

VI i SKB

April 2003



Startskott för
sjönära nybygge

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:

Kvarteret Köksfläkten
på Lilla Essingen.

Skiss: Brunnberg & Forshed



SKBs öppettider

Växel/reception: 08-704 60 00

September-april 8.00-16.45

Maj-augusti 8.00-16.00

Fredagar hela året 8.00-16.00

Uthyringsenheten:

08-704 60 00

Telefontid mån-fre 9.00-12.00

Besökstid mån-fre 9.00-15.00

Lediga lägenheter: 08-704 18 90

Talsvar.

Medlemsservice: 08-704 60 20

Telefontid mån-fre 9.00-12.00

Besökstid mån-fre 9.00-15.00

Felanmälan: 08-704 60 60

Telefontid mån-fre 7.30-12.00

samt 13.00-15.30

Övriga tider anmäls fel som kräver
omedelbart ingripande till SOS
Alarmering, tel 08-454 20 44.

Vi ber medlemmarna respektera
våra besöks- och telefontider.

INNEHÅLL



Unikt läge vid Mälaren

Byggnadsarbetet i
kvarteret Köksfläkten
på Lilla Essingen är i
full gång. Här bygger
SKB ljusa lägenheter
med vattenblänk ända
in i vardagsrummet.

sidan 8



Välkommen på visning

Den 6 april visar vi kvarteret Gulmåran i
Tyresö. Hälften av lägenheterna har
hyrts ut. Resterande annonseras på hem-
sidan och talsvar. Alla medlemmar får
söka, oavsett kötid.

sidan 16



SKB hittar hem...

...till Nockeby och kvarteret Alligatoren. Det tog
sju år från att SKB fått markanvisningen till dess
byggnadsarbetena kunde börja. Allt på grund av
högljudda protester från villaägarna i omgivningen.
Nu stannar turistbussar till här för att se prov
på en lyckad förtätning av hyreshus i ett etablerat
villasamhälle.

sidan 20

Arkitektur- guidningarna är tillbaka

sidan 38



Nya riktlinjer för hyressättning

I de nya riktlinjerna föreslås att föreningens
bostadshyror fördelas efter lägenheternas rela-
tiva värden. Med relativt värde avses en be-
dömning av hur medlemmarna i genomsnitt
värderar en lägenhet jämfört med föreningens
övriga lägenheter.

sidan 13

Året som gått

Årsredovisningen i sam-
mandrag presenteras i VI i
SKB. Vill du ha årsredo-
visningen i sin helhet, går
det bra att beställa den på
telefon 08-704 60 00.

sidan 25



Sortera rätt

I kvarteret Drevinge har det anordnats sopskola.
Nu vet nästan alla hur soporna ska sorteras.

sidan 36

ATT HYRA sidan 19

VD har ordet

Byggstarterna avlöser varandra



Foto Kristian Thöldte

Det känns skönt att SKB nu efter 86 års bostadsbyggande och bostadsförvaltning äntligen kan bedriva sin verksamhet med stöd av en gällande lagstiftning.

Från och med april 2002 gäller nämligen den nya lagen om kooperativ hyresrätt. 2002 års enskilt viktigaste händelse för SKB! Läs mer om den nya lagstiftningen i artikeln på sidan fem.

2002 ett bra SKB-år

Vi får inte glömma bort allt annat viktigt som hänt under året. SKBs ekonomi har varit god, vilket är tryggt för medlemmarna att veta. Tack vare den gynnsamma ekonomiska utvecklingen har hyrorna kunnat hållas oförändrade även under år 2002.

Sammanlagt har hyrorna i SKB varit oförändrade under fyra och ett halvt år, vilket är en form av rekord för SKB och ovanligt för branschen överhuvudtaget. Inget varar dock för evigt och någon gång måste även hyrorna höjas. Kostnaderna för SKB har, under de år hyrorna varit oförändrade, fortsatt att stiga. I det avseendet har SKB haft samma förutsättningar som alla andra bostadsföretag; med stigande kostnader för värme, fastighets-skatt, löner, material med mera. För år 2003 har därför en mindre hyreshöjning varit nödvändig. Vi är med andra ord tillbaka i de gamla gängorna igen.

Den dagliga verksamheten inom föreningen, med fastighetsförvaltningen och allt som hör därtill, har skötts på ett mycket tillfredställande sätt. Föreningens medlemmar får en bra service och så ska det också vara.

Kvalitetsarbetet, som bedrivs inom organisationen, har också varit framgångsrikt med många delprojekt som syf-

tar till att förbättra och kvalitetssäkra verksamheten. En viktig del i detta har bland annat varit en genomgång av SKBs klagomålshantering, som har förbättrats genom detta arbete.

Lyckade projekt

Föreningens nybyggnadsverksamhet har nu kommit igång ordentligt igen och det känns bra. De 120 lägenheterna i kvarteret Båggången i Hässelby har blivit klara och inflyttade under året. Detta för SKB ovanliga byggnadsprojekt har blivit mycket lyckat och är en skimrande pärla i Stockholmsförorten, till glädje inte bara för våra hyresmedlemmar i fastigheten utan även för grannar och övrig omgivning.

Byggandet av de 59 lägenheterna i Tyresö pågår för fullt och även det projektet verkar bli mycket lyckat. Projektet på Lilla Essingen lär inte bli mindre populärt. Här pågår byggandet av 80 lägenheter i ett exceptionellt bra och vattennära läge. Om knappt ett år kommer de första lyckliga hyresmedlemmarna att flytta in i fastigheten.

Ja, byggstarterna avlöser varandra. Näst i tur står sedan Hammarby Sjöstad, där två stora projekt med 215 lägenheter (kvarteret Kölnan) respektive 125 lägenheter (Hammarby Gård) planeras för fullt.

Svårt att bygga billigt

SKB har varit förutseende att planera för nya bostadsprojekt och hör – i förhållande till sin storlek – till de företag i landet som bygger flest hyresbostäder för närvarande. Medaljen har dock en baksida och det är de ekonomiska förutsättningarna för att bygga hyresrättsbostäder.

Höga krav på bland annat arkitektur, miljö, energi samt höga markpriser har, i

kombination med osedvanligt höga entreprenadkostnader, medfört väldigt höga hyror i de nya bostäderna. Tyvärr har SKB mycket liten möjlighet att påverka kostnaderna. Vill vi vara med och bygga i de attraktiva områden som det är frågan om, får vi också vara beredda på att det blir höga kostnader och hyror därefter.

Att byggbranschen har vett att ta bra betalt är känt sedan tidigare och detta har accentuerats de senare åren med byggandet av lönsamma bostadsrättsprojekt. Mitt i detta står alltså SKB med en mycket liten möjlighet att påverka det hela. Man kan till och med förenkla problemet och säga att för SKBs del gäller det att antingen acceptera den höga kostnadsnivån eller att helt avstå från att bygga nya bostäder.

Nytt för framtiden

I den situationen har det trots allt kännas riktigt att fortsätta bygga. Ansvar mot de köande medlemmar som bosparar och vill ha en lägenhet i SKB ligger till grund för detta tänkande. Det vore dock lite roligare om samhället kunde förbättra finansieringssituationen för hyresrättsbyggandet. Även en storstad som Stockholm måste ha en fortsatt produktion av hyresrättslägenheter, trots att kostnaderna och hyrorna blir högre än i övriga landet.

Sammanfattningsvis har SKB haft ett mycket framgångsrikt år bakom sig. Föreningen står samtidigt inför stora ansträngningar de närmaste åren för att kunna fortsätta bedriva verksamheten. Förhoppningsvis kan förutsättningarna bli bättre och klarare så att uppgiften åtminstone blir något lättare än idag.

Henrik Bromfält
VD

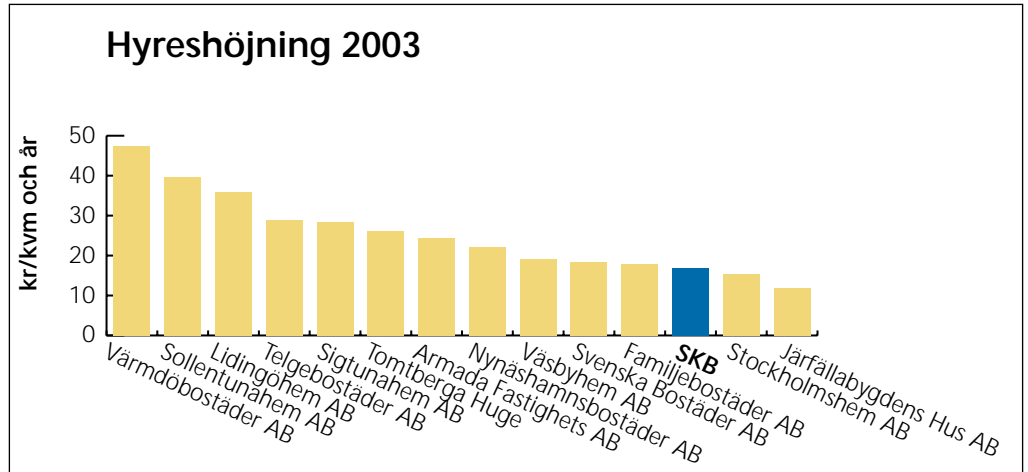
Begränsad hyreshöjning hos SKB

Den 1 januari höjde SKB bostads-
hyrorna med 17 kr/kvm och år.

Det innebär en höjning med 106 kronor per månad för en lägenhet på 75 kvadratmeter (75 kvm x 17 kr : 12).

Lägenheterna i Björkhagen undantogs från hyreshöjningen på grund av den pågående ombyggnaden och den hyreshöjning som lägenheterna därmed fått. För p-platser gäller det beslut som fattades i förra årets hyressamråd.

Efter fyra och ett halvt år med oförändrade hyror gick det inte längre att undvika en hyreshöjning. Höjningen beror framför allt på ökade kostnader för fastighetskötsel, reparationer, underhåll samt värme och energi. Även tomträttsavgälder och fastighetsskatt har ökat väsentligt. Under åren med oförändrade hyror har kostna-



derna stigit inom i princip alla områden. Tack vare en välskött ekonomi kunde hyreshöjningen i alla fall begränsas till 17 kr/kvm och år, vilket totalt sett för hela SKB motsvarar cirka två procent. Vid en

jämförelse med andra bostadsföretag är SKBs höjning en av de lägre i Stockholmsregionen.

*Bertil Ekwall
Marknadschef*

SKB – nu en registrerad kooperativ hyresrättsförening

Från och med april 2002 gäller den nya lagen om kooperativ hyresrätt.

SKB är nu en registrerad kooperativ hyresrättsförening. Efter det att den nya lagstiftningen trädde i kraft 2002 och efter de stadgeändringar som föreningsstämman beslutade om vid två tillfällen samma år registrerades SKB som en "Kooperativ hyresrättsförening" i Patent- och Registreringsverkets register den 14 november 2002.

Lagstöd efter 86 år

Det är skönt att föreningen därmed kan tillämpa den "nya" upplåtelseformen kooperativ hyresrätt helt lagligt. Vi slipper de dispenser från gällande lagar som har behövts sedan lång tid. SKB tycker att det var på tiden eftersom föreningen har använt upplåtelseformen i 86 år.

Vad innebär nu detta för SKB? Symboliskt är det självklart en milstolpe och en stor händelse, eftersom det nu finns lagstöd för upplåtelseformen. Rent fak-

tiskt innebär det dock inga märkbara förändringar i den dagliga verksamheten. Föreningen har ju så att säga en hel del erfarenheter av såväl upplåtelseformen som föreningsverksamheten. Vi fortsätter alltså på samma vis som tidigare.

Ökat intresse

Det som förhoppningsvis kommer att hända är dels att den kooperativa hyresrätten blir en tydligare del i den bostadspolitiska debatten (vilket redan har märkts), dels att SKB får efterföljare i form av andra föreningar, som kommer att upplåta lägenheter med kooperativ hyresrätt. SKB välkomnar detta. Vi har redan märkt ett kraftigt ökat intresse ute i landet. SKB har där tjänat som ett föredöme för andra föreningar.

Två modeller

Troligtvis kommer det att bildas en hel del föreningar inom ramen för kommunala bostadsföretags verksamhet. Dessa föreningar kommer då att bedriva verksamheten genom den så kallade hyresmodel-

len, det vill säga de kommer att hyra sina fastigheter av ett bostadsföretag. Däremot kommer det nog att bli få föreningar som vågar bedriva verksamheten enligt den så kallade ägarmodellen, det vill säga där föreningen äger sina fastigheter. Det är den sistnämnda modellen som SKB tillämpar.

Anledningen till att det troligtvis blir mycket få föreningar som kommer att tillämpa ägarmodellen är de ekonomiska risker som är förknippade med den modellen. SKB har ju där klarat av den svåra delen genom att man under lång tid byggt upp ett stort fastighetsbestånd, vilket har den fördelen att om vissa fastigheter går med underskott kan det kompenseras av att andra fastigheter går med överskott. De ekonomiska riskerna blir då mindre än då man endast har en fastighet.

Hur som helst är det mycket positivt och betydelsefullt att SKB nu registrerats som en kooperativ hyresrättsförening. Stort grattis till SKB alltså.

*Henrik Bromfält
VD*

SKB får bra betyg i flyttningsenkät

81 procent av dem som flyttar till eller från en SKB-lägenhet är med på besiktningen.

Det och mycket annat får man veta av svaren på den enkät som SKB skickar till alla som flyttar till eller från en SKB-lägenhet. Frågorna handlar om hur SKBs rutiner fungerar i samband med flyttningen. Sedan september 2002 har över 100 medlemmar besvarat enkäten; svarsfrekvensen är cirka 20 procent. Undersökningen kommer att pågå till i början av mars i år.

Enkäten består både av så kallade öppna frågor, där utrymme ges att besvara frågan med egna ord, och slutna frågor med fasta svarsalternativ, exempelvis en femgradig skala, där fem motsvarar högsta betyg.

Bra bemötande från personal

På den öppna frågan vad som fungerat bra svarar 40 procent att allt fungerat bra! Därefter, med 35 procent av rösterna, kommer ett bra bemötande från SKBs personal. Särskilt angivna yrkeskategorier är fastighetsskötare, hantverkare, besiktningmän/bostadsförvaltare, receptionister och uthyrare.

Svaren på frågan vad SKB kan förbättra är mer differentierade; många olika förslag med få röster på varje. Det finns dock ett undantag: cirka 40 procent svarar att det inte finns någonting att förbättra. Konkreta förbättringsförslag är att SKB

på något sätt ska säkerställa flyttstädningen (sex procent) och överlämnandet av nycklar från avflyttande till inflyttande (fem procent). Fyra procent vill kunna påverka besiktningstiden.

Via hemsidan

Hur söker medlemmarna lediga lägenheter? 90 procent hittade sin nya lägenhet på SKBs hemsida. Åtta procent ringde SKBs talsvar och två procent lyssnade på de områdesindelade telefonsvararna. Ingen hade besökt SKBs kontor. Själva tekniken för att söka ny lägenhet fick betyget 4,6 på en femgradig skala.

På frågan vilken visningstid som är lämpligast, föredrar 74 procent ett kvällsalternativ. 56 procent anser att dagens system med vardagskvällar passar bäst.

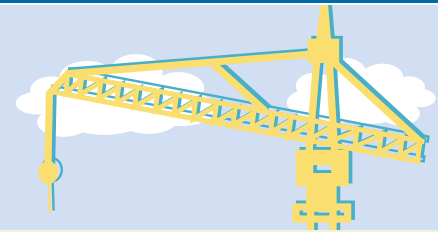
Pågående förbättringsarbete

Inom SKB pågår ett kvalitetsarbete för att förbättra bland annat arbetsmetoder och rutiner. Syftet med enkäten är ta reda på hur du som medlem uppfattar SKBs medverkan i samband med flyttningen. Bakom enkäterna står en arbetsgrupp bestående av Pia Edlund, Eva Ranhem, Henrik Wahlström, Bengt Svedhammer och undertecknad.

Enkätsvaren kommer att analyseras av arbetsgruppen och utgöra underlag för det fortsatta kvalitetsarbetet.

*Enkätgruppen genom
Helena Rosander*

Byggrutan



Gulmåran, Tyresö

59 lägenheter
Bygget pågår
Totalentreprenör Skanska
Inflyttning juli–oktober 2003

Köksfläkten, Lilla Essingen

81 lägenheter
Bygget startade i december 2002
Totalentreprenör Veidekke
Inflyttning prel. 1:a–2:a kvartalet 2004

Handboken, Abrahamsberg

Cirka 30 lägenheter
Planarbetet har startat, men går trögt
Byggstart ännu inte fastlagd
Trolig inflyttning 2006

Lustgården, Kungsholmen

Cirka 100 lägenheter
Planarbetet har inte kommit igång
Byggstart planerad till 2005
Inflyttning 2006

Kölnan, Hammarby Sjöstad

Cirka 215 lägenheter
Laga kraft vunnen detaljplan
Byggstart planerad till halvårsskiftet 2004
Inflyttning under 2006

Hammarby Gård

Cirka 125 lägenheter
Planarbete pågår
Byggstart planerad till hösten 2005
Inflyttning under 2006–2007

Liljeholmstorget

Cirka 50 lägenheter
Planarbete har inte kommit igång
Byggstart planerad till hösten 2005
Inflyttning under 2006

Kampementsbacken

Cirka 60 lägenheter
Planarbete har inte kommit igång
Byggstart planerad till hösten 2007
Inflyttning under 2008

Vilken tid och dag anser du vara lämpligast för visning av lägenheten?

Vardag, kväll	56%
Helg, kväll	4%
Kväll	14%
Vardag, dag	4%
Helg, dag	18%
Dag	2%
Alla	2%



Grafik SABO Förlags AB

Lilla Essingen – från förr till nu

Förr...

Lilla Essingen har idag cirka 3 000 invånare, men på 1700-talet fanns det bara ett enda hus på ön. Det var Essinge Wårdshus, senare omdöpt till Vårdshuset Bellmansro. Vårdshuset revs i slutet av 1800-talet.

Den första bron till Lilla Essingen invigdes 1907. Dessförinnan skedde förbindelserna med Kungsholmen med hjälp av en dragfärja. Den nuvarande bron, Mariebergsbron, invigdes 1937.

Lilla Essingen bebyggdes på 1930-talet och då bestämdes huvuddelen av gatunamnen. Många av dessa har anknytning till de båda stora industrierna på ön, Primus och Lux.

AB Lux, senare AB Electrolux, grundades 1901 och flyttade till Lilla Essingen 1908. Först specialiserade man sig på tillverkning av ett speciellt slags fotogenlampor för att så småningom växa till en världsomspännande koncern för tillverkning av bland annat dammsugare,



Foto Stockholms Stadsmuseum

Flygfoto över Lilla Essingen 1937.

kyl- och frysskåp. AB Primus byggde åren 1906–07 en stor fabrik på Lilla Essingen, där fotogenköket Primus tillverkades.

Nu har både Electrolux och Primus

flyttat från ön och lämnat plats för bostadsbebyggelse. I det så kallade Luxområdet, där Electrolux AB tidigare låg, kommer det att byggas omkring 900 lägenheter. 81 av dessa byggs av SKB.

... och nu

Lilla Essingen hör till Essinge församling inom Kungsholmens stadsdelsområde.

Förskola finns på Lilla Essingen och

två nya avdelningar byggs i SKBs hus. Skolor finns på både Stora Essingen och Kungsholmen. Ett antal gymnasieskolor med olika inriktning finns på Kungsholmen. Kvartersakut/husläkarmottagning finns på Lilla Essingen.

Närmaste tunnelbanestation är Fridhemsplan och tvärbanan stannar på Stora Essingen. Anslutande bussar från Fridhemsplan och Stora Essingen är linje 1, 49 och 91 (nattbuss). Enligt SL ska en kommande busslinje gå mellan tvärbanans hållplats på Stora Essingen och Fridhemsplan via Luxgatan/Lilla Essingen.

På Lilla Essingen finns ett varierat utbud av mindre affärer och serviceinrättningar. Inom Luxområdet planeras ett antal butiker för olika typer av näringsidkare, såsom frisör, närlivs, tobak, restaurang.

En strandpromenad kommer att anläggas och både Luxparken och Primusparken ska rustas upp och utvidgas. I Luxparken planeras bland annat för en av Stockholms vackrast belägna lekplatser.

Så här är det tänkt att Lilla Essingen ska se ut när alla byggprojekt är klara.



Skiss ÅWL Arkitekter AB



Skiss Brunnberg & Forshed Arkitekter

Kvarteret Köksfläkten – sjönära lägenheter mitt i stan

Vid Luxviken på Lilla Essingen bygger SKB nu två flerbostadshus. Kvarteret heter Köksfläkten och är en del av Luxområdet, där Electrolux tidigare hade huvudkontor och fabrik.

Läget vid Mälaren, i kombination med närheten till stadens kulturella och kommersiella utbud, är unikt.

Kvarteret Köksfläkten har ritats av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor och kommer att innehålla 81 lägenheter från ett till

fem rum och kök. Arbetena pågår för fullt och de första lägenheterna beräknas bli inflyttningsklara i februari 2004.

Det är nu dags för dig, som funderar på att flytta dit, att göra en intresseanmälan.

Som en lagun

Utemiljön formas av närheten till Mälaren och Luxviken, som ligger likt en lagun direkt söder om SKBs hus. Det sjönära läget förstärks genom utformningen av uteplatser, terrasser och balkonger.

På berget norr om tomten ligger den gamla Essingebebyggelsen. Nedanför den slingrar sig Luxgatan, uppstöttad med en

rejäl stödmur av natursten, som utgör kvarteret Köksfläktens norra gräns. Tomten sluttar sedan ner mot Primusgatan och vattnet.

Mellan de två bostadshusen finns en terrasserad gård, som ligger upphöjd från Luxgatan.

En lekplats finns i anslutning till det daghem som byggs i ett av husen.

Äldre träd har bevarats och kompletterats med nyplanteringar för att erbjuda en varierad och levande flora.

Arkitekturen utgår från det unika läget nära Luxviken. Byggnaderna får en kraftfullare volym mot berget för att succes-

Kvarteret Köksfläkten, Lilla Essingen



3 rok, 100 kvm



Skisser Brumberg & Forshed Arkitekter

Reservation

Vi reserverar oss för eventuella ändringar i lägenheternas planlösning, yta, utrustning m m som kan komma att göras under byggtiden.

Lägenhetsfördelning

Storlek	Kvm	Antal
1 rok	45–46	10
2 rok	41–58	20
3 rok	77–100	15
4 rok	90–112	34
5 rok	115	2
Totalt		81

Hyresexempel

Preliminära hyror och insatser.

Storlek	Månadshyra	Totalinsats
1 rok	6 500–7 000 kr	110 000–120 000 kr
2 rok	6 700–8 500 kr	100 000–140 000 kr
3 rok	9 500–13 000 kr	175 000–235 000 kr
4 rok	10 500–14 500 kr	210 000–260 000 kr
5 rok	14 500 kr	270 000 kr

Sedan 1943 tecknas en kollektiv hemförsäkring i Folksam för alla som hyr en SKB-lägenhet. Premien ingår i hyran.

svt smalna av och bli lägre mot vattnet. Taken hålls låglutande för att inte störa utsikten för den högre liggande, befintliga bebyggelsen.

Mycket glas

Husen har "funkiskaraktär" med ljusa fasader i slät puts och stora glasytor. Entréerna mot både gata och gård har stora glasade ekpartier. Mot Primusgatan finns butikslokaler i en liten arkad.

Närheten till vattnet och möjligheten att kunna ta in vattenblänket i lägenheten är utgångspunkter vid utformningen av lägenheterna.

Påtagliga kvaliteter är de stora fönsterytorna och de generösa balkongerna med helt glasade fronter, som vetter mot vattnet.

Speciellt har vardagsrummen med sina stora fönsterpartier ett fantastiskt ljus och – i de flesta fall – utsikt över Luxviken och Mariebergssjön. Dessutom har lägenheterna antingen hörnfönster eller utstickande burspråk för att möjliggöra sidoblick. Alla lägenheter har uteplats eller balkong. Balkongernas glasade räcken/fronter förstärker intrycket av öppenhet.

Lägenhetsentréerna har klinkergolv. I

sovrums, hall, kök och vardagsrum läggs ekparkett. Köksluckor och lådfronter är laminerade med kant av ek. De flesta köken har plats för diskmaskin. Badrummen, med klinkergolv och kakel upp till tak, är modernt utrustade med vägghängd toalett och badkar utan front för att underlätta städningen. I de större badrummen finns plats för tvättmaskin och tortumlare under arbetsbänken.

Val ur kollektion

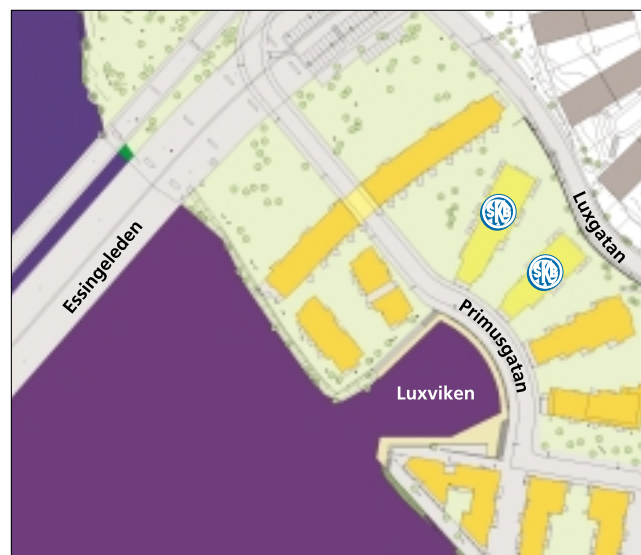
Så långt det är möjligt kommer du att få välja färger på köksluckor, tapeter och kakel ur en av SKB framtagna kollektioner.



4 rok, 90 kvm



5 rok, 115 kvm



På grund av långa leveranstider kommer tyvärr inte alla att kunna erbjudas den möjligheten.

Fastigheten är ansluten till stadsnätet med optofiber samt till kabel-TV och har separat lägenhetsnät för data med datauttag i alla rum. Även TV- och telefonuttag finns i alla rum. Varje lägenhet har ett eget förråd i källarplan.

Postboxar vid entrén

Entréerna från gatsidan är försedda med porttelefon. Entréplanet har golv av ölandskalksten och väggarna är delvis klädda med natursten. På övriga vånings-

plan är golven av terrazzo. Varje lägenhet har sin egen postbox i entréplanet. Utanför varje lägenhetsdörr finns en hållare för morgontidningen.

En kvarterslokal, utrustad med kök, för sammankomster och möten finns på bottenvåningen i ett av husen. I det andra huset ligger den välutrustade och dagsljusbelysta tvättstugan. Återvinningsrum för källsortering finns i båda husen liksom cykel- och barnvagnsförråd.

Ett daghem med två avdelningar finns i bottenvåningen i ett av husen. En mindre lokal för kommersiell verksamhet iordningställs i bottenvåningen i varje hus.

Under gården mellan de två husen finns garage med 33 platser. Dessutom iordningställs några parkeringsplatser på mark samt gästparkeringar. Rörelsehindrade personer kan hämtas och lämnas vid båda husens entréer utan att störas av övrig trafik.

Boskola

I samband med inflyttningen anordnas en boskola, där du, förutom diverse praktisk information om kvarteret, även får veta mer om hur det är att bo i SKB och om föreningsverksamheten.

Kristina Huber



Foto Sture Ekendahl

Den första sprängningen

I december förra året startade byggnadsarbetena i SKBs senaste byggprojekt, kvarteret Köksfläkten på Lilla Essingen, med Veidekke Stockholm AB som entreprenör.

Den ceremoniella delen av byggstarten skedde den 14 januari i år. Då gick det traditionsenliga "Första spadtaget" av stapeln, den här gången i form av en rejäl sprängladdning. Det var Stockholms nya stadsbyggnadsborgarråd Py Börjeson, som tillsammans med Veidekkes VD Göran P Larson och SKBs styrelseordförande Göran Långsved tryckte på startknappen under överinseende av SKBs VD Henrik Bromfält.

Kristina Huber



Intresseanmälan till kvarteret Köksfläkten, Lilla Essingen

För dig som **inte** gör intresseanmälan via talsvar (08-704 18 90) eller hemsidan (www.skb.org). **Din anmälan måste vara SKB tillhanda senast den 29 april 2003 klockan 12.00.**

För att du ska kunna anmäla dig krävs att din turordning inte är senare än 1992-12-31.

Medlemsnummer

Namn

Adress

Postadress

Tel arbete

Tel hem

Insändes till SKB, Box 850, 161 24 Bromma eller faxas till 08-704 60 66.

Vill du bo i kvarteret Köksfläkten?

Vi tar nu emot intresseanmälningar från medlemmar med turordning från 1992-12-31 eller tidigare. Du gör intresseanmälan via talsvar (tel 08-704 18 90), hemsidan (www.skb.org) eller talongen bredvid. Referensnumret är 3560.

Sista anmälningsdag är 29 april 2003 klockan 12.00.

De medlemmar som anmäler sitt intresse till kvarteret Köksfläkten kommer senare att få brev med erbjudande om att välja lägenhet och skriva kontrakt. Lägenhetsvalen sker på sedvanligt sätt efter turordning.

Inflyttningarna sker preliminärt under perioden februari – juni 2004.



Foto Sune Sundahl



Foto Åke Eson Lindman

Förslag till nya riktlinjer för hyressättning i SKB

Bakgrund till förslaget

På SKBs föreningsstämma år 2000 behandlades en motion om hyressättningsfrågor. Den diskussion som därpå följde utmynnade i att stämman beslutade att uppdraga åt styrelsen att göra en översyn av föreningens hyressättningsprinciper.

Styrelsen utsåg en arbetsgrupp som fick i uppgift att utreda frågan och återkomma med en rapport. För att få en allsidig sammansättning av arbetsgruppen bestämdes att den skulle bestå av sex ledamöter; två från styrelsen, två från hyresutskottet och två tjänstemän.

Vad är bra med de nya riktlinjerna?

Arbetsgruppens uppfattning är att dagens hyresstruktur när det gäller relationen mellan olika lägenheter inom samma fastighet fungerar bra. Däremot finns vissa

brister i hyresstrukturen mellan olika fastigheter.

Flera olika hyressättningsprinciper används samtidigt. Det innebär att hus som är färdigställda före och efter 1979 är hyressatta enligt olika system. Problemet är emellertid större än så. I ett flertal äldre fastigheter har ombyggnader ägt rum efter 1979. Detta har lett till högre hyror, vilka dock inte täckt kostnaderna för renoveringen. Hyreshöjningarna efter ombyggnad har inte följt någon enhetlig princip, utan har fastställts efter en jämförelse med andra ombyggnader och en rimlighetsbedömning efter det hänsyn tagits av ombyggnadskostnaden. Hyressättnings-systemet har därmed i praktiken blivit tredelat, vilket har lett till att föreningen idag har en otydlig och svåröverskådlig hyresstruktur. Detta är inte bra, eftersom det kan leda till konflikter och skada sammanhållningen inom föreningen.

En konsekvens av att flera olika hyres-

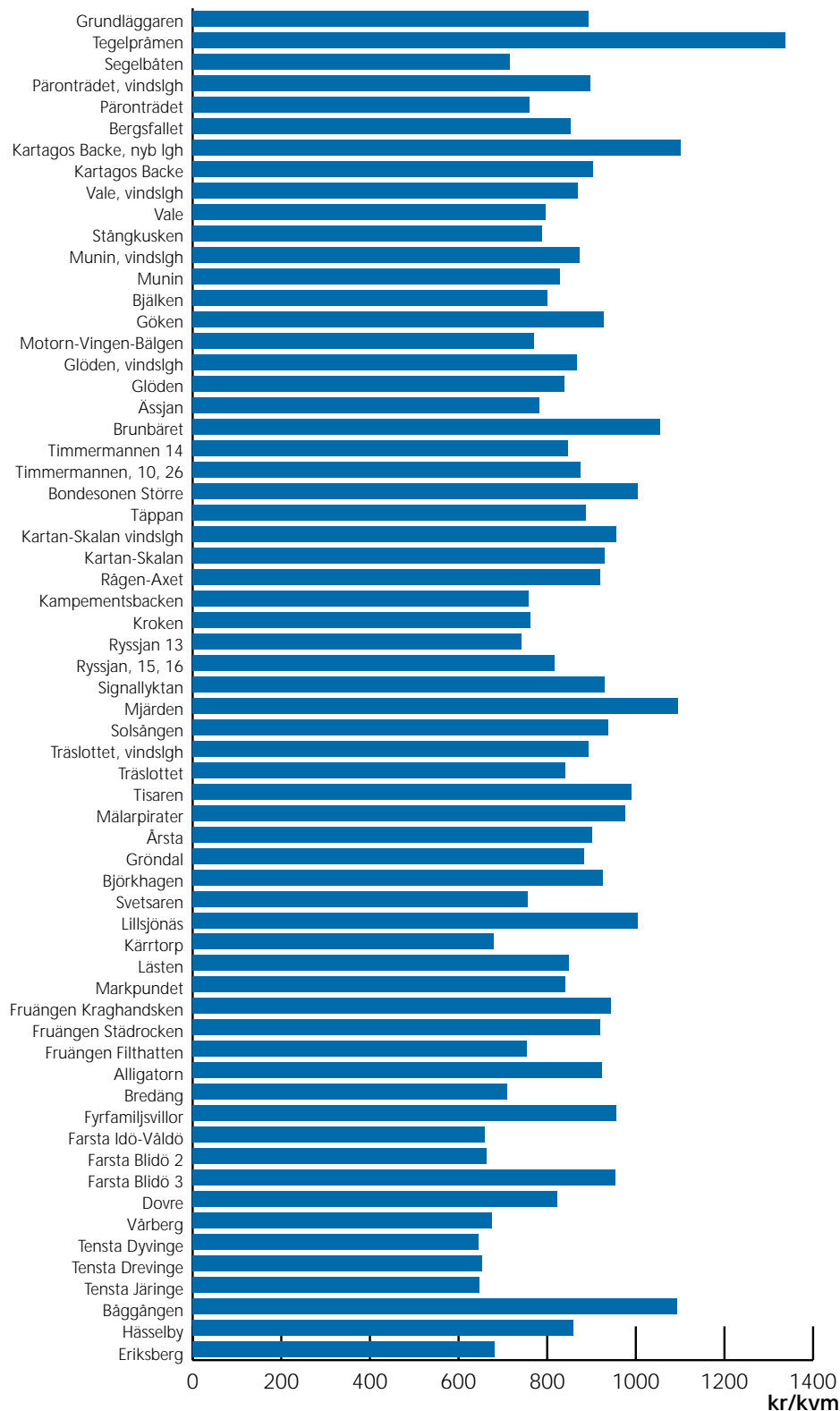
sättningsprinciper tillämpas är att nyare fastigheter generellt sett har högre hyra än äldre fastigheter. I en nybyggd fastighet i ytterstaden kan hyran till exempel vara betydligt högre än i en äldre innerstadsfastighet, där lägenheternas värde för medlemmarna oftast kan bedömas som större. Ligger nya och äldre fastigheter intill varandra blir effekten ännu mer påtaglig. Skillnaden är lätt att acceptera i början, men när den nya fastigheten blivit 15–20 år gammal har den relativa skillnaden i standard och ålder minskat så mycket att den knappast kan motivera skillnaden i hyra.

Lösningen på problemet ligger enligt utredningen i att mer konsekvent sätta hyran efter lägenhetens värde för medlemmarna. Detta kräver en enhetlig och överskådlig hyresstruktur, vilket förutsätter en samlad översyn vid varje hyresrevision.

Bedömningen av olika hyror i olika

Utgående hyror år 2002

Kvarteren sorterade efter avstånd från centrum (0-17 km)



Grafik SABO Förlag

fastigheter får fastställas i varje enskilt fall, varvid hänsyn bör tas till olika faktorer. För föreningen framstår kötiden som en central faktor. Kompletterande faktorer i omvärlden kan vara jämförelser med andra hyresvärdar, med bostadsrättspri-

ser, enkätundersökningar och liknande.

Arbetsgruppen har själv analyserat föreningens hyresstruktur utifrån fastigheternas ålder, renoveringsgrad, standard, avstånd från centrum, kötid, kontraktstid med flera indikatorer. Analysen talar för

att faktorer som lägenheternas ålder och standard i praktiken fått en mycket större tyngd än den faktor som avser det geografiska läget. Den samlade bedömningen är att lägesfaktorn har ringa eller ingen påverkan på hyrorna idag.

Tjänar SKB pengar på de nya riktlinjerna?

Även fortsättningsvis kommer det totala hyresintäktsbehovet att avgöra om hyran kommer att höjas. Det finns naturligtvis inget skäl för föreningen att ta ut högre hyror än vad som behövs enligt föreningens budget.

Hyressamråd

Årliga hyressamråd ska även fortsättningsvis genomföras mellan styrelsen och hyresutskottet, innan styrelsen beslutar om nya hyror. I dessa hyressamråd bör, i konsekvens med förslagen i denna utredning, större individuella hänsyn tas vid hyressättning av de olika bostadsområdena. Denna möjlighet finns redan idag men bör tillämpas mer konsekvent i framtiden.

Hyrorna i det befintliga bostadsbeståndet

Förslaget innebär att bostadshyrorna i föreningen fördelas efter lägenheternas relativa värden. Det relativa värdet är hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter. En lägenhets värde kan också beskrivas som summan av ett antal egenskaper som storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner som ingår i upplåtelsen. När värdet av en lägenhet bedöms, ska hänsyn inte tas till enskilda hyresmedlemmars uppfattning om sin lägenhets värde. Det handlar i stället om att göra en objektiv bedömning som bör motsvara medlemmarnas genomsnittliga uppfattning.

Utredningen ger inte direktiv eller anvisningar hur dessa bedömningar ska göras. Det får bli en uppgift för styrelsen och hyresutskottet att i kommande hyressamråd finna en lösning på detta.

För att uppskatta en lägenhets relativa värde kan man använda sig av olika indikatorer. En sådan indikator skulle kunna vara kötid. En annan indikator skulle

kunna vara jämförelse med andra lägenheter. En tredje indikator skulle kunna vara resultatet av enkätundersökningar riktade till föreningens medlemmar.

Vår bedömning är att denna process måste få ta sin tid. Föreningen bör därför undvika att förändra hyresstrukturen genom att höja hyran i vissa fastigheter och samtidigt sänka den med motsvarande belopp i andra fastigheter. Justeringar av hyran kommer därför enbart att ske inom ramen för föreningens gemensamma hyreshöjningsbehov.

Hyrorna i om- och nybyggda fastigheter

Ett problem med nyproduktion är att den normalt sett går med underskott de inledande åren. I förslaget till nya riktlinjer sägs att hyran i nyproduktionen bör sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda. Detta innebär sannolikt fortsatt höga hyror i nyproduktionen, precis som idag.

Utredningens förslag är dock att hyran för nyproducerade lägenheter ingår i en regelbunden och samlad översyn av föreningens hyresstruktur. Det kan innebära att om den nyproducerade lägenheten vid ett framtida hyressamråd bedöms ha en för hög hyra i förhållande till äldre lägenheter, kan hyreshöjningen begränsas eller till och med "nollas". På sikt finns det därför större möjligheter att åstadkomma ett bättre förhållande i hyresstrukturen mellan äldre och nyare fastigheter. Hän-syn måste självklart också tas till den

enskilda fastighetens förmåga att bära sina egna kostnader.

Vid hyressättning av lägenheter efter ombyggnad bör denna göras mer värdeanpassad, precis som vid hyressättning av lägenheterna i det befintliga beståndet. Särskild hänsyn bör då tas till att befintliga hyresgäster ska återflytta till lägenheterna. En lämplig jämkning av hyresnivåerna bör därför göras i respektive fall för att inte hyresnivån ska bli för hög.

Spärr mot höga hyreshöjningsskillnader

För att ytterligare garantera att det inte sker alltför snabba förändringar bör metoden innefatta en spärr mot alltför stora skillnader i hyreshöjning mellan olika fastigheter. En sådan spärr bör utformas så att den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan två fastigheter ett år begränsas till fyra procentenheter. Detta innebär i praktiken att om en fastighet får en hyreshöjning på en procent, kan ingen annan fastighet få en större hyreshöjning än fem procent.

Exempel: Två lägenheter på 3 rum och kök i två olika fastigheter har båda en hyra på 5 200 kronor per månad. Hyran höjs med en respektive fem procent. Detta innebär att:

Lägenhet nr 1 får en höjning på en procent, vilket motsvarar en hyreshöjning med 50 kronor i månaden.

Lägenhet nr 2 får en höjning på fem procent, vilket motsvarar en hyreshöjning med 260 kronor i månaden.

Skillnaden i hyra mellan de två lägen-

heterna blir då 210 kronor per månad ett enskilt år.

Metoden att höja hyran med olika procentsatser är inget nytt för SKB. Varje gång föreningen beslutat om en hyreshöjning baserad på kr/kvm har det i praktiken inneburit att hyran har höjts med olika procentsatser, beroende på hur hög hyran var innan höjningen.

Ger inte det nya systemet i själva verket marknadshyror?

Utgångspunkten för fördelning av hyror bör vara en mer värdebaserad hyressättning. Som utredningen understryker är det inte lägenhetens marknadsvärde (det vill säga den hyra som skulle kunna tas ut på en helt fri hyresmarknad) som ska tas ut i hyra. Utredningen säger därför nej till marknadshyror. Det finns naturligtvis inget skäl för föreningen att ta ut högre hyror än vad som behövs.

Fortsatt behandling

Det nu presenterade förslaget till ändring av SKBs riktlinjer för hyressättning ska nu närmast diskuteras på vårens ordinarie medlemsmöten. Det kommer sedan att läggas fram för fullmäktige på föreningsstämman den 27 maj i år. Om fullmäktige godkänner förslaget kan de nya riktlinjerna börja tillämpas i samband med hyressamrådet i november i år.

Bertil Ekwall
Marknadschef

Förslaget i sammanfattning

Den praktiska tillämpningen av de nya riktlinjerna kan sammanfattas med följande punkter:

- Utgångspunkt för hyressättningen är föreningens totala hyresintäktsbehov
- En mer värdebaserad hyressättning bör eftersträvas
- Nya riktlinjer för hyressättning
- Årliga hyressamråd
- Regelbunden och samlad översyn av hyresstrukturen
- Nyproduktionen integreras bättre i hyresstrukturen
- Spärr mot höga hyreshöjningsskillnader
- Utvärdering efter fem år
- Nej till marknadshyror

Förslag till nya riktlinjer för hyressättning i SKB

Med hänvisning till ovanstående föreslås att följande nya riktlinjer för hyressättning inom SKB fastställs av föreningsstämman.

Föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheternas relativa värden. Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter.

Vidare gäller att för ny- och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.

Kvarteret Gulmåran växer fram i Tyresö

I kvarteret Gulmåran i Tyresö pågår byggnadsarbetena för fullt. Nu går produktionen av de 59 lägenheterna in i sin andra etapp.

Projektet har rönt stort intresse och vi har i skrivande stund (slutet av februari) redan skrivit kontrakt på drygt hälften av lägenheterna.

Området har trädgårdsstadskaraktär, det vill säga tydliga gaturum med mycket grönska. Bebyggelsen består av två hustyper. Den ena är en flerbostadsvilla i två plan med fyra, alternativt sex lägenheter runt ett gemensamt trapphus. Lägen-

heternas storlekar är från ettor på 40 kvm till fyror på 84 kvm. Lägenheterna i markplan har uteplats, övriga har balkong.

Den andra hustypen är i form av radhus med femmor i två plan på 105 kvm.

Vardagsrummen placeras med långsidan mot fasaden. Allt för att skapa ljusa och luftiga lägenheter med möjligheter till genomblick. Lägenheterna har rymliga hallar och kök.

Häckar och träd

Husen placeras med gavlarna mot gatan för att öppna kvarteret mot naturmarken och skapa gårdsrum mellan flerbostadsvillorna. Entrésidan utformas med gångvägar och planteringar och på de gårdar som vetter mot parkeringarna sparas befintlig natur.

Vidare planteras häckar och träd längs med gatorna.

*Bertil Ekwall
Marknadschef*



Foto Sture Ekendahl

Kaj Bouic, en av de lyckliga SKB-medlemmar som fått en lägenhet i kvarteret Gulmåran, förevisas här en modell över området av Maj-Britt Thörnqvist som är uthyrningsansvarig för Gulmåran.

Insatser och hyror

Storlek	Yta	Totalinsats	Månadshyra
1 rok	40 kvm	60 000 kr	5 053 kr
2 rok	65 kvm	91 250 kr	6 948 kr
3 rok	75 kvm	103 750 kr	7 896 kr
4 rok	84 kvm	115 000 kr	8 717 kr
5 rok	105 kvm	141 250 kr	10 233 kr

Välkommen på visning den 6 april!



Kvarteret Gulmåran i februari 2003.

De första husen i kvarteret Gulmåran har nu blivit klara, utifrån sett. Inne i lägenheterna återstår förstås mycket att göra, men byggställningar och inplast-

ning har tagits bort från husfasaderna och man kan se hur fint vårt område kommer att bli.

Vi vill gärna ge medlemmarna tillfälle att se kvarteret Gulmåran och visar bostadsområdet söndagen den 6 april 2003 mellan klockan 13.00 och 16.00.

Passa på och gör en söndagsutflykt till Tyresö och titta på föreningens senaste tillskott i fastighetsbeståndet.

Vägbeskrivning

Med buss: Ta buss 872, den avgår från Gullmarsplan 15 minuter i och 15 minuter över hel timme (kl 12.15, 12.45 osv). Restid drygt 20 minuter till hållplats Kamomillgränd.

Med bil: Åk Nynäsvägen (väg nr 73) mot Nynäshamn. Välj avfart mot Tyresö mellan Skogskyrkogården och Farsta.

Följ väg 229 mot Tyresö. Avfart Tyresö Bollmora. Avfart Bollmora. Kör rakt fram i rondellen. Följ skylten Trollbäcken Farmarstigen.

Du åker nu på Njupkärrsvägen som leder till SKBs bostadsområde kvarteret Gulmåran med gatuadress Lupingränd.

Intresseanmälan

Lediga lägenheter i Tyresö annonseras på talsvar, 08-704 18 90, område 5, samt på SKBs hemsida www.skb.org

OBSERVERA att alla medlemmar får söka, oberoende av kötid!

Du är också välkommen att kontakta Maj-Britt Thörnqvist, tel. 08-704 60 88.

Fullmäktigedagen 2002:

Nya relationer i dagens samhälle

Den 23 november hölls den årliga informations- och diskussionsdagen för SKBs fullmäktige. Ett sjuttiofem personer deltog när huvudämnet var hyressättningen inom SKB.

Bengt Turner, professor vid Institutet för bostads- och urbanforskning i Gävle, höll ett intressant föredrag om boende och hyror. Bland annat pekade han på att byggföretagen nu försöker "nischas in sig" hos kapitalstarka grupper med specifika intressen, till exempel golfare och seglare. Bostäderna är i hög grad inriktade på hushåll som kan tänkas se boendet som en social markering.

I framtiden kommer vi att se mer av dessa "nischningar". Varför inte ett byggande som riktar sig till en viss etnisk grupp eller till människor med specialintressen, som går utanför golfarens och seglarens begränsade krets?

Olika familjebildningar

Vidare redogjorde Bengt Turner för olika familjebildningar i det moderna samhället. Gift, singel eller sambo. Så brukar de flesta svenskar definiera sitt civilstånd. Nu för tiden är frågan mer invecklad än så.

Med ett stort mått av humor presenterade han en sammanställning av olika familjereaktioner och bostadsförhållanden i dagens samhälle. Delsbo, Svärbo och Dum-

bo var roliga exempel på detta, men det hela har även en seriös bakgrund. Bengt Turner pekade på att bostadssituationen har blivit mycket mer komplicerad än tidigare med trångboddhet i storstäderna och kärnfamiljen som kanske är på väg att dö ut.

Riktlinjer för hyressättningen

Därefter redovisades en nyligen framtagna utredningsrapport som behandlade SKBs riktlinjer för hyressättning. Utredningsgruppen, som tagit fram rapporten, utsågs redan år 2000 av styrelsen och har bestått av personer från styrelsen, hyresutskottet och föreningsledningen.

I rapporten föreslås bland annat att de gällande riktlinjerna för hyressättning inom SKB bör revideras. Det är emellertid inte några revolutionerande ändringar som föreslås.

Deltagarna arbetade i grupper, som grundligt gick igenom utredningen och dess olika förslag. Diskussionerna fördes i en positiv och konstruktiv anda. Den allmänna uppfattningen var att rapporten och de föreslagna ändringarna var bra och genomtänkta. Styrelsen lovade att ta till sig de synpunkter som kom fram under diskussionerna.

Förslaget redovisas mer utförligt på sidan 13–15.

*Bertil Ekwall
Marknadschef*

Några av Bengt Turners exempel på familjereaktioner:

Enbo Enboende eller ensling

Sambo Ogift sammanboende par

Skambo Dito på finlandssvenska

Delsbo Par som bor ihop ibland

Särbo Par som inte bor tillsammans

Exbo Nyskilt men fortfarande sammanboende par

Turbo Par som turas om att bo med barnen

Gråbo Pensionärer som flyttat ihop på äldre dagar

Kombo Kompisar som delar lägenhet

Krylbo Styvfamilj där det kryllar av egna och andras ungar

Mambo Vuxet barn som på grund av bostadsbrist bor med mamma

Gambo Vuxet barn som bor ihop med mor- eller farföräldrar

Svärbo Yngre man som bor med svärmor

Dumbo Par som borde flytta isär men som är för dumma för att inse det

Garbo Hushåll med ensamstående, synnerligen ljusskygg äldre kvinna

Hambo Yngre individ som bor ihop med sin hamster

Smygbo Hyresgäst som bor utan hyreskontrakt

Bilbo Par som inte ens har en husvagn att bo i

Vedbo Utslängd man på landet

Lambo Par som har ett mycket lamt förhållande

Ormbo Ständigt omslingrat par

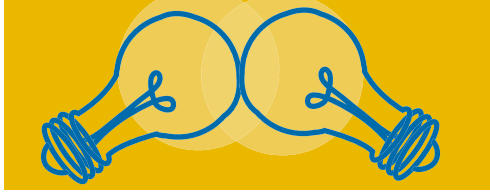
Rambo Par som har mycket fasta ramar för sitt förhållande

Getingbo Grälsjukt för att inte säga stingsligt par



SKB-Plus

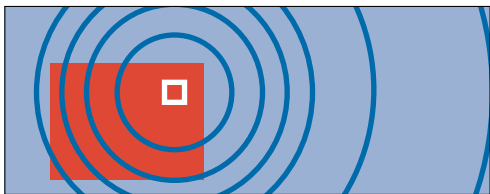
Som medlem i SKB kan du utnyttja de medlemsrabatter och andra förmåner som vi samlat under rubriken SKB-Plus. Glöm inte att ta med ditt medlemskort vid nyttjande av rabatter.



Belysning

Norrmalms Elektriska Affär AB

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



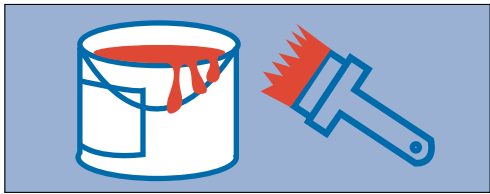
Hemlarm

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. www.ekens-golv.se

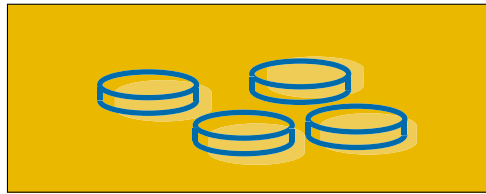


Färg och tapeter

Måleributiken, Drottningholmsvägen 175, Alvik, erbjuder 20 procent rabatt på lagerförda varor och 10 procent på ej lagerförda varor, 08-445 95 95, www.maleributiken.se

Flügger Färg, SKBs medlemmar får 20 procent rabatt på ordinarie butikspris vid köp av lagerförd färg och lagerförda tapeter. Rabatten kan inte kombineras med andra erbjudanden. Rabatten gäller i följande butiker: Karlsbodavägen 13-15, Bromma, 08-28 52 55

Enebybergsv 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

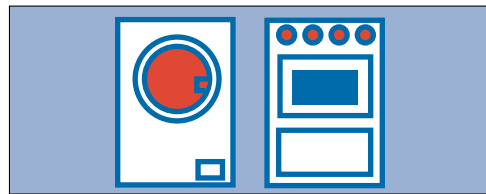
Handelsbanken Brommaplan kan erbjuda blancolån, det vill säga lån utan säkerhet, upp till 100 procent av erforderlig insats till SKB, alternativt 50 000 kronor för övriga ändamål. Ränta: Riksbankens reporänta + 2,75 procent. Säkerhet: Blanco. Amorteringstid: Enligt överenskommelse. Sedvanlig kreditprövning krävs. 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 SEBs hemsida; som medlem i SKB kan du ansöka direkt och få svar inom 48 timmar. Ansöker du på telefon får du ett lånebesked direkt. Välkommen att ringa 08-685 78 00.



Vitvaror och husgeråd

Electrolux Home AB (Home)

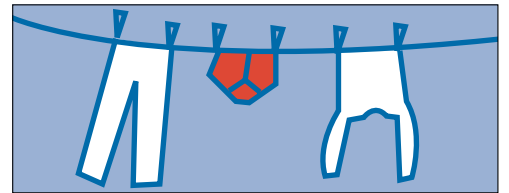
www.electroluxhome.com, lämnar rabatt i följande Homebutiker i Stockholm: Klarabergsgatan 33, Stockholm
Fiskartorpsvägen 56, Stockholm
Täby Centrum, Täby
Glimmervägen 10 (Stinsen) i Sollentuna
Rabattsatser: Electrolux Home vitvarusortiment 10 procent på ordinarie pris. Vid aktivitetspriser gäller en 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.



Tvätter

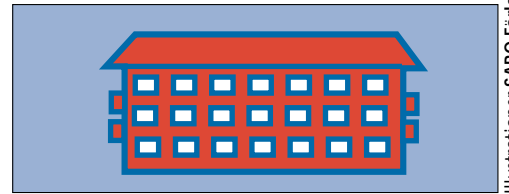
Sturebadstvätten, Humlegårdsgatan 17 och Sky City Arlanda, erbjuder 15-20 procent rabatt på ordinarie tvättpriser. www.sturebadstvatten.se



Glas och porslin

Svenska Porslins- och Glasvaru AB,

Atlasmuren 16, erbjuder 20 procent rabatt på hela sortimentet jämfört med ordinarie priser.



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-Britt Selander, 08-772 81 51, som även svarar på frågor om bland annat premien.

Arbetsformer huvudnummer på kvartersrådsdagarna

Kvartersrådsdagarna är en årligen återkommande sammankomst, som samtliga SKBs kvartersråd inbjuds till för att diskutera aktuella SKB-frågor.

I år genomfördes kvartersrådsdagarna i början av februari. Drygt 80 personer deltog vid de två kvällsmötena för kvartersråden i norra respektive södra distriktet.

SKBs VD Henrik Bromfält presenterade den affärsplan, som sedan några år tillbaka varit styrinstrument för den löpande föreningsverksamheten. Ekonomi, förening och medlemmar, den dagliga verksamheten, personal och utveckling är huvudrubriker i affärsplanen.

Ett antal aktiviteter, som syftar till att uppnå både de kortsiktiga och de långsiktiga målen, berördes och kommenterades.

Allmänt sett har 2002 varit ett bra år för SKB med många positiva resultat inom de verksamhetsområden som är viktiga för föreningen.

Ökad byggtakt, god ekonomi och ökad

tillgänglighet till SKBs personal är några exempel på detta.

Eva Karayel gick igenom frågor inför vårens medlemsmöten, formalia kring kommande val och motionsbehandling samt aktuella handlingar. Eva framhöll kvartersrådets roll i denna viktiga del av föreningens verksamhet.

Användbar pärm

Varje kvartersråd fick en sammanställning över kvartersrådets arbetsformer, rutiner och praxis samt värdefulla tips för verksamheten i form av en kvartersrådspärm.

Innehållet i denna presenterades av Cecilia Elmestål och Magnus Mörner, distriktsschefer på södra respektive norra distriktet. Bland annat berördes kvartersrådets roll i SKB, formerna för medlemsmöten och budgetdialog, kvartersrådets ekonomiska förutsättningar, skötsel och handhavande av de gemensamma lokalerna i kvarteren samt tips om olika aktiviteter som vårfagning och höstfest.



Kvartersrådspärmen kommer förhoppningsvis att bli ett värdefullt stöd i den verksamhet som bedrivs i SKBs bostadsområden.

Leif Burman
Förvaltningschef

Att hyra



Foto Åke E:son Lindman

Lediga kontorslokaler på Drottningholmsvägen, nära Abrahamsbergs t-banestation.

Lokaler

- Björkhamnen. Karlskronavägen 7, kontor 180 kvm.
- Karlskronavägen 9, kontor 37 kvm.
- Lyckebyvägen 17, kontor 45 kvm.
- Bredäng. L:a Sällskapetets väg 88, kontor, 85 kvm.
- L:a Sällskapetets väg 64, 64 kvm kontor.
- Abrahamsberg. Drottningholmsvägen 322, kontor 234 kvm.
- Drottningholmsvägen 322, kontor 508 kvm.
- Husby. Dovregatan 18, kontor, 204 kvm.

Kontakta Kenneth Jansson på SKBs kontor, 08-704 61 11 eller faxes 08-704 60 66.

Parkeringsplatser

- Gärdet. Kampementsgatan, månadshyra 400 kr (uteplats).
- Farsta. Östmarksgatan, månadshyra 200 kr (uteplats).
- Fruängen. Jenny Linds gata, månadshyra 200 kr (uteplats).
- Vårberg. Duvholmsgränd, månadshyra 150 kr (uteplats).
- Eriksberg. Skarpbrunnsvägen, månadshyra 150 kr (uteplats), 300 kr (bur).

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

VI i SKB hittar hem till Nockeby

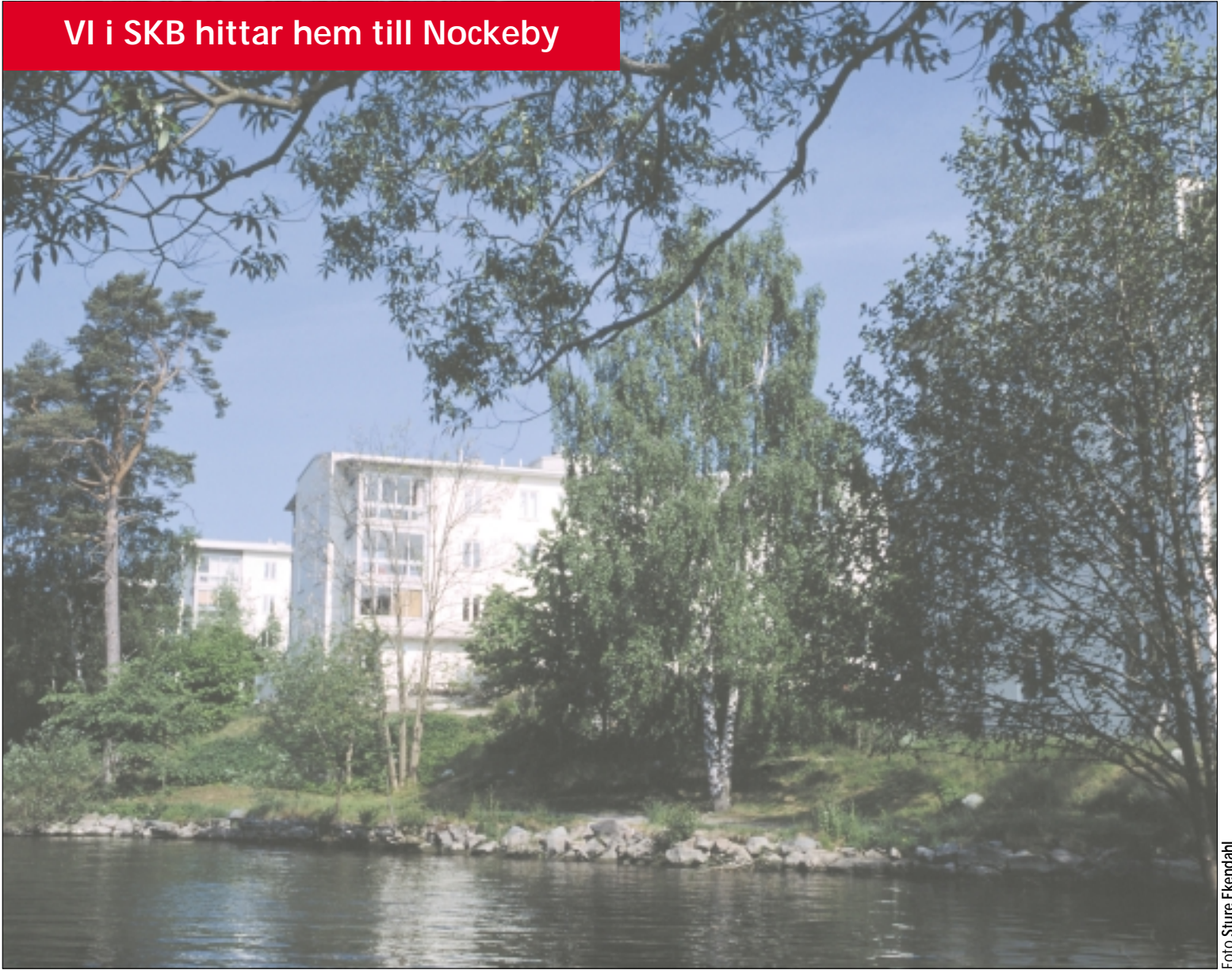


Foto Sture Ekendahl

Med Mälaren intill hus

På Grönviksvägen i Nockeby, med ett av SKBs vackraste lägen, ligger kvarteret Alligatorn. Omgivningarna är härliga med vattnet och en strandpromenad alldeles intill husen.

SKB fick markanvisningen 1980 men byggnadsarbetena kunde inte påbörjas förrän 1987. Med det känsliga läget i en etablerad villabebyggelse uppstod stadsplaneproblem som gång på gång fördröjde byggstarten.

Husen ritades av GLAM Arkitektkontor och byggdes av Skanska AB på total-

entreprenad. SKB beslutade sig för denna upphandlingsform för att snabbt komma igång med arbetena och ta igen en del av den tid som förlorats på grund av överklaganden av stadsplanen och väntan på expropriationsbeslut.

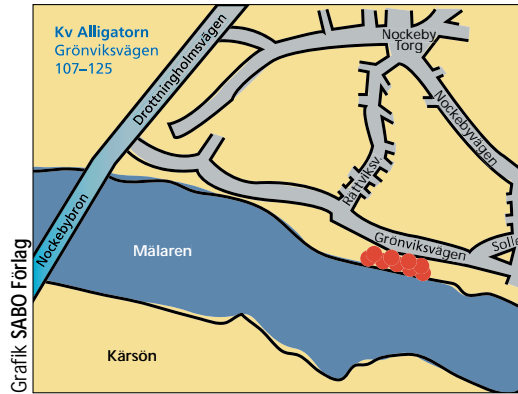
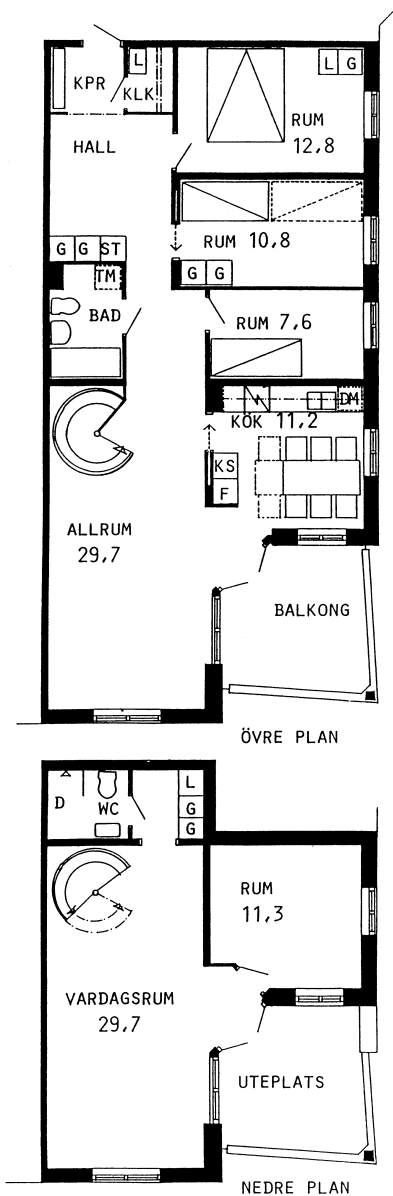
Sluttning mot Mälaren

Professor Lennart Holm skriver i boken "Från bostadsnöd till önskehem": "I Nockeby, på en sydvästsluttning mot Mälaren och med Kärsön på andra sidan vattnet, har SKB fått bebygga ett tidigare oexploaterat område, kvarteret Alligatorn. Det har naturligtvis inte skett utan

protester från villaägarna i omgivningen, som på detta sätt förlorat utsikt och ett litet strövområde. De har dock delvis kompenseras av att stranden nu blivit tillgänglig med promenadväg, planteringar, bänkar och en brygga med lusthus ute i vattnet. Husen har förlagts och formats för att optimalt ta tillvara sol och utsikt."

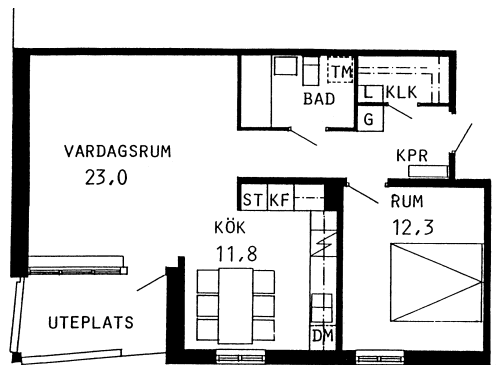
SKBs bebyggelse omfattar fem stjärnhus och fyra vinkelhus med totalt 110 lägenheter. Husen har hiss och är putsade i en ljus kulör.

Till de flesta lägenheter hör stora, inglasade balkonger med klinkergolv. Lägenheterna i markplanet har uteplatser.



Lägenhetsfördelning

Storlek	Kvm	Antal
1 rok	50	3
2 rok	52–65	19
3 rok	71–89	37
4 rok	99–102	45
5 rok	128	2
6 rok	138–148	4
Totalt		110



2 rok, 63 kvm

Hyresexempel

Storlek	Kvm	Månadshyra
1 rok	50	4 355 kr
2 rok	63	4 981 kr
3 rok	71	5 676 kr
4 rok	99	7 759 kr
5 rok	128	9 852 kr
6 rok	148	10 783 kr

Uthyrda lägenheter

Antal uthyrda lägenheter under 2002.

Storlek	Antal	Turordning
1 rok	1	1981
2 rok	4	1978–80
4 rok	1	1981

6 rok, i två plan 148 kvm

knuten

Förutom ett vanligt källarförråd har de flesta lägenheter även ett närförråd i trapphuset på samma våningsplan som lägenheten.

Utrymmet mellan Grönviksvägen och stranden är trångt. Bilparkeringen har därför ordnats på betongdäck i nivå med vägen och under däckets finns garageplatser. Gårdarna vetter mot sydväst och är bilfria. De har planerats av landskapsarkitekten Sture Koinberg.

Peter Knutsson från kvartersrådet berättar mer på nästa sida.



Kristina Huber Utemed stranden går en promenadväg och ute i vattnet finns en brygga med ett lusthus.

Foto Sture Ekendahl



Foto Sune Sundahl



Foto Peter Knutsson

På sommaren badar vi i Mälarens vatten och under vintern åker vi skridskor.

Från månskensbad till skridskoturer

Närheten till vattnet gör bad och skridskoturer till en vanlig systeraktivitet för de boende i kvarteret Alligatorn i Nockeby.

I västra Bromma, på en sydvästsluttning mot Mälaren, ligger ett av SKBs vackraste områden. Det tycker i alla fall vi som bor här.

Än idag, efter femton år, stannar turistbussarna och släpper av turister eller arkitekturstuderanden, som väller runt på våra gårdar och tittar på en lyckad förtäring av hyreshus i ett etablerat villasamhälle med Drottningholms slott som närmaste granne i sydväst.

Byggs under protester

Bygget skedde naturligtvis inte utan protester från villaägarna i omgivningarna; överklaganden har till och med vandrat ända upp till EU-domstolen.

Lägenheterna är ljusa och luftiga med en öppen planlösning mellan kök och var-

dagsrum. Nästan alla lägenheter har inglasad balkong, vänd mot vattnet. Lägenheterna på markplanet har i stället en uteplats med en miniträdgård.

Simturer i månsken

Vi måste skriva några ord om vattnet vid vår knut också. Sommartid är det många som tar sig en liten simtur i ottan eller en tropisk månskenssimning vid midnatt. Vintertid tas långfärdsskridskor fram och på några timmar står vi uppe i Västerås och köper en enkel till Stockholms C. Sedan är det båtarna – tänk dig att sitta på balkongen fem våningar upp och få kaffet i vrångstrupen, då en stor lastbåt, lika hög som huset passerar. Snacka om Gevalia-reklam...

Småstadskänsla

Kvarteret Alligatorn ligger i ett lugnt område med småstadskänsla vid de två torg, som 12:ans blå spårvagn passerar på sin resa från Alvik.

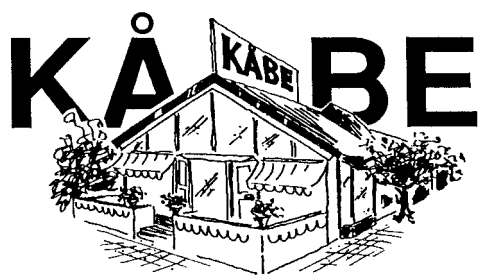
Nockeby torg, som är beläget tio minuters gångväg från våra hus, förser oss med livsmedel, apoteksvaror, skraddare, kemtvätt, tobaksaffär, bageri med kondis, mindre modeaffärer och naturligtvis korvkiosk, pizzeria och restaurang.

Vid Högländtorget, även det på tio minuters gångavstånd, har vi hårfrissan och kvartersbion (för oss som inte måste gå på filmpremiären utan kan vänta två till tre månader).

Folkhem och kändisar

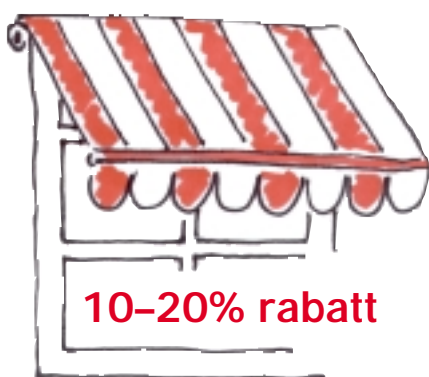
Om du har tid, ta en sväng ut till Grönviksvägen med spårvagnen under sommaren. Stanna till på Ålstensgatan, studera Per-Albins folkhem, insup atmosfären i Nockeby, där reggaesångaren Bob Marley bodde ett år. Fråga Meg Westergren, Stefan Sauk eller någon annan kändis om vägen.

*Peter Knutsson,
kvarteretsrådet Alligatorn*



SKB-medlemmar!

Nu har vi specialpriser för er



10-20% rabatt

Markiser:

- balkongmarkiser
- fönstermarkiser
- terrassmarkiser
- korgmarkiser

Stort färgval!

EGEN TILLVERKNING!

Persiennor

- mellanglaspersiennor
- frihängande persiennor
- träpersiennor
- mörkläggningsgardiner mm.

10-20% rabatt



Vi har de flesta solskydd som förekommer på marknaden.



- MARKISER
- PERSIENNER
- RULLGALLER

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

Kalendarium

Ordinarie medlemsmöten15 april – 8 maj
(se tidplan på sista sidan)

Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll år 2003 ska vara inlämnade senast30 april

Beredningsmöte för fullmäktige15 maj

Föreningsstämma27 maj

Nästa nr av VI i SKB/Byta Bostad kommer utjuni/juli

Budgetmöten kvartersrådenmitten av september och SKBs förvaltning– mitten av oktober

Introduktionsmöte för nya förtroendevaldaomkring 15 oktober

Nästa nr av Vi i SKB kommer utslutet av oktober

Sista dag för inbetalning av bosparande31 oktober

Informationsdag för fullmäktige22 november



Foto Kristian Thöldt

SKBs 85-årsutställning

I förra numret av VI i SKB fanns en artikel om SKBs 85-årsutställning. Tyvärr glömde vi att nämna att det är konstnärerna i Sapphos Döttrar, Lotti Malm, Ulla Nordenskjöld och Bitte Richardsson, som gestaltat utställningen.

Målarskolan

Ombyggnaden av Måleributikens lokaler är fortfarande inte klar, så det blir tyvärr ingen målarskola under vårterminen heller.

Ordföranden har ordet

Ett stort tack för ett bra 2002

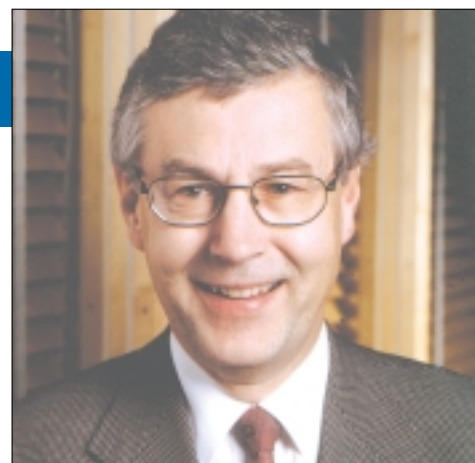


Foto Kristian Thöldte

SKB är inne i en intressant utveckling: den kooperativa hyresrätten har fått en egen lagstiftning, antalet medlemmar i föreningen fortsätter att öka starkt, föreningens byggande ökar och SKBs hyres-sättningsprinciper utreds.

Det är viktigt att föreningens verksamhet utvecklas kontinuerligt i takt med de nya krav och önskemål som växer fram. Under senare år har SKB framför allt varit inne i en konsolideringsfas, vilket innebär att föreningen idag har en stark ekonomi och en väl fungerande verksamhet. Detta har kunnat ske i första hand genom återhållsamhet i nya bostadsprojekt och lägre räntenivåer jämfört med tidigare år. Samtidigt har dock hyrorna kunnat hållas oförändrade.

Sunt ekonomiskt tänkande

I Stockholmsområdet finns det för närvarande ett mycket stort behov av ett ökat bostadsbyggande. Bostadsproduktionen är emellertid låg trots denna "heta" situation, mycket till följd av de höga byggkostnaderna och att det är svårt för fastighetsägarna att få lönsamhet i projekten. Till detta kommer de successivt försämrade finansieringsvillkoren från statens sida under senare år. Mot den bakgrunden är det därför viktigt att SKBs nuvarande planer för framtida bostadsbyggande kan genomföras med ett sunt ekonomiskt tänkande.

SKB går nu delvis in i en ny fas med igångsättning av flera nybyggen. Det är framför allt ökningen av nya medlemmar i föreningen under senare år som skapat ett ökat tryck på föreningen att bygga fler bostäder. Den 31 december 2002 uppgick antalet medlemmar till 74 011, vilket är en ökning med i genomsnitt 4,1 procent per år under de senaste tio åren. Vi ska också komma ihåg att föreningens främs-

ta uppgift enligt stadgarna är att producera lägenheter för sina medlemmar.

Flera nybyggen

I juni 2002 påbörjades byggandet av 59 lägenheter i Tyresö, vilket i december följdes upp med igångsättandet av 81 lägenheter på Lilla Essingen. Under 2002 har också renoveringen av föreningens bostadsbestånd i Björkhagen pågått. Inflyttning i de 120 nya lägenheterna i kvarteret Båggången, Hässelby Torg, avslutades under 2002. Projektportföljen innehåller idag 600–700 lägenheter. Närmast i tiden ligger Hammarby Sjöstad (cirka 350 lägenheter) med planerad byggstart 2004.

Det har blivit nödvändigt med en hyreshöjning för att klara SKBs verksamhet. Hyreshöjningen med 17 kr/kvm per den 1 januari 2003 har till syfte att bland annat skapa de ekonomiska förutsättningar som krävs för att klara utbyggnadsplanerna.

Politisk enighet om nya lagen

Det är också viktigt att observera att riksdagen förra året fattade beslut om en ny lag om kooperativ hyresrätt. Det är särskilt glädjande att riksdagens samtliga partier

står bakom beslutet. Beslutet innebär en myndighetsförklaring av den kooperativa hyresrätten och att SKB inte längre behöver leva med "dispenser". Förhoppningsvis kommer den nya lagen att leda till att nya bostadskooperativa föreningar bildas i vårt land och att de blir betydelsefulla komplement till hyres- och bostadsrätter.

En särskild arbetsgrupp har under 2002 haft till uppgift att närmare studera hyres-sättningsprinciper inom SKB. Arbetsgruppen har i en rapport redovisat olika förslag, vilka var föremål för diskussion på fullmäktigedagen i november 2002.

Diskussionen fortsätter på medlemsmötena under våren 2003. Ett förslag till framtida hyressättningsprinciper planeras föreläggas stämman i maj 2003 för beslut.

Genom en aktiv förening och gemensamma krafter kommer vi klara den "nya tidens" utmaningar.

Till sist: Ett stort tack till förtroendevalda, medlemmar och personal som medverkat till ett bra år 2002 och som lagt grunden för en fortsatt bra utveckling av föreningen.

*Göran Långsved
Ordförande*



Foto Sture Ekendahl

År 2002 i korthet

- Oförändrade hyror sedan fyra och ett halvt år
- Omsättning 429 mkr
- Resultat efter finansnetto 33 mkr
- Balansomslutning 3 007 mkr
- Ny lag om kooperativ hyresrätt träder i kraft
- SKB registrerad som kooperativ hyresrättsförening
- Inflyttning i de återstående 60 nya lägenheterna i kvarteret Båggången, Hässelby
- Byggstart i kvarteret Gulmåran (59 lgh) i Tyresö
- Byggstart för 81 lägenheter i kvarteret Köksfläkten, Lilla Essingen
- Ny markanvisning för 100 lägenheter i kvarteret Lustgården, Västra Kungsholmen
- Ombyggnad av 152 lägenheter i Björkhagen

Utblick år 2003

- Inflyttning i 59 lägenheter i kvarteret Gulmåran, Tyresö
- Ombyggnaden av 152 lägenheter i Björkhagen blir klar
- Fortsatt utvecklingsarbete med bland annat översyn av hyressättningsystemet
- Fortsatt planering för nya bostäder i Hammarby Sjästad
- Fortsatt utveckling av SKBs kvalitets- och miljöarbete



Foto Sture Ekendahl

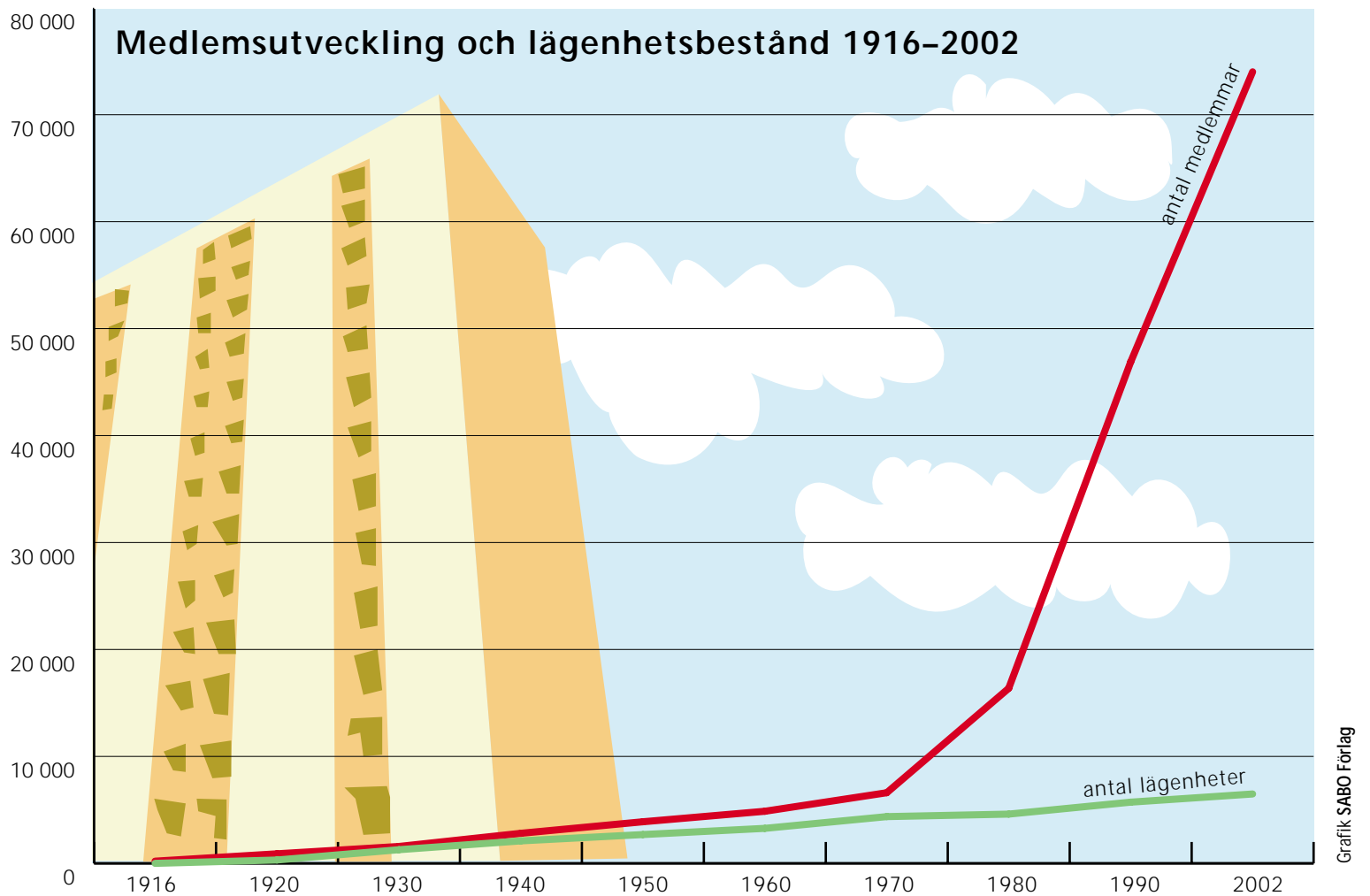
◀ Ledning

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

▲ Styrelse

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

Förvaltningsberättelse



Föreningsverksamhet

Medlemmar

Antalet medlemmar uppgick till 74 011 vid årets slut. Av dessa var 6 358 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

Lag om kooperativ hyresrätt

I april 2002 trädde den länge emotsedda Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt i kraft. Den utformning som lagen har fått ansluter mycket väl till SKBs verksamhet som den bedrivs nu och har bedrivits under åren.

På tre punkter har en anpassning av SKBs stadgar krävts för att föreningen skulle kunna registreras som en kooperativ hyresrättsförening enligt den nya lagen. Det gäller för det första ändring av föreningens namn – firma. Därutöver har

regler om hyressättning respektive avsättning för underhåll tagits in i stadgarna. Ändringarna har beslutats av fullmäktige vid två på varandra följande föreningsstämmor.

Den 14 november 2002 kunde sålunda SKB registreras som en kooperativ hyresrättsförening med namnet Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.

Fullmäktige

Under år 2002 har SKBs fullmäktige bestått av 57 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 38 ordinarie ledamöter för de köande medlemmarna.

I förra numret av Vi i SKB fanns ett utförligt referat från den ordinarie föreningsstämman i maj samt från den extra föreningsstämman i augusti.

I november anordnades den sedvanliga fullmäktigedagen. Där redovisades slut-

rapport från arbetsgruppen för översyn av SKBs hyressättning vars förslag behandlades och diskuterades i grupper under dagen.

Styrelsen

Styrelsen har haft sju sammanträden under året.

Styrelsen har under året beslutat att fastställa en arbetsordning för styrelsen jämte instruktioner för arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören.

Kvartersråd

Vid årets slut var antalet kvartersråd 50. I tre kvarter finns det kontaktpersoner i stället för kvartersråd.

I kvarteret Båggången i Hässelby som färdigställdes vid årsskiftet 2001/2002 bildades ett kvartersråd under våren.



Foto Roger Tjernström

Byggnadsverksamhet

Allmänt

Efter några år utan nyproduktion finns idag en projektportfölj som gör det möjligt att åter nå upp till det långsiktiga målet att tillföra föreningen 80–100 nya lägenheter varje år.

Färdigställt under året

Genom ombyggnad av fastigheten Båg-gången 2 vid Hässelby Torg har SKB fått ett nyttillskott av 120 lägenheter. Inflyttningen i de ombyggda lägenheterna skedde under tiden november 2001 till mars 2002.

Pågående och planerad nyproduktion

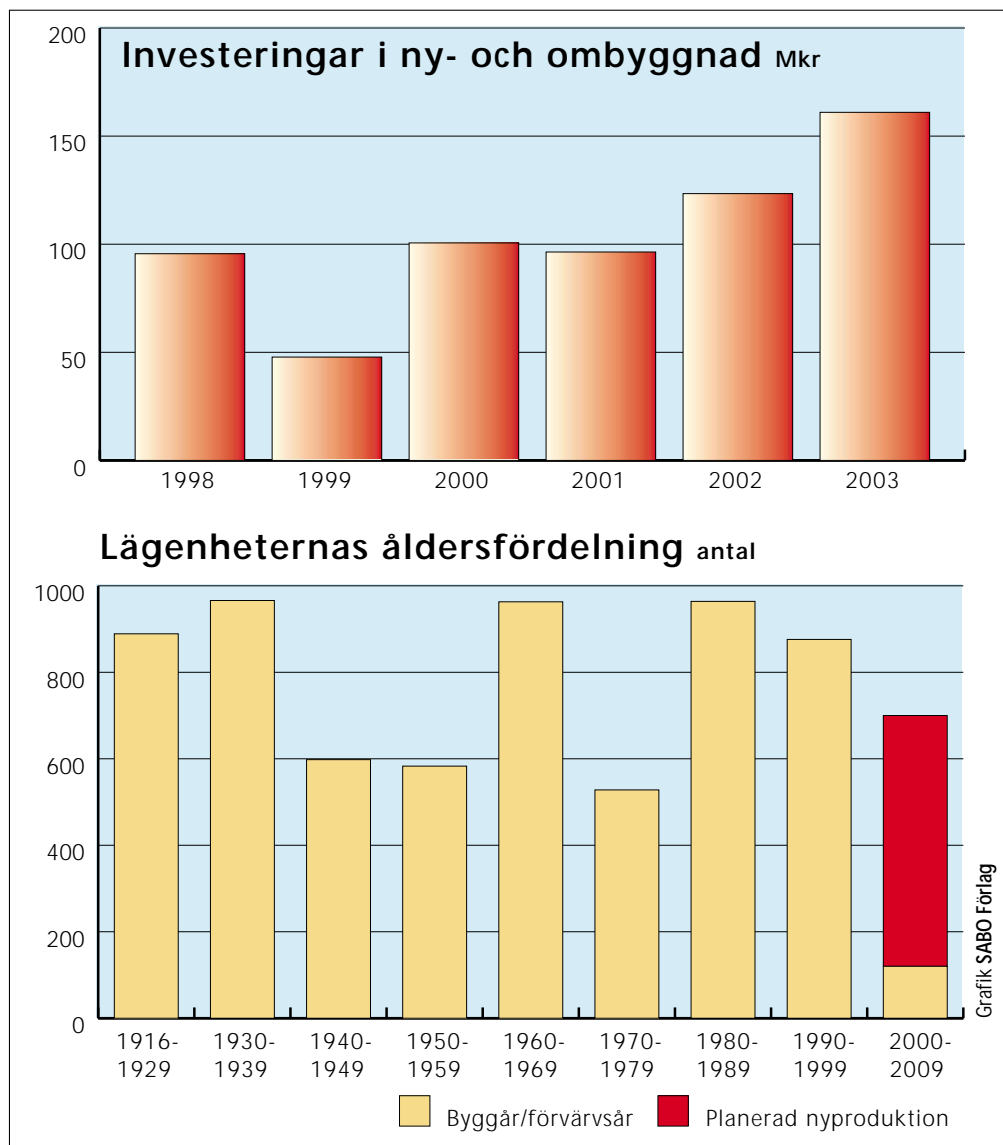
I augusti påbörjades byggnadsarbetena i kvarteret Gulmåran i Tyresö kommun. Projektet omfattar 59 lägenheter i tvåvåningsbebyggelse.

Vid årsskiftet påbörjades byggandet av 81 lägenheter i kvarteret Köksfläkten 1 på den gamla Electrolux-tomten på Lilla Essingen. Samtliga lägenheter kommer att ha utsikt mot Mälaren. Inflyttning är beräknad till första halvåret 2004.

I kvarteret Kölnan i Hammarby Sjöstad projekteras 215 lägenheter. Byggstart är planerad till tredje kvartalet 2004 med möjlig inflyttning under 2006.

I Hammarby Gård, Hammarby Sjöstad, planeras cirka 125 flexibla lägenheter i ett mycket modernt hus. Igångsättning är möjlig först under 2005, vilket innebär inflyttning under 2007.

SKB har en markanvisning i Abrahamsberg, kvarteret Handboken, invid tunnelbanestationen. Där kommer cirka



30 lägenheter att byggas. Byggstart beräknas till i början av 2005.

Ytterligare markanvisningar har SKB fått i kvarteret Lustgården i Stadshagen på Kungsholmen, vid Liljeholmstorget, Liljeholmen, samt i kvarteret Kampe-mentsbacken på Gärdet i anslutning till SKBs befintliga hus där.

Ombyggnad

I kvarteren Norrskenet, Rimfrosten och Isskorpan i Björkhagen har ombyggnadsarbeten pågått sedan i mars 2002. Projektet som totalt omfattar 152 lägenheter kommer att avslutas under 2003 med de resterande åtgärderna och markupprustningen.

Marknad och uthyrning

Kötider

Stockholmsregionens bostadsmarknad har under en följd av år varit i obalans. Efterfrågan har ökat samtidigt som utbudet av nya lägenheter har varit litet. Den

nyproduktion som har skett har huvudsakligen utgjorts av bostadsrätter. Detta har inneburit en starkt ökad efterfrågan på hyresrätter, något som påverkat bland annat SKBs medlemstillströmning.

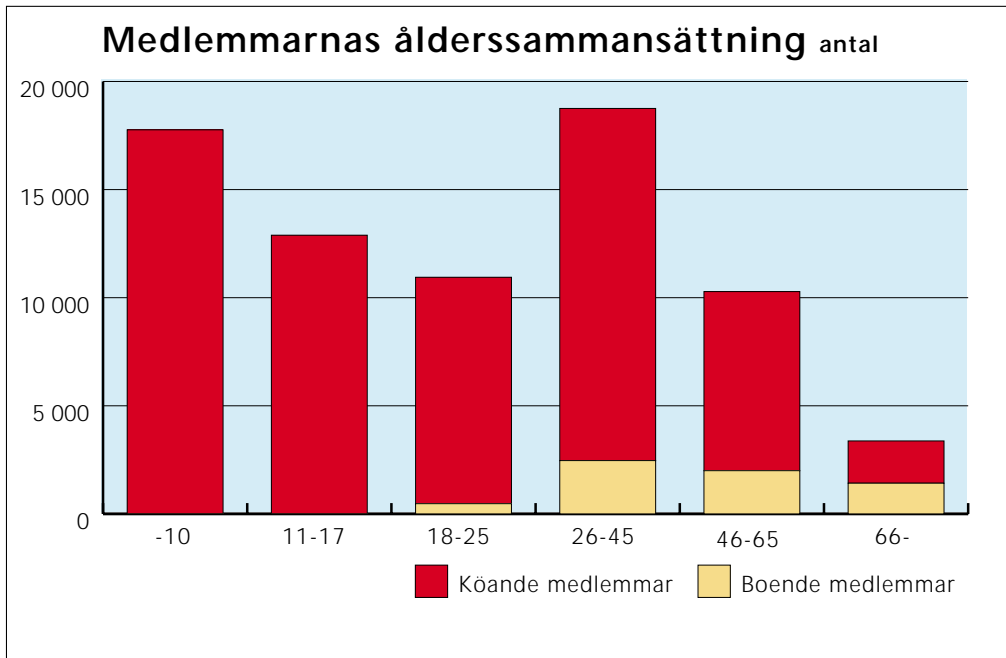
Antalet medlemmar uppgick till 74 011 vid årets slut. Under året ökade antalet medlemmar med 3 175. Ökningen är större än genomsnittet för de senaste tio åren, trots att SKB under året förbättrat informationen om kötider till lediga lägenheter.

Den rådande bristen på hyreslägenheter på Stockholms bostadsmarknad påverkar SKBs kötider. Fler sökande till varje lägenhet leder till längre kötider. Fler unga medlemmar har också uppnått vuxen ålder och söker sin första bostad.

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

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

I nyproduktion där hyresnivån är högre kan dock kötiderna bli kortare.



Hyrorna

SKB höjde den 1 januari 2003 bostadshyrorna med 17 kronor per kvadratmeter och år, vilket motsvarar 2 procent i genomsnitt. Detta var den första generella hyreshöjningen sedan juli 1998.

Bostadsuthyrning

Under 2002 har uthyrningen av 120 lägenheter i kvarteret Båggången i Hässelby slutförts. 110 lägenheter hyrdes ut till köande medlemmar. Resten hyrdes ut till boende i SKB som i sin tur återlämnade sina lägenheter till SKB. Turordningen varierade från 1982 till 1999.

Lägenheter

Under år 2002 har 606 lägenheter blivit lediga till uthyrning vilket motsvarar 9 procent av SKBs lägenhetsbestånd. Vid årsskiftet fanns inga outhyrda lägenheter.

Den 31 december var 145 lägenheter outhyrda i andra hand. Antalet byten var 67. Av dessa var 38 externa. Under året har 27 lägenheter återlämnats till föreningen till följd av åtgärder mot otillåtet boende och dylikt. Vid årets slut var 62 lägenheter outhyrda till icke medlemmar, bland annat insprängda pensionärs- och handikapplägenheter i Hässelby.

Lokaler

SKB äger drygt 34 000 kvm lokalyta. Merparten utgörs av mindre lokaler i bostadsfastigheternas gatu- och källarplan samt lokaler för barn- och äldreomsorg.

Därutöver finns två rena lokalfastigheter med kontor och butiker – Lillsjönäs 3 i Abrahamsberg, som också inrymmer

SKBs kontor, samt Basaren 1 på Kungsholmen.

Vid slutet av året fanns 2 lokaler lediga för uthyrning.

Bilplatser

Den 31 december 2002 var 10 platser i varmgarage outhyrda. Vid samma tidpunkt var 189 övriga slag av bil- och MC-platser outhyrda. Dessutom är 143 platser i Bredäng och Tensta outhyrda på grund av renovering av parkeringsdäck.

Fastighetsförvaltning

Tryggt och trivsamt boende

Tryggheten i boendet värderas högt av SKBs hyresmedlemmar. Ett sätt för SKB att skapa trygghet och trivsel är att se till att så mycket som möjligt av arbetet i fas-

tigheterna utförs av den egna personalen. Därför ingår det mesta av den dagliga skötseln i fastighetsskötarens uppgifter. Inom enheten förvaltningsservice finns dessutom hantverkare som klarar mer krävande reparationer.

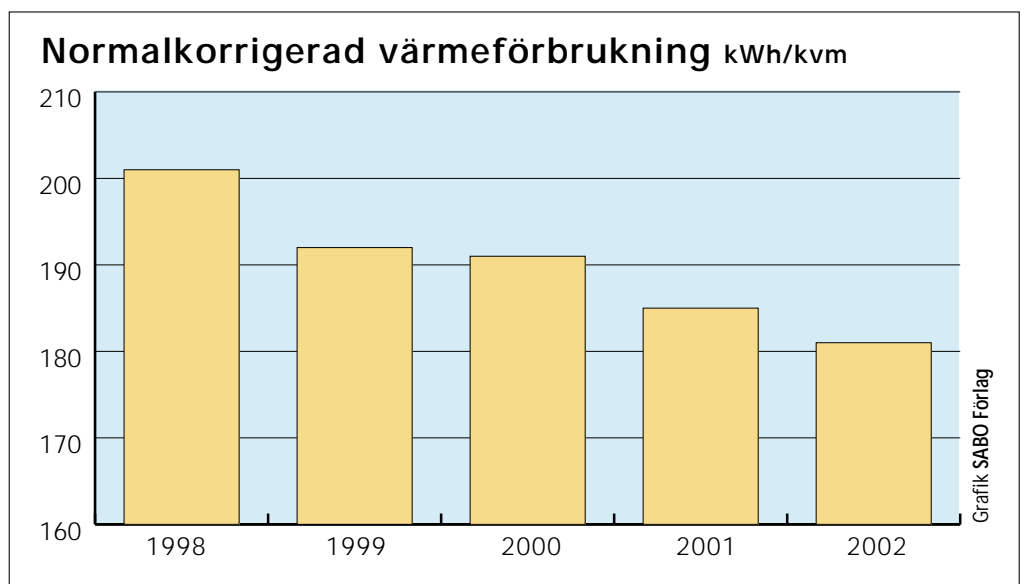
Förvaltningens organisation har ändrats under året för att ytterligare underlätta för de boende att komma i kontakt med rätt person och få bättre kontinuitet i kontakterna med SKB. Sex bostadsförvaltare har nu ett helhetsansvar för alla frågor kring boendet i var sitt område, inklusive fastigheternas skötsel och underhåll liksom arbetsledning för områdets fastighetsskötare.

Energi och miljö

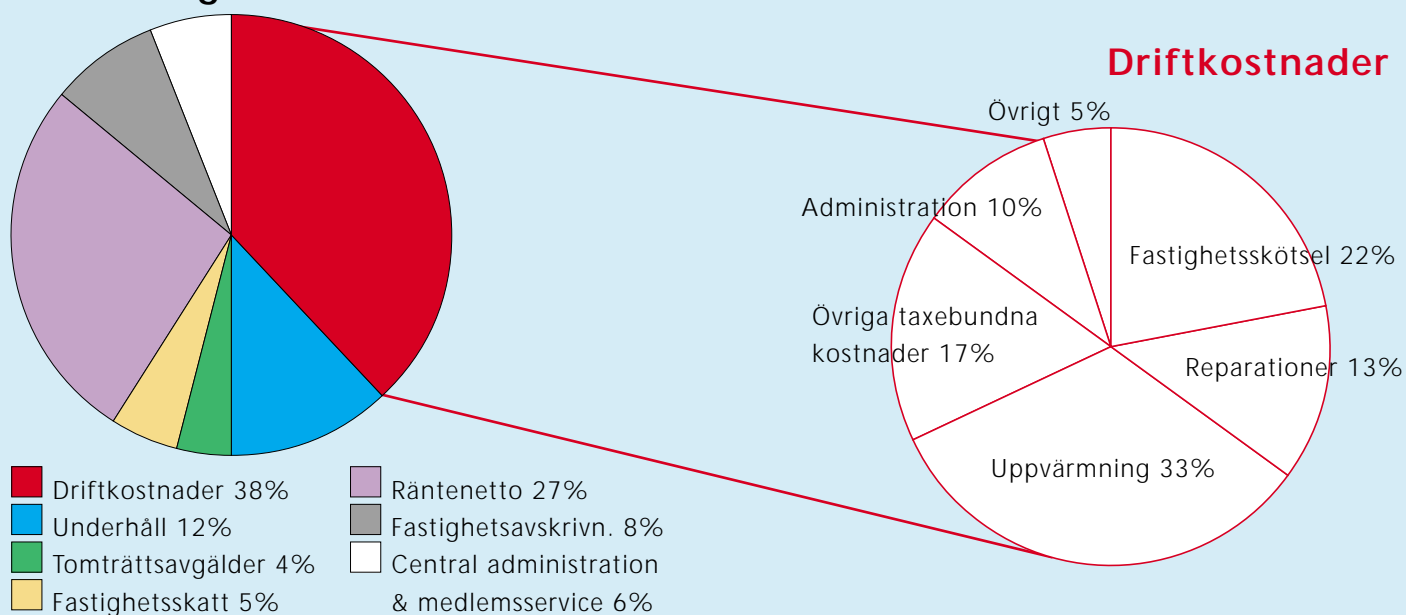
Arbetet med att effektivisera SKBs energianvändning har fortsatt. Vid årsskiftet omfattades 98 procent av fastighetsbeståndet av datoriserad driftövervakning. Denna medger en större möjlighet att korrigera och styra den tekniska försörjningen i fastigheterna. Den medför även en successivt ökad tillförlitlighet vad gäller värmekomfort och säkerhet i leveranser av värme, vatten och el.

Under året har värmesystem och varvstalsstyrning av frånluftsventilationen justerats i ett antal fastigheter för att öka värmekomforten och förbättra driftekonomin.

Som ett led i miljöförvaltningens långsiktiga mål att kartlägga förekomsten av radon i kommunen har SKB förberett en omfattande mätning av samtliga fastigheter där mätning inte tidigare har utförts.



Fördelning av totala kostnader



Grafik SABO Förlag

Underhåll

Av den totalt redovisade underhållskostnaden, 48,1 mkr, avser 27,9 mkr 231 projekt av större eller mindre omfattning som planeras i samråd med kvartersråden.

I underhållskostnaden ingår även de boendes uttag ur lägenhetsfonden, vilken är avsedd för målning och tapetsering i lägenheten. 2002 uppgick dessa uttag till 7,7 mkr.

Organisation och personal

Organisation

SKBs verkställande organisation är funktionsindelad med fyra avdelningar.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för servicen till de boende samt skötsel, reparationer och övrig löpande förvaltning av SKBs fastigheter.

Marknadsavdelningen svarar för medlemservice, det vill säga frågor rörande medlemskap och bosparande samt uthyrning och kontraktsskrivning. Även reception och telefonväxel, liksom informationsfrågor, sorterar under marknadsavdelningen.

Tekniska avdelningen planerar och leder genomförandet av ny- och ombyggnad samt större underhållsarbeten. Miljö- och kvalitetsfrågor ingår också i avdelningens ansvarsområden.

Administrativa avdelningen svarar för olika stödprocesser såsom ekonomi, finans, data, personalfrågor och kontorservice.

Medarbetare

SKB hade vid utgången av 2002 119 medarbetare. Av dem var 38 kvinnor och 81 män. 77 var kollektivanställda och 47 var tjänstemän. Personalomsättningen uppgick till 8 procent. Medelåldern hos samtliga anställda är 46 år, hos tjänstemännen 50 år och hos kollektivanställda 43 år.

Kompetensutveckling

SKB arbetar systematiskt med utbildnings- och utvecklingsplaner för alla medarbetare. Samtliga anställda har under året utbildats i att genomföra medarbetarsamtal.

En vidareutveckling av fastighetsskötarrollen har pågått i flera år och fortsatt under 2002. Ytterligare 12 fastighetsskötare kommer att genomgå en specialanpassad utbildning. Målet är att uppnå en bredare lokal service med anpassning av uppgifterna efter de boendes och områdets förutsättningar.

Hälsa och ohälsa

SKBs medarbetare erbjuds företagshälsovård och möjlighet till styrketräning och gymnastik.

En ergonom har sett över arbetsställningar och arbetsutrustning bland tjänstemännen under året.

Sjukfrånvaron för samtliga anställda uppgick till 5,6 procent av arbetstiden under 2002.

Sju arbetsskador har anmälts till Försäkringskassan.

Ekonomi och finans

Resultat

Resultatet för 2002 uppgick till 32,8 mkr. Jämför man med situationen för 5–10 år sedan är resultatet mycket bra. Att ekonomin förbättrats sedan dess beror framför allt på sjunkande räntor, men också på fortlöpande arbete med att effektivisera drift och administration. Jämfört med de två närmast föregående åren har däremot resultatet sjunkit, vilket är en följd av att bostadshyrorna inte har höjts sedan 1998, trots att driftkostnaderna har ökat kontinuerligt.

För att möta fortsatta ökningarna av driftkostnaderna och dessutom möjliggöra kommande nyproduktion bör resultatnivån förbättras jämfört med 2002. Den hyreshöjning som görs 2003 ska ses i ljuset av detta.

Hysesintäkterna ökade med 9,7 mkr, en ökning som förklaras av höjda bilplatshyror, omförhandlade lokalhyror samt hyreshöjningar i ombyggda lägenheter.

Driftkostnader

Totalt uppgick driftkostnaderna 2002 till 151,5 mkr. Taxebundna kostnader, det vill säga uppvärmning, el, vatten och sophämtning har ökat med 2,0 mkr jämfört med 2001. Resterande ökning fördelar sig jämnt på skötsel, reparationer och administration.

Av den totala ökningen med 5,9 mkr sedan 2001 kan 1,8 mkr hänföras till det utökade fastighetsbeståndet.

Underhåll

Underhållskostnaderna uppgick till 48,1 mkr, en ökning med 4,1 mkr i förhållande till 2001. Ökningen beror i första hand på att delar av kostnaden för totalrenoveringen i Björkhagen har belastat resultatet.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Kostnader för tomträttsavgälder uppgick till 16,0 mkr. Omförhandling av avtal under 2002 medförde en ökning av kostnaden med 0,8 jämfört med 2001.

Fastighetsskatten har ökat med 3,3 mkr på grund av kraftigt höjda taxeringsvärden.

Finansiella poster

Räntebidragen minskade med 1,8 mkr till 4,4 mkr huvudsakligen beroende på nedgång av den subventionsgrundande låneräntan och att subventioner enligt äldre regelverk upphör.

Räntekostnaderna uppgick 2002 till 111,8 mkr. Minskningen med 1,9 mkr från 2001 beror på sjunkande marknadsräntor.

Finansiering

SKB arbetar efter en finanspolicy, i vilken anges bland annat mål och riktlinjer för finansverksamheten samt fördelningen av ansvar och befogenheter.

Den finansiella strategin innebär bland annat att lång kapitalbindning eftersträ-

vas. Lämplig struktur vad avser räntefall uppnås genom användning av derivatinstrument, i första hand så kallade ränteswappar.

Marknadsräntor

Året inleddes med stigande räntor. Börsfallen världen över ledde dock till att räntorna gick ned under våren och sommaren. Framför allt de långa räntorna har fallit kraftigt och femårsräntan var vid årets utgång nästan 1 procent lägre än vid årets ingång.

Låneportfölj

Låneskulden uppgick vid utgången av 2002 till 2 017,6 mkr och har trots investeringar på 126,5 mkr bara ökat med 13,8 mkr under året.

Belåningsgraden uttryckt som summa fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av året till 70 procent.

Lånen är fördelade på fyra långgivare och har till 74 procent säkerhet i form av pantbrev. Genomsnittsräntan på lånen var vid årets slut 5,2 procent.

Bosparande

Medlemmarnas bosparande ökade under året med 48,2 mkr och uppgick vid årets slut till 486,6 mkr, inklusive hyresmedlemmarnas boinsatser, som står för 35,9 mkr. Mer än hälften av insatskapitalets ökning kan hänföras till stadgeändringen

2001 då bosparinsatsen höjdes från 6 500 till 10 000 kronor per medlem.

Utsikter för 2003

Bostadshyrorna höjs med 2 procent från och med januari 2003. Detta motsvarar en ökning av intäkterna med 7,5 mkr. De nya lägenheterna i Tyresö, hyreshöjningar i ombyggda lägenheter, omförhandlade lokalhyror med mera gör att intäkterna stiger med drygt 15 mkr jämfört med 2002.

Taxehöjningar, ökning av personalkostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgälder beräknas dock ta cirka två tredjedelar av intäkthöjningen i anspråk.

Utvecklingen av marknadsräntorna 2003 hänger i hög grad samman med opinionsläge och utfall av höstens folkomröstning om anslutning till EMU.

Känslighetsanalys

Nedan redovisas hur resultatet 2003 skulle påverkas vid förändring av vissa nyckelfaktorer.

Hyresnivå bostäder, 1 %,	3,7 mkr
Driftkostnader, 1 %,	1,5 mkr
Räntekostnad, 1 %,	6,1 mkr

Siffrorna säger ingenting om sannolikheterna för att de olika förändringarna ska inträffa. Posterna skiljer sig också åt i fråga om föreningens möjlighet att påverka utfallet.

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			Nyckeltal			
	2002	2001		2002	2001	
Resultaträkning, mkr			Lönsamhet			
Hysesintäkter	411,0	401,3	1	Fastigheternas direktavkastning, %	6,7	7,0
Övriga intäkter	18,3	16,9	2	Avkastning på totalt kapital, %	4,9	5,2
Nettoomsättning	429,3	418,2	3	Avkastning på eget kapital, %	4,4	5,6
Fastighetskostnader			Kapital och finansiering			
Driftkostnader	-151,5	-145,6	4	Soliditet, %	26,1	24,3
Underhållskostnader	-48,1	-44,1	5	Belåningsgrad		
Tomträttsavgälder	-16,0	-15,3		bokförda fastighetsvärden, %	70	70
Fastighetsskatt	-20,5	-17,1		Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier, mkr	126	98
Driftnetto			Riskbedömning			
	193,2	196,1	6	Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,3
Fastighetsavskrivningar	-31,2	-29,6	7	Räntebidragsexponering, %	1,0	1,5
Bruttoresultat			Förvaltning			
	162,0	166,5	8	Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,0
Central administration & medlemservice	-23,8	-23,6	9	Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	1,9	1,6
Rörelseresultat			10	Hyra bostäder, kr/kvm	860	839
	138,2	142,9	11	Underhållskostnader, kr/kvm	100	93
Resultat från finansiella investeringar			11	Driftkostnader, kr/kvm	315	307
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2,0	1,6	11	Driftkostnader samt central admin. och medlemservice, kr/kvm	364	357
Räntebidrag	4,4	6,2	11	Driftnetto, kr/kvm	402	413
Räntekostnader och liknande resultatposter	-111,8	-113,8	11	Driftnetto inkl. räntebidrag, kr/kvm	411	426
Årets resultat			Personal			
	32,8	36,9		Medelantal anställda	116	114
Balansräkning, mkr			Övriga uppgifter			
Anläggningstillgångar	2 957,1	2 866,4		Boende medlemmar	6 358	6 324
Omsättningstillgångar	49,9	45,1		Köande medlemmar	67 653	64 512
Summa tillgångar				Totalt antal medlemmar	74 011	70 836
	3 007,0	2 911,5		Årsavgift per medlem, kr	250	250
Eget kapital	785,4	707,4		Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125
Avsättningar	0,0	0,0		Antal lägenheter	6 487	6 487
Medlemmars medel	86,5	88,0		Omflyttning, % av antal lgh	9	9
Långfristiga skulder	2 017,6	2 003,8		Lägenhetsbyten totalt	67	97
Kortfristiga skulder	117,5	112,3		däruv externt	38	69
Summa skulder och eget kapital				däruv internt	29	28
	3 007,0	2 911,5	Övriga uppgifter			
Övriga uppgifter				Yta bostäder per 31 december, kvm	447 363	447 322
Yta bostäder per 31 december, kvm	447 363	447 322		Yta lokaler per 31 december, kvm	33 807	33 848
Yta lokaler per 31 december, kvm	33 807	33 848		Färdigställda fastigh. bokförda värde, mkr	2 885,7	2 848,8
Färdigställda fastigh. bokförda värde, mkr	2 885,7	2 848,8		Fastighetslån	2 017,6	2 003,8
Fastighetslån	2 017,6	2 003,8		Avskrivningar totalt, mkr	33,7	32,4
Avskrivningar totalt, mkr	33,7	32,4				

Definitioner av nyckeltal

1. Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.
2. Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.
3. Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
4. 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 uthyrbar bostads- och lokalyta.

Sammandrag av motioner och utlåtanden



Illustration SABO Förlag

1. Om maxgräns för antalet årsavgifter för barn per betalande hushåll

Anneli Schöldström, köande medlem

Motionären föreslår att ett hushåll som betalar årsavgift och bosparar för fler än tre barn under 18 år ska befrias från årsavgiften från och med det fjärde barnet. Barnen är passiva medlemmar under flera år och kostar inte SKB någonting, tvärtom utgör de en inkomstkälla för föreningen. En sådan avgiftsbefrielse skulle också kunna stimulera till fler medlemskap.

Styrelsen är medveten om att det kan vara betungande för den som betalar årsavgifter för många personer. Detta undviks emellertid i viss mån genom regeln om familjemedlemskap som innebär halv årsavgift för medlemmar i samma familj. Årsavgifterna höjdes 1996 till 250 respektive 125 kronor och har sedan dess

legat på samma nivå. Även om man tar hänsyn till bosparandet på 500 kronor per år innebär medlemskapet i SKB relativt begränsade ekonomiska uppoffringar.

Styrelsen anser att SKB tillämpar ett väl avvägt avgiftssystem och föreslår därför att motionen avslås.

2. Om förlust av turordning när lägenhet erhållits och införande av en gräns på tre år mellan byten

Ylva Ringhag, köande medlem

3. Om förlust av turordning när lägenhet erhållits och bättre ränta på inestående medel

Robert Wängelin, köande medlem

Motionärerna föreslår i varsin motion att SKB borde tillämpa en regel som säger att turordningen nollställs när medlemmen har fått en lägenhet hos SKB. En

sådan regel skulle kunna medverka till kortare kötider, menar de.

Ylva Ringhag föreslår också att man inte skulle få byta lägenhet med en annan medlem med tätare intervall än tre år.

Robert Wängelin föreslår en bättre ränta på medlemmarnas inestående medel.

Styrelsen besvarar de två motionerna i ett sammanhang. SKBs medlemsantal har ökat starkt under de senaste 30 åren. Sedan 1970 är ökningen cirka 60 000 medlemmar. Under motsvarande period har antalet nyproducerade lägenheter ökat med cirka 2 200. De senaste åren har cirka 600–700 lägenheter per år blivit lediga för uthyrning. Kötiderna för lediga lägenheter påverkas av efterfrågan beträffande läge, hyra, storlek och standard och är för närvarande 15–30 år. SKB är en förening som är öppen för alla, ingen kan hindras från att bli medlem. Det är viktigt att de som söker inträde i föreningen blir informerade om möjligheterna att få en lägenhet.

Motionärernas förslag om förlust av turordningen strider emot en av de grundläggande idéerna i SKBs verksamhet, nämligen den att man ska kunna bo hos SKB under olika faser i livet med ändrade bostadsbehov. Motionärernas förslag skulle även öka risken för att SKBs lägenheter byts externt och därmed går förlorade för köande medlemmar.

Förslaget om en treårsgräns för byten strider mot hyreslagens bestämmelser och kan därför inte tillämpas.

En av motionärerna har också föreslagit att räntan på bosparandet ska höjas. Styrelsen anser bland annat att föreningen stärks genom att avstå från en marknadsmässig avkastning på bosparandet och att möjligheterna att producera nya bostäder förbättras.

Mot denna bakgrund och med full förståelse för motionärernas synpunkter föreslår styrelsen fullmäktige att avslå motionen i de delar som berör borttagandet av kötid respektive tidsgräns vid lägenhetsbyte samt att anse motionen i övrigt besvarad.

4. Om förslagsrätt för motionär vid föreningsstämman

Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

Motionären yrkar att stadgarna ändras så att det blir möjligt för en motionär som inte är fullmäktig att framställa ytterligare yrkanden när föreningsstämman behandlar hennes/hans motion. Motionsrätten innebär en positiv syn på varje medlems vilja och möjligheter att bidra till utvecklingen av SKB, enligt motionären. Begränsningen av rätten att framställa yrkanden kan emellertid leda till att engagemanget kvävs och att eventuellt ytterligare tankearbete och diskussioner, efter det att motionen har lämnats, inte tas till vara genom ett förändrat förslag. Det borde vara ett förslags tyngd och värde som avgör om föreningsstämman bifaller eller avslår det – inte procedurregler som försvårar att förslaget tas upp till avgörande.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att rätten att motionera är en viktig del av demokratin inom SKB. Att motionera är en möjlighet för medlemmarna att få upp en fråga till diskussion och beslut av föreningens högsta beslutande organ, föreningsstämman. SKBs stadgar ger en motionär som inte själv är fullmäktig rätt att närvara vid föreningsstämman och delta i diskussionen om sin motion dock utan att lägga fram ytterligare förslag.

Styrelsen anser inte att det finns skäl att ändra stadgarna i detta hänseende. Det är till exempel viktigt att fullmäktige har klara beslutsalternativ för att kunna förbereda sig inför stämman. Risken för att det engagemang som motionsrätten uppmuntrar skulle kvävas av frånvaron av förslagsrätt på föreningsstämman är enligt styrelsens mening inte stor. SKBs organisation som innebär att ärendena behandlas och diskuteras på medlemmötena innan besluten fattas på föreningsstämman borgar för en öppen och förutsättningslös hantering av medlemmarnas förslag.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen fullmäktige att avslå motionen.

5. Om byte till större kyl/frys i större lägenheter

Michael Hammargård, sammankallande i kvartersrådet i Vårberg

Motionären anser att SKB bättre borde anpassa bytena av kyl och frys i lägenheterna till de behov som finns. Hushållen skiljer sig från varandra och har olika krav på kyl och frys. Man behöver inte byta allt på en gång utan allteftersom det gamla har blivit dåligt. Det är behoven som ska styra hur utrustningen ska se ut.

Styrelsen anser att motionärens förslag är rimligt och kommer att verka för en större flexibilitet och att rutinerna ändras vid framtida utbyten av kylskåp.

Styrelsen föreslår därför fullmäktige att bifalla motionen.

6. Om ändrade regler för lägenhetsfonden samt inrättande av en kvartersfond

Tor-Björn Willberg, hyresmedlem i Städrocken, ledamot i hyresutskottet

Motionären yrkar att styrelsen får i uppdrag att utreda frågan om en förbättrad lägenhetsfond och bildandet av en kvartersfond för planerat underhåll. Villkoren för lägenhetsfonden bör ändras omgående så att sådant som blir kvar i lägenheten vid avflyttning kan betalas ur lägenhetsfonden.

Motionären ger bland annat följande exempel på åtgärder som skulle kunna bekostas av lägenhetsfonden: montering av niotillhållarlås, persienner, fast belysning, jordade elurtag samt byten av mattor. I en förlängning skulle lägenhetsfonden kunna omfatta även sådant som kyl, frys, spis, tvättmaskin, säkerhetsdörrar och inglasning av balkong.

Det finns, enligt motionären, även skäl att utreda om kvarteren borde bygga upp en fond för planerat underhåll. Omfattande renoveringar borde vara betalda av de dittills boende hyresgästerna i stället för att betalas av dem som bor kvar och eventuella nyinflyttade.

Styrelsen kan se vissa fördelar med att föra över ansvaret för lägenhetens underhåll till den enskilde hyresmedlemmen på det sätt som föreslås i motionen. Nackdelarna med ett sådant system överväger

emellertid. Styrelsen pekar bland annat på krav på fackmannamässigt utförande av installationer liksom säkerhetsaspekter. Serviceansvaret för till exempel vitvaror måste överföras till hyresmedlemmen. Om standardhöjande åtgärder skulle tillåtas innebär det högre kostnader för föreningen samt att de som väljer att avstå från sådana åtgärder skulle få betala för något man inte kan tillgodogöra sig. Styrelsens bedömning är att de åtgärder som idag ingår i lägenhetsfunds-systemet är väl avvägda samt att den nuvarande metoden att räkna fram kostnaderna är att föredra framför en viss andel av hyran.

Motionärens förslag beträffande det planerade underhållet skulle enligt styrelsens uppfattning leda till felprioriteringar. Eftersom behoven varierar beroende på ålder, teknisk standard, de boendes beteende med mera torde det vara näst intill omöjligt att hitta en rättvis grund för avsättning till fonden. De nuvarande rutinerna med bland annat en årlig genomgång av behoven med underlag från ett datoriserat underhållsprogram fungerar enligt styrelsen tillfredsställande. I rutinerna ingår möten med samtliga kvartersråd som får tillfälle att framföra önskemål och lämna synpunkter på den prioritering som görs. Därefter fastställs en underhållsplan för hela föreningen.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad vad avser införande av underhållsplaner samt att i övriga delar avslå motionen.

7. Om kompletterande användning av hobbylokal som gästlokal

Kvartersrådet i Brunbäret genom Mikael Holmström och Anders Hidmark

Motionärerna, kvartersrådet i Brunbäret, vill att föreningsstämman godkänner att en hobbylokal i kvarteret också får användas som gästlokal – gästrum. Den aktuella lokalen har använts för olika ändamål av de boende men för det mesta har den stått outnyttjad. Samtidigt har många i kvarteret blivit trångbudda. Därför har önskemål framförts om att få använda hobbylokalen till gästlokal för besökande anhöriga med flera. Gästrum av olika slag är en vanlig företeelse i olika bostadsområden. En sådan lokal skulle skötas/hanteras av kvartersrådet på samma sätt som kvarterslokalen. Den före-

slagna förändringen skulle inte påverka resten av lokalerna. Lokalen skulle också även fortsättningsvis kunna användas som hobbylokal om och när så skulle bli aktuellt.

Styrelsen ser inga hinder för att den aktuella lokalen får den användning som föreslås i motionen. Det förutsätts dock att kvartersrådet ansvarar bland annat för bokning och regler för användandet. När det gäller kostnaderna för en ändrad användning menar styrelsen att detta får prövas i den årliga budgetdialogen för planerat underhåll.

Styrelsen föreslår att fullmäktige beslutar att bifalla motionen vad avser kvarterets förslag till nyttjande av den aktuella lokalen samt att kostnaderna tas upp i den årliga budgetdialogen.

8. Om att öka och utveckla medlemsinflytandet vid praktiska åtgärder i kvarteren

Britt-Marie Öhman, hyresmedlem i Björkhagen

Motionären anser att medlemsinflytandet i SKB är svagt, dels beroende på utformningen av stadgar, regler och samarbetsrutiner, dels beroende på medlemmarnas eget svaga intresse. Det känns inte som att det är "Vi i SKB". Motionären föreslår att man utvecklar en medlemspolicy i vilken slås fast att ledning/tjänstemän ska samråda med kvartersråden i alla frågor som på något sätt direkt berör medlemmarna i området. Större frågor som till exempel stambyten skulle dock undantas. Praktiskt kunde det gå till så att ett skriftligt förslag till beslut skickas till kvartersråden för yttrande innan beslut fattas. I samband med renoveringen i Björkhagen har tjänstemännen ensidigt fattat beslut om att varje hushåll ska få endast en nyckel till vissa allmänna utrymmen. Detta av säkerhetsskäl. Motionären anser att de som berörs ska ha ett avgörande inflytande i en sådan fråga. Det handlar om vilka risker man är beredd att ta med tanke på att det ska vara ett system som ska fungera praktiskt för hyresmedlemmarna.

Styrelsen hänvisar i sitt utlåtande till den rapport som arbetsgruppen för ökad demokrati i boendet presenterade för full-

mäktige i november 2000. Den behandlade bland annat information och samråd i konkreta boendefrågor och innehöll också en arbetsordning för hur information och samråd ska gå till i den löpande verksamheten. Den arbetsordning som motionären efterlyser finns således redan fastställd och tillämpas sedan drygt två år tillbaka. Frågan om antalet nycklar till allmänna utrymmen är självklart en sådan fråga som kvartersråden har möjlighet att diskutera med förvaltningen. Kraven på säkerhet i bostadskvarteren har höjts och erfarenheten visar att inbrottsrisken ökar ju fler nycklar som delas ut. Här får man väga bekvämlighet och praktiska aspekter mot säkerhetskraven.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

9. Om rökfria hus

Katarina Bajomi, hyresmedlem i Bredäng

Motionären anser att SKB bör erbjuda de medlemmar som så önskar möjlighet till ett rökfritt boende. Motivet är inte bara olägenheterna av tobaksrök som många upplever utan också de alltmer väldokumenterade hälsoskadliga effekterna – även av så kallad passiv rökning.

Motionären föreslår att SKB börjar med att undersöka vilket intresse det finns för rökfria hus bland SKBs medlemmar. Om intresset är stort bör man avsätta något eller några hus, förslagsvis i nyproduktion, för ett rökfritt boende.

Styrelsen konstaterar att det är SKBs ambition att erbjuda hälsosamma och sunda miljöer såväl inomhus som utomhus. I detta ingår att i möjligaste mån skapa rökfria miljöer. Merparten av SKBs allmänna utrymmen som trapphus, kvarterslokaler, hissar och tvättstugor är idag rökfria. Styrelsen är dock mer tveksam till förslaget att inrätta särskilda bostadshus för rökfritt boende. Det bedöms inte praktiskt genomförbart bland annat med hänsyn till turordningsregler och praktisk efterlevnad.

Styrelsen föreslår därför att fullmäktige bifaller motionen i den del som berör inriktningen mot en rökfri miljö i allmänna lokaler och utrymmen samt att avslå förslaget om att inrätta rökfria hus.

10. Om nej till marknadsanpassade hyror i SKB

Kvartersrådet i Brunbäret genom Mikael Holmström och Anders Hidmark

Motionärerna anser att de förslag och synpunkter som läggs fram i rapporten Översyn av SKBs riktlinjer för hyressättning innebär en marknadsanpassning av hyror i SKB samtidigt som det inte framgår hur en ändrad hyressättning ska genomföras. Rapporten talar för att föreningens bostadshyror ska fördelas efter lägenheternas relativa värden, det vill säga hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter. Detta, menar motionärerna, innebär en marknadsanpassning av hyror. Detta till skillnad mot den nuvarande principen som talar om bovärde, det vill säga ett antal förutbestämda faktorer som närhet till kommunikationer, affär etc.

Rapportens förslag till riktlinjer strider också, enligt motionärerna, mot vad som sägs i förarbetena till lagen om kooperativ hyresrätt, där det talas om vikten av att så långt som möjligt kunna säkerställa förutsebarhet och likabehandling beträffande hyressättningen. Det tillägg till SKBs stadgar i detta hänseende som infördes 2002 inför ombildningen till kooperativ hyresrätt är mycket allmänt hållet och tillgodoser inte kravet att säkerställa förutsebarhet.

Motionärerna yrkar att föreningsstämman avslår styrelsens förslag till ändrade riktlinjer för hyressättningen i SKB.

Hyresutskottet har avstått från att yttra sig över motionen, eftersom två av utskottets ledamöter har deltagit i arbetet med översynen av riktlinjerna för hyressättningen.

Styrelsen anför i sitt utlåtande att redan dagens hyressättningssystem är marknadsanpassat samt att anledningen till att utredningen gjorts är att fullmäktige tyckte att dagens hyressättningssystem är oklart och har brister. Utredningen är därför gjord för att försöka få ett enhetligare system där hyressättning för samtliga lägenhetstyper (befintliga, nybyggda och ombyggda lägenheter) ska kunna ingå. Styrelsen vill också bestämt markera att SKB inte har någon som helst avsikt att införa marknadshyror i föreningens fas-

tighetsbestånd. De föreslagna riktlinjerna handlar om att hyran ska avspegla medlemmarnas uppfattning av lägenhetens värde i relation till föreningens övriga lägenheter, för att därigenom skapa en rättvisare hyressättning inom föreningen. Riktlinjerna innebär att hyrorna inte kan höjas utöver föreningens totala hyresintäktsbehov, något som däremot vore möjligt om marknadshyror skulle vara grunden för hyressättningen. De justeringar som behöver göras kommer att göras i små steg och under lång tid.

Beträffande motionärernas uppfattning att styrelsens förslag skulle gå emot intentionerna i lagen om kooperativ hyresrätt (LKH) pekar styrelsen på att fullmäktige vid två föreningsstämmor beslutat om grunderna för hyressättningen (SKBs stadgar § 41). Dessförinnan hade Patent- och Registreringsverket (PRV) i ett förhandsbesked konstaterat att SKBs stadgar efter ändring skulle uppfylla kraven i LKH. Därefter har SKB registrerats som en kooperativ hyresrättsförening.

Arbetet med att ta fram förslag till nya riktlinjer för hyressättningen inom SKB har förankrats på sedvanligt sätt inom föreningen där förtroendevalda medlemmar har varit med om att ta fram utredningsrapporten. Förslagen har varit tillgängliga för samtliga medlemmar genom Vi i SKB, hemsidan och motionshäftet.

Mot denna bakgrund och med tanke på att de ändringar som de nya riktlinjerna kan ge upphov till ska ske i små steg och på lång sikt med en spärr för stora hyreshöjningsskillnader anser styrelsen att ingen medlem kommer att drabbas av kraftigt höjda hyror inom överskådlig tid.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

Informationsträffar med många ämnen



I höstas höll SKB två informationsträffar i SKB-kunskap, där totalt cirka 40 medlemmar, såväl boende som köande, deltog.

På dagordningen stod bland annat frågor om de kooperativa grundvärderingarna, reglerna för verksamheten, medlemskap med mera. Vidare diskuterades ändamålet med föreningen (bland annat att bedriva byggnadsverksamhet, förvalta mark och byggnader), vilket beskrivs i SKBs så kallade ändamålsparagraf.

Medlemmens möjlighet att påverka var ett annat ämne som togs upp. Föreningens kommande nyproduktion samt

kötiderna i SKB väckte dock det största intresset.

Positiv stämning

Träffarna avslutades med en fri diskussion, där bland annat inriktningen på SKBs kommande nyproduktion diskuterades. Stämningen var positiv och den allmänna uppfattningen var att sådana här sammankomster är bra, så det finns all anledning till liknande möten kommande år.

Som en fortsättning på temat nyproduktion finns möjlighet att i detta nummer anmäla sig till guidade bussturer i ämnet. Se sidan 38.

Bertil Ekwall

Fester och aktiviteter i kvarteren

Julfest på Söder

Den 11 december var det dags igen. Efter den stora 70-årsjubileumsfesten i augusti stod nu julfest på programmet för alla boende i kvarteren Kartan och Skalan på Södermalm.

Kvartersrådet hade fixat julsinka, sill, potatis, köttbullar, prinskorv, rödbetsallad, ost, bröd och diverse sötsaker inklusive knäck, nougat och pepparkakor, som de som så önskade kunde dekorera med kristyr.

Omkring 50 boende slöt upp och välkomnades av en mugg varm glögg

utanför kvarterslokalen, innan maten och sötakerna kunde avnjutas inne i värmen. Alla lät vi oss väl smaka av det dignande julbordet.

Kvartersrådet, som arrangerade julfesten, var mycket glada att så många boende ville komma och få en liten försmak av julen. Vi hoppas att den goda uppslutningen håller i sig framöver.

Roland Ågerdal
Kvartersrådet Kartan-Skalan



Gårdsträff med lekar och tävlingar i sopsorteringens tecken.

Sopsortering i kvarteret Drevinge – på initiativ av kvartersrådet

Vid ett kvartersmöte hösten 2001 informerade representanter från SKB och renhållningsbolaget Ragnsells om de nya och hårdare regler som gäller för restavfall och återvinning.

Avtalet mellan SKB och Ragnsells gäller sorterat avfall. Om det måste omsorteras, läggs kostnaderna för detta på fastighetsägarna. Vid varje tillfälle då det är blandat avfall i behållarna, till exempel när det ligger elektronik i behållarna för brännbart, tar Ragnsells ut en extra avgift på 2 000 kronor per kärl av SKB. Det här blir

stora kostnader, som måste tas någonstans och med all sannolikhet kommer det att drabba våra hyror.

Kvartersrådet beslöt att försöka göra något åt problemet. Här hade vi ju en möjlighet att vara med och påverka SKBs kostnader. Ordningen i vårt återvinningsrum var absolut inget bra exempel på hur det borde se ut.

Var femte slarvar

En arbetsgrupp på sju personer tillsattes (ett, i undertecknads tycke, mycket effektivt och väl samarbetande gäng). Delta-garna hade anmält sitt intresse via en

enkät som skickats ut till de boende. Gruppen började arbeta den 28 februari 2002 och startade med en inventering av problemen.

Det konstaterades att cirka 80 procent av hushållen i kvarteret Drevinge skötte sopsorteringen bra. Det gör alltså att var femte person har en hel del kvar att lära. Se rutan intill för vanliga sopsorteringsfel som uppmärksammades.

Förslag till åtgärder

Gruppen kom fram till följande åtgärder för att få en bättre fungerande sopsortering: Låset till återvinningsrummet byts

till ett kodlås. För att få koden till låset ska minst en vuxen person från varje hushåll vara med på en sopskola, där vi går igenom regler och ger tips om restavfallshandling. En folder med information på olika språk kommer att delas ut till alla hushåll. Återvinningsrummet ska också ses över, skyltas om och snyggas upp.

Vi konfererade kontinuerligt med SKB som godkände att vi genomförde aktiviteterna. SKB backade även upp oss, bland annat genom sponsring av en present som skulle delas ut till varje hushåll efter avslutad "kurs". Vi fick också god hjälp av fastighetsskötarna.

För att även få de boendes gillande av våra förslag, inbjöds alla hyresgäster till ett informationsmöte. Mötet, som var ovanligt välbesökt, accepterade förslagen i sin helhet. Det märktes att det fanns ett stort intresse bland de boende att få ordning sopsorteringen.

I lekens tecken

Kvarteret Drevinge består av 150 hushåll. Vi delade upp kvarteret i fyra grupper och beslöt att genomföra utbildningen under tre vardagskvällar och en lördagsförmiddag i september. För att det hela inte skulle bli allt för allvarstygnt beslöt vi att ordna en gårdsträff med lite lekar och tävlingar i sopsorteringens tecken.

Sopskolan genomfördes med en teoretisk och en praktisk del. Den teoretiska delen hölls i kvarterslokalen. Inför den praktiska delen rullade vi ut alla behållarna för restavfall på parkeringen invid återvinningsrummet och tog med oss alla möjliga varianter av sopor dit.

Deltagarna fick undervisning om vilka regler som gällde för sortering och fick själva pröva på att lägga rätt i behållarna. Stämningen var stundom mycket glad och uppsluppen. Det gladdde verkligen oss i arbetsgruppen, som hade lagt ner ganska mycket tid och möda på förberedelserna.

Eftersläntrare

När sopskolan var över, hade 115 hushåll deltagit i utbildningen. Låset till återvinningsrummet var nu utbytt. Den som inte gått i sopskola kom inte in. Vi i arbetsgruppen diskuterade hur vi skulle nå resterande 35.

Några av oss beslöt att vi skulle ta ut bord och stolar och sätta oss utanför återvinningsrummet en dag. Förhoppningsvis skulle vi därmed kunna fånga upp



Så här såg återvinningsrummet ut innan sopskolan.

Följande problem noterades

- Hushållssopor slängs i återvinningsrummet
- Det är blandat avfall i alla behållare
- Odiskade glasburkar, plåtburkar etc slängs
- Wellpappvagnarna är alltid översvämmade för att kartongerna inte är hopvikta
- Bilbatterier och annat miljöfarligt avfall dumpas i återvinningsrummet, i garaget och lite varstans i området
- Uttjanta möbler slängs i källargångar och utanför återvinningsrummet
- Obehöriga dumpar tomma fruktlådor och dylikt om nätterna

Bara slarv eller även andra orsaker?

- Okunnighet?
- Broschyren SKBs sopskola är bra, men kan misstolkas om man bara tittar på bilderna och inte läser texten
- Alla kanske inte har broschyren
- Språksvårigheter
- Skyltningen i återvinningsrummet lite ologisk

några eftersläntrare. Det blev inte bara en dag, det blev tre och förutom att vi fångade upp femton personer av de som inte gått sopskola, hade vi otroligt roligt. Till de 20 hushåll som nu återstod skickade vi brev med en lista på personer de kunde vända sig till om de ville få tillgång till återvinningsrummet. Det resulterade i att vi nådde ytterligare omkring tio hushåll.

Således har vi utbildat över 90 procent av hushållen här på Föllingebacken i konsten att sopsortera, en mycket hög siffra i sammanhanget.

Rätt sak på rätt plats

Tack vare de boendes goda samarbetsvil-

ja har sopsorteringen nu blivit betydligt mycket bättre. Vi fortsätter att kämpa på.

Vårt motto är att kvarteret Drevinge så småningom ska få SKBs mest välskötta återvinningsrum och uppmanar härmed alla andra kvarter att anta den utmaningen.

Genom att kasta rätt sak på rätt plats kan vi motverka onödiga kostnader för renhållningen och samtidigt aktivt medverka i kretsloppsarbetet för en bra miljö för oss och för våra efterkommande.

*För kvartersrådet och
"sopsorteringsgruppen"
Birgit Thorstein Jacobsson*

Arkitekturguidningarna är tillbaka

Nu är det dags för de populära bussguidningarna till SKBs intressanta och vackra områden.

Det har nu gått två år sedan SKB senast anordnade guidade rundturer med buss till SKBs fastigheter. Bussturerna var mycket uppskattade av medlemmarna och det är därför roligt att kunna berätta att vi återupptar bussguidningarna i år.

Exempel på god arkitektur

På rundturerna kommer du att få se ett urval av SKBs hus som exempel på god arkitektur. Guide blir, liksom tidigare år, arkitekturhistoriker Mats Persson. Den som varit med på någon av våra tidigare bussturer vet att det innebär en mycket kunnig guide, som berättar om hus och arkitektur på ett medryckande sätt.

Bussturen genomförs under följande lördagar: 10 maj, 31 maj, 6 september och 13 september.

Visning av SKBs byggprojekt

Nytt för i år är att vi även ordnar ett par rundturer till områden där SKB bygger eller planerar att bygga nya bostäder under de närmaste åren. Vi kommer bland annat att besöka de aktuella byggprojek-

ten i Tyresö och på Lilla Essingen samt de nya markanvisningarna i Hammarby sjöstad och på Kungsholmen.

Guider på dessa resor är Bo Andersson och Bertil Ekwall, teknisk chef respektive marknadschef på SKB.

Denna ”byggtur” genomförs lördagen den 30 och söndagen den 31 augusti.

Vid samtliga rundturer utgår bussen från Cityterminalen klockan 13.00. Resan avslutas också där omkring klockan 15.30. Deltagandet är gratis.

Begränsat deltagarantal

Anmälan görs på kupongen här intill och ska vara SKB tillhanda senast den 22 april 2003. Antalet deltagare är begränsat till femtio per gång och högst två personer per medlemskap. Om vi får många anmälningar, kommer lotten att avgöra vilka som får komma med.

Senast två veckor före aktuell lördag skickar vi en bekräftelse med ytterligare information till dem som får komma med.

Vi har inte möjlighet att skicka meddelande till dem som inte får plats.

Om du inte får bekräftelsebrev enligt ovan, innebär det alltså att du tyvärr inte kommer med på den aktuella guidningen.

Kristina Huber



Illustration SABO Förlag

Nytt för i år är bussturer till SKBs aktuella och kommande byggprojekt.

Jag vill vara med på arkitekturguidning

(flera alternativ får fyllas i)

10 maj 6 september 30 augusti (byggprojekt)

31 maj 13 september 31 augusti (byggprojekt)

Jag/vi kommer 1 person 2 personer

Namn:

Adress:

Tel dagtid:

Medlemsnr:

Anmälan skickas till SKB, Box 850, 161 24 Bromma eller faxas till 08-704 60 66 och ska vara SKB tillhanda senast den 22 april 2003.



Minns du sommaren 2002?

Sommaren var ju vidunderlig! På Motorns gård i Vasastan växte det som säl-lan förr. Solrosor brukar ha en blomma i toppen, men denna enda stam kom att bära ett tiotal solrosor. Tänkte att solrosen kunde roa SKBs medlemstidningsläsare!

Brita Åsbrink

Medlemsservice informerar

Medlemsbevis

Medlemsbevis med bland annat turordningsdatum, ekonomisk ställning och information om medlemsmöten samt avier för årsavgift och bospar får du i slutet av januari varje år.

Vill du veta vilka transaktioner som skett på dina konton under året kan du ringa talsvar, tfn 704 18 90, eller gå in på vår hemsida www.skb.org under rubriken "Dina saldon".

Turordningen

Turordningen kan aldrig förbättras till exempel genom att du bosparar i snabba takt. Däremot kan den försämrats, om du missar att bospara. Du förlorar ett års kötid för varje år som du inte bosparar, så länge din bosparinsats inte uppgår till 10 000 kronor.

Familjemedlemskap

Medlemmar inom samma familj och med samma adress kan begära familjemedlemskap. För ett sådant medlemskap betalar du halva årsavgiften, det vill säga 125 kronor per år. Inom en familj måste dock minst en person vara huvudmedlem och betala full årsavgift, 250 kronor.

Den som hyr lägenhet hos SKB är all-

tid huvudmedlem, eftersom årsavgiften ingår i hyran. Den som är familjemedlem får inte medlemstidningen och annat informationsmaterial.

Nytt medlemskap

Information och inbetalningskort för ny medlem kan du beställa via vår telefonsvarare tel 08-704 61 37, av växeln tel 08-704 60 00 eller direkt av oss på medlemsservice. På vår hemsida finns samma information som i broschyren vi skickar ut. Där kan du dessutom anmäla ny medlem.

Utträde ur SKB

Kontakta oss om du önskar gå ur föreningen. Vi skickar då ett utträdesbrev till dig för påskrift. Om du går ur föreningen betalas bosparinsatsen inklusive utdelning/ränta tillbaka i enlighet med föreningens bestämmelser.

Autogiro

Genom autogiro sköter du enkelt dina betalningar till SKB. Då dras det aviserade beloppet från ditt konto vid respektive förfallodag.

Är du intresserad, ring vår växel, tel 08-704 60 00, och beställ ytterligare information och blankett. Du kan även

göra det via vår hemsida under "Boservice"/"Hyresfrågor".

Betalning via Internet

Du som brukar göra dina betalningar via Internetbank tänk på följande:

Se till att du använder rätt postgiro-nummer och OCR-nummer (det nummer som står längst ner på avin till vänster om beloppet) vid betalning till SKB. Tänk på att OCR-numret är olika för varje betalning och för varje medlem, alternativt hyresinbetalning. Om du saknar avi för årsavgift eller bosparande, använd medlemsnumret som referens.

SKBs postgirokonton

496 30 02-3 För årsavgift och bospar
57 37 85-3 För nya medlemmar och för årsavgift och bospar om avi saknas
92 72 00-6 För hyresinbetalningar

Information

Kontakta gärna oss på medlemsservice om du har några frågor:

Tel 08-704 60 20, mån-fre, kl 9-12
E-post: medlemsservice@skb.org
Adress: SKB, Medlemsservice,
Box 850, 161 24 BROMMA

SKB återbetalar 2 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 fördelades 2 miljoner kronor på 1100 hyresmedlemmar, via ett avdrag på hyresavin.

*Bertil Ekwall
Marknadschef*

Vikten av att bospara

I slutet av januari skickades medlemsbevisen ut till alla SKBs medlemmar. De flesta fick då också en bosparavi på 500 kronor. Avin måste betalas senast den 31 oktober 2003 för att du ska behålla din turordning i SKBs kö.

Det är alltså viktigt att bospara. Om du låter bli att bospara ett år mister du därmed ett års kötid, vilket innebär att mellan 2 000 och 3 000 medlemmar per år kommer före dig i kön. För att turordningen ska behållas måste du bospara med 500 kronor per år tills tillgodohavandet på bosparkontot uppgår till 10 000 kronor.

*Bertil Ekwall
Marknadschef*

Vårens medlemsmöten

Den 15 april 2003 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 7 maj kommer drygt 40 möten ha hållits i SKBs kvarter.

Val i norra distriktet

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

Material och kallelser

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

Kallelserna till mötena för de medlemmar som bor hos SKB kommer att anslås i portarna till fastigheterna senast 14 dagar före mötet. Övriga medlemmar kallas genom kallelsen här intill till möte den 8 maj. Dagordningen för mötet finns i anslutning till kallelsen.

Köande medlemmars möte

Torsdagen den 8 maj 2003 hålls det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. Möteslokalen blir densamma som föregående år. Ingenjörshuset Citykonferensen, Malmskillnadsgatan 46 är adressen.

Planering för nya bostäder

SKB har i år bjudit in Arne Fredlund till medlemsmötet. Han är planchef vid stadsbyggnadskontoret i Stockholms stad och kommer att berätta om vilka bostadsbyggnadsprojekt som är aktuella just nu och

hur den närmaste framtiden ser ut för bostadsbyggandet i Stockholm. Kommer man att kunna uppfylla de politiska ambitionerna att bygga 20 000 bostäder de närmaste 3–4 åren?

Val

Ett bra sätt att hålla sig underrättad om SKBs planer och om Stockholms planer är således att gå på medlemsmötet den 8 maj. Där får man en bra orientering om vad som händer inom SKB och man kan föra fram sina synpunkter.

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

Anmäl intresse

I dag saknas 15 suppleanter för köande fullmäktige och ett antal ordinarie ledamöter har anmält att de inte ställer upp till omval. Det finns därför utrymme för intresserade medlemmar som vill engagera sig i föreningsarbetet. Vi som arbetar med administrationen av SKBs föreningsverksamhet vill gärna komma i kontakt med köande medlemmar som skulle kunna tänka sig att kandidera till fullmäktige, för att på det viset kunna få ett inflytande i SKB och delta i verksamheten på ett mer aktivt sätt.

Om du är intresserad, hör av dig till Eva Karayel, tel 08-704 61 18, fax 08-704 60 66, e-post eva.karayel@skb.org, för att få veta mer om föreningsarbetet.

Eva Karayel

Tidplan för de ordinarie medlemsmötena 2003

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

Samtliga möten börjar kl 19.00

KALLELSE till 2003 års ordinarie medlemsmöte med köande medlemmar den 8 maj 2003 18.00, Ingenjörshuset Citykonferensen, Malmskillnadsg 46.

Inledning

Arne Fredlund, planchef vid Stockholms stadsbyggnadskontor, talar om Stockholms planer för bostadsbyggandet den närmaste tiden.

Dagordning

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. Val av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2005 års ordinarie föreningsstämma har hållits
6. Genomgång av årsredovisningen
7. Genomgång av motioner

1. Maxgräns för antalet medlemsavgifter för barn per betalande hushåll

2. Förlust av turordning när lägenhet erhållits samt gräns på tre år mellan lägenhetsbyten

3. Förlust av turordning när lägenhet erhållits samt bättre ränta på inbestående medel

4. Förslagsrätt för motionär vid föreningsstämman

5. Byte till större kyl/frys i större lägenheter

6. Ändrade regler för lägenhetsfonden samt inrättande av kvartersfond

7. Kompletterande användning av hobbylokal som gästrum

8. Fortsatt arbete med att öka och utveckla medlemsinflytandet vid praktiska åtgärder i kvarteren

9. Rökfria hus

10. Nej till marknadsanpassade hyror i SKB

8. Styrelsens förslag om nya riktlinjer för hyressättningen inom SKB
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 ska förete skriftlig fullmakt från medlemmen.