller vintern har säkerligen bara vattnats för mycket.

Lotta Unger
Trädgårdstekniker på SKB



Foto: Ragna Herrgård

Flamingoblomman, vanlig på 50-talet, tillhör kallväxterna och härstammar från Mellan- och Sydamerika. Låt inte blomman stå i direkt sol, duscha ofta och låt jorden hålla en jämn fuktighet. Ett bra sätt är att fylla ytterkrukan längst ner med lecakulor och låta vattnet stå i ytterkrukan utan att det når upp till innerkrukans botten. Blomman, som egentligen är ett högblad, är lysande rött och den gula kolven härbärgerar de oansenliga gul-vita blommorna.



Hortensian finns i blå, vita och rosa färger. För att få färgen på den blå blomman så kraftig som möjligt blandar du torvmull i jorden. Torvmull sänker jordens ph-värde; ju mer torvmull desto blåare blomman. Inomhus vill hortensian ha en ljus växtplats, men inte i direkt sol

och rikligt med kalkfritt vatten. Glöm inte att gödselvattna under blomningstiden. Jag har planerat ut mina hortensior i trädgården och de har klarat sig riktigt bra. De ovanjordiska stamdelarna fryser naturligtvis bort, men när våren kommer sticker de nya knopparna fram.

under 1900-talet

Monsteran, som var populär på 60-talet, köpte jag omedelbart när jag flyttade hemifrån till min nya lägenhet. Alla mina vänner hade då växten i sina hem. Gödsla under den ljusa delen av året. Med sina stora blad kräver den regelbunden vattning under hela året. Växten kommer ursprungligen från Mexico, där den växer slingrande uppför stora träd, så när plantan blir hög måste den stadgas antingen med spaljé eller mot en vägg.

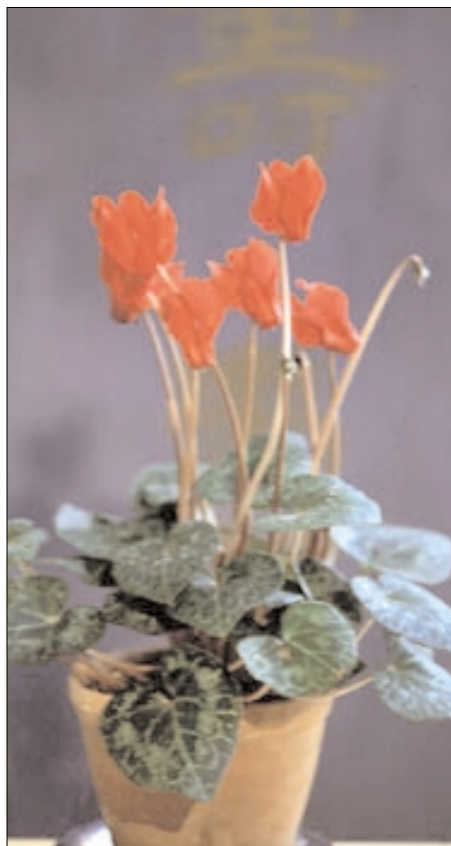
Svärmors tunga, med sina styva och vassa blad, var en vanlig växt hemma hos min farmor på 50-talet. Det är ursprungligen en tropisk växt som gillar både sol och skugga. Vattna sparsamt och ge näring en gång i månaden med ett litet uppehåll under vintern.

Under slutet av 60-talet invaderades alla hem av den ökenlika kaktusen **High Chaparral**, som är en släkting till julstjärnan och absolut ingen kaktus. Växten är en stamsuckulent och lagrar vatten i stammen. Den har vant sig att leva i ett extremt klimat, där det kan regna ohämmat ibland men där solen för det mesta gassar för jämnan. Var sparsam med vattning och näring, så blir den säkert gammal.

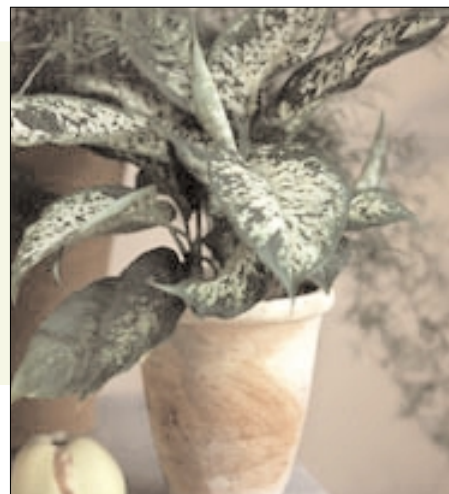


Från vänster i bild står en monstera, svärmors tunga, High Chaparral och en yuccapalm.

Inneväxten i början av 70-tal blev **yuccapalmen**. Den klarar att stå lite mörkt, men ställer man den i ett fönster blir den genast piggare och kan växa upp till taket. Vattna yuccapalmen måttligt. Om du vill föröka den, går det att ta av en bladrosett som rotas som en stickling i såjord. Då får man en växt utan hög stam.



En pålitlig grön krukväxt är **prickblad**, som ursprungligen kommer från tropiska delen av Brasilien. Den tycker om att stå ljust men inte i sol och klarar sig lite längre in i rummet också. Gödselvattna på sommaren och vill du beskära den är det bara att skära av stammen ned till 10 cm ovan jord. Då kommer snart nya bladrosetter.



Cyklamen har jag sett växa vild på Kreta, men den finns även runt hela Medelhavet och Främre Orienten. Cyklamen, som funnits länge i vårt land, var vanlig på 50-talet och sköts den rätt kan den bli väldigt gammal. Blomman anses som en svår växt men egentligen behöver den bara stå lite ljust, svalt och abso-

lut inte ovanför ett värmeelement. Håll lite rumsvarmt vatten på fatet och se till att hälla bort vattnet som inte sugts upp. Annars kan växtens rotknöl ruttna. Gödsla varannan vecka under sensvåren. Efter blomning ska den vila i någon månad och sedan planteras den om i lite sandblandad jord.



Brudorkidé är en av vår mest sålda blomma under 90-talet. Eftersom orkidésläktet är så ofantligt stort utökas sortimentet hela tiden. De flesta orkidéer vill stå ljusst men absolut inte i solen. Till och med blommas rötter tycker om ljus, så de säljs ofta i genomskinliga plastkrukor. Det finns orkidénäring att köpa och vattna försiktigt genom att doppa krukan i dyngsgammalt vatten utan att blöta ned bladen.



Utmed bergslutningarna i Östafrika växer den lilla **saintpaulian** i vilt tillstånd. Den ursprungliga arten har mörka violblå blommor, men genom korsning finns numera blommor som är ljuslila, vita, rosa och rödvioletta. Det finns sorter som är blå med vit kant och tvärtom, dubbla i alla färger och det finns fransiga och vågiga blomblad. Saintpaulian vill stå i östvästfönster. Vattna helst på fatet och låt aldrig blomman stå i vatten, för då ruttnar rötterna.



I början av 80-talet fick jag en **doftdracena** av min granne som skulle flytta. Den var över en meter hög och väldigt stilig. När den blev för stor beskar jag den genom att skära av stammen i lagom höjd och då uppstod nya små bladrossetter på stammen. De avskurna sticklingarna satte jag i ett glas vatten för att få rötter och sedan planterades de i ny kruka. Man skall vara sparsam med vattningen och den tål att stå lite mörkt i ett rum.

Det finns även dracenor med randiga vita, gula eller röda blad.

Den lilla **krotonen**, som står lite gömd bakom dracenan, kan bli två meter hög om den står svaltt och inte i direkt sol. På 60-talet köpte jag växten för dess vackra gul-, röd- och brunspräckliga blad, enbart för att matcha min nya bruna manchestersoffa.



Juvelblomman, som här fått sortnamnet Empire, tillhör ananassläktet. Typiskt för ananasväxter att de växer i rosetter som efter ett eller två år går i blom. Varje rosett blommar bara en gång. Efter blomningen skjuter plantan istället nya sidoskott som så småningom kommer att blomma. Skär loss det gamla skottet när sidoskottet blivit 10 cm, lägg på lite ny jord på nya rosetten så bildas nya rötter. Juvelblomman är inte så näringskrävande men vill stå ljus och varmt men inte i direkt sol. Måttlig vattning sker i mitten av rosetten, eftersom blomman växer högt uppe i tropikernas trädskronor.



På 70-talet hade jag **hängsparrisen** i en ampel i mitt badrum, som hade fönster. Där trivdes den bra och blev stor i en lagom fuktig atmosfär. Växten har förkrympta blad och barrliknande skott. På äldre exemplar kan grenarna bli taggiga och blommar ibland med små vita blommor som har en fin doft. Hängsparris har rotknölar som lagrar vatten men är ändå känslig för uttorkning. Vattna rikligt vår-sommar, gödsla varje vecka, men var lite sparsammare på vintern. Beskär när grenarna blir för långa.

Ordföranden har ordet

Så kan vi då lägga ytterligare ett år till handlingarna. Låt mig börja med att konstatera att den positiva utvecklingen av föreningens ekonomi har fortsatt även under 2001 och överskottet uppgår till 37 mkr. Det är framför allt det gynnsamma ränteläget som bidragit till denna situation. Detta är också den huvudsakliga anledningen till att hyrorna kan hållas oförändrade även för år 2002, det vill säga fyra och ett halvt år utan hyreshöjning. Detta är en helt unik händelse i föreningens historia. Vi kan dock inte vänta oss att denna ekonomiska utveckling i föreningen kan fortsätta hur länge som helst. Det finns stora åtaganden framöver, bland annat i form av ökat byggande.

Många nybyggnadsprojekt

Det nya insatssystemets införande år 2001 har också verksamt bidragit till uppbyggnaden av styrkan i föreningens ekonomi. Med ökade insatser skapas en solidare kapitalbas inom föreningen. Förutsättningar skapas därmed för ett genomförande av de nybyggnadsprojekt som planeras de närmaste åren.

Det rör sig om sammanlagt cirka 600 lägenheter under en femårsperiod: Västra Farmarstigen i Tyresö kommun (59 lägenheter), Lilla Essingen (86 lägenheter), Hammarby Sjöstad (två projekt på totalt cirka 325 lägenheter), Liljeholmstorget (50 lägenheter), Abrahamsberg (25 lägenheter) och Kampementsbacken (60 lägenheter).

Fortsatt medlemsökning

Mot bakgrund av det fortsatt ökande medlemsantalet i föreningen är en nyproduktion nödvändig. Per den 31 december 2001 uppgick antalet medlemmar till 70 836 – en ökning med 2 409 under 2001. Sedan 1990 är ökningen cirka 30 000.

Det nya projektet Båggången vid Hässelby Torg har färdigställts och inflyttningen påbörjades i december 2001. Det innebär ett tillskott med 120 lägenheter. Intresset för lägenheterna har varit mycket stort.

Turbulens på bostadsmarknaden

Det är också viktigt att uppmärksamma turbulensen på Storstockholms bostadsmarknad just nu. Efterfrågan på bostäder är större än på många år samtidigt som produktionen av nya lägenheter ligger på en mycket låg nivå. Av de bostäder som byggs är merparten bostadsrätter i attraktiva lägen. Samtidigt är efterfrågan på hyresrätter stor, men eftersom produktionskostnaden är hög och den ekonomiska kalkylen inte går ihop för fastighetsägaren byggs nästan inga sådana.

Livskraftig 85-åring

För SKB var 2001 ett märkesår i den meningen att föreningen uppnått den aktionsvärda åldern 85 år. Detta uppmärksammades bland annat på fullmäktigedagen i november med föredrag, seminarier, diskussioner och utställning samt en buffé med underhållning. Det var en mycket



Foto: Kristian Thöldte

stimulerande och intressant dag och en manifestation av att SKB mer än någonsin representerar en mycket livskraftig bostadsidé – spekulationsfritt och rättvist boende. Riksdagens beslut under våren 2002 om en lag angående kooperativ hyresrätt understryker den viktiga roll som den bostadskooperativa idén har på den framtida svenska bostadsmarknaden.

En fortsatt konsolidering av ekonomin och utveckling av verksamheten i föreningen är givetvis viktig för föreningens alla medlemmar. Då skapas fundamentet för såväl bra service och effektiv fastighetsförvaltning som för produktion av nya bostäder.

Till sist ett stort tack till förtroendevalda och andra medlemmar som gjort ett bra arbete inom föreningen. Likaså ett stort tack till föreningens personal som medverkat till ett bra år 2001.

*Göran Långsved
styrelseordförande*

Affärsplan 2002

Som ett redskap för att leda den dagliga verksamheten upprättar SKBs ledning årligen en affärsplan för verksamheten. Denna affärsplan ska tjäna som ett planerings- och styrinstrument för ledningen att nå de mål som satts upp på lång och kort sikt.

Affärsplanen innehåller sju huvuddelar som regelbundet följs upp och revideras. Den första delen innehåller ett tydliggörande av "affärsidén", det vill säga syftet med verksamheten, vilka föreningen är till för och vilken föreningens huvuduppgift är. Affärsidén har hämtats direkt ur före-

ningens stadgar och uttrycks på följande sätt:

Affärsidé

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

Vision

Den andra huvuddelen anger en försök till en långsiktig vision för föreningen. Denna vision har uttryckts som "Tryggt och trivsamt boende i en levande förening".

Strategier/kännetecken

Den tredje delen anger vilka strategier/kännetecken som ska användas för att verksamheten ska bli framgångsrik. Dessa kännetecken är:

SKBs revisorer

Peter Lander, Ernst & Young

Jag arbetar med revision hos Ernst & Young sedan 1980. Ernst & Young är en svensk revisionsfirma, som ägs av några av de anställda, varav jag är en. I första hand arbetar jag med publika bolag.

Jag har varit revisor hos SKB i fyra år nu. Som sådan är min uppgift att kontrollera att det råder ordning och reda inom SKB. Främst när det gäller pappershanteringen och att redovisningen sker enligt lagstiftningen. Jag granskar att styrelsen och VD leder verksamheten efter gällande lagar och förordningar, att SKBs stadgar efterlevs och att föreningen sköts effektivt.

Ann Broström

Jag har haft uppdraget som förtroendevald revisor i SKB i cirka tio år. Dessförinnan var jag ordförande i hyresutskottet under flera år och kom på så sätt att bli väl insatt i föreningens ekonomiska frågor. Då jag i mitt yrke är verksam som managementkonsult med affärsutveckling och styrning som specialitet har min professionella bakgrund även kommit väl till pass.

Jag har bott inom föreningen i drygt tjugo år och varit verksam inom kvartersrådsverksamheten innan jag flyttade till Stockholms skärgård.

Som förtroendevald revisor är min uppgift inte helt klart definierad men jag försöker att ha medlemmens intresse och



Foto: Kristian Thödde

SKBs revisorer; Peter Lander, Ann Broström och Hans Nord.

bästa framför mig i olika frågor. Tillammans med övriga revisorer deltar jag i ett stort antal planerings- och uppföljningsmöten som gäller föreningens ekonomi. Därutöver försöker jag även ta upp mer medlemsspecifika frågor och se hur föreningens verksamhet i det dagliga arbetet kan ske på ett bättre och effektivare sätt. Det kan gälla stadgefrågor, systemfrågor, hantering av medlemsmedel och -information.

Hans Nord

Jag har tidigare arbetat som bankdirektör i SEB, bland annat med krediter, placeringar och penning- och kapitalmarknadsfrågor. Jag har också varit VD för Aktiv Placering Fondfinans och ledamot av styrelsen för SEB Luxembourg S A.

För två år sedan utsågs jag av Stockholms stad till revisor i SKB. Min uppgift som stadens revisor är att kontrollera att SKB lever efter gällande regler.

- Kundnära verksamhet
- Professionalism, hög kompetens, serviceanda och tillgänglighet
- Modernt företagande
- Miljötänkande
- Ständigt förbättringsarbete

Långsiktiga mål

Den fjärde delen redovisar fem olika målområden som ska uppnås inom fem år eller tidigare. Man kan också säga att de alltid ska vara uppnådda. Till stor del är de redan det. Målområdena är följande:

- SKB är en välskött och ekonomiskt

stabil förening

- SKB har en levande föreningsidé och föreningsdemokrati
- SKB har en effektiv bostadsförvaltning och kontinuerlig nyproduktion av bostäder
- SKB är en attraktiv arbetsgivare med engagerad och kompetent personal.
- Verksamheten förnyas och utvecklas kontinuerligt

Kortsiktiga mål, aktiviteter och uppföljning

Den femte delen behandlar de kortsiktiga

mål som ska uppnås inom ett år och som sedan leder mot de långsiktiga målen. I den sjätte delen preciseras de aktiviteter/åtgärder som behöver vidtas för att de kortsiktiga målen ska kunna uppnås. Den sjunde och sista delen behandlar rapportering/uppföljning och utvärdering av verksamheten.

Genom att använda affärsplanen och kontinuerligt följa upp och revidera den kan en bättre styrning och uppföljning av verksamheten göras.

Henrik Bromfält
VD



Foto: Kristian Thøldte



Foto: Kristian Thøldte

Styrelse och ledning

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

SKBs ledning. Från vänster Bo Andersson, teknisk chef, Thorbjörn Nilsen, administrativ chef, Henrik Bromfält, VD, Bertil Ekwall, marknadschef och Leif Burman, förvaltningschef.

År 2001 i korthet

- SKB fyller 85 år
- Oförändrade hyror sedan 1 juli 1998
- Omsättning 418 mkr
- Resultat efter finansnetto 37 mkr
- Balansomslutning 2 911 mkr
- Inflyttning i 60 nya lägenheter i kvarteret Båggången, Hässelby
- Produktion/projektering av sammanlagt 600 lägenheter pågår

Utblick år 2002

- Fortsatt oförändrade hyror
- Inflyttning i ytterligare 60 nya lägenheter i kvarteret Båggången
- Byggstart för 59 lägenheter i Västra Farmarstigen, Tyresö
- Ombyggnad av 152 lägenheter i Björkhagen
- Ny organisation sätts
- Ny lagstiftning om kooperativ hyresrätt träder i kraft
- Fortsatt utvecklingsarbete med översyn av hyressättningsystemet och aktivering av köande
- Fortsatt planering för nya bostäder på Lilla Essingen, Hammarby Sjöstad m m
- Fortsatt utveckling av SKBs kvalitets- och miljöarbete

Förvaltningsberättelse

Föreningsverksamhet mm

Medlemmar

Antalet medlemmar ökade 2001 med 2 409 och uppgick vid årets slut till 70 836. Av dessa var 6 324 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

Skrivelser m m

SKB har yttrat sig över det förslag till permanent lagstiftning för kooperativ hyresrätt som lades fram under senhösten. Den nya lagen föreslås träda i kraft 1 april 2002. SKB ser mycket positivt på detta. Rent praktiskt kommer det att innebära att SKBs stadgar behöver justeras på några punkter.

SKB har också beretts möjlighet att yttra sig över en promemoria från finansdepartementet om särbestämmelser för allmännyttiga bostadsföretag vad gäller redovisningsregler vid värdering av fastigheter. SKB har i sitt yttrande uttalat att man delar departementets uppfattning att det inte behövs några särbestämmelser för den kooperativa hyresrätten.

Fullmäktige

Fullmäktige består för närvarande av 56 boende och 37 köande medlemmar. Enligt stadgarna får maximalt 40 procent av

fullmäktige utgöras av köande medlemmar.

I enlighet med styrelsens förslag beslöt föreningsstämman om oförändrad årsavgift för år 2001, det vill säga 250 kronor för huvudmedlemmar och 125 kronor för familjemedlemmar.

Vid föreningsstämman behandlades sammanlagt sju motioner. Motionerna tog upp frågor om tillämpning av de nya insatsreglerna, policy för den fastighetsnära sophanteringen, föreningsinformation på SKBs hemsida på internet, hyresstopp, mer bostäder, aktiverande av köande medlemmar och redovisning av medlemsavgifter. Föreningsstämman beslöt vidare att fastställa en ny arbetsordning för kvartersråden.

Fullmäktigedagen den 23 november hade gjorts extra festlig med anledning av föreningens 85-årsjubileum. Cirka 300 medlemmar och anställda deltog i firandet som ägde rum lördagen den 24 november 2001 i Norra Latins konferenscenter vid Norra Bantorget.

Styrelsen

Styrelsen har under året tillsatt två arbetsgrupper. Den ena arbetsgruppen har haft som uppgift att bereda frågan om en översyn av föreningens hyressättningsprinciper. Detta med anledning av beslut på för-

eningsstämman år 2000. I arbetsgruppen har funnits representanter för hyresutskottet, styrelsen och företagsledningen. Arbetsgruppen har under året inventerat och utrett frågeställningarna som berörts samt gjort delrapporteringar vid föreningsstämman och fullmäktigedagen. En slutrapport beräknas kunna läggas fram under år 2002.

Den andra gruppen har haft till uppgift att arbeta med och ta fram förslag på hur de köande medlemmarna ska kunna aktiveras. I arbetsgruppen har funnits representanter för fullmäktige, styrelse och företagsledning. Även denna arbetsgrupp räknar med att kunna lägga fram en slutrapport under år 2002.

Kvartersråd

Merparten av SKBs bostadsområden har kvartersråd. I de områden som saknar kvartersråd, finns i stället kontaktpersoner.

Kvartersrådsdagarna genomfördes som vanligt i skiftet januari – februari. Syftet med dessa träffar är att förbereda vårens medlemsmöten och diskutera för kvartersråden aktuella och intressanta frågor.

Programpunkter på årets träffar var bland annat utveckling av samråd och inflytande samt förslag till ny arbetsordning för kvartersråden.

Byggnadsverksamhet

Allmänt

Bostadsbyggandet i länet är fortsatt lågt, trots stora behov och stor efterfrågan. Det mesta som byggs är fortfarande bostadsrätter. Glädjande nog har SKB ändå många nya spännande projekt på gång. Prisnivån på nya bostäder är fortfarande mycket hög, delvis beroende på bristande konkurrens i alla leverantörs- och entreprenörsled. En dämpning av byggpriserna har dock kunnat skönjas de senaste månaderna.

Nya lägenheter

SKB får genom ombyggnaden av fastigheten Båggången vid Hässelby Torg ett nytt skott av 120 lägenheter.

Ombyggnadsarbetena i det 16 våningar höga huset, som påbörjades vid årsskiftet, har varit komplicerade. Bland annat har de gamla hisschakten rivits och ersatts med nya för att större och snabbare hissar skulle kunna installeras. De tidigare 195 lägenheterna har omvandlats till 120 moderna lägenheter med bra inredning, inglasade balkonger och hög IT-standard.

Inflyttningen påbörjades i november och kommer att pågå in i första kvartalet 2002. Helt färdigt kommer projektet inte att vara förrän i juli 2002.

Två nya lägenheter har också tillskapats i Lillsjönäs, Abrahamsberg, genom att ett lägenhetsdagehem har avvecklats sin verksamhet.

Kommande bostadsprojekt

I Tyresö kommer nyproduktion av 59 lägenheter att påbörjas andra kvartalet 2002 och stå färdiga för inflyttning under 2003. Därmed får SKB sitt andra bostadsområde utanför Stockholms stad.

Kvarteret Köksfläkten på Lilla Esingen kommer att påbörjas vid årsskiftet 2002–2003 och stå färdigt för inflyttning ungefär ett år senare. Projektet innehåller 86 lägenheter i storlekar från ett till fyra rum och kök.

SKB har två markanvisningar i Hammarby Sjöstad för vilka planarbetet har pågått under hela året.

Den första tomten, som ligger inom området Hammarby Gård, kommer att innehålla cirka 125 flexibla, ytsnåla lägenheter i ett mycket modernt hus. Igångsättning beräknas ske tidigast vid årsskiftet 2003–2004.

Den andra markanvisningen i Hammarby Sjöstad, kvarteret Kölnan, ligger på den gamla Fredellstomten. Projektet kommer att innehålla cirka 200 lägenheter och kommer att kunna påbörjas i slutet av 2004 eller i början av 2005.

Vid tunnelbanestationen i Abrahamsberg har SKB en markanvisning som kommer att kunna bebyggas med cirka 25 lägenheter. Planarbetet har nyss påbörjats, varför någon exakt tidplan för projektet inte har fastställts ännu.

Vid Liljeholmstorget där omfattande byggnadsarbeten pågår, har SKB tillsammans med SBC en markanvisning i det sydöstra hörnet. Parkeringsfrågan är inte löst, varför planarbetet inte kommit igång. SKBs bostadsdel beräknas uppgå till cirka 50 lägenheter.

SKB har också fått en markanvisning vid Kampementsbacken i anslutning till vårt befintliga bostadsområde där. Ett förslag med två punkthus, som kommer att kunna innehålla ett sextiotal lägenheter har tagits fram. Den formella planprocessen har inte kommit igång ännu, varför byggstart kan ske tidigast 2006.

Ombyggnadsverksamhet

Under året har ombyggnaden av SKBs bostadsområde på Erkens Kroken i Årsta slutförts.

Projektering och planering för ombyggnad av de 152 lägenheterna i Björkshagen har genomförts. Arbetena kommer att genomföras 2002–2003.

Marknad, uthyrning m m

Kötider i SKB

De kötider som krävs för att komma i fråga för lediga lägenheter är i dag:

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

Erforderliga kötider har fördubblats på bara några år. En grundläggande orsak till de långa kötiderna är naturligtvis att nyproduktionen av lägenheter inte på långt när hållit jämna steg med de senaste årens kraftiga medlemstillströmning. Vidare påverkas även SKBs kötider av den totala bostadsbristen på Stockholms bostads-

Turordningsfördelning 2001-12-31

<i>Turordningsår</i>	<i>Boende</i>	<i>Köande</i>	<i>Samtliga</i>	<i>Ackumulerat</i>
–1930	18	4	22	22
1931–1940	62	9	71	93
1941–1950	161	33	194	287
1951–1960	238	98	336	623
1961–1970	543	321	864	1 487
1971–1980	2 919	4 452	7 371	8 858
1981–1990	1 594	25 219	26 813	35 671
1991–2000	713	30 662	31 375	67 046
2001–2001	76	3 714	3 790	70 836
Summa	6 324	64 512	70 836	

Ålderssammansättning hos SKBs medlemmar

(med boende avses endast den medlem som tecknat hyreskontrakt)

<i>Ålder</i>	<i>Boende</i>		<i>Köande</i>		<i>Totalt</i>	
	<i>2001</i>	<i>%</i>	<i>2001</i>	<i>%</i>	<i>2001</i>	<i>%</i>
0–10	–		16 500	26	16 500	23
11–17	–		11 900	18	11 900	17
18–25	500	8	10 300	16	10 800	15
26–45	2 500	40	15 900	25	18 400	26
46–65	1 900	30	8 000	12	9 900	14
66–	1 400	22	1 900	3	3 300	5
Totalt	6 300		64 500		70 800	

marknad, genom att fler söker varje enskild lägenhet, vilket i sin tur leder till längre kötider. Slutligen kan noteras att 44 procent av de köande medlemmarna är under 18 år. Det är sannolikt att kötiderna förlängs ytterligare när dessa medlemmar uppnår vuxen ålder och börjar efterfråga en egen bostad.

Bostadslägenheter

Under år 2001 har 584 lägenheter blivit lediga till uthyrning, vilket motsvarar 9 procent av det totala bostadsbeståndet. 194 av dessa avsåg flyttning inom SKBs bestånd.

Den 31 december var 121 lägenheter uthyrda i andra hand. Under 2001 har 38 lägenheter återlämnats till föreningen till följd av åtgärder mot otillåtet boende och dylikt.

Vid utgången av 2001 var 65 lägenheter uthyrda till icke medlemmar, bland annat insprängda pensionärs- och handikappslägenheter i Hässelby.

Antal byten var 97, varav 28 interna.

Lokaler, bilplatser

Vid slutet av året var samtliga lokaler uthyrda. En minskad efterfrågan kan emellertid konstateras. 50 hyreskontrakt har omförhandlats, vilket ökat SKBs hyresintäkter med 1,5 mkr på årsbasis. 15 nya lokaler har tillkommit. Det är främst källarutrymmen på Kungsholmen, Årsta och Södermalm, som förädlats. Det har medfört en ökad hyresintäkt på 0,1 mkr per år.

Den 31 december var 8 platser i varmgarage outhyrda. Vid samma tidpunkt var 278 parkeringsplatser outhyrda. I antalet ingår även lediga MC-platser. De flesta av de outhyrda bilplatserna finns i områden där det ursprungligen byggdes för många i förhållande till behovet.

En översyn av bilplatshyrorna har gjorts under året. Resultatet blev höjningar från och med 2002. Större delen av höjningarna tas ut i centralt belägna områden. I vissa fall har höjningen fördelats på tre år.

Fastighetsförvaltning

Inflytande på boendet

SKB har som mål att ha engagerade medlemmar, som kan påverka förvaltningen i sitt område. I första hand sker detta via kvartersråden, som har kontinuerlig kon-

takt med förvaltare och fastighetsskötare. Exempelvis planeras underhållsåtgärder i stor utsträckning i samråd med kvartersråden.

Skötseln av fastigheterna utförs i hög grad av egen personal. Detta bidrar också till att öka de boendes möjligheter att påverka förvaltningen. Att känna de som städar trapphuset och åtgärdar fel i lägenheterna skapar också trygghet.

Boskola

I samband med inflyttningen i kvarteret Båggången genomfördes under hösten en boskola för de nya hyresmedlemmarna. Målsättningen var att ge en så bred information som möjligt före inflyttningen och ge svar på frågor som uppkommer när man flyttar in i ett nytt hus.

Bland annat behandlades praktiska frågor kring hus och lägenheter, installationerna, omgivningen och den operativa organisationen inom SKB.

Dessutom informerades om SKB som förening, kvartersrådens verksamhet och formerna för det individuella och kollektiva inflytandet. En planerad bilpool introducerades liksom frågor kring inredning och belysning.

Miljö

SKB har en miljöplan, som renodlar och koordinerar alla SKBs miljöinsatser under huvudrubrikerna

- Energibesparing
- Vattenbesparing
- Kemikalieanvändning
- Avfallshantering
- Allmän resursbesparing
- Transporter
- Sunda bostäder

Under 2001 har åtgärder vidtagits för att minska el- och energiförbrukningen. Bland annat har elmaskiner bytts ut mot nya effektivare, och några fastigheter har tilläggsisolerats. I Hässelby och Svetsaren har el- och oljepannor avvecklats och fastigheterna anslutits till fjärrvärmenätet. Därmed värms 93 procent av fastighetsbeståndet upp med fjärrvärme. Vid årsskiftet hade 95 procent av SKBs fastigheter datoriserad driftövervakning.

Underhåll

I kvarteret Ryssjan på Södermalm har den sista etappen av fasadupprustningspro-

jektet slutförts. Arbetena har varit omfattande, eftersom hela putsskiktet måste knackas ner och ett nytt skikt byggas upp och färgas av. Även i kvarteret Filthatten har ett liknande fasadupprustningsprogram genomförts. Här har också balkongerna renoverats.

I kvarteret Bjälken på Södermalm har gårdsbjälklaget över garaget fått nytt tätskikt och ovanpå detta har gården fått nya platt- och planteringsytor.

Av den redovisade underhållskostnaden på totalt 44,1 mkr avser 24,7 mkr åtgärder som planerats i samråd med kvartersråden. Bland dessa märks takomläggning i kvarteren Dyvinge, Järinge och Drevinge, ny fönsterbeklädnad i Hässelby och kvarteret Bjälken, nya tvättmaskiner i kvarteret Alligatorn, upprustning av tvättstugor i Bredäng, Eriksberg och kvarteret Glöden.

Bredband

Merparten av SKBs fastigheter har sedan tidigare en förberedd nätstruktur för bredbandsuppkoppling via nätet för kabel-TV. Dock har sju områden saknat möjligheten på grund av ett omodernt nätsystem. I samtliga dessa områden har ett nytt kabelnät installerats, utom i Eriksberg, där installation kommer att ske under våren 2002. Därefter har alla SKBs fastigheter tillgång till bredband och de tjänster som kommer att utvecklas via IT-mediet.

I kvarteret Båggången, Hässelby, har installation av en anläggning, som ger möjlighet till en bredare tjänsteförmedling via IT, genomförts. Kommande utvärdering av denna högre nivå av IT-tjänster kommer att ske för att ge kunskap om nyttan, kostnader och framtida strategier.

Ekonomi

Resultat

Även 2001 blev ett bra år mätt med ekonomiska mått, om än inte lika bra som rekordåret 2000. Överskottet blev 36,9 mkr, vilket är 8 mkr lägre än 2000. Speciellt tillfredsställande är det förstas att vi uppnår överskottet utan att höja hyrorna – som inte höjts sedan 1998.

Det främsta skälet till att det går bra för SKB är att räntorna varit låga. Jämfört med många andra bostadsföretag i regionen är våra fastigheter högt belånade.

Detta gör att vi relativt sett tjänar mer på att räntorna är låga. Baksidan är naturligtvis att vi också förlorar mer om räntorna stiger. Därför är det av största vikt att ha en buffert i form av en bra soliditet. Det faktum att vi de kommande fem åren räknar med att investera ytterligare en miljard kronor i nya lägenheter minskar naturligtvis inte behovet av en stabil ekonomisk grund. Därför är det extra positivt att kunna konstatera att vår soliditet nu ökat till 24 procent. Förutom det gångna årets vinst har även insatshöjningen som trädde i kraft 2001 bidragit till att stärka föreningens egna kapital. Insatskapitalet ökade förra året med 56 mkr, varav cirka 36 mkr beror på de höjda insatserna.

Intäkter

Trots att bostadshyrorna inte höjdes har hyresintäkterna ökat med 3,6 mkr till 401,2 mkr. Det beror dels på att ombyggda lägenheter, bland annat i Årsta, fått högre hyror och att lokalhyror omförhandlats.

Posten övriga intäkter har minskat med 8,1 mkr från 2000, då föreningen fick en engångsåterbetalning av pensionsmedel från Alecta (f d SPP).

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick 2001 till 145,6 mkr, en ökning med 7,1 mkr jämfört med föregående år. Det är framförallt höjda taxor för uppvärmning som ligger bakom detta, men även kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat.

Underhåll

Den redovisade kostnaden för underhåll

år 2001, 44,1 mkr, innebär en minskning med 12,6 mkr i förhållande till 2000. Räknat per kvadratmeter bostads- och lokalyta motsvarar detta 93 kr, vilket fortfarande är mer än genomsnittet för jämförbara företag.

Fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsskatt sjönk med 3,3 mkr till 17,1 mkr beroende på att skattesatsen sänktes för hyreshus.

Finansiella poster

Räntekostnaderna ökade med 6,3 mkr samtidigt som räntebidragen minskade med 10 mkr, netto alltså en resultatförsmärning med 16,3 mkr. 2001 års räntekostnader 113,8 mkr är dock mycket låga om man tittar ytterligare några år bakåt och är som nämndes inledningsvis den viktigaste orsaken till att SKBs ekonomi för närvarande är så god. Tilläggas kan också att räntebidragen inte längre har någon avgörande betydelse för ekonomin. De 6,2 mkr vi erhöll 2001 kan jämföras med nära 100 mkr så sent som 1996.

Utsikter för 2002

Hyresintäkterna för bilplatser ökar med 2,7 mkr 2001 men på minussidan står högre fjärrvärmesaxor, ökade personalkostnader och högre fastighetsskatt. Marknadsräntorna förväntas också stiga något, vilket gör att resultatet 2002 sammantaget beräknas bli något lägre än 2001.

Finansiering

År 2001 bjöd på förhållandevis kraftiga

räntesvängningar. Året inleddes med sjunkande räntor som följd av en allmän pessimism beträffande konjunkturen i spåren av IT-branschens snabba nedgång. Under våren kom mer positiva konjunkturrapporter samtidigt som inflationen i Sverige ökade oväntat mycket, vilket ledde till kraftigt stigande räntor. Terrorstöden i USA i september fick sedan centralbankerna världen över att sänka sina styrräntor för att förhindra en befarad konjunkturedgång. Sammantaget gjorde denna utveckling att nivån på marknadsräntorna vid 2001 års utgång inte skiljde sig nämnvärt från nivån vid årets ingång.

Finanspolicy

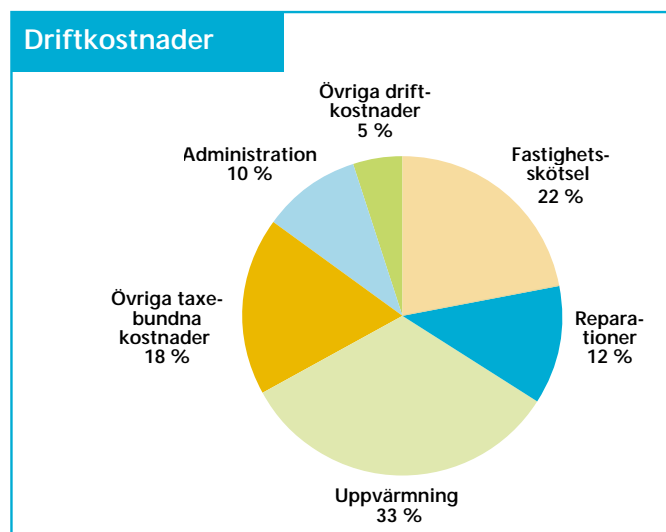
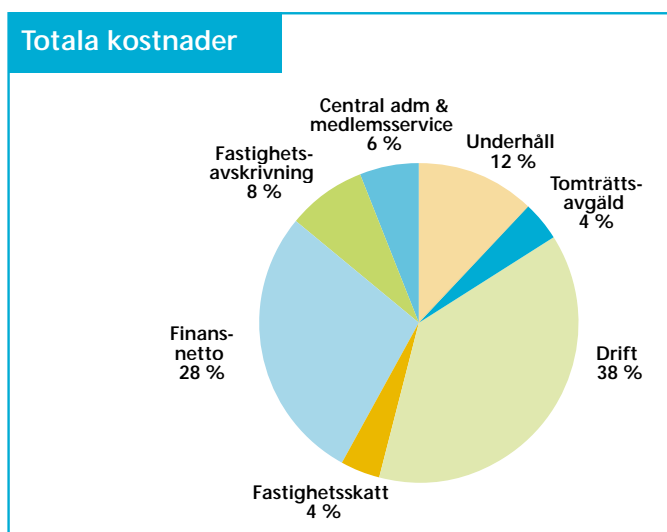
SKB arbetar efter en finanspolicy, i vilken anges mål och riktlinjer för finansverksamheten samt fördelningen av ansvar och befogenheter. Bland annat regleras hur stor del av låneskulden som får räntejusteras det närmaste året och hur stor del av lånen som får ligga hos en och samma långgivare.

Låneportföljens utveckling

Låneskulden minskade 2001, trots investeringar på 98,2 mkr, med 32,3 mkr till 2 003,8 mkr vid årets slut. Ett viktigt skäl till detta är som nämnts att insatskapitalet ökat med 55,9 mkr.

Genomsnittsräntan på lånen var vid årets slut 5,2 procent att jämföra med 5,3 procent vid årets ingång.

Finanspolicyn medger att maximalt halva lånestocken förfaller till slutbetalning de närmaste tolv månaderna. För SKBs låneportfölj uppgick denna andel



vid årets slut till 15 procent (19 procent). 50 procent är också gränsen för hur stor del av kapitalskulden som får räntejusteras det närmaste året. Denna andel var vid årsskiftet 37 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 1,6 (1,7) år.

Organisation och personal

Organisation

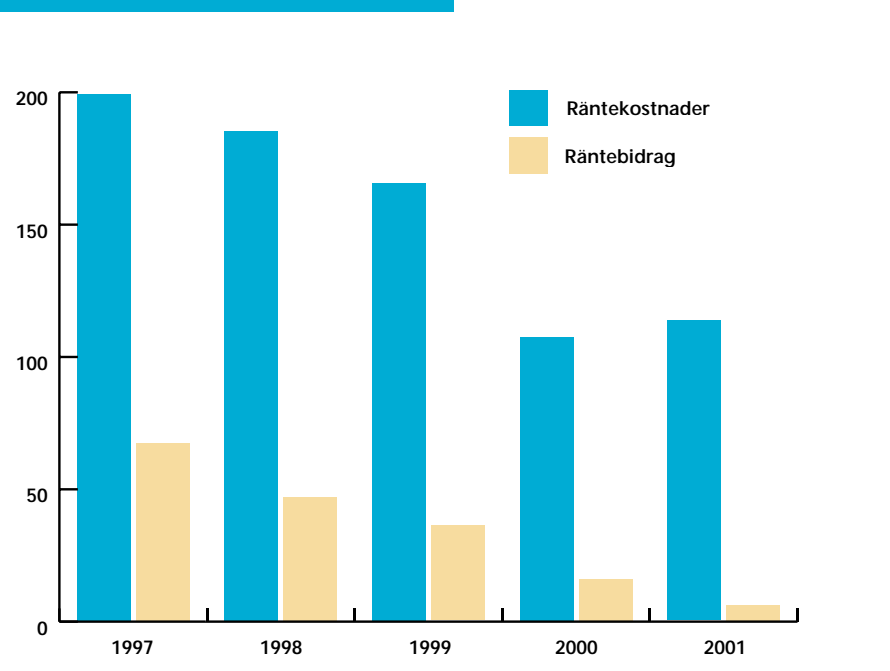
SKB har en processororienterad organisation. Under 2001 gjordes en översyn av organisationen. Översynen har lett till en viss förändring, framförallt av förvaltningsavdelningens interna organisation.

Den nya organisationen innebär bland annat att skötsel och service av föreningens fastigheter delas upp på sex bostadsområden, där en ansvarig bostadsförvaltare inom respektive område får totalansvar för fastigheterna, kontakter med hyresmedlemmar och kvartersråd samt arbetsledning av fastighetsskötarna. På det sättet kan service, tillgänglighet, klagomålshantering m m ytterligare förbättras till nytta för hyresmedlemmarna.

Fastighetsskötarrollen

Den dagliga kontakten i våra bostadsområden sköts i första hand av våra fastighetsskötare. En utveckling av fastighetsskötarrollen har skett under året. En del fastighetsskötare har fått utökade arbetsuppgifter där aktiv inflyttningsinformation, medverkan i kvartersrådsmöten och lokala administrationssysslor ingår. Målsättningen är att uppnå en bredare lokal

Räntekostnader och räntebidrag



service med anpassning av skötseluppgiften efter de boendes och områdets förutsättningar.

Kvalitetsarbetet

Samtliga medarbetare har under året deltagit i ett kvalitetsprojekt. Utgångspunkten har varit att arbeta strukturerat med ständiga förbättringar utifrån ett kundperspektiv.

Medarbetarna har delats upp i olika arbetsgrupper som har belyst SKBs styrkor och svagheter. Tillsammans har alla arbetsgrupper tagit fram cirka 200 förbättringsförslag och cirka 170 exempel på

sådant som fungerar bra. Arbetsgrupperna har valt ut förbättringsförslag som ska genomföras och handlingsplaner har upprättats. Vid årsskiftet 2001/2002 var cirka hälften av alla inkomna förbättringsförslag genomförda.

Anställda

Vid årets slut hade SKB 118 (116) anställda, varav 39 (40) kvinnor. Personalomsättningen uppgick till 10 procent (9 procent).

Läs hela årsredovisningen!

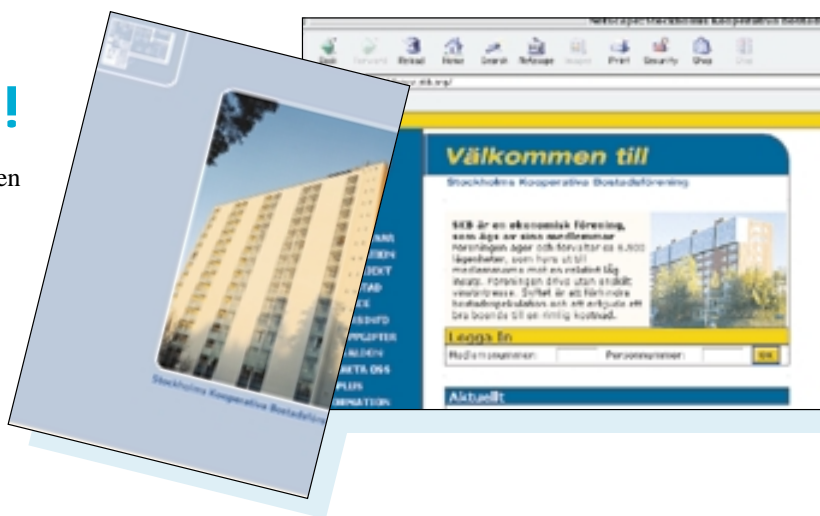
Du kan läsa den fullständiga årsredovisningen samt motioner och styrelsens utlåtanden på SKBs hemsida www.skb.org.

Årsredovisning och motionshäfte kan även beställas från SKB:

Tel 08-704 60 00

Fax 08-704 60 66

E-post skb@skb.org



Resultat och balansräkning	2001	2000	Nyckeltal	2001	2000
Resultaträkning, mkr			Lönsamhet		
Hysesintäkter	401,3	397,6	1 Fastigheternas direktavkastning, %	7,0	7,1
Övriga intäkter	16,9	25,1	2 Avkastning på totalt kapital, %	5,2	5,4
Nettoomsättning	418,2	422,7	3 Avkastning på eget kapital, %	5,6	7,7
Fastighetskostnader			Kapital och finansiering		
Driftkostnader	-145,6	-138,5	4 Soliditet, %	24,3	21,6
Underhållskostnader	-44,1	-56,7	5 Belåningsgrad		
Tomträttsavgälder	-15,3	-14,7	bokförda fastighetsvärden, %	70	74
Fastighetsskatt	17,1	-20,4	Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier, mkr	98	104
Driftnetto	196,1	192,4	Riskbedömning		
Fastighetsavskrivningar	-29,6	-31,7	6 Rätetäckningsgrad, ggr	1,3	1,4
Bruttoresultat	166,5	160,7	7 Räntebidragsexponering, %	1,5	3,8
Central administration & medlemservice	-23,7	-25,4	Förvaltning		
Rörelseresultat	142,9	135,3	8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,0	0,1
Resultat från finansiella investeringar			9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	1,6	1,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1,6	0,9	10 Hyra bostäder, kr/kvm	834	834
Räntebidrag	6,2	16,2	11 Underhållskostnader, kr/kvm	93	119
Räntekostnader och liknande resultatposter	-113,8	-107,5	11 Driftkostnader, kr/kvm	307	292
Årets resultat	36,9	44,9	11 Driftkostnader samt central admin. och medlemservice, kr/kvm	357	345
Balansräkning, mkr			11 Driftnetto, kr/kvm	413	405
Anläggningstillgångar	2 866,4	2 801,6	11 Driftnetto inkl. räntebidrag, kr/kvm	426	440
Omsättningstillgångar	45,1	53,2	Personal		
Summa tillgångar	2 911,5	2 854,8	Medelantal anställda	114	115
Eget kapital	707,4	617,9	Övriga uppgifter		
Avsättningar	0,0	0,0	Boende medlemmar	6 324	6 226
Medlemmars medel	88,0	90,8	Köande medlemmar	64 512	62 201
Långfristiga skulder	2 003,8	2 036,1	Totalt antal medlemmar	70 836	68 427
Kortfristiga skulder	112,3	110,0	Årsavgift per medlem, kr	250	250
Summa skulder och eget kapital	2 911,5	2 854,8	Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125
Övriga uppgifter			Antal lägenheter		
Yta bostäder per 31 december, kvm	447 322	440 330	(år 2002 inkl 120 lgh i Båggången)	6 487	6 360
Yta lokaler per 31 december, kvm	33 848	34 300	Omflyttning, % av antal lgh	9	11
Färdigställda fastigh. bokförda värde, mkr	2 848,8	2 755,6	Lägenhetsbyten totalt	97	96
Fastighetslån inklusive kortfristig del av långfristig skuld, mkr	2 003,8	2 036,1	därav externt	68	55
			därav internt	28	41

Definitioner av nyckeltal

1. Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda lägenheter.
2. Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.
3. Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
4. Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.
5. Fastighetslån i procent av bokfört värde fastigheter.
6. Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.
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. Bostadshyror per december.
11. Kostnads-/resultatpost dividerat med årsmedeltal av uthyrbar bostads- och lokalyta.

Stadgeändring med anledning av ny lag om kooperativ hyresrätt

Den av SKB sedan länge efterlängta permanenta lagen om kooperativ hyresrätt är nu ett faktum. Lagen träder i kraft den 1 april 2002. Sammantaget bedöms den bli mycket positiv för SKBs verksamhet.

För att SKB ska kunna omfattas av lagen krävs dock några ändringar av föreningens stadgar. Stadgeändringarna kommer att behandlas på föreningsstämman den 28 maj. De ändringar som erfordras är bland annat att föreningens namn måste innehålla beteckningen

”kooperativ hyresrättsförening” samt att övergripande grunder för hyressättning och avsättning för underhåll ska anges.

De ändringsförslag som nu föreslås är beträffande namnet ”Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening”.

Beträffande övergripande grunder för hyressättning: ”Totala hyresintäkterna ska bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen av den enskilda lägenheten ska baseras på lägenhetens stor-

lek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten”.

Beträffande avsättning till underhåll: ”Medel för säkerställande av framtida underhåll av föreningens hus ska årligen avsättas i enlighet med av styrelsen beslutad underhållsplan”.

Stadgeändringsförslaget i sin helhet liksom motiveringar framgår av motionshäftet som kan beställas på telefon 08-704 60 00. Det finns även tillgängligt på SKBs hemsida.

Henrik Bromfält, VD

Sammandrag av motioner och utlåtanden



1. Om fullmäktigesuppleants närvaro- och yttranderätt på stämmor

Jan-Åke Andersson, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Motionären yrkar att fullmäktigesuppleanter ska få närvara på föreningsstämmorna och därvid få yttranderätt. Syftet med förslaget är att öka engagemanget hos suppleanterna och att underlätta för dem som kan tänka sig att kliva vidare i organisationen. Detta skulle underlättas genom den direktinformation ett deltagande på årsstämmorna innebär och också ge en möjlighet att lära känna fler förtroendevalda personer inom föreningen. Detta är särskilt viktigt när det gäller köande medlemmar som har svårare att lära känna varandra och därmed utnyttja de demokratiska rättigheterna i föreningen.

Styrelsen ställer sig positiv till ett ökat engagemang hos såväl de förtroendevalda medlemmarna som övriga medlemmar. Redan i dag är det möjligt för suppleanter att delta på föreningsstämmor. Suppleanter inbjuds också till fullmäktigedagen i november. Det som kan vålla problem är om det uppstår utrymmesbrist i den för ändamålet förhyrda lokalen.

Styrelsen förslag är dock att i kallelsen till föreningsstämman ange att även suppleanter är välkomna att närvara. Av föreningsrättsliga regler samt av praxis följer att yttranderätt och rösträtt bör förbehållas ordinarie ledamöter samt de suppleanter som tjänstgör vid tillfället.

Styrelsen föreslår att fullmäktige tillstyrker förslaget om rätt för fullmäktigesuppleanter att närvara på föreningsstämman samt att fullmäktige avslår yrkandet att även ej tjänstgörande fullmäktigesuppleanter ska ha yttranderätt på föreningsstämman.

2. Om valberedningens deltagande på köandes möten

Jan-Åke Andersson, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Motionären föreslår ett tillägg i stadgarna innebärande att valberedningens ordförande ska utse någon inom valberedningen att delta på de möten som ordnas för de köandes fullmäktigeledamöter/-suppleanter. Syftet med förslaget är att öka möjligheten att hitta kandidater till förtroendeposter i föreningen.

Styrelsen pekar på att det i valberedningens uppgifter ingår att föreslå kandi-

dater till olika förtroendeuppdrag inom föreningen. I detta arbete ingår naturligt att delta på olika typer av föreningsmöten samt på andra sätt inventera utbudet av kandidater. Motionärens förslag ligger alltså i linje med det uppdrag valberedningen har. Styrelsen är alltså positiv till förslaget. En representant för valberedningen bör fortsättningsvis vara närvarande vid köandes fullmäktigemöte. Något behov av stadgeändringar synes dock inte föreligga.

Styrelsen föreslår fullmäktige att tillstyrka motionärens förslag att en representant för valberedningen bör närvara vid köandes fullmäktigemöten, samt att i övrigt anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

3. Om devisen "I medlemmarnas tjänst" samt konceptbyggande

Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren

Motionären vill få följande ändringar till stånd:

Ändra perspektiv på föreningens ledning, förvaltning och förtroendeuppbyggnad från ett administrativt reaktivt regelstyrt system där medlemmarna kommer i kläm till ett proaktivt problematiserat medlemsperspektiv där devisen "I medlemmarnas tjänst" genomsyrar verksamheten. Ge anställda, förtroendevalda samt medlemmar ett fortlöpande och adekvat kunskaps- och utbildningsstöd.

Renodla, utveckla och driv den kooperativa bostadsekonomiska föreningens ursprungliga idé anpassad till den tid vi lever i. Gör en ordentlig genomgång av förvaltningsavdelningens uppbyggnad, organisation, verksamhet, vad föreningen gör i egen regi och vad som läggs ut på entreprenörer, intern och extern kontroll av beställningar, byggledning, kvalitetskrav, delkontroller och besiktningar. Hela kommunikationssystemet mellan eventuella kontaktpersoner bland boende, projektledare, beställare, utförare och eventuella entreprenörer behöver ses över för att information inte skall tappas bort, missförstånd uppstå på vägen och onödiga kostnader för reklamationer, social friktion och tidspillan uppstå.

Satsa på en proaktiv drivande utveckling av föreningens nybyggnation i form av till exempel konceptbyggande efter

boendes och främst köandes behov för att fler av föreningens medlemmar ska få bostäder som är anpassade efter deras rådande behov till exempel: generationsbostäder, seniorboende, flytta från hemmet boende, lägenheter med speciella krav (ljud, miljö, allergirent osv), lägenheter med bostadsdel respektive arbetsdel, rålägenheter för egen inredning på egen bekostnad.

Styrelsen instämmer i att verksamheten ska drivas i medlemmarnas tjänst. Detta är grundsynen för all verksamhet inom SKB. Styrelsen instämmer också i synpunkten att det behövs ett fortlöpande kunskaps- och utbildningsstöd för anställda och medlemmar liksom att den kooperativa hyresrättsföreningens ursprungliga idé ska utvecklas kontinuerligt och anpassas till den tid vi lever i. Styrelsen tar gärna till sig motionärens synpunkter i denna del.

Styrelsen har även en positiv grundinställning till motionens andra del om olika former av konceptbyggande. För att uttröna medlemmarnas intresse för dessa frågor kan ett lämpligt arbetssätt vara att styrelsen fortlöpande följer utvecklingen inom området och vid behov låter göra mer konkreta undersökningar/enkäter i frågan. Styrelsen konstaterar att det är styrelsens uppgift att fortlöpande tillse att verksamheten bedrivs i medlemmarnas tjänst.

Styrelsen föreslår att fullmäktige ger styrelsen i uppdrag att följa utvecklingen inom det angivna området vad gäller konceptbyggande och närmare undersöka medlemmarnas reella intresse i frågan samt att i övrigt anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

4. Om likvidation av SKB och bildande av bostadsrättsföreningar

Thomas Bring, hyresmedlem i Tegelprämen

Motionären hänvisar till föreningslagen som anger att medlemmarna på något sätt ska vara aktiva i föreningens verksamhet, till exempel genom att hyra en lägenhet av föreningen. Men det är bara en bråkdel av medlemmarna som uppfyller lagens krav i detta avseende. Som bostadsmarknaden ser ut i dag är det en omöjlig uppgift att bygga lägenheter för alla köande medlemmar. Dagens system skapar förväntningar för de köande som aldrig kommer

att infrias. Därmed har en av de främsta orsakerna till SKBs existens bortfallit. En annan orsak till att upplösa SKB är att själva syftet med en kooperativ ekonomisk förening har bortfallit. Föreningen har vuxit i storlek och drivs i dag som vilket företag som helst. Den enskilde medlemmen har svårt att påverka beslut och verksamhet trots ett formellt inflytande.

Enligt bestämmelser i föreningslagen kan en förening gå i frivillig likvidation om beslut om detta fattas på två på varandra följande stämmor. Då en förening upplöses ska föreningens tillgångar säljas, föreningens skulder betalas, eventuellt överskott fördelas, alla anställda sägas upp. Den egendom som ska säljas utgörs huvudsakligen av hyresfastigheter. Initiativ till bildande av bostadsrättsföreningar måste tas av de boende, som då måste bilda bostadsrättsföreningar. Genom upplösning av föreningen och bildande av bostadsrättsföreningar får de boende en reell möjlighet att påverka sitt boende.

Motionären yrkar på att föreningsstämman ska besluta om likvidation av föreningen.

Styrelsen anser att motionen strider mot föreningens syfte och stadgar samt i övrigt motverkar föreningens intressen.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

5. Om hantering av p-hyror m m

Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren

Motionären yrkar att :

- aviserade höjningar av garage-/parkeringshyror stoppas tills frågan är ordentligt utredd och ånyo beslutad.
- man omedelbart gör en objektrelaterad genomgång av vad som är marknadspris för föreningens garage-/parkeringsplatser med hänsyn tagen till vad som erbjuds inom respektive förvaltningsenhet och inte med hänvisning till vad andra hyresvärdar tar ut i området.
- i föreningens ändamålsparagraf ska framgå att garage-/parkeringsplatser i första hand ska hyras ut till föreningens medlemmar.
- det i hyran för garage-/parkeringsplats ska ingå kollektiv försäkring för medlem.
- frågor angående garage-/parkerings-

platser ska behandlas av kvartersrådet.

- hyressättningen av garage-/parkeringsplatser för medlemmar ska fastställas efter föreningens självkostnad per förvaltningsenhet eller efter en genomsnittlig självkostnad över hela fastighetsbeståndet.

- det ska vara möjligt att parkera släpvagn på förhyrd garage-/parkeringsplats.

- hyressättningen för medlemmars förhyrning av garage-/parkeringsplats omfattas av hyressamråd.

- uthyrning av garage-/parkeringsplatser till juridiska personer ska ske på kommersiella villkor.

- hyressättningen för medlems förhyrning av garage-/parkeringsplats ska kunna differentieras beroende vem som finansierar förhyrningen, privatperson (självkostnad) eller medlemmens arbetsgivare (förhöjd hyra/marknadsprissättning).

- frågan om andrahandsuthyrning eller delade kontrakt mellan förhyrare utreds.

- styrelsen, om nuvarande lagstiftning inte medger att de tre föregående punkterna genomförs, vänder sig till lagstiftaren och begär erforderliga förändringar av gällande regelverk.

Styrelsen har valt att lämna ett samlat utlåtande över motionerna 5–8, vilka samtliga behandlar hyror för bilplatser. Utlåtandet redovisas efter motion 8.

6. Om principer för hyressättning av bilplatser

Kvartersrådet i Mjården genom Donald Monvall

Motionärerna anser hyror för bilplatser ska sättas enligt självkostnadsprincipen och yrkar att stämman uppdrar till styrelsen att göra en översyn principerna för hyressättningen.

7. Om p-platshyror i Gröndal m m

Göran Arnell, fullmäktigesuppseant för Gröndal

Motionären anser att hyresmedlemmar ska betala marknadsmässiga hyror för sina garageplatser. I en egen jämförelse med andra hyresvärdar finner han emellertid att de hyreshöjningar som beslutats för SKBs bilplatser i Gröndal medför att hyran hamnar högre än marknadshyran.

Motionären yrkar därför att hyror

återställs till den nivå som gällde år 2001 samt att ingen höjning görs under åren 2002, 2003 och 2004. Vidare ska mer detaljerade marknadsundersökningar göras inför kommande hyressamråd vilka skall ligga till grund för hyressättningen i samtliga SKBs förvaltningsenheter.

8. Om frysning av, respektive samråd om p-platshyror

Anders Syrén samt Inger Hidmark, fullmäktig respektive fullmäktigesuppseant för Grundläggaren

Motionärerna har noterat att höjningen av bilplatshyror väckt starka reaktioner hos många inom föreningen. Hyror för bilplatser bör sättas utifrån demokratiska principer där såväl läge som standard beaktas.

Motionärerna yrkar att 2002 års bilplatshyror fryses tills styrelsen givit de kvartersråd som önskar möjlighet att förhandla om nivåerna, samt att framtida höjningar bör behandlas i hyressamrådet tillsammans med lägenhetshyror.

Hyresutskottet har lämnat ett samlat utlåtande över motionerna 5–10.

Hyresutskottet hänvisar till styrelsens utlåtande på samtliga punkter. Hyresutskottet arbetar alltid för att hyresnivåerna ska vara så låga som SKBs ekonomi tillåter. Utskottets ledamot Anders Hidmark reserverar sig mot hyresutskottets motionsutlåtande över motionerna 5–8.

Styrelsen har valt att lämna ett samlat utlåtande över motionerna 5–8, vilka samtliga behandlar hyror för bilplatser:

Inledningsvis slås fast att en av styrelsens viktigaste uppgifter är att värna om föreningens ekonomi och att bilplatshyror är en viktig intäktskälla. Syftet med höjningarna har varit att stärka föreningens ekonomi. Med tanke på att hyror till stor del varit oförändrade under lång tid är det rimligt att en anpassning till nivåerna hos andra uthyrare görs.

I stadgarna anges att hyror för bostadslägenheter ska sättas i samråd med hyresutskottet. Trots att det inte krävs enligt stadgarna har även de nu genomförda höjningarna av bilplatshyror behandlats i hyressamråd. Förfarandet har med andra ord skett i enlighet med SKBs regler.

Föreningens policy vad avser hyres-

sättning av bilplatser är sedan länge en strävan att hitta en hyresnivå som innebär full uthyrning kombinerat med en rimlig kösituation. För att hitta rimliga nivåer har jämförelser gjorts med liknande platser i närområdet, det vill säga med platser som i grova drag är jämförbara. Självkostnadsbaserade hyror skulle innebära uppenbara orättvisor. Exempelvis skulle fastigheternas ålder då väga mycket tyngre än det värde bilplatsen representerar för den som hyr den. De höjningar som gjorts har föregåtts av grundliga undersökningar av hyresläget i omgivningarna och är enligt styrelsens bedömning väl avvägda.

Garage- och parkeringsplatser hyrs i första hand ut till boende i kvarteret och andra hand till köande medlemmar. I sista hand erbjuds platserna till externa hyresgäster, vilka fr o m 2003 dessutom kommer att få betala högre hyror än SKBs medlemmar. Att kräva medlemskap av externa hyresgäster skulle emellertid få oönskade effekter. Bland annat skulle detta öka risken för outhyrda platser vid låg efterfrågan.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

9. Om hyresstopp 2003

Kvartersrådet i Brunbäret

Motionärerna anser att styrelsen inför varje hyressamråd överger sitt löfte att arbeta efter målsättningen att hyror i SKB inte skall höjas. Därför föreslår motionärerna att stämman uppdrar åt styrelsen att arbeta efter målsättningen att hyror i SKB inte höjs 2003.

Styrelsen betonar att det inte är något självändamål att höja hyror. Ambitionen är tvärtom att i möjligaste mån undvika höjningar. Ökande kostnader och kommande nyproduktion sätter dock press på föreningens ekonomi, varför framtida hyreshöjningar inte kan uteslutas. I och med utgången av 2002 kommer bostadshyror att ha varit oförändrade i fyra och ett halvt år. Hur ekonomin 2003 ser ut är i dagsläget för tidigt att uttala sig om. Därför är det också för tidigt att redan nu göra utfästelser om nästa års hyror.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

10. Om återinförande av hyresregleringsfond

Sture Eriksson, fullmäktigesuppleant för Mälarpirater

Motionären anser att överföringen av hyresregleringsfonden till eget kapital i samband med 1999 års bokslut leder till högre hyror för de boende. Detta beroende på att överskott används för att finansiera nyproduktion istället för att användas som buffert vid hyreshöjningsbehov. Vidare menar motionären att slopandet av fonden innebär ett avsteg från årsredovisningslagens krav på konsekvens över åren.

Motionären yrkar att hyresregleringsfonden återinförs, varigenom hyrorna skulle kunna hållas oförändrade i många år framåt.

Styrelsen framhåller att eget kapital, precis som hyresregleringsfonden, fungerar som en buffert vid svängningar i resultatet. Oavsett om bufferten kallas hyresregleringsfond eller eget kapital utgör den ingen garanti mot framtida hyreshöjningar.

Fonden hade inte heller något stöd vare sig i stadgarna eller i andra lagar och förordningar som SKB lyder under. Beträffande kravet på konsekvens i redovisningen är det en överordnad princip att ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, vilket innebär att förändringar får göras om man uppnår en mer rättvisande bild av verkligheten.

Några vattentäta skott mellan boendes och köandes pengar har heller aldrig funnits i föreningen. Det är visserligen riktigt att hyror från befintliga fastigheter genom åren bidragit till att bygga upp en bas för framtida nyproduktion i form av eget kapital. Å andra sidan kan man också säga att de köande medlemmarna med sitt bosparande bidragit till att hålla nere lån och därmed räntekostnader som annars hade behövts täckas med hyresintäkter.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

11. Om installation av elektriska dörröppnare i kvarteret Tegelprämen

Gurli Reuterås, hyresmedlem i Tegelprämen

Motionären framför att portarna i kvarteret Tegelprämen är tunga, vilket innebär svårigheter för handikappade, barn och äldre att öppna dem. Därför föreslås att SKB installerar elektriska dörröppnare.

Styrelsen biträder motionärens uppfattning att SKB ska undanröja besvären med tunga portar där så är möjligt, samt hänvisar till den rutin som tillämpas med bostadsanpassning för att underlätta tillgängligheten.

Styrelsen föreslår att fullmäktige anser motionen besvarad.

12. Om "Byta Bostad"-funktionen tillgänglig även för köande medlemmar

Ragnar Forsén, fullmäktig för köande medlemmar

Motionären anser att nuvarande ordning, där funktionen "Byta Bostad" på SKBs hemsida och i tryckt version bara finns tillgänglig för boende, strider mot principen att alla medlemmar ska behandlas lika. Motionären föreslår därför att funktionen "Byta Bostad" görs tillgänglig också för köande medlemmar, så att de kan annonsera ut sina lägenheter och läsa andras annonser för att kunna svara på dem.

Styrelsen framhåller att konsekvensen av att göra funktionen "Byta Bostad" tillgänglig för alla medlemmar med stor sannolikhet skulle bli fler externbyten. Eftersom turordningsprincipen är grundläggande i SKBs bostadsidé föreslår styrelsen att fullmäktige avslår motionen.

13. Uppsättning av balkonger i kvarteret Träslottet

Ulla Mertz, fullmäktig för Träslottet

Motionären hänvisar till önskemål från hyresmedlemmar om balkonger och föreslår därför att balkonger byggs i samband med en planerad fasadrenovering.

Styrelsen anser att åtgärder av denna

karaktär bör betraktas som standardhöjande och genomföras enhetligt i hela fastigheten.

Om de boende är överens om åtgärden och accepterar en hyreshöjning på mellan 450 – 600 kr/månad och lägenhet i dagens kostnadsnivå ser styrelsen positivt på frågan. Ett problem i sammanhanget är dock att fastighetens konstruktion inte tillåter några enkla lösningar. En eventuell komplettering med balkonger måste därför troligtvis göras med balkongtorn med fristående grundläggning, vilket inte är någon estetiskt tilltalande lösning. Detta kan försvåra möjligheten att få bygglov. Styrelsen föreslår därför en prövning av möjligheterna till komplettering i samband med förestående fasadrenovering.

Styrelsen föreslår att fullmäktige bifaller motionen med vad som redovisats i ärendet.

14. Produktion av vindslägenheter

Erik Gjöterberg, köande medlem

Motionären anser att, eftersom så stor del av SKBs medlemmar är köande, måste föreningen göra sitt yttersta för att öka utbudet av lediga lägenheter. Som ett led i denna strävan bör SKB bygga fler vindslägenheter i föreningens befintliga fastighetsbestånd.

Motionären föreslår att stämman uppdrar åt SKBs ledning att skyndsamt utreda denna fråga och sedan sätta igång produktionen av vindslägenheter där så är möjligt.

Styrelsen pekar på att sju fastigheter för drygt tio år sedan kompletterades med sammanlagt 46 nya vindslägenheter. Återstående vindar är i de flesta fall mindre lämpade för ytterligare utbyggnad. Detta beror dels på att förrådsytor måste tas i anspråk, dels på att produktionskostnaderna blir högre än för nybyggda lägenheter. Eftersom SKB har flera nybyggnadsprojekt igång bedömer styrelsen att dessa för närvarande har högre prioritet än tillskapandet av fler vindslägenheter. Frågan prövas dock kontinuerligt och det är inte uteslutet att fler vindslägenheter kan tillskapas i framtiden.

Styrelsen föreslår att fullmäktige anser motionen besvarad.

Att hyra

Lokaler

Kärrtorp. Holmögaddsvägen 19, lager 16 kvm.

Bredäng. L:a Sällskapetets väg 38, kontor/lager, 207 kvm.

Vårberg. Duvholmsgränd 38, lager, 8 kvm. Duvholmsgr. 44, lager, 9 kvm.

Årsta. Erkens Kroken 24, lager, 5 kvm. Erkens Kroken 25, lager 5 kvm.

Åkeslund. Fredrikslundsvägen 2, kontor/butik, 140 kvm.

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

Parkeringsplatser

Gärdet, Kampementsgatan: månadshyra 360 kr (uteplats).

Farsta, Östmarksgatan: månadshyra 200 kr (uteplats).

Fruängen, Jenny Linds gata: månadshyra 200 kr (uteplats).

Bredäng, Lilla Sällskapetets väg: mån.hyra 200 kr (uteplats).

Vårberg, Duvholmsgränd: månadshyra 150 kr (uteplats).

Eriksberg, Skarpbrunnsvägen: månadshyra 150 kr (uteplats), 300 kr (bur).

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

MÅLARSKOLAN

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

På söndagarna mellan klockan 11.30 och 15.00 får vi bland annat lära oss hur man sätter upp tapeter och om utvändig målning och färgsättning.

Visningarna äger rum i Måleributikens lokaler på Drottningholmsvägen 175 vid Alviksplan. T-bana till Alvik. Telefon 08-445 95 95.

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

Här är programmet för resten av vårterminen:

7 april	Ådring och marmorering
21 april	Hänga tapeter
5 maj	Möbelmålning
26 maj	Råd vid utvändig målning och färgsättning
2 juni	Råd vid utvändig målning och färgsättning



Vårens medlemsmöten

Den 15 april 2002 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 7 maj kommer cirka 40 möten att ha hållits i SKBs kvarter.

Val i södra distriktet

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

Material

Årsredovisningar och motionshäften kommer att distribueras till möteslokaler 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 mötet den 7 maj. Dagordningen för mötet finns i anslutning till kallelsen.

Köande medlemmars möte

Den 7 maj 2002 hålls medlemsmötet för de köande medlemmarna. Möteslokalen blir densamma som förra året. Ingenjörshuset Citykonferensen, Malmskillnadsgatan 46 är adressen. Se vidare den särskilda kallelsen till höger.

Fyllnadsval

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

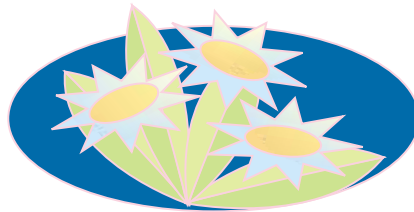
Anmäl intresse!

I dag saknas det ett trettio-tal suppleanter för köande fullmäktige. SKB 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 SKB, tel 704 60 00, fax 704 60 66, e-post skb@skb.org för att få veta mer om föreningsarbetet.

Gå på mötet

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



Tidplan för de ordinarie medlemsmötena 2002 för boende medlemmar

15 april	Täppan, Bondeson Större, Göken, Kampementsbacken
16 april	Dyvinge/Järinge/Drevinge, Mjärden, Ryssjan, Timmermannen, Bredäng
17 april	Idö-Väldö, Lillsjönäs, Svetsaren, Grundläggaren
18 april	Tegelprämen, Segelbåten, Kärrtorp, Eriksberg, Glöden
22 april	Hässelby, Bjälken, Riset/Kroken, Ässjan
23 april	Träslottet/Mälarpirater, Årsta, Brunbäret, Bergsfallet/Päronträdet/Kartagos Backe, Fyrfamiljsvillor
24 april	Stångkusken, Munin-Vale, Städrocken/Kraghandsken/Filthatten, Motorn-Vingen-Bälgen
25 april	Björkhagen, Nockeby, Vårberg, Rågen-Axet/Kartan-Skalan, Båggången
6 maj	Signallyktan/Solsången, Dovre, Gröndal, Markpundet/Lästen, Blidö

Samtliga möten börjar kl 19.00

KALLELSE

till 2002 års ordinarie medlemsmöte med köande medlemmar den 7 maj 2002 18.00, Ingenjörshuset Citykonferensen, Malmskillnadsgatan 46.

Dagordning

1. Val av ordförande
2. Val av protokollföreläsare
3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. Fyllnadsval av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2003 års ordinarie föreningsstämma har hållits
6. Genomgång av årsredovisningen
7. Genomgång av motioner
 1. Fullmäktigesuppleants närvaro- och yttranderätt på stämmor
 2. Valberedningens deltagande på köandes möten
 3. Devisen "I medlemmarnas tjänst" samt konceptbyggande
 4. Likvidation av SKB och bildande av bostadsrättsföreningar
 5. Hantering av p-platshyror m m
 6. Principer för hyressättning av p-platser
 7. P-platshyror i Gröndal m m
 8. Frysning av resp samråd om p-platshyror
 9. Hyresstopp 2003
 10. Återinförande av hyresregleringsfonden
 11. Installation av elektriska dörröppnare i kvarteret Tegelprämen
 12. "Byta bostadsfunktionen" tillgänglig även för köande medlemmar
 13. Uppsättning av balkonger i kvarteret Träslottet
 14. Produktion av vindslägenheter
8. Förslag om ändring av stadgarna med anledning av ny lag om kooperativ hyresrätt
9. Övriga frågor

Tag med medlemsbevis

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