

I detta nummer

Kappseglingen – en ny pärla i
Hammarby Sjöstad

Insamling av farligt avfall

Möjlighet att välja ny spis

Årsredovisningen i korthet

Medlemspåverkan

– läs alla motioner

Vin SKB

MEDLEMSTIDNING FÖR STOCKHOLMS KOOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

APRIL 2006



SKB 90 år
– en resa i staden

1916



2006

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
 Claes Göthman, förvaltnings-
 chef
 Bertil Ekvall, marknadschef
 Thorbjörn Nilson,
 administrativ chef
 Eva Karayel

Grafisk form & produktion
 Sabo Förlags AB

Annonser Ad4you media AB
 08-556 960 12

Tryck och repro
 Sörmlands Grafiska Quebecor

Upplaga 48 000 ex

Omslagsbilder
 Cecilia Björk och Laila Reppen



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 och 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.



14



7



10

INNEHÅLL

- | | | | |
|----|--|----|---|
| 4 | VD HAR ORDET | 20 | ORDFÖRANDEN HAR ORDET |
| 4 | KVARTERSRÅDSTRÄFFARNA | 21 | ÅRSREDOVISNING I KORTHET |
| 4 | SKB ÅTERBETALAR | 27 | MOTIONER OCH UTLÅTANDEN |
| 5 | SKBs MILJÖARBETE | 30 | ARKITEKTURGUIDNING |
| 5 | INSAMLING AV FARLIGT AVFALL | 31 | INFO FRÅN MEDLEMSSERVICE |
| 6 | NYTT BYGGE I SJÖSTADEN
– KVARTERET KAPPSEGLINGEN | 31 | KALENDARIUM |
| 6 | BYGGRUTAN | 31 | LÄGENHETER ÄVEN FÖR
NYA MEDLEMMAR
Även du med kort kötid har chans att
få en SKB-lägenhet. |
| 7 | BYGGRAPPORT OCH KÖTIDER
I KVARTERET MALTET | 32 | VÅRENS MEDLEMSMÖTEN |
| 8 | TENSTABO 2006 | 32 | KALLELSE TILL KÖANDES
MEDLEMSMÖTE |
| 8 | ATT HYRA | | |
| 9 | NYA SPISTILLVAL | | |
| 9 | PRISADE ENTRÉER | | |
| 10 | FULLMÄKTIGEDAGEN | | |
| 11 | TESTA DIN SKB-KUNSKAP | | |
| 12 | FESTER I KVARTEREN | | |
| 14 | SKB FYLLER 90 ÅR. JUBILEUMSEXTRA!
STADENS MÖNSTER
Arkitekterna Cecilia Björk och Laila
Reppen tar oss med på en resa i stads-
planeringens och arkitekturens spår. | | |
| 18 | VIKTIGA ÅRTAL I SKBs HISTORIA | | |
| 18 | VAR MED OCH FIRA 90-ÅRINGEN | | |



12



VD har ordet

SKB fortsätter att bygga

SKBs största bygge på många år, Maltet i Hammarby Sjöstad, har inte ens blivit inflyttat innan nästa bygge startar. Det är kvarteret Kappseglingen vid Hammarby Allé, där det första spadtaget togs i mitten av mars.

Kappseglingen ligger i det nya området Hammarby Gård, knappt 400 meter från Maltet. Projektet innehåller 123 lägenheter och kännetecknas främst av den svarta, blanka tegelfasaden och balkongerna, som "hoppar" oregelbundet i fasaden. Det är den kända arkitekten Gert Wingårdh, som ligger bakom skapelsen, som redan har rönt ett stort intresse i både arkitektkretsar och hos allmänheten.

Bygget kommer att pågå i drygt ett och ett halvt år. Inflyttningen kan troligen påbörjas under hösten 2007 och föreningens lägenhetsutbud får därmed ytterligare ett tillskott. Lika roligt varje gång det sker.

Förhoppningsvis kan SKB även i framtiden fortsätta att bygga bostäder i samma takt som hittills. Tyvärr finns det även mörka moln på himlen. I en utredning om statens fortsatta stöd till bostadsbyggande föreslås att stödet till bostadsbyggandet ska minskas genom att det så kallade räntebidraget tas bort.

Likaså blir det svårare att få så kallat investeringsbidrag. I dag motsvarar dessa stöd 10–20 procent av produktionskostnaden för ett nytt hyresrättsprojekt. Det vore en mindre katastrof om stöden tas bort.

Det första som händer är förstås att hyrorna höjs i motsvarande mån. Vidare kan det bli så att byggandet av hyresrättslägenheter nästan upphör helt. Förslaget kan därför till och med utgöra ett hot mot hyresrätten.

Förhoppningsvis skrotas förslaget och läggs i byrålådan.

Som väl alla känner till blev det oförändrade hyror i SKBs lägenhetsbestånd 2006. Detta var möjligt tack vare en i största allmänhet välskött ekonomi, men främst på grund av historiskt låga räntenivåer. SKBs hyresmedlemmar gratuleras. Anmärkningsvärt är att detta var den femte gången på åtta år som hyrorna blev oförändrade. Otroligt!

Som vanligt är SKBs medlemmar aktiva. Både ute i kvarteren och i de olika medlemsorganen. Till årets föreningsstämma har det lagts ett 20-tal motioner. Innehållet i dessa rör allt från rena föreningsfrågor till bygg- och förvaltningsfrågor samt också ekonomi- och hyresfrågor.

Den intresserade rekommenderas därför att läsa detta nummer av tidningen extra noggrant. Där finns ett sammandrag av såväl årsredovisningen som av alla motioner. På hemsidan finns dessutom samma material men i oförkortat skick. Läs och bli aktiv!

Henrik Bromfält

Kvartersrådsträffarna 2006

Kvartersrådsträffarna är SKBs årligen återkommande träffpunkt för samtliga kvartersråd i SKB. Frågorna som behandlas berör i första hand kvartersrådets verksamhet men även aktuella frågor inom SKB. Förberedelserna inför vårens medlemsmöten som inträffar under våren är också en given programpunkt.

SKBs VD Henrik Bromfält berättade om tillståndet i föreningen, där de flesta av våra verksamhetsområden visar på positiva resultat. Medlemsantalet fortsätter att öka i ungefär samma takt som tidigare.

Byggandet följer den plan som innebär en ambitiös nyproduktion på cirka 1 000 nya lägenheter under de närmaste 5–7 åren.

Föreningssekreteraren Eva Karayel gick igenom formaliteterna kring vårens medlemsmöten. Därefter följde en diskussion

kring formerna för dessa och ett antal förbättringsförslag väcktes.

Claes Göthman, SKBs förvaltningschef, informerade bland annat om det tillvalssystem som SKB tillhandahåller, vilka produkter som ingår, kostnader och beställningsrutiner.

Vidare behandlades uppdatering av kvartersrådspärmen, en handledning för kvartersrådsverksamheten, kvarterslokaler användning och kommande medlemsaktiviteter under året.

Årets kvartersrådsträff var som alltid välbesökta och diskussionen om boendefrågor samt erfarenheter från verksamheten i SKBs bostadsområden präglade samtalet mellan programpunkterna.

Leif Burman



SKB ÅTERBETALAR 2,8 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 1 398 hyresmedlemmar en återbetalning på sammanlagt drygt 2,8 miljoner kronor via ett avdrag på sin hyresavi.

SKBs MILJÖARBETE

Undrar du hur SKB arbetar för en bättre miljö och en hållbar utveckling? För SKB, som både verkar som byggherre och förvaltare, finns många områden där miljöåtgärder är möjliga. SKB har beslutat att arbeta inom sju prioriterade områden. För dessa sätts mål, som ska ha uppnåtts efter två år.

SKBs sju prioriterade områden är användningen av energi, vatten, allmänna resurser och kemikalier samt avfallshandling, transporter och sunda bostäder. Inom dessa områden sätts vartannat år upp en miljöplan, som löper över två år. Miljöplanen innehåller konkreta åtgärder som ska vidtas inom en bestämd period. I slutet av två-årsperioden stäms planen av och resultaten utvärderas. SKBs senast avstämda miljöplan löpte under åren 2004–2005 och vi kan därför redovisa några av de mål som uppnåtts.

Energi är kanske det viktigaste området för oss som arbetar med fastigheter. SKB har strävat efter att minska energiförbrukningen utan att försämra kvalitén på boendet för våra hyresmedlemmar. SKBs fastigheter värms till största delen upp med fjärrvärme, vilket är ett hållbart sätt att värma upp bostäder. Men varje insparad kilowattimme betyder även minskat utsläpp av växt-

husgaser. Vi har under de senaste fem åren arbetat med att effektivisera befintliga system för energiförsörjning. På så sätt har vi lyckats sänka energiförbrukningen till 167 kWh/kvm/år (normalårskorrigerad) från 185 kWh/kvm år 2000.

För att vidare minska utsläppen har vi arbetat med att effektivisera transporterna. Nya distributionssystem för hantverkarnas arbetsorder har införts och bilparken har förnygrats och bytts ut mot mer miljövänliga bilar. SKB har även marknadsfört bilpooler, vilket har lett till att det numera finns en bilpool i Gröndal samt en i Hässelby.

SKB strävar efter att göra så liten åverkan på miljön som möjligt. När vi bygger nytt följer vi alltid Stockholm stads kravmall för miljöanpassat byggande. Kravlistan innehåller tydliga mål inom materialval, återvinning, energiförbrukning samt mål för själva bostadsmiljöerna.

När det gäller källsorteringen inom SKBs befintliga fastighetsbestånd är den väl utbyggd. Sopsorteringen har fungerat bra och vi har uppnått målet att minska andelen hushållssopor med 5 procent. I hälften av våra bostadsområden finns trädgårdskomposter och i några områden finns även hushållskomposter.

SKB har som målsättning att erbjuda sina hyresmedlemmar ett gott inomhusklimat med godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Detta har under de senaste åren skett genom besiktning av de befintliga ventilationssystemen och justeringar av anläggningarna om besiktningvärdena inte varit tillfredsställande.

I kvarteret Munin i Vasastaden uppmättes något för höga radonhalter. Åtgärder har vidtagits och mätningar visar nu godkända värden.

SKB strävar efter en hållbar bostadsutveckling redan från byggnadsskedet. En hållbar förvaltning skapas genom att föreningen ständigt arbetar med miljömål inom de sju prioriterade områdena. Att verka för en hållbar boendemiljö är att tänka långsiktigt!

Nu fortsätter miljöarbetet och nya mål finns noterade i SKBs miljöplan för 2006–2007. Energibesparing är fortsatt det område som har den högsta prioriteten. Nytt för året är att även fastighetsel har fått målvärde, så att vi i framtiden kan mäta och systematiskt arbeta med båda våra energislag.

Om du vill veta lite mer om vad våra konkreta mål innehåller, hittar du miljöplanen och SKBs miljöfolder på hemsidan under Om SKB/Miljö.

Bo Andersson

HANTERING AV FARLIGT AVFALL

En av motionerna till föreningsstämman 2005 yrkade att SKB skulle genomföra ett försök med insamling av farligt avfall i någon av föreningens fastigheter. Stämman röstade för motionärens förslag och den 23 februari 2006 kunde premiären för avfallsinsamlingen äga rum.

Eftersom det är ytterst få fastighetsägare i Sverige som har insamling av farligt avfall, har hösten ägnats åt att samla information, skapa ett nätverk tillsammans med Stockholms kommun, ett regionalt skyddsombud och motionären samt samråda med kvartersrådet i den aktuella fastigheten.

Den fastighet, som är utsedd att delta i försöksverksamheten är kvarteret Stångkusken, Artillerigatan 91–99 på Gärdet, som innehåller 137 lägenheter. Under 2006 kommer de boende erbjudas möjlig-

het att lämna farligt avfall i det ordinarie återvinningsrummet vid 22 olika tillfällen, som är jämnt fördelade mellan kvälls- och dagtid.

Fastighetsskötaren Tommy Borg kommer att finnas på plats för att ta emot avfallet, sortera och låsa in det i ett speciellt skåp som är utrustat med anslutning för ventilation och en så kallad "sump" i botten. En utvärdering ska göras varje kvartal med en sammanställning efter årets slut.

Den som vill veta mer om stadens avfallshandling rekommenderas att besöka www.stockholm.se/avfall. Här finns tydligt beskrivet var övriga boende i Stockholm kan lämna sitt farliga avfall.

*Tommy Borg och Magnus Mörner
SKBs förvaltningsavdelning*



Här är det skåp som är till för insamling av farligt avfall.



Inflyttning är planerad till 2007–2008.

Ytterligare information om kvarteret och intresseanmälan finns i nästa nummer av Vi i SKB, som kommer ut i månadskiftet oktober/november 2006.

SKB bygger vidare i Hammarby Sjöstad

SKBs styrelse beslutade den 25 januari att bygga 123 lägenheter i kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad. Kvarteret är beläget mellan gamla Lumafabriken och värmeverket vid Hammarby Allé. Ned mot Hammarby kanal gränsar kvarteret mot en långsträckt park, Hammarbyterrassen.

Husen ritas av Wingårdh Arkitektkontor AB. Kvalitéer som öppna, effektiva planlösningar, variation samt utblickar över vatten är centrala utgångspunkter för husens utformning.

Över den öppna, höga bottenvåningen mot Hammarby Allé i söder, med sitt utbud av kvartersbutiker och kontorslokaler, reser sig en stram fasad. De generösa vardagsrums- och köksdelarna vänder sig mot

Esplanaden och kringliggande gator, medan sovrummen vetter mot den skyddade gården.

Lägenheterna har stora, väderskyddade balkonger i anslutning till umgängesdelarna. Materialvalet utåt är trä, glas och sten; balkonger klädda i varmt naturfärgat lärkträ, stora, fönsterpartier samt svartglaserat eller gult tegel.

Den höga huskroppen mot Esplanaden med sina två flyglar blir lägre mot den bakomliggande parken och marinan. Flyglarnas ”armar” har breda, grönskande takterrasser. Mellan gård och park byggs två fristående ”townhouses”, ett slags stadsvillor à la Villagatan på Östermalm.

Bertil Ekvall

BYGGRUTAN

MALTET, HAMMARBY ALLÉ 80–92 m fl, HAMMARBY SJÖSTAD

216 lägenheter. Bygget startade i augusti 2004. Totalentreprenör: Skanska. Inflyttning: 1 februari – 15 oktober 2006.

KAPPESEGLINGEN, HAMMARBY ALLÉ/HELIOGATAN, HAMMARBY SJÖSTAD

123 lägenheter. Byggstart mars 2006. Generalentreprenör: Värmdö Byggentreprenader AB. Inflyttning under 4:e kvartalet 2007 och 1:a kvartalet 2008.

LUSTGÅRDEN, WARFVINGES VÄG, KUNGSHOLMEN

Cirka 120 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2007. Inflyttning 2008.

SKÅLDERVIKEN, GULLMARSVÄGEN, ÅRSTA

Cirka 30 lägenheter. Detaljplanen antagen, men ej lagakraftvunnen. Byggstart planerad till slutet av 2007. Inflyttning under 2009.

UGGLAN, TULEGATAN, SUNDBYBERG

Cirka 50 lägenheter. Detaljplanen antagen och överkla-

gad. Byggstart planerad till 2007. Inflyttning under 2008

HANDBOKEN, ABRAHAMSBERGVÄGEN, ABRAHAMSBERG

Cirka 30 lägenheter. Detaljplanen antagen, men ej lagakraftvunnen. Byggstart planerad till 2007. Trolig inflyttning 2008.

KAMPEMENTSBACKEN, KAMPEMENTSGATAN, GÄRDET

Cirka 50 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till hösten 2008. Inflyttning under 2010.

PERSIKAN, BONDEGATAN, SÖDERMALM

Cirka 130 lägenheter. Planarbetet pågår. Trolig byggstart 2009. Inflyttning under 2010.

NORRA DJURGÅRDSSTADEN (HJORTHAGEN VÄSTRA)

Cirka 120 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart 2009. Inflyttning 2010.

ANNEDAL (f d BALTIC), MARIEHÄLL

Cirka 75 lägenheter. Planarbetet pågår. Trolig byggstart 2009. Inflyttning under 2010.

Andra vintern ...

I min förra rapport, som jag skrev i höstas, berättade jag om putsarbeten och invändiga arbeten, som då hade påbörjats. Rapporten illustrerades med en solig fasadbild från början av september.

I skrivande stund, februari 2006, har vi full vinter och stomdriften pågår fortfarande på de två sista trapphusen, som naturligtvis är täckta under provisoriska tak och inklädnader.

Nya yrkesarbetare har kommit för att dra sitt strå till stacken. De enda som åkt härifrån är prefabbetonglaget, som är klara med betongstommen. Det som återstår av stommen är takläggning, som utförs av snickare och plåtslagare.

På garagebetongbjälklaget huserar nu isolerare, som lägger gjutasfalt för tätningens skull och cellplast för att hålla värmen kvar nere i garaget. Trots vädret har trädgårdsentreprenören börjat komma igång så smått med lite platsättningsarbete och dylikt.

De hantverkare som arbetar med inredningsarbeten, snickare, målare, plattsättare, parkettläggare, elektriker rörläggare med flera, har nu fått upp ångan rejält. Hack i hål kommer alla tekniker och besiktningmän, som gör avprovningar och inregleringar. Sedan följer åtgärder för



att rätta till fel i ett cykliskt förlopp, om och om igen.

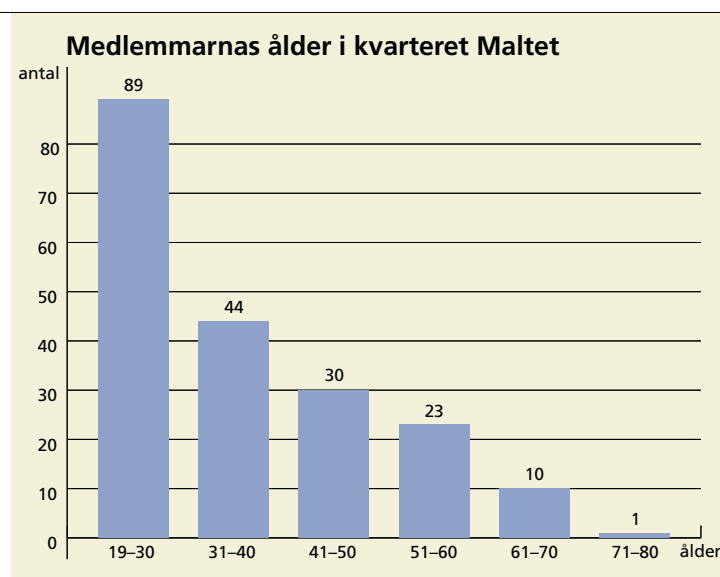
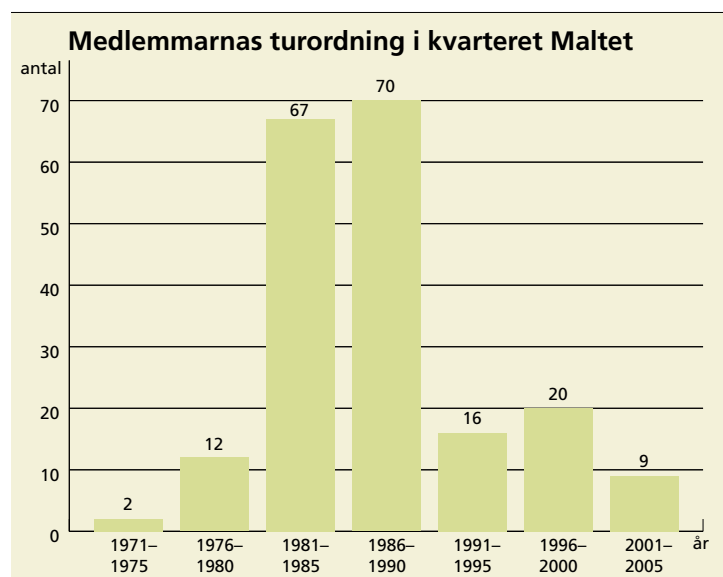
Första februari flyttade de första hyresmedlemmarna in. Det är ett häftigt projekt kvarteret Maltet. I ena änden pågår fortfarande stomarbetena och i den andra flyttar människorna in. Det var länge sedan jag var ansvarig för ett så stort projekt, men så är det ju ett av SKBs största bostadsprojekt, detta storgårdskvarter i Hammarby Sjöstad.

Inflyttningarna har gått bra hittills utan några nämnvärda problem. Utrustade med bopärmar och fullmatade med information om de vedermödor som väntar när man flyttar in i ett nytt bostadsområde, är de väl förberedda – våra pionjärer i kvarteret Maltet.

Bo Andersson



Inflyttning i ena änden och stomarbete i den andra.

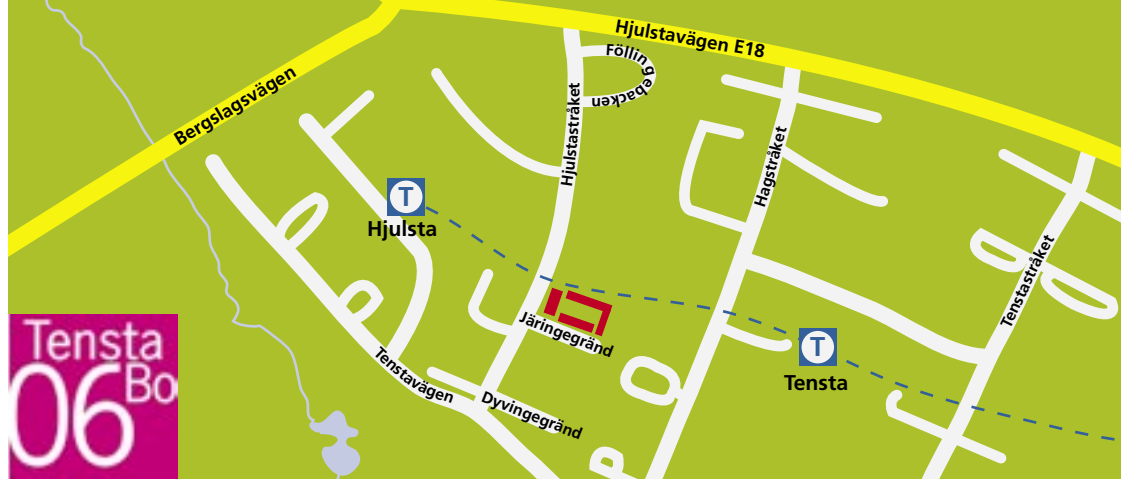


KÖTIDERNÄ I KVARTERET MALTET

Samtliga lägenheter är nu uthyrda. De lägenheter som eventuellt kommer att återlämnas, erbjuds SKBs medlemmar via talsvar och hemsida, så om du är intresserad av en lägenhet i Maltet gäller det att kolla lägen-

hetsutbudet varje vecka. Vilka kötider har då krävts? Turordningarna varierar från 1973 till 2005. De flesta har kötid från senare hälften av 1980-talet.

Kontraktstecknarnas ålder är mellan 18 och 79 år. Medelåldern är cirka 30 år, så Maltet blir ett ungdomligt kvarter.



SKB DELTAR I BOUTSTÄLLNING

Mellan den 17 och 27 augusti arrangeras en boutställning i Tensta. Utställningen, som har fått namnet TenstaBo 06, ska visa exempel på miljonprogrammets ursprungliga kvaliteter genom en museilägenhet och andra visningslägenheter. Samtidigt visas en förnyelse genom kompletteringsbyggande, till- och ombyggnader samt upprustning.

Vidare kommer utställningen att innehålla visningslägenheter i nyproduktionen, Speakers Corner, seminarier, utomhus-

bio på kvällarna, utmaningar i basket och brädspel, kulturscen och utställningar.

Under utställningens sista veckoslut, den 25–27 augusti, genomförs Tensta marknad, där smaker, dofter och färger från olika kulturer möts.

Denna boutställning kommer att skilja sig från tidigare, eftersom inslaget av nyproducerade bostäder och utställningslägenheter inte blir lika dominerande.

SKBs kvarter Järinge gränsar till ett av

de nyproducerade områden, som deltar i utställningen. Därför känns det naturligt för SKB att visa upp föreningens bostäder samt marknadsföra upplåtelseformen kooperativ hyresrätt för mässbesökarna.

Järinge är ett bra exempel, där det som är karaktäristiskt för kooperativ hyresrätt, det vill säga trygghet, gemenskap och inflytande, finns i ett och samma kvarter.

Samtidigt är det en möjlighet för SKBs medlemmar att besöka ett av föreningens kvarter. Här kommer det att finnas en visningslägenhet, utställning och annan information om SKB.

Bertil Ekvall



LÅT INTE DEN VACKRA YTAN LURA DIG

Svenska Skydd MK3 Säkerhetsdörr är lika säker som estetisk.

Bakom den inbjudande panelen döljer sig en kraftfull stålkonstruktion med nolltolerans mot tjuvar och oinbjudna gäster. Isoleringen i dörrbladet och den strikta tätningen utgör ett effektivt skydd mot såväl eldsvådor som störande ljud och matos från grannen.

STOCKHOLM | GÖTEBORG | MALMÖ

SVENSKA SKYDD
svenskaskydd.se

Att hyra

LOKALER

Hammarby Sjöstad. Kvarteret Maltet, Hammarby Allé (nyproduktion). 111 kvm butik, 174 kvm butik.

Vasastan. Västmannagatan 98 A, 48 kvm lager. S:t Eriksgatan 130 A, 9 kvm lager. S:t Eriksgatan 128 B, 8 kvm lager. Hälsingegatan 41, 12 kvm lager.

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).

Värberg. Duvholmsgränd, månadshyra 150 kr (uteplats).

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

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

HÄLLSPISAR SOM TILLVAL

SKBs hyresmedlemmar har från och med årsskiftet möjlighet att göra tillval när den gamla spisen ska bytas. Utöver standardspisen finns tre olika spisar att välja på.

Förra året skickade hyresmedlemmar i kvarteret Alligatorn Nockeby, genom Peter Knutsson, in en motion om tillval av köksutrustning. De föreslog att hyresmedlemmarna, i samband med åldersbyten, skulle få välja spismodeller med keramikhäll och varmluftsugn som alternativ till SKBs standardspis, som har plattor och vanlig ugn.

Stämman biföll motionen. SKBs förvaltning har under hösten utrett olika tillvalsalternativ och kan nu presentera tre olika tillvalsspisar. Tillvalsmöjligheten finns endast när spisen måste bytas av åldersskäl. Någon möjlighet att tidigarelägga bytet finns inte.

GLASKERAMIKHÄLL MED VANLIG UGN

Den enklaste tillvalsspisen har glaskeramikhäll och en vanlig ugn och finns redan i dag i SKBs bestånd, till exempel i kvarteret Maltet. Tillvalet kostar 500 kronor i kontant betalning vid beställningen och därefter 30 kronor i månaden i fem år.

HÄLLSPIS MED VARMLUFTSUGN

Ett mer avancerat alternativ är en hållspis med varmluftsugn. Den behöver 400 V för att kunna installeras. Vissa av SKBs lägenheter har 230 V matning, vilket gör att denna spis inte kan användas där. Hållspisen med varmluftsugn kostar 1 000 kronor kontant och 70 kronor per månad i fem år.

HÄLLSPIS MED STOR VARMLUFTSUGN OCH MINDRE VANLIG UGN

Det finaste och mest exklusiva alternativet är en hållspis med två ugnar, en stor varmluftsugn och en mindre vanlig ugn. Spisen har en rad andra finesser som tidsstyrning med mera. Även denna spis kräver 400 V. Priset är 1 500 kronor kontant och 80 kronor per månad i fem år.

PRISSÄTTNINGEN

Priserna på alla tillval är satta så att den hyresmedlem, som har tillvalet, betalar hela kostnaden. Tillvalet subventioneras inte och föreningen har heller inte för avsikt att tjäna pengar på tillvalet – det ska bära sina egna kostnader, vare sig mer eller mindre.

Skulle spisen gå sönder under den normala livslängden på cirka 20 år, sköter SKB reparationerna. Om spisen går sönder efter cirka 20 år, byts spisen ut till en standardspis, såvida inte hyresmedlemmen gör ett nytt tillval, med ny kontantinsats och nya månadskostnader.

230 ELLER 400 V

De flesta lägenheterna har 400 V till spisarna, men det finns några undantag där de två dyraste tillvalsspisarna alltså inte kan väljas.

Det gäller bland annat lägenheterna i Kärrtorp, kvarteren Idö-Väldö och Blidö 2 i Farsta, Träslottet i Fredhäll samt Glöden och Ässjan i Vasastaden.

SKBs felanmälan kan, i samband med eventuell beställning, ge besked om vad som gäller i ditt kvarter.

Claes Göthman



Glaskeramikhäll med vanlig ugn.



Hållspis med varmluftsugn.



Hållspis med stor varmluftsugn och mindre vanlig ugn.

FOTO STURE EKENDAHN



PRISADE ENTRÉER

Med anledning av Designåret 2005 arrangerade SABO, i samarbete med Formens Hus en designtävling på temat "Praktiskt, snyggt och tryggt i entréer och trapphus".

Tävlingen genomfördes i två klasser: en för högskolestudenter inom arkitektur, form, design eller konst och en för SABOs medlemsföretag som tävlade med befintliga entréer och trapphus som byggts eller blivit ombyggda under de senaste tio åren.

SKB lämnade in två tävlingsbidrag, kvarteren Tegelpåren på Kungsholmen och Båggången i Hässelby Gård och lyckades erövr ett tredjepris för Tegelpårens entréer.

De vinnande studenterna fick stipendium till inspirationsresor och de vinnande företagen ett konstverk att placera i anslutning till entrén eller trapphuset.

I företagsklassen vann Göteborgs Stads Bostads AB och andrapriset gick till AB Svenska Bostäder.



Harald Norbelie
signerar sin
senaste bok.

FOTON: ROGER TJENSTRÖM

EN INTRESSANT OCH OMVÄXLANDE DAG

SKBs fullmäktigedag lördagen den 19 november blev en välbesökt tillställning. Flertalet av de 98 fullmäktigeledamöterna hade hörsammat inbjudan, liksom ett antal representanter för styrelse, revisorer, hyresutskott och anställda. Totalt deltog 110 personer på denna informationsdag i Ingenjörshuset Citykonferensen.

Programmet inleddes med att VD Henrik Bromfält talade om aktuella föreningsfrågor. Föreningens ekonomi ser bra ut, framför allt beroende på det låga ränteläget, vilket gjort att SKB inte behöver höja hyrorna till nästa år, trots ökade taxekostnader. De senaste åtta åren har SKBs hyror höjts med totalt cirka 6,3 procent, medan hyrorna i allmännyttan i Stockholm under samma tid ökat med cirka 14 procent.



Henrik Bromfält gick också igenom de byggprojekt om cirka 1 000 lägenheter, som SKB har framför sig de närmaste fem åren.

Föreningssekreterare Eva Karayel redogjorde för den utbildning av förtroendevalda som inletts under hösten. Omkring tjugo representanter för kvartersråden deltog i en studiecirkel, omfattande tre träffar, där man bland annat pratade om ideologiskt övergripande frågor, ekonomi och möteteknik. En liknande kurs för föreningens fullmäktige planeras till hösten 2006.

Därefter berättade Henrik Bromfält om SKBs pågående bygge i kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad och visade bilder från området förr och nu.



Den sista programpunkten före lunch svarade en av dagens två gästföreläsare, Harald Norbelie, för. Han tog oss med på en tidsresa i ord och bild genom Stockholm från 1800-talet fram till våra dagar.

Eftermiddagspasset inleddes med att ekonomen Björn Sundström, Sveriges kommuner och landsting, talade om den åldrande befolkningens tryck på bostadsmarknaden och hur Sverige ska klara det framtida välfärdsupdraget.

Så var det dags för prisutdelning. Först fick vinnarna i balkong- och uteplatstävlingen komma fram och hämta sina priser. Sedan gratulerades de fem personer, som hade alla rätt i den tipstävling med SKB-frågor, som fullmäktige fått grubbla över under förmiddagen. Testa gärna dina egna kunskaper, frågorna finns här intill.

SKBs ordförande Göran Långsved avslutade dagen med att tacka för en intressant dag med en bra blandning av både allvarligare och lite lättsammare programpunkter.

Kristina Huber

Till vänster ser vi en av vinnarna i balkong- och uteplatstävlingen. Till höger Björn Sundström, Sveriges kommuner och landsting.



FULLMÄKTIGEDAGENS TIPSTÄVLING

1. Hur många medlemmar hade SKB vid årsskiftet 2004/2005?

- 1. ca 52 000
- X. ca 24 000
- 2. ca 78 000

2. Vilket är SKBs äldsta kvarter?

- 1. kv Motorn
- X. kv Glöden
- 2. kv Bjälken

3. Vilken är den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för hela SKBs bostadsbestånd?

- 1. 1 320 kronor
- X. 650 kronor
- 2. 910 kronor

4. Hur många ordinarie ledamöter har hyresutskottet?

- 1. sju
- X. fem
- 2. nio

5. I vilken stadsdel ligger kvarteret Timmermannen?

- 1. Södermalm
- X. Kungsholmen
- 2. Vasastan

6. Vad heter SKBs påbörjade projekt i Hammarby Sjöstad?

- 1. Strykjärnet
- X. Maltet
- 2. Bryggan

7. Vilken lägenhetstyp är SKBs vanligaste?

- 1. 2 rum och kök
- X. 3 rum och kök
- 2. 1 rum och kök

8. Hur många invånare hade Stockholms stad år 1916?

- 1. 408 792
- X. 155 064
- 2. 675 364

9. Vilket är SKBs senaste kvarter (där inflyttning har skett)?

- 1. kv Tvättbrådan
- X. kv Svetsaren
- 2. kv Köksflåkten

10. Hur stor andel av SKBs medlemmar var yngre än 18 år vid slutet av år 2004?

- 1. knappt 25 %
- X. nästan 70 %
- 2. drygt 40 %

11. I vilken stadsdel ligger Snoilskyvägen?

- 1. Björkhagen
- X. Norra Hammarbyhamnen
- 2. Fredhäll

12. Vad hette en av SKBs mest anlitade arkitekter, som ritat bl a kvarteren Rågen och Axet?

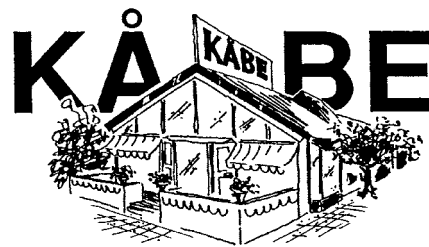
- 1. Edvin Engström
- X. Pelle Björklund
- 2. Lennart Holm

13. Ungefär hur många lägenheter planerar SKB att bygga under de närmaste fem åren?

- 1. 3 500
- X. 1 000
- 2. 450

Rätt svar? Vänd på tidningen!

X'1'z'z'z'1'1'X'1'z'1'z



SKB-medlemmar! Nu har vi specialpriser för er



10-20% rabatt

Markiser:

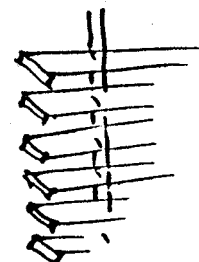
- balkongmarkiser
 - fönstermarkiser
 - terrassmarkiser
 - korgmarkiser
- Stort färgval!

EGEN TILLVERKNING!

Persienner

- mellanglaspersienner
- frihängande persienner
- träpersienner
- mörkläggningsgardiner
- rullgardiner

10-20% rabatt



Vi har de flesta solskydd som förekommer på marknaden.



- MARKISER
- PERSIENNER
- RULLGALLER

Ellen Keys gata 59, 129 52 Hägersten
Telefon: 08-603 11 00
Fax: 08-603 11 50

Mälarpirater firar 70-årsjubileum

Den 1 december 1935 flyttade de första hyresgästerna in på Snoilskvågen i kvarteret Mälarpirater. Året därpå var även huset vid Orvar Odds väg klart för inflyttning.

Mälarpirater ligger i Fredhäll, Stockholms Beverly Hills, om någon undrar. Enligt gamla årsberättelser byggde SKB dessa hus i stadens utkanter, trots att styrelsen var fundersamma på om medlemmarna ville flytta "ut". Lägenheterna blev dock genast uthyrda. Husen består i dag av 141 lägenheter, mest ettor, men även tvåor och ett par treor finns.

En torsdagskväll i december 2005 firade de boende i Mälarpirater att deras hus blivit 70 år. Ett 40-tal personer hade samlats i kvarterslokalen, där kvarterets sammankallande, tillika festarrangör, Sture Eriksson hade ordnat en trevlig fest med god middag och underhållning.



Sture Eriksson

Arne Blomqvist från SKBs förvaltning bidrog till att höja stämningen när han berättade om bakgrunden till kvartersnamnet Mälarpirater och överlämnade en piratflagga med tillhörande hatt och ögonlapp till kvällens arrangör.

Innan kaffet underhöll trubaduren Leif Werner oss med sång och roliga historier. Mycket uppskattad var Annie Strömboms berättelse om kvarteret. Annie var en av de första som flyttade in



Annie Strömbom

här och hon har alltså varit kvarteret troget i 70 år. Annie hade mycket att berätta, bland annat var årshyran vid inflyttningen 996 kronor exklusive värme och insatsen 1 300 kronor. Allt för en etta. Hyrorna kunde till och med sänkas under ett par år tack vare låga räntor.

Kvällen förflöt sedan med mycket prat om gamla tider. Vi tackar förvaltningen för bidrag till festen och ett stort tack till Sture, som ansvarat för det hela. Nu ser vi fram emot ett år med nytt firande då vår förening fyller 90 år.

*För hyresmedlemmarna
Berit Henriksson*

20-årsfirande i Gröndal

Den 28 maj förra året firade SKBs bostadsområde i Gröndal 20-årsjubileum. Festen började med ballonguppsläpp och tal till bland andra Hans Persson, som varit vår eminente fastighetsskötare under alla de 20 åren. Hasse har varit borta en längre tid på grund av sjukdom, så det var roligt att han och hans fru Barbro kunde närvara vid festen. Vi boende tackade Hasse med diplom och blommor för det goda arbetet han utfört och trivseln han spridit i vårt område.

En utställning om Gröndal med bilder från området före, under och efter det att våra hus byggdes gav många av oss nya kunskaper om Gröndal. En uppskattad och fin utställning.

Vi hade också en tipspromenad med frågor om Gröndal och det delades ut fina priser. Det var dukat både på gården och inne i vår fina kvarterslokal. Maten kom från vår "egen" cateringfirma A-G Tycke och Smak, där Agneta Gustavsson hade



FOTO YLVA WESTMAN

Pubkväll i Årsta

Den 16 december förra året var det pubkväll på Erkenskroken i Årsta.

komponerat underbart god picknickmat.

Firandet avslutades med pub i kvarterslokalen, där kvarterets eget husband underhöll oss.

Vädret hade vi tur med. Varmt och soligt hela dagen förutom på kvällen då det fullkomligt öste ner. Men då satt vi inne och myste efter en härlig festdag.

Eva Edling



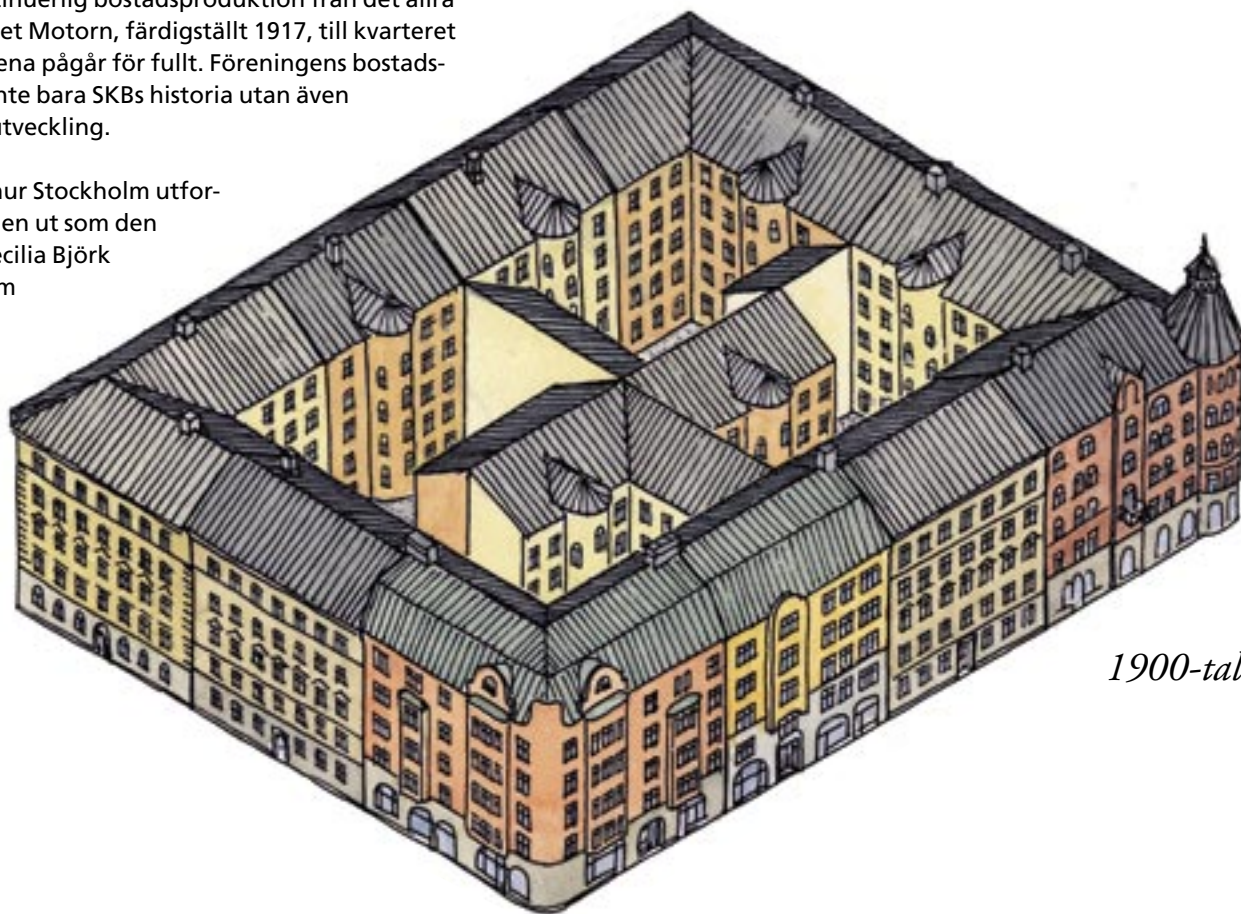
Stina Svenling Adriansson och Hans Persson.



Den fina gården utanför kvarterslokalen.

I ÅR FIRAR SKB SITT 90-ÅRSJUBILEUM. Föreningen har under dessa år haft en kontinuerlig bostadsproduktion från det allra första huset i kvarteret Motorn, färdigställt 1917, till kvarteret Maltet, där nu arbetena pågår för fullt. Föreningens bostadsmiljöer återspeglar inte bara SKBs historia utan även Stockholms bostadsutveckling.

Vilka ideal har styrts hur Stockholm utformats? Varför ser staden ut som den gör? Arkitekterna Cecilia Björk och Laila Reppen, som arbetar mycket med vardagsarkitektur och bland annat skrivit boken "Så byggdes staden", har tittat närmare på hur stadsplanerarnas idéer varierat under decennierna.



1900-tal

Stadens mönster

Stadens mönster bildas av gator, bebyggelse, parker och öppna platser. Mönstret, stadsplanen, har genom decennierna utformats olika. Stadsplanen är ett resultat av skiftande ideal och idéer om hur den goda staden ska se ut.

Det är spännande att läsa stadens utbyggnad och historia genom att lära sig hur planerare tänkt under olika tider och hur det resulterat i olika planmönster, som format staden för många hundra år framåt.

TEXT & ILLUSTRATION CECILIA BJÖRK OCH LAILA REPPEN

Fram till mitten av 1800-talet bodde och arbetade de flesta svenskar på landet. Invånarantalet i Stockholm uppgick till knappt 100 000 invånare. Men på 1850-talet tog industrialiseringen fart. I stället för att som förr tillverka praktiskt taget allt för hand, började fabriker producera maskintillverkade varor. Till de nya fabriker krävdes mycket arbetskraft som kunde sköta maskinerna. Många fattiga lantarbetare tog chansen och flyttade till staden i hopp om att skapa sig ett drägligare liv. Denna stora inflyttning skapade en stor bostadsbrist i Stockholm. Var skulle de nya stockholmarna bo?

Stockholm var vid mitten av 1800-talet en relativt glest bebyggd stad. Stenhusen var få och låg längs

”Soptunnor, dasslängor och vedförråd har sedan länge försvunnit”

huvudgatorna. Större delarna av malmarna var bebyggda med trähus och hade en lantlig karaktär. Nu började nya hus växa upp som successivt ersatte gamla malmgårdar och träkåkar. Grundläggande system, som gasledning och avloppsledningar och snart nog även vattenledningar, lades ner i gatorna och skapade grunden för en modern storstad.

Nya stadsplaner togs fram för den växande staden. Albert Lindhagen var ansvarig för den plan som i slutet av 1870-talet lades till grund för Stockholms fortsatta utbyggnad. Breda trädplanterade esplanader skulle komplettera de traditionella rutnätskvarteren. Under 1880-talet uppfördes en mängd nya stenhus som hyrdes ut med hyresrätt.

De nya hyreshusen byggdes i slutna rektangulära kvarter. Varje kvarter bestod av ett antal tomter, som tillsammans bildade ett kvarter. Tomterna ägdes och bebyggdes av privata byggmästare. Det som ansågs viktigast var byggnadernas arkitektur mot gatan. Här lades stor omsorg vid utformningen och det var viktigt att fasaderna byggdes med ett för tiden modernt uttryck. Mot gården däremot, utformades fasaderna på enklast möjliga sätt. Medan det på gatusidan går att avläsa vilket decennium ett hus är byggt, så ser fasaderna på gårdssidan likadana ut oavsett när de byggts.

De sena 1800-talshusen i Stockholm byggdes ofta i fem våningar. Gatuhuset bildade en stilig sammanhållen representativ ram mot gatan medan gårdsmiljön var bedrövligt eftersatt. Kvarterens inre rymde gårdshus i fyra till fem våningar, tätt placerade och utan inbördes samband. Tomterna kunde exploateras så att upp till 80 procent av tomtytan fick bebyggas.

I dag talar vi om segregation i samhället och menar exempelvis sociala skillnader mellan olika förorter. På slutet av 1800-talet fanns också en kraftig segregation i staden, men då inom samma fastighet. I gatuhuset bodde de välbeställda, det bästa läget var en eller två trappor upp över gatan. Det fanns ofta ingen hiss så att bo högt upp var ansträngande och lägenheterna i bottenvåningen var för nära gatan.



1920-tal, storgårdskvarter:
Midsommarfirande i kvarteret
Motorn i Vasastan.

FOTO SKBs ARKIV

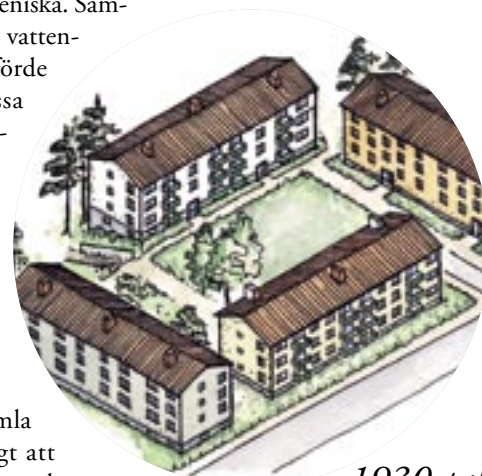
I gårdshuset trängdes fattigt folk. Man bodde trångt och hade ofta inneboende i de redan överbefolkade lägenheterna. Gårdshusens lägenheter var mindre och hade sämre ljusförhållanden.

Gårdarna omgavs av höga hus och mellan fastigheterna murades höga murar eller så sattes staket upp som hindrade människor och djur att ta sig mellan gårdarna. På de trånga gårdarna skulle många olika funktioner rymmas. Här stod soptunnor och här fanns dasslängor. Tappställen för vatten och piskställningar liksom enkla uthus för ved och tvättstugor skulle också få plats. Gården var dessutom barnens lekplats. Det är lätt att förstå att miljön på de mörka gårdarna inte var särskilt trevliga vare sig för barn eller vuxna.

I dag kan det vara svårt att föreställa sig hur 1800-talets gårdsmiljöer såg ut och luktade, eftersom nästan alla innerstadsgårdar i Stockholm har rustats upp. Gårdshus har rivits, murar tagits ner och gårdarna planerats och planterats för de boende. Soptunnor, dasslängor och vedförråd har sedan länge försvunnit.

Sättet att bygga i slutna kvarter började kritiseras i början av 1900-talet. Många ansåg att stenstadens gårdsmiljöer var både mörka och ohygieniska. Samtidigt utvecklades bekvämligheter som vatten-toalett och centralvärme, vilket medförde att gårdarna kunde befrias från dessa uppgifter. På 1920-talet byggdes så kallade storgårdskvarter på flera ställen i Stockholm. Hela kvarter uppfördes av en och samma byggmästare. Inga gårdshus byggdes utan den stora gemensamma gården i mitten planterades och utformades för de boendes rekreation.

På 1930-talet hade kritiken av den gamla stenstadens uppbyggnad gått så långt att nu introducerades helt nya sätt att placera hus. Rutnätsstadens ideal förkastades med sina täta gårdar och mörka lägenheter – nu skulle alla nya bostäder >>



1930-tal



1930-tal, sol, ljus och luft:
Kvarteret Mälarpirater i
Fredhäll.

FOTO SKBs ARKIV

**1960-70-tal,
miljonprogrammet:**
Kvarteren Fårholmen
och Bredholmen i
Värberg.

FOTO STURE EKENDAHL



>> ges sol, ljus och luft! Bort med kvartersstaden! De nya stadsplaneidéerna resulterade i att fristående huslängor, placerade på naturmark, började byggas. Mellan husen skulle grönskan frodas. 1930-talshusen anpassades efter naturen, träden sparades runt om bebyggelsen och själva byggnaderna anpassades till formen på klippor eller berg. Husens orientering, uppradade med gavel eller långsida mot gatan, gjorde att man inte kunde tala om gårdar i traditionell mening – men här fanns naturen in på knuten.

Flerbostadshusen byggdes ofta i kransen strax utanför malmarna. De flesta lägenheterna var små, 1 eller 2 rum och kök. Mest uppseendeväckande var att alla lägenheter byggdes med modern standard, som eget badrum, sopnedkast, balkong och till och med kylskåp. Hög standard hade tidigare varit förbehållet de stora påkostade lägenheterna. Många nya förorter, som Hammarbyhöjden och Traneberg, byggdes med dessa nya ljusa stadsplaneideal som förebild.

På 1960-talet hade Stockholm över 800 000 invånare. Trångboddheten var återigen stor och det var nästan omöjligt att få tag på en lägenhet. Riksdagen fattade då beslut om att en gång för alla råda bot på bostads-

1970-tal

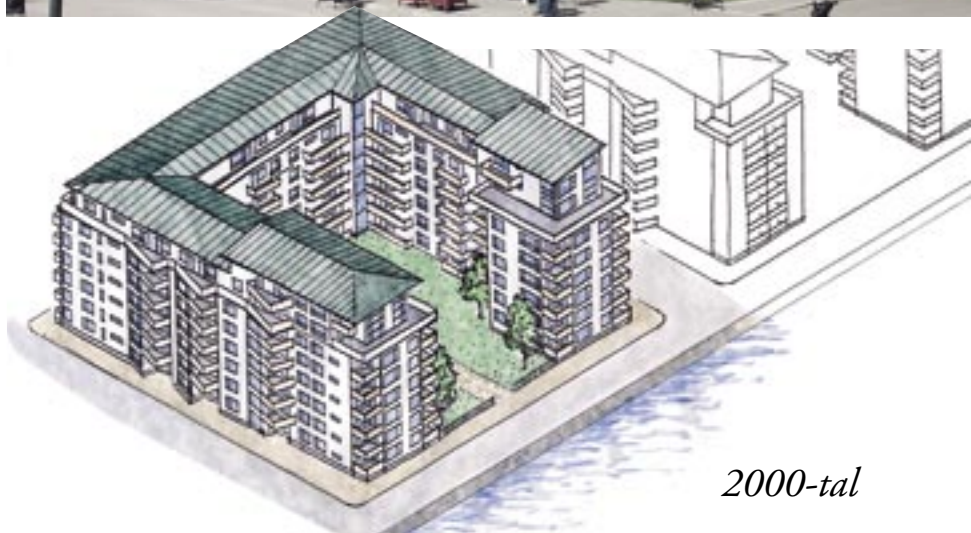


bristen. Man beslöt att det skulle byggas en miljon nya bostäder i Sverige mellan åren 1965 och 1974. Detta miljonprogram genomfördes och det innebär att cirka var fjärde lägenhet i Sverige är producerad under 10-årsperioden 1965–74. Bostäder både i höga och låga hus och många småhusområden ingår i miljonprogrammets bebyggelse. Husen producerades för första gången rationellt, marken plansprängdes och kranbanor lades ut för att byggkranar skulle kunna användas effektivt. Byggarbetslagen specialiserades på vissa byggmoment som de, enligt löpandebandsprincipen, gick från bygge till bygge för att utföra. Många fasader prefabricerades, det vill säga förtillverkades på fabrik, och fraktades till byggarbetsplatsen där de monterades på en betongstomme. Bebyggelsen präglas av en stor variation av såväl traditionella som nyare fasadmateriäl, samtidigt som husen inom samma utbyggnadsstapp gavs ett likartat utseende.

Miljonprogrammets stadsplaneideal innebar att husen placerades fristående, antingen runt en gård eller mer fritt från varandra. Nära husen planerades gårdar för lek, rekreation och parkering. Eftersom marken plansprängdes var den naturliga vegetationen bortschaktad och där endast ett tunt nytt lager matjord



2000-tal, sjönära boende:
Kvarteret Köksfläkten på
Lilla Essingen.
FOTO STURE EKENDAHL



2000-tal

påfördes blev växtbetingelserna dåliga. Detta, i kombination med en rätvinklig gårdsplanering, innebar att en del av miljonprogrammets gårdar upplevdes som tråkiga. Genom åren har grönskan på sina håll vuxit sig stor och många gårdar har planerats om och gjorts mer tilltalande och användbara.

Efter miljonprogrammet kom en kraftig reaktion mot det storskaliga byggandet, där många mänskliga kvaliteter ansågs gått förlorade. Bostadsbristen hade byggts bort och i många kommuner var det till och med svårt att få alla lägenheter uthyrda. Stadsplanering och arkitektur utformades i stället med den slutna kvartersstaden som förebild. Det var bättre förr tycktes man tänka. På malmarna byggdes på 1980-talet nya innerstadskvarter där husens material, burspråk, takformer och färgsättning var inspirerade av 1800-talets stenstadskvarter.

1990-talet präglades av nya stadsplaneidéer. Staden skulle byggas inåt! Det innebar att gamla övergivna industriområden och sjukhusområden i centrala lägen gjordes om till nya bostadsområden. Man kan säga att de idéer som låg bakom miljonprogrammet förkastades helt. Miljonprogrammets bostäder byggdes långt

utanför stadskärnan, uppläts med hyresrätt och gavs god service med ett lokalt centrum.

2000-talets stadsplanering vände helt på begreppen, husen byggdes nära befintligt centrum, nära vatten, uppläts med bostadsrätt och fick utnyttja den service som eventuellt fanns i närheten.

2000-talets stadsplanering påverkades starkt av invånarnas önskemål att få ett sjönära boende. För att skapa sjöutsikt från så många lägenheter som möjligt placerades husen med gaveln mot vattnet och med balkonger längs långsidorna. Arkitekturen hämtade sin inspiration från funktionalismen och husen gavs platta tak och släta fasader med stora fönsterytor.

Att gå runt i staden med planeringsglasögon på näsan är att vandra i levande historia. Det som planerades och byggdes för flera hundra år sedan finns spår av än i dag. Det vi gör i dag kommer att finnas kvar i många hundra år framåt. Vilka planeringsideal som kommer att gälla imorgon och i framtiden kan vi omöjligt sia om i dag. Det enda vi vet är att de ständigt kommer att förändras och utvecklas i takt med nya tiders krav och ideal.

Cecilia Björk & Laila Reppen

90 ÅR MED



Vi har här sammanställt några viktiga händelser inom föreningen under de gångna åren.

1916

Föreningen bildades den 21 januari och konstituerades den 21 juni. Ett åttiotal personer anslöt sig då till den nybildade föreningen.

1917

SKBs första hus i kvarteret Motorn färdigställs.

1928

Regler för interna lägenhetsbyten fastställs.

1933

Föreningen indelas i olika distrikt, varav ett för köande medlemmar. På distriktsmötena väljs fullmäktige. Antalet fullmäktige bestäms till en tjugofemtedel av föreningens totala medlemsantal. För första gången deltar fullmäktige på det ordinarie

föreningsmötet som representanter för medlemmarna.

1943

SKB tecknar kollektiv hemförsäkring i Folksam för föreningens samtliga lägenheter. Försäkringen finns fortfarande.

1957

Ny kvoteringsregel för fullmäktige införs. En fullmäktig väljs för varje påbörjat 200-tal medlemmar. Detta gäller både för boende och köande. Varje förvaltningsenhet representeras av fullmäktig och suppleant, som bor inom förvaltningsenheten.

1969

Bytesrätten befastes i den nya hyreslagen. Externa byten börjar så småningom tillämpas även inom SKB.

1971

SKB får dispens från den regel i hyreslagen som ålägger hyresvärden obligatorisk reparationskyldighet.

1973

På grund av oro för outhyrda lägenheter säljer SKB tre av fyra färdigprojekterade hus i Eriksberg i norra Botkyrka till Svenska Bostäder.

1975

Länsstyrelsen beviljar SKB dispens från tillämpningen av bostadssaneringslagen.

1976

Första numret av medlemstidningen Vi i SKB utkommer i form av ett vikt A4-blad, ett format som "tidningen" skulle behålla i åtta år.

1978

SKB får dispens från tillämpningen av hyresförhandlingslagen. Ett viktigt skäl är att SKB inrättat ett hyresutskott fyra år tidigare.

1980

Antalet fullmäktigeledamöter, som representerar de köande medlemmarna, bestäms till 32.



Var med och fira SKBs 90-årsjubileum

Lördagen den 23 september 2006 firar vi SKBs 90-årsjubileum med en heldag, uppdelad på Hammarby Sjöstad och Clarion Hotel Stockholm.

Programmet inleds med öppet hus i kvarteret Maltet, SKBs nybyggda hus i Hammarby Sjöstad, där vi bland annat visar tre lägenheter. Tillfälle till rundvandring på egen hand i Sjöstaden finns också. Det går bussar till Clarion Hotel Stockholm, Ringvägen 98, där lunch serveras.

Eftermiddagen ägnas åt intressanta föredrag om olika boendefrågor och SKBs roll på Stockholms bostadsmarknad.

Jubileumsfirandet avslutas sedan med en middagsbuffé på hotellet.

Inbjudna är SKBs fullmäktige och suppleanter, styrelse, revisorer, hyresutskott samt anställda. Vill du också fira 90-årsjubileet? Vi i SKB bjuder även in ett antal medlemmar utan förtroendeuppdrag till SKB-dagen.

Är du intresserad av att vara med? Fyll i talongen här bredvid och skicka in den till SKB, Box 850, 161 24 Bromma eller faxa till 08-704 60 66 så att den är SKB tillhanda senast den 9 augusti 2006. Först till kvarn...

Vi skickar detaljerat program till dem som kommer med. Välkommen!

Henrik Bromfält
VD

1981

Nyproduktion i egen regi upphör efter 60 år. Sista bygget är kvarteret Timmermannen på Södermalm.

Begreppet kvartersråd skrivs in i stadgarna och en arbetsordning för dessa fastläggs.

1982

Årsavgift införs. Enhetligt belopp för turordning till samtliga lägenhetsstorlekar införs.

1983

Bosparande införs.

1986

För att underlätta interna lägenhetsbyten börjar SKB ge ut bytestidningen Byta Bostad.

1987

Lägenhetsfondsystemet börjar tillämpas.

1989

Distriktsmötena ersätts med ordinarie medlemsmöten, som för de boende anordnas av varje kvartersråd. Varje förvaltningsenhet väljer sin egen fullmäktigeledamot. De köande medlemmarna har ett eget medlemsmöte. Antalet boende fullmäk-

tige ska utgöra 60 procent av det totala antalet ledamöter. På motsvarande sätt ska antalet köande fullmäktige kunna utgöra högst 40 procent av antalet ledamöter.

Utbyggnad av kabel-tv i SKB startar.

1990

Den egna byggnadsverksamheten upphör helt. Sista ombyggnaden i egen regi är kvarteret Bergsfallet på Kungsholmen.

1992

Efter cirka 60 år på Kungsholmen flyttar SKB in i nybyggt kontorshus i kvarteret Lillsjönäs i Abrahamsberg.

Kvartersråden deltar för första gången i arbetet med underhållsbudgeten.

Intresseanmälan till lediga lägenheter genom Talsvar införs.

1993

Ett miljöprogram för SKB läggs fast.

Vi i SKB börjar ges ut i fyrfärg och utökad sidantal.

1996

För att göra föreningen ekonomiskt starkare och mer kreditvärdig beslutar fullmäktige om stadgeändringar, som innebär omvandling av medlemsmedel till insatskapital.

1999

SKBs hemsida www.skb.org tas i drift.

2000

Insatsreglerna ändras. Det innebär bland annat att boinsatsen ska beräknas med utgångspunkt från lägenhetsytan, inte antalet rum. Boinsatsen i fastigheter byggda eller förvärvade från och med år 2000 kan uppgå till högst tio procent av produktionskostnaden. Nivån på insatserna regleras med KPI.

2002

En lag som reglerar den kooperativa hyresrätten träder i kraft och SKB behöver inte längre leva på dispens. SKB registreras som kooperativ hyresrättsförening.

Samtliga SKBs fastigheter har tillgång till bredband.

2003

Stämman beslutar om nya riktlinjer för hyressättningen. De innebär bland annat att bostadshyrorna ska fördelas efter lägenheternas relativa värden, det vill säga en bedömning av hur medlemmarna värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter. Riktlinjerna ska utvärderas efter fem år.

Kristina Huber

JAG VILL GÄRNA VARA MED PÅ SKBs 90-ÅRSJUBILEUM DEN 23 SEPTEMBER 2006

- Jag vill delta hela dagen inkl middagsbuffén exkl middagsbuffén
- Jag vill bara delta på förmiddagen inkl lunchen
- Jag vill bara delta på förmiddagen exkl lunchen
- Jag vill bara delta på eftermiddagen inkl lunch och middagsbuffé
- Jag vill bara delta på eftermiddagen exkl lunch men med middagsbuffé
- Jag önskar specialkost
(gäller både lunch och middagsbuffé)

Medlemsnummer _____

Namn _____

Adress _____

Telefonnr dagtid _____

E-post _____





Ordföranden har ordet

SKB – ett viktigt alternativ

SKBs verksamhet kännetecknas just nu av en omfattande produktion av nya lägenheter. Efter färdigställandet av 81 lägenheter i kvarteret Köksfälten på Lilla Essingen för drygt 1,5 år sedan var det i februari 2006 dags för successiv inflyttning i kvarteret Maltet i Hammarby Sjästad. Denna sker samtidigt som projekt nummer två i området startar – 123 lägenheter i kvarteret Kappseglingen – i projektet där den kände arkitekten Gert Wingårdh är engagerad.

Investeringarna de närmaste tre åren uppgår till cirka 300 mkr per år, vilket för SKBs del är en hög investeringsvolym. I de övriga nio bostadsprojekt som för närvarande är aktuella, beräknas det totala investeringsbeloppet uppgå till 2 mdr, vilket motsvarar ett tillskott på totalt cirka 1 000 nya lägenheter. För att kunna förverkliga investeringsportföljen är det viktigt att räntenivån inte blir för hög och att byggkostnaderna kan hållas inom rimliga ramar.

Som enda kooperativa hyresrättsförening i Stockholm har SKB en viktig roll på den framtida bostadsmarknaden i regionen och föreningen utgör ett betydelsefullt alternativ till andra existerande boendeformer. Den bestående tillväxten i antalet nya medlemmar visar på att det finns ett fortsatt starkt intresse för den boendeform som SKB representerar. Under 2005 ökade medlemsantalet med netto 1 298 och det totala antalet medlemmar uppgick vid årsskiftet 2005/2006 till 79 021. Under året förmedlades cirka 900 lägenheter.

För att klara medlemmarnas krav på produktion av nya lägenheter samt investeringsåtagandena under åren framöver är det nödvändigt med en stabil och stark föreningsekonomi. Föreningen har haft betydande överskott ett antal år och resultatet för 2005 uppgick till drygt 63 mkr. Denna ekonomiska utveckling av föreningens verksamhet är en avgörande förutsätt-

ning för att produktionen av nya lägenheter ska kunna genomföras utan allt för stor lånevolym som tynger balansräkningen. Med en soliditet på 33 procent finns nu en stabil bas för fortsatt expansion. Dessutom medför det ökande bosparandet inom föreningen en förbättrad finansiell ställning till gagn för ökad bostadsproduktion.

En starkt bidragande orsak till den goda ekonomin är naturligtvis att räntenivån har varit jämförelsevis låg under ett antal år. En viss successiv höjning av räntorna är sannolikt att vänta de närmaste åren.

Samtidigt som investeringarna under några år legat på en relativt hög nivå har bostadshyrorna inte höjts under fem av de senaste åtta åren. Hyresförhandlingarna hösten 2005 ledde också de till att hyrorna för 2006 hålls oförändrade. Fastighetsunderhållet fortsätter dock att ligga på en hög nivå även 2006 i syfte att uppnå en så hög kvalitet i boendet som möjligt.

Det är viktigt att fastighetsförvaltningen fortsätter att utvecklas positivt samt att de boendes synpunkter och önskemål så långt möjligt kan tillgodoses. Olika kvalitetsmätningar pekar också på att SKB ligger långt framme när det gäller de boendes uppfattning om föreningens verksamhet.

År 2006 fyller föreningen 90 år, vilket kommer att uppmärksammas med en särskild SKB-dag den 23 september. Föreningens många år visar med all tydlighet på verksamhetens hållbarhet och dess bärande idé. För en fortsatt vital förening gäller det att successivt utveckla och förändra verksamheten i takt med de nya krav och förutsättningar som växer fram.

Ett stort tack till alla medlemmar och förtroendevalda samt till all personal som aktivt medverkat till ytterligare ett bra år för föreningen.

Göran Långsved



FOTO STURE EKENDÄHL

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



SKBs LEDNING. Sittande från vänster Bertil Ekvall, marknadschef och Thorbjörn Nilsen, administrativ chef. Stående från vänster Claes Göthman, förvaltningschef, Ingela Lundberg Erik, VD-assistent, Henrik Bromfält, VD och Bo Andersson, teknisk chef.

ÅR 2005 I KORTHET

- Omsättning 476 mkr
- Resultat efter finansnetto 63 mkr
- Balansomslutning 3 283 mkr
- Nyproduktion av 216 lägenheter i kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad

UTBLICK ÅR 2006

- Inflyttning i de nyproducerade lägenheterna i kvarteret Maltet
- Byggstart för 123 lägenheter i kvarteret Kappseglingen, Hammarby Sjöstad
- Fortsatt planering för nya bostäder
- Fortsatt utveckling av SKBs kvalitets- och miljöarbete

ÅRSREDOVISNINGEN 2005 I KORTHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGSVERSAMHET

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar ökade under året med 1 298 och uppgick till 79 021 vid årets slut. Av dessa var 6 540 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

FÖRENINGSPRÅG

Förenings- och medlemsfrågorna har under året fått ett större utrymme till följd av en medveten satsning på utbildning och information för SKBs förtroendevalda medlemmar.

Under året har en första omgång av SKBs medlemsutbildning, föreningskolan, genomförts. Utbildningen riktade sig denna gång till medlemmar som är verksamma i kvartersråden. Cirka tjugo deltagare har träffats tre kvällar och diskuterat frågor som till exempel de kooperativa idéerna, föreningsdemokrati, inflytande och ansvar. Även ekonomi, fastighetsunderhåll och skötsel har tagits upp.

Förutom SKBs egen personal har en konsulent från Kooperativt IdéCentrum, KIC, medverkat i utbildningen.

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSTÄMMA

Under år 2005 har SKBs fullmäktige bestått av 59 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna samt 39 ordinarie ledamöter för de köande medlemmarna. Fullmäktige för de boende utses vid de ordinarie medlemsmötena i kvarteren.

Fullmäktige för de köande utses vid de köande medlemmarnas ordinarie medlemsmöte. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.

2005 års ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj i Ingenjörshuset, Citykonferensen. En utförlig artikel om stämman fanns i föregående nummer av Vi i SKB.

STYRELSEN

Styrelsen behandlar på sina sammanträden dels regelbundet återkommande frågor som ekonomi, byggande, medlemsärenden med mera, dels övriga föreningsfrågor av vikt. Styrelsen har haft sju sammanträden under året. Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkar även i beredningsprocessen inför föreningsstämman, samt deltar bland annat i olika referensgrupper och medlemsmöten.

KVARTERSRÅD

Vid årets slut fanns 52 verksamma kvartersråd. I tre kvarter finns det kontaktpersoner i stället för kvartersråd. I ett kvarter saknas kvartersråd. Under året har det bildats kvartersråd i det nybyggda kvarteret Köksfläkten liksom i det äldre kvarteret Pärönrådet på Kungsholmen, där man länge har saknat ett eget kvartersråd.

Kvartersrådsdagarna genomfördes som vanligt i början av året. Syftet med dessa träffar är främst att förbereda vårens med-

lemsmöten och att diskutera frågor som är aktuella och intressanta för kvartersrådets verksamhet.

MARKNAD OCH UTHYRNING

Antalet sökande av en SKB-bostad har under det gångna året varit på samma nivå som tidigare år. Kötiderna har däremot sjunkit i några av SKBs områden. Orsaken går med stor sannolikhet att finna i den ökade nyproduktionen av bostäder i Stockholm samt att allt fler privata hyresvärdar lämnar lägenheter till bostadsförmedlingen.

SKBs BOSTADSHYRESGÄSTER

Antalet boende i SKBs fastigheter är drygt 12 000. Åldersmässigt representerar de i stort ett tvärsnitt av invånarna i Stockholms stad.

ÅLDERSFÖRDELNING I PROCENT

Ålder	SKB	Hela staden
0–6	7	8
7–15	10	9
16–19	4	4
20–24	7	6
25–44	31	35
45–64	26	24
65–	15	15

MEDLEMSUTVECKLING OCH KÖTIDER

Kötiderna för de mer attraktiva, oftast äldre, lägenheterna är fortfarande långa.

Förvaltningsberättelsen fortsätter på nästa sida →

Det krävs till exempel en kötid på 20–40 år för en lägenhet i innerstaden. Till nyproducerade lägenheter krävs i allmänhet inte lika långa kötider. I kvarteret Maltet har tio hyreskontrakt förmedlats till köande med kötid under fem år. Orsaken till den lägre efterfrågan i nyproduktionen är sannolikt de högre hyrorna jämfört med SKBs övriga fastighetsbestånd.

Andelen köande medlemmar i förhållande till antalet lägenheter är naturligtvis en faktor som påverkar kötiderna. Andra faktorer är balansen på bostadsmarknaden i stort och hur höga SKBs hyror är jämfört med andra fastighetsägares. En omständighet som kan medföra längre kötider på sikt är att många unga medlemmar uppnår vuxen ålder och söker egen bostad.

ÖVERENSKOMMELSE OM HYRORNA

Den 1 januari 2005 höjdes hyrorna med i genomsnitt 1,5 procent. Uttaget var differentierat beroende på bedömningar av bland annat lägenheternas relativa värde i förhållande till utgående hyror. Detta i enlighet med föreningens riktlinjer för hyressättning.

SKBs styrelse och hyresutskottet har vid hyressamrådet 2005 beslutat om oförändrade hyror för år 2006. En välskött ekonomi i kombination med de låga räntorna har möjliggjort detta.

BOSTADSUTHYRNING

Under 2005 har avflyttning skett från 794 (865) lägenheter, vilket motsvarar en omflyttning på 12 procent av det totala bostadsbeståndet. Kortare kötider för mindre lägenheter i innerstaden bidrar till en större omflyttning i hela fastighetsbeståndet, genom att så kallade flyttkedjor skapas. Störst har dock omsättningen varit i ytterstaden. Den 31/12 2005 var totalt sju lägenheter, belägna i Tensta, Hässelby och Tyresö, outhyrda, och 120 (114) lägenheter var uthyrda i andra hand. Antalet byten uppgick till 45 (71). Av dessa var 23 externa. Under 2005 har 20 (28) lägenheter återlämnats till föreningen till följd av åtgärder mot otillåtet boende. Den 31 december var 68 (68) lägenheter uthyrda till icke medlemmar.

BILPLATSER

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 964. Av dessa var 17 bil- och 8 mc-platser outhyrda vid årets slut. Övriga bilplatser uppgår till 1 898, varav 359 var

outhyrda vid årsskiftet. Merparten av de outhyrda bilplatserna finns i förortsområdena.

LOKALER

SKBs sammanlagda lokalyta uppgår till 38 699 kvm. Under 2005 kunde en viss ökning av efterfrågan på kommersiella lokaler skönjas. Vid årets slut fanns en ledig lokal på 508 kvm.

Under året har tolv hyreskontrakt omförhandlats, med en ökad hyresintäkt om 13 procent som följd.

BYGGNADSVERSAMHET

SKB äger och förvaltar 6 637 bostäder. Det långsiktiga målet är att 80–100 nya lägenheter ska färdigställas eller förväras varje år.

I SKBs befintliga fastighet i kvarteret Riset på Södermalm har under året en kontorslokal byggts om till två lägenheter om vardera 2 rok.

SKB har två markanvisningar i Hammarby Sjöstad. I kvarteret Maltet påbörjades byggnadsarbetena i augusti 2004. Inflyttning sker februari – oktober 2006.

För den andra tomten i Hammarby Sjöstad, kvarteret Kappseglingen, har SKB tecknat exploateringsavtal med Stockholms stad och fått byggnadslov för ett projekt ritat av arkitekten Gert Wingårdh. Byggstart första kvartalet 2006 med inflyttning årsskiftet 2007/2008.

I kvarteret Handboken, vid tunnelbanestationen i Abrahamsberg, pågår detaljplanarbetet och ett godkännande kan bli möjligt i början av 2006. Planerad byggstart i slutet av år 2007.

Planarbetet för SKBs markanvisning i kvarteret Lustgården på Kungsholmen har pågått under året. Detaljplanen kommer med största sannolikhet att godkännas under 2006. Byggstart är möjlig 2007.

I anslutning till SKBs bostadsområde i kvarteret Kampementsbacken på Gärdet planeras för en kompletteringsbebyggelse med igångsättning 2008.

I Årsta, i ett kvarter som tills vidare kallas Skälderviken, pågår detaljplanarbetet. Igångsättning är planerad till slutet av år 2007.

I Sundbyberg i kvarteret Ugglan, har detaljplanen antagits av Sundbybergs kommunfullmäktige. Byggstart beräknas till 2007 och inflyttning till 2008.

I kvarteret Persikan på Södermalm, planerar staden att riva SLs nuvarande bussdepå för att bygga en ny med garage. Ovanpå

detta planeras för en bostadsbebyggelse med cirka 800 lägenheter, varav SKBs del är cirka 130. Detaljplanarbetet har påbörjats. Möjlig byggstart 2009.

I Hjorthagen, inom detaljplaneområdet Norra Djurgårdsstaden, har SKB en markanvisning för cirka 120 lägenheter. Hela området planeras innehålla cirka 2 000 lägenheter. Planarbetet pågår och en lagakraftvunnen detaljplan förväntas till 2007.

I bostadsområdet Annedal (tidigare kvarteret Baltic), mitt emot Solvalla, har Stockholms stad påbörjat detaljplanarbetet. SKBs tomt ligger dock sent i utbyggnadsordningen, varför något arkitektarbete ännu inte har påbörjats.

ENERGI OCH MILJÖ

SKB har sedan år 2002 arbetat med detaljerade miljöplaner för tvåårsperioder. Planerna innehåller mål, åtgärder och budget för SKBs prioriterade miljöområden.

De sju områden som SKB prioriterar är energi, vatten, kemikalier, allmänna resurser samt avfallshantering, transporter och sunda bostäder. Vid utvärderingen av 2004/2005-års miljöplan kan konstateras att sex av de sju miljömålen är uppfyllda. Målet att sänka vattenförbrukningen med 10 procent har inte nåtts. Den totala sänkningen blev 4 procent och arbetet fortsätter.

SKBs fastigheter uppvärms till största delen med fjärrvärme, vilket är ett hållbart sätt att värma upp bostäder. Under de senaste åren har SKB arbetat med att effektivisera fastigheter med hög energiförbrukning. Målet att minska energiförbrukningen till 175 kWh/m²/år (normalår) har uppfyllts genom de vidtagna åtgärderna.

SKB arbetar vid all nyproduktion och ombyggnadsverksamhet efter Stockholms stads program för miljöanpassat byggande. Detta program ställer höga krav på samtliga inblandade aktörer avseende användning av material, byggprodukter och kemikalier. Varje enskilt projekt får på detta sätt objektspecifika mål som kontinuerligt följs upp – för närvarande är arbetena i kvarteret Maltet högaktuella. SKB arbetar även med att i den dagliga förvaltningen använda så miljövänliga produkter som möjligt.

Genom att erbjuda hyresmedlemmarna en fastighetsnära källsortering har mängden hushållssopor minskat, och i samband med större reparationsarbeten sorteras alltid rivningsmassorna. Efter beslut av före-

ningsstämman ska därutöver ett försök med fastighetsnära insamling av farligt avfall påbörjas i några fastigheter under 2006.

SKBs hantverkare får nu dagens arbetsuppgifter via en webbaserad lösning, vilken gör det möjligt att ta emot arbetsorder var man än befinner sig. Detta effektiviserar och underlättar arbetet samt minskar antalet resor.

SKB har även arbetat med att erbjuda bilpooler till hyresmedlemmar. Detta har lett till att det i dag finns bilpooler i SKBs områden i Gröndal och Hässelby. Arbetet med bilpooler fortsätter under kommande år.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Skötseln av fastigheterna utförs i hög grad av egen personal på plats i kvarteren. Under 2005 har fastighetsskötarens utvidgade roll kvalitetssäkrats. Förutom teknisk förvaltning innebär den utvidgade rollen att vara en naturlig kontaktlänk till hyresmedlemmarna.

Engagemang och inflytande är hörnstenar i SKBs verksamhet. Det ger den kooperativa hyresrätten ett mervärde i förhållande till den vanliga hyresrätten

Inflytandet utövas på tre nivåer:

- Den egna lägenheten
- Genom kvartersrådsverksamheten
- På föreningsnivå via föreningsstämman

Kvartersråden är en naturlig kontaktlänk till förvaltningsavdelningen i löpande förvaltningsärenden och deltar aktivt med att ta fram och prioritera det planerade underhållet. Kvartersråden bidrar också stort till att skapa trivsel med olika aktiviteter ute i områdena.

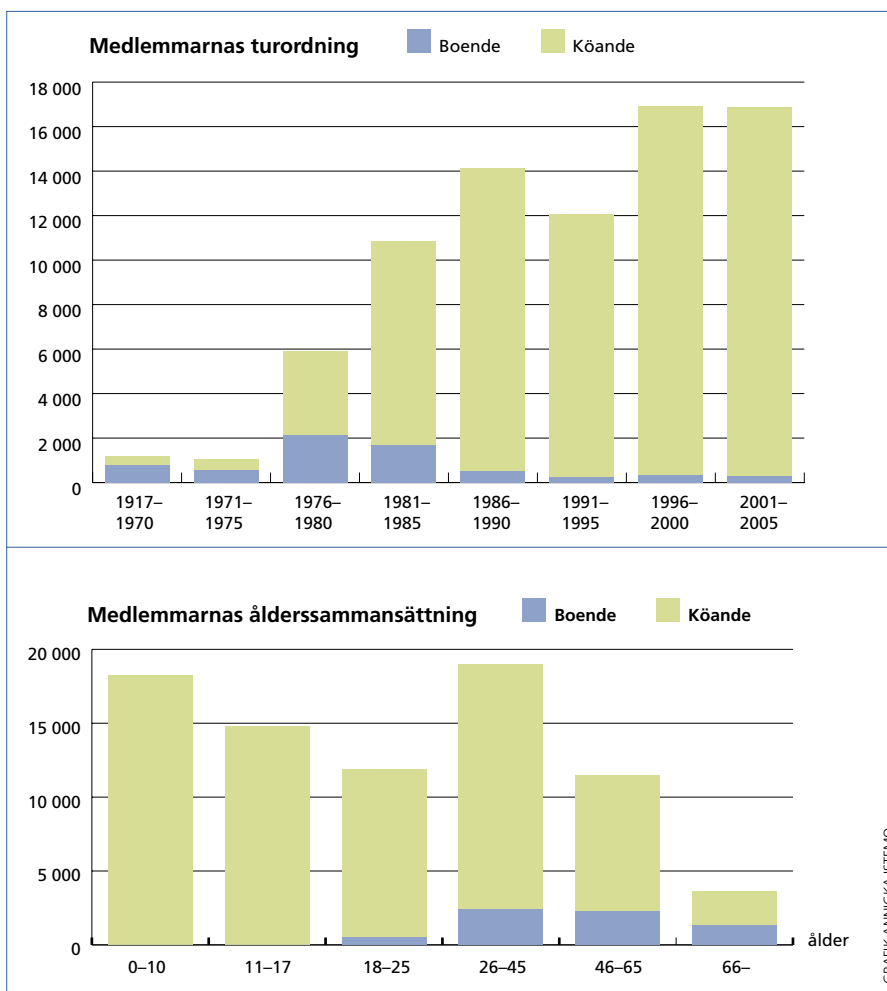
UNDERHÅLL

2005 års totala underhållskostnad uppgick till 54,5 mkr (52,7) och fördelas enligt följande (tkr).

	2005	2004
Planerat underhåll	32 367	31 290
Uttag ur lägenhetsfond	10 095	9 212
Löpande underhåll	11 198	10 114
Lokalunderhåll	834	2 087
Summa	54 494	52 703

Planerat underhåll innefattar åtgärder som planeras i samråd med kvartersråden. Här ingår också miljöåtgärder med mera.

Hyresmedlemmarna ansvarar själva för målning och tapetsering i lägenheterna. För detta ändamål avsätts årligen medel till



en lägenhetsfond. Medlemmarnas uttag ur lägenhetsfonden bokförs som underhållskostnad, och uppgick 2005 till 10,1 mkr (9,2).

Löpande underhåll är bland annat kostnader för lägenhetsunderhåll som inte täcks av lägenhetsfonden, såsom golvbyten, byte av vitvaror samt åtgärder i badrum. Åtgärder i gemensamma utrymmen ingår även de i löpande underhåll.

SKBs fastigheter är väl underhållna. Det finns dock ett behov under de närmaste åren att byta stammar i fastigheterna i Farsta (Idö/Väldö och Blidö) samt i Kärrtorp. Dessa stambyten innehåller både investeringar och underhållsåtgärder.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

ORGANISATION

SKBs organisation är indelad i fem avdelningar.

Marknadsavdelningen svarar dels för medlemsservice, det vill säga frågor rörande medlemskap och bosparande, dels för uthyrning och kontraktsskrivning. Även reception och telefonväxel, liksom infor-

mationsfrågor sorterar under marknadsavdelningen.

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.

Teknikavdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten samt miljö- och kvalitetsfrågor. Även enheten förvaltningservice, med hantverkare och driftpersonal, tillhör teknikavdelningen.

Administrativa avdelningen svarar för stödfunktionerna ekonomi, finans, data, personalfrågor och kontorservice.

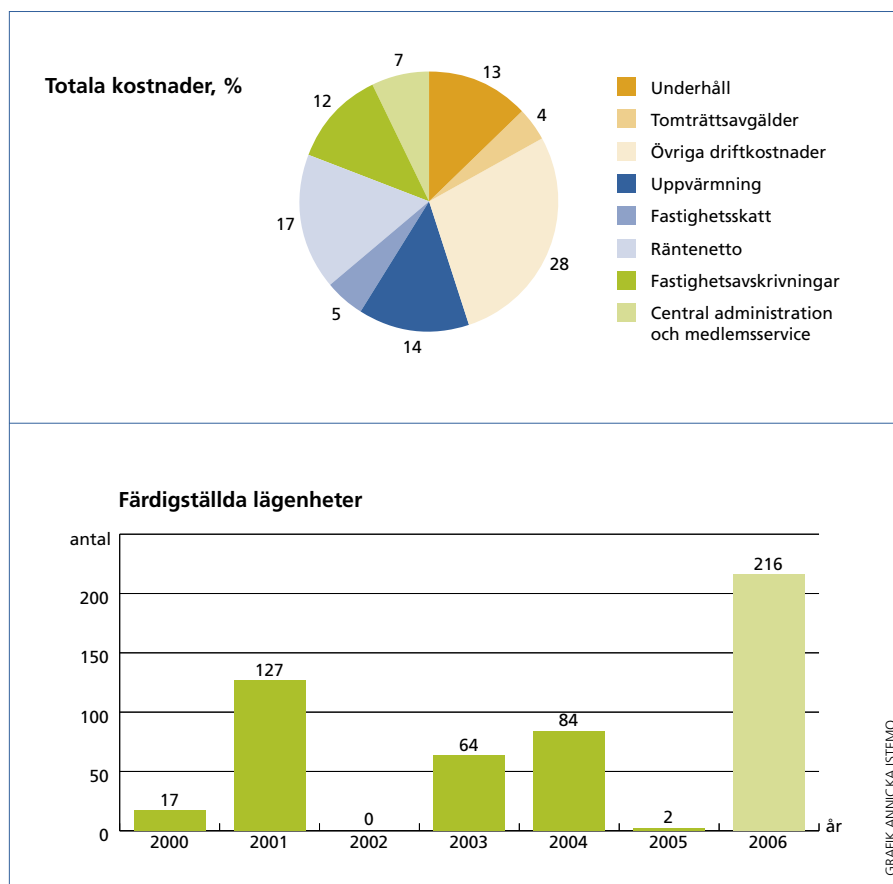
Inom VD-staben inryms förenings-, kvalitets- och utvecklingsfrågor.

MEDARBETARE

Vid årets slut fanns 117 (119) medarbetare inom SKB.

Personalomsättning uppgick till 7 procent. Genomsnittlig anställningstid för

Förvaltningsberättelsen fortsätter på nästa sida →



samtliga anställda är 11 år – för tjänstemän 12 år och för kollektivanställda 10 år. Medelåldern för samtliga anställda är 47 år – för tjänstemännen 51 år och kollektivanställda 44 år.

Den totala sjukfrånvaron sjönk under 2005 till 5,0 procent att jämföra med 6,0 procent föregående år.

EKONOMI OCH FINANS

RESULTAT

2005 har inneburit en ytterligare förstärkning av SKBs ekonomi. I likhet med de senaste åren är orsakerna låga räntor och fortsatt tillströmning av insatskapital. Till detta kan naturligtvis också läggas en fortsatt effektiv och kostnadsmedveten förvaltning.

För närvarande pågår produktion av kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad, ett av de största nybyggnadsprojekten i SKBs historia och i ekonomiska termer det absolut största med en total investeringssumma på 333 miljoner kronor. Såvitt kan bedömas i dag kommer projektet att vara bärkraftigt och inte utgöra en belastning på föreningens ekonomi. Det är självklart av avgörande betydelse att det finns en stabil ekonomisk bas så att även kommande stora investeringsprojekt kan sättas igång

utan att äventyra föreningens, och ytterst medlemmarnas, framtida ekonomi.

Resultatet för år 2005 uppgick till 63,3 mkr, 23,2 mkr högre än 2004. Den främsta förklaringen är sjunkande räntekostnader.

INTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick 2005 till 456,4 mkr, 12,6 mkr mer än 2004. Bostadshyrorna höjdes med 1,5 procent vilket innebar 6,2 mkr i ökade intäkter. Resterande intäktsökning beror främst på intäkter från kvarteret Köksfläkten på Lilla Essingen, där inflyttning skedde under 2004, och därmed först 2005 bidrar med ett helt års hyresintäkter.

KOSTNADER

SKBs totala kostnader 2005 uppgick till 418,4 mkr (427,5), varav de största är räntor, 71,2 mkr, uppvärmning, 59,1 mkr, underhåll, 54,5 mkr och fastighetsavskrivningar, 50,5 mkr.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick 2005 till 174,8 mkr, en minskning med 0,4 mkr från föregående år. Den kostnadsökning som taxehöjningar på fjärrvärme, el, vatten och sophämtning, samt tillkomsten av kvarteret

Köksfläkten på Lilla Essingen, fört med sig har uppvägs av att framför allt kostnaderna för reparationer och lokal administration kunnat sänkas med 1,7 respektive 0,8 mkr.

TOMTRÄTTSAVGÄLDER OCH FASTIGHETSSKATT

Mer än hälften av SKBs drygt 120 fastigheter innehas med tomträtt. De omförhandlingar som skedde inför 2005 medförde en sammanlagd kostnadsökning på 0,7 mkr till 18,0 mkr.

Kostnaden för fastighetsskatt blev 22,2 mkr, vilken i stort sett är oförändrad sedan 2004.

FASTIGHETSAVSKRIVNINGAR

2005 höjdes den årliga avskrivningen av byggnader från 1,25 procent till 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Av den totala kostnadsökningen 9,1 mkr, står denna förändring för 8,4 mkr medan utökad avskrivningsunderlag på grund av investeringar svarar för resterande del.

CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSERVICE

Centrala administrationskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för VD, stabs-, ekonomi-, personal- och datafunktionerna samt medlemservice. Totalt uppgick dessa kostnader till 27,3 mkr, vilket är en ökning med 1,2 mkr från 2004. Förutom högre personalkostnader har även IT-kostnaderna ökat något.

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnaderna minskade med hela 21,4 mkr från föregående år och stannade 2005 på 71,2 mkr. Den snabba minskningen kan härledas till den årslånga räntenedgången från halvårsskiftet 2004 till samma tid 2005, då bland annat de femåriga marknadsräntorna sjönk med nära två procentenheter och de korta räntorna med en halv procentenhet.

INVESTERINGAR

Investeringarna uppgick 2005 till 192,9 mkr (97,9), varav i fastigheter 189,8 mkr (95,8) och inventarier 3,1 mkr (2,1). Av fastighetsinvesteringarna står kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad för 176,2 mkr.

FINANSIERING

SKBs enskilt största kostnadspost är räntor. Målsättningen är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten på ett

sådant sätt att räntekostnaderna minimeras samtidigt som risktagandet begränsas. Ramarna anges i en av styrelsen fastställd finanspolicy, i vilken anges bland annat mål och riktlinjer för finansverksamheten samt fördelning av ansvar och befogenheter.

MARKNADSRÄNTORNAS

UTVECKLING 2005

Det första halvåret av 2005 präglades av snabbt fallande räntor. Riksbankens repo-ränta sänktes i juni med 0,5 procent till den historiskt rekordlåga nivån 1,5 procent, där den sedan låg oförändrad till årsskiftet 2005/2006. Även de långa marknadsräntorna sjönk fram till halvårsskiftet. Under andra halvåret har dock farhågor om ökad inflation, samt en anpassning till omvärldens räntenivåer, lett till att de svenska långräntorna gått upp. Även de korta marknadsräntorna har stigit som resultat av marknadens förväntningar om en snar höjning av Riksbankens reporänta.

LÅNEPORTFÖLJENS UTVECKLING

Låneskulden inklusive utnyttjad checkräkningskredit uppgick vid utgången av 2005 till 1 996,2 mkr, en ökning med 11,3 mkr. Den måttliga ökningen, trots investeringar på 192,9 mkr, förklaras av ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten samt ökning av insatskapitalet.

Genomsnittsräntan på lånen var vid årets slut 3,04 procent (3,58). Andelen av SKBs lån som räntestruktureras 2006 var vid årsskiftet 45 procent (34). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 17 (22) månader.

BOSPARANDE

Medlemmarnas insatskapital uppgick vid utgången av 2005 till 651,8 mkr. Av årets ökning, 53,2 mkr (51,4), hänförs sig 33,9 mkr till medlemmarnas grundinsatser (bosparande), medan boinsatserna ökat med 19,3 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 2005 flyttade in i en lägenhet byggd före 2003 erlade en boinsats på 244 kronor per kvm.

UTSIKTER FÖR 2006

Bostadshyrorna höjs inte 2006. Hyresintäkterna ökar trots det med drygt 11 mkr,

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

Föreningstämman 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.

DISPOSITIONSFOND

Nettot av föreningens över- och underskott efter avdrag för vinstutdelning och avsättning- ar till reservfond genom åren. Dispositionsfond är en del av föreningens fria egna kapital, vilket innebär att det förutom att täcka förluster även kan överföras till medlemmarna, antingen i form av utdelning eller i form av så kallad insatsemission.

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 2005 flyttade in i en lägenhet byggd före 2003 uppgick boinsatsen till 244 kronor per kvadratmeter. I lägenheter byggda från och med 2003 får boinsatsen uppgå till maximalt 10 procent av produktionskostnaden. För en trerums-lägenhet kan detta betyda en summa på cirka 175 000 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

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

MEDLEMMARS MEDEL

Medlemmarnas medel är pengar som kan disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2005 var räntan på medlemmarnas medel 1 procent under första halvåret och 0,5 procent under andra halvåret.

RESERVFOND

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

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.

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 2005 låg på 2 procent första halvåret och 1,5 procent under andra, föreslås ingen utdelning för 2005.

huvudsakligen beroende på inflyttningen i kvarteret Maltet. De ökade hyresintäkterna bedöms i huvudsak komma att ianspråkta av stigande kostnader för drift, underhåll och administration.

Budgeterade investeringar uppgår 2006 till 274 mkr, varav kvarteren Maltet och Kappseglingen svarar för huvuddelen. Kassaflödet från den löpande verksamheten tillsammans med bosparandet från medlemmarna bedöms täcka en stor del. Nyupplåning i storleksordningen 100 mkr bedöms dock bli nödvändig och kommer

tillsammans med stigande marknadsräntor att generera något ökade räntekostnader.

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	2005	2004
RESULTATRÄKNING, MKR		
Hysesintäkter	456,4	443,8
Övriga intäkter	19,8	18,6
Nettoomsättning	476,1	462,4
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-174,8	-175,2
Underhållskostnader	-54,5	-52,7
Tomträttsavgälder	-18,0	-17,2
Fastighetskatt	-22,2	-22,4
Driftnetto	206,8	194,9
Fastighetsavskrivningar	-50,5	-41,4
Bruttoresultat	156,2	153,5
Central administration och medlemservice	-27,3	-26,1
Rörelseresultat	128,9	127,4
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,3	0,5
Räntebidrag	5,3	4,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-71,2	-92,5
Årets resultat	63,3	40,2
BALANSRÄKNING, MKR		
Anläggningstillgångar	3 246,9	3 106,6
Omsättningstillgångar	35,9	41,5
Summa tillgångar	3 282,8	3 148,1
Eget kapital	1 076,5	960,0
Avsättningar	0,0	0,0
Medlemmars medel	83,4	84,5
Långfristiga skulder	1 996,2	1 984,9
Kortfristiga skulder	126,8	118,7
Summa skulder och eget kapital	3 282,8	3 148,1
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Yta bostäder per 31 december, kvm	459 033	458 898
Yta lokaler per 31 december, kvm	38 699	38 364
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	3 006,2	3 054,2
Fastighetslån inklusive kortfristig del av långfristig skuld, mkr	1 996,2	1 984,9
Avskrivningar totalt, mkr	52,6	43,5

NYCKELTAL	2005	2004
LÖNSAMHET		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	6,5
2 Avkastning på totalt kapital, %	4,2	4,2
3 Avkastning på eget kapital, %	6,2	4,4
KAPITAL OCH FINANSIERING		
4 Soliditet, %	32,8	30,5
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	66	64
Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier, mkr	193	98
RISKBEDÖMNING		
6 Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,4
7 Räntebidragsexponering, %	1,1	1,0
FÖRVALTNING		
8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,2	0,2
9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	3,3	5,3
10 Hyra bostäder kr/kvm	910	887
11 Underhållskostnader, kr/kvm	109	106
11 Driftkostnader, kr/kvm	351	352
11 Driftkostnader samt central administration och medlems-service, kr/kvm	406	405
11 Driftnetto, kr/kvm	415	392
11 Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	426	401
PERSONAL		
Medelantal anställda	117	118
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Boende medlemmar	6 540	6 526
Köande medlemmar	72 481	71 197
Totalt antal medlemmar	79 021	77 723
Årsavgift per medlem, kr	250	250
Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125
Antal lägenheter	6 637	6 635
Omflyttning, % av antal lgh	12	13
Lägenhetsbyten totalt	45	71
därav externt	23	40
därav internt	22	31

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

- Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.
- Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
- Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.
- Fastighetslån i procent av bokfört värde fastigheter.
- Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.
- Räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- Hysesbortfall för bostäder i procent av total debiterad hyra.
- Hysesbortfall för lokaler i procent av total debiterad hyra.
- Bostadshyror per december.
- Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrbar bostads- och lokalyta.

SAMMANDRAG AV MOTIONER OCH UTLÅTANDEN

1 och 2. Om förändrat turordningssystem *Annika Busch och Arne Rosell, köande medlemmar*

Motionärerna, två köande medlemmar, kräver var för sig i två motioner förändringar av SKBs turordningssystem. Nuvarande system ger medlemmar med turordning efter 1980 små möjligheter att någonsin få en lägenhet hos SKB. Följande förslag framförs: Utredning av frågan om turordningssystemet. Nollställning av kötiderna för dem som redan fått lägenhet hos SKB. Begränsning av antalet nya medlemmar i relation till ökningen av antalet lägenheter. Utlottning av var tredje lägenhet till köande medlemmar som visat intresse.

Styrelsen konstaterar att förslaget om nollställning av kötiden när man har fått en lägenhet har behandlats av fullmäktige vid flera tillfällen och avslagits. Detta och övriga förslag skulle resultera i flera externa byten av lägenheter och därmed successivt minska antalet SKB-lägenheter till de köandes förfogande. Att ytterligare utreda dessa frågor är enligt styrelsens uppfattning inte meningsfullt.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionerna.

3. Om parkeringsplatser i Kartagos Backe

Kvartersrådet i Kartagos Backe

Motionärerna pekar på att de boende i Kartagos Backe har endast sex parkeringsplatser till sitt förfogande. Omsättningen på platserna är mycket låg och kön lång. En hyresmedlem som hyrt en av parkeringsplatserna har efter att ha flyttat till Bergsfallet fått tillåtelse att behålla parkeringsplatsen med hänvisning till att kvartieren ligger nära varandra. Motionärerna yrkar att avtalsvillkoren för parkeringsplats eller garage ändras så att platserna endast hyrs ut till de boende i Kartagos Backe och att den avflyttade hyresmedlemmen sägs upp från platsen.

Styrelsen anser att de båda kvartieren på grund av sitt läge och visst samutnyttjande av utrymmen och tjänster är att betrakta som ett bostadsområde vad gäller uthyrning av parkeringsplatser.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

4. Om hyresutskottets roll och uppgifter *Kvartersrådet i Segelbåten m fl*

Motionärerna anser att hyresutskottet fått en större och viktigare roll genom införandet av nya riktlinjer för hyressättningen. Man ska bland annat delta aktivt i en årlig hyresöversyn. Att göra detta på ett bra sätt med hänsyn tagen till olika medlemmars intressen är en närmast övermäktig uppgift att utföra helt ideellt med det fåtal ledamöter som utskottet har för närvarande. Hyresutskottet borde enligt motionärernas mening förstärkas eller ersättas av ett annat organ. Utskottet borde avge en årlig redovisning till fullmäktige, som tas upp som en särskild punkt på stämman. I motionen föreslås att styrelsen får i uppdrag att tillsätta en utredning med uppgift att se över hyresutskottets ansvar och uppgifter.

Styrelsen konstaterar att det inte finns någon intressekonflikt i SKB när det gäller hyrorna. Medlemmarna har ett gemensamt intresse att hålla hyrorna på en för alla lämplig nivå. Hyresutskottet som väljs av fullmäktige tillsammans med systemet med hyressamråd borgar för hyresmedlemmarnas inflytande över hyrorna. Hyresutskottet lämnar vidare årligen en rapport i årsredovisningen. Under 2005 har hyresutskottet inbjudit alla boende medlemmar till diskussion kring deras inflytande över hyror, hyreshöjningar med mera. Mot denna bakgrund anser inte styrelsen att det finns skäl att tillsätta en särskild utredning.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen

Hyresutskottet har inget att invända emot att hyresutskottets verksamhet, befogenheter m m utreds.

5. Om stadgerevidering *Kvartersrådet i Segelbåten m fl*

Motionärerna pekar på att det finns brister och i vissa fall direkta fel i SKBs stadgar. Detta bör rättas till och det finns ingen anledning att vänta. Att inte ändra uppenbara fel och förbiseenden ger en signal om att stadgarna inte är så viktiga och urholkar förtroendet för både styrelsen och föreningen. Motionärerna föreslår att styrelsen får i uppdrag att till nästa års föreningsstämma lägga fram förslag till revidering av SKBs stadgar.

Styrelsen anför bland annat att stadgarnas regler måste vara kända för alla och mekanismer måste finnas för att lösa målkonflikter. Det är ett skydd både för SKB som förening och för dess medlemmar. Stadgarna är basen för SKB som förening och dess medlemmar. SKBs stadgar har ändrats vid två tillfällen under de senaste åren, när föreningens insatser ändrades samt när SKB registrerades som en kooperativ hyresrättsförening. Stadgarna ska skapa klarhet, uthållighet och stabilitet i föreningens verksamhet. En ändring av föreningens regelsystem motiveras när viktiga förutsättningar för verksamheten inte längre föreligger och ändamålsparagrafen blir svår att uppfylla eller om formella skäl föreligger.

Styrelsen anser inte att det nu finns behov att ändra stadgarna och föreslår fullmäktige att avslå motionen.

6. Om bättre möjligheter till aktivitet och påverkan *Kvartersrådet i Segelbåten m fl*

Motionärerna ifrågasätter att

SKBs styrelse arbetar tillräckligt för att uppfylla SKBs mål som de redovisas i bland annat verksamhetsplanen och i förutsättningarna för medlemsutbildningen. Mål som till exempel en levande föreningsidé som tillvaratar medlemmarnas intressen, en vitalare demokrati där fler medlemmar deltar i diskussionen samt bättre kommunikation mellan medlemmar, förtroendevalda och anställda. De pekar på ett antal exempel, bland annat: föreningsstämman hålls på kvällstid under tidspress och i en lokal som inte är lämplig för ändamålet, viktiga motioner läggs sist på dagordningen, styrelsen avvisar tanken på ett elektroniskt diskussionsforum, fullmäktigedagen på hösten innebär mest ett passivt mottagande av information. Motionärerna föreslår fullmäktige att ge styrelsen i uppdrag att redovisa vad man gjort och avser att göra för en vitalare medlemsdemokrati, att förlägga föreningsstämmorna till en lokal med förutsättningar för aktivt deltagande av fullmäktigeledamöterna och på en sådan tid att mötet kan genomföras utan tidspress samt att införa ett elektroniskt diskussionsforum.

Styrelsen konstaterar att fullmäktige nyligen beslutat att inte ändra tiden för stämman och att man inte noterat några negativa reaktioner beträffande val av lokal. Även frågan om diskussionsforum har nyligen varit föremål för fullmäktiges beslut med innebörden att man bör avvakta tills en del problem av juridisk, praktisk och ekonomisk karaktär har lösts. Det är viktiga frågor som tas upp i motionen, men de är enligt styrelsens mening inte avgörande för föreningsdemokratin.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

Fler motioner följer på nästa sida →

7. Om att bygga fler ettor och högre upp än nedre botten

Lena Rosenberg, köande medlem

Motionären anser att SKB ska bygga fler enrumslägenheter på cirka 35 kvm, trots att de blir dyrare per kvm. De bör också byggas högre upp i husen. Det skulle innebära möjligheter till lägre hyra för dem som är lågavlönade och singlar.

Styrelsen anför att SKB bör sträva efter en allsidig lägenhetssammansättning i sitt bostadsbestånd. Nyproduktionen bör innehålla både stora och små lägenheter. Små lägenheter har normalt en större efterfrågan, vilket kan tyda på att många av SKBs medlemmar är ensamstående. SKBs senaste projekt har innehållit många smålägenheter och dessa byggs på alla våningsplan. Styrelsen kommer även i fortsättningen planera in även små lägenheter i enlighet med motionärens önskemål.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

8. Om möjligheterna att bygga till balkonger i Filthatten

Kvartersrådet i Filthatten

Motionärerna konstaterar att de flesta lägenheterna i kvarteret Filthatten saknar balkong, däremot har lägenheterna fransk balkong. Kvartersrådet har genom en enkät undersökt intresset för att få balkonger tillbyggda. Av 128 hushåll som inte har balkong svarade 85 på enkäten. 47 svarade ja, 38 svarade nej. Kvartersrådet menar att detta ger underlag för att gå vidare och föreslår att SKB undersöker möjligheterna att bygga till balkonger i Filthatten.

Styrelsen hänvisar till tidigare beslut att tillbyggnad av balkonger endast ska kunna komma ifråga i samband med ombyggnader och större fasadarbeten. Styrelsen finner att de tekniska förutsättningarna i Filthatten är så goda att möjligheterna att komplettera området med balkonger bör utredas i enlighet med tidigare fastställda principer.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

9. Om uttalande om lägre byggkostnader och konkurrens inom byggsektorn

Håkan Granbohm, köande medlem

Motionären påminner om att SKBs syfte är att tillhandahålla billiga och bra bostäder åt sina medlemmar. Hyrorna i dagens nyproduktion, som direkt beror av byggkostnaderna stänger ute ett flertal grupper från bostadsmarknaden, speciellt i Stockholmsregionen. Ett sätt att sänka kostnaderna för nyproduktionen är att öka konkurrensen inom byggsektorn. Fackföreningen Byggnadsarbetareförbundets agerande i det så kallade Waxholmsfallet (där ett litet lettiskt byggbolag drevs i konkurs och fattiga lettiska byggnadsarbetare gjordes arbetslösa) minskar konkurrensen inom byggsektorn och driver således upp byggpriserna. Motionären yrkar att SKB offentligt fördömer Byggnadsarbetareförbundet i Waxholmsfallet genom en annonskampanj samt att föreningen tar initiativ till en total genomgång av konkurrenssituationen inom byggbranschen.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det är en viktig strävan att uppnå lägre byggkostnader och ökad konkurrens inom byggsektorn. SKB är en organisation som ska tillvarata sina medlemmars intressen. I detta ingår dock inte att agera i fackliga konflikter som den som motionären refererar. För SKBs del gäller det att bygga och genomföra varje projekt så billigt som möjligt. Att handla upp byggentreprenader i konkurrens är för närvarande det bästa sättet att få så låga byggkostnader som möjligt.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

10. Om kvarterslokal i Gulmäran

Kvartersrådet i Gulmäran

Motionärerna anser att kvarteret Gulmäran behöver en kvarterslokal för sina möten och sammankomster. Detta för att kunna leva upp till SKBs verksamhetsidé, mål och strategier och kunna närma sig SKBs mål och visioner om en levande föreningsidé som tillvaratar

medlemmarnas intressen. En kvarterslokal skulle liksom i SKBs andra fastigheter kunna användas även för hobbies, rekreation och fester och öka områdets attraktionskraft för presumtiva hyrestagare.

Styrelsen delar motionärernas uppfattning att lokalfrågan är viktig för att ge kvartersråden bra förutsättningar för sin verksamhet. Av kostnadsskäl byggdes inte någon kvarterslokal i kvarteret Gulmäran. Att nu i efterhand iordningställa en kvarterslokal skulle bli dyrare än vid nybyggnaden. Det finns emellertid andra bra alternativ för Gulmårans hyresmedlemmar, en förskolelokal i närheten och en hyresgästlokal hos en annan hyresvärd.

Styrelsen föreslår att fullmäktige anser motionen besvarad.

11. Om halverad energiåtgång för nybyggda flerbostadshus

*Bertil Nyman, fullmäktigesupp-
leant för köande medlemmar*

Mot bakgrund av ökande energikostnader (kostnader för värme, varmvatten och el) i bostäder redovisar **motionären** olika försök och utredningar som gjorts för att minska kostnaderna. Motionären är övertygad om att framtidens bostäder kommer att drabbas av högre energiavgifter än i dag. Fokus i nyproduktionen ska vara att välja konstruktionslösningar och installationssystem som ger lägsta livscykelkostnad i stället för lägsta investeringskostnad. Motionären föreslår fullmäktige att besluta att SKB ska verka för nyproduktion av bostäder enligt vad som redovisas i motionen, först med utredningar och därefter med projektering och produktion.

Styrelsen konstaterar att motionen tar upp en av de viktigaste frågorna som bostads- och fastighetsbranschen har att hantera, nämligen att minska energiåtgången i våra bostäder. SKB arbetar systematiskt med att minska energiåtgången genom att årligen sätta mål för använd mängd energi. SKB följer med intresse alla de rön och idéer som finns inom området samt använder de lösningar och den

nya teknik som successivt kommer fram. Energifrågan är ett av de områden som SKB kommer att prioritera högt i framtiden vilket är i linje med motionärens önskemål.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

12. Om torkmöjligheter i tvättstugan i Rågen-Axet

Soile Lingman, hyresmedlem i Rågen-Axet

Motionären anser att torkmöjligheterna i tvättstugan i Rågen-Axet är bristfälliga. Hon föreslår att SKB ser till att torkrummet fungerar så effektivt att tvätten blir torr på de tre timmar man har på sig eller att ett torkskåp installeras.

Styrelsen meddelar att åtgärden att byta ut torkutrustningen i Rågen-Axet finns med i SKBs underhållsplan för 2006. Bytet är planerat till våren 2006.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad

13. Om byte av maskinutrustning i kök

Helena Rodin, hyresmedlem i Kraghandsken

Motionären anser att hyresmedlemmarna ska ha möjlighet att byta ut sina köksmaskiner efter önskemål om till exempel större volym eller av miljöskäl. Motionären föreslår att fullmäktige beslutar att uppdraga åt styrelsen att utarbeta riktlinjer för utbyte av kyl, frys och spis i äldre lägenheter till energisnålare produkter – i överensstämmelse med den antagna miljöpolicyen. Hyresmedlemmar som önskar byta till större kyl och frys eller en mer påkostad spis ska kunna göra det mot hyres-tillägg. De som på egen bekostnad byter sådan köksutrustning ska inte själva behöva betala framtida reparationer. Det bör inte utgöra något problem med reservdelar och liknande om man begränsar urvalet av fabrikat.

Styrelsen konstaterar att SKB har reserverat medel för att möta kraven på miljöanpassade och energisnåla vitvaror. Utbytet av utrustning sker dock individuellt när den gamla maskinen har nått sin tekniska livslängd. För att ha rimliga möjlighe-

ter att med egen personal serva och reparera kyl, frys och spisar har SKB valt att hålla sig till samma fabrikat. Så länge man håller sig till dessa finns inget hinder för att hyresmedlemmarna själva, på egen bekostnad, byter till nyare produkter.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

14. Om framtida digitalisering av den marksända televisionen

Tommy Pettersson, hyresmedlem i Brunbäret

Motionären anför att läget beträffande television och radio inom kort kommer att förändras med bland annat digitala marksändningar och IP-telefoni. Motionären föreslår att styrelsen snarast ska utreda hur medlemmarnas intressen bäst kan tillvaratas beträffande kanalval, bredbandsanslutning, digitalisering och IP-telefoni etc med en både teknisk och kostnadseffektiv lösning.

Styrelsen redovisar det aktuella läget i SKBs bostadshus. Det är angeläget att i en nära framtid kunna erbjuda samtliga hyresmedlemmar en tillfredsställande bredbandslösning. Detta innebär nya möjligheter och många fördelar för hyresmedlemmarna och för SKB. En investering i ett nytt fiberbaserat bredbandsnät innebär emellertid en stor kostnad och måste nogt övervägas innan beslut fattas.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att frågorna bör utredas och föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

15. Om medlemsrabatt på el

Kvartersrådet i Markpundet-Låsten

Motionärerna konstaterar att det i dag finns många olika aktörer på elmarknaden som konkurrerar om kunderna – ett konkurrensmedel kan vara rabatt. Motionärerna föreslår att SKB undersöker med olika leverantörer om medlemsrabatt på el. Det kan antingen ingå som ett Plus och tecknas av den enskilde medlemmen eller omfatta hela SKB-kollektivet i likhet med hemförsäkringen.

Styrelsen anser att motionens förslag väl stämmer överens med SKBs ambitioner att träffa avtal med en eller flera elleverantörer i syfte att ge enskilda medlemmar rabatt vid köp av el. Det pågår diskussioner om detta och ett avtal kan förhoppningsvis träffas under året.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen

16. Om rökförbud på balkonger

Rolf Brodd, hyresmedlem i Markpundet-Låsten

Motionären känner sig mycket störd och mår dåligt av att hans grannar röker ute på sin balkong och yrkar att SKB inför rökförbud på balkongerna.

Styrelsen konstaterar att frågan om rökning i SKBs fastigheter har behandlats tidigare av föreningsstämmorna 2003 och 2005. Yrkanden om att förbjuda rökning på den egna balkongen har avslagits av fullmäktige som ansett att det med hänsyn till den lagstiftning som finns knappast är möjligt att generellt förbjuda rökning på balkongerna. Det råder emellertid rökförbud i alla allmänna utrymmen i SKBs hus.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

17. Om lägenhetsfondens användning

Ragnar Rosell, hyresmedlem i Dyrvinge

Motionären föreslår att mellanskillnaden i pris mellan att utnyttja en annan leverantör/mattläggare än de som SKB normalt anlitar vid golvbyte borde kunna få täckas av lägenhetsfonden. Då skulle man inte behöva vara hänvisad till ett ganska begränsat utbud.

Styrelsen hänvisar till tidigare stämmors beslut att avslå förslag om ändring av lägenhetsfonden i dess nuvarande form. Styrelsen bedömer att de åtgärder som i dag ingår i fondsystemet är väl avvägda eftersom val av färg och tapeter har stor betydelse för den boendes trivsel, samtidigt som påverkan på husets funktion i övrigt är liten.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

18. Om att avbryta tillämpningen av nuvarande hyressättningsprinciper

Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren, och Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Motionärerna konstaterar att SKB för närvarande är i mitten av en försöksperiod med så kallad relativ hyressättning och ifrågasätter hur informationen om hyressättningsprinciperna har skötts. Enligt motionärernas mening borde hyressättningen ske mot någon form av grundläggande princip som speglar föreningens syfte. Exempelvis: "Avkastningen av förvaltningsenheten Fikonlövet, det vill säga de totala hyresintäkterna, ska på 100 år täcka antingen en helrenovering av den egna förvaltningsenheten eller en ersättningsbyggnation, samt 1,75 st nybyggda förvaltningsenheter". Motionärerna vill att föreningsstämman beslutar att avbryta försöket med att utveckla idén om relativa hyror och beslutar att ta fram en generell hyressättningsprincip av ovanstående modell.

Styrelsen konstaterar att SKBs föreningsstämma 2003 har beslutat om nya riktlinjer för hyressättningen. Dessa riktlinjer ska tillämpas i fem år för att därefter utvärderas. Denna utvärdering får visa om det finns behov av justeringar och ändringar. I övrigt hänvisar styrelsen till föreningsstämmans tidigare beslut i frågan.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

Hyresutskottet finner ingen anledning att avbryta försöksperioden, men välkomnar en utvärdering och konkreta förslag till förändringar efter försöksperiodens utgång.

19 Om hyresenkäten

Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Motionären anser att den undersökning som utförts av Temaplan om medlemmarnas betalningsvilja och som kritiserats ur statistisk synvinkel i statistikersamfundets

tidskrift *Qvartilen* har brister på ett antal uppräknade punkter. Mot denna bakgrund kan undersökningen inte tas till intäkt för 2005 års hyreshöjningar. Motionären föreslår att fullmäktige beslutar att riva upp hyreshöjningen 2005 samt att återbetala pengarna.

Styrelsen anför att skälet till att enkäten utfördes var en önskan att få en bättre uppfattning om medlemmarnas syn på hyresfördelningen inom SKBs bostadsbestånd. Företaget Temaplan som har utfört enkäten är specialister på utredningar som rör boende, hyror och fastigheter. De har utfört en mängd undersökningar åt andra bostadsföretag med vad som uppfattas som vedertagen metodik. Styrelsen och hyresutskottet är överens om att enkäten inte ger exakta svar, varför den inte kan eller ens bör följas slaviskt. Varje hyressamråd måste bedömas efter sina förutsättningar. Det är en helhetsbedömning som måste göras med föreningens bästa för ögonen.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen

Hyresutskottet anser att Temaplans undersökning speglar den enskilde medlemmens uppfattning om värdet av att bo i ett visst område – inte värdet av enskilda fastigheter som SKB äger. Hyreshöjningen bör inte rivas upp. Hyresutskottet ser gärna en dialog med alla medlemmar för konstruktiva förslag.

20. Om inflationsskydd på insatserna

Kvartersrådet i Köksflåkten

Motionärerna anser att insatskapitalet ska justeras med belopp motsvarande den faktiska inflationen. Inflationen innebär att kapitalet urholkas samtidigt som SKB kan uppbära ränteintäkter genom finansiella placeringar med de medel som insatserna innebär. Hyresgästerna i de nybyggda områdena med höga insatser subventionerar övriga hyresgäster. Enligt motionärernas uppfattning

Fler motioner följer på nästa sida →

ning hindrar inte nuvarande lagar att SKB indexjusterar insatserna med hänsyn till faktisk inflation. För boende med 200 000 kronor i insats försvann förra året för var och en 2 400 kronor.

Styrelsen håller med om att värdet av inbetalda boinsatser urholkas av inflationen, eftersom någon indexuppräknings inte görs. I sitt yttrande över den utredning som låg till grund för Lagen om kooperativ hyresrätt förordade SKB en modell där indexuppräknings av insatserna skulle tillåtas. Riksdagen beslutade emellertid att lagen inte skulle tillåta uppräknings av insatserna.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

Hyresutskottet: Det är ett växande problem som motionärerna tar upp, eftersom andelen medlemmar som bor i nyproduktionen ökar. Tanken med boinsatserna är bland annat att de ska hålla nere hyrorna. En diskussion om sparande och insatser förordas.

21. Om redovisning av budget samt eventuell rambudget

Kvartetsrådet i Segelbåten m fl

Motionärerna konstaterar att

ingen redovisning av årets budget sker vid SKBs föreningsstämma. Man beslutar inte heller om det kommande årets budget. Fullmäktige borde ges möjlighet att yttra sig i förväg om hur pengarna ska användas och besluta om budgeten – eventuellt som en rambudget för därpå följande år. Ett minimikrav borde vara att styrelsen vid stämman redovisar budgeten för innevarande år, särskilt i det läge SKB befinner sig i nu med omfattande planer på nyproduktion. Motionärerna föreslår att fullmäktige ger styrelsen i uppdrag att vid varje ordinarie föreningsstämma redovisa den beslutade budgeten för innevarande verksamhetsår samt att utreda om en rambudget för det kommande verksamhetsåret bör utarbetas för att föreläggas föreningsstämman för beslut.

Styrelsen anför bland annat att den ansvarsfördelning som återspeglas i stadgarna, vilka i sin tur grundar sig på gällande lagstiftning, är att stämman delegerar till styrelsen att på bästa sätt fatta beslut i ekonomiska frågor. Budgeten är ett av de instrument styrelsen har till förfo-

gande för att styra och föra ut sina direktiv i den verkställande organisationen. Det ankommer sedan på föreningsstämman att med årsredovisningen och revisorernas berättelse som underlag ta ställning till om styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet. Vid föreningsstämman brukar VD lämna en redovisning av aktuella frågor, inklusive det ekonomiska läget. Vid det tillfället brukar ett sammandrag av budget, bokslut och andra ekonomiska fakta föredras. Även vid fullmäktigedagarna brukar en genomgång av pågående byggprojekt och ekonomisk ställning göras.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

22. Om försäljning av fastigheten

Basaren Tommy Pettersson, hyresmedlem i Brunbåren

Motionären anser att fastigheten Basaren ska säljas, eftersom det strider mot § 2 i stadgarna att ha den kvar. Den förmodade vinsten bör användas till en ökad nyproduktion. **Styrelsen** anför att avsikten var att efter ombyggnad använda fastigheten Basaren som kontor åt SKB. Av olika skäl blev det inte

så. I stället hyrs fastigheten ut till olika lokalhyresgäster. Under åren har möjligheterna undersökts att bygga om fastigheten för bostadsändamål, men kostnaderna för detta har bedömts bli för höga. Eftersom fastigheten i dag inte utgör någon ekonomisk belastning för föreningen hyrs den tills vidare ut. Det är emellertid styrelsens mening att vid lämpligt tillfälle åter aktualisera en påbyggnad för bostadsändamål.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

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 uttalande över varje motion diskuteras på de ordinarie medlemsmötena. Beslut fattas av fullmäktige på föreningsstämman, som i år hålls den 31 maj. **Motionären** har rätt att vara med på medlemsmötena och presentera sin motion. Motionären har även rätt att delta på föreningsstämman angående sin motion men har inte ytterligare förslagsrätt där och givetvis inte heller någon rösträtt.

ANMÄLAN

Jag vill vara med på arkitekturguidning. Båda alternativen kan väljas.

GRATIS GUIDNING

6 maj (västerort)

21 oktober (söderort)

Jag/vi kommer 1 person 2 personer

NAMN: _____

ADRESS: _____

POSTNR: _____

POSTADRESS: _____

TEL DAGTID: _____

MEDLEMSNUMMER: _____

Skickas till SKB, Box 850, 161 24 Bromma eller faxas till 08-704 60 66. SKB tillhanda senast den 21 april 2006.

FÖLJ MED PÅ

arkitekturguidning

Nu är det dags att anmäla sig till de populära bussguidningarna till SKBs bostadsområden. På rundturerna 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.

Bussturerna genomförs lördagen den 6 maj, då färden går västerut (exempelvis till Motorn-Vingen-Bålgen i Vasastan, Ulvsunda, Nockeby) och lördagen den 21 oktober, som går söderut (exempelvis Ryssjan på Södermalm, Årsta, Gröndal, Tegelprämen på Kungsholmen). Bussen utgår från Cityterminalen kl 13.00. Rundturen avslutas även där omkring kl 15.30. Det kostar ingenting att åka med.

Skicka in talongen här bredvid så att den är oss tillhanda senast fredagen den 21 april 2006. Antalet deltagare är begränsat till 50 personer per gång och högst två personer per medlemskap.

Om vi får fler anmälningar än vad det finns platser kommer platserna att lottas ut. I slutet av april skickar vi bekräftelse med ytterligare information till dem som kommer 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, men du har fortfarande chansen, om någon lämnar återbud. Det kan ibland bli ganska kort varsel, om eventuella återbud kommer sent.

Kristina Huber

INFORMATION FRÅN SKBs MEDLEMSERVICE

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 turordning för varje år som du inte bosparar, så länge din bosparinsats inte uppgår till 10 000 kronor.

FAMILJEMEDLEMSKAP

Medlemmar inom samma familj och med samma adress kan begära familjemedlemskap. För ett sådant medlemskap betalar du halva årsavgiften, 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 förfalldag. 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 rubriken Dina saldon.

BETALNING VIA INTERNET

Du som brukar göra dina betalningar via Internetbank tänk på följande: Se till att du använder rätt plusgironummer 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 PLUSGIROKONTON

496 30 02-3 För årsavgift och bospar

57 37 85-3 För nya medlemmar och för årsavgift och bospar om avi saknas samt för komplettering av totalinsats vid teckning av hyreskontrakt

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 eller SKB,

Medlemservice, Box 850, 161 24 Bromma

KALENDARIUM 2006

Ordinarie medlemsmöten	24 april – 9 maj
Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll ska vara inlämnade senast	30 april
Föreningsstämma	31 maj
Nästa nr av Vi i SKB/Byta Bostad kommer ut	slutet av juni
Budgetmöten kvartersråden och SKBs förvaltning	mitten av september – mitten av oktober
Fullmäktigedag/90-årsjubiléum	23 september
Föreningskolan börjar	26 september
Introduktionsmöte för nya förtroendevalda	slutet av oktober
Nästa nr av Vi i SKB kommer ut	slutet av oktober
Sista dag för inbetalning av bosparande	31 oktober
Informationskväll för medlemmarna	i november

SE HIT, DU SOM ÄR NY MEDLEM!

Du vet väl att även nya medlemmar kan få bostad i SKB?

Våra lediga lägenheter utannonseras varje vecka på hemsidan www.skb.org under Lediga Objekt/Veckans Lediga. Du kan också ringa talsvar, 08-704 18 90.

Vill du veta mer ring uthyrningen, 08-704 60 00.



Kvarteret Båggången i Hässelby Gård, kvarteret Gulmåran i Tyresö och kvarteret Drevinge i Tensta är några av de områden där även du med kort kötid kan få lägenhet.

FOTON: STURE EKENDAHN OCH SUNE SUNDÄHL

VÅRENS MEDLEMSMÖTEN

BOENDES ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN

Den 24 april 2006 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 9 maj kommer cirka 45 möten ha hållits i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna i det södra distriktet, söder 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. Övriga medlemmar kallas genom kallelsen här intill till möte den 11 maj. Dagordningen för mötet finns i anslutning till kallelsen.

Missa inte! Det framtida bostadsbyggandet i Stockholm

Magnus Andersson, yttre stadschef vid Stockholms stadsbyggnadskontor, berättar om planeringen för och genomförandet av det framtida bostadsbyggandet i Stockholm.

TAG MED MEDLEMSBEVIS

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

KÖANDE MEDLEMMARS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE

Torsdagen den 11 maj 2006 kl 17.30 hålls det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. Möteslokal är Polhemssalen, Ingenjörshuset Citykonferensen på Malmskillnadsgatan 46. Kallelse med dagordning finns här nedan.

Förfriskningar serveras från 17.30. Mötet inleds 18.00 med ett föredrag om planeringen för och genomförandet av det framtida bostadsbyggandet i Stockholm.

FYLLNADSVÄL

Fullmäktige för de köande medlemmarna är valda för tiden fram till och med 2007 års föreningsstämma. Därför är det inga ordinarie val som ska hållas vid de köande medlemmarnas möte i år. Däremot kan det bli aktuellt med fyll-

nadval om det har uppstått vakanser i gruppen. De som väljs genom fyllnadsval får samma mandattid som dem som de ersätter, det vill säga 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 11 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, fax 08-704 60 66, eller e-post eva.karayel@skb.org

KALLELSE till 2006 års ordinarie medlemsmöte med köande medlemmar

Torsdagen den 11 maj 2006 kl 18.00 i Ingenjörshuset CityKonferensen, Malmskillnadsgatan 46. T-bana: station Hötorget, uppgång Sergelgatan/Malmskillnadsgatan. Förfriskningar serveras från kl 17.30 utanför möteslokalen. Mötet inleds kl 18.00 med ett föredrag om det framtida bostadsbyggandet i Stockholm.

DAGORDNING

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Fyllnadsval av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2007 års ordinarie föreningsstämma har hållits
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av motioner
 1. Förändrat turordningssystem
 2. Förändrat turordningssystem
 3. Parkeringsplatser i Kartagos Backe
 4. Hyresutskottets roll och uppgifter
 5. Stadgerevidering
 6. Bättre möjligheter till aktivitet och påverkan
 7. Bygg fler ettor och högre upp än nedre botten

8. Balkongtillbyggnad i Filthatten
9. Uttalande om lägre byggkostnader och konkurrens inom byggsektorn
10. Kvarteretslokal i Gulmäran
11. Halverad energiåtgång för nybyggda flerbostadshus
12. Torkmöjligheter i tvättstugan i Rågen-Axet
13. Byte av maskinutrustning i kök
14. Framtida digitalisering av den marksända televisionen
15. Medlemsrabatt på el
16. Rökförbud på balkonger
17. Lägenhetsfondens användning
18. Avbryta tillämpningen av nuvarande hyressättningsprinciper
19. Hyresenkäten
20. Inflationsskydd på insatserna
21. Redovisning av budget samt eventuell rambudget
22. Försäljning av fastigheten Basaren

9. Övriga frågor