

I detta nummer
Medlemmarna värderar
SKBs bostäder
Senaste nytt från kv Maltet
Rapport från
fullmäktigedagen
Årsredovisningen
i sammandrag
Bygg din egen blomlåda

VISKB

MEMLEMTIDNING FÖR STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

APRIL 2005



RYSSJAN – EN KULTURMÄRKT OAS

MEMLEMSTIDNING 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, utvecklingschef

Bertil Ekvall, marknadschef

Thorbjörn Nilén,

administrativ chef

Eva Karayel, förenings-
sekreterare

Grafisk produktion

Sabo Förlags AB

Annonser Adman & partner

08-556 960 12

Tryck och repro

Sörmlands Grafiska Quebecor

Upplaga 48 000 ex

Omslagsbild

Kvarteret Ryssjan på Söder-
malm.

Foto Sune Sundahl



8



9



14

INNEHÅLL



SKBs HUVUDKONTOR

Växel/reception 08-704 60 00

September–april 8.00–16.45

Maj–augusti 8.00–16.00

Fredagar hela året 8.00–16.00

Uthyringsenheten

08-704 60 00

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 9.00–12.00

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.*

- | | | | |
|----|--|----|--|
| 4 | VD HAR ORDET | 13 | BYGG DIN EGEN BLOMLÅDA |
| 4 | MEDLEMSUTVECKLING & KÖTIDER | 13 | BALKONG- & UTEPLATSTÄVLING |
| 5 | INLOGGNING PÅ HEMSIDAN | 14 | BALKONGER PÅ TRÄSLOTTET |
| 5 | KVARTERSRÅDSTRÄFFARNA | 15 | BILPOOL |
| 5 | SKB ÅTERBETALAR | 15 | ARKITEKTURGUIDNING |
| 5 | GOTT BETYGG TILL SKB | 16 | VI I SKB HITTAR HEM
Vi besöker denna gång storgårds-
kvarteret Ryssjan på Södermalm. |
| 6 | HUR VÄRDERAR
MEDLEMMARNA SKBs BOSTÄDER? | 18 | ATT BO I RYSSJAN |
| 7 | HYRESHÖJNING 2005 | 20 | ORDFÖRANDEN HAR ORDET |
| 8 | BYGGRAPPORT FRÅN MALTET | 21 | ÅRSREDOVISNING I KORTHET |
| 9 | BYGGGRUTAN | 27 | MOTIONER OCH UTLÅTANDEN |
| 9 | INVIGNING AV KV KÖKSFLÄKTEN | 31 | MEDLEMSSERVICE |
| 10 | FULLMÄKTIGEDAGEN | 30 | KALENDARIUM |
| 12 | ATT HYRA | 31 | ÅRETS GRATTIS |
| 12 | JULFEST PÅ KUNGSHOLMEN | 32 | VÅRENS MEDLEMSMÖTEN |



Uppfyllda förväntningar

Normalt så här års pågår en mängd förberedelser inför SKBs föreningsstämma, så även i år. Vad som kan konstateras är att förra verksamhetsåret, 2004, i många avseenden var ett lyckat SKB-år. De målsättningar som sattes upp uppnåddes också. Exempelvis är det skönt att kunna notera att ekonomin ser fortsatt bra ut. Extra roligt är också de fyra nya markanvisningar som SKB fick under året.

Den ständigt återkommande frågan i föreningen är hyressättningen. Sedan SKB bildades har den frågan ständigt varit på tapeten. De nya riktlinjerna för hyressättning har nu fungerat i två år och det på ett bra sätt, enligt min mening.

Vid de två senaste hyressamråden har den överenskomna hyreshöjningen differentierats något mellan olika bostadsområden. Jag tycker att differentieringen har varit väldigt blygsam och hänsynfull och helt i linje med tankarna bakom de nya hyresriktlinjerna. Små, små förändringar för rättvisare hyror utan att någon ska behöva vara orolig för chockhöjningar.

Allmännyttan i Stockholm höjde hyrorna betydligt mer än vad SKB gjorde. Dessutom differentierade de hyreshöjningen mer.

Den hyresenkät som gjordes under året visade att medlemmarna i genomsnitt tycker att de äldre fastigheterna i innerstaden har ett värde som överstiger den befintliga hyran och omvänt att de nyproducerade eller ombyggda fastigheterna har en hyra som överstiger värdet. Inte särskilt överraskande; frågar man mannen på gatan så har han den åsikten. Det känner nog alla till.

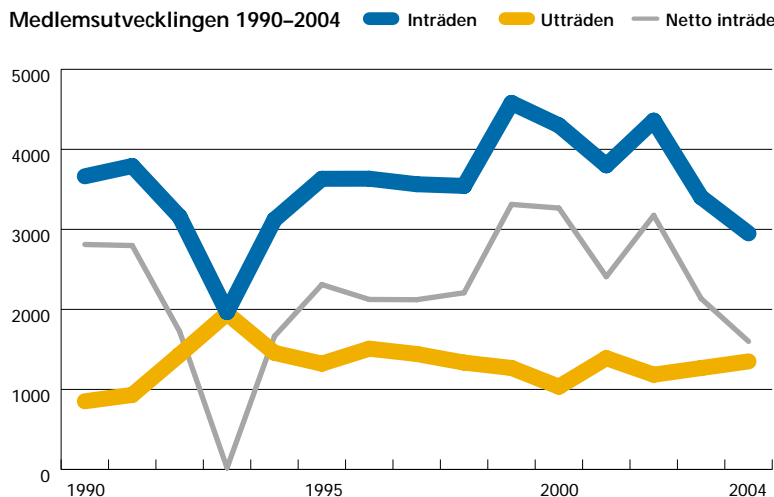
Det allra mest intressanta i föreningen idag är den stora mängden nya lägenheter som kommer att byggas de närmaste åren. Bortåt 1 000 nya lägenheter på fem år. Samtliga är belägna i goda lägen och får betraktas som attraktiva.

Allra mest aktuellt är kvarteret Maltet (216 lägenheter) i Hammarby Sjöstad, där bygget nu pågår för fullt. Allt ser bra ut och det kommer att bli ett mycket attraktivt bostadsområde med fina lägenheter. Inflyttning sker under 2006 men uthyrningen har redan satt igång.

Den som söker en fin lägenhet bör passa på innan det är för sent.

Henrik Bromfält

MEDLEMSUTVECKLING OCH KÖTIDER I SKB



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

Under år 2004 ökade SKBs medlemsantal med cirka 1 600, att jämföras med året dessförinnan, då ökningen var 2 100. Den 31 december 2004 var SKBs totala medlemsantal 77 700. Under de senaste tio åren har antalet utträden varit ungefär lika stort år från år, medan antalet inträden varierat, se diagram.

Med ett bostadsbestånd som idag uppgår till drygt 6 600 lägenheter uppstår självklart en obalans mellan utbud och efterfrågan, med längre kötider som följd. Många av de boende i SKB har en turordning från början av 1980-talet. SKB har ett stort antal unga medlemmar (40 procent under 18 år). När dessa efter hand når vuxen ålder och söker lägenhet kommer kötiderna sannolikt att förlängas ytterligare. Detta i kombination med att medlemsantalet ständigt ökar, gör att det blir allt svårare för en medlem med kort kötid att få en lägenhet.

I några förortsområden kan vi dock se en något minskad efterfrågan. Kötiderna är något kortare i SKBs nyproduktion, främst beroende på att hyror och insatser är högre för dessa lägenheter.

Bertil Ekvall

INLOGGNING PÅ HEMSIDAN

SKBs hemsida är till stor del öppen för allmänheten. Den information som endast vänder sig till medlemmar kräver inloggning för att bli åtkomlig. Inloggningen görs med personnumret samt medlemsnumret i SKB.

Idag kan medlemmen med hjälp av personnummer och medlemsnummer ta del av uppgifter på SKBs hemsida och göra de ändringar som beskrivs här intill. Personnumret är en offentlig sifferkombination. Medlemsnumret i SKB är personligt. Ett

fåtal medlemmar har hört av sig och vill skydda sina uppgifter på hemsidan genom någon typ av lösenord.

Därför kommer SKB att, innan sommaren 2005, införa möjligheten att frivilligt registrera ett personligt lösenord för att få åtkomst till medlemmens personliga sidor. Hur detaljerna i denna funktion kommer att utformas är inte klart i skrivande stund. Information kommer att finnas på hemsidan när den nya funktionen är i drift.

FÖLJANDE FUNKTIONER PÅ HEMSIDAN KRÄVER INLOGGNING FÖR ATT BLI ÅTKOMLIGA:

DINA UPPGIFTER

Här anger medlemmen sin e-postadress samt telefonnummer.

LEDIGA OBJEKT

Se veckans lediga objekt, sökta objekt, köhistorik. Vidare kan medlemmen göra ett urval som begränsar sökfunktionen.

BYTA BOSTAD

Medlemmen kan annonsera om att byta sin SKB-lägenhet internt inom föreningen samt läsa andras bytesannonser.

KVARTERSINFO

Varje fastighet har sin egen kvartersinfo som endast kan läsas av de boende i kvarteret.

DINA SALDON

Redovisning av de senaste transaktionerna och inestående medel på medlemskonto och insatskonto. Medlemmen kan föra över högst 750 kronor från medlemskontot till betalning av bosparsinsats och årsavgift.

BESTÄLLA UTTRÄDESBREV

Medlemmen beställer ett utträdesbrev till den adress medlemmen har uppgivit.

MEDLEMSINFORMATION

Här finns bland annat stämmoprotokoll, motioner och olika typer av utredningar och rapporter.

TYCK TILL

Frågor besvaras av SKBs organisation.

SKB ÅTERBETALAR 2,5 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 1 332 hyresmedlemmar en återbetalning på sammanlagt drygt 2,5 miljoner kronor.

STOCKHOLMS BÄSTA BOSTADSBOLAG?

I en stor enkätundersökning har undersökningsföretaget ISI Wissing intervjuat allmänheten om deras syn på olika bostadsföretag i Stockholmsområdet. Undersökningen behandlar ett antal frågor som rör boendet. Det sammanvägda totalresultatet visar att SKB får högst helhetsbetyg av de företag som deltog i undersökningen.

Däremot upplevs SKB som mindre känt än andra företag. SKB får överlag bra betyg på de olika delfrågorna, bland annat för hyresnivån, som upplevs som bra.

KVARTERSRÅDSTRÄFFARNA

Varje år träffas SKBs kvartersråd för att få information om och diskutera gemensamma frågor samt förbereda vårens medlemsmöten.

VD Henrik Bromfält inledde årets träffar med att redogöra för tillståndet i föreningen. Ekonomin visar ett positivt resultat och medlemsantalet ökar i ungefär samma takt som tidigare. SKB bygger enligt den plan som innebär cirka 1 000 nya lägenheter inom en femårsperiod. Vidare berättade han om några förändringar i SKBs verkställande organisation och SKBs nye förvaltningschef Claes Göthman presenterades.

Eva Karayel gick igenom formalia rörande vårens medlemsmöten och redogjorde också för planerade utbildningar, främst för föreningens förtroendevalda.

Därefter presenterade marknadsavdelningen SKBs hemsida och dess funktioner. Hemsidan besöks idag av föreningens medlemmar vid cirka 400 000 tillfällen per år. Framförallt är det veckans utbud av lediga lägenheter som intresserar besökarna.

Vidare demonstrerades den funktion för tidsbokning av kvarterslokal och gästlokal som nu är i drift i kvarteret Brunbäret vid Roslagstull. Systemet uppskattas av de boende och, om intresse finns, kan det användas i samtliga kvarter.

Representanter för kvarteren Svetsaren i Ulvsunda och Städrocken i Fruängen presenterade därefter sina lokala hemsidor.

Frågor kring utbyggnad av ett nytt bredbandsnät beskrevs av Leif Burman, som berättade om nuvarande möjligheter och

alternativ i SKBs fastigheter. SKBs strategi i denna fråga är att:

- IT-lösningar ska vara kostnadseffektiva, rationella och säkra.
- leverantörsberoende och konkurrensneutrala lösningar ska eftersträvas.
- IT ska nyttjas för att ge medlemmarna inflytande genom relevant information och möjlighet att kommunicera.
- SKB ska vara öppen för nya lösningar.

Medlemmarnas efterfrågan av IT-tjänster kommer att variera även framöver och det gäller att söka lösningar som passar de flesta. Anpassning till efterfrågan och nyttjande av relevant teknik blir SKBs sannolika vägval i denna fråga.

Boendefrågor och erfarenheter från kvartersrådsverksamheten präglade samtalen mellan programpunkterna.

HUR VÄRDERAR MEDLEMMARNA SKBs BOSTÄDER?

Under september 2004 genomfördes en intervjuundersökning bland SKBs medlemmar i form av telefonintervjuer. Syftet med undersökningen var att ta reda på hur SKBs medlemmar värderar bostäder med olika standard, ålder och i olika lägen jäm-

fört med varandra. Till detta anlätade SKB företaget Temaplan.

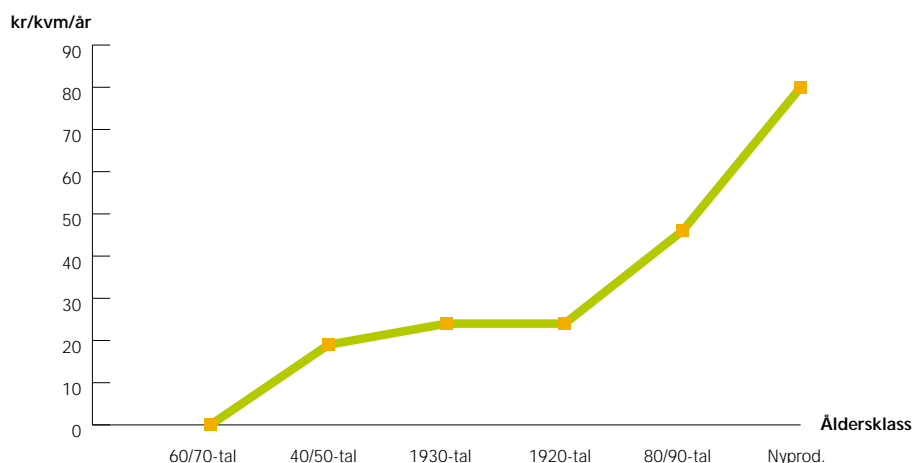
Temaplan gavs tillgång till SKBs medlemsregister. Slumpmässigt gjordes ett urval som skulle garantera svar från 800 boende medlemmar och 400 köande med-

lemmar, vilket är fullt tillräckligt för att uppnå statistisk säkerhet. Genomförda telefonintervjuer resulterade i fullständiga svar från 1 200 medlemmar. Totalt kontaktades 1 694 personer. Svarsfrekvensen uppgick således till 71 procent, vilket är att anse som en god svarsfrekvens.

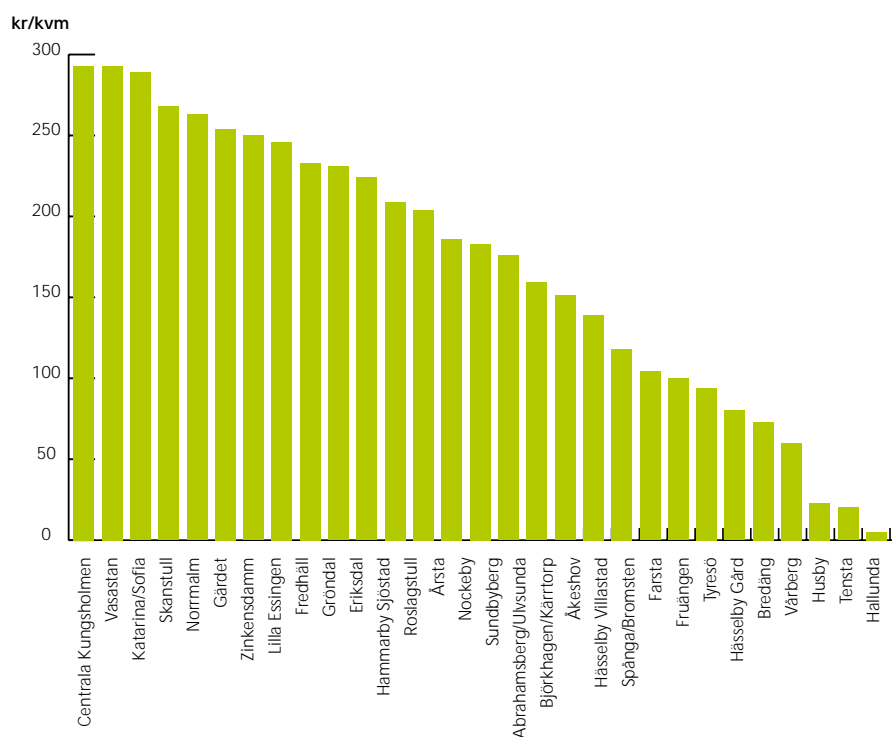
Genomsnittsåldern bland de som svarade är drygt 47 år. Nästan två tredjedelar bor i flerbostadshus. Av de tillfrågade tror hälften att de kommer att flytta inom tre år.

Bertil Ekvall

Hyresdifferens mellan olika åldersklasser
(sammanvägt för boende och köande medlemmar) Källa Temaplan



Skattad hyresdifferens avseende lägesfaktor
(sammanvägt för boende och köande medlemmar) Källa Temaplan



Standard

Hög standard värderas högre än normal standard och normal standard värderas högre än låg standard, oavsett om man studerar boendes eller köandes värderingar. Det sammanvägda resultatet visar på en differens på cirka 75 kr/kvm/år mellan hög standard och normal standard. Differensen mellan normal standard och låg standard var något mindre, cirka 55 kr/kvm/år.

Ålder

När det gäller fastighetens ålder, värderar samtliga (både boende och köande medlemmar) nyproduktion högst och fastigheter från 1960/70-talen lägst. Den värderade hyresdifferensen mellan nyproduktion och 60/70-tal uppgår till 80 kronor, sett till samtliga medlemmars värderingar. 80/90-tal värderas cirka 35 kr/kvm/år lägre än nyproduktion. 1920-tal till 40/50-tal värderas ungefär lika högt, 55–60 kr/kvm/år lägre än nyproduktion.

Läge

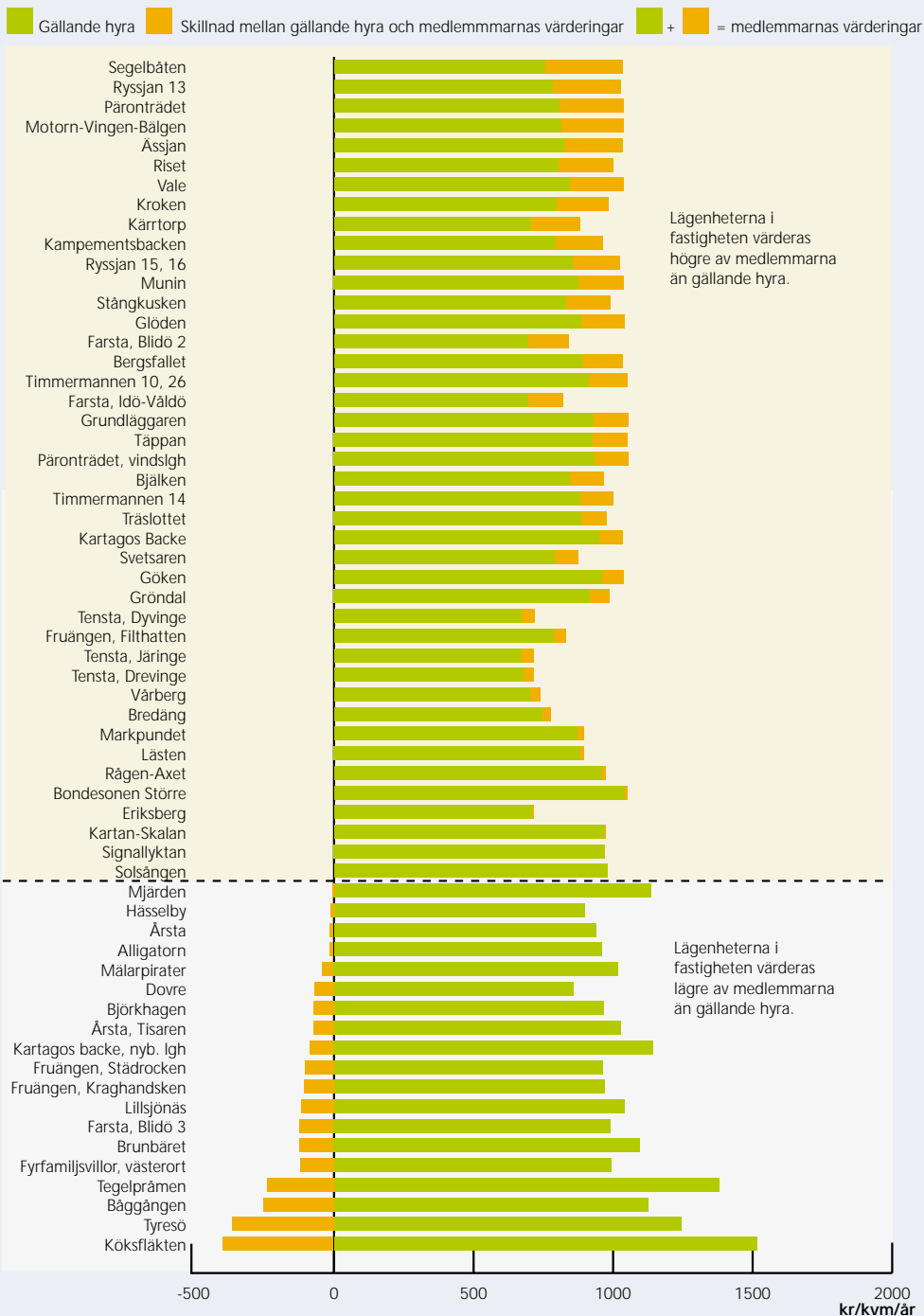
För att analysera medlemmarnas värderingar av de 30 områden som ingått i studien, ombads de som intervjuades att uttrycka sin värdering/betalningsvilja för olika områden. De fick också betygssätta SKBs olika områden på en skala från 0 till 100. Därefter sammanfördes de båda metodernas resultat för att fastställa värdet för olika lägen.

Betalningsviljan för olika områden skiljer sig åt beroende på var man bor idag samt den tillfrågades ålder. En sammanräkning av värderingarna för läge, ålder och standard visar att medlemmarnas värderingar av olika områden skulle innebära en hyra som är drygt 300 kr/kvm högre i Vasastaden än i Hallunda.

Detta ska jämföras med dagens differens som är drygt 100 kr/kvm. Vidare värderar medlemmarna flertalet fastigheter högre än gällande hyra. Undersökningen visar även att boendekostnaden generellt sett är lägre om man bor hos SKB jämfört med boende i bostadsrätt.

Den fullständiga undersökningsrapporten finns på www.skb.org under Information/Medlemsinfo. Den kan även beställas på tel 08-704 60 00.

Gällande hyra justerad med differens till värdehyra Källa Temaplan



2005 ÅRS HYROR

Hyressamrådet mellan styrelsen och hyresutskottet resulterade i en hyreshöjning från och med 1 januari 2005 med cirka 6 mkr eller cirka 1,5 procent. Höjningen beror framför allt på ökade kostnader för

fastighetsskötsel, reparationer, underhåll samt värme och energi.

Hyreshöjningen differentieras mellan olika fastigheter och varierar mellan 10, 15 respektive 20 kr/kvm år. Några enstaka fastigheter fick oförändrad hyra. Detta motsvarar en skillnad på cirka 2,8 procent

tenheter mellan lägsta och högsta hyreshöjning. Höjningen är väl inom ramarna för SKBs riktlinjer för hyressättning, som tillåter en skillnad på 4 procentenheter. För fastigheter där el ingår i hyran höjs hyran därutöver med 4 kr/kvm år.

Bertil Ekvall

Nu ökar vi tempot och går upp på tvåskift

FOTO JOHAN JARDING



I förra numret av tidningen berättade vi att Skanska upphandlats som entreprenör för kvarteret Maltet och att det första spadtaget togs den 18 augusti. Sedan dess har mark- och grundarbeten pågått med bergsprängning, schaktningsarbeten, pålning, rörläggning och betonggjutning av bottenplattan. Ibland har vädrets makter varit emot oss, men mestadels har arbetena gått bra och vi börjar nu komma upp ur gropen.

Ytterväggar, bärande lägenhetsskiljande väggar och bjälklag tillverkas på Skanska Prefabs fabrik i Strängnäs och monteras ihop på bygget till en stabil stomme, som kommer att klara hundraårsdagen och lite till. Totalt kommer cirka 4 800 betongelement att tillverkas i Strängnäs, transporteras till kvarteret Maltet och monteras på sin rätta plats i SKBs blivande hus. Arbetslaget för stommen har nu gått upp till två skift för att öka tempot i produktionen och för att utnyttja den stora rälsgående byggkranen på optimalt sätt.

Grundarbetena har dolts bakom Skanskas blåa inhägnad, men nu kan konturerna av huskroppen mot Korhoppsgatan skönjas, där den reser sig upp ur gropen. Även mot Hammarby Allé kan man se en skymt av SKBs nya hus.

Det här är SKBs första hus i helprefab, det vill säga både bärande väggar, ytterväggar, balkonger, trappor och bjälklag är utförda av fabriksstillverkade betongelement. Huset kommer att upplevas som tyst, eftersom betongväggarna reducerar ljudstörningarna rejält. Fasaderna putsas på traditionellt vis, varför slutresultatet inte kommer att skvallra om att detta är ett elementbygge.

Bo Andersson

BYGGRUTAN

**MALTET, HAMMARBY ALLÉ
80-92, HAMMARBY SJÖSTAD**

216 lägenheter

Bygget startade
i augusti 2004

Totalentreprenör: Skanska

Inflyttning under 2006

**LUSTGÅRDEN, WARFVINGES VÄG,
KUNGS HOLMEN**

Cirka 120 lägenheter

Planarbetet har startat

Byggstart planerad till 2007

Inflyttning 2008

**KAPPSEGLINGEN (f d HAMMARBY
GÅRD), HAMMARBY ALLÉ/HELIOS-
GATAN, HAMMARBY SJÖSTAD**

Cirka 125 lägenheter

Lagakraftvunnen detaljplan

Byggstart planerad till
december 2005

Inflyttning under 2007

**HANDBOKEN, ABRAHAMSBERGS-
VÄGEN, ABRAHAMSBERG**

Cirka 30 lägenheter

Planarbetet har startat, men går
trögt

Byggstart planerad till 2007

Trolig inflyttning 2008

**SKÅLDERVIKEN, GULLMARSVÄGEN,
ÅRSTA**

Cirka 30 lägenheter

Planarbetet har kommit igång

Stort intresse för Maltet

Samtidigt som byggnadsarbetena pågår i kvarteret Maltet är Birgitta Lundqvist på uthyrningen fullt upptagen med att svara på frågor från alla som är intresserade av lägenheterna i kvarteret. Omkring 2 000 intresseanmälningar har kommit in och i mitten av mars har cirka 350 medlemmar anmält fortsatt intresse för att teckna kontrakt. Först vid kontraktstillfället vet vi vilken lägenhetsstorlek var och en vill ha.

Kontraktsskrivningen startar i början av april. Eventuella kvarblivna lägenheter kommer annonseras på talsvar, 08-704 18 90, område 2, samt på SKBs hemsida www.skb.org under "Lediga objekt". Observera att alla medlemmar får söka, oberoende av kötid! Du är också välkommen att kontakta Birgitta Lundqvist, tel 08-704 61 09.

VÄLKOMMEN PÅ VISNING

SÖNDAG DEN 10 APRIL!

De första stommarna till huset i kvarteret Maltet är nu på plats. Trots att det återstår mycket att göra, kan man få en god uppfattning om hur området kommer att bli. Vi vill gärna ge medlemmarna tillfälle att se kvarteret Maltet och visar därför bostadsområdet söndagen den 10 april 2005 mellan klockan 13.00 och 16.00. Passa på och gör en söndagsutflykt till Hammarby Sjöstad och titta på föreningens senaste tillskott i fastighetsbeståndet. Välkommen!

VÄGBESKRIVNING

Kvarteret Maltet omges av Hammarby Allé, Korphoppsgatan och Maltgatan. Tvärbanan: hållplats Luma. Bil: Du kör enklast via Södra Länken, avfart Hammarby Sjöstad.



FOTO EVA RANHEV OCH MIA MALMLÖF

KVARTERET KÖKSFLÄKTEN INVIGT

Lördagen den 13 november förra året hölls en högtidlig ceremoni i kvarteret Köksfläkten på Lilla Essingen för att fira att de två husen är klara och kvarterets konstnärliga utsmyckning kommit på plats. Invigningen skedde med vederbörlig pompa och ståt, trumpetfanfarer och högtidstal.

Kvarteret kan skryta med flera konstverk. Nedanför trappan mellan gården och Primusgatan står en skulptur av konstnären Göran Hägg. Det är en fläkt av oxiderat gjutjärn, som vilar på en sockel av granit. I trapphuset Primusgatan 57 hänger fem väggmålningar av Mia MalmLöf. Motiven är blommor och fåglar som målats med lackfärg på utsågad stålplåt.

Kristina Huber

Byggstart planerad till 2008
Inflyttning under 2009

KAMPEMENTSBACKEN, KAMPMENTSGATAN, GÅRDET

Cirka 60 lägenheter
Planarbetet har kommit igång
Byggstart planerad till hösten 2008
Inflyttning under 2010

UGGLAN, TULEGATAN, SUNDBYBERG

Cirka 50 lägenheter
Planarbetet har påbörjats
Byggstart planerad till 2007
Inflyttning under 2008

PERSIKAN, BONDEGATAN, SÖDERMALM

Cirka 110 lägenheter
Planarbetet pågår

Trolig byggstart 2009
Inflyttning under 2010

HJORTHAGEN VÄSTRA (NORRA DJURGÅRDSSTADEN)

Cirka 140 lägenheter
Planarbetet har påbörjats
Byggstart 2009
Inflyttning 2010

BALTIC, MARIEHÄLL

Cirka 125 lägenheter

Planarbetet pågår
Trolig byggstart 2009
Inflyttning under 2010



FOTO: ROGER TIERNSTROM

1. Vinnarna i balkong- och uteplatstävlingen.
2. Roger Bernow och Alf Brydolf Berg från Temaplan.
3. Mellan programpunkterna fanns tillfälle att titta på utställningen med de vinnande bidragen i balkong- och uteplatstävlingen.

FULLMÄKTIGEDAGEN 2004

Den 20 november, en vinterkall och snöig lördagsmorgon, ägde årets informationsdag för SKBs fullmäktige rum.

Uppslutningen var god, nära 100 personer kom. Efter att ha försett sig med kaffe och smörgås kunde deltagarna titta på en utställning med bilder på de vinnande bidragen i årets tävling om de vackraste balkongerna och uteplatserna.

Kvarteret Maltet, SKBs pågående bygge i Hammarby Sjöstad, presenterades med en film och modeller.

Klockan tio var det dags att slå sig ner i bänkarna och höra Roger Bernow från Temaplan AB berätta om hur nyproduktionen påverkar rörligheten på bostadsmarknaden. Varje nyproducerad lägenhet

leder till en flyttkedja där i genomsnitt fyra hushåll byter bostad. Antalet personer i flyttkedjan ökar med storleken på den nyproducerade lägenheten.

Därefter redogjorde Alf Brydolf Berg, även han från Temaplan AB, för den hyresenkät som företaget, på SKBs uppdrag, gjort bland föreningens medlemmar. Du kan läsa mer om enkätresultatet på annan plats i tidningen.

Efter lunch rapporterade VD Henrik Bromfält om aktuella frågor i SKB och presenterade också kommande byggprojekt. SKB har nu en projektlista på 1 100 lägenheter de närmaste fem åren.

En utbildningsplan för förtroendevalda inom SKB har tagits fram. Den redovisades av föreningssekreteraren Eva Karayel.

Utbildningen startar i höst och avser att ge de förtroendevalda en grundutbildning om föreningen och regelverket, vad det innebär att vara förtroendevald, mötesteknik m m.

Bo Andersson, teknisk chef, berättade om hur SKBs motto "Praktiskt och Vackert" tillämpas vid ny- och ombyggnader och visade bilder på goda exempel i föreningens bostadsbestånd.

Prisutdelningen i balkong- och uteplatstävlingen utgjorde en trevlig avslutning på fullmäktigedagen. Distriktscheferna Cecilia Elmestål och Magnus Mörner presenterade vinnarna och prisutdelningen förrättades av SKBs trädgårdstekniker Lotta Unger och Lars-Olof Nilsson samt trädgårdsassistenten Elisabeth Fredin.

Kristina Huber

LOKALER

Kärrtorp. Holmögaddsvägen 25, 52 kvm kontor

Södermalm. Brännkyrkagatan 94, 137 kvm kontor
Götgatan 107, 60 kvm lager

Ulvsunda. Drottningholmsvägen 322, 508 kvm kontor

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

BILPLATSER

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

Tensta. Föllingebacken, månadshyra 150 kr (uteplats).
Järingegränd, månadshyra 150 kr (uteplats)

Östermalm. Kampementsgatan, månadshyra 400 kr (ute-
plats)

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



Julfest på Kungsholmen

Den 9 december var det julfest i kvarteret Göken på Kungsholmen. Det var det nystartade kvartersrådets första arrangemang. De tre som höll i kalaset var Ingrid Mannerfors, Marianne Halvarsson och Bengt Jägtoft.

Ett trettiotal personer kom. Alla åldrar var representerade; den yngsta festdeltagaren var tre månader.

Till att börja med serverades glögg. Sedan var det dags för olika sorters sill och lax, följt av skinka, köttbullar, prinskorv, Jansson och goda ostar. Lite senare serverades kaffe med pepparkaka och saffranslängd. Allt smakade jättegott och under kaffet hölls flera tal som framhöll hur lyckat det hade varit, det bästa julbordet på minst femton år, sades det.

Ett stort tack till arrangörerna!

Susanne Fredriksson, fastighetskötare



Enkla lånet

Exklusivt erbjudande för dig som är medlem i SKB. Räntan just nu från: 5,95%*.
Ring 0771-365 365 för lånebesked direkt eller gå in på www.seb.se/enklalånet

* Den effektivaste räntan för ett annuitetslån på 100 000 kr upplågt på 10 år med automatisk eller autogrovt betalning.
0 kr/mån blir 6,22%. Årsränta per 050314



Här har Lotta Unger planterat lite försommarväxter såsom blå stjärnlocka, gula, rosa och röda ranunklar, lökar som tazetter och lilla påskliljan "Téte à Téte" tillsammans med den långblommande pelargonian "Mårbacka".

Bygg en blomlåda

Den här lådan är tillräckligt djup och lång för att du ska kunna plantera massor av olika sommarblommor. Hårdiga klätterväxter och perenner ska, med lite täckning av frigolit eller

annat isoleringsmaterial, klara vintern. Lådan kan även användas som en förvarings- och sittlåda om du lägger ett lock på.

SKBs trädgårdstekniker Lotta Unger

Kostnad: Virket kommer att kosta ca 120 kronor. Glöm inte att köpa trallskruv

Börja med att såga till allt virke till rätta längder, använd vinkelhake.

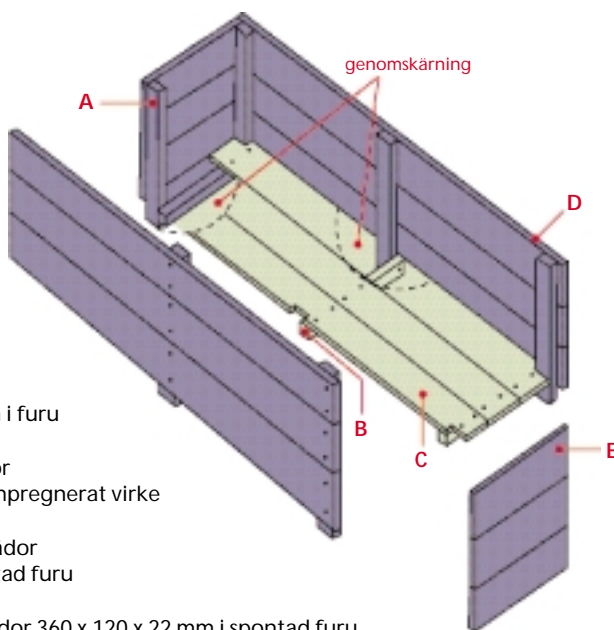
A = ben 6 stycken
400 x 45 x 25 mm i furu

B = liggande stag
3 stycken 300 x 45 x 25 mm i furu

C = botten 3 stycken brädor
1150 x 95 x 17 mm i tryckimpregnerat virke

D = långsidor 6 stycken brädor
1200 x 120 x 22 mm i spontad furu

E = kortsidor 6 stycken brädor 360 x 120 x 22 mm i spontad furu



HALLÅ DÄR ALLA TRÄDGÅRDSFANTASTER!

Du som blev inspirerad av förra årets kreativa och spännande bidrag, var med i årets tävling om den roligaste, klurigaste och mest ögonfägnande balkongen eller uteplatsen.

Nu är det dags att börja planera för årets balkong- och uteplatstävling, som 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

TÄVLING



Mer information om tävlingen lämnas i varje kvarter under våren. Vinnarna presenteras i höstnumret.

BYGGINSTRUKTION FÖR BLOMLÅDAN

1. Såga av fjädern på de översta brädorna på varje sida (D, E).

2. Tryck ihop de spontade brädorna till kortsidorna (E). Se till att de ligger kant i kant.

3. Skruva fast benen (A) med kortsidorna. Fäst sedan det liggande staget (B) mellan de 2 benen på den höjd du vill ha bottenbrädorna (C). Den här blomlådan har 30 mm från benens nederkant (A). Förborra stagen.

4. Tryck ihop de spontade brädorna till långsidorna (D) så att de ligger kant i kant. Skruva fast långsidornas mittenben (A) på mitten.

5. Skruva fast kortsidorna (E) med långsidorna (D) i benen (A). Skruva fast det liggande mittenstaget (B) i mittenbenen (A). Förborra stagen.

6. Glöm ej att såga ut för de 6 benen (A) i bottenbrädorna. Borra 12 st hål ca 15 mm i diameter i bottenbrädorna för dräneringens skull.

7. Ytbehandling: Grundolja alla delar och var extra noga med ändträet på benen (A). Måla med täcklasyr. SKBs låda blev blå. Observera att bottenbrädorna inte behöver någon behandling, då de är tryckimpregnerade.

8. Innan plantering, lägg en fiberduk i botten och fyll med lecakulor ca 10 cm och sedan fiberduk igen innan blomjorden fylls på. I handeln finns det även bra små bevattningssystem att köpa.

Lycka till!



FOTON ANDERS ENGLUND

Träslottet har fått balkonger



Balkongerna blev större än vad vi hoppats på, säger Ulla Mertz.

Att få en balkong till sin lägenhet hade länge varit ett önskemål bland många boende på Runiusgatan i Fredhäll. Ulla Mertz bodde här med sina föräldrar på 1960-talet och hon kommer ihåg att det pratades grannarna emellan om hur trevligt det skulle vara.

För snart fyra år sedan flyttade Ulla tillbaka till kvarteret och önskemålet om balkong levde fortfarande kvar. Grannarna kände igen Ulla sedan förra gången hon bodde där och sporrade henne att ta tag i balkongfrågan.

– Det fanns de i huset som var emot förslaget och

många trodde inte att SKB skulle gå med på det, säger Ulla. Men vi som ville ha balkonger stod på oss.

Ulla satte sig ner och skrev en motion, där hon föreslog att balkonger skulle sättas upp på fasaden mot Fredhällsparken, i första hand på tvårumslägenheterna. Eftersom en fasadrenovering var planerad, tyckte Ulla att det var ett bra tillfälle att komplettera med balkonger.

Motionen behandlades på 2002 års föreningsstämma, som gick på hennes linje och SKB fick i uppdrag att undersöka möjligheten.

Först stötte kontakterna med myndigheterna på patrull. Bygglov kunde inte beviljas, eftersom fasaden vetter mot allmän mark. Det visade sig sedan att stadsbyggnadskontoret räknat Fredhäll till innerstaden, där kraven på bygglov är hårdare. Det var fel, eftersom gränsen för innerstaden går vid Västerbron. Beslutet ändrades och SKB fick bygglov.

Myndighetskrav gjorde att SKB inte kunde bygga lika många balkonger som önskat. Lägenheterna på nedersta planet kunde inte få balkonger, eftersom dessa skulle sitta för nära marken och medföra risk för olyckor. Det blev inte heller balkonger i de två uppgångar som ligger i husets båda ändar. Balkongerna fick inte heller ligga för nära varandra, vilket minskade antalet ytterligare. Slutligen kom man fram till att arton balkonger kunde byggas.

Fasadarbetena startade på våren 2004. Det visade sig inte gå att kombinera fasad- och balkongarbetena, vilket gjorde att balkongerna inte kom på plats förrän i slutet av oktober samma år.

– Arbetena gick mycket smidigt och vi är mycket nöjda med resultatet, säger Ulla Mertz. Balkongerna blev större än vi hoppats på. Räckena är i smidesjärn och ger en luftig känsla. På golvet ligger trätrall, som är skönare att gå på än det sedvanliga betonggolvet.

Ut till balkongen leder pardörrar helt i glas. Det gör att ljusinsläppet i lägenheten blivit mycket bättre.

– Dessutom har parken utanför blivit lite ljusare om kvällarna, tack vare att mer ljus strålar ut från lägenheterna. Hyreshöjningen blev 475 kronor, men jag har inte hört någon som tycker att balkongen inte är värd det, berättar Ulla Mertz.

Kristina Huber

BILPOOL – ETT SMART SÄTT ATT HA BIL

Bilpool är ett enkel och ekonomiskt sätt att ha bil. Det kan vara ett intressant alternativ om du inte använder bil så ofta eller om familjen ibland behöver tillgång till en andrabil.

Sedan några år tillbaka har SKB avtal med City Car Club om bilpooler i Gröndal och Hässelby Gård. Vi har gått vidare i vårt samarbete och kan nu erbjuda alla SKBs medlemmar fem procents rabatt på månadskostnaden hos City Car Club. Dessutom bjuds du som ny medlem i bil-

poolen på den första månadsavgiften om du ansluter före 1 maj 2005.

Som användare av City Car Club får du tillgång till nya, säkra bilar i närområdet där du bor. Du har total kontroll över dina bilkostnader och möjlighet till stora besparingar. Du slipper bekymra dig om service, reparationer och däckbyten. City Car Club tar hand om bilarna och kostnaderna fördelas på samtliga användare.

Medlemskap i en bilpool ger även tillgång till alla City Car Clubs bilar i Stockholm, Göteborg och Helsingfors.

BILPOOL ÄR BRA FÖR DIG SOM VILL:

Ha säker tillgång till parkeringsplats

Minska kostnaderna för bilen

Slippa lägga tid på reparationer och besiktningar

Minska miljöbelastningen

Vill du vara med? Då registrerar du dig direkt på www.citycarclub.se. Skriv ditt medlemsnummer i SKB på avtalet. Om du har frågor är du välkommen att kontakta City Car Club på telefon 08-601 28 80.

FÖR ATT ANSLUTA DIG till City Car Club behövs Statoil Privatkort (kostnadsfritt), körkort, mobiltelefon och tillgång till Internet/e-post. För att boka bil används bokningssidan på internet eller telefonbokning. Du bokar bil snabbt och enkelt.

VID HÄMTNING AV BILEN används din egen mobiltelefon som nyckel till bilen. Vid återlämning ringer du ett stängningsnummer och trycker # på telefonen. Systemet registrerar hur långt och hur länge du har kört. Kostnaderna baseras på körd kilometer, nyttjad tid, bilstorlek samt fast månadsavgift.

Prisexempel för mellanbil (ex Golf kombi): Timpris inklusive driftkostnader: 17,60 kr. Nattribatt: 90 % på timpriset kl 23–07.

Enskild bokningsrabatt: 1 % på varje 100-lapp upp till 35 %.

Månadsrabatt: 1 % på varje "400-lapp" på samtliga användares bokningar upp till 20 %. Kilometerpris inklusive bensin: 2,30 kr. Se fullständig prislista, avtalsvillkor m m på www.citycarclub.se.

HÄR FINNS CITY CAR CLUBS BILAR I STOCKHOLM

Vasastan: Odenplan 55 (vid Stadsbiblioteket)

Kungsholmen: Vid Trygghansa-huset (P-hus Fleminggatan) Stadshagsgatan, bakom kyrkan Vitalisvägen 10, Fredhäll

Södermalm: Rosenlundsgatan 52, snett emot Södra station Medborgarplatsen, garaget

Reimersholme: Reimersholmsvägen, bakom Konsumbutiken Gröndal: Sjöbjörnsvägen/Matrosbacken

Nacka Strand: Centralgaraget (vid bussarna och tingsrätten)

Hammarby Sjöstad: Sickla Kanalgrata, Kölnagatan, Hammarby Allé

Huddinge Centrum: Paradisgaraget

Hässelby Gård: Astrakangatan, på innergården till SKBs hus Östermalm: Uppmärkt p-plats till höger om ingången till Garnisonen

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, arkitekturhistoriker Mats Persson, som berättar om husens historia och varför de ser ut som de gör.

Antalet deltagare är begränsat till 50 personer per gång och högst två personer per medlemskap. Vi lottar ut platserna vid för många anmälningar. Anmäl dig på kupongen här intill. 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 LÖR 7 MAJ (västerort)

LÖR 1 OKTOBER (västerort) LÖR 22 OKTOBER (söderort)

Bussen utgår från Cityterminalen kl 13.00. Rundturen avslutas även där omkring kl 15.30. Det kostar ingenting att åka med.

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
Den måste vara oss tillhanda senast den 21 april 2005.

GRATIS
GUIDNING

*Vi i SKB hittar hem
till kvarteret Ryssjan*



FOTO SUNE SUNDAHL



Ett storgårdskvarter anpassat

Det dröjde till 1920-talet innan parken intill det lilla lustslottet Blecktornet på Södermalm kunde bebyggas. Terrängen var mycket kuperad och den schematiska rutnätsplan som gällde för området gjorde det svårt att bygga. Men sedan vice stadsarkitekten P O Hallman upprättat en ny stadsplan, som anpassats efter terrängförhållandena, fick SKB åren 1927–29 möjlighet att bygga drygt 200 lägenheter i kvarteret Ryssjan.

I byggnadsnämndens årsberättelse 1929 beskriver dåvarande stadsarkitekten Sigurd Westholm det nybyggda området i följande positiva ordalag.

”Avskilt från yttervärlden och omedveten om alla dess nymodiga påfund ligger Blecktornsplan på sin isolerade höjdlata. Även här har byggnadsverksamheten varit livlig och huslängorna har under året helt slutit sig kring den lilla parken, som egentligen endast är en del av den omgivande Blecktornsparken. Men det är hus av helt annat slag än i kvarteret strax nedanför; relativt låga hus, 3 à 4 våningar med tegeltak och svärtade källarmurar, hus av enkel, borgerlig prägel och med grovt putsade, i dämpade färger stämde fasa-

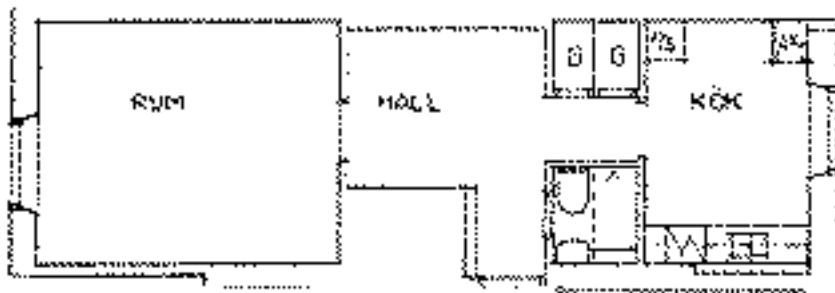
der med jämna rader av måttligt stora spröjsindelade fönster, som ge en behaglig känsla av obruten yta, icke av tomma hål. Den anspråkslösa parken, som gör minsta möjliga våld på markens naturliga formation och till vilken de planterade gårdarna behagfullt sluta sig, skänker åt bostäderna runt om en rogivande, kanske litet nutidsfrämmande stämning, som ingalunda brytes vid blicken ut genom portvalvet mot den under året vackert iståndsatta gamla egendomliga byggnaden, Stora Blecktornet. Det är Stockholms Kooperativa Bostadsförening, som haft förmånen att komma i besittning av detta sällsynt vackra bostadsområde och de bestämmande ha också förstätt att tillvarata dess möjligheter.”

Kvarteret Ryssjan är ett storgårdskvarter, ritat av arkitekten Edvin Engström. Husen är byggda kring stora trädgårdar och grönytor, som formats efter terrängen. För att så många lägenheter som möjligt, även smålägenheter, skulle bli genomgående från fasad till fasad har husen gjorts ganska smala.

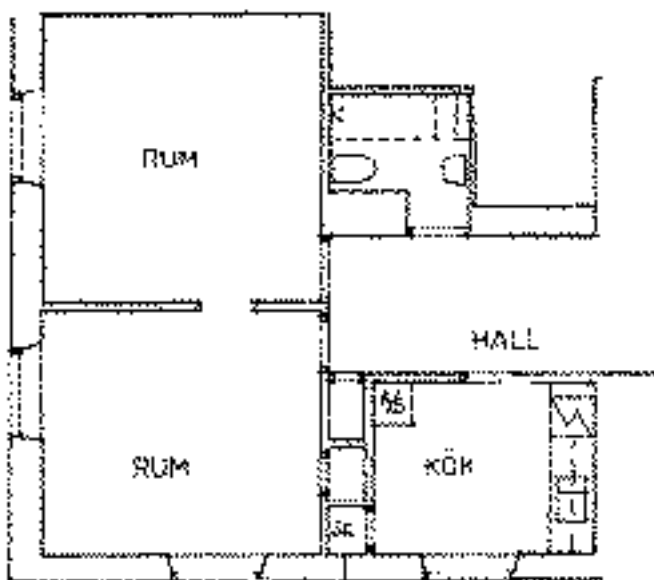
Badrum och hallar har placerats i husens mittzon.



FOTO NINA FLODMARK



1 rok, 41 kvm



2 rok, 64 kvm

efter naturen

Där finns också lägenheternas förvaringsutrymmen, vilket gör att rummets väggar blir hela och därmed lättare att möblera.

Metargatan 16-24 är det äldsta av SKBs hus i Ryssjan. Lägenheterna byggdes med toaletter men utan bad- eller duschmöjligheter. De boende fick gå till de gemensamma badrum som fanns i källarna. 1974 byggdes huset om till Lägsta Godtagbara Standard. Lägenheterna utrustades med bad- eller duschrum, ofta ganska små, och köken moderniserades.

Tio år senare var det dags för ombyggnad av resterande del av kvarteret. Vissa lägenhetssammanslagningar gjordes, men i huvudsak har den ursprungliga lägenhetsfördelningen behållits.

Blecktornsparkens bebyggelse är förklarad som riksintresse av riksantikvarieämbetet och upptas som område med särskilda miljöskyddsbestämmelser i stadens översiktsplan. Ombyggnaderna har också skett med största omsorg om den ursprungliga karaktären.

Kristina Huber

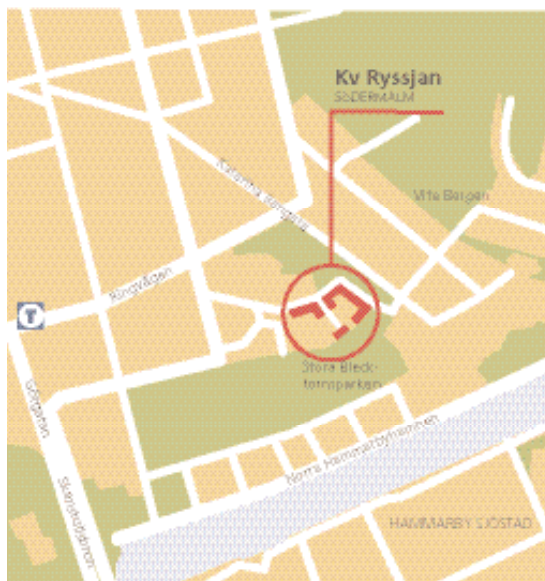


ILLUSTRATION CHERSTIN ANDERSSON

SKBs hus i kvarteret Ryssjan har gatuadresserna Metargatan 16-36, Notvarpsgränd 1-3 och Blecktornsstigen 18-26.

LÄGENHETSFÖRDELNING		
Storlek	Yta kvm	Antal
1 rok	38-55	158
2 rok	60-74	43
3 rok	74-84	7
Totalt		208

HYRESEXEMPEL		
Storlek	Yta kvm	Månads-hyra
1 rok	39	2 833 kr
1 rok	43	3 087 kr
1 rok	47	3 418 kr
1 rok	50	3 655 kr
2 rok	60	4 040 kr
2 rok	68	4 651 kr
3 rok	80	5 162 kr

UTHYRDA LÄGENHETER I RYSSJAN UNDER 2004		
Storlek	Antal	Turordning
1 rok	17	1976-81
2 rok	4	1960-77

En parentes eller högsta vinsten

Kvarteret Ryssjan, den kulturmärkta grönskande oasen bara ett stenkast bortom Ringvägen, representerar för många det ultimata boendet i storstaden.



Här är det inte trafikbuller som hörs genom de öppna fönstren. Det är kråkor, trastar och blåmesar som väcker upp framemot morgontimmarna. I rabatterna avlöser blommorna varandra; snödroppar, krokus och kungsliljor följs av tulpaner, löjtnantshjärtan, pioner och rosor. Körsbärsträd, pelargonier i krukor, lusthus, en grill. Middag i de utplacerade trädgårdsmöblerna. En dröm för många. Men inte för alla.

För dem som drömmer om stora ytor är inte Ryssjan stället att flytta till. De flesta lägenheterna är enrummare. När husen byggdes i slutet av 20-talet, för att minska bostadsbristen bland arbetare, var det små lägenheter som gällde, främst enrummare men även en del tvåor för dem som hade råd.

Ingen klagade på utrymmet, det gick att trolla för att få plats. Hopfällbara sängar, bäddbar kökssoffa, barn som sov skavfötters. En och annan hyresgäst kunde också få plats.

Alla moderniteter uppvägde. Badkar. Centralvärme. Rymliga tvättstugor, där tvätten kokades i stora grytor och sköljdes i bassänger bredvid. Tvättiderna räckte till alla, värre var konkurrensen om piskställningarna. Dammsugarens tid var ännu inte här och det gällde att passa på när solen sken. Värst var det vår och höst när det var storrengöring. Mattor, sängkläder, madrasser, allt känkades upp och nerför trapporna och mattpiskandet ekade ständigt mellan husen.

Det var kvinnorna som härskade i Ryssjan dagtid. Männen försvann till sina jobb, den enda manliga fågningen stod Eriksson för, portvakten som bytte packningar i kranarna och läste portarna varje kväll klockan nio.

Och kvinnorna hade fullt upp hela tiden. Var det inte sylta, safta, diska, putsa kopparn, snyta snoriga ungar eller annat slit inom hemmets väggar, så var det de gemensamma utrymmena att ta hand om.

I många år delade kvinnorna på trappstädningen.

Tills det blev andra tider och städningen las på hyran och en av kvarterets kvinnor fick betalt för att hålla rent. En befrielse tyckte många. Det gällde att inte städa sämre än grannfrun, man visste ju hur pratet kunde gå.

Klockan fem stod middagen på bordet. Då kom gubbarna från jobbet och leken upphörde. Hopprenen rullades ihop, kulorna las i kulpåsarna och fotbollen sparkades in i en buske.

Gatan var barnens. I sol och snö. Bara när regnet öste ner smög de in i det gamla cykelstallet där cyklarna hängde på rad i krokar i taket.

Idag är cykelstallet förvandlat till kvarterslokal. Preci som förr har det köpts in ett pingisbord för kvartersungar, idag är de dock lätt räknade. Och de som finns är på dagis eller i skolan. Ryssjan dagtid är ett tomt kvarter.

Men cykelstallet användes även till annat. Det var här portvakten Eriksson delade ut ransoneringskortet under krigsåren. Då stod Ryssjanborna på kö för att få ransoneringskort på kött, smör, kaffe, kläder och skor.

Handlade gjorde man i någon av områdets alla affärer. Här fanns allt som behövdes. Tre mjölkaffärer, köttaffär, bageri, tobaksaffär och skomakeri. Numera är det långt till närmaste affär. Åtminstone för de som är gamla och har svårt att gå. Det är tungt att bära i backar och trappor.

Affärsbiträdena stod också för en del av den sociala kontrollen. På gott och ibland på ont. Varför har inte fru Karlsson köpt mjölk idag – är hon sjuk? Eller hmm, vad de snålar på fläskkorven där på tredje våningen i 22:an.

De flesta kände varandra, åtminstone till utseendet. Hade flyttlasset en gång rullat in så blev det kvar. Det var sällan man drog vidare. Idag är det en helt annan verklighet.

*I rabatterna avlöser
blommorna varandra;
snödroppar, krokus
och kungsliljor följs av
tulpaner, löjtnants-
hjärtan, pioner och
rosor.*

FOTO RAGNAR HERRGÅRD

Ryssjan, med sitt myller av ettor, är för många bara första anhalten efter flytten från mamma och pappa. Många unga får här sitt första egna boende. Relativt låga hyror och närheten till storstadspulsen gör kvarteret omätligt populärt bland den unga generationen. I alla fall ett litet tag. För Ryssjan med all sin charm är inte perfekt.

Lyhördheten hade många inte räknat med. Grannar som inte vill höra ens musik. Hundar som ylar hela natten. Cigarettröken som tränger in från grannen för att fläkt och ventilationssystem inte fungerar och förmodligen heller aldrig kommer att göra det därför att installationer och ombyggnader som skulle sabotera den k-märkta fasaden inte får göras.

Den standard som imponerade på 20-talet gäller i mycket fortfarande, även om baljorna i tvättstugorna bytts ut mot maskiner och en del hyresgäster fått kakel i badrummen.

Ryssjan, parentes för många på väg mot de större lägenheterna eller egna huset. När barnen kommer är det inte många som kan tänka sig att bo kvar i en etta, åtminstone inte på längre sikt.

Och så trapporna för de gamla. Som gärna bor kvar men till slut inte orkar, moderniteter som hissar är inget för detta kvarter.

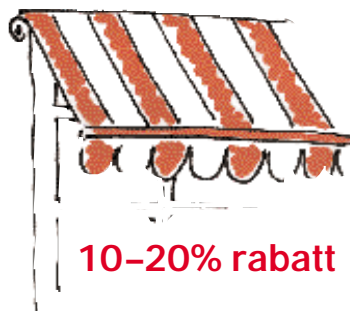
Men ändå. För oss som inte behöver så stort eller haft turen få en tvåa eller någon av områdets sju treor, inte har problem med ben eller höfter, inte absolut vill öva på saxofonen eller spela musik på högsta volym, tycker det är rätt mysigt att känna doften av grannens köttgryta i trapphuset och dessutom nöjer oss med den mest basala köks- och badrumsinredningen, för oss är ändå Ryssjan högsta vinsten i storstadens bostadslotteri.

*Rigmor Ohlsson
Kvartersrådet i Ryssjan*



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

Styrmansgatan 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



Ordföranden har ordet

SKB i ständig utveckling

Föreningens ekonomi har genom aktiva insatser konsoliderats under en 10-årsperiod och jag tror att jag vågar påstå att SKB idag kännetecknas av en god ekonomi. Detta har kunnat ske bland annat genom ett starkt positivt resultat under en följd av år och resultatet för år 2004 uppgår till drygt 40 mkr. Den låga räntenivån spelar härvidlag en mycket viktig roll. Årets resultat ligger på en nivå som måste bedömas som rimlig för en förening av SKBs storlek. Det är viktigt att påpeka att det är medlemmarnas kapital som byggs upp på detta sätt och som fortsätter göra nytta inom föreningen. Omsättningen uppgick till 462 mkr och investeringarna till knappt 98 mkr. Därtill kommer framtida åtaganden i form av planerade nybyggnadsprojekt och en nödvändig nivå på underhållet.

Den största enskilda faktorn som påverkar föreningens ekonomi är ränteutvecklingen och en högre räntenivå är nog att räkna med de kommande åren. Föreningens produktionskostnader för de nya projekt som för närvarande ligger i investeringsportföljen innebär också ett osäkerhetsmoment. Mot den här bakgrunden är det viktigt att föreningens ekonomi blir fortsatt stark och att verksamheten utvecklas rationellt och effektivt.

Jämfört med bostadsbyggandet fram till tidigt 90-tal krävs idag betydligt mer av eget kapital för att kunna starta nybyggnadsprojekt och klara investeringarna. En successivt förbättrad soliditet i föreningen har gjort det möjligt att självfinansiera en allt större del av de totala investeringarna och 2004 har inte utgjort något undantag i detta avseende.

Det är givetvis angeläget att så långt möjligt hålla tillbaka hyreshöjningar och se till att hyrorna inom föreningen ligger på rimliga nivåer. Jämförelser med andra

bostadsföretag i regionen ger vid handen att så också är fallet. Det är emellertid så att förvaltningskostnaderna stiger år från år, framför allt beroende på löneökningar, stigande fastighetsskatt och dramatiskt ökade energikostnader. Det är också detta som är bakgrunden till hyreshöjningen för år 2005, vilken uppgår till i genomsnitt cirka 1,5 procent.

Även under 2004 har antalet medlemmar ökat, vilket ställer fortsatt stora krav på tillväxt i lägenhetsvolymen. Antalet medlemmar ökade med 1 613 till totalt 77 723 per den 31 december 2004.

Under 2004 har fastighetsunderhållet legat på en godtagbar nivå, inflyttning skett i kvarteret Köksfläkten (81 lägenheter) på Lilla Essingen och produktion påbörjats av 216 lägenheter i kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad. Närmast i tur står kvarteret Kappseglingen, också det i Hammarby Sjöstad, med igångsättning hösten 2005. Dessutom pågår planering av ytterligare åtta projekt som beräknas kunna igångsättas under en femårsperiod.

Under årens lopp – SKB bildades 1916 – har förutsättningarna och villkoren för föreningen förändrats, vilket ställer krav på en ständig utveckling av föreningens verksamhet och en stor förändringsbenägenhet. Det kännetecknar också föreningen i väldigt hög grad. Det kan gälla frågor som organisation, inflytande, förtroendevaldas insatser, medlemmarnas engagemang och anställdas arbetsinsatser. Föreningen utvecklas genom successiv förnyelse inom ett brett fält och genom "team work".

Ett stort tack till alla förtroendevalda och all personal för ett väl genomfört verksamhetsår och för fina insatser år 2004.

Göran Långsved



FOTO STURE EKENDÅHL

SKBS STYRELSE. Främre raden från vänster Göran Långsved, Per-Åke Lind, Birgitta Lundqvist, Ann-Marie Furumark, Linda Kynning, Mats Jönsson, Henrik Bromfält och Gun Sandquist. Bakre raden från vänster Johan Ödmark, Ingmar Schüberg, Lars Carlsson, Peter Krantz, Björn Lindstaf och Staffan Elmgren. På bilden saknas Håkan Rugeland, Susanne Fredriksson och Susanne Schüberg.



FOTO STURE EKENDAHIL

SKBS LEDNING. Från vänster Ingela Lundberg, VD-assistent, Henrik Bromfält, VD, Thorbjörn Nilén, administrativ chef, Bo Andersson, teknisk chef, Bertil Ekvall, marknadschef och Claes Göthman, förvaltningschef.

ÅR 2004 I KORTHET

- Omsättning 462 mkr
- Resultat efter finansnetto 40 mkr
- Balansomslutning 3 148 mkr
- Nya markanvisningar i kvarteret Ugglan i Sundbyberg (50 lgh), kvarteret Baltic i Mariehäll (125 lgh), kvarteret Persikan på Södermalm (110 lgh) samt i Husarviken/Norra Djurgårdsstaden (140 lgh)
- Inflyttning i de 81 lägenheterna i kvarteret Köksfläkten, Lilla Essingen
- Byggstart för kvarteret Maltet (216 lgh) i Hammarby Sjöstad

UTBLICK ÅR 2005

- Uthyrning av lägenheter i kvarteret Maltet, Hammarby Sjöstad
- Byggstart för 125 lägenheter i kvarteret Kappseglingen, Hammarby Sjöstad
- Fortsatt planering för nya bostäder
- Fortsatt utveckling av SKBs kvalitets- och miljöarbete

ÅRSREDOVISNINGEN 2004 I KORTHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGSVERSAMHET

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar uppgick till 77 723 vid årets slut. Av dessa var 6 526 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

FULLMÄKTIGE

Under år 2004 har SKBs fullmäktige bestått av 58 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna samt 38 ordinarie ledamöter för de köande medlemmarna. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande medlemmar.

I förra numret av Vi i SKB fanns en utförlig artikel om den ordinarie föreningsstämman i maj.

I november anordnades den sedvanliga fullmäktigedagen, en informationsdag för fullmäktige och suppleanter. Se sid 10.

STYRELSEN

Styrelsen har haft åtta sammanträden under året. Styrelsen har även medverkat i beredningsprocessen inför föreningsstämman samt deltagit i olika referensgrupper för kommande nybyggnadsprojekt. Vid en internatöverläggning under hösten

behandlade styrelsen övergripande frågor som ekonomi och finans, hyressättningsprinciper, utbildning, bredband m m.

KVARTERSRÅD

Antalet kvartersråd var 51 vid årets slut. I tre kvarter finns det kontaktpersoner i stället för kvartersråd. I ett kvarter saknas kvartersråd.

Kvartersrådsdagarna genomfördes som vanligt i början av året. Syftet med dessa träffar är främst att förbereda vårens medlemsmöten och att diskutera för kvartersråden aktuella och intressanta frågor.

I kvarteret Gulmåran i Tyresö, vilket färdigställdes 2003, bildades ett kvartersråd under våren. Även i kvarteret Göken på Kungsholmen bildades ett kvartersråd efter en period utan kvartersrådsverksamhet. I kvarteret Köksfläkten på Lilla Essingen har ett kvartersråd bildats i januari 2005.

BYGGNADSVERSAMHET

ALLMÄNT

SKB äger och förvaltar 6 635 bostäder, färdigställda under företagets 88 verksam-

hetsår. Det långsiktiga målet är att 80–100 nya lägenheter ska färdigställas eller förväras varje år.

PÅGÅENDE OCH PLANERAD NYPRODUKTION

SKB har under 2004 färdigställt 81 lägenheter i kvarteret Köksfläkten på Lilla Essingen. Lägenheternas storlekar varierar från 1 rok till 5 rok. I projektet ingår också en barnstuga med två avdelningar samt ett garage för 34 bilar under den gemensamma gården. Inflyttning har skett under sommaren och hösten 2004.

I kvarteret Mesanen i Gröndal har SKB byggt om ett inackorderingshem, sedan Stockholms stad sagt upp kontraktet, till tre lägenheter.

SKB har två markanvisningar i Hammarby Sjöstad. I kvarteret Maltet har byggandet av 216 lägenheter påbörjats. Inflyttning är planerad till kvartal 2 och 3 år 2006. Helt färdigt kommer området att vara i november 2006. Kvarteret Kappseglingen kommer att innehålla 126 lägenheter i ett hus ritat av arkitekten Gert Wingårdh. Byggstart beräknas ske i

Förvaltningsberättelsen fortsätter på nästa sida →

december 2005, vilket innebär inflyttning under tredje kvartalet 2007.

I kvarteret Handboken vid tunnelbanestationen i Abrahamsberg planeras 28 lägenheter. Detaljplanearbete pågår och byggstart planeras till år 2007.

Planarbetet pågår för 120 lägenheter i kvarteret Lustgården i Stadshagen på Kungsholmen. Byggstart är möjlig tidigast 2007.

I anslutning till SKBs bostadsområde i kvarteret Kampementsbacken på Gärdet planeras för kompletteringsbebyggelse med två punkthus med ett 60-tal lägenheter. Igångsättning beräknas ske 2008. Detaljplanearbete pågår.

Under året har SKB fått ytterligare fyra markanvisningar. I kvarteret Skälderviken i Årsta planerar SKB att bygga 31 lägenheter. I Sundbyberg pågår planarbete för kvarteret Ugglan, som omfattar 50 lägenheter. I kvarteret Persikan på Södermalm, ska SLs bussdepå rivas och en ny med garage byggas. Ovanpå denna planeras för en bostadsbebyggelse med cirka 800 lägenheter. SKBs del omfattar cirka 110 lägenheter. I Hjorthagen, inom ett detaljplaneområde som kallas Norra Djurgårdsstaden, planeras för totalt cirka 2 000 lägenheter, varav SKBs del omfattar 140 lägenheter.

Dessutom har SKB fått en markreservations för 125 lägenheter i kvarteret Baltic i Mariehäll, mitt emot Solvalla.

MARKNAD OCH UTHYRNING

ALLMÄNT

Under 1990-talets högkonjunktur ökade tillväxten och sysselsättningen i Stockholm. IT-boomens kollaps vid millennieskiftet medförde dock att tillväxten sjönk avsevärt. Trots att konjunkturen nu återhämtat sig märks ingen påtaglig ökning av sysselsättningen i regionen. Därmed ökar inte heller efterfrågan på bostäder. I några av SKBs förortsområden märks tvärtom en något minskad efterfrågan. Detta gäller framför allt inom nyproduktionen, där hyran är högre än i det äldre beståndet.

Därutöver har antalet lediga lägenheter i regionen ökat, vilket även visar på ett ökat utbud på bostadsmarknaden med högre omsättning som följd.

MEDLEMSUTVECKLING OCH KÖTIDER

Antalet medlemmar uppgick till 77 723 vid

årets slut. Under året ökade medlemsantalet med 1 613. Kötiderna har dock inte förändrats påtagligt under året. Andelen köande medlemmar i förhållande till antalet lägenheter är naturligtvis en faktor som påverkar de kötider som i framtiden kommer att krävas för att erhålla en bostad.

Andra faktorer är balansen på bostadsmarknaden i stort och hur höga SKBs hyror är jämfört med andra fastighetsägares. Ett förhållande som kan medföra längre kötider på sikt är att många unga medlemmar uppnår vuxen ålder och söker sin första bostad.

HYRESENKÄT

SKBs styrelse och hyresutskott kom vid hyressamrådet 2003 överens om att SKB skulle låta göra en hyresenkät bland medlemmarna. Syftet med undersökningen var att få en fördjupad kunskap om hur medlemmarna värderar olika lägenheter i SKBs bostadsbestånd.

Undersökningen genomfördes under hösten 2004 med hjälp av ett konsultföretag och resultatet presenterades på fullmäktigedagen i november. Generellt kan sägas att äldre innerstadslägenheter värderas högre, medan nyproduktion och bostäder i ytterstaden värderas lägre i relation till gällande hyror.

HYRORNA

Den 1 jan 2004 höjdes bostadshyrorna med i genomsnitt 2,6 procent. Uttaget var differentierat och uppgick till 16, 20, 25 resp 29 kr/kvm och är beroende på bland annat fastighetens läge samt nivå på hyran.

BOSTADSUTHYRNING

Under 2004 har avflyttning skett från 865 lägenheter, vilket motsvarar en omflyttning på 13 procent av det totala bostadsbeståndet. Vid årsskiftet fanns tre outhyrda lägenheter. Störst har omsättningen varit i ytterstaden, men kortare kötider för mindre lägenheter i innerstaden bidrar också genom att flyttkedjor skapas i det övriga fastighetsbeståndet.

Det låga ränteläget gör även att köp av en bostadsrätt för många framstår som ett intressant alternativ.

Den 31 december var 114 lägenheter uthyrda i andra hand. De medlemmar som hyr ut sina lägenheter utan att först kontakta föreningen riskerar att sägas upp för avflyttning. Antalet byten uppgick till

71. Av dessa var 40 externa. Under 2004 har 28 lägenheter återlämnats till föreningen till följd av åtgärder mot otillåtet boende. Den 31 december var 72 (67) lägenheter uthyrda till icke medlemmar.

BILPLATSER

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 964. Av dessa var sju bil- respektive tolv mc-platser outhyrda vid årets slut. Övriga bilplatser uppgår till 1 900 st, varav 284 var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av de outhyrda bilplatserna finns i förortsområdena.

LOKALER

SKBs sammanlagda lokalyta uppgår till 38 364 kvm. Under senare delen av 2004 kunde en viss ökning av efterfrågan på kommersiella lokaler skönjas. Vid årets slut fanns tre lediga lokaler. Den vakanta ytan var 620 kvm, vilket motsvarar 1,6 procent av den totala lokalytan.

Under året har tjugo hyreskontrakt omförhandlats, med i huvudsak oförändrade hyresnivåer som följd.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

TRYGGT OCH TRIVSAMT BOENDE

SKB har som mål att hyra ut trygga, trivsamma och välskötta bostäder med god boendekomfort och att ge medlemmarna en effektiv och personlig service. All verksamhet ska också genomföras av kvalitets- och miljötänkande.

ENERGI OCH MILJÖ

SKB arbetar för att främja en hållbar utveckling genom att fortlöpande minska förekomsten av föroreningar för att både nuvarande och kommande generationer ska kunna leva och bo i en god miljö. Genomförda åtgärder har medfört att energiförbrukningen under perioden 2000–2004 minskat med drygt 7 procent. Åtgärderna inkluderar justering av värmesystem, tilläggsisolering av vindar och installation av värmepumpar. Förbrukningen av vatten har under samma tidsrymd minskat med 4 procent huvudsakligen som ett resultat av montering av vattenbesparande utrustning i ny- respektive ombyggda fastigheter.

Användningen av kemikalier, såväl av egen personal som av entreprenörer, sker i enlighet med dels en avvecklingslista över

miljöfarliga kemiska ämnen, dels en förteckning över miljöprövade produkter. Ett samarbete med inköpsorganisationen HBV underlättar också SKBs möjligheter att handla miljövänligt.

SKB har ökat andelen källsortering av elektronikavfall samt bibehållit nuvarande möjligheter till källsortering av övrigt avfall. I ett antal kvarter har informationsmöten hållits med de boende om förutsättningar och rutiner för sophantering.

I syfte att kunna erbjuda hyresmedlemmarna ett gott inomhusklimat med godkänd luftkvalitet genomförs regelbundet obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Vidare har radonmätningar genomförts i samtliga fastigheter under perioden februari 2003 till maj 2004. Totalt genomfördes mätningar i cirka 1 100 lägenheter.

Undersökningsresultatet visade att samtliga SKBs fastigheter, med undantag av en, har radonhalter som med god marginal understiger gällande gränsvärden. Åtgärder har vidtagits för att sänka värdet i den fastighet som ligger över gränsvärdet, och ny mätning kommer att genomföras under 2005.

UNDERHÅLL

2004 års totala underhållskostnad uppgick till 52,7 mkr.

SKBs fastighetsbestånd är i huvudsak väl underhållet. Det föreligger därför inte behov av några omfattande renoveringar den närmaste femårsperioden. I några få fastigheter finns dock behov av stambyten. Därutöver kommer kontinuerlig översyn och renovering av hissar att ske.

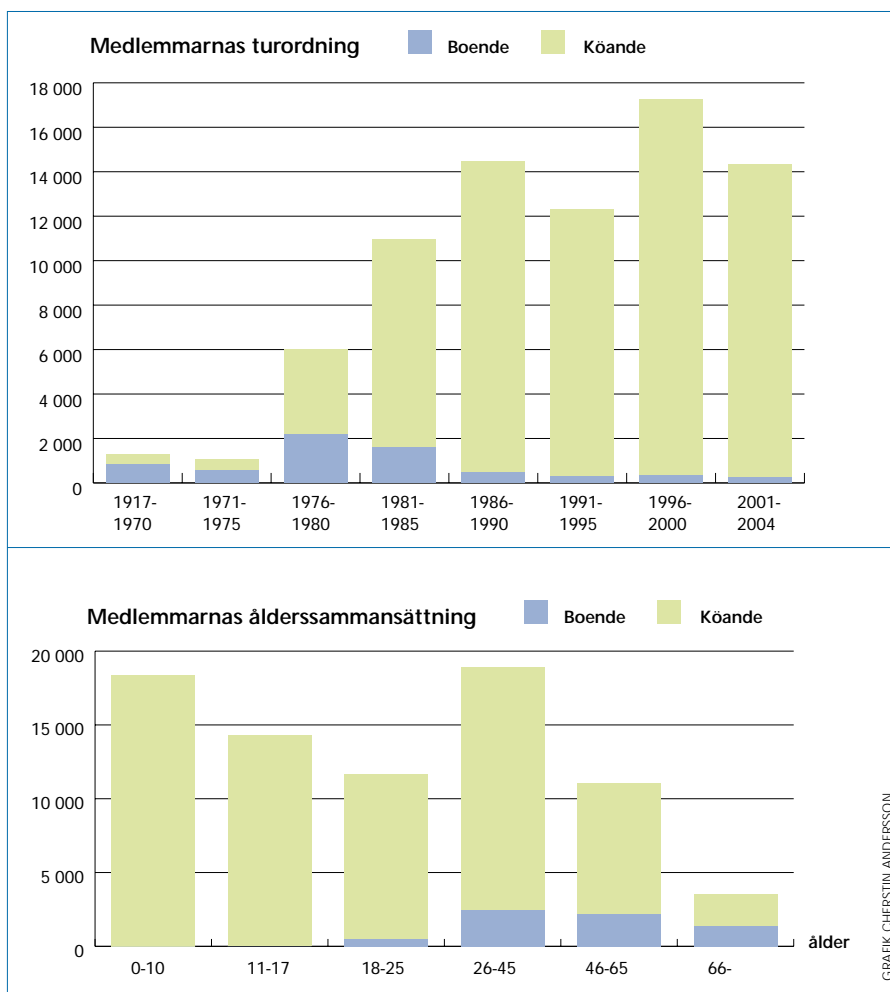
ORGANISATION OCH MEDARBETARE

ORGANISATION

SKBs organisation är indelad i fyra avdelningar.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för servicen till boende samt skötsel, reparationer och övrig löpande förvaltning av fastigheterna. Kontakterna med de boende sköts i första hand av fastighetsskötarna och förvaltarna i de sex bosomeområden som finns.

Marknadsavdelningen svarar för medlemservice, det vill säga frågor rörande medlemskap och bosparande samt uthyrning och kontraktsskrivning. Även reception och telefonväxel, liksom informa-



tionsfrågor sorterar under marknadsavdelningen.

Teknikavdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbete samt miljö- och kvalitetsfrågor. Efter en omorganisation i juli 2004 tillhör även enheten förvaltningsservice, med reparatörer och driftpersonal, avdelningen.

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

Under 2004 genomfördes ytterligare en organisationsjustering innebärande att en resurs för medlems- och utvecklingsfrågor skapades. Syftet är att SKB ska arbeta mer aktivt med både medlemsfrågor och utvecklingsfrågor. Exempel på sådana frågor kan vara hur den kooperativa hyresrätten ska utvecklas, liksom hur boendeinflytande och kvartersrådets roll ska utformas.

MEDARBETARE

SKB strävar efter en arbetsmiljö som präglas av jämställdhet och mångfald, vilket också beaktas vid rekryteringar. Främst är detta aktuellt bland fastighetsskötarna, där

antalet kvinnor under 2004 ökade med två till femton.

Vid årets slut fanns 119 medarbetare inom SKB.

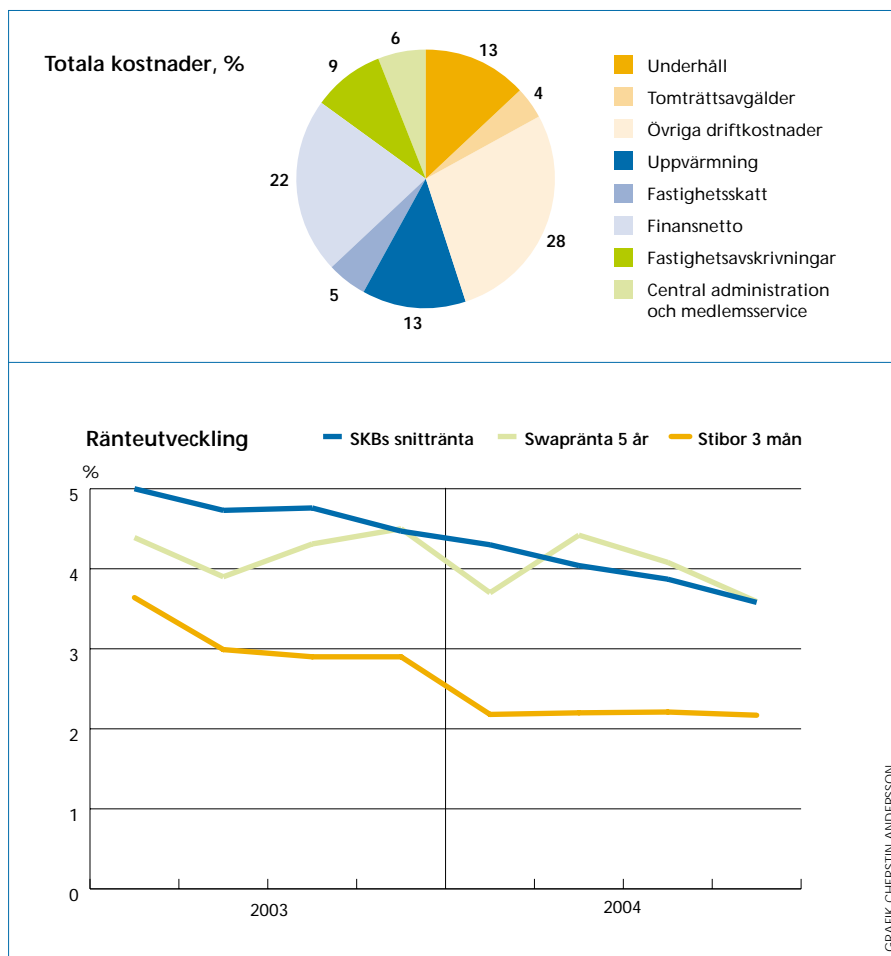
Personalomsättningen uppgick till 7 procent. Genomsnittlig anställningstid för samtliga anställda är 11 år och medelåldern 47 år.

KOMPETENSUTVECKLING

Med utgångspunkt från SKBs verksamhetsidé och långsiktiga mål tas varje år fram verksamhetsplaner för alla nivåer i organisationen. Målet är att chefer och medarbetare tillsammans ska skapa individuella utvecklingsplaner som grundar sig både på individens förmåga och organisationens behov.

Den vidareutveckling av fastighetsskötarrollen som inleddes för några år sedan fortsatte under 2004. Ytterligare åtta fastighetsskötare valdes ut för att genomgå en specialanpassad utbildning som leder till utvecklade arbetsuppgifter. Målsättningen är att uppnå en bredare lokal service

Förvaltningsberättelsen fortsätter på nästa sida →



med anpassning av skötseluppgifter efter de boendes och områdets förutsättningar.

ARBETSMILJÖ OCH FRISKVÅRD

SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor. Skyddsronder utförs årligen och arbetsmiljöutbildning har genomförts under året. Översyn av arbetsformer och arbetssätt sker utifrån skyddsrondernas resultat.

Under 2004 påbörjades en friskvårds-satsning. En friskvårdspolicy togs fram och hälsokontrollerna hos företagshälsovården utökades till att omfatta även hälsoprofil och konditionstest. Som en uppföljning på detta kommer företagsgemensamma aktiviteter i form av bland annat kostrådgivning, sluta-röka-utmaning, konditions-träning, att erbjudas 2005.

EKONOMI OCH FINANS

RESULTAT

SKBs ekonomi har de senaste åren stärkts påtagligt. De främsta orsakerna till detta är låga räntor och tillströmningen av

insatskapital. Att insatskapitalet ökat har i sin tur två förklaringar. Dels har medlemsantalet ökat och uppgår nu till nära 78 000, dels innebar insatshöjningarna som trädde ikraft 2001 ett betydande kapitaltillskott.

Den förbättrade soliditeten – 30 procent – gör att föreningen nu har en reserv att ta av i sämre tider och att det finns en stabil ekonomisk bas inför kommande investeringar i nya bostäder. Samtidigt kan man konstatera att SKBs fastigheter är jämförelsevis högt belånade och att föreningen därmed är mer sårbar för räntehöjningar än många andra fastighetsföretag.

Resultatet för år 2004 uppgick till 40,2 mkr, 10,8 mkr högre än 2003. Den främsta förklaringen är lägre marknadsräntor än förväntat. I övrigt svarar kostnadsökningarna i stort sett mot de hyreshöjningar som gjordes 2004.

INTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick 2004 till 443,8 mkr, 18,2 mkr mer än 2003. Bostadshyrorna höjdes med 2,6 procent, vilket innebar 10 mkr i ökade intäkter. Resterande

intäktsökning beror främst på intäkter från nyproduktionen i Tyresö och på Lilla Essingen, samt på omförhandlade lokalhyror.

KOSTNADER

SKBs totala kostnader 2004 uppgick till 422,3 mkr (415,1). Den enskilt största kostnadsposten är räntor, vilka står för nästan en fjärdedel av summan.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick 2004 till 175,2 mkr, en ökning med 9,9 mkr från föregående år. Av kostnadsökningen beror cirka 2,5 mkr på de lägenheter som tillkommit i Tyresö och på Lilla Essingen. Kostnadsökningarna i övrigt hänför sig i huvudsak till fastighetsskötsel och reparationer.

Trots taxehöjningar och utökat fastighetsbestånd har de taxebundna kostnaderna ökat med måttliga 1,3 mkr och uppgick därmed till 89,2 mkr. Uppvärmnings- och sophämtningskostnaderna ökade med 1,5 respektive 0,9 mkr, vilket dock delvis uppvägdes av att kostnaderna för el och vatten minskade något.

FASTIGHETSAVSKRIVNINGAR

SKBs byggnader skrivs sedan 2003 av med 1,25 procent av anskaffningsvärdet per år. Kostnaden 2004 uppgick till 41,4 mkr. Kostnadsökningen på 1,7 mkr sedan föregående år hänför sig till de investeringar som gjorts.

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnaderna minskade med 11,3 mkr från föregående år och uppgick 2004 till 92,5 mkr. Under 2004 har andelen lån med kortfristig räntebindning varit relativt hög, vilket medfört att de sjunkande marknadsräntorna fått stort genomslag på kostnaderna.

INVESTERINGAR

Investeringarna uppgick 2004 till 97,9 mkr (139,3), varav fastigheter 95,8 mkr (137,7) och inventarier 2,1 mkr (1,6).

FINANSIERING

Målsättningen är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten på ett sådant sätt att räntekostnaderna minimeras samtidigt som risktagandet begränsas.

MARKNADSRÄNTORNAS UTVECKLING 2004

2004 inleddes med snabbt fallande räntor. Som resultat av bland annat positiva konjunktursignaler och förväntningar om stigande styrräntor steg sedan de långa räntorna under andra kvartalet åter till samma nivå som vid årets ingång. Trots stigande BNP har dock sysselsättning och inflation inte påverkats märkbart och en höjning av reporäntan har successivt skjutits på framtiden. Som följd av detta har de långa marknadsräntorna fallit tillbaka under andra halvåret.

LÅNEPORTFÖLJENS UTVECKLING

Låneskulden inklusive utnyttjad checkräkningskredit uppgick vid utgången av 2004 till 1 984,9 mkr, en minskning med 60,7 mkr. Bakom den minskning som skett, trots investeringar på 97,9 mkr, ligger förutom ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten och ökning av insatskapital även minskade likvida medel.

Genomsnittsräntan på lånen var vid årets slut 3,58 procent (4,47). Andelen av SKBs lån som räntestraseras 2005 var vid årsskiftet 34 procent (46). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 22 (15) månader.

BOSPARANDE

Medlemmarnas insatskapital uppgick vid utgången av 2004 till 598,6 mkr. Av årets ökning, 51,4 mkr (60,6), hänförs sig 37,4 mkr till medlemmarnas grundinsatser (bosparande), medan boinsatserna ökat med 14,0 mkr. Förutom den ökning av boinsatser som sker genom tillkomsten av nya lägenheter, där beloppet kan uppgå till maximalt 10 procent av produktionskostnaden, medför även omflyttning inom det övriga fastighetsbeståndet att boinsatserna höjs. Samtliga som under 2004 flyttade in i en lägenhet byggd före 2003 erlade en boinsats på 241 kronor per kvadratmeter.

UTSIKTER FÖR 2005

2005 ökar hyresintäkterna från det befintliga fastighetsbeståndet med 6,2 mkr, vilket motsvarar cirka 1,5 procents hyreshöjning. Ytterligare 8 mkr i hyresintäkter kommer från kvarteret Köksfläkten på Lilla Essingen. De ökade hyresintäkterna bedöms i huvudsak komma att ianspråk tas av stigande kostnader för drift, underhåll och administration.

BALANSRÄKNING

Beskriver föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt, till exempel 31/12. På tillgångssidan redovisas anskaffningsvärdet av föreningens egendom, i huvudsak fastigheter. Balansräkningens andra sida visar hur tillgångarna finansierats, det vill säga med lån eller eget kapital. Eget kapital innebär att det är medlemmarnas egna pengar – det kan antingen vara inbetalda insatser (bosparande) eller ackumulerade överskott från verksamheten.

DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Föreningsstämman ska varje år ta ställning till hur det gångna årets resultat ska behandlas. Stadgar och lagen om ekonomiska föreningar sätter ramarna för hur detta får ske. En viss del måste till exempel avsättas till reservfonden.

INSATS

Det finns två typer av insats i SKB: Grundinsats ska betalas av alla medlemmar. Boinsats betalas av hyresmedlemmar, det vill säga de som bor i en SKB-lägenhet

GRUNDINSATS

Består i sin tur av två delar – bosparinsats och utdelningsinsats – som tillsammans ska uppgå till 15 000 kronor. Bosparinsatsen – 10 000 kronor – ska betalas in av medlemmarna i form av bosparande, medan resterande 5 000 kronor – utdelningsinsatsen – fylls på med utdelningar på bosparinsatsen. Eventuell vinstutdelning betalas alltså inte ut till medlemmen förrän utdelningsinsatsen kommit upp till 5 000 kronor.

BOINSATS

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en boinsats betalas. Beloppets storlek varierar beroende dels på lägenhetens storlek, dels på produktionsåret. För dem som under 2004 flyttade in i en lägenhet byggd före 2003 uppgick boinsatsen till 241 kronor per kvadratmeter. I lägenheter byggda från och med 2003 får boinsatsen uppgå till maximalt 10 procent av produktionskostnaden. För

en trerumslägenhet kan detta betyda en summa på cirka 175 000 kronor.

KASSAFLÖDEANALYS

En specifikation av årets in- och utbetalningar. Nettot utgör förändringen i likvida medel från årets början till årets slut.

RESERVFOND

Enligt lag måste minst 5 procent av årsvinsten avsättas till reservfond. Kapital i reservfond får inte utdelas.

MEDLEMMARS MEDEL

Medlemmarnas medel är pengar som kan disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2004 var räntan på medlemmarnas medel 2 procent under första halvåret och 1 procent under andra halvåret.

RESULTATRÄKNING

Periodiserade intäkter minus kostnader för en viss period, till exempel ett år. Att posterna är periodiserade betyder att man beräknat hur mycket av en utgift som belöper på den aktuella perioden. Ett nytt hus betalas till exempel när man bygger det, men den periodiserade kostnaden blir en årlig avskrivning under husets livslängd.

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorernas rapport över den granskning de genomfört. Ska alltid utmynnas i av-/tillstyrkande till föreningsstämman om fastställande av balans- och resultaträkning samt ansvarsfrihet till styrelsen.

VINSTUTDELNING (INSATSRÄNTA)

Innan bosparandet omvandlades från lån till insatskapital kallades detta insatsränta. I praktiken utgörs utdelningen även nu av en ränta på grundinsatsen. SKBs utdelning får maximalt uppgå till referensräntan – en officiell ränta som fastställs för ett halvår i taget – minus tre procentenheter. Eftersom referensräntan 2004 låg på 3 procent första halvåret och 2 procent under andra, föreslås ingen utdelning för 2004.

Budgeterade investeringar uppgår 2005 till 178 mkr, varav kvarteret Maltet i Hammarby Sjästad svarar för huvuddelen. En viss nyupplåning blir nödvändig och kommer att generera ökade räntekostnader. Dessa kommer dock sannolikt att uppvägas av lägre räntor på befintliga lån.

Sammantaget beräknas därför räntekostnaderna hamna på ungefär samma nivå som 2004.

LÄS HELA ÅRSREDOVISNINGEN!

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

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	2004	2003
RESULTATRÄKNING, MKR		
Hyresintäkter	443,8	425,6
Övriga intäkter	18,6	18,8
Nettoomsättning	462,4	444,4
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-175,2	-165,4
Underhållskostnader	-52,7	-45,0
Tomträttsavgälder	-17,2	-17,2
Fastighetsskatt	-22,4	-23,2
Driftnetto	194,9	193,6
Fastighetsavskrivningar	-41,4	-39,7
Bruttoresultat	153,5	153,9
Central administration och medlemservice	-26,1	-25,7
Rörelseresultat	127,4	128,2
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,5	0,8
Räntebidrag	4,8	4,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-92,5	-103,9
Årets resultat	40,2	29,3
BALANSRÄKNING, MKR		
Anläggningstillgångar	3 106,6	3 052,5
Omsättningstillgångar	41,5	66,5
Summa tillgångar	3 148,1	3 119,0
Eget kapital	960,0	870,7
Avsättningar	0,0	0,0
Medlemmars medel	84,5	85,4
Långfristiga skulder	1 984,9	2 045,6
Kortfristiga skulder	118,7	117,3
Summa skulder och eget kapital	3 148,1	3 119,0
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Yta bostäder per 31 december, kvm	458 898	452 613
Yta lokaler per 31 december, kvm	38 364	37 595
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	3 054,2	2 958,1
Fastighetslån inklusive kortfristig del av långfristig skuld, mkr	1 984,9	2 045,6
Avskrivningar totalt, mkr	43,5	42,0

NYCKELTAL	2004	2003
LÖNSAMHET		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	6,5	6,6
2 Avkastning på totalt kapital, %	4,2	4,3
3 Avkastning på eget kapital, %	4,4	3,5
KAPITAL OCH FINANSIERING		
4 Soliditet, %	30,5	27,9
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	64	69
Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier, mkr	98	139
RISKBEDÖMNING		
6 Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,3
7 Räntebidragsexponering, %	1,0	0,9
FÖRVALTNING		
8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,2	0,1
9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	5,3	1,9
10 Hyra bostäder kr/kvm	887	860
11 Underhållskostnader, kr/kvm	106	92
11 Driftkostnader, kr/kvm	352	337
11 Driftkostnader samt central administration och medlems-service, kr/kvm	405	390
11 Driftnetto, kr/kvm	392	395
11 Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	401	403
PERSONAL		
Medelantal anställda	118	117
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Boende medlemmar	6 526	6 459
Köande medlemmar	71 197	69 651
Totalt antal medlemmar	77 723	76 110
Årsavgift per medlem, kr	250	250
Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125
Antal lägenheter	6 635	6 551
Omflyttning, % av antal lgh	13	11
Lägenhetsbyten totalt	71	67
därav externt	40	35
därav internt	31	32

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

- 1 Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.
- 2 Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- 3 Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
- 4 Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.
- 5 Fastighetslån i procent av bokfört värde fastigheter.

- 6 Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.
- 7 Räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- 8 Hyresbortfall för bostäder i procent av total debiterad hyra.
- 9 Hyresbortfall för lokaler i procent av total debiterad hyra.
- 10 Bostadshyror per december.
- 11 Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrbar bostads- och lokalyta.

SAMMANDRAG AV MOTIONER OCH UTLÅTANDEN

1. Om förtroendevalda m m *Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren*

Motionären anser att det finns brister i många förtroendevaldas sätt att utföra sina uppdrag. Detta skapar en kris när det gäller demokratin i föreningen och försvårar medlemmarnas möjligheter till inflytande.

Motionären föreslår utbildning för de förtroendevalda samt att frågor som rör bland annat anställdas ansvar enligt arbetsrätten, skadeståndsansvar för förtroendevalda och försäkringsskydd för förtroendevalda utreds.

Styrelsen redovisar sin avsikt att erbjuda medlemmar med förtroendeuppdrag inom föreningen utbildning som direkt anknyter till deras uppdrag. När det gäller de ansvarsfrågor som motionären tar upp konstaterar styrelsen att det finns generella lagar och regler som ska tillämpas i dessa fall.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

2. Om turordningsregler *Jan Berglund, köande medlem*

Motionären utgår ifrån de långa kötiderna som gäller för att få en lägenhet inom SKB och föreslår att en medlem som har fått en lägenhet hos SKB inte ska få behålla sin ursprungliga kötid utan få ställa sig i kön på nytt.

Styrelsen konstaterar att motioner med liknande innehåll har behandlats av föreningsstämman vid ett flertal tillfällen. Samtliga dessa motioner har avslagits. Ett viktigt skäl till avslag är att förslaget skulle innebära att tanken bakom SKBs kösystem skulle äventyras. Detta system bygger på att man ska

kunna söka en bostad utifrån olika behov i olika skeden av livet med sin turordning. Om denna möjlighet tas bort är risken stor att man byter sin SKB-lägenhet mot en lägenhet utanför SKBs bestånd.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

3. Om påföljder för medlemmar som inte följer regler och föreskrifter *Hans Burman, hyresmedlem i Lillsjönäs*

Motionären föreslår att stadgarnas regler om medlemmarnas skyldighet att iakta sina förpliktelser mot föreningen och risken för uteslutning bör förtydligas. Det bör framgå vilka påföljder som ska tillämpas när en medlem inte följer gällande ordningsföreskrifter trots upprepade påpekanden och påminnelser.

Styrelsen konstaterar att både medlemskapet i SKB och hyresförhållandet äventyras vid allvarliga förseelser. De regler som finns idag anser styrelsen vara tillfyllest och verkar för att de efterlevs.

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

4. Om redovisning av uppdrag till styrelsen *kvarteretsrådet i Segelbåten*

Motionärerna anser att det finns anledning att skapa bättre möjligheter att följa hur olika uppdrag till styrelsen från föreningsstämman genomförs. Detta kan ske genom årliga skriftliga redovisningar till fullmäktige.

Styrelsen anser att motionärernas

krav är berättigat och självklart och föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

5. Om framskjuten sista dag för motioner *kvarteretsrådet i Segelbåten*

Motionärerna föreslår att stadgarna ändras så att tiderna för de ordinarie medlemsmötena, den ordinarie föreningsstämman samt sista dagen för att lämna motioner skjuts fram med 15 dagar. Detta för att skapa större utrymme efter nyår för medlemmarna att arbeta med motioner till föreningsstämman.

Styrelsen anser att stämman om möjligt bör hållas i maj. I början av juni har många andra engagemang som konkurrerar om tiden. Revisorerna har dessutom uttryckt önskemål om att i stället tidigare lägga föreningsstämman till i början av maj. Styrelsen pekar också på att det är fullt möjligt för kvarteretsråden och medlemmarna att under hela verksamhetsåret planera möten för motioner och nomineringar så att tidsgränserna kan hållas.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

6. Om säkrare beslutsfattande vid stämman *kvarteretsrådet i Segelbåten*

Motionärerna pekar på att det kan brista i säkerhet när föreningsstämman fattar beslut med ja eller nejrop och det inte tydligt framgår vilka som har rösträtt eller inte.

Styrelsen ser inget skäl till att inte vidta åtgärder för att skapa en bättre

re ordning i beslutsfattandet. Det kan ske genom namnlappar för fullmäktige samt genom att medlemmar som inte har rösträtt anvisas särskilda platser i möteslokalen.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

7. Om tydligare regler om närvaro- och yttranderätt på stämman *kvarteretsrådet i Segelbåten*

Motionärerna påpekar att stadgarnas regler om vilka som har rätt att närvara, yttra sig, avge förslag och rösta på SKBs föreningsstämma är oklara och finns i olika paragrafer och med olika formuleringar. De är heller inte heltäckande utan kräver komplettering genom praxis. Stadgarna bör därför förtydligas och föreskrifter om rättigheter vid föreningsstämman samlas i en och samma paragraf.

Styrelsen är medveten om att stadgarna i nuvarande skick kan innehålla en del oklarheter och inkonsekventa formuleringar. Att ändra stadgarna kräver beslut av två föreningsstämmor enligt särskilda regler. Det pågår ett löpande arbete med att gå igenom stadgarna. De justeringar som föreslås i motionen kommer att behandlas och beaktas vid kommande stadgerevisioner.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

8. Om diskussionsforum *Mikael Möller, hyresmedlem i Kampe-mentsbacken, och Anders Hidmark, fullmäktig i Brunbåret*

Motionärerna vill ge varje medlem en röst genom att ett diskus-

Fler motioner följer på nästa sida →

sionsforum skapas på SKBs hemsida. Detta skulle ge möjlighet till en saklig debatt om SKBs mål, inriktning och uppgifter samt utbyte av erfarenheter medlemmar emellan. Ett diskussionsforum skulle dessutom ge SKBs styrelse och administration tillgång till den stora sakkunskap som finns samlad bland SKBs medlemmar. Detta kan, enligt motionärerna, göra förvaltningen effektivare samt förbättra ekonomin.

Styrelsen anser att det är viktigt med information och diskussion inom föreningen. Att införa ett diskussionsforum innebär att föreningen bland annat åläggs ett långtgående ansvar för att övervaka och ta bort meddelanden som strider mot lagregler om ansvar för elektroniska anslagstavlor och om personuppgifter. En organisation för att uppfylla lagens krav skulle leda till ökade kostnader för föreningen och en betydande arbetsbörda. Styrelsen anser att det inom SKB redan idag finns flera vägar att framföra och diskutera synpunkter på verksamheten. En ytterligare utbyggnad av SKBs hemsida kommer dock att göras kontinuerligt med förbättrad service och ökade informations- och kommunikationsmöjligheter för medlemmarna.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

9. Om hemförsäkring *Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren*

Motionären vill att SKB omförhandlar villkoren i hemförsäkringen och reseförsäkringen, så att flera medlemmars behov omfattas av försäkringarna eller ordnar så att olika alternativ blir möjliga för den enskilde försäkringstagaren.

Styrelsen konstaterar att SKB uppfyller stadgarnas föreskrift om att teckna kollektiv hemförsäk-

ring för sina hyresmedlemmar. Att förhandla fram ändringar i villkoren är möjligt, men avtalet är en standardprodukt som gäller lika för hela kollektivet. En individuell anpassning av hemförsäkringen skulle bli orimligt dyr. En upphandling gjordes för några år sedan och även sedan dess har anbud tagits in. Det nu gällande avtalet har visat sig vara mest fördelaktigt för SKBs medlemmar.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

10. Om förbud mot rökning på balkonger och i trapphus *Soile Lingman, hyresmedlem i Rågen-Axet*

Motionären vill att rökning inte ska tillåtas i trapphus och på balkonger där det kan störa närboende. I hus med många smålägenheter och tätt sittande balkonger utgör det ett problem för personer som inte tål rök att andra röker ute på sina balkonger. Rökfrihet borde vara en rättighet även i våra bostadshus så som det numera är på våra arbetsplatser.

Styrelsen konstaterar att SKB har ambitionen att erbjuda rökfria miljöer. Generellt rökförbud gäller idag i samtliga allmänna utrymmen (trapphus, hissar, tvättstugor, källar- och vindsutrymmen m m). Förbud mot rökning ute, på enskilda balkonger, kan vara svårt att hävda.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå yrkandet om att sätta upp skyltar om förbud samt att i övrigt anse motionen besvarad.

11. Om kostnader för sophantering *Kvartersrådet i Fårholmen-Bredholmen i Värberg*

Motionärerna ställer ett antal frågor om sophantering i SKBs fastigheter. Lönar det sig att sortera soporna? Hur mycket kan man

spara genom att följa anvisningarna för sorteringen? Hur sker debiteringen av sophämtningen? Hur kan man kontrollera att sorteringen är rätt? Motionärerna efterlyser ekonomiska argument för sopsorteringen genom en tydligare redovisning av kostnaderna.

Styrelsen konstaterar att SKBs kostnader för sophantering inte ökar i samma takt som de skulle ha gjort om soporna inte sorterades. Att lämna osorterade sopor till deponi är mycket kostsamt. Debitering av felaktiga fraktioner är ovanligt i SKB. När det inträffar blir kostnaden cirka 1 200 kronor per ton exklusive moms. Bedömning och vägning av osorterade sopor sker på plats i återvinningsrummet. Tack vare medlemmarnas oftast höga medvetande om vikten av sortering samt den egna personalens regelbundna ronderingar får SKB goda betyg av återvinningsentreprenörerna. Styrelsen anser att tillämpade rutiner med upphandling i konkurrens och fortsatt kontroll av kostnaderna överensstämmer med SKBs miljöpolicy.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

12. Om snö- och halkbekämpning *Kvartersrådet i Fårholmen-Bredholmen i Värberg*

Motionärerna föreslår att SKB ska anlita entreprenörer för snö- och halkbekämpningen samt för städningen av fastigheterna i stället för att dessa uppgifter ska utföras av SKBs egna fastighetsskötare. Arbetet skulle då bli utfört på ett mer rationellt sätt. Den tid som frigörs för fastighetsskötarna skulle kunna omfördelas på större områden.

Styrelsen hänvisar till SKBs mål att ha en modern organisation som kan tillgodose de boendes krav. SKB vill också skapa tidsenliga yrkesroller som med moderna hjälpmedel ska klara förekom-

mande uppgifter. Den lokala fastighetsförvaltningen ska vara professionell och nära hyresmedlemmarna. Snö- och halkbekämpningen utanför ordinarie arbetstid sköts enligt en beredningsplan som omfattar alla SKBs bostadsområden. I vissa områden där det anses lämpligt har entreprenörer anlåtats. Styrelsen anser att nuvarande rutiner fungerar bra.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

13. Om insamling av miljöfarligt avfall *Urban Berg, fullmäktig i Svetsaren*

Motionären anser att ett av de viktigaste motiven för avfallsortering är att skilja miljöfarligt avfall från övriga sopor/avfall. Det miljöfarliga avfallet ska huvudsakligen fraktas och lämnas på närmaste miljöstation av den enskilde. Det krävs kunskap och det krävs att man tar sig tid och omak att samla ihop, förvara och sedan frakta det miljöfarliga avfallet till miljöstationen. Hur mycket lättare är det inte att smyga ned det bland de vanliga soporna, hålla ut det i toaletten eller på marken i stället. Motionären föreslår att stämman beslutar att SKB snarast ska utreda och komma med förslag på hur man ska ordna en fastighetsnära insamling av miljöfarligt avfall inom fastighetsbeståndet.

Styrelsen konstaterar att det är mycket ovanligt att ha fastighetsnära insamling av miljöfarligt avfall, framför allt på grund av kostnader, hantering, utrymme och krav på utbildning av personal. Renhållningsförvaltningen har som komplement till de stationära miljöstationerna mobila miljöstationer som en gång i kvartalet kommer till ett stort antal platser i staden och på tider som passar de flesta. Denna service är kostnadsfri för hushållen. SKB kommer att utöka sin infor-

mation på detta område till hyresmedlemmarna bland annat på hemsidan och genom anslag i återvinningsrummen.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

14. Om anskaffande av miljöfordon *Lars Annerberg, köande medlem*

Motionären konstaterar att miljöfordon bidrar till minskade utsläpp av koldioxid och att de dessutom har rejält lägre utsläppvärden av alla miljöförstörande ämnen som ingår i avgaser. Motionären föreslår att stämman beslutar att SKB ska prioritera miljöfordon vid nyanskaffning samt att stämman ger styrelsen i uppdrag att lämna rapport om utvecklingen vid 2006 års föreningsstämma.

Styrelsen erinrar om SKBs miljöpolicy som beslutades 2002 och som innehåller miljökrav vid inköp av bilar. Vid varje inköp av nya fordon till förvaltningen är ambitionen att fordonet ska vara så miljövänligt som möjligt. En helhetsbedömning måste göras där hänsyn tas till användbarhet, miljönytta och kostnader. Vid framtida inköp av fordon kommer miljövänliga fordon att prioriteras där kravprofiler i övrigt uppfylls. Den antagna miljöpolicyen som årligen revideras tillgodoser motionärens krav.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

15. Om störningar från byggarbetsplatser *Kerstin Nord, hyresmedlem i Mjården*

Motionären föreslår att SKB ska verka för att hyresmedlemmarna får hjälp när de drabbas av tillfälliga miljöstörningar, till exempel buller och damm från byggarbetsplatser. Hjälpen bör inriktas på

att få den som stör att minska störningen till en acceptabel nivå eller om detta inte är möjligt att verka för att hyresmedlemmarna får ekonomisk kompensation.

Styrelsen hänvisar till miljö- och hälsovårdsförvaltningen i Stockholm som man ska vända sig till om man drabbas av tillfälliga miljöstörningar som man inte kan stå ut med. Någon ekonomisk kompensation utgår i princip inte i den här typen av ärenden. Antingen förekommer det en miljöstörning som ska stoppas eller också förekommer ingen störning och då finns inget att kompensera. SKBs förvaltning påtalar alltid störningar till grannfastigheters ägare som bedriver störande verksamhet och gör också anmälan till miljö- och hälsovårdsförvaltningen.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

16. Om att utöka SKBs lägenhetsbestånd genom förvärv och nybyggen utomlands *Kenneth Berg, hyresmedlem i Stångkusken*

Motionären föreslår att SKB utökar sitt lägenhetsbestånd med fastigheter i utlandet. Detta skulle vara ett prisvärt och smart sätt för SKB att erbjuda sina medlemmar fler och attraktiva lägenheter. SKBs köprinciper och övriga stadgar föreslås oförändrade med hänsyn tagen till respektive lands lagstiftning.

Styrelsen anser att motionärens förslag är en alltför avläsna tanke. Alltför många komplikationer med föreningssamhörigheten, fastighetsförvaltningen, finansieringen, lagstiftning med mera bedöms kunna uppstå. Förslaget är inte realistiskt.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

17. Om tillval av köksutrustning *kvartersrådet i Alligatorn i Nockeby*

Motionärerna föreslår att SKB inför en möjlighet för hyresmedlemmarna att välja köksutrustning som alternativ till den ordinarie standardutrustningen. Alternativ skulle erbjudas vid byte på grund av ålder samt vid renoveringar. Olika alternativ för att täcka kostnaderna för detta föreslås också.

Styrelsens uppfattning är att det är rimligt att erbjuda tillval där det finns efterfrågan hos medlemmarna och en rimlig möjlighet att hantera kostnaden för tillvalet på ett rättvist sätt. Principer för hur tillval ska betalas finns idag liksom rutiner för hur kostnaden ska beräknas. Styrelsen anser att det är möjligt att tillgodose motionärernas önskemål beträffande spis med keramikhäll. Däremot bör varmluftsugn inte erbjudas som tillval, eftersom efterfrågan bedöms som för liten.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla yrkandet om keramikhäll samt i övrigt anse motionen besvarad.

18. Om ränta på insatserna *Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem i Köksfläkten*

Motionären anser att konsekvenserna av höga insatser i nyproduktionen blir att hyresmedlemmarna i de nya lägenheterna subventionerar övriga hyresgäster. Gällande lagar tillåter inte en ränta på insatskapitalet ens som motsvarar inflationen. SKB bör därför försöka finna andra lösningar för att kompensera hyresmedlemmarna i nyproducerade lägenheter. SKB bör även verka för en ändring av lagen så snabbt som möjligt.

Styrelsen delar i huvudsak motionärens syn på effekterna av de höga insatserna. SKBs hyressättning ska grundas på en bedöm-

ning av det relativa värde som medlemmarna sätter på föreningens olika lägenheter. I denna bedömning försöker styrelsen även väga in nivån på boinsatser i olika fastigheter, varför motionärens krav på andra lösningar för att kompensera hyresmedlemmarna i nyproduktionen i praktiken torde bli tillgodosett.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

19. Om hyressättningen för garageplatser *Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren*

Motionären ifrågasätter principerna för hyressättningen av garageplatser. Marknadsmässiga hyror gör att innehavet av bil blir ekonomiskt betungande. Många behöver ha bil på grund av exempelvis sociala och medicinska handikapp och funktionshinder. Motionären yrkar att beslutet om principerna för hyressättning av garage- och parkeringsplatser förklaras ogiltigt och att nya principer tas fram baserat på att hyrorna ska vara överkomliga även för dem som inte har ersättning för hyreskostnaden i tjänsten. Motionären yrkar också att hyresmedlemmar med handikapp eller funktionshinder ska få hyra på särskilda villkor.

Styrelsen konstaterar bland annat att det finns en strävan att hitta en hyresnivå som innebär full uthyrning kombinerat med en rimlig kö. Hyressättningen bör spegla efterfrågan och det värde för nyttjaren som p-platsen bedöms ha. Att hyressätta bilplatser för funktionshindrade på ett annat sätt än övriga kan enligt styrelsens inte vara rimligt. Styrelsen anser att föreningen har ett fungerande system för hyressättning av gara-

Fler motioner följer på nästa sida →

ge- och parkeringsplatser och anser inte att det finns skäl att skapa ett nytt.

Styrelsen föreslår fullmäktige anse motionen besvarad.

20. Om hyresrabatt för långt och troget boende *Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren*

Motionären vill att ett system för hyresrabatter införs som innebär att rätten till byten begränsas de första fem åren, att en ökande rabatt ges åt hyresgäster med samma kontrakt efter 5, 10 och 15 år samt att en ökande rabatt ges åt medlemmar som bor inom SKB med olika kontrakt efter till exempel 20 och 25 år.

Styrelsen konstaterar att SKB inte kan inskränka rätten att byta sin lägenhet utanför vad som följer av hyreslagens regler. I hyresrättens natur ligger friheten att med relativt kort varsel kunna flytta ifrån sin lägenhet utan något ekonomiskt risktagande. Omsättningen inom SKBs bostadsbestånd är idag inte något generellt problem varför styrelsen inte ser någon anledning att införa hyresrabatter vid långvarigt boende inom SKB.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

21. Om begränsning av hyran *kvartersrådet i Kampementsbacken*

Motionärerna yrkar att en begränsningsregel för hyrorna inom SKB införs enligt följande. Ingen av SKBs lägenheter ska ha en boendekostnad (hyra + en marknadsmissig räntekostnad för insatsen) som överstiger hyran i en likvärdig lägenhet i det allmännyttiga beståndet. Jämförelser av likvärdiga lägenheter ska ske i enlighet med det så kallade bruksvärdesystemet. Vissa undantag ska kunna göras för nyproduktion under den första tioårsperioden.

Styrelsen anser att de riktlinjer för SKBs hyressättning som fullmäktige fattade beslut om 2003 i sig innebär en begränsning. Här anges att hyreshöjningsskillnaden mellan två fastigheter får vara högst 4 procentenheter. Vidare slås fast att föreningen säger nej till marknadshyror. Efter fem år ska enligt beslutet utvärderas hur riktlinjerna har tillämpats. Styrelsen anser inte att någon ytterligare begränsningsregel behöver införas.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

22. Om att frånga 2003 års principer för hyressättning *kvartersrådet i Munin*

Motionärerna pekar på att hyresmedlemmarna i kvarteret Munin har fått dubbelt så stora hyreshöjningar som de kvarter som fått lägst höjningar. Detta är en marknadsanpassning av hyrorna som inte hör hemma i en kooperativ förening och som inte kan accepteras. SKB sviker sin grundläggande idé att det ska vara turordningen som avgör vilken lägenhet en medlem kan få – nu är det i stället penningen som i ökad utsträckning styr. Motionärerna anser att den värdebaserade hyressättningen ska överges och föreslår i stället en återgång till en produktionsbaserad hyressättning med klara kopplingar till faktiska kostnader.

Styrelsen anser att en återgång till en kostnadsbaserad hyressättning vore att ta flera steg tillbaka. Detta system övergavs för länge sedan. SKBs nuvarande riktlinjer ger bättre möjlighet till rättvisare hyror samt en möjlighet att korrigera eventuellt felaktiga hyror. Det finns en inbyggd spärr mot alltför höga hyreshöjningsskillnader liksom ett tydligt nej till marknadshyror. Detta innebär en trygghet för medlemmarna.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

23. Om hyressättningen i SKB *Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren*

Motionären anser att kommande hyreshöjningar baserade på "rättsvis hyra" kan träffa vissa medlemsgrupper hårt. Oro kring framtida hyror och risken för att inte kunna bo kvar i sitt hem är en stark källa till stress, press och oro. Enligt motionären medger inte lagen om kooperativ hyresrätt hyressättningsprinciper som bygger på utbudsunderskott, efterfrågeöverskott, avstånd från Sergels torg eller medlemmarnas betalningsvilja. Motionären yrkar att principerna för hyressättning ska omprövas, att föreningsstämman ska besluta om inhibition av hyressättningsbeslutet och om moratorium med betalning av hyreshöjningen samt att styrelsen får i uppdrag att skriva till regeringen om sociala problem som kan uppstå i samband med för höga bostadskostnader.

Styrelsen konstaterar att SKB är en registrerad kooperativ hyresrättsförening. Föreningens stadgar har godkänts av Patent- och registreringsverket. Därmed har en rättslig prövning skett. Riktlinjerna för hyressättning har varit föremål för ingående diskussioner och har beslutats av föreningsstämman med stor majoritet. Styrelsen ser därför inget skäl till att vidta de åtgärder som motionären föreslår.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

24 och 25. Om redovisning av styrelsens och hyresutskottets tillämpning av riktlinjerna för hyressättning *kvartersråden i Motorn-Vingen-Bälgen och Segelbåten*

Motionärerna, kvartersråden, redovisar var för sig i två motioner synpunkter på hanteringen av hyressättningen i SKB enligt de riktlinjer som beslutades 2003.

De pekar på omständigheter som enligt deras uppfattning innebär fel och brister såväl i systemet som i tillämpningen av riktlinjerna. Mot denna bakgrund yrkar motionärerna dels att styrelsen och hyresutskottet efter hyresamrådet i en gemensam skrivelse ska redovisa hur de har kommit fram till de nya hyrorna, dels att styrelsen ska få i uppdrag att till fullmäktige och medlemmarna ärligen redovisa motiveringar för hur årets hyreshöjning har fördelats på de olika fastigheterna.

Styrelsen konstaterar att de årliga hyressamråden behandlar en mängd frågor och omfattar olika avväganden. Generella bedömningar kan ställas mot enskilda synpunkter. Besluten fattas dock utifrån en helhetssyn och med föreningens bästa för ögonen. Det är inte möjligt att i detalj redovisa hur olika fastigheter har behandlats vid hyressamrådet. Det är däremot rimligt att efter hyressamrådet redovisa en översiktlig motivering till de hyresuppgörelser som har träffats.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionerna besvarade.

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 utlåtanden över varje motion diskuteras på de ordinarie medlemsmötena. Beslut fattas av fullmäktige på föreningsstämman, som i år hålls den 25 maj.

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

MEDLEMSSERVICE 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. Årsavgiften förfaller till betalning den 31 mars och bospar den 31 oktober.

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

Turordningen 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 Dina saldon.

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

KALENDARIUM

APRIL

14 april – 3 maj Ordinarie medlemsmöten

30 april Kvarterensrådets budgetäskanden för planerat underhåll ska vara inlämnade

MAJ

25 maj Föreningsstämma

JUNI/JULI Nästa nr av Vi i SKB/Byta Bostad kommer ut

SEPTEMBER/OKTOBER

Budgetmöten kvarterensråden 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

19 november Informationsdag för fullmäktige

Slutet av månaden Informationskväll för medlemmarna



Vi är ett gäng tjejer, 67–100 år, som träffas varje fredag för en stunds samvaro. Fredagen den 14 januari var lite speciell. Då träffades vi för att fira Margit som den 17 januari fyllde 100 år. Hon har varit medlem i SKB sedan 1934. Vi uppvaktade henne med blommor, choklad och schwartzwaldtårter. SKB uppvaktade, genom vår fastighetsskötare Janne, med en vit azalea i vacker kruka.

*Fredagstjejerna i Kärrtorp
genom Lisbeth Lexell*

ÅRETS
GRATTIS!

B



VÅRENS MEDLEMSMÖTEN

BOENDE MEDLEMMARS ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN

Den 14 april 2005 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 28 april kommer cirka 45 möten ha hållits i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna i det norra distriktet, norr om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år.

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.

Kallelserna till mötena för de medlemmar som bor hos SKB kommer att anslås i portarna till fastigheterna senast 14 dagar före mötet. Köande medlemmar kallas genom kallelsen här intill.

Missa inte!
Hammarby Sjöstad, från OS-projekt till stadens största stadsutvecklingsområde.

Jan Inghe-Hagström, arkitekt vid stadsbyggnadskontoret i Stockholm talar om utbyggnaden i Hammarby Sjöstad.

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 förte skriftlig fullmakt från medlemmen.

KÖENDE MEDLEMMARS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE

Tisdagen den 3 maj 2005 kl 18.00 hålls det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar i Ingenjörshuset Citykonferensen på Malmskillnadsgatan 46. Kallelse med dagordning finns här under. Från klockan 17.30 serveras förfriskningar utanför möteslokalen. Mötet inleds klockan 18.00 med att Jan Inghe-Hagström från stadsbyggnadskontoret i Stockholm stad talar om utbyggnaden i Hammarby Sjöstad.

VAL

Vid årets medlemsmöte för köande medlemmar hålls val till fullmäktige. 39 ordinarie ledamöter och lika många suppleanter ska väljas för en mandattid

av två år. Det innebär att de som nu väljs kommer att tjänstgöra fram till och med föreningsstämman 2007.

GÅ PÅ MÖTET

Ett bra sätt för köande medlemmar att hålla sig underrättade om SKBs bostadsbyggnadsplaner och övriga verksamhet är att gå på medlemsmötet den 3 maj. Där får man information och kan ställa frågor om vad som händer inom SKB. Inte minst kan man delta i diskussionen om de många motioner som har lämnats in till årets föreningsstämma.

Har du frågor i samband med medlemsmötet? Hör av dig till Eva Karayel, tel 08-704 61 18 eller fax 08-704 60 66 eller e-post eva.karayel@skb.org

KALLELSE till 2005 års ordinarie medlemsmöte med köande medlemmar

Tisdagen den 3 maj 2005 kl 18.00. Möteslokal: Polhemssalen i Ingenjörshuset CityKonferensen, Malmskillnadsg 46. T-bana: station Hötorget, uppgång Sergelg/Malmskillnadsg. Förfriskningar från kl 17.30 utanför möteslokalen. Mötet inleds kl 18.00 med ett föredrag om Hammarby Sjöstad.

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. Val av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2007 års ordinarie föreningsstämma har hållits
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av motioner
 - 1 Förtroendevalda m m
 - 2 Turordningsregler
 - 3 Påföljder för medlemmar som inte följer regler
 - 4 Redovisning av uppdrag till styrelsen
 - 5 Sista dag för inlämning av motioner
 - 6 Säkrare beslutsfattande vid stämman
 - 7 Tydligare regler om närvaro- och yttranderätt på stämman

8 Diskussionsforum

- 9 Hemförsäkring
 - 10 Förbud mot rökning på balkonger och i trapphus
 - 11 Kostnader för sophantering
 - 12 Snö- och halkbekämpning
 - 13 Insamling av miljöfarligt avfall
 - 14 Anskaffande av miljöfordon
 - 15 Störningar från byggarbetsplatser
 - 16 SKB-lägenheter utomlands
 - 17 Tillval av köksutrustning
 - 18 Ränta på insatserna
 - 19 Hyressättning av garageplatser
 - 20 Hyresrabatt för långt och troget boende
 - 21 Begränsning av hyran
 - 22 Att frånga 2003 års principer för hyressättning
 - 23 Hyressättningen i SKB
 - 24 Styrelsens och hyresutskottets tankar om hyressättningen
 - 25 Redovisning av hur riktlinjerna för hyressättning tillämpas
9. Övriga frågor