

I detta nummer
Ny markanvisning i Årsta
Slutspurt i Köksfläkten
Vi i SKB hittar hem
till Gröndal
Årsredovisningen
i sammandrag
Ett märkligt
sammanträffande

Vi i SKB

MEDLEMSTIDNING FÖR STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

APRIL 2004



**NÖJDA HYRESGÄSTER
I NYA GULMÅRAN**



A 1003 03-04 Foto: Sjöbergs bildbyrå

Försäkra dig om en trevlig semester med Resklar

Resklar är ett enkelt, billigt och bra tillägg för dig som har din hemförsäkring i Folksam. Med Resklar slipper du köpa dyra avbeställningsskydd varje gång du reser. Och om du blir sjuk eller av annat skäl inte fullföljer resan så kan du få en ny resa. Resklar ger dig och din familj ett skydd som gäller hela året, oavsett hur mycket ni reser.

Ring 0771-950 950 eller gå in på www.folksam.se och beställ din Resklar.

MEDELMSTIDNING FÖR
STOCKHOLMS KOOPERATIVA
BOSTADSFÖRENING

Box 850, 161 24 Bromma

Besöksadress

Drottningholmsvägen 320

Växel 08-704 60 00

Fax 08-704 60 66

E-post skb@skb.org

Hemsida www.skb.org

Ansvarig utgivare

Henrik Bromfält

Redaktionskommitté

Kristina Huber, redaktör

Henrik Bromfält, VD

Bo Andersson, teknisk chef

Leif Burman, förvaltningschef

Bertil Ekwall, marknadschef

Thorbjörn Nilén, administrativ chef

Eva Karayel

Grafisk produktion

Cherstin Andersson

Eva-Lotta Stenbom

Sabo Förlags AB

Annonser Adman & partner

08-556 960 12

Tryck och repro

Sörmlands Grafiska Quebecor

Upplaga 50 000 ex

Omslagsbild

Malin Larsson, hyresgäst i Gulmåran, med sonen Rasmus.

Foto Sture Ekendahl

Uthyrningsenheten

08-704 60 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 08-454 20 44.

Vänligen respektera våra

besöks- och telefontider.



INNEHÅLL

- | | | | |
|----|--|----|--|
| 4 | VD HAR ORDET | 15 | VI I SKB HITTAR HEM
Vi besöker kvarteren Galjonsbilden, Taljan, Blocket, Mesanen och Bommen i Gröndal. |
| 5 | NY MARKANVISNING I ÅRSTA | 18 | ORDFÖRANDEN HAR ORDET |
| 5 | BESÖK FRÅN KINA | 19 | ÅRSREDOVISNING I KORTHET |
| 5 | ÅTERBETALNING | 25 | MOTIONER OCH UTLÅTANDEN |
| 5 | ÖKAD TRYGGHET | 29 | ETT MÄRKLIGT SAMMANTRÄFFANDE
Möt Jörgen Andersson som gjorde en rätt otrolig upptäckt. |
| 6 | HYRESHÖJNING 2004 | 30 | MEDLEMSSERVICE |
| 6 | NKI-ENKÄTEN | 30 | SOPSKOLA I SPÅNGA |
| 7 | PÅ GÅNG I HAMMARBY SJÖSTAD | 31 | FESTER I KVARTEREN |
| 8 | BYGGGRUTAN | 32 | VÅRENS MEDLEMSMÖTEN |
| 8 | SLUTSPURT PÅ LILLA ESSINGEN | | |
| 8 | KVARTERET LUSTGÅRDEN | | |
| 9 | INVIGNING I GULMÅRAN
Avtäckningen av den konstnärliga utsmyckningen i kvarteret Gulmåran inramades av dramatisk dimma. | | |
| 10 | MALIN OCH MAGNUS VISAR UPP SIN NYA LÄGENHET I GULMÅRAN | | |
| 11 | GRÖNT ÄR SKÖNT: VAR MED I SKBs BALKONG- OCH UTEPLATSTÄVLING | | |
| 13 | INSÄNDARE | | |
| 13 | BUSSGUIDNING | | |
| 14 | KVARTERSRÅDSTRÄFFAR | | |
| 14 | ATT HYRA | | |
| 14 | KALENDARIUM | | |



”SKB har under 87 år varit en levande förening och ska så förbli.”

SKBs positiva trend håller i sig

I tider då bostadsbristen är stor och nyproduktionen av bostäder är liten fortsätter SKB, trots svåra förutsättningar, att bygga nya bostäder åt medlemmarna. Det finns fortfarande ett stort behov av nya bostäder i Stockholmsområdet. Trots det är nyproduktionen liten. Bostadsrättsbyggandet har stannat av på grund av avsättningssvårigheter för de dyra lägenheterna. Hyresrättsbyggandet går på lågfart, främst på grund av det höga kostnadsläget. Samhällets stöd till nyproduktion har en utformning som ger för dålig effekt på nyproduktionen. Detta är ett problem som kan bli allvarligt om några år. Vissa pessimister talar till och med om att bostadsbristen kan hämma Stockholmsregionens tillväxt. SKB försöker i denna situation ändå att fullfölja ambitionen att bygga bostäder. Jag tror att vi är på rätt väg. Om vi slutar bygga blir föreningen passiv och stel, vilket vore olyckligt. SKB har under 87 år varit en levande förening och ska så förbli.

SKBs ekonomi är välskött och under kontroll. Det känns mycket skönt att veta det. Här har framförallt de senaste årens låga ränteläge hjälpt oss. Även det ökande bosparandet hjälper till på ett bra sätt. Det sistnämnda är givetvis resultatet av fullmäktiges kloka beslut häromåret att öka bosparandet och insatserna. Det ger föreningen också råg i ryggen att våga bygga nya bostäder i en tid när de höga kostnaderna gör att andra bostadsföretag tvekar.

Medlemsantalet fortsätter att öka. Vid årsskiftet uppgick medlemsantalet till 76 000. En nettoökning med drygt 2 000 medlemmar det senaste året. Det skapar också ett ökat tryck på fortsatt bostadsbyggande. Föreningsverksamheten i övrigt fungerar bra, både ute i kvarteren och i fullmäktige. I föreningens olika organ sker ett omfattande arbete och fattas kloka beslut. Bland annat visar föreningsstämmans beslut förra året om nya riktlinjer för hyressättning på detta.

Föreningens boende medlemmar är uppenbarligen nöjda med sitt boende. I hyresgästenkäten Fastighetsbarometern, som SKB nyligen deltog i tillsammans med andra bostadsföretag, intog SKB en hedrande förstaplats. Roligt att SKBs hyresmedlemmar har en så

positiv bild av sitt boende. Roligt också för SKBs personal, som kan sträcka på sig. Det hela rönt ett visst intresse också externt, vilket höjde SKBs anseende en liten bit till. Läs mer utförligt om undersökningen på sidan 6.

SKBs nyproduktion har kommit igång ordentligt. I år blir kvarteret Köksfläkten på Lilla Essingen inflyttningsklart med 81 nya lägenheter som erbjuds SKBs medlemmar. Förutom att det blir två vackra hus, är läget mycket attraktivt. Planeringen för nya bostadsprojekt går enligt planerna. I höst startar SKBs nästa stora bygge, kvarteret Maltet i Hammarby Sjästad med 216 lägenheter. Ytterligare projekt planeras. Det senaste tillskottet är kvarteret Skälderviken i Årsta med 50 lägenheter, som är en ersättning för det tidigare projektet vid Liljeholmstorget, som återlämnats till staden. Orsaken var att andelen kommersiella lokaler blev stor, vilket är av mindre intresse för SKB.

Det interna kvalitetsarbetet drivs vidare på ett bra sätt. Det senaste är att ytterligare utveckla begreppet ”Allas delaktighet”. I planeringen av årets arbete har interna verksamhetsplaner upprättats på varje avdelning. I dessa planer sätts olika mål som ska uppnås under året. Samtliga medarbetare har fått möjlighet att delta i detta arbete. På så sätt får var och en bättre möjlighet att planera in sitt eget arbete i ett större perspektiv. Förhoppningsvis kan det på sikt bidra till ökad kvalitet i det utförda arbetet.

Verksamheten inom SKB utvecklas hela tiden, vilket är ett gott tecken. Det är också nödvändigt för att föreningen ska fortsätta sin framgångsrika verksamhet. Att SKB trots sina många år på nacken drivs på ett modernt sätt är något att vara stolt över och späder på det goda rykte föreningen har i bostadssverige.

Henrik Bromfält





NY MARKANVISNING I ÅRSTA

SKB har fått en ny markanvisning i kvarteret Skälderviken i Årsta som ersättning för den markanvisning vid Liljeholmstorget som gått tillbaka till staden.

Orsaken var att förutsättningarna ändrades under planprocessen och från stadens sida ville man att projektet skulle innehålla mer kommersiell yta än vad som ursprungligen var tänkt. Från att innehålla butiker i bottenvåningen ändrades projektet till att innehålla butiker i form av en galleria och tills sist även en biograf.

När förutsättningarna ändrats så myck-

et tyckte varken SKB, SBC som markanvisningen delades med eller staden att det var meningsfullt att fortsätta planeringen. SKB och SBC erbjöds istället att lämna tillbaka markanvisningen och få en ny markanvisning som ersättning.

SKB erbjöds ett markområde vid Gullmarsvägen i Årsta. Planområdet kallas kvarteret Skälderviken. SKBs del i detta projekt omfattar cirka 60 lägenheter i två huskroppar. Projektet har stora förutsättningar att bli ett trevligt bostadsområde. Planarbetet har just startats. Byggstart bedöms kunna ske 2008.

Henrik Bromfält

STUDIEBESÖK FRÅN KINA

I höstas fick SKB ett celebret och långväga besök i form av höga dignitärer från bostadsföretag och bostadsorganisationer i Beijing, Kina. Gruppen, som besökte Sverige och de nordiska grannländerna för att studera bostäder och bostadspolitik, var mycket intresserade av SKBs uppläggform, kooperativ hyresrätt.

Under en eftermiddag fick de lära sig hur SKB bedriver bostadsbyggande och bostadsförvaltning. Ett studiebesök i kvarteret Lillsjönäs hanns också med och gruppen var väldigt imponerad över bostadsstandarden. Vi väntar nu ivrigt på rapporter från Kina om det har dykt upp



kooperativa hyresrättsföreningar med SKBs upplägg i Beijingtrakten.

Henrik Bromfält

SKB ÅTERBETALAR 2,4 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.

Efter femton år ska tillgodohavandet i fonden motsvara kostnaden för en fullständig reparation av lägenheten, såvida inga uttag gjorts under tiden. När fonden är fylld, återbetalas pengar för tid överstigande femton år.

I februari i år fick 1 242 hyresmedlemmar en återbetalning på sammanlagt drygt 2,4 miljoner kronor via ett avdrag på sin hyresavi.



Här är gänget som ökade brandskyddet i SKB. Från vänster Magnus från Locklight, Sussie, SKB, Stefan och Roland, Locklight.

ÖKAD TRYGGHET I SKBs FASTIGHETER

Lägenheterna i SKBs ny- och ombyggda fastigheter har sedan några år tillbaka förses med brandvarnare. I syfte att öka brandskyddet och förhoppningsvis minimera brandincidenter i framtiden har nu också övriga lägenheter i SKBs bestånd fått brandvarnare.

Under våren 2003 utfördes monteringen av brandvarnare i det norra distriktets cirka 3 000 lägenheter. Under hösten var det dags för det södra distriktet med ungefär lika många lägenheter. De lägenheter som redan hade egna brandvarnare fick ytterligare en monterad. I större lägenheter monterades två brandvarnare.

Entreprenören som genomförde monteringen, Locklight AB i Linköping, lovordade den smidighet och hjälpsamhet som SKBs hyresmedlemmar visade.

SKB har nu tagit ytterligare ett steg mot ett tryggt boende för medlemmarna.

HYRESHÖJNING 2004

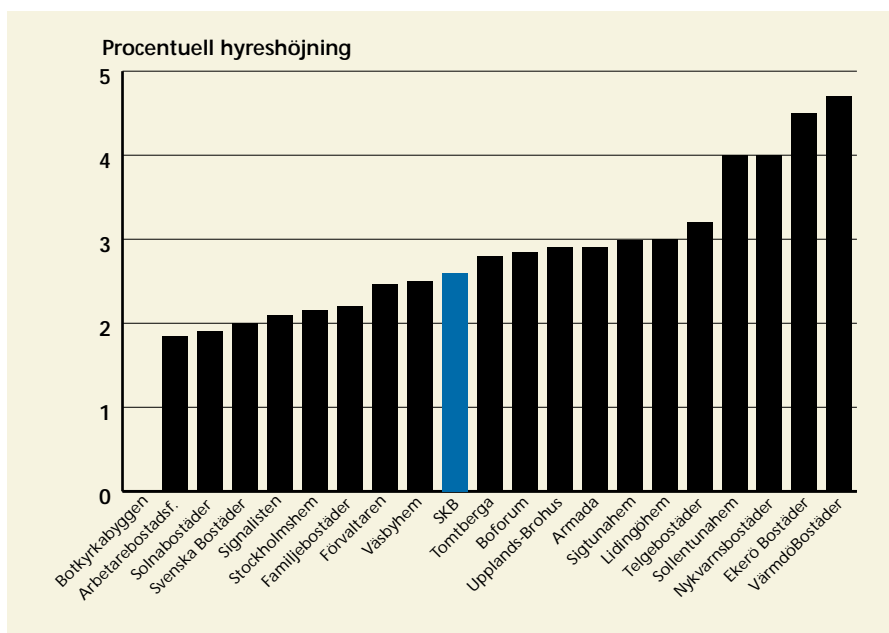
Hyressamrådet mellan styrelsen och hyresutskottet resulterade i en hyreshöjning från och med 1 januari 2004 med i genomsnitt 22,50 kr/kvm år eller cirka 2,6 procent.

Totalt innebär detta ett ökat hyresintag på totalt 10 mkr. Höjningen motiveras av ökade kostnader, framförallt taxebundna kostnader som exempelvis el, värme och sophämtning.

Uttaget av hyreshöjningen differentieras mellan olika fastigheter med mellan 16 kr/kvm år och 29 kr/kvm år. Detta motsvarar en hyreshöjningsskillnad på cirka 2,5 procentenheter mellan lägsta och högsta hyreshöjning per fastighet, vilket är väl inom ramarna för SKBs riktlinjer för hyressättning som tillåter en skillnad på fyra procentenheter.

Yttre ytterstaden höjs med 16 kr/kvm år. Inre ytterstaden höjs med 20 kr/kvm år. Innerstaden höjs med 25 kr/kvm år.

Ett antal fastigheter i innerstaden med en hyra som understiger SKBs genomsnittliga hyresnivå på 860 kr/kvm år höjs med 29 kr/kvm år.



GRAFIK: CHERSTIN ANDERSSON

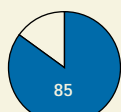
För fastigheter där el ingår i hyran höjs hyran därutöver med 5 kr/kvm år.

Sammantaget är parterna nöjda med att hyreshöjningen trots allt kunde hållas på en rimlig nivå. I diagrammet kan du se

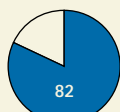
vad övriga SABO-företag i Stockholmsregionen har kommit fram till för procentuell hyreshöjning.

Bertil Ekwall

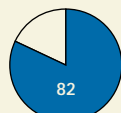
SKBs betyg per kvalitetsfaktor



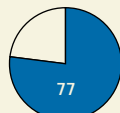
Image



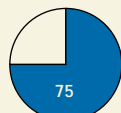
Trygghet



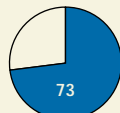
Läge



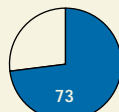
Felanmälan



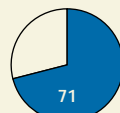
Service



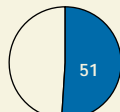
Miljö



Standard



Prissvärde



Klagomål

STARKT RESULTAT I SENASTE NKI-ENKÄTEN

SKB har för andra gången deltagit i och vunnit hyresgästenkäten Fastighetsbarometern, som årligen mäter hur nöjda hyresgästerna hos olika bostadsföretag är med sina hyresvärdar. Mätningarna görs i form av ett Nöjd-Kund-Index (NKI) och resultatet var mycket glädjande för SKB, som i år fick högst poäng, 80 av 100 möjliga. Det är bästa resultatet någonsin sedan denna enkätform startade 1997.

SKB har deltagit en gång tidigare, år 2000, och vann även den gången.

Mätningarna utförs av det internationella företaget CFI Group genom intervjuer med hyresmedlemmarna. Kvalitetsfaktorer som undersöks är service, miljö, standard, trygghet, hyra, läge, image, felanmälan och klagomål. I flertalet av dessa

faktorer fick SKB det högsta betyget i jämförelse med övriga deltagande företag.

Det fina resultatet är frukten av många goda insatser i våra bostadsområden; personalens arbetsinsatser naturligtvis men också kvartersrådets engagemang och den enskilda hyresmedlemmens intresse och omtanke om sitt bostadsområde och boendet i SKB generellt.

Nyttan med denna typ av avstämning är främst att vid utformning och planering av SKBs interna arbete kunna göra relevanta prioriteringar i det förändringsarbete som ständigt pågår i syfte att skapa så goda boendeförutsättningar som möjligt i SKB.

Leif Burman

Runt Hammarby Sjö växer det nu upp en ny stadsdel som blir en naturlig förlängning av Södermalm. När Hammarby Sjöstad är fullt utbyggd kommer där att finnas 8 000 lägenheter.

I kvarteret Maltet, söder om Sickla Kaj, ska SKB bygga 216 lägenheter i storlekar från ett rum och kokvrå till fem rum och kök. Entreprenör har handlats upp. Det blir Skanska som får förtroendet att bygga kvarteret Maltet åt SKB.

Byggstart är planerad till augusti 2004 och de första inflyttningarna kommer att vara möjliga under första kvartalet 2006.

I nästa nummer av Vi i SKB, som kommer i slutet av oktober, får du en närmare presentation av kvarteret Maltet. Då är det även dags att göra intresseanmälan.



SKISS: ÅMIL ARKITEKTER AB

Bebyggelsen i kvarteret Maltet formas kring en ovanligt stor och lummig gård.

HAMMARBY SJÖSTAD
Hammarby Sjöstad är belägen i en unik miljö. Närheten till vattnet, innerstaden och natursköna friluftsområden ger goda förutsättningar för att invånarna ska trivas i sin nya stadsdel. Med Södra Länken kommer du dessutom att få nära till Stockholms effektivaste motortrafikled.

Kollektivtrafiken i Hammarby Sjöstad är väl utbyggd och erbjuder flera alternativ. Du kan välja mellan tvärbanan, flera olika busslinjer och båten m/s Lotten.

Eftersom stadsdelen är helt ny är inte all service utbyggd ännu, men mycket är på gång. Sjöstaden kommer att ha ett stort utbud av affärer, restauranger, caféer och specialbutiker. Dessutom är det ju nära till Södermalm, Gullmarsplan och affärscentra i Sickla och Nacka.

Nackareservatet och Hellasgården bjuder på härliga naturupplevelser året om: joggingspår, strövområden och vinteris för långfärdsskridskor. Du som gillar utförsäknung får nära till Hammarbybacken, som ligger strax intill kvarteret Maltet.

Innerstadskänsla med naturen inpå knutarna

Tanken bakom den södra delen av Hammarby Sjöstad, där kvarteret Maltet ligger, är att det ska vara en stadsmässig bebyggelse med kringbyggda gårdar och med butiker i nedre planet mot gatan.

I norr gränsar kvarteret Maltet mot Hammarby Allé, en trädkantat "esplanad" där tvärbanan går. I söder öppnar sig kvarteret mot en park. Bebyggelsen formas kring en ovanligt stor och lummig gård, som är en plats för gemenskap. En stor gräsyta bildar ett centralt rum som omsluts av frodig grönska.

Utmed husen ligger uteplatser och på gräsytan finns lekmöjligheter för de mindre barnen. De större barnen kan utnyttja en aktivitetspark söder om vårt kvarter.

Många lägenheter vetter åt minst två håll. Planlösningarna blir effektiva och ytsnåla, men ändå är rum-

men rymliga. Rymd skapas av rum i fil, öppna genomblickar och ljus. Lägenheterna är ofta planerade med vardagsrum och kök i öppna samband, ofta i vinkel kring en balkong. Samtliga lägenheter har antingen balkong, terrass eller uteplats.

Fönstren är stora och rumshöjden är 2,60 meter, vilket gör rummen ljusa och luftiga. Burspråk ger bostaden sidoblickar utmed gatan.

Parkettgolv finns i alla rum, även i köken. I entréerna ligger klinkergolv. Badrummen har klinkergolv och helkaklade väggar. Wc-stolar och tvättställ är vägghängda.

Kristina Huber

BYGGRUTAN

**KÖKSFLÄKTEN,
LILLA ESSINGEN**
81 lägenheter

Bygget startade i december 2002
Totalentreprenör Veidekke
Inflyttning 2:a kvartalet 2004

**MALTET,
HAMMARBY SJÖSTAD**
216 lägenheter

Laga kraft vunnin detaljplan
Byggstart planerad till 3:e kvartalet 2004
Inflyttning under 2006

**LUSTGÅRDEN,
KUNGS HOLMEN**

Cirka 120 lägenheter
Planarbetet har startat
Byggstart planerad till 2007
Inflyttning 2008

**KAPPEGLINGEN
(f.d. HAMMARBY GÅRD),
HAMMARBY SJÖSTAD**

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

**HANDBOKEN,
ABRAHAMSBORG**

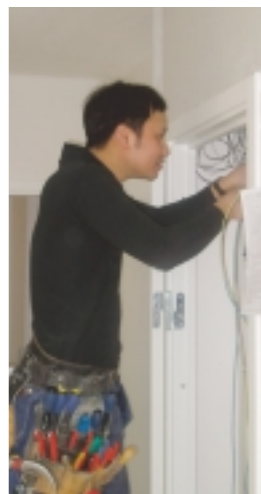
Cirka 30 lägenheter
Planarbetet har startat, men går trögt
Byggstart planerad till 2007
Inflyttning 2008

SKÄLDERVIKEN, ÅRSTA
Cirka 60 lägenheter

Planarbete har kommit igång
Byggstart planerad till 2008
Inflyttning under 2009

**KAMPMENTSBACKEN,
GÅRDET**

Cirka 60 lägenheter
Planarbete har inte kommit igång
Byggstart planerad till 2008



SLUTSPURT I KÖKSFLÄKTEN

Efter fjorton månader av intensivt arbete med bland annat grundläggning, stomdrivning, fasadarbeten och kanalisering för installationer höjs tempot ytterligare nu när arbetena i kvarteret Köksfläk-

ten på Lilla Essingen går in i slutfasen.

Köksinredningar och garderober, parkettgolv, kakelsättning, dörrar, stenarbeten, installationskomplettering, avprovning med mera – allt

måste bli färdigt till inflyttningen som börjar den 1 maj. Innan dess måste också trädgårdsarbetena påbörjas så att projektet kan bli helt klart till den 1 september.

Bo Andersson

ARKITEKT UTSEDD FÖR KVARTERET LUSTGÅRDEN

SKB har nu utsett arkitekt till markanvisningen i kvarteret Lustgården 6 på Kungsholmen. Valet av arkitekt skedde genom utvärdering av en parallellskiss, där tre arkitektkontor deltog. Förutom Nyréns Arkitektkontor lämnade också Erséus Arkitekter AB och Bergkrantz Arkitekter AB förslag till hur bebyggelsen i kvarteret Lustgården skulle utformas.

Valet föll på Nyréns, vars förslag bäst motsvarade SKBs kvalitetskrav och dessutom kalkylerades som det mest kostnadseffektiva förslaget. Nyréns förslag innehåller 120–125 lägenheter i en sammanhängande huskropp kring en sluten innergård med tillhörande bostadskomplement och ett 50-tal garageplatser. Planprocessen går nu vidare. En färdig detaljplan beräknas finnas klar vid årsskiftet.

Bo Andersson



SKISS NYRÉNS ARKITEKTKONTOR

Skiss på det planerade kvarteret Lustgården.



Kvarteret Gulmåran i Tyresö invigt

Invigningen av kvarteret Gulmåran i Tyresö bjöd både på trumpetfanfar med kunglig glans och avtäckning av områdets konstnärliga utsmyckning.

Lördagen den 8 november högtidlighölls färdigställandet av SKBs senaste tillskott i fastighetsbeståndet. Inramningen var dramatiskt perfekt med ansats till Lützendimma och ett antal nybyggda och vackra hus i ett välordnat område med en ny generation SKB-medlemmar. Dagen till ära hade en kunglig trumpetare väckt omgivningen med sin vackra Aidatrumpet.

Som kronan på verket skulle också kvarterets konstnärliga utsmyckning avtäckas. Konstnären och skulptören Magnus Persson hade fått uppdraget att skapa en symbol för området. Hans verk kunde bara anas under den svepning som, likt en madonnabild i vitt med ett blått SKB-skärp som accent, väckte stor nyfikenhet.

SKBs ordförande Göran Långsved hälsade alla boende välkomna till kvarteret Gulmåran och konstaterade att SKB nu fått sitt 56:e bostadsområde. Magnus Persson berättade om tankarna bakom sitt verk, som skulle markera Sveriges tidigaste industriella ut-

veckling. I Tyresö, liksom på andra platser, tog denna utveckling sin början med hjälp av vattenkraft. Tyresös läge och historia är intimt förknippade med vatten.

Därefter skedde en högtidlig avtäckning med fanfar och ovationer. En cirka tre meter hög "vattenpelare" framträdde. På toppen av pelaren finns en skål, som ska samla skyarnas vatten och bilda det vattendrag som markerats med blå slingor på pelarens tre sidor och som ska rinna ner till markens blå vattenskugga.

Sammantaget var det en trevlig och kul ceremoni. Med tanke på SKBs kommande byggprogram lär denna invigning följas av flera.

Du som ännu inte besökt området bör göra det vid tillfälle. Kvarteret Gulmåran är en liten pärla i trevlig omgivning. Ett lysande tillskott till SKBs fina fastighetsbestånd.

Leif Burman



Utsmyckningen innan avtäckningen och Magnus Persson, konstnären bakom verket.

Läs mer om hur det är att bo i kvarteret Gulmåran på nästa sida.

Här trivs vi

Med ett extra frysskåp blev lägenheten i Tyresö perfekt för Malin, Magnus och lille Rasmus.



FOTON STURE EKENDAHN

Kvarteret Gulmäran ligger på en liten höjd intill Njupkärrsvägen i Tyresö. Bostadsområdet är beläget mitt i naturen, skogen står tät bakom husen. Bebyggelsen består av två våningar höga flerfamiljshus och radhus, putsade i gult och rött. I slutet av juni förra året var de första lägenheterna klara för inflyttning. Malin Larsson och Magnus Sjödin kunde då ta sin nybyggda trea i besittning.

Vi i SKB hälsade på hos dem och deras lille son Rasmus en vacker vinterdag i slutet av februari.

– Vi trivs jättebra här, säger Malin. Vi bodde i Bandhagen tidigare, men väntade barn och ville ha en större lägenhet. Vi hade faktiskt tänkt på Tyresö, eftersom det är så nära naturen, perfekt för en barnfamilj. Jag är SKB-medlem sedan 1984, så när SKB hyrde ut lägenheterna här på Lupingränd, var det bara att slå till.

Nära naturen är väl bra, men ligger inte Lupingränd lite avsidet?

– Det är bra kommunikationer in till stan. Busshållplatsen ligger precis utanför vårt kvarter och under högtrafik går direktbussar in till city, berättar Magnus. Affärer är inte heller något problem, tvärs över gatan finns en Konsumaffär och Tyresö Centrum ligger tjuugo minuters promenadväg härifrån.

Vad tycker ni om området, lägenheten och SKB?

– Vi bodde hos en privatvård tidigare och skillnaden är som natt och dag, tycker Malin. SKB ger mycket bra service och vi trivs väldigt bra med både lägenheten och området. Det vi saknar är en riktig lekplats för barnen. Här finns det inte heller någon samlingslokal som det brukar göra i SKBs hus.

– Lägenheten har en öppen planlösning, som gör den mycket ljus och solig. Rummen är lagom stora och det finns en rejäl balkong. I badrummet finns både tvättmaskin och torktumlare, berättar Malin. Vi

valde lägenhet efter ritning så det var spännande när vi fick komma hit och se den i verkligheten.

– Tyvärr var frystrymmet snålt tilltaget, så vi satte in ett eget frysskåp också. Nu har vi väl Sveriges största frystrymme, men det behövs, skrattar Magnus.

Har ni hunnit lära känna varandra i kvarteret?

– Det är mysigt att husen är så små, då går det mycket lättare att få kontakt. Självförvaltningen bidrar väl också till det, eftersom man måste planera städning och så vidare, säger Magnus. Många av oss flyttade in samtidigt och det skapade ju också kontakt. Inflyttningsdagen var faktiskt riktigt trevlig mitt i allt kaos.

Hur tycker ni att självförvaltningen fungerar?

– Det går bra att samarbeta, tycker Magnus. Man blir nog mer skötsam och rädd om saker och ting när man får städa själv.

I början av året hölls ett möte i kvarteret för att bilda kvartersråd. Magnus hörde till de åtta, nio personer som ville vara med.

– Intresset var tyvärr inte stort. Det var väldigt få som kom till mötet, berättar Magnus. Vi som var där fick bilda kvartersråd. På medlemsmötet i mars ska kvartersrådet väljas rent formellt. Vi har ju inte någon samlingslokal i kvarteret, men som tur är får vi låna daghemmet här bredvid till våra möten.

Hur tänker ni gå vidare med arbetet i kvartersrådet?

– Vi kommer att bjuda in alla boende till ett möte och presentera oss, berätta om vilka synpunkter och idéer kvartersrådet planerar att framföra till SKB och stämma av det med de boende. Vi kommer säkert att diskutera trädgårdsplaneringen, som många verkar ha åsikter om. I stort förefaller alla här i Gulmäran vara jättenöjda med lägenheterna, området och SKB.

Kristina Huber



SNART ÄR VÅREN HÄR!

SKB utlyser en tävling för alla som bor i SKBs kvarter. Den här gången är siktet inställt på balkonger och uteplatser.

Trädgårdsteknikerna Charlotte Unger och Lars-Olof Nilsson tycker det skulle vara roligt att få kora den balkong eller uteplats som är roligast, klurigast, mest ögonfågande eller vad ni nu kan hitta på.

Tävlingen blir i två kategorier, en för balkonger och en för uteplatser. Vi räknar med att utse sex vinnare i varje kategori, en från vart och ett av följande områden:

- Område 1 Gärdet, Vasastan
- Område 2 Kungsholmen, Fredhäll
- Område 3 Bromma, Hässelby, Tensta, Husby
- Område 4 Södermalm
- Område 5 Gröndal, Fruängen, Bredäng, Vårberg, Eriksbergsåsen
- Område 6 Farsta, Kärrtorp, Björkhagen, Årsta, Tyresö



Mer information om tävlingen kommer att lämnas i varje kvarter under våren. Vinnarna presenteras i Vi i SKBs höstnummer.



Ett enklare medlemslån för dig som är SKB-medlem

Vi har bestämt oss för att göra saker och ting enklare för dig som är medlem i SKB. Därför kan du genom Enkla Lånet låna upp till 200 000 kronor utan säkerhet och utan att behöva samla dina övriga bankaffärer hos oss.

Enkla Lånet har låg och rörlig ränta, för närvarande 6,70%–7,00% för dig som SKB-medlem beroende på lånebelopp*. Du betalar ingen uppläggningsavgift och får snabbt besked på din låneansökan. Ring 08-685 78 00, så får du besked direkt eller ansök via www.seb.se/lana, så svarar vi dig inom 48 timmar.

Välkommen!

*Exempel på effektiv ränta med Enkla Lånet: annuitetslån på 100 000 kronor upplagt på 10 år med en avavgift om 20 kr/mån blir 7,43 %. Med automatisk betalning eller autogiro-betalning slipper du avavgiften och räntan blir då 7,02 % (Årsränta per 2003-07-10).



VI PRATKVARNAR

På Måleributiken är vi inredare, målare och färgsättare som brinner för uppgiften att ge goda råd. Vi känner alla leverantörer väl. Vi kan deras produkter, och ser alltid till att välja det bästa de har att erbjuda. Vårt sortiment är stort, färgsprakande, nästan hisnande.

Med andra ord, vi kan allt om färg, tapeter och tyg!

Så vi undrar – finns det någon som helst anledning till att du inte skulle fråga oss om hjälp när du undrar något som gäller just färg, tapeter och tyg? Vad som helst?

Just det.

Välkommen!

MÅLERI  BUTIKEN

Fråga: Varför bygger inte SKB i Stockholms grannkommuner?

Varför byggs det inte i fler grannkommuner som exempelvis Nacka, Vaxholm, Lidingö, Ekerö, Värmdö, Solna? Det tar lika lång tid att åka till Hässelby som att åka till centrala Värmdö eller Nacka. Är markpriserna lika dyra där som i Stockholms kommun? Måste det tas upp på årsmötet?

Lena Rosenberg, köande medlem

Svar:

Av tradition har SKB haft ett bra förhållande med Stockholms Stad och det har också känts naturligt att bygga bostäder där. Stockholms Stad har också erbjudit SKB mark att bygga på, samtidigt som

efterfrågan har varit stor. I de andra kommunerna har inställningen möjligtvis varit något njuigare. Man har först och främst värnat om sina egna bostadsföretag. Om SKB varit intresserade att bygga har kommunen ofta krävt att minst hälften av lägenheterna skulle förmedlas till dess egna invånare, vilket varit detsamma som icke SKB-medlemmar. Det har ju inte gått ihop så bra med SKBs föreningsidé.

I dessa dagar har inställningen ändrats i kommunerna. Nu är vi nog mer välkomna. Önskemålet att bygga i andra kommuner måste dock ställas mot fördelarna med att ha ett geografiskt samlat fastighetsbestånd, som ger en rationellare förvaltning. SKB har nyligen byggt i

Tyresö och har även haft diskussioner med andra kommuner. Det är alltså inte uteslutet att vi kommer att bygga i fler kommuner än i Stockholm. För närvarande har SKB en stor mängd projekt som måste klaras av och finansieras innan vi vågar starta nya projekt. Dyker det upp något intressant förslag i en annan kommun kommer detta dock att prövas. Det är heller inte möjligt att i förväg säga i vilken kommun som SKB i så fall bör bygga i. Varje projekt får prövas för sig.

Henrik Bromfält

Insändare skickas till

Vi i SKB, Box 850, 161 24 Bromma

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

FÖLJ MED PÅ ARKITEKTURGUIDNING

Nu är det dags att anmäla sig till de populära bussguidningarna till SKBs bostadsområden. På rundturen får du se ett urval av SKBs hus i innerstaden och förorterna. Vår guide är, liksom tidigare år, arkitekturhistorikern Mats Persson, som berättar om husens historia och varför de ser ut som de gör.

I år finns det två olika turer att välja på, västerort och söderort. Bussturerna genomförs under följande lördagar: 8 maj (söderort), 5 juni (västerort), 18 september (västerort) och 2 oktober (söderort).

Bussen utgår från Cityterminalen klockan 13.00. Rundturen avslutas även där omkring klockan 15.30. Turen är gratis.

Du anmäler dig på kupongen här intill. Den måste vara SKB tillhanda senast den 22 april 2004. Antalet deltagare är begränsat till 50 personer per gång och högst två personer per medlemskap. Om vi får fler anmälningar än vad det finns platser kommer platserna att lottas ut. Vi skickar bekräftelse med ytterligare information till dem som får komma med.

Vi har inte möjlighet att skicka brev till dem som inte får plats. Om du inte får bekräftelsebrev enligt ovan innebär det tyvärr att du inte kommer med på den aktuella guidningen.

ANMÄLAN TILL ARKITEKTURGUIDNING

Jag vill vara med på arkitekturguidning (flera alternativ får fyllas i)

ÖNSKAR DELTA 8 MAJ (söderort) 5 JUNI (västerort)
 18 SEPTEMBER (västerort) 2 OKTOBER (söderort)

JAG/VI KOMMER 1 PERSON 2 PERSONER

NAMN _____

ADRESS _____

POSTNUMMER _____ POSTADRESS _____

TELEFON DAGTID _____

MEDLEMSNUMMER _____

Anmälan skickas till SKB
 Box 850, 161 24 Bromma eller faxas till 08-704 60 66 senast den 22 april 2004.

ÅRETS KVARTERSRÅDSTRÄFFAR

Varje år i månads-skiftet januari/februari träffas SKBs kvartersråd för att diskutera gemensamma frågor och förbereda vårens medlemsmöten, där bland annat verksamhetsberättelse och motioner behandlas.

På årets träffar berättade Henrik Bromfält om tillståndet i föreningen och han konstaterade bland annat att föreningens ekonomi är stabil och god. Medlemsantalet ökar alltjämt och föreningen fortsätter att bygga i den takt som ekonomin tillåter. Föreningsverksamheten har haft ett bra och stabilt år.

Eva Karayel gick igenom formalia och regelverk för vårens medlemsmöten och betonade betydelsen av dessa möten, vilka är en av grundförutsättningarna för medlemsinflytandet i föreningen.

Vid årets träffar behandlades också en enkät om kvartersrådets arbets- och verksamhetsformer. Syftet med enkäten var att stämma av uppfattningar om nyttjandet av gemensamma lokaler, mötesformer mellan kvartersråden och SKBs förvaltning, kvartersrådets ekonomirutiner och

ramar samt informationsalternativ. Även nyrekrytering och vitalisering av kvartersrådsverksamheten behandlades.

En annan punkt på dagordningen gällde den kvartersrådspärm som under ett års tid använts som ett stöd för kvartersrådsverksamheten. En allmän uppfattning var att pärmen fyller sin uppgift på ett bra sätt.

Årets kvartersrådsträffar avslutades med en presentation av utställningen om praktiska och vackra utemiljöer i SKBs bostadsområden.

Leif Burman

ATT HYRA

LOKALER

Kärrtorp. Holmögadsvägen 25, 50 kvm kontor, Holmögadsvägen 15, 85 kvm kontor

Björkhagen. Karlskronavägen 9, 180 kvm kontor

Husby. Dovregatan 18, 204 kvm kontor

Kungsholmen. Baltzar von Platens gata 9, 51 kvm kontor, Baltzar von Platens gata 11, 40 kvm kontor

Fredhäll. Rålambsvägen 36, 238 kvm kontor

Ulvsunda. Drottningholmsvägen 320, 504 kvm kontor

Vasastaden. Hudiksvallsgatan 7, 46 kvm kontor

Kontakta Kenneth Jansson på SKBs kontor, 08-704 61 11, fax 08-704 60 66 eller e-post kenneth.jansson@skb.org

PARKERINGSPLATSER

Gärdet. Kampementsgatan, månadshyra 400 kr (uteplats)

Farsta. Östmarksgatan, månadshyra 200 kr (uteplats), 300 kr (uteplats med el)

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

Vårberg. Duvholmsgränd, månadshyra 150 kr (uteplats)

Eriksbergsåsen. Skarpbrunnsvägen, månadshyra 150 kr (uteplats), 300 kr (bur)

Hör av dig till uthyrningsenheten, 08-704 60 00, fax 08-704 60 66 eller e-post uthyrningen@skb.org

KALENDARIVM

APRIL

15 april – 6 maj Ordinarie medlemsmöten
(se tidplan på sista sidan)

30 april Kvartersrådets budgetäskanden
för planerat underhåll ska vara
inlämnade

MAJ

26 maj Föreningsstämma

JUNI/JULI

Nästa nr av Vi i SKB/Byta Bostad
kommer ut

SEPTEMBER/OKTOBER

Mitten av september – mitten av oktober Budgetmöten kvartersråden
och SKBs förvaltning

Omkring 15 oktober Introduktionsmöte för nya
förtroendevalda

Slutet av oktober Nästa nr av Vi i SKB kommer ut
31 oktober Sista inbetalningsdag
för bosparande

NOVEMBER

20 november Informationsdag för fullmäktige

Daloc säkerhetsdörr för lägenheter.

Klass 2

Daloc SL42 är lika sträng som estetisk. Bakom den inbjudande panelen döljer sig en iskall stålkonstruktion med nolltolerans mot tjuvar och objudna gäster. Isoleringen i dörrbladet och den strikta tätningen utgör ett effektivt skydd mot såväl eldsvådor som störande ljud och matos från grannen.

Vi är leverantör av
säkerhetsdörrar och galler-
grindar till SKB.

Ring oss eller besök vår hemsida, så berättar vi mer!

Svenska Skydd AB
Ankdammsgatan 24, SE-171 43 Solna
Tel 08-730 36 00

 **SVENSKA SKYDD**
www.svenskaskydd.se



FOTON SUNE SUNDÄHL

En lyckad förtätning

Trots svåra förutsättningar lyckades SKB fyrtio år senare fullfölja den påbörjade stadsplanen med stjärnhus.

För snart tjuugo år sedan stod SKBs bostadsområde i Gröndal klart för inflyttning. Bebyggelsen, som ligger på bergplatån i norra delen av Gröndal, har ritats av Lars Bryde Arkitektkontor. Byggnadsfirman Forss & Son byggde husen på generalentreprenad åren 1983–85.

Under 1980-talet fick SKB flera markanvisningar i form av förtätningar i stadens ytterområden. Fördelen med sådana projekt är att gator och ledningar redan finns och att service, kollektivtrafik m m fungerar. Emellertid kan kraven på hänsyn till den befintliga bebyggelsen komplicera byggandet, så det var en känslig uppgift som SKB och Lars Bryde tog sig an. Utrymmet var dessutom mycket trångt och nära husen växte stora ekar, som skulle sparas. Stora nivåskillnader komplicerade också det hela.

I boken "Från bostadsnöd till önskehem" berättar Lennart Holm: "Från arkitektursynpunkt har området i Gröndal varit särskilt känsligt. Här finns de första

stjärnhusen i landet, ett experiment som byggmästare Olle Engqvist gjorde med hjälp av arkitekterna Backström och Reinius 1945 och som senare utvecklades i det stora bostadsområdet Rosta i Örebro.

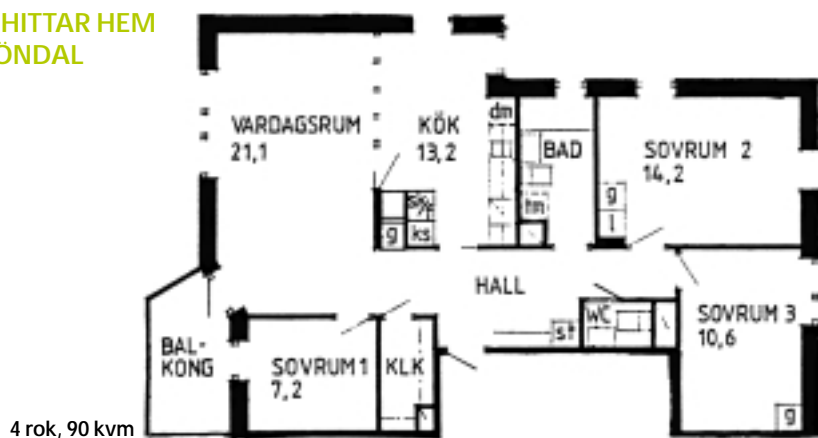
Stjärnhusen fick omedelbart internationell uppmärksamhet och utgör fortfarande viktiga mål för dem som vill studera modern svensk arkitektur. När Lars Bryde skulle projektera bebyggelsen intill stjärnhusen i Gröndal fanns det därför ett starkt krav från staden att fullfölja stjärnhusens stadsplaneprincip. SKB-husen är högre än de gamla och lägenheternas större ytor och högre utrustningsstandard ställer krav på större husdjup. Ändå bibehåller husen originalens smäckra karaktär genom avsmalnade gavelpartier och lätta takkonstruktioner."

Bebyggelsen består av fem stjärnhus och sex små punkthus. Fasaderna är putsade i ljusa kulörer och taken är i grön plåt. Hiss finns i alla hus. Från början inrymde husen 235 lägenheter men under årens lopp

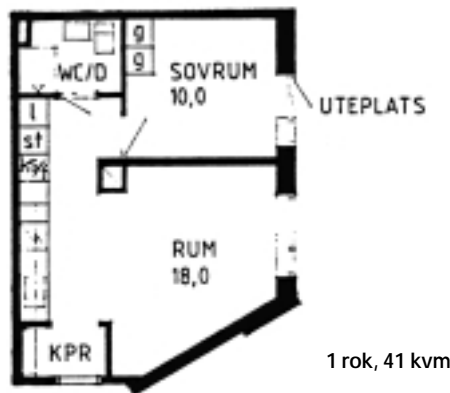
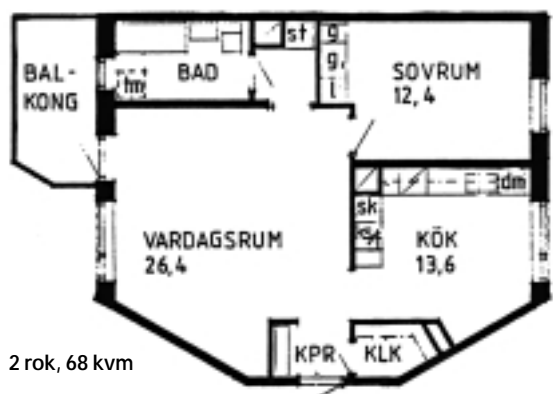
Stadsdelen Gröndal har fått sitt namn efter egendomen med samma namn. I mitten av 1800-talet blev det populärt bland välbärgade stockholmare att tillbringa somrarna här. Många av gatu- och kvartersnamnen i Gröndal har anknytning till Ekenbergs varv, där verksamhet bedrevs fram till 1972. Exempel på sådana gatunamn är Sjöbjörnsvägen, Jungmansgränd, Matrosbacken och Utkiksbacken där SKBs hus är belägna.

Fortsättning på nästa sida →

VI I SKB HITTAR HEM TILL GRÖNDAL



Det finns nu 247 lägenheter fördelade på ett till fem rum och kök.



LÄGENHETSFÖRDELNING

Storlek	Yta kvm	Antal
1 rkv – 1 rok	40–44	3
2 rkv	41–45	11
2 rok	64–97	55
3 rok	74–101	69
4 rok	87–120	70
5 rok	121–129	30

Kollektivhuset

2 rkv	43	1
3 rkv	56	2
4 rkv	70–91	6

HYRESEXEMPEL

Storlek	Yta kvm	Månads-hyra
1 rok	44	3 460 kr
2 rok	67	5 400 kr
3 rok	78	5 975 kr
4 rok	89	6 830 kr
5 rok	128	9 390 kr

UTHYRDA LÄGENHETER I GRÖNDAL UNDER 2003

Storlek	Antal	Turordning
1 rkv	1	1981
2 rkv	3	1980–82
2 rok	7	1979–81
3 rok	2	1978–79
3 rkv	1	1980

(kollektivhuset)

har antalet lägenheter ökat genom att ytor som tidigare varit daghem byggts om till lägenheter. Idag finns det 247 lägenheter från ett till fem rum och kök, men SKB planerar för ytterligare tillskott av lägenheter, eftersom landstinget har sagt upp de lokaler som hyrts för gruppboende.

1980 utlyste Stockholms kommun en idétävling om små kollektivhus. Gröndalsområdet användes som tillämpningsexempel och på förslag av kommunen beslutade SKB att ett av husen skulle bli kollektivhus. Då hade SKB en särskild kollektivhuskö och de som hade den längsta kötiden bildade en arbetsgrupp, som deltog i planeringen av huset tillsammans med arkitekten. Huset består av nio lägenheter och stora gemensamma ytor och fungerar som kollektivhus än idag.

Kristina Huber



Här är vårt Gröndal

*Närheten till både stadens puls och
naturens lugn gör Gröndal till
ett attraktivt bostadsområde.*



När du åker Essingeleden söderut och just passerat Essingeöarna, då ser du på vänster hand SKBs hus klättrande på Ormberget. Det är vårt Gröndal!

Att bo i Gröndal är att bo i en småstad i staden. Det är nära till fina promenadstråk längs vattnet. Vi kan bada i Mälaren, men även i lilla Trekanten. På en kvart promenerar man in till Hornstull och Hornsgatans larm. För den som inte vill gå finns bussar och – inte att förglömma – den trevliga tvärbanan, som blivit en succé. Det var många som var arga när den skulle byggas, men nu hörs sällan klagomål.

I vårt kvarter finns ett kvartersråd, som har öppna möten där alla boende är välkomna. Med på mötena är också våra fastighetsskötare, som är en stor tillgång för området. Hasse, Bo och Carolin finns här med ett vänligt ord eller en hjälparens hand, när inte allt är som det ska i våra lägenheter.

Vi boende har återkommande gemensamma aktiviteter som till exempel värstädning i området och Lucia-glögg i vår fina lokal. I höstas hade vi loppis där. De som hade något att sälja fick boka bord och vi andra kunde fynda. Kvartersrådet sålde fika och varm korv. Ett lyckat arrangemang, som kanske även det kan bli

en återkommande aktivitet. Dessutom hoppas vi att i år kunna återuppliva våra pubkvällar.

Vår kvarterslokal Skutan är uthyrd nästan varje helg året om, med undantag för sommaren. Hyresintäkterna går till att hålla lokalen fin och till aktiviteter för oss boende.

Vi är ett antal familjer som i 17 år har träffats regelbundet för att laga och äta middag tillsammans i lokalen. Det är något att uppmärksamma tycker vi. Vi har lagat vegetarisk mat under alla dessa år. Våra barn har vuxit upp med detta; ett minne för livet hoppas vi i vegetariska matlaget.

För snart tre år sedan startades en bilpool, ett samarbete mellan SKB och Statoil. Ett antal familjer har varit med från början. Det finns två bilar, som enkelt kan bokas via Internet eller direkt i bilen.

Låter det trevligt att bo här? Ta gärna en avstickare och besök vårt område sommartid när allt blommar. Ta med picnickorgen och sätt dig på berget. Avsluta det hela med ett härligt dopp i Mälaren.

Välkommen till Gröndal!

Stina Svenling Adriansson



Från Ormberget har man en vidunderlig utsikt över Essingeöarna och Mariebergfjärden.

Intresset för SKBs boendeform är stort

Bostadsproduktionen i Stockholm ligger fortfarande på en relativt låg nivå i jämförelse med dagens behov och sett i ett historiskt perspektiv. Huvudförklaringen till denna situation är de mycket höga produktionskostnaderna och den höga hyra som måste tas ut för att kalkylen ska gå ihop för fastighetsägaren. Och den här ekvationen går inte ihop.

Hyrorna i nyproduktionen har för många redan passerat smärtgränsen. Det tidigare förmånliga statsbidragssystemet, som höll nere hyrorna i nyproduktionen, är idag ett minne blott. Kravet på ett ökat bostadsbyggande rimmar illa med de försämrade statsbidragsregler som finns sedan några tillbaka. De förutsättningar för bostadsbyggandet som nu gäller innebär att de boende själva får ta på sig en större del av produktionskostnaden via högre hyror.

Det är också den enda möjligheten för att ekonomiskt kunna försvara nya bostadsprojekt. Och det är i denna verklighet SKB verkar idag.

Det är dock viktigt för vår förening att medverka i produktionen av nya lägenheter i Stockholm. Det är föreningens primära uppgift. Intresset för SKBs unika boendeform är stort. År 2003 ökade antalet medlemmar med cirka 2 000 och uppgick vid årsskiftet 2003/04 till drygt 76 000. Denna utveckling skapar givetvis ett tryck på föreningen att bygga nya bostäder.

För att kunna utveckla föreningens verksamhet och genomföra nya bostadsprojekt krävs en stark och stabil ekonomi. Föreningen har under en följd av år redovisat ett överskott på cirka 30 mkr, vilket egentligen är den nivå som behövs för att klara nya projekt och för att föreningens ekonomi ska utvecklas tillfredsställande. Väl att märka är att det är föreningens och medlemmarnas pengar som verkar inom föreningen och gagnar såväl boende som köande. Pengarna försvinner inte bort någonstans utan kommer den gemensamma föreningsverksamheten till del fullt ut.

År 2003 uppgick föreningens överskott till 29 mkr, vilket är något lägre än tidigare år. För att täcka ökade förvaltningskostnader till följd av bland annat kraftigt höjda energikostnader samt fortsatt nyproduktion har en hyreshöjning på 2,6 procent förhandlats fram för år 2004. Osäkerhet om den framtida ränteutvecklingen ligger också bakom övervägandena om nödvändigheten av ökade hyresintäkter för föreningen.

Det är i detta sammanhang viktigt att framhålla att

det ökade bosparandet genom det nya insatssystemet betyder väldigt mycket för ett fortsatt engagemang i nya projekt.

Under 2003 blev 59 lägenheter i kvarteret Gulmåran i Tyresö klara. I kvarteret Köksfläkten på Lilla Essingen påbörjades byggandet av 81 lägenheter med inflyttning sommaren/hösten 2004. Tidigast i planeringen av nya projekt ligger kvarteret Maltet (216 lägenheter) i Hammarby Sjöstad.

Under den närmaste femårsperioden innehåller projektportföljen ytterligare 125 lägenheter i Hammarby Sjöstad, 120 lägenheter i kvarteret Lustgården på Kungsholmen, 30 i kvarteret Handboken i Abrahamsberg, 60 i kvarteret Skälderviken i Årsta och 60 lägenheter i Kampementsbacken på Gärdet. Sammantaget är det alltså fråga om cirka 400 lägenheter och en investering på cirka 750 mkr. Därutöver torde förslag på nya projekt tillkomma under planeringsperioden.

På föreningsstämman 2003 fattade SKBs fullmäktige beslut om att införa ett nytt hyressättningsystem. Förslaget hade dessförinnan diskuterats och penetrerats inom föreningen i flera olika sammanhang. Det nya systemet innebär inga större avvikelser i förhållande till tidigare riktlinjer för hyressättningen inom SKB. Egentligen är det ett "stadfastande" av det som gällt i praktiken under många år och en princip för fördelning av en redan framförhandlad "hyrespott". Det är viktigt att vi följer utvecklingen noga och försöker utvärdera systemets "duglighet".

Det är angeläget att verksamheten inom föreningen kontinuerligt förändras och utvecklas med utgångspunkt från medlemmarnas idéer och önskemål. En aktiv föreningsverksamhet är naturligtvis av vital betydelse för SKBs framtida utveckling. I föreningens olika organ sker ett omfattande arbete och fattas många kloka beslut.

Jag vill tacka alla förtroendevalda och andra medlemmar för deras insatser inom föreningen. Jag vill också tacka föreningens personal som medverkat till ett bra år 2003.

Göran Långsved





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



FOTON: STURE EKENDAHN

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

ÅR 2003 I KORTHET

- Omsättning 444 mkr
- Resultat efter finansnetto 29 mkr
- Balansomslutning 3 119 mkr
- Ny markanvisning i Årsta (60 lgh) som ersättning för Liljeholmstorget
- Inflyttning i de 59 lägenheterna i kvarteret Gulmåran, Tyresö
- Nya riktlinjer för hyressättning antagna av föreningsstämman
- Högst Nöjd-Kund-Index, 80 poäng, av de deltagande företagen i hyresgästenkäten Fastighetsbarometern

UTBLICK ÅR 2004

- Inflyttning i 81 lägenheter i kvarteret Köksfläkten, Lilla Essingen
- Fortsatt planering för nya bostäder
- Byggstart för 216 lägenheter i kvarteret Maltet, Hammarby Sjöstad
- Fortsatt utveckling av SKBs kvalitets- och miljöarbete

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGSVVERKSAMHET

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar uppgick till 76 110 vid årets slut. Av dessa var 6 459 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

SKRIVELSE R m m

SKB har yttrat sig över betänkandet SOU 2003:44, Om allmännyttan säljs – starkt kooperativ hyresrätt. I betänkandet föreslogs bland annat en viss företrädesrätt för kooperativa hyresrättsföreningar vid för-

säljning av allmännyttiga bostäder. SKB framförde vissa invändningar mot bland annat förslag om fördelning av lägenheterna till medlemmarna samt om reglering av de kooperativa hyresrättsföreningarnas avgifter och medlemsinsatser. Under året har SKB deltagit i diskussioner och förberedelser för att bilda en intresseförening för kooperativa hyresrättsföreningar.

FULLMÄKTIGE

Under år 2003 har SKBs fullmäktige bestått av 57 ordinarie ledamöter för de boen-

de 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.

I november anordnades den sedvanliga fullmäktigedagen. Där redovisades SKBs satsning på trädgårdsmiljön samt presenterades planerad nybyggnad. Dagen avslu-

Förvaltningsberättelsen fortsätter på nästa sida ➔

tades med en guidad busstur till nybyggnadsprojektet Köksfläkten på Lilla Essingen, Maltet i Hammarby Sjöstad samt Gulmäran i Tyresö.

STYRELSEN

Styrelsen har haft åtta sammanträden under året. Vid ett internatsammanträde under hösten behandlade styrelsen frågor rörande bland annat tillämpningen av de nya riktlinjerna för hyressättning, kommande nyproduktion, breddat arbete med den kooperativa hyresrätten samt kvalitetsfrågor.

KVARTERSRÅD

Vid årets slut var antalet kvartersråd femtio. I tre kvarter finns det kontaktpersoner i stället för kvartersråd. I kvarteret Gulmäran som färdigställdes under året har ett kvartersråd bildats.

BYGGNADSVERSAMHET

ALLMÄNT

SKBs 6 551 lägenheter har byggts i relativt jämn takt under företagets 87 verksamhetsår. Det långsiktiga målet är att mellan 80 och 100 lägenheter ska färdigställas eller förvärvas varje år.

PÅGÅENDE OCH PLANERAD NYPRODUKTION

Under den närmaste femårsperioden planeras sammanlagt 692 lägenheter i sju projekt. Detta innebär en investering på cirka 1 000 mkr.

I kvarteret Köksfläkten på Lilla Essingen byggs för närvarande 81 lägenheter. Inflyttning sker under sommaren och hösten 2004.

SKB har två markanvisningar i Hammarby Sjöstad. I kvarteret Maltet har 216 lägenheter projekterats och byggstart är planerad till tredje kvartalet 2004 med första inflyttning under 2006.

Den andra tomten i Hammarby Sjöstad, Hammarby Gärd, kommer att innehålla cirka 125 lägenheter. Projektet har försenats och igångsättning är möjlig tidigast 2005.

I kvarteret Handboken, Abrahamsberg, planeras 30 lägenheter. Byggstart beräknas till år 2007.

Planarbetet har påbörjats för cirka 120 lägenheter i kvarteret Lustgården i Stadshagen på Kungsholmen. Byggstart beräknas till tidigast år 2007.

Som ersättning för en tidigare markanvisning har SKB fått en markanvisning i Årsta på Gullmarsvägen i kvarteret Skälderviken. Området kommer att innehålla cirka 60 lägenheter. Byggstart kan beräknas till 2008.

I anslutning till SKBs befintliga bostadsområde i kvarteret Kampementsbacken på Gärdet planeras för kompletteringsbebyggelse med två punkthus som kommer att kunna innehålla ett sextiotal lägenheter. Igångsättning beräknas kunna ske 2008.

OMBYGGNAD

I kvarteren Norrskenet, Rimfrost och Isskorpan i Björkhagen har ombyggnadsarbeten och markupprustning slutförts under året. Totalt har 152 lägenheter fått nya badrum och kök samt nya ytskikt och tekniska installationer.

I Hässelby, kvarteret Skogsalmen, har ett daghem byggts om till gruppboende med fem nya lägenheter.

MARKNAD OCH UTHYRNING

MARKNAD

Under en följd av år har utvecklingen i stockholmsregionen präglats av låg bostadsproduktion, ökande befolkning och sjunkande andel hyresrätter beroende på att antalet ombildningar till bostadsrätt har överstigit antalet nyproducerade lägenheter. Under 2003 avstannade såväl ombildningen till bostadsrätter som befolkningsökningen, dock utan att balansen på bostadsmarknaden påverkades märkbart. Efterfrågan på hyresrätter är fortfarande betydligt större än utbudet.

Det är glädjande att SKB har kunnat fortsätta bygga i detta läge. Att detta är möjligt beror till stor del på SKBs föreningsform. Insatssystemet i kombination med avsaknaden av enskilt vinstintresse gör det möjligt att fortsätta med nyproduktion.

MEDLEMSUTVECKLING OCH KÖTIDER

Antalet medlemmar var 76 110 vid årets slut. Under året ökade antalet medlemmar med drygt 2 000.

Med ett bostadsbestånd på knappt 6 600 lägenheter uppstår självklart en obalans mellan utbud och efterfrågan med längre kötider som följd. SKBs kötider påverkas givetvis också av den totala bostadsbristen på Stockholms bostadsmarknad.

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 0–20 år

I några förortsområden kan vi se en något minskad efterfrågan. Någon risk för outhyrda lägenheter finns dock inte för närvarande.

UTHYRNING AV NYPRODUCERADE LÄGENHETER

Under 2003 hyrde SKB ut 59 nyproducerade lägenheter i kvarteret Gulmäran i Tyresö och 81 lägenheter i kvarteret Köksfläkten på Lilla Essingen.

Lägenheterna på Lilla Essingen var populära bland medlemmarna och hyrdes ut på kort tid. Den senaste turordningen var 1985.

HYROR

På föreningsstämman 2003 tog fullmäktige beslut om nya riktlinjer för hyressättning. Hyressamrådet mellan styrelsen och hyresutskottet resulterade i att hyreshöjningen differentierades mellan fastigheterna med 16–29 kr per kvm och år, eller cirka 2,6 procent i genomsnitt.

Yttre ytterstaden höjdes med 16 kr/kvm år. Inre ytterstaden höjdes med 20 kr/kvm år. Innerstaden höjdes med 25 kr/kvm år.

Ett antal fastigheter i innerstaden med en hyra under SKBs genomsnittliga hyresnivå höjdes med 29 kr/kvm år.

BOSTADSUTHYRNING

Under 2003 har 742 lägenheter blivit lediga till uthyrning. Vid årsskiftet fanns inga outhyrda lägenheter.

Vid årsskiftet var 122 lägenheter uthyrda i andra hand. Antalet byten var 67. Av dessa var 35 externa. Under året har 27 lägenheter återlämnats till föreningen till följd av åtgärder mot otillåtet boende och dylikt. Enligt en överenskommelse från 1960-talet hyr SKB ut 11 lägenheter till Stiftelsen Stockholms studentbostäder. Detta avtal är nu uppsagt vilket innebär att lägenheterna kommer att kunna hyras ut till SKBs medlemmar.

BILPLATSER

Den 31 december 2003 var 23 platser i varmgarage outhyrda. Vid samma tidpunkt var 262 övriga slag av bil- och MC-platser outhyrda.

LOKALER

SKB äger 37 595 kvm lokalyta. En minskad efterfrågan på framför allt större kontorslokaler kunde konstateras 2003 och vid slutet av året fanns 4 lediga lokaler att hyra. Den vakanta ytan utgjorde 554 kvm vilket utgör 1,5 procent av den totala lokalytan.

Under året har 30 hyreskontrakt omförhandlats, vilket har ökat SKBs hyresintäkter med 0,3 mkr för 2003.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

TRYGGT OCH TRIVSAMT BOENDE

Två av målen för SKBs verksamhet är att hyra ut trygga, trivsamma och välskötta bostäder med god boendekomfort samt att ge hyresmedlemmarna en effektiv och personlig service. Ett sätt att mäta måluppfyllelsen är att genomföra enkäter bland de boende.

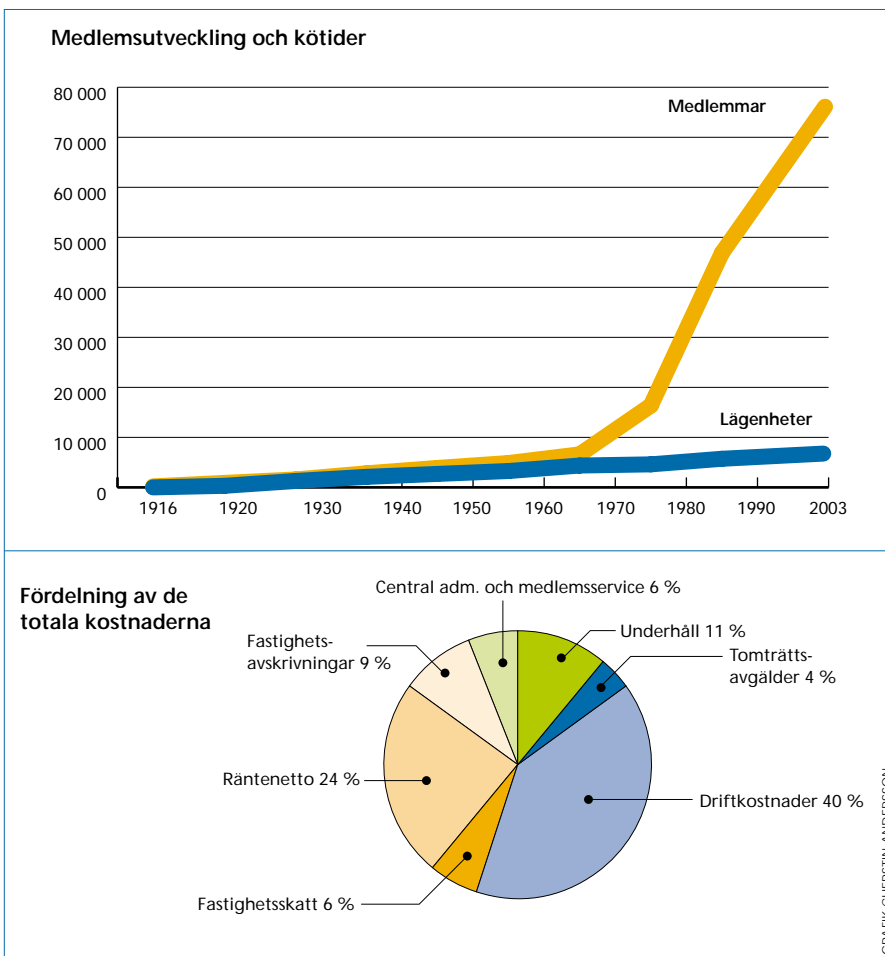
Under 2003 deltog SKB för andra gången i Fastighetsbarometern, en årlig branschundersökning som mäter hur nöjda hyresgästerna är. Resultatet av undersökningen redovisas i form av ett Nöjd-Kund-Index (NKI). SKB fick, liksom 2000, då SKB senast deltog, högst poäng av de deltagande företagen. Resultatet, 80 poäng av 100 möjliga, är det högsta uppmätta med denna enkätmodell sedan starten 1997. Resultatet är givetvis glädjande men ger samtidigt indikationer på förbättringsområden inom verksamheten.

KVALITET

Under året gjordes en verksamhetsanalys för att tydliggöra SKBs starka sidor och vilka delar av verksamheten som kan förbättras. Medarbetarna fick besvara en enkät. Områden med höga värden var kundtillfredsställelse, hantering av fakta, medarbetarnas engagemang och delaktighet. Förbättringsområden var samhällsengagemang, tydliggörande av verksamhetens processer och samverkan med leverantörer.

Samtliga medarbetare medverkar i det fortsatta kvalitetsarbetet. Målet är en ständig utveckling av verksamheten utifrån SKBs visioner och mål tillsammans med den affärsplan som tas fram varje år.

Alla som har flyttat till eller från en SKB-lägenhet från september 2002 till mars 2003 har fått besvara en enkät med frågor om hur de upplevt SKBs medverkan vid flytten. Resultatet visar att bemö-



tandet från SKBs medarbetare fungerar bra. Det som kan förbättras är flyttstämningen och besiktningssprocessen.

INFLYTANDE

Den kooperativa hyresrätten ger hyresmedlemmarna ett större inflytande på boendet än i en vanlig hyresrätt. Inflytandet utövas främst genom föreningsdemokratin. Därutöver har hyresmedlemmarna en mer direkt möjlighet att påverka skötsel och andra förvaltningsfrågor via kvartersråden. Kvartersrådets uppgifter är att ta upp och belysa föreningsfrågor, vara kontaktpunkt till SKBs förvaltning, lämna synpunkter på planerat underhåll samt verka för goda grannkontakter. Kvartersråden ansvarar också för att genomföra medlemsmöten och utse representant till SKBs fullmäktige.

En aktuell fråga under året var framtagning och spridning av kvartersrådspärmen, vars syfte är att samla de råd, riktlinjer och hjälpmedel som kvartersråden kan behöva som stöd för verksamheten.

ENERGI OCH MILJÖ

SKB arbetar efter en miljöpolicy med föl-

jande formulering: SKB ska främja en hållbar utveckling så att både vi och kommande generationer ska kunna leva och bo i en god miljö. Det innebär att SKB tar ett övergripande förvaltaransvar och arbetar med ständig förbättring inom fastighetskötsel och byggande. SKB ska följa gällande lagstiftning och andra ställda krav samt fortlöpande minska förekomsten av föroreningar.

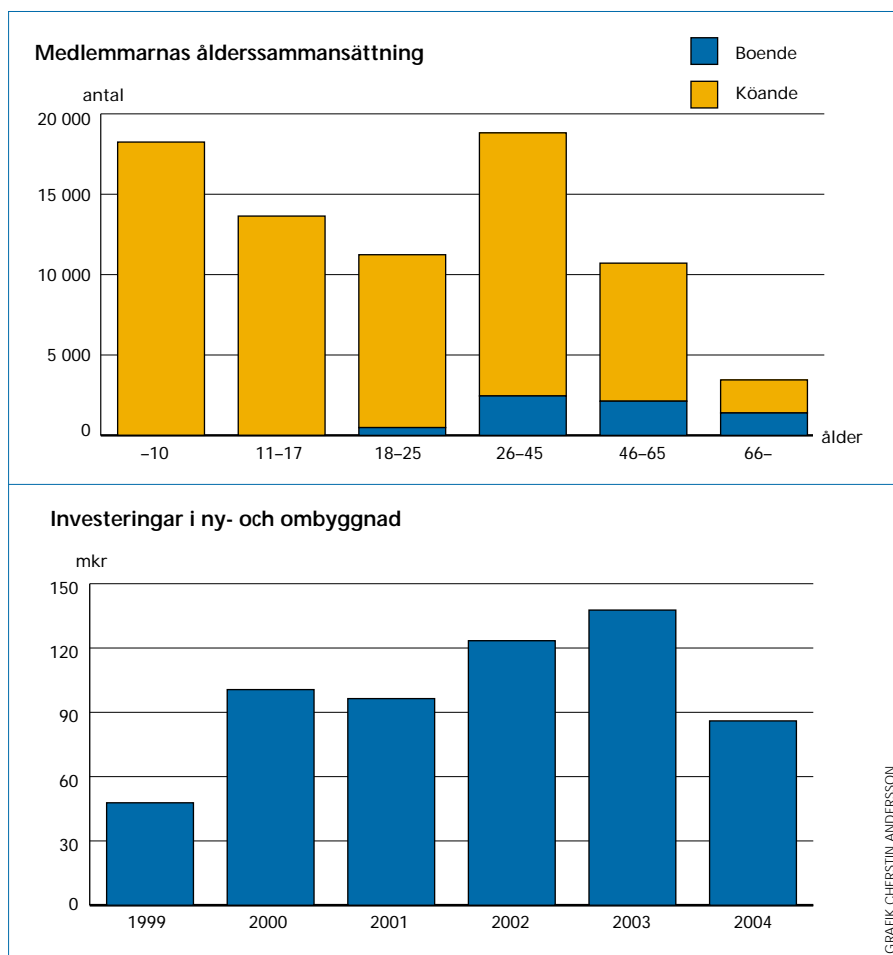
Utifrån miljöpolicyen har miljöarbetet under 2002–2003 brutits ned i följande sju delar.

- Energianvändning
- Användning av vatten
- Användning av kemikalier
- Avfallshantering
- Användning av allmänna resurser
- Transporter
- Sunda bostäder

UNDERHÅLL

2003 års totala underhållskostnad uppgick till 45 mkr. SKBs bostadsområden är i huvudsak väl underhållna. Något behov av

Förvaltningsberättelsen fortsätter på nästa sida →



omfattande totalrenoveringar föreligger inte under den närmaste femårsperioden. Omputsning av enskilda fasader kommer att pågå. Kontinuerligt åtgärdas också vattenskador orsakade av läckage i badrum och kök, vilket på sikt kommer att leda till stambyten i enskilda fastigheter. Kostnaderna för hissrenoveringar och lägenhetsunderhåll visar en ökande tendens.

PRAKTISKT OCH VACKERT

Under året har ett konkret informationsmaterial utvecklats som genom begreppet praktiskt och vackert ska belysa och lyfta fram trivsamma och vackra utemiljöer i SKBs bostadsområden. Både anställda och boende har engagerat sig för att skapa och vårda en välgörande, grönskande omgivning runt bostäderna.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

ORGANISATION

SKBs verkställande organisation är funktionsindelad med fyra avdelningar.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för servicen till de boende samt skötsel, repa-

rationer 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.

Teknikavdelningen 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 kontorsservice.

MEDARBETARE

SKB hade 117 medarbetare vid utgången av 2003. Av dem var 37 kvinnor och 80 män. 72 var kollektivanställda och 45 var tjänstemän. Könsfördelningen bland tjänstemännen är jämn men ojämn bland de kollektivanställda, av vilka endast 19 procent är kvinnor. Personalomsättningen uppgick till 4 procent. Genomsnittlig anställningstid är 11 år. Medelåldern hos

samtliga anställda är 47 år, hos tjänstemännen 51 år och hos kollektivanställda 44 år.

MEDARBETARENKÄT

Under 2003 genomfördes en enkät bland SKBs anställda. På en skala från 1 till 1 000 fick SKB ett medarbetarindex på 648. Detta kan jämföras med genomsnittet för svensk industri som är 513. Högst index fick områdena ledarskap samt ansvar och befogenheter.

En översyn av arbetsformer och arbetsätt kommer att genomföras utifrån medarbetarenkätens resultat.

KOMPETENSUTVECKLING

SKB arbetar systematiskt med utbildnings- och utvecklingsplaner för alla medarbetare. Samtliga ledare och medarbetare har till uppgift att skapa individuella utvecklingsplaner som grundar sig både på individens förmåga och organisationens behov.

Vidareutveckling av fastighetsskötaren har fortsatt under 2003. Målet är att uppnå en bredare lokal service med anpassning av skötseluppgifter efter de boendes och områdets förutsättningar.

HÄLSA OCH FRISKVÅRD

SKB arbetar aktivt för att värna om medarbetarnas hälsa och välbefinnande. Medarbetarna erbjuds företagshälsovård och möjlighet till styrketräning och gymnastik.

Sjukfrånvaron 2003 uppgick till 5,0 procent, vilket är ett jämförelsevis lågt värde och bättre än branschgenomsnittet.

Under året anmäldes fyra arbetsskador till försäkringskassan. Skadorna avser främst rygg, nacke och armar och berör fastighetsskötare och reparatörer.

EKONOMI OCH FINANS

RESULTAT

SKB redovisade för 2003 ett överskott på 29,3 mkr, 3,4 mkr lägre än 2002. Höjda hyror och sjunkande räntor räckte inte till för att uppväga ökade driftkostnader, framförallt för el och uppvärmning. 29,3 mkr är naturligtvis mycket pengar, men mot bakgrund av att föreningens fastigheter är bokförda till mer än tre miljarder kr, alltså 100 gånger mer, är faktiskt överskottet i minsta laget. En procent högre ränta på låneskulden skulle till exempel öka föreningens räntekostnad med 20

mkr och radera ut större delen av vinsten.

Samtidigt ska sägas att SKB för närvarande har en stark ekonomi som gör att vi kan klara av oväntade kostnadsökningar och dessutom har en stabil ekonomisk bas inför de omfattande investeringar vi har framför oss. Soliditeten, alltså den andel av tillgångarna som finansieras med medlemmarnas egna kapital, är nu 28 procent, vilket är en bra nivå. Insatskapitalet uppgick vid utgången av 2003 till 547,2 mkr. Ökningen under 2003 var 60,6 mkr, något vi till stor del kan tacka insatshöjningen 2001 för.

INTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick 2003 till 425,6 mkr, 14,6 mkr mer än 2002. Bostadshyrorna höjdes med 16 kronor per kvadratmeter, vilket innebar 7,4 mkr i ökade intäkter. Resterande intäktsökning beror främst på intäkter från nyproduktionen i Tyresö och omförhandlade lokalhyror.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 13,9 mkr från föregående år och uppgick 2003 till 165,3 mkr.

Den dominerande delen av kostnadsökningen hänför sig till uppvärmning och fastighetsel, som har ökat med 6,6 respektive 4,0 mkr. Bakom ökningen ligger höjda taxor och höga elpriser, framförallt under 2003 års första månader.

TOMTRÄTTSAVGÄLDER OCH FASTIGHETSSKATT

Mer än hälften av SKBs drygt 120 fastigheter innehas med tomträtt. Varje år skrivs ett antal avtal om, vilket medför ökad kostnad. 2003 steg tomträttsavgälderna med 1,2 mkr till 17,2 mkr.

Fastighetsskatten har ökat med 2,8 mkr och uppgick 2003 till 223,2 mkr. 2,0 mkr av ökningen beror på höjda taxeringsvärden medan resterande del förklaras av att fastigheter gått från halv till hel fastighetsskatt.

AVSKRIVNINGAR

2003 höjdes den årliga avskrivningen av byggnader från 1,0 procent till 1,25 procent av anskaffningsvärdet. Som följd av detta ökade fastighetsavskrivningarna 2003 med 7,8 mkr till 39,7 mkr. Höjningen av avskrivningssatsen görs för att bättre matcha byggnadernas förslitning. Dessutom närmar vi oss praxis i branschen. De

kommunala bostadsbolagen i Stockholm skriver till exempel av sina byggnader med 2 procent per år.

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnaderna minskade med 8,0 mkr från föregående år och uppgick 2003 till 103,8 mkr. Lägre marknadsräntor än föregående år är huvudförklaringen.

FINANSIERING

SKBs enskilt största kostnadspost är räntor. Ett aktivt arbete pågår kontinuerligt för att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten på ett sådant sätt att kostnaden minimeras samtidigt som risktagandet begränsas.

MARKNADS RÄNTORNAS UTVECKLING 2003

Första halvåret 2003 föll marknadsräntorna kraftigt. Riksbankens reporänta, som styr de kortfristiga marknadsräntorna, sänktes med en hel procentenhet till historiskt låga 2,75 procent. Även de långa räntorna föll på motsvarande sätt, och de femåriga marknadsräntorna var i juni lägre än 4 procent.

Under den andra halvan av året gjorde förväntningar om konjunkturuppgång att de långa räntorna gick upp relativt snabbt, för att vid årets utgång ligga på ungefär samma nivå som vid årets början. I väntan på att konjunkturuppgången ska materialiseras har dock de korta räntorna legat kvar på samma låga nivå.

LÅNEPORTFÖLJENS UTVECKLING

Låneskulden uppgick vid utgången av 2003 till 2 045,6 mkr, en ökning med 28,8 mkr. Årets investeringar, 139,4 mkr har i övrigt till lika delar finansierats med

kassaflödet från den löpande verksamheten och ökningen av insatskapital.

Lånen är fördelade på fem långivare och har till 76 procent säkerhet i form av pantbrev. Resterande del av lånen har tagits mot kommunal borgen. Genomsnittsräntan på lånen var vid årets slut 4,47 procent (5,19 procent).

Andelen av SKBs lån som har rörlig ränta eller räntestyras 2004 var vid årsskiftet 46 procent (45 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 1,2 (1,5) år.

UTSIKTER FÖR 2004

2004 ökar hyresintäkterna från det befintliga fastighetsbeståndet med 10 mkr, vilket motsvarar cirka 2,6 procent höjning. Ytterligare 8 mkr i hyresintäkter kommer från de nybyggda områdena i Tyresö och Lilla Essingen. Stigande kostnader för drift, underhåll och administration bedöms dock ta minst två tredjedelar av höjningen i anspråk.

De flesta prognoser pekar på en viss konjunkturuppgång under 2004. Med detta följer också stigande räntor. För närvarande ser dock ränteuppgången ut att bli ganska måttlig.

Investeringarna 2004 går främst till färdigställandet av kvarteret Köksfläkten på Lilla Essingen och till kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad, där produktionen beräknas sätta igång under hösten. Den totala investeringsvolymen budgeteras till knappa 90 mkr, alltså 50 mkr mindre än 2003. Tillsammans med ett bra kassaflöde gör detta att låneskulden inte bedöms öka, varför räntekostnaderna 2004 har förutsättningar att kunna stanna i nivå med 2003. 2004 års resultat bedöms därför kunna ligga i nivå med resultatet 2003.



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	2003	2002
RESULTATRÄKNING, MKR		
Hyresintäkter	425,6	411,0
Övriga intäkter	18,8	18,3
Nettoomsättning	444,4	429,3
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-165,4	-151,5
Underhållskostnader	-45,0	-48,1
Tomträttsavgälder	-17,2	-16,0
Fastighetsskatt	-23,2	-20,5
Driftnetto	193,6	193,2
Fastighetsavskrivningar	-39,7	-31,2
Bruttoresultat	153,9	162,0
Central administration och medlemservice	-25,7	-23,8
Rörelseresultat	128,2	138,2
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,8	2,0
Räntebidrag	4,2	4,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-103,9	-111,8
Årets resultat	29,3	32,8
BALANSRÄKNING, MKR		
Anläggningstillgångar	3 052,5	2 957,1
Omsättningstillgångar	66,5	49,9
Summa tillgångar	3 119,0	3 007,0
Eget kapital	870,7	785,4
Medlemmars medel	85,4	86,5
Långfristiga skulder	2 045,6	2 017,6
Kortfristiga skulder	117,3	117,5
Summa skulder och eget kapital	3 119,0	3 007,0
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Yta bostäder per 31 december, kvm	452 613	447 363
Yta lokaler per 31 december, kvm	37 595	37 595
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	2 958,1	2 885,7
Fastighetslån	2 045,6	2 017,6
Avskrivningar totalt, mkr	42,0	33,7

NYCKELTAL	2003	2002
LÖNSAMHET		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	6,6	6,7
2 Avkastning på totalt kapital, %	4,3	4,9
3 Avkastning på eget kapital, %	3,5	4,4
KAPITAL OCH FINANSIERING		
4 Soliditet, %	27,9	26,1
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	69	70
Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier, mkr	139	126
RISKBEDÖMNING		
6 Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,3
7 Räntebidragsexponering, %	0,9	1,0
FÖRVALTNING		
8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1
9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	1,9	1,9
10 Hyra bostäder kr/kvm	860	839
11 Underhållskostnader, kr/kvm	92	99
11 Driftkostnader, kr/kvm	337	312
11 Driftkostnader samt central admin. och medlemservice, kr/kvm	390	362
11 Driftnetto, kr/kvm	395	398
11 Driftnetto inkl. räntebidrag, kr/kvm	403	408
PERSONAL		
Medelantal anställda	117	116
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Boende medlemmar	6 459	6 358
Koande medlemmar	69 651	67 653
Totalt medlemmar	76 110	74 011
Årsavgift per medlem, kr	250	250
Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125
Antal lägenheter	6 551	6 487
Omflyttning, % av antal lgh	11	9
Lägenhetsbyten totalt	67	67
därav externt	35	38
därav internt	32	29

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

- | | |
|--|---|
| <p>1 Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.</p> <p>2 Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>3 Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.</p> <p>4 Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.</p> <p>5 Fastighetslån i procent av bokfört värde fastigheter.</p> <p>6 Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande</p> | <p>resultatposter dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.</p> <p>7 Räntebidrag i procent av nettoomsättning.</p> <p>8 Hyresbortfall för bostäder i procent av total debiterad hyra.</p> <p>9 Hyresbortfall för lokaler i procent av total debiterad hyra.</p> <p>10 Bostadshyror per december.</p> <p>11 Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrbar bostads- och lokalyta.</p> |
|--|---|

SAMMANDRAG AV MOTIONER OCH UTLÅTANDEN

1. Om överlåtelse av medlemskap vid dödsfall *Marie Linnerstam, köande medlem*

Motionären föreslår att en familjemedlem som är släkt i rakt upp- eller nedstigande led och bor på samma adress som en medlem som avlider ska få överta den avlidnes medlemskap och turordning.

2. Om sammanläggning av två kötider för bättre turordning *Andreas Brännström, köande medlem*

Motionären föreslår att två medlemmar ska kunna få tillgodoräkna sig bådars turordning enligt något system, så att de tillsammans får en bättre turordning än de har var för sig.

Motionerna 1 och 2 besvaras av styrelsen i ett sammanhang.

Styrelsen konstaterar att medlemskapet i SKB är personligt. Det är uteslutande turordningen som avgör vem som får hyra en viss lägenhet. SKB tillämpar inga förturer. Båda de framlagda förslagen skulle om de genomfördes innebära avsteg från turordningen. Resultatet blir i båda fallen att en person skulle kunna gå förbi ett antal köande medlemmar. Det enda undantaget från regeln om att överlåtelse av medlemskapet inte kan göras gäller överlåtelse mellan makar och samboende vid dödsfall och vid upplösning av ett långvarigt äktenskap eller samboförhållande. Detta grundas på uppfattningen att det gemensamma boendet är en del av äktenskapet eller samboförhållandet.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionerna.

3. Om att omöjliggöra externbyten av lägenheter *Hanna Zeland, köande medlem*

Motionären föreslår att det i fram-

tiden inte ska vara möjligt att byta sin SKB-lägenhet mot en lägenhet utanför SKB. Hon hänvisar till att SKB har drygt 76 000 medlemmar och 6 500 lägenheter, något som gör det omöjligt att nå SKBs mål att förhindra bostadsspekulation och erbjuda sina medlemmar ett bra boende till en rimlig kostnad. En inskränkning av rätten att byta sin SKB-lägenhet mot en lägenhet utanför föreningen skulle kunna leda till att omsättningen av lägenheter ökar och att kötiden därmed blir mer adekvat. Det skulle enligt motionären även ge SKB en tydligare och ärligare hållning.

Styrelsen konstaterar att SKB inte kan inskränka bytesrätten eftersom denna är inskriven i hyreslagen som SKB liksom andra hyresvärdar är skyldig att följa. En medlem som byter sin lägenhet externt förlorar emellertid sin turordning vid bytet, något som kan verka dämpande på viljan att göra sådana byten.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

4. Om barnmedlemskap *Anneli Schöldström, köande medlem*

Motionären föreslår att barn under 18 år får en årsavgift som är halva årsavgiften för familjemedlemskap. Barnen är under många år passiva medlemmar och kostar inte SKB någonting utan är tvärtom en stor inkomstkälla. Förslaget skulle enligt motionären kunna stimulera till ett ökat antal medlemskap för barn.

Styrelsen medger att de nuvarande avgifterna kan te sig betungande för den som betalar för många barn. Av det skälet infördes familjemedlemskapet 1996. Det innebär att endast en person i familjen betalar full årsavgift, medan övriga medlemmar i samma familj beta-

lar halv årsavgift. SKBs årsavgifter används för medlemshandling, information, tidningar, trycksaker, hemsida, datorstöd m m. De ska även täcka kostnader för det arbete som anställda och förtroendevalda lägger ner på olika former av föreningsarbete.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

5. Om diskussionsforum på SKBs hemsida *Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken*

Motionären föreslår att ett diskussionsforum införs på SKBs hemsida, där medlemmarna bland annat kunde utbyta erfarenheter av olika hantverksfirmor. Detta skulle underlätta för medlemmarna att hitta hantverkare som är duktiga i sina yrken och seriösa i sitt arbete. Endast de som är medlemmar skulle komma åt detta forum.

Styrelsen anser att det är viktigt med information och diskussion inom föreningen. Därför har SKBs hemsida byggts ut under de senaste åren. Att införa ett diskussionsforum enligt motionärens förslag är inte helt problemfritt. SKB blir som ansvarig utgivare ansvarig för vad som skrivs på en sådan diskussionsplats. SKB måste övervaka meddelandena och ta bort sådant som kan klassas som olagligt enligt olika bestämmelser. SKBs medlemmar har idag många möjligheter att framföra sina synpunkter i olika frågor via telefon, brev och e-post. Även på hemsidan kan man under funktionen "Tyck till" framföra åsikter i olika frågor. Dessutom ger föreningsdemokratin rika möjligheter att få upp en fråga till diskussion.

En fortsatt utveckling av hemsidan kommer successivt att ske. Utvecklingen av det juridiska ansvaret kommer att följas.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

6. En medlem en röst *Carl-Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar*

Motionären föreslår att SKBs stadgar ändras så att antalet fullmäktigerepresentanter för boende respektive köande medlemmar bestäms utifrån samma kriterier för de båda medlemsgrupperna. Idag får enligt stadgarna antalet fullmäktige för köande inte överstiga 40 procent av hela fullmäktige, trots att antalet köande medlemmar är så mycket större än antalet boende. Detta strider enligt motionären mot den grundläggande principen en medlem – en röst.

Styrelsen konstaterar att denna fråga har behandlats tidigare vid olika tillfällen. SKBs framtidsgrupp föreslog i sin rapport 1997 ändrade regler för representationen. Ändringen skulle enligt framtidsgruppens beräkningar ge en liten övervikt i antal för de köandes fullmäktige. Förslaget möttes av ett stort motstånd när det togs upp vid medlemsmötena under våren 1998. Därför förordades inte någon ändring av reglerna i den handlingsplan som lades fram för fullmäktige i november 1998. Det är föreningens uppfattning att de beslut som stämman fattar och den verksamhet som SKB bedriver är av mycket större betydelse för en medlem som bor i föreningens fastighet, än för en medlem som står i föreningens kö.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

Fler motioner följer på nästa sida →

7. Om ordinarie föreningsstämma på en lördag *Kvartersrådet i kvarteret Segelbåten*

Motionärerna föreslår att SKBs föreningsstämma hålls på dagtid en lördag i stället för som nu en vardagskväll. De anser att en av förutsättningarna för en levande föreningsidé som tillvaratar medlemmarnas intressen samt medlemmarnas möjlighet att aktivt delta och påverka föreningens verksamhet är att det finns tillräckligt med tid när viktiga frågor ska diskuteras och beslutas. Att hålla föreningsstämman på kvällstid innebär enligt motionärerna att det blir ont om tid för diskussion i viktiga frågor och att deltagarna blir trötta och utmattade när mötena drar ut på tiden sent på kvällen.

Styrelsen anser att det finns både för- och nackdelar med att bryta traditionen och lägga föreningsstämman på dagtid på en lördag. Erfarenheterna har visat att tiden under våren, från mitten av april och fram till i början av juni, för många är fylld av aktiviteter. Det råder stor konkurrens om helgerna mellan arbetslivet, skolan, föreningslivet, fritidshus, sportande m m. Styrelsen gör bedömningen att dagens ordning med föreningsstämman på en vardagskväll är att föredra framför ett lördagsmöte.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

8. Om förslagsrätt för motionär vid föreningsstämman *Kvartersrådet i kvarteret Segelbåten*

Motionärerna föreslår att stadgar ska ändras så att en motionär som själv inte är fullmäktigeledamot ska ha förslagsrätt vid föreningsstämman i den fråga som hans eller hennes motion avser. Idag har en sådan motionär rätt att närvara på föreningsstämman vid behandlingen av sin motion och delta i överläggningarna om denna. Nackdelarna med detta är

flera enligt motionärernas mening. En motionär vet inte alltid själv om han eller hon kan framställa ett yrkande. Det skapar stor osäkerhet i debatten när den som står för förslaget inte kan yrka bifall till detta. Motionären uppmuntras inte att argumentera för sitt förslag när argumenten inte kan avslutas med ett yrkande till stämman. En motionär som av olika skäl skulle vilja modifiera sitt förslag har ingen möjlighet att göra detta. De anser inte att det strider mot de principer för representativ demokrati som tillämpas, eftersom det är fullmäktige som har rösträtt och beslutar.

Styrelsen konstaterar att en motion med samma innebörd som den nu aktuella avlogs vid föreningsstämman 2003. Styrelsen hänvisar till vad som sägs i kommentarerna till föreningslagen där rätten att delta i beslut – rösträtten – jämföras med rätten att framställa yrkanden. Den som inte har rösträtt har inte heller förslagsrätt. I SKB behandlas och diskuteras ärendena – motionerna – på medlemmötena innan besluten fattas på föreningsstämman. Motionärer som inte är fullmäktigeledamöter bjuds in till de diskussionsmöten som äger rum som en förberedelse inför föreningsstämman. Styrelsen är beredd att ytterligare förtydliga den information som lämnas till dem som motionerat. Sammanfattningsvis vidhåller styrelsen sin uppfattning att det genom den ordning som idag gäller är väl sört för en öppen och demokratisk behandling av alla motioner.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

9. Om ändring av motionstidens utgång *Kvartersrådet i kvarteret Segelbåten*

Motionärerna föreslår att motionstidens utgång ändras från den sista januari till den 15 februari. Trots att motionerna i princip kan förberedas under hela året

är det enligt motionärernas uppfattning naturligt att diskussionerna om motionerna intensifieras strax innan de måste lämnas in. Många är upptagna under jul-, nyårs- och trettonhelgerna och tiden fram till den 31 januari kan kännas knapp.

Styrelsen anser att den föreslagna ändringen skulle innebära en förskjutning av ett redan till det yttersta pressat tidsschema fram till föreningsstämman, som inte skulle kunna hållas förrän i mitten av juni. Om medlemmarna ska kunna informeras om motionsbehandlingen i Vi i SKB måste styrelsens utlåtanden vara klara redan under andra, tredje veckan i februari.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

10. Om informationsblad om mötesregler *Kvartersrådet i kvarteret Segelbåten*

Motionärerna föreslår att handlingarna till föreningsstämman ska kompletteras med ett enkelt informationsblad om mötesregler, något som skulle kunna bidra till att mötesdeltagarna kände sig mer hemma i mötesituationen och kunde delta i mötet på ett bättre sätt.

Styrelsen tycker att detta är ett bra förslag. Ambitionen bör vara att ha ett informationsblad färdigt redan till årets stämma.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

11. Om förteckningar över förtroendevalda *Lars Lingvall, fullmäktig i kvarteret Segelbåten*

Motionären föreslår att styrelsen ges i uppdrag att se över rutinerna för förteckningar över föreningens förtroendevalda. Dessa ska ges möjlighet att anmäla telefon- och adressuppgifter som de önskar ha med i förteckningarna. Kontaktuppgifter om förtroendevalda bör publiceras på SKBs

webbplats med lämpligt begränsad åtkomstbehörighet.

Styrelsen är positiv till förslagen och föreslår fullmäktige att uppdraga åt styrelsen att se över och undersöka förutsättningarna för fylligare förteckningar över SKBs förtroendevalda.

12. Om säkerhetsdörrar för att minska buller *Per Berglund, hyresmedlem i kvarteret Markpundet*

Motionären vill få möjlighet att skaffa säkerhetsdörr för att minska buller från trapphuset.

Styrelsen hänvisar till det tillvalssystem som infördes för säkerhetsdörrar och gallergrindar 1992 i syfte att öka tryggheten för de boende. I Markpundet är gallergrindar det säkerhetsalternativ som erbjuds. Lägenheterna har dubbla entrédörrar. Tätningssåtgärder har också vidtagits i syfte att minska ljudet från trapphuset. Eventuella behov av ytterligare åtgärder får undersökas närmare.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

13. Om riktlinjer för tvättutrustning *Kvartersrådet i kvarteret Segelbåten*

Motionärerna har efter ett byte av grovtvättmaskin i deras kvarter erfarit att det inte finns några fastlagda riktlinjer för tvättmaskinskapacitet i SKBs tvättstugor. De föreslår därför fullmäktige att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta enklare riktlinjer för kapaciteten för tvättmaskiner i SKBs tvättstugor.

Styrelsen anser det rimligt att inför varje beslut om maskinbyte sammanväga boendeönskemål, driftekonomi, miljökrav och andra relevanta aspekter innan slutligt inköp sker. Att fastställa ett detaljerat regelverk är mindre lämpligt med hänsyn till de olika förutsättningar som råder i olika kvarter. Dock bör motionärernas

önskemål om enklare riktlinjer kunna tillgodoses.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

14. Om information om målerifirma *Mikael Möller, hyresmedlem i kvarteret Kampementsbacken*

Motionären har dåliga erfarenheter av en målerifirma som han anlitat för tapetsering och målning av tak. Han blev förvånad när han erfor att firman fanns med på SKBs hemsida. Motionären föreslår att SKB inte rekommenderar den aktuella firman samt att medlemmarna informeras om firmans olämplighet att utföra måleriarbeten, till exempel genom en artikel i Vi i SKB.

Styrelsen anser inte att SKB har anledning att försvara ett dåligt utfört målningsarbete och biträder hyresmedlemmar i reklambesvärfrågor som kommer till SKBs kännedom. Den kritik som motionären framför kommer att tas upp med den aktuella entreprenören, som under det senaste året har utfört en mängd arbeten inom SKB på ett tillfredsställande sätt. Det är viktigt att hyresmedlemmarna kan lita på de entreprenörer som anlitas. En artikel i Vi i SKB är dock mindre lämplig i sammanhanget.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

15. Om undersökning av intresset för bredband *Larz Blomqvist, hyresmedlem i kvarteret Bälgen*

Motionären föreslår en undersökning av vilket intresse det finns hos SKBs hyresmedlemmar för bredband. Idag har motionären, som regelbundet använder sig av internet både privat och i arbetet, att välja mellan uppkoppling från UPC eller modemtjänster. Båda dessa lösningar är dåliga, enligt motionärens mening.

Styrelsen konstaterar att bredbandsuppkoppling diskuterats i

olika sammanhang under åren. Dock tycks de flesta vara nöjda med de alternativ som erbjuds idag. Styrelsen ser positivt på en utveckling som ger möjligheter både till nya hushållstjänster och större valfrihet för medlemmarna jämfört med dagens utbud. En utbyggnad måste dock ske med beaktande av tekniska realiteter och leveransmöjligheter, men även med hänsyn till kostnaderna. I ett senare skede när alternativet har blivit tydligare kan det vara aktuellt med en intressefråga till hyresmedlemmarna.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

16. Om fastställande av vilka kommuner SKB bör bygga i *Carl-Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar*

Motionären föreslår att styrelsen tar fram en lista över i vilka kommuner det skulle vara intressant för SKB att bygga nya bostäder.

Styrelsen konstaterar att det finns ett intresse från SKBs sida att bygga i kommuner nära Stockholm. När förslag från kommuner eller exploatörer och entreprenörer kommer upp får varje projekt bedömas för sig oberoende av i vilken kommun det ligger. Enligt styrelsens uppfattning är ett sådant förfarande bättre än att i förväg bestämma vilka kommuner som är intressanta.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

17. Om kulturhistoriska hänsyn vid ombyggnad *Hans Langenstedt, hyresmedlem i kvarteret Filthatten*

Motionären föreslår att styrelsen får i uppdrag att utreda och ta ställning till hur kulturhistoriska frågor med avseende på byggnadsvård framdeles ska beaktas i samband med underhåll samt till- och ombyggnad av föreningens byggnader. Motionären anser att det saknas rutiner och organisation för att säkra kvaliteten be-

träffande byggnadsvård. Det föreligger stora brister när det gäller kunskaper på detta område. SKB kan förändra detta genom att till exempel inrätta en medlemsbaserad referensgrupp, anlita byggnadsantikvarisk expertis och utbilda styrelse och personal.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att SKB bör bli bättre på att ta tillvara byggnadernas kulturhistoriska värden. Det är viktigt för en förening som SKB att väl värda sina fastigheter. Det är styrelsens uppfattning att den nödvändiga kunskapen att ställa de rätta frågorna till myndigheter och experter i samband med renoveringar och underhållsarbeten finns inom SKB liksom engagemanget och insikten. De kulturhistoriska frågorna kan ges större tyngd till exempel genom att byggnadsantikvarie och andra experter anlitas i ökad utsträckning och genom att berörd personal får adekvat utbildning i dessa frågor.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

18. Om 2003 års beslut om nya riktlinjer för hyressättning *Kvarteretsrådet i kvarteret Segelbåten*

Motionärerna ifrågasätter i ett stort antal punkter styrelsens och även hyresutskottets sätt att tillämpa fullmäktiges beslut om riktlinjer för hyressättningen inom SKB. Motionärerna anser att fullmäktiges beslut innehåller oklarheter delvis till följd av svagheter i presentationen av styrelsens förslag till fullmäktige. Vid föreningsstämman ifrågasattes också om förslaget verkligen följde SKBs stadgar. Motionärerna anser att det finns många skäl för att riva upp stämmans oerhört svärgenomförbara beslut om att fördela hyrorna efter hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet. Motionärerna yrkar att beslutet ska upphävas, om inte styrelsen uttalar sin bestämda avsikt att följa det protokollförda

beslutet om fördelning av bostadshyrorna efter medlemmarnas genomsnittliga värdering av en lägenhet och göra det på ett sätt som inte bryter mot stadgarnas föreskrift om hyressättning för den enskilda lägenheten baserad på objektiva och mätbara egenskaper hos lägenheten.

Hyresutskottet yttrar sig över motionerna 18 och 19 i ett sammanhang.

Hyresutskottet ser som sin uppgift att i samrådet med styrelsen tillämpa stadgarna och antagna riktlinjer för hyressättningen. I samrådet om 2004 års hyror diskuterades först vilka totala hyresintäkter som ansågs behövas för räkenskapsåret. Därefter föreslog hyresutskottets majoritet att hyreshöjningen skulle differentieras med utgångspunkt från hyresutskottets uppfattning om medlemmarnas värdering av lägenheterna. Därefter fattade styrelsen beslut om en differentierad hyreshöjning. För att få ytterligare vägledning inför kommande hyressamråd har hyresutskottet förordat att en enkät genomförs hos boende och köande medlemmar. Riktlinjerna för hyressättningen ska utvärderas om fyra år. En översiktlig utvärdering görs varje år vid hyressamrådet.

Styrelsen anför att innebörden av fullmäktiges beslut om riktlinjer för hyressättningen är att en hyreshöjning helt eller delvis ska fördelas så att den bidrar till att förändra föreningens hyresstruktur i riktning mot att bättre motsvara en bedömning av lägenheternas relativa värden. Styrelsen och hyresutskottet ska göra en bedömning av medlemmarnas uppfattning. Varje hyressamråd får bedömas efter sina ekonomiska förutsättningar. Det är inte så att det går att mäta alla ingående

Fortsättning på nästa sida →

parametrar. Inte heller de faktorer som anges i stadgarna går alltid att objektivt mäta. För att få ytterligare vägledning i kommande hyressamråd kommer en enkät att genomföras för att få en uppfattning om hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter. Den utvärdering som kommer att göras efter fem år efter beslutet får visa om det finns behov av justeringar eller förändringar.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

19. Om utredning av medlemmarnas inflytande på hyressättning m m Anders Syrén, fullmäktig i kvarteret Grundläggaren

Motionären anser att styrelsens tillämpning av de nya hyressättningsprinciperna kommer att leda till kraftigt höjda hyror i innerstaden och att därmed familjer med låga inkomster inte kommer att kunna bo kvar där. Nya godtyckliga hyressättningsregler kommer att skapa motsättning mellan boende i olika områden. Läget kräver att medlemmarna måste få bättre möjlighet än idag att diskutera rimligheten i sina hyror. Därför bör en

hyreskommitté inrättas. Kvarteren delas in i ett antal områden som anordnar möten för att diskutera hyressättningen samt direktval av representanter till hyreskommittén. Motionären föreslår att en utredning tillsätts om medlemmarnas demokratiska inflytande på hyressättningen samt att en övre gräns på 20 procent fastställs för hyresskillnaden mellan likvärdiga fastigheter inom SKB.

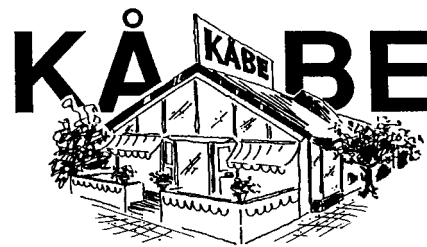
Styrelsen anser inte att det finns något behov av ytterligare ett organ inom föreningen för hyresfrågor. Det finns idag ett bra och fungerande sätt för inflytande genom det av fullmäktige valda hyresutskottet och systemet med hyressamråd etc. Motionärens förslag utesluter de köande medlemmarna. En övre gräns för hyresskillnaden mellan likvärdiga fastigheter inom SKB är inte meningsfullt. Det bygger på felaktiga slutsatser. Styrelsen anser att det inte finns tillräckliga skäl att tillsätta en utredning eller att fastställa en hyresskillnadsgräns. De nya riktlinjerna bör få tillåtas verka i enlighet med fullmäktiges beslut.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

Varje SKB-medlem har rätt att, i form av en motion, lämna förslag till den årliga föreningsstämman. Motionerna ska vara SKB tillhanda senast den 31 januari varje år.

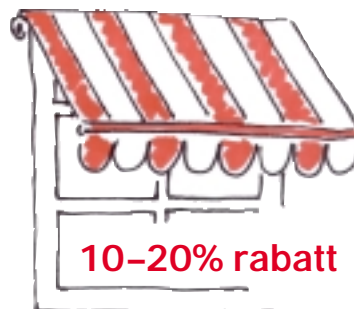
Motionerna och styrelsens utlåtande över varje motion diskuteras på de ordinarie medlemmötena. Beslut fattas av fullmäktige på föreningsstämman, som i år hålls den 26 maj.

Motionären har rätt att vara med på medlemmötena och presentera sin motion. Motionären har även rätt att delta på föreningsstämman angående sin motion men har inte ytterligare förslagsrätt där och givetvis inte heller någon rösträtt.



SKB-medlemmar!

Nu har vi specialpriser för er



Markiser:

- balkongmarkiser
- fönstermarkiser
- terrassmarkiser
- korgmarkiser

Stort färgval!

10-20% rabatt

EGEN TILLVERKNING!

Persienner

- mellanglaspersienner
- frihängande persienner
- träpersienner
- mörkläggningsgardiner
- rullgardiner



10-20% rabatt

Vi har de flesta solskydd som förekommer på marknaden.



- MARKISER
- PERSIENNER
- RULLGALLER

Butik Utställning

Styrmanngatan 10, 114 57 Stockholm

Telefon: 08-603 11 00 Fax: 08-603 11 50

Fabrik Verkstad

Ellen Keys gata 59, 129 52 Hägersten

Telefon: 08-667 20 23

Är det ödet eller..?

I en av SKBs lägenheter i Vasastan började en märklig historia att nystas upp.

Att bo i samma hus som sina farföräldrar är kanske inte så ovanligt. Men att helt plötsligt upptäcka att för 70 år sedan bodde ens egen farfar och farmor i just den lägenhet som man själv bor i kan vara lite omtumlande. Det hände Jörgen Andersson, som bor på Västmannagatan i Vasastaden.

Det började i höstas med att Jörgen skulle städa upp bland papperen i de kartonger, som han fick överta efter faderns död för sex år sedan. Redan i den första kartongen hittade han ett album där det bland annat fanns ett foto på ett hus han väl kände igen, kvarteret Bälgen i hörnet av Västeråsgratan och Västmannagatan. Under bilden stod det pryddligt textat Västmannagatan 103 C, samma adress som Jörgen bor på. Han letade vidare i lådan och fann gamla telegram som hans farfar Charles Andersson fått en gång i tiden. De var adresserade till Västmannagatan 103 C, 2 tr.

– Jag bor på två trappor och på det här planet finns det bara tre lägenheter, så jag undrade förstas vilken av lägenheterna det var, berättar Jörgen. Det skulle vara kul att få veta, så jag kontaktade SKBs kontor. Där fick jag prata med Ulla Leile på kontorsservice, som lovade att vid tillfälle leta i SKBs arkiv efter handlingar som kunde visa vilken lägenhet farfar bott i.

Det gick inte lång tid innan Ulla ringde upp Jörgen och berättade att hon hittat ett besiktningsprotokoll som

skrevs när farfar flyttade från Västmannagatan. Ulla hade bara slagit upp en pärm helt på måfå och där fanns protokollet med lägenhetsnummer och allt. Lägenhetsnumreringen har ändrats under åren, men en titt på gamla ritningar visade att Charles Andersson hyrt samma lägenhet som Jörgen bor i nu.

Charles Andersson hyrde lägenheten från 15 november 1922 till 1 april 1933, så han var den första hyresgästen i den då nybyggda lägenheten. Här bodde han tillsammans med sin fru och sonen Bo-Ingemar, Jörgens far. Charles arbetade som fängsvaktare på rannsakningsfängelset på Kungsholmen och hans fru Elise var sjuksköterska på Långbro sjukhus.

Lägenheten, en stor etta på 50 kvadratmeter, såg lite annorlunda ut på den tiden. Då fanns inte dusch eller badkar i lägenheterna utan de boende fick använda ett gemensamt badrum som låg i källaren. I början fanns kakelugnar som värmekälla men i mitten av 1930-talet installerades centralvärme och då togs kakelugnarna bort. På 1970-talet genomfördes en ombyggnad av kvarteret, då lägenheterna moderniserades till så kallad LGS (Lägsta Godtagbara Standard), som bland annat innebar att alla lägenheter fick bad- eller duschrum.

År 1934 var hyran för Charles Anderssons lägenhet 760 kronor – per år; idag ligger hyran på drygt 3 600 kronor i månaden. Men betänk att i mitten av 30-talet var medelinkomsten i Stockholm omkring 2 000 kronor per år.

– Min pappa nämnde väl någon gång att han bott på Västmannagatan som barn, men aldrig i vilket hus, säger Jörgen. Och när jag blev SKB-medlem 1978 sa han ingenting om att farfar varit medlem och bott i föreningen. Mamma visste inte heller om det. Hon tyckte nästan att det kändes lite obehagligt, när hon fick veta att jag bor i samma lägenhet som farfar. Det är ju faktiskt ganska otroligt, Västmannagatan är ju rätt lång. Jag flyttade hit 2001. Att det blev just det här kvarteret berodde på slumpen, jag sökte lägenheter lite varstans i stan. Först kom jag som nummer fyra på den här lägenheten, men de tre första hoppade av så då fick jag den. Är det ödet, eller...

Kristina Huber

I detta album hittade Jörgen Andersson ett foto på ett välbekant hus...



Charles Andersson



Jörgen Andersson



Huset på Västmannagatan.



FOTON: STURE EKENDAHN

MEDLEMSERVICE INFORMERAR

MEDLEMSBEVIS

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

Vill du veta vilka transaktioner som skett på dina konton under året kan du ringa talsvar, 08-704 18 90, eller gå in på vår hemsida www.skb.org under rubriken Dina saldon.

TURORDNINGEN

Turorningen kan aldrig förbättras till exempel genom att du bosparar i snabbare takt. Däremot kan den försämrats om du missar att bospara.

Du förlorar ett års kötid för varje år 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, 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 alltid huvudmedlem, eftersom

årsavgiften ingår i hyran. Den som är familjemedlem får inte medlemstidningen eller annat informationsmaterial.

NYTT MEDLEMSKAP

Information och inbetalningskort för ny medlem kan du beställa via vår telefonsvarare 08-704 61 37, av växeln 08-704 60 00 eller direkt av oss på medlemservice.

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 föreningslagens 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, 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 postgironummer 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 oss på medlemservice om du har några frågor:

08-704 60 20, mån-fre, 9.00-12.00
medlemservice@skb.org
SKB, Medlemservice,
Box 850, 161 24 BROMMA

JÄRINGEBORNA LÄMNA "STAFETTKVASTEN" VIDARE

Kvarteret Järinge i Spånga antog utmaningen från kvarteret Drevinge att genomföra en sopskola för de boende i området. Sagt och gjort! På ett kvartersrådsmöte beslöt man att bilda en sopskolekommitté som, i samarbete med Drevinge och SKBs förvaltare och fastighetsskötare, tagit fram underlag för och utbildningsmaterial till sopskolan.

Under tre tillfällen i januari kunde de boende komma på en utbildningskväll. Där fick de en genomgång om hur man sorterar sopor, vad som ska ligga var och hur viktigt det är att man sorterar rätt på grund av de kostnader som drabbar SKB



vid felsortering. Deltagarna gick runt till olika stationer med de olika fraktionerna för brännbart, tidningar etc. Efter att ha varit vid alla stationer blev man avprickad och fick koden till återvinningsrummet samt en liten present.

Cirka 90 procent av hushållen (66 lägenheter) i Järinge har gått i sopskolan och nu har vi en betydligt bättre sortering och ett fräschare återvinningsrum. Kvarteret Järinge utmanar nu nästa område att hålla sopskola och på så sätt bidra till lägre kostnader för SKB och därmed oss själva!

Susanna Tsoumani





40-årsjubileum på Gärdet

Söndagen den 14 december firade kvarteret Kampementsbacken på Gärdet sitt 40-årsjubileum. I kvarterslokalen bjöds det på glögg, saft, kakor m m. Vår revisor Svante Engblom ledde en kör som sjöng både populärmusik och traditionella julsånger. Omkring 100 personer deltog i festligheterna.

Kvartersrådet i Kampementsbacken

Invigning av kvarterslokal i Björkhagen



Söndagen den 1 februari invigdes vår nyrenoverade kvarterslokal i Björkhagen. Vi är mycket stolta över vår trivsamma lokal. Lokalen går nu i vitt och ljusgrönt. En lokal konstnär, Peter Bigestans, har gjort väggmålningar i 40-talsstil. Ny belysning gör lokalen extra trivsam.

Drygt 50 personer besökte lokalen under eftermiddagen för att umgås och titta på den nya inredningen.

Anne-Marie Lundqvist Linde



Pigg 70-åring firades på Kungsholmen

Kvarteret Kartagos Backe är beläget vid Olof Gjödings gata, mellan Hantverkargatan och Kronobergsparken. Huset byggdes 1933, så i höstas var det dags för 70-årsjubileum.

Festen gick av stapeln den 25 november i den trevliga kvarterslokalen, där ett fyrtiotal av de boende hade mött upp. Kvartersrådet och SKB bjöd på en god och riklig buffé med goda drycker till. Inbjudna hedersgäster var våra mycket uppskattade fastighetsskötare Johan och Susanne med familjer samt förvaltaren Arne Blomqvist med fru.

Det berättades glada minnen från förr. Huset ligger närmaste granne med Kungsholmens Brandstation och lägenheterna i port nr 7 var då i princip reserverade för brandmännen och deras familjer. Alla kök i uppgången var utrustade med larmklockor och när larmet gick sågs brandmännen rusa nerför trapporna och in igenom den numera igensatta porten i muren mot brandstationen. Då gällde det att hålla sig undan!

Under kriget, då inget varmvatten fanns i badrummen, hade "brandfamiljerna" lyckan att få bada varmbad en



gång i veckan inne på brandstationen. "Brandbarnen" använde brandstationens gård som lekplats och de fick även vara i gymnastiksalen. Dit gick också fruarna på husmorsgymnastik.

Arne Blomqvist knöt an till brandkårsminnena och överlämnade en röd och fin brandbil till kvartersrådet. Ett lyckat och trivsamt 70-årsjubileum. Hjärtligt tack för brandbilen.

Hälsningar från kvartersrådet



B



VÅRENS MEDLEMSMÖTEN

Den 15 april 2004 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 4 maj kommer runt 45 möten ha hållits i SKBs kvarter.

VAL I SÖDRA DISTRIKTET

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

MATERIAL

Årsredovisningar och motionshäften kommer att distribueras till möteslokaler i kvarteren så fort de har kommit från tryckeriet i början av april. De finns också på SKBs hemsida från samma datum.

KALLELSER

Kallelserna till mötena för de medlemmar som bor hos SKB kommer att anslås i portarna till fastigheterna senast 14 dagar före mötet. Övriga medlemmar kallas genom kallelsen här intill till möte den 6 maj. Dagordningen för mötet finns i anslutning till kallelsen.

KÖANDE MEDLEMMARS MÖTE

Torsdagen den 6 maj 2004 hålls det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. Möteslokalen blir Celsiussalen, Ingenjörshuset Citykonferensen på Malmskillnadsgatan 46.

Ett bra sätt för köande medlemmar att hålla sig underrättade om SKBs bostadsbyggnadsplaner och övriga verksamhet är att gå på medlemsmötet den 6 maj. Där får man en bra orientering om vad som händer inom SKB och man kan föra fram sina synpunkter.

Vid årets medlemsmöte för köande medlemmar kommer det endast att hållas fyllnadsval. Mandattiden för fullmäktige går ut först efter stämman 2005.

ANMÄL INTRESSE

Idag är åtta suppleantplatser för köande fullmäktige vakanta. 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 eller fax 08-704 60 66 eller e-post eva.karayel@skb.org

TIDPLAN FÖR DE ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN 2004

15 april	Hässelby, Bjälken, Riset-Kroken, Filthatten, Städrocken/Kraghandsken
19 april	Signallyktan/Solsången, Mälarpirater/Träslottet, Dovre, Gröndal, Markpundet/Lästen
20 april	Mjärden, Ryssjan, Timmermannen, Bredäng
21 april	Tegelprämen, Segelbåten, Kärrtorp, Eriksbergsåsen
22 april	Motorn-Vingen-Bälgen, Baggången, Björkhagen, Glöden
26 april	Ässjan, Brunbåret, Bergsfallet-Päronträdet/Kartagos Backe, Fyrfamiljsvillor, Gulmåran
27 april	Täppan, Bondeson Större, Göken, Kampementsbacken, Blidö
28 april	Stångkusken, Munin/Vale, Dyvinge/Järinge/Dyvinge
3 maj	Alligatorn, Rågen-Axet/Kartan-Skalan, Årsta
4 maj	Idö-Väldö, Lillsjönäs, Grundläggaren, Svetsaren, Värberg

Samtliga möten börjar kl 19.00

KALLELSE till 2004 års ordinarie medlemsmöte med köande medlemmar, torsdagen den 6 maj 2004 kl 17.30 i Ingenjörshuset CityKonferensen, Malmskillnadsgatan 46. T-bana: station Hötorget, uppg. Sergelg/Malmskillnadsg.

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. Fastställande av dagordning
6. Fyllnadsval av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2005 års ordinarie föreningsstämma har hållits
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av motioner
 - 1 Överlåtelse av medlemskap vid dödsfall
 - 2 Sammanläggning av två kötider för bättre turordning
 - 3 Omöjliggöra externbyten av lägenheter
 - 4 Barnmedlemskap
 - 5 Diskussionsforum på SKBs hemsida
 - 6 En medlem – en röst
 - 7 Ordinarie föreningsstämma på en lördag
 - 8 Förslagsrätt för motionär vid föreningsstämman
 - 9 Ändring av motionstidens utgång
 - 10 Informationsblad om mötesregler
 - 11 Förteckningar över förtroendevalda
 - 12 Säkerhetsdörrar för att minska buller
 - 13 Riktlinjer för tvättutrustning
 - 14 Information om målerifirma
 - 15 Undersökning av intresset för bredband
 - 16 Fastställande av vilka kommuner SKB bör bygga i
 - 17 Kulturhistoriska hänsyn vid ombyggnad
 - 18 2003 års beslut om nya riktlinjer för hyressättning
 - 19 Utredning av medlemmarnas inflytande på hyressättning
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.