

I detta nummer
SKB har nöjda medlemmar!
Balkongen – ett blommande
trädgårdshörn
Bra boende för äldre
Årsredovisning i korthet
Rekordmånga motioner till
föreningsstämman

Väl SKB

MEDLEMSTIDNING FÖR STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

APRIL 2007



VÄLKOMNANDE
ENTRÉER HOS SKB

Att skaffa barn är något man aldrig ångrar.

Detsamma gäller en bra barnförsäkring.



A 2476 07-02 Illustrationer: Lene Due-Jensen

Att samhället skulle ta hand om våra barns hela försäkringsbehov är precis som det låter, för bra för att vara sant. Skolans och förskolans skydd gäller oftast bara olyckor som inträffar under skoltid. Men de flesta missöden inträffar på fritiden och bestående handikapp beror oftast på vanliga barnsjukdomar. Därför behöver ditt barn ett kompletterande skydd för att ni ska kunna känna er tryggare.

Vår barnförsäkring ger ersättning vid bestående handikapp och för kostnader i

samband med både olyckor och sjukdom. Oavsett var och när de skulle inträffa.

Du får 50 procents rabatt på premien under det första försäkringsåret om du tecknar försäkringen innan ditt barn fyller ett år.

Enklast tecknar du försäkringen på folksam.se där du även kan få svar på alla tänkbara frågor.

Det går också bra att ringa oss på 0771-950 950.



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 Nilsson,
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

Omslagsbild

Trapphusentré i kvarteret

Blidö, Boforsgatan 4, Farsta.

Foto: Åke E:son Lindman



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

Uthyrningsenheten

08-704 60 00

Besökstid mån-fre 9.00-15.00

Lediga lägenheter

08-704 18 90 Talsvar

Medlemsservice 08-704 60 20

Telefontid 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



6



20

INNEHÅLL

4	VD HAR ORDET	18	DET KOM ETT MAIL
4	SKB ÅTERBETALAR 3 MILJONER	18	KVARTERSHEMSIDOR I DRIFT
4	INGA LEDIGA LÄGENHETER 28 MARS - 10 APRIL	20	VÄLKOMNANDE ENTRÉER
5	SLOPADE STÖD GER HÖGRE HYROR	22	ORDFÖRANDEn HAR ORDET
5	VARFÖR HÖJER SKB HYRAN?	23	ÅRSREDOVISNING I KORTHET
5	HÖSTSTÄDNING MED KONSTRUNDA	29	MOTIONER OCH UTLÅTANDEN
6	SKBs MODERNASTE HUS	38	ARKITEKTURGUIDNING
7	KLARTECKEN FÖR "TVILLINGPROJEKTEN"	39	INFO FRÅN MEDLEMSSERVICE
7	BYGGRUTAN	39	VÅRENS MEDLEMSMÖTEN
8	DIGITAL-TV, MULTIMEDIA - VAD HÄNDER SEDAN?	40	KALLELSE TILL KÖANDES MEDLEMSMÖTE
9	ALLMÄNNYTAN BYGGER UT BREDBAND	40	KALENDARUM
10	PASSERBRICKA ISTÄLLET FÖR NYCKEL		
10	ATT HYRA		
11	REVIDERING AV SKBs STADGAR		
11	KVARTERSRÅDSTRÄFFARNA 2007		
12	SKB HAR NÖJDA MEDLEMMAR		
14	BALKONGEN, ETT BLOMMANDE TRÄDGÅRDSHÖRN		
16	BRA BOENDE FÖR ÄLDRE I SKB		
18	KOOPERATIV HYRESRÄTTSFÖRENING FÖR ÄLDRE		



16



VD har ordet

SKB-året 2006 var lyckat

Även om det var en tid sedan, så kan det vara på sin plats att säga några ord om SKB-året 2006. Detta jubileumsår, när föreningen fyllde 90 år, var i många avseenden ett mycket bra år för SKB. Trots oförändrade hyror för hyresmedlemmarna kan föreningen se tillbaka på en bra ekonomi, till största delen beroende på den låga räntnivån som nu dessvärre har vänt uppåt. Men vi får vara glada så länge det varade.

Också ur byggsynpunkt var 2006 ett lyckat år. Det stora och ansträngande bygget kvarteret Maltet (216 lägenheter) i Hammarby Sjöstad kunde lyckligt föras i hamn. Att ytterligare 123 lägenheter i det intilliggande kvarteret Kappseglingen kunde sättas igång, var ytterligare ett bevis på att föreningen fungerar bra. Ett annat att hyresmedlemmarna visade sin uppskattning av fastighetsförvaltningen. I den stora hyresmedlemsenkäten, som genomfördes i höstas, fick SKB mycket höga betyg. Enligt enkäten hör SKB till ett av Sveriges absolut bästa bostadsföretag i flera avseenden. SKB fick första pris för bland annat mest prisvärt boende, bästa utemiljö, bästa produktindex och bästa profil. Mer om detta finns att läsa på annan plats i tidningen.

Vi hoppas förstås att även 2007 blir ett bra år. Alla förutsättningar finns. Ekonomin är förstås viktig. Kostnaderna för fastigheterna stiger obönhörligt varje år vare sig vi vill det eller ej. Av det skälet var det nödvändigt att höja hyrorna något i år. Ser vi tillbaka ett antal år kan man med en helhetssyn konstatera att hyreshöj-

ningarna varit mycket måttliga hos SKB. De senaste nio åren har hyrorna varit oförändrade under fem år och bara höjts fyra gånger under samma period. Det tror jag är unikt i bostadssverige. Totalt har hyrorna höjts med cirka 7,4 procent under perioden. Det ger en genomsnittlig höjning på 0,9 procent per år. Jag tror inte att det finns något bostadsföretag i Sverige som haft en liknande hyresutveckling de senaste åren. Vi kan bara jämföra med vad andra bostadsföretag i vår närhet haft för hyreshöjningar för att se skillnaden. Allmännyttan i Stockholm har i år höjt hyrorna med 1,8 procent att jämföras med SKBs cirka 1,1 procent.

Ett orosmoln på SKB-himlen är regeringens beslut att ta bort de återstående statliga stöden för nyproduktion. Genom de borttagna så kallade räntebidragen och investeringsstöden har det plötsligt och oväntat blivit ännu svårare att producera nya hyresrättsbostäder. Visst går det fortfarande att bygga hyresrätter, men den redan mycket höga hyran i nyproduktionen kommer att bli ännu högre. SKB kommer dock fortfarande att försöka bygga bostäder. Ett flertal bostadsprojekt står på tur att kunna sättas igång. Redan i år hoppas jag att åtminstone något av projekten Marviken i Årsta, Agendan i Abrahamsberg och Ugglan i Sundbyberg kan få vara med om ett första spadtag. Samtliga med mycket attraktiva bostäder.

Det ser således bra ut för SKB även i år.

Henrik Bromfält

Inga lediga lägenheter 28 mars – 10 april

Under påsken byter SKB fastighetssystem. Det innebär att vissa funktioner på hemsidan och talsvar tillfälligt måste släckas ner, bland annat Lediga objekt och Dina saldon. Därför kommer SKB inte att förmedla några lediga lägenheter under perioden 28 mars till och med 10 april 2007.

Under denna period kan du som vanligt ringa nedanstående avdelningar när det gäller övriga uthyrnings- och medlemsfrågor.

Medlemsservice för medlemsärenden

Tel 08-704 60 20

Uthyrningen för lägenhetsärenden

Tel 08-704 60 00

Vi beräknar åter vara i full drift den 11 april 2007.

SKB beklagar avbrottet men hoppas att medlemmarna har överseende med det.



SKB ÅTERBETALAR 3 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 1 548 hyresmedlemmar en återbetalning på sammanlagt drygt 3 miljoner kronor via ett avdrag på sin hyresavi.

SLOPADE BOSTADSSTÖD GER HÖGRE HYROR I NYPRODUKTIONEN

Som många kanske redan läst i dagstidningarna har regeringen fattat beslut om att ta bort de sista statliga stöden till nyproduktion av bostäder. Förändringen gäller från och med 1 januari 2007 och berör dels de så kallade räntebidragen (det vill säga ett bidrag till bostadsföretagets räntekostnader), dels investeringsstöden (ett direkt bidrag till själva bygginvesteringen).

Dessa statliga stöd har varit mycket betydelsefulla för den hittillsvarande bostadsproduktionen i Sverige. Räntebidraget har erhållits i form av ett årligt bidrag och de så kallade investeringsstöden som ett engångsbidrag vid investeringstillfället. Överslagsmässigt har de motsvarat 10–20 procent av

produktionskostnaderna, beroende på hur stora bidrag det har gått att få i det enskilda fallet. Omräknat till hyra motsvarar det så mycket som 100 – 300 kronor per kvadratmeter och år eller 600–1 800 kronor i månaden för en trerumslägenhet. För att kompensera bortfallet behöver högre hyror tas ut i kommande bostadsprojekt.

Det nu skedda innebär slutet på en lång period med gradvis avtrappade statliga stöd till bostadsproduktionen i Sverige. Det blir alltså ännu högre hyror i nyproduktionen av hyresbostäder men även nyproduktion av bostadsrätter (som har haft räntebidraget) blir dyrare. Troligtvis blir effekten att

bostadsrättsinsatserna kommer att höjas en aning. Där bedöms dock kostnadsökningen klaras lättare eftersom köparna redan idag betalar en mycket hög insats.

Naturligtvis blir det ett svårt avbräck för bostadsföretagen i Sverige och särskilt för nyproduktionen av hyresrätter, eftersom det medför ännu högre hyror i en nyproduktion, där hyresnivån redan nu är mycket hög. SKB kommer att drabbas men tänker inte sluta bygga för den skull. Efterfrågan på SKB-bostäder är stor och så länge medlemmarna vill ha nya bostäder kommer de också att byggas.

Henrik Bromfält

VARFÖR HÖJER SKB HYRAN?

Den 1 januari 2007 höjdes hyrorna för SKBs hyresmedlemmar med i genomsnitt 1,1 procent, vilket motsvarar knappt 5 miljoner kronor i ökade intäkter. Motivet till själva hyreshöjningen är förstås de ökade kostnader som SKB har för att bedriva sin verksamhet.

Enligt stadgarna ska de totala hyresintäkterna inom SKB bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Kostnaderna för drift, underhåll och administration ökar årligen. Inte bara i år utan så är det varje år. SKB är inte ensam om detta utan så är det för alla bostadsföretag. De kostnader som särskilt kan nämnas är energi (värme och el), reparationer, skötsel, entreprenader (bygg- och andra entreprenader), tomrättsavgifter, IT, löner och administration, räntekostnader m m. Tendensen är att dessa kostnader ökar med 2 till 3 procent årligen vilket för SKBs del motsvarar 10–12 miljoner kronor per år. Under 2007 räknar vi också med att räntekostnaderna, som sjunkit under ett antal år, kommer att öka med minst 10 miljoner kronor. Trots detta blev alltså resultatet av hyressamrådet inför 2007 att SKB höjer sina hyror med totalt 5 mkr, vilket motsvarar en hyreshöjning på cirka 1,1 procent.

Vid fördelningen av hyreshöjningen togs särskild hänsyn till fastigheter som är nyproducerade eller har hög hyra samt fastigheter som har stor omflyttning eller är tröguthyrda. Dessa fastigheter fick oförändrad hyra. I övrigt gjordes en bedömning av olika fastigheters relativa värde samt en uppföljning av den totala hyresstrukturen. Den bedömningen fick till följd att de flesta fastigheterna i innerstaden fick en höjning med 21 kronor per kvadratmeter och övriga fastigheter fick en höjning med 5 kronor per kvadratmeter. Totalt blev detta alltså 5 miljoner kronor för hela SKB.

När man betraktar årets hyreshöjning bör man inte glömma bort hyresutvecklingen hos SKB de senaste åren. Under de senaste nio åren har SKBs hyror hållits oförändrade vid fem tillfällen. Höjningar har endast skett vid fyra tillfällen. Den sammanlagda hyreshöjningen dessa år har alltså varit måttlig. Hyreshöjning hos andra bostadsföretag har i allmänhet varit högre. Styrelsens ambition är att SKB ska ha en lugn hyresutveckling utan drastiska hopp och där föreningen får täckning för de kostnadsökningar som belastar verksamheten.

Thorbjörn Nilsen



HÖSTSTÄDNING MED KONSTRUNDA

Lördagen den 14 oktober 2006 var det höststädning i SKBs bostadsområde vid Holmögadsvägen och Tylögränd i Kärrtorp. Det var cirka tolv grader ute och mulet väder, men det sprack upp framåt dagen.

När sopkvastar och krattor gjort nytta, rabatter rensats och tulpanlökar, påskliljor och krokus låg i jorden gick kvarterets innevanare på konstrunda hos de konstnärer, som har sina ateljéer i kvarteret. Fastighetsskötaren Janne Linhardt hade ordnat med visningsskyltar, så det var lätt att hitta.

Jenny Granlund, Magnus Alexandersson och Nanna de Wilde hyr lokaler av SKB. Christina Åsbäck bor i kvarteret och arbetar i och ansvarar för den ateljé, som iordningställts i kvarteret och även intresserade boende får nyttja.

Efter konstrundan bjöd kvarteretsrådet på korb, bröd och dricka vid pergolan.



FOTO JOHAN JÄRNING



FOTO CECILIA ELMESTAL

Kappseglingen SKBs modernaste hus

Det har gått ett år sedan vi högtidligt tog det första spadtaget i kvarteret Kappseglingen. Nu är betongstommen på plats. Den provisoriska sponten, som vi haft för att kunna schakta och utföra grundläggningsarbeten är dragen och tjänstgör med största sannolikhet på något annat bygge. Precis som i kvarteret Maltet har betongstommen till största delen tillverkats av Skanska Prefab i Strängnäs, transporterats till Hammarby Sjöstad och monterats på plats. Några element, som är speciellt arbetskrävande, har tillverkats i Polen. De stora byggkranarna har monterats ner för att ge plats för smidigare lyftanordningar.

Nu pågår tak- och fasadarbeten – de känsligaste

och svåraste arbetena i det här projektet. Bra kvalitet på dessa arbeten ger huset en lång och underhållsfri första livslängd. Man börjar nu skönja konturerna av de svartglaserade tegelfasaderna med hoppande balkonger, som ger det här huset dess speciella moderna karaktär.

Även på insidan händer det saker; installationsarbeten, målning, inredningsmontage m m pågår för fullt. De tidlösa lägenheterna med ljus och rymd börjar att ta form. Om ett år kommer det att stå färdigt, Kappseglingen, SKBs modernaste hus.

Bo Andersson



Om ett år kommer Kappseglingen, SKBs modernaste hus, att stå färdigt.

STORT INTRESSE FÖR LÄGENHETERNA I KAPPSEGLINGEN

I förra numret av Vi i SKB erbjöds medlemmarna att göra intresseanmälan till lägenheterna i kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad. När anmäl-



ningstiden gått ut hade drygt 1 500 medlemmar anmält sitt intresse. Till dem skickade vi ytterligare information om projektet samt bjöd in till visning av den utställning om Kappseglingen som finns på SKBs kontor i Abrahamsberg. Därefter meddelade knappt 400 att de var intresserade av att skriva kontrakt.

Lägenhetsval och kontraktsskrivning pågår nu och du kan följa uthyrningen av lägenheterna på SKBs hemsida www.skb.org under Nyproduktion/Kv. Kappseglingen/Lägenheterna.

Eventuellt resterande lägenheter kommer under året att annonseras på hemsidan och talsvar.

Bertil Ekvall

Klartecken för "tvillingprojekten"

Detaljplanerna för SKBs byggprojekt i Abrahamsberg och Årsta har vunnit laga kraft. Det är verkligen glädjande och på tiden att SKB fått klartecken för Abrahamsbergprojektet, som vi har arbetat med från och till i nästan sju år.

Nu är vi i full färd med att projektera kvarteret Marviken i Årsta, så att en byggstart kan bli möjlig i år. Kvarteret Agendan, som fastigheten i Abrahamsberg heter, startar vi i mitten av 2008, när Marviken kommit en bit på väg.

Varför kallar jag de två kvarteren för tvillingprojekt? Jo, de kommer att i många stycken bli väldigt lika varandra. Husen blir moderna men med mycket tydliga

former och detaljer från bebyggelsen runt omkring. Byggnaderna kommer i båda fallen att bestå av ett lamellhus i fyra våningar plus undervåning med tre trapphus och 28 lägenheter i varje. Tegelfasader, sadeltak och lägenheter är i stort desamma i Årsta och Abrahamsberg. Vi kommer att samprojektera och handla upp de två projekten av samma entreprenadföretag. Det blir en arbetsplats i Årsta och en i Abrahamsberg. Vi hoppas att det ska bli lite effektivare på det sättet.

När tvillingprojekten är klara, kommer de att flyta in mycket väl i sina miljöer från 1940-talet, den ena i västerort och den andra i söderort.

Bo Andersson

Kvarteret Agendan i Abrahamsberg (till vänster) och kvarteret Marviken i Årsta har stora likheter.

SKISS SÖDERGRUPPEN ARKITEKTKONTOR



KAPSEGLINGEN 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 2008 med inflyttning 2009.

MARVIKEN (f d Skälderviken), GULLMARSVÄGEN, ÅRSTA

28 lägenheter. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Byggstart planerad till 2007 med inflyttning 2009.

UGGLAN, TULEGATAN, SUNDBYBERG

Cirka 50 lägenheter. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Byggstart planerad till 2007 med inflyttning 2009.

AGENDAN (f d Handboken), ABRAHAMSBERGVÄGEN, ABRAHAMSBERG

28 lägenheter. Detaljplanen

har vunnit laga kraft. Byggstart planerad till 2008 med inflyttning 2009.

KAMPEMENTSBACKEN, KAMPEMENTSGATAN, GÄRDET

Cirka 50 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till 2010 med inflyttning 2011.

PERSIKAN, BONDEGATAN, SÖDERMALM

Cirka 130 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2010 med inflyttning 2011.

NORRA DJURGÅRDSSTADEN (HJORTHAGEN VÄSTRA)

Cirka 120 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2010 med inflyttning 2012.

ANNEDAL (f d Baltic), MARIEHÄLL

Cirka 75 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2009 med inflyttning 2010.

BYGGRUTAN

Digital-tv, multimedia – vad

Den 12 mars släcktes det analoga marknätet i Stockholm med omgivningar och numera sänds tv-signalerna digitalt i det markbundna nätet. Syftet med förändringen har varit att skapa utrymme för fler kanaler i etern och höja kvalitén på sändningarna.

Sverige har nu haft reguljära tv-sändningar i 50 år. I början stod en svartvit kanal för den enda informationen, men i slutet av 1960-talet bestämde politikerna att vi skulle få ytterligare en kanal att titta på. 1970 kom nästa steg i utvecklingen, då färg-tv infördes i Sverige.

Från mitten av 1980-talet kunde hushållet titta på utländska program via satellit och parabolantennor och i SKB via det kabelnät som installerades i fastigheterna.

Reklamfinansierade kanaler gjorde sitt intåg i våra hem och de senaste 20 åren har kanalutbudet ökat lavinartat.

För en del av oss har det breda utbudet av kanaler inneburit en större valfrihet. Aktuella händelser runt om i världen kommer direkt hem till våra vardagsrum. Med och motgångar på sportsidan gläder och bekymrar oss. Filmer och serier levereras i mängder. Allt kan du ta del av idag genom många olika programleverantörer. Vem kunde för bara några decennier sedan ana att utvecklingen på mediasidan skulle gå så snabbt?

Det finns idag fyra olika sätt att se på tv:

Via *marknätet*, som tidigare bestått av analoga sändningar, men som från och med 2007 sänds digitalt. Via *kabelnäten*, som både sänder analogt och digitalt. Via *bredband* och *satellit*.

De digitala sändningarna ger högre bildkvalité, bättre ljud samt en ny och bättre möjlighet till dubbelriktad information, så kallad interaktivitet, vilket berör främst text-tv och datatjänster. På plussidan finns också möjligheten att sända fler kanaler.

Det negativa i sammanhanget är kostnaden. Den enskilde konsumenten tvingas i regel investera i ny eller kompletterande utrustning. De olika aktörerna i distributionskedjan måste komplettera ledningsnät och annan utrustning som krävs för att tekniken ska fungera. Allt ska betalas och det blir konsumenterna som får stå för kalaset, antingen genom avgifter eller genom köp av de varor som marknadsförs i tv-reklamen. Ingenting är gratis.

Övergången till digitala tv-sändningar kommer att förändra medieverkligheten. I det marksända nätet blir det fler kanaler. Det är möjligt att med dagens teknik sända cirka 60 kanaler. När HD-tv införs minskas antalet kanaler, men det blir ändå många fler kanaler än idag.

I SKBs fastigheter, liksom i de flesta andra flerbostadshus, distribueras tv via

kabelnät. På senare år fungerar dessa även som distributionsnät för bredbandstjänster och IP-telefoni.

Hos många bostadsföretag kommer dessa kabelnät att successivt ersättas av fibernät, vars kapacitet möjliggör tillgång till ett obegränsat antal kanaler för distribution av tv, internetaccess, IP-telefoni och andra tjänster som kommer att utvecklas de närmaste åren. När fibernäten är fullt utbyggda och bostäder, myndigheter, kommersiella aktörer och andra intressenter är anslutna, finns också möjlighet till en rad dubbelriktade tjänster via tv-skärmen. Tjänster som betjänar såväl fastighetsdriften, det enskilda hushållet som samhället.

Från en enda tv-kanal för 50 år sedan till den mängd mediatjänster, som det idag är möjligt att ta emot i hemmet – och utvecklingen fortsätter alltså.

I dag levererar ComHem sina tjänster till alla SKBs fastigheter. Dessutom finns i kvarteren Baggängen i Hässelby och Maltet i Hammarby Sjöstad ett så kallat KO-alternativ, där en kommunikationsoperatör, Zitius, konkurrensneutralt erbjuder leverans av ett antal alternativa tjänster utanför de som ingår i ComHems utbud. I Köksfläkten på Lilla Essingen tillhandahåller Telia Sonera ett utbud som kompletterar och konkurrerar med ComHems alternativ.

En utgångspunkt för SKBs strategi i bredbandsfrågor är att medlemmarna ska ha tillgång till de tjänster som erbjuds på marknaden. Samtidigt ska de IT-lösningar SKB väljer vara kostnadseffektiva, rationella och säkra. En tredje utgångspunkt är leverantörsberoende och konkurrensneutrala lösningar, som ger stor valfrihet för den enskilda konsumenten.

Som marknaden ser ut idag, våren 2007, finns det ingen aktör på marknaden som kan tillgodose alla önskemål, men utvecklingen går från monopollösningar till ett mer flexibelt utbud, där mångfald och individuella önskemål kan tillgodoses.

Vid den fortsatta utvecklingen av kommunikationstjänster i föreningens fastigheter kommer SKB att, tillsammans med intresserade aktörer, söka lösningar som uppfyller ovannämnda krav.

Leif Burman

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Analoga sändningar Teknik som bygger på frekvensteknik vid överföring. Traditionell telefoni är ett exempel på analog kommunikation.

Digitala sändningar Teknik som bygger på datateknik vilket tillåter större mängd information. En annan fördel är att informationen kan kopieras många gånger utan att försämmas.

Bredband Ett nät för multimedia med hög kapacitet i båda riktningar, med förmåga att i ett och samma nät kunna överföra minst tripleplay-tjänster med god kvalitet och säkerhet.

Tripleplay Internetuppkoppling, telefoni och tv finns i samma nätanlutning.

IP-telefon Teknik som gör det möjligt att ringa över bredbandsnätet via internet.

Interaktivitet Datatrafik i båda riktningarna.

HD-tv Tv-sändning med högre upplösning, vilket ger bättre bildkvalité.

Kabelnät Distributionsnät för kommunikation. Består av tre delar: fastighetsnät, områdesnät och stamnät.

Fibernät Distributionsnät med optisk fiberkabel. Har betydligt högre kapacitet än kopparnät, vilket är det vanligaste distributionsnätet idag.

Internetaccess Möjlighet att ansluta abonnent till internet.

Internet Globalt datornät där man anslutit nätverk med varandra.

Mediatjänster Alla typer av tjänster som distribueras i ett kabelnät eller via etern mellan en leverantör och en mottagare.

händer sen?



ALLMÄNNYTTAN BYGGER UT BREDBAND

Som säkert många läsare redan sett i andra tidningar, har de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm och Järfälla beslutat att bygga ut bredbandkablarna till alla sina fastigheter. Detta görs för att förbättra möjligheterna till internetuppkopplingar, tv-överföring, telefoni och fastighetstjänster. Bredbandsutbyggnaden görs med fiberkablarna som medger datakommunikation med mycket hög (obegränsad?) kapacitet. Utbyggnaden pågår för fullt och beräknas

ta ca fem år att genomföra. På sikt kommer alltså allmännyttans 100 000 lägenheter i Stockholm att ha fiberoptiskt bredband.

Genom denna förbättring ges också förutsättningar att slippa beroende av monopolföretag inom tv-området. Bostadsföretagen kommer i stället att anlita en så kallad kommunikationsoperatör (KO) som ser till att hyresgästerna kan välja vilka tv-program eller internetuppkopplingar som helst. Även telefoni kommer att kunna anslutas via

bredbandsuppkopplingarna. Då uppnår man så kallad tripleplay-funktion, det vill säga tv, telefoni och internet finns i samma bredbandsuppkoppling. Det blir både bättre och billigare för hyresgästen.

För att genomföra den kostsamma bredbandsutbyggnaden har bostadsföretagen kommit överens med hyresgästföreningen om att hyran kommer att höjas med 42–52 kronor per månad och hyresgäst.

Henrik Bromfält

PASSERBRICKA I STÄLLET FÖR NYCKEL

I några av SKBs fastigheter har Aptus passer-system installerats, se rutan här intill. Det innebär att nyckel ersätts med en så kallad aptusbricka. I nyproducerade hus installeras detta från början.

Aptusbrickorna är en del av ett digitalt informationssystem, som förenklar nyckelhanteringen både för hyresmedlemmarna och för SKBs personal.

Till lägenheterna använder man fortfarande vanlig nyckel, men till entréer och övriga allmänna utrymmen används

låsbrickan i stället för portkod och källarnycklar. Bara de med behörighet kan komma in. En förkommen bricka kan snabbt spärras i datorn hos fastighetskörtaren eller på förvaltningsavdelningen. Sedan kan ingen obehörig använda den. Hyresmedlemmen får lösa in en ny bricka som aktiveras.

Aptusbrickan kan också användas till att boka gemensamma utrymmen som till exempel kvarterslokal och tvättstuga. Det blir viktigt att hålla sin tvättid, eftersom man bara kommer in i tvättstugan under den tid som har bokats.

Sussie Schüberg



Aptusbrickorna är en del av ett digitalt informationssystem, som förenklar nyckelhanteringen både för hyresmedlemmarna och för SKBs personal.

SKB-fastigheter med Aptus passersystem

Dovre, Husby: Tvättstugor, återvinnings-/soprum, gemensamhetslokaler.

Båggången, Hässelby Gård: Portar, återvinnings-/soprum, tvättstuga, gemensamhetslokaler.

Köksfläkten, Lilla Essingen: Portar, garage, återvinnings-/soprum, tvättstuga, gemensamhetslokaler.

Timmermannen, Södermalm: Portar, garage, återvinnings-/soprum, gemensamhetslokaler.

Kroken, Södermalm: Portar, garage, återvinnings-/soprum, tvättstuga, gemensamhetslokaler.

Mjården, Södermalm: Garage

Maltet, Hammarby Sjöstad: Portar, garage, återvinnings-/soprum, tvättstuga, gemensamhetslokaler.

Gröndal: Garage.

Eriksbergsåsen: Garage. Under 2007 installeras systemet även i portar, återvinnings-/soprum och gemensamhetslokaler.

Dyvinge, Järinge, Drevinge, Tensta: Installeras 2007 i tvättstugor och gemensamhetslokaler.

Bredäng: Installeras 2007 i tvättstugor.



Motståndsklass 3

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

Kungsholmen. Hantverkargatan 71, 81 kvm butik. Baltzar von Platens gata 12, 101 kvm kontor, 156 kvm kontor.

Fredhäll. Snoilskyvägen 8, 106 kvm kontor.

Abrahamsberg. Drottningholmsvägen 322, 230 kvm kontor.

Kärrtorp. Holmögadsvägen 15, 85 kvm kontor.

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

BILPLATSER

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

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

Vårberg. Duvholmsgränd, månadshyra 150 kronor (uteplats).

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

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

REVIDERING AV SKBS STADGAR

SKBs styrelse fick av föreningsstämman 2006 i uppdrag att revidera SKBs stadgar. Därefter tillsatte styrelsen en arbetsgrupp som skulle utreda frågan och ta fram förslag. Arbetsgruppen har bestått av Staffan Elmgren, styrelsen (arbetsgruppens ordförande), Björn Lindstaf, styrelsen, Hans Söderlundh, fullmäktige, Henrik Bromfält, VD, Bertil Ekvall, marknadschef och Eva Karayel, föreningssekreterare.

Arbetsgruppen har gått igenom stadgarnas samtliga paragrafer för att se eventuella revideringsbehov. Ambitionen har varit att:

1. Definiera och föreslå de ändringar som har blivit nödvändiga på grund av förändringar i omvärlden, till exempel att diskonter ersatts av referensränta samt att rätta till direkta felaktigheter, laghänvisningar och dylikt.

2. Anpassa stadgarna genom att använda begrepp som används i andra regelverk.

3. Fånga upp förslag från medlemmarna, som lämnats i motioner och i andra sammanhang, samt pröva anställdas förslag, som syftar till administrativa förbättringar, exempelvis ändring från familjemedlemskap till ungdomsmedlemskap.

4. Slutligen har gruppen försökt att modernisera och förenkla, för att öka förståelsen av regler som har uppfattats som krångliga, exempelvis när det gäller reglerna om överlåtelse av medlemskap, betalning av insatser samt utträde, uteslutning och avgång ur föreningen. Mellanrubriker föreslås för att göra det lättare att hitta bland paragraferna. Språket har förenklats. Ålderdomliga ord och uttryck

har bytts ut där det har varit möjligt. Slutligen föreslås en mindre omdisponering av innehållet i stadgarna. Föreningsfrågorna, föreningens organisation och olika föreningsorgan har förts samman före avsnitten som handlar om insatser, konton, hyror och underhåll.

Bertil Ekvall

FÖRSLAG OM ÄNDRING AV REGLERNA VID VISSA LÄGENHETSBYTEN

En hyresmedlem som använder sin lägenhet för byte till en annan lägenhet utanför föreningens fastighetsbestånd förlorar enligt stadgarna sin turordning. I stadgarna finns emellertid inga regler för vad som händer när det handlar om ett byte där flera SKB-lägenheter är inblandade.

Nu föreslås ett tillägg till paragrafen som klargör att också hyresmedlemmar som medverkar i ett kedjebyte/flerpartsbyte förlorar sin turordning, om bytet resulterar i att en SKB-lägenhet upplåts till någon som inte är hyresmedlem, det vill säga inte hyr lägenhet av SKB. Motivet för förslaget är att det upplevs som orättvist att bara den som gör ett direkt externt byte skall förlora sin turordning, medan de som använder sin lägenhet i en byteskedja skall kunna behålla sin turordning.

Förslaget om revidering av SKBs stadgar kommer att behandlas av föreningsstämman i juni i år.

Förslaget i sin helhet kan läsas på SKBs hemsida under Information/Medlemsinfo eller beställas från SKB, tel 08-704 60 00, fax 08-704 60 66, e-post skb@skb.org.

Familjemedlemskap föreslås bli ungdomsmedlemskap

Nuvarande regler om familjemedlemskap, som säger att medlemmar inom samma familj kan begära familjemedlemskap, innebär att alla medlemmar utom en i samma familj betalar halv årsavgift.

Begreppet samma familj har dock inte alltid varit så lätt att definiera och regeln därmed inte så lätt att tillämpa. I dag används familjemedlemskapet vid ett stort antal olika familje- och släkterelationer, som inte alltid kan anses motsvara de ursprungliga tankarna bakom den halverade avgiften.

Svårigheterna att uppnå en klar och

rättvis tillämpning av de nuvarande reglerna har lett fram till förslaget att införa ett ungdomsmedlemskap i stället för det nuvarande familjemedlemskapet.

Förslaget innebär att alla medlemmar under 18 år, oavsett familjeband, skulle betala halv årsavgift, det vill säga för närvarande 125 kronor. Året efter att man har fyllt 18 år övergår man till att betala full årsavgift. Detta förslag ger inte utrymme för några tolkningssvårigheter och kan också motiveras med att det är rimligt att betala en lägre avgift så länge man inte har möjlighet att teckna hyresavtal för en lägenhet.

KVARTERSRÅDSTRÄFFARNA 2007

Varje år inbjuds SKBs alla kvartersråd till träffar i Abrahamsberg. En kväll för norra distriktet och en kväll för södra. De brukar vara SKBs i särklass mest välbesökta möten. Deltagandet är nästan hundra procentigt.

Stående punkter på programmet brukar vara VD Henrik Bromfält som redovisar senaste nytt om tillståndet i föreningen och en genomgång av förberedelserna för de ordinarie medlemsmötena ute i kvarteren.

I år innehöll programmet dessutom en orientering om undersökningen som SKB gjort för att ta reda på vilka behov det finns av extra service och hjälp bland SKBs äldre boende. Undersökningen har gjorts i nära samarbete med de berörda kvartersråden.

Vidare redovisades resultaten av hyresgästenkäten. Denna enkät, liksom även arbetet med äldreboendefrågan, presenteras utförligt på annan plats i den här tidningen.

Marknadschefen Bertil Ekvall och Per Meyer, som arbetar med SKBs web-frågor, visade hur långt man kommit med introduktionen av ett instrument för kvartersrådets egna lokala hemsidor. Meningen är att intresserade kvartersråd efter en kort utbildning hos Per själva ska kunna bygga upp sina egna hemsidor med aktuell information om vad som är på gång i kvarteret.

Eva Karayel



SKB har nöjda hyresmedlemmar!

Toppresultat i hyresgästenkäten



SKB har låtit undersökningsföretaget AktivBo genomföra en hyresgästenkät bland de boende. Cirka en tredjedel av alla boende har fått enkäten och svarsfrekvensen har varit mycket hög, över 75 procent. Resultatet är att vi har mycket nöjda hyresmedlemmar. Betyget ligger i toppklass jämfört med andra bostadsföretag i Sverige, både kommunala bolag, privata bostadsföretag och bostadsrättsföreningar.

sätt får alla chansen att svara.

Vissa fastigheter är så små att det blir för litet urval med en tredjedel. Då tillfrågas hälften eller ibland alla. Det har varit viktigt att se till enskilda boende inte kan pekas ut, utan att de kan känna sig trygga. Då får man ärliga svar.



SVARSFREKVENNS

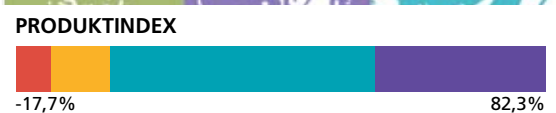
SKBs hyresmedlemmar har varit väldigt duktiga på att svara, över 75 procent har svarat och det får anses som en hög siffra. AktivBo anser att 65 procent är en mycket hög svarsandel. Det räcker med cirka 50 procent för att materialet ska gå att använda.



MÅNGA FRÅGOR

AktivBo har tillsammans med SKB gjort ett frågeformulär med över 100 olika påståenden, uppdelade på 37 frågeområden, som hyresmedlemmarna har haft att ta ställning till. Och ta ställning måste man om man svarar på enkäten, det går inte att ge betyget "mittemellan". Det finns som princip fyra svarsalternativ:

Totalt sett fick vi 1 817 svar. Ofta har fler än en person varit med och besvarat enkäten och det tar säkert en till två timmar att fylla i alla svar och skriva egna kommentarer. Hyresmedlemmarna har skrivit ovanligt många egna kommentarer, vilket tyder på att de är engagerade i sitt boende. SKB vill tacka alla som svarat för det stora engagemang som visats genom den höga svarsfrekvensen och de många kommentarerna!



Alternativet "Inte tagit ställning" finns också, men det står lite vid sidan om. Det är meningen att man ska ta ställning!

- Mycket bra
- Ganska bra
- Inte så bra
- Dåligt



Formuläret innehåller frågor om det mesta som har med boendet att göra. Hyresmedlemmarna har också givits möjlighet att skriva fria kommentarer under varje frågeområde. Svaren redovisas sedan i olika index, som kan användas för att styra verksamheten åt rätt håll, utifrån hyresmedlemmarnas perspektiv.

SERVICEINDEX I TOPP!

Enkäten redovisas i flera olika index inom områdena Service, Produkt, Profil, Attaktivitet och Prisvärdhet. Det viktigaste indexet, som SKB direkt kan påverka genom vårt beteende och den service som varje dag ges till hyresmedlemmarna, är Serviceindex.

Serviceindex är sammansatt av fyra delar:

- Ta kunden på allvar
- Trygghet
- Rent och snyggt
- Hjälp när det behövs



SKB – BÄSTA BOSTADSFÖRETAGET I STOCKHOLM?

Under det år som gått har SKB fått mycket beröm. Det senaste är hämtat ur en enkät som undersökningsföretaget ISI Wissing gjort. Undersökningen gav svar på vad stockholmarna anser om bostadsföretagen i Stockholm med omnejd. När det gällde helhetsvärderingen placerade sig SKB på första plats. Roligt!

URVAL

För att inte enkäten skulle bli så dyr, men ändå ge tillräckligt många svar för att resultaten ska vara statistiskt säkerställda, har ungefär var tredje hushåll i SKBs hushåll tillfrågats. Eller rättare sagt, vi har frågat alla boende i vart tredje trapphus. Nästa gång tillfrågas den andra tredjedelen och gången därpå den tredje tredjedelen. På så

Varje del är i sin tur uppdelad på flera olika frågor. Resultatet för SKBs del är ett serviceindex på 86,5 procent. Det ska tolkas så att 86,5 av 100 har svarat att de tycker att

SKB ger mycket bra eller ganska bra service inom de fyra områdena. Endast 13.5 av 100 tycker att det inte är så bra eller dåligt. Detta är ett mycket högt index, ett av de allra högsta i landet. AktivBo mätte 46 företag runt om i landet under 2006, både privata byggherreföretag, kommunala bolag och bostadsrättsföreningar.

PRODUKTINDEX

Enkäten redovisar också Produktindex, som visar vad hyresmedlemmarna tycker om själva lägenheten, huset och omgivningarna. Produktindex är sammansatt av flera frågor om:

- Lägenheten
- Allmänna utrymmen
- Utemiljön

SKBs produktindex ligger på 82.3 procent. även det ett av de bästa i landet! Våra hyresmedlemmars svar på vad de tycker om utemiljön är till och med det hittills högst uppmätta!

Även inom profil, attraktivitet och prisvärdhet får SKB toppresultat och trenden säger att vi blir bättre eller är oförändrat bra (89.4 procent) i högre grad än sämre och oförändrat dåliga (10,6 procent)!

BENCHMARK EVENT

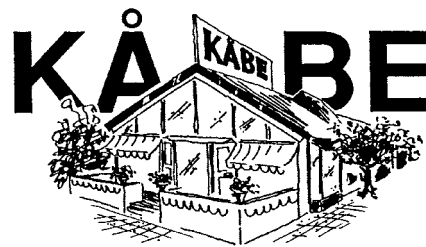
Den 8 februari 2007 hade AktivBo ett heldagseminarium, då man jämförde olika företags samlade resultat med varandra, ett "Benchmark Event". Priser delades ut i sex olika klasser: Serviceindex, Produktindex, Profil, Prisvärdhet, Utemiljö och Årets lyft. Eftersom SKB var med för första gången kunde vi inte bedömas i klassen Årets lyft, men i de andra fem klasserna var vi med. SKB fick utmärkelser i fyra av dessa: Bästa Utemiljö av alla och delad förstaplats i Produktindex, Profil och Prisvärdhet. Ett fantastiskt resultat!

En fullständig redovisning av enkätresultatet finns på vår hemsida www.skb.org under Information/Medlemsinfo.

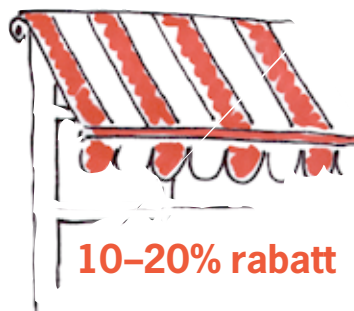
MÖJLIGA FÖRBÄTTRINGAR?

Finns det då inga förbättringar att göra? Är allt bra som det är? Självklart finns det mycket att göra så att det blir ännu lite bättre. Men samtidigt måste vi se till att behålla allt det som hyresmedlemmarna tycker är bra. Genom att analysera resultaten på områdes- och fastighetsnivå kan vi hitta många små förbättringsmöjligheter. Vissa saker kommer att kunna åtgärdas omedelbart, andra kräver investeringar eller planerade underhållsåtgärder och får göras på sikt. Analysen kommer att göras i samråd med alla kvartersråd, som kommer att få ut material om hur just deras kvarter har svarat, jämfört med hela SKB. Detta arbete kommer sannolikt att behöva pågå hela året – SKB har 57 områden som vart och ett ska få en återkoppling till just sitt kvarter.

Claes Göthman



SKB-medlemmar! Nu har vi specialpriser för er



Markiser:

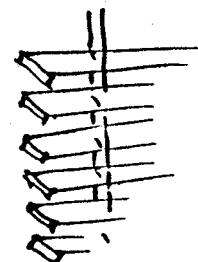
- balkongmarkiser
 - fönstermarkiser
 - terrassmarkiser
 - korgmarkiser
- Stort färgval!**

10-20% rabatt

EGEN TILLVERKNING!

Persienner

- mellanglaspersienner
- frihängande persienner
- träpersienner
- mörkläggningsgardiner
- rullgardiner



10-20% rabatt

Vi har de flesta solskydd som förekommer på marknaden.



- MARKISER
- PERSIENNER
- RULLGALLER

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



FOTO RAGNA HERRGÅRD

Blomfärger som lila, blått och rosa tillsammans med en zinkbalja och en gammal vattenkanna ger en känsla av nostalgi. I zinkbaljan växer en liten rosa Madeira-margerit, stäppsalia, fjärilslavendel, sommarljus och den ljuvliga rosenskärnan. Det här är blommor som gillar full sol, vatten och lite näring då och då.

Balkongen, ett blommande trädgårdshörn



FOTO RAGNA HERRGÅRD

Blommande balkonghörn hos Inga-Lill Sandin i kvartret Blidö. Här frodas flera sorter pelargonja, flitig Lisa och fuchsior. I hörnan står den vinterhårdiga kärleksörten till vänster om rosa pelargonian "Mårbacka".

Föreställ er en varm sommarkväll och på det lilla runda bordet står en lykta med ett fladdrande ljus. Sillfatet med klippt gräslök och ångande potatis står dukat på bordet. Det är mamma det!



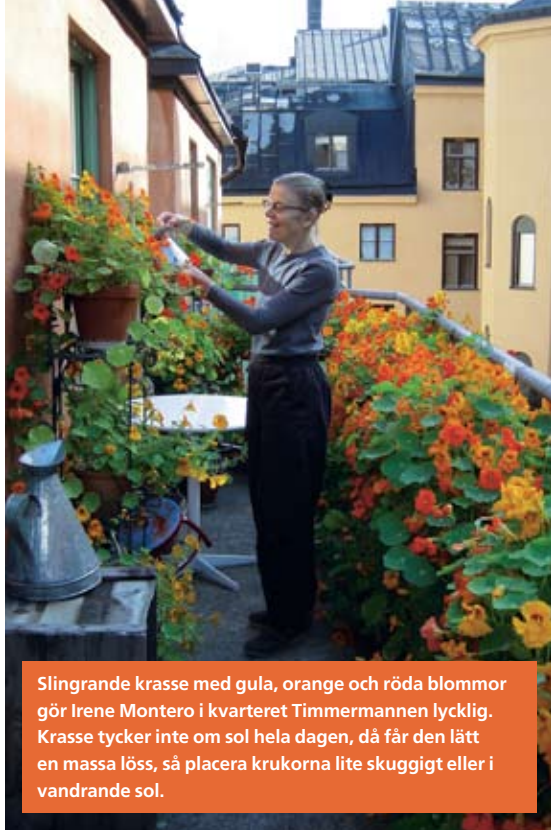
Nu är det bara någon månad kvar till vitsippor, blåsippor och björkarnas musöron kommer fram. När jag skriver detta ligger snön en decimeter tjock ute på gräsmattan, men jag väntar med spänning på våren och tror att ni läsare och alla SKBs balkonger också gör det.

Under de år SKB anordnade tävlingar i kluriga, vackra och blommiga balkonger, besökte vi många små, stora och avlånga balkonger. En del låg i skugga och andra i full sol men alla var inredda med fantasifulla och väldigt inspirerande blommor, hängande krukor, lådor, urnor, stolar, bord, hängmattor, lampor, hyllor och lyktor.

Livet på en balkong kan utspela sig på många sätt. Min granne snett ovanför mig sitter i sin rullstol varje

kväll från maj och långt in i augusti och tittar på folk och lyssnar på radio. Grannen på andra sidan har skaffat genomskinligt vindskydd och odlar massor med kryddor, sallat och tomater i krukor. Själv älskar jag att, när jag kommit hem från jobbet, sitta i min korgstol och läsa tidningen. Då och då lyfter jag blicken för att beundra mina blå och vita petunior, som växer vildsint i urnorna på balkonggolvet eller också ansar jag den tomatrödblommande slingerkrasse, som har virat sig runt hela balkongracket. Jag funderar lite på om jag ska låta bygga en trappliknande historia, så att krukorna kommer upp från golvet och det blir mer plats för stolarna och bordet. Då skulle jag kunna ha mer än en middagsgäst.

Tidigt på våren dekorerar blomsterhandlarna sina trottoarer med minipenséer, ampelpenséer och de vanliga penséerna, som numera finns i otaliga färger. Penséer är tuffa och härdiga vårblommor som kan blomma hela sommaren, om man klipper bort frökapslarna. Om plantan blir lite rankig, klipp ner stänglarna en bit



Slingrande krasse med gula, orange och röda blommor gör Irene Montero i kvarteret Timmermannen lycklig. Krasse tycker inte om sol hela dagen, då får den lätt en massa löss, så placera krukorna lite skuggigt eller i vandrande sol.



Den här sinnrika ampeln är en bra investering som håller stilen i många år. Klipp ut lite säckväv, forma den efter ampelns insida och fyll på jord. Den söta, dubbla hängpelargonen är bara i sin linda, snart blir den stor och frodig och en fröjd för ögat.



I den bruna keramikkrukan växer snabbt den vita petunian med dubbla, krusiga blad. "Plättar i luften" heter den låga, gröna bladväxten, som här fungerar som underplantering och jordtäckare.

så bryter det ut nya sidostänglar, som glatt blommor några veckor senare. Glöm inte att näringsbevattna.

När försommaren gör sitt intåg blir det svårt att välja bland utbudet av blommor och buskar. Ge inte upp! Det gäller att fokusera och planera. Kryddlandet på din balkong kan innehålla persilja, basilika, salvia, rosmarin och så koriander, som har söta rosavita blommor. Denna gröna kryddblandning kan även utökas med några gula tagetes, rosa mårbackapelargoner och petunior i lavendelfärg.

Att odla ettåriga sommarblommor såsom krasse, pelargoner, petunia, lobelia eller zinnia ger dig möjlighet att byta sorter varje år. Fleråriga växter, till exempel dvärgsyren och klättrväxten klematis, kan bilda en stomme där man kompletterar med ettåringar och fleråriga perenner, som exempelvis den härdiga kärleksörten.

Värliga, sommarljuva och höstmysiga kvällar år 2007.

*önskar Charlotte Unger,
trädgårdstekniker*

Att tänka på för dig som har "blivit med balkong" och vill skapa en egen oas

Balkonglådor Satsa på en självbevattande låda med lite större volym och med rejäla fästen.

Större odlingskärl som krukor, lådor, ekfat m m. Kan utrustas med bevattningsinsatser, som finns att köpa i olika storlekar. Man kan också tillverka sina egna "självvattnande" krukor relativt enkelt med hjälp av lecakulor i botten av en tät behållare och med fiberduk (tidningspapper går också bra) för att separera jorden från lecakulorna. Ett plaströr för påfyllning av vatten och med en enkel flottör av en blompinne med en kork i ena änden.

Byt jord i lådorna inför varje odlings-säsong eller, om kärnen är stora och innehåller fleråriga växter, gräv ur försiktigt runt rotklumpen och komplettera med ny frisk jord. Välj den lite dyrare men mycket bättre jorden för balkonglådor och urnor - inte säckarna som ingår i "fem för en hundring".

Växtnäring Vattna regelbundet med flytande gödselmedel eller blanda i jorden ett långtidsverkande gödselgranulat som räcker hela sommaren. Sommarblommorna (ettåriga) behöver mer näring än perenner och vedartade växter. Kryddväxter gödslas sparsamt eller inte alls.

Trallgolv på balkongen Ett snyggt och enkelt sätt att skapa en trivsamt miljö på balkongen är att lägga ett trällgolv av färdiga trällplattor. Finns att köpa i olika for-

mer och träslag på byggvaruhuset.

Spaljéer som avskärmning och växtstöd

Använd enkla spaljeer, typ utdragbara bambu-spaljéer, som enkelt kan fästas med till exempel plaststrips (buntband) i balkongens räcke och infästningar. Pilskärmar, vassmattor och mindre armeringsnät fungerar bra som avskärmningar.

Amplar av typen "hanging baskets" tråd-amplar av lite större storlek kräver ofta rejäla fästкроkar av expandertyp på grund av deras tyngd.

Innan du borrar i tak eller väggar kontakta fastighetsskötaren om råd. Undvik att borra i putsade väggar.

Ett tips för ampelväxter i utsatta lägen Fäst till exempel en ståltråd mellan väggen och ampeln så att den inte kan snurra i vinden. Då trivs och utvecklas plantorna bättre.

Sist men inte minst viktigt Alla balkonglådor ska naturligtvis hänga på insidan av balkongracket.

Med förhoppning om en kommande skön balkongsommar 2007
Lars-Olof Nilsson, trädgårdstekniker

Bra boende för äldre i SKB

Under de kommande tio åren väntas andelen personer som är 65 år och äldre öka med 27 procent jämfört med den enprocentiga ökningen, som vi har haft under de senaste tio åren. Andelen äldre i varje åldersgrupp ökar och även livslängden. Behoven är inte desamma för alla som har gått i pension. De friska åren har blivit flera och äldres möjligheter att klara sig utan hjälp har förbättrats avsevärt. Detta innebär att fler "äldre äldre" (80+) än tidigare bor kvar hemma i sina bostäder.

Frågan om boende för äldre engagerar SKBs medlemmar. Föreningsstämman har behandlat ett antal motioner om äldreboende under de senaste åren. Stämman har dock inte kunnat stödja förslag om särskilda bostäder för äldre, bland annat på grund av reglerna för turordning.

Idag är 15 procent av SKBs 11 700 boende 65 år och äldre, det vill säga omkring 1 800 personer. Vi kan dock konstatera att det är några kvarter som har en större andel äldre boende än andra. Följande av SKBs kvarter har en förhållandevis stor andel boende över 65 år.

Andel boende över 65 år

Kampementsbacken, Gärdet	54 %
Rågen-Axet, Södermalm	45 %
Stångkusken, Gärdet	42 %
Bjälken, Södermalm	36 %
Täppan, Södermalm	36 %
Blidö 2, Farsta	34 %

Mot denna bakgrund gjorde SKB förra året en analys av behov och önskemål när det gäller äldre medlemmars boende. De frågor som ställdes var bland andra: Vad kan SKB göra på detta område? Kan de resurser som SKB har i form av välskötta, bra bostäder, gemensamma lokaler, kunnig personal m m användas på ett bättre sätt än idag för att ge våra äldre medlemmar tillgänglighet, trygghet och gemenskap i boendet?

I nära samarbete med kvartersråden i de sex ovannämnda kvarteren besöktes en grupp på fem till tio äldre i varje aktuellt kvarter. Gruppen intervjuades om vad de ansåg vara viktigast för deras eget boende på äldre dar. Efter samtalen rangordnade

deltagarna de fem faktorer, som de själva ansåg vara viktigast för ett tryggt och trivsamt boende som äldre. Det blev en klar övervikt för följande fyra tjänster.



HANTVERKSHJÄLP

Möjlighet att få hjälp med att exempelvis sätta upp gardinstänger eller tavlor, fästa sladdar, borra hål. En allmän uppfattning bland deltagarna var att man accepterar att betala en avgift för dessa tjänster.

VAD KAN SKB GÖRA?

Frågan är den mest prioriterade i undersökningen. Flera stadsdelsnämnder i Stockholm har sedan en tid tillbaka bedrivit en försöksverksamhet där en hantverkare hjälper äldre med praktiska göromål. Verksamheten, som varit mycket populär, har finansierats av kommunen. Under våren kommer staden sannolikt att besluta om en utökad och enhetlig omfattning av verksamheten. Det kommer troligtvis att tas ut en avgift för tjänsterna i framtiden. En uppgift för SKB bör vara att informera om omfattning, kostnader, leveranstider och kontaktpersoner i kommunens förvaltning när sådant beslut fattats.



GEMENSAM RÅDGIVNING FÖR BADRUMS- OCH KÖKS-ANPASSNING

Professionell information om möjligheterna att anpassa bostaden. Det handlar främst om åtgärder som att byta badkar mot dusch och installera timer eller spisvakt i köken.

VAD KAN SKB GÖRA?

I Stockholm svarar kommunen via stadsbyggnadskontoret för de bidrag som utgår för bostadsanpassning. En uppgift för SKB bör vara att tydligare informera om bostadsanpassningsbyråns verksamhet och möjligheterna att söka bidrag till olika anpassningsåtgärder. Vidare kan kvartersråden eller förvaltningen ta initiativ till lokala informationsträffar, där handläggare från kommunen deltar.

Hjälpmiddelsinstitutet arbetar nationellt med att på olika sätt hjälpa människor med funktionshinder att leva ett normalt liv. SKB kan informera om olika möjligheter som finns att utforma lägenheten med hjälpmedel för äldre, där det inte bara är tillgänglighet utan också stöd för minnet som efterfrågas.



VÄNTJÄNSTVERKSAMHET

Grannlarm/telefonkedja/hjälp med inköp, promenader med mera. Grannarna i kvarteret tar egna initiativ till gemensamma aktiviteter. Den personliga kontakten är naturligtvis viktigast, men man såg även möjligheter att via kabelnätet, lokala hemsidor eller larm öka tryggheten.

VAD KAN SKB GÖRA?

Behovet av väntjänstverksamhet handlar både om trygghet och gemenskap. SKBs organisationsform med kvartersråd, lokal fastighetsskötare och gemensamma lokaler ger goda förutsättningar för detta. Det finns redan idag kvartersråd som arbetar med viss väntjänstverksamhet. SKBs roll

bör vara att sprida information om goda exempel till kvartersråd som kan behöva utveckla sina former.



HJÄLP MED LAMPBYTE I KÖKSTAK

De fasta armaturerna i främst kökstaken är svåra att komma åt och kräver att man står på stege eller stol för att byta lampor, vilket innebär risk för fallolyckor.

VAD KAN SKB GÖRA?

Problemet med takarmaturer, där lamporna är svåra att byta på grund av armaturens konstruktion eller placering, är en fråga som kan lösas långsiktigt i kvartersrådets och förvaltningens årliga underhållsplanering. Dessutom bör smarta lösningar utvecklas, så att vi slipper problemet i ny- och ombyggda lägenheter.

De mindre prioriterade behoven i undersökningen är också viktiga att fånga upp. Dessa utgår mer från de lokala förutsättningarna i respektive kvarter. I regel kan förbättringsförslagen lösas i den vardagliga dialogen mellan kvartersråden och SKB eller genom motioner till stämman.

Vissa av de önskemål, som äldre normalt brukar ta upp, exempelvis hiss och tillgänglighet, har inte nämnts. Det kan bero på att sådana behov redan tillgodosetts. Att det finns hiss i så många av SKBs fastigheter och att tillgängligheten till allmänna utrymmen och den yttre miljön är god på de flesta håll tyder på det.

De önskemål som framställts är relativt blygsamma och möjliga att tillgodose inom den löpande verksamheten. Det handlar om vardagliga och relativt enkla förbättringar, som inte bara är till nytta för de äldre, utan bidrar till en service av god kvalitet för alla som bor hos SKB.

Leif Burman

FOTO: FREA/STEMO



När man står på en stege eller stol för att byta lampor innebär det en risk för fallolyckor.

TIPS PÅ VAD DU SJÄLV KAN GÖRA FÖR ATT FÅ EN SÄKRARE BOENDEMILJÖ

HALLEN

- Bra belysning
- Stadig och bra dörrmatta
- Stadig stol att sitta på

KÖKET

- Bra belysning
- Bra mattor med halkskydd under
- Möjlighet att sitta vid köksarbete

SOVRUMMET

- Bra belysning, lätt att nå
- Telefon lättillgänglig vid sängen

BADRUMMET

- Bra belysning
- Antihalkmatta i badkar och duschplats
- Möjlighet att sitta på badkarsbräda/duschpall vid duschning
- Stödhandtag vid badkar och duschplats
- Armstöd eller toalettstolsförhöjning på toalettstolen

SAMTLIGA RUM

- Bra belysning
- Halkskydd under mattorna
- Inga farliga mattor

- Sladdar och kablar har fästs så att du inte snubblar
- God framkomlighet
- Telefonen nära till hands

ÖVRIGT

- Använd stadiga, bra skor och tofflor med bakkappa
- Klättra inte på stegar och pallar
- Sitt när du duschar
- Sitt när du klär på dig
- Använd vintertid broddar på skorna och isdubb på kappan
- Ta det lugnt när du går upp ur sängen

KOOPERATIV HYRESRÄTTSFÖRENING FÖR ÄLDRE

Det är inte bara SKB som bedriver verksamhet med kooperativ hyresrätt. Sedan den nya lagen kom 2002 har det så sakteliga börjat växa upp mindre kooperativa hyresrättsföreningar i olika delar av landet. I många fall har de riktat in sig på äldreboende.

Ett av dessa nya initiativ är projektet Senior Forum Boo i Saltsjö Boo i Nacka kommun. Där har konsultföretaget Seniorliv AB startat en kooperativ hyresrättsförening för äldre. Byggandet av 75 lägenheter pågår för fullt och den första inflyttningen kommer att äga rum under 2007. Förutom de 75 lägenheterna innehåller projektet också ett hus med gemensamhetslokaler och lokaler för uthyrning. Genom att vara

medlem i den kooperativa hyresrättsföreningen kan man dels bo i sin lägenhet, dels delta i föreningens olika aktiviteter.

Medlemmarna kommer att ha föreningsträffar med föredrag, vinprovning, bokklubbar, utflykter, dans etc. De kommer också att erbjudas olika former av service som hårfrisör, fotvård, städning och annat (mot betalning förstås) samt, i samarbete med kommunen, hjälp med hemtjänst och individuella vårdplaner m m.

Medlemskapet i föreningen kommer att kosta cirka 500 kronor i årsavgift och 300 kronor i månadsavgift för att täcka administration av föreningens aktiviteter. För att delta i aktiviteterna får man betala från gång till gång.

Föreningen kommer också att ha köande medlemmar, som står i kö för att hyra en lägenhet. Under tiden kan de delta i föreningsaktiviteterna, men de måste betala både års- och månadsavgiften samt de olika aktivitetskostnaderna.

Lägenheterna kommer att finnas i storlekarna 1–4 rum och kök. Hyran blir cirka 1 200 kronor per kvadratmeter och år. Medlemsinsatsen (grundinsatsen) ligger på 10 000 kronor per medlem. Medsökanden betalar 5 000 kronor. Separata upplåtelseinsatser (boinsatser) tillkommer. Totalt ligger insatserna på 250 000–400 000 kronor beroende på storlek. Alla lägenheter är uthyrda. Inflyttning sker under 2007.

Henrik Bromfält

FOTO JOHAN JÄRNING



Det nybyggda återvinningsrummet i kvarteret Bälgen passar fint in i miljön.

Det kom ett mail...



Det kom ett vänligt mail till SKB från en hyresmedlem i kvarteret Bälgen i Vasastan:

"Jag ville bara uttrycka beröm för det lilla sopskjul som just byggts färdigt på gaveln på gårdshuset Bälgen. Så snyggt det blev! Och framförallt, det ser ut som om det alltid varit där. Beröm beröm!"

Det är inte enkelt att göra kompletteringsbyggnader i ett gammalt bostadsområde. Det finns flera vägar att gå. Under bygglovprocessen för vårt lilla återvinningsrum tyckte stadens handläggare i en första dialog att kompletteringen skulle ha ett uttryck som tydligt talade om att det handlade om en kompletteringsbyggnad. När vi till slut fick bygglov för återvinningsrummet, var det på en byggnad som skulle flyta in i miljön och så fick det bli.

Det är trevligt med beröm, det är inte vi svenskar så bra på. Vi är mycket bättre på att leverera kritik av det negativa slaget!

Bo Andersson

LOKALA KVARTERS-HEMSIDOR NU I DRIFT



I tidigare nummer av Vi i SKB informerade vi om arbetet med att ta fram ett verktyg, som möjliggör för de enskilda kvarteren att starta egna hemsidor. Arbetet blev klart före årsskiftet och har presenterats för de olika kvartersråden. Ett tiotal kvarter har därefter förklarat sig intresserade att starta egna hemsidor.

Den lokala hemsidan administreras av någon i kvarteret, som får gå en utbildning på 1–2 timmar hos SKB för att lära sig verktyget. Redan dagen efter kursen har flera kvarter byggt sin egen sida. Imponerande!

De kvartersråd som ännu inte hoppat på möjligheten till en egen hemsida är välkomna att kontakta Per Meyer på SKBs dataenhet, per.meyer@skb.org.

Följande kvarter har i skrivande stund (februari 2007) driftsatt egna hemsidor: Tisaren i Årsta, Gröndal, Markpundet-Lästen i Åkeslund, Lillsjönäs i Ulvsunda, Köksfläkten på Lilla Essingen, Bjälken på Södermalm.

Hur vet jag om mitt kvarter har en egen hemsida?

Logga in som vanligt på SKBs hemsida www.skb.org. Om ditt kvarter har en egen lokal hemsida finns en flik på hemsidans övre del med rubriken "Mitt kvarter". Klicka på denna flik och du kommer in på den lokala hemsidan.

Bertil Ekvall

ängsö

ur tapetkollektionen **happiness**
av **thomas sandell**
på **måleributiken** i alvik



KVARTERET MOTORN
 Västmannagatan m fl, Vasastan.
Byggnadsår 1917–20.
Arkitekt Gustaf Larson.
Konstnärlig utsmyckning Sapphos
 Döttrar/Lotti Malm, 2005.

FOTO STURE EKENDAHL



KVARTERET BÄLGEN
 Västmannagatan m fl, Vasastan.
Byggnadsår 1920–25.
Arkitekt Edvin Engström.
Konstnärlig utsmyckning Sapphos
 Döttrar/Lotti Malm, 1999.

FOTO STURE EKENDAHL



Välkomnande entréer



KVARTERET MALTET
 Hammarby Allé 86,
 Hammarby Sjöstad.
Byggnadsår 2004–06.
Arkitekt ÅWL Arkitekter.
Konstnärlig utsmyckning Väggmålningen "Backhopparen" av Ann-Marie Brenckert.

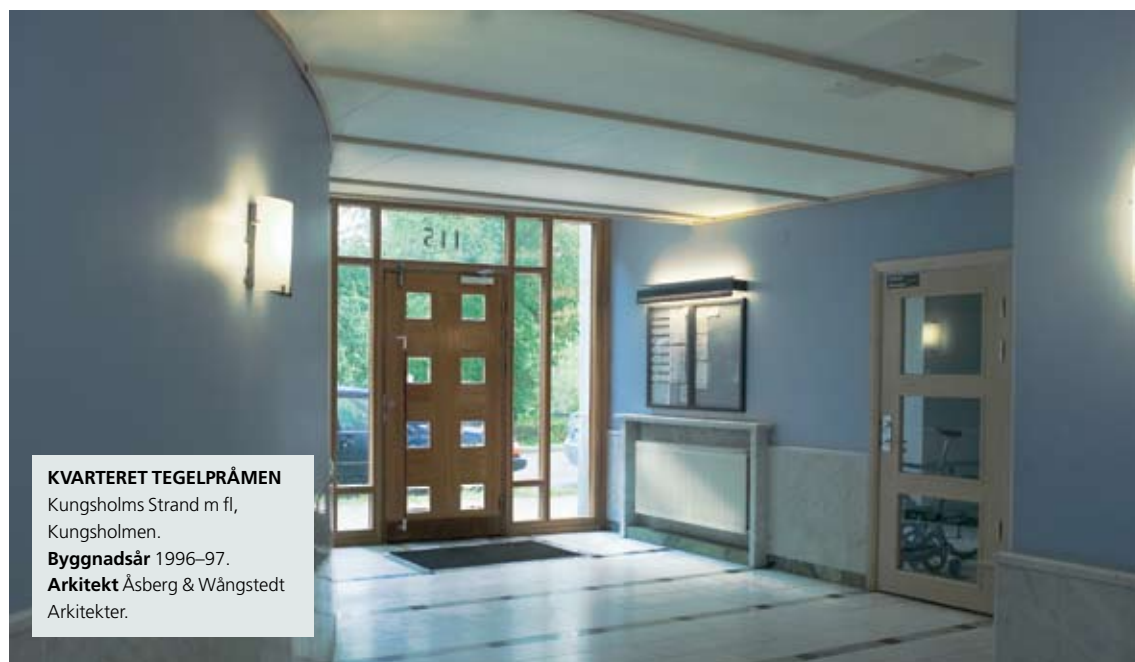
FOTO STURE EKENDAHL

SKB strävar efter att föreningens bostadsområden ska vara både vackra och ändamålsenliga, så att de boende känner trygghet och trivsel. Husen ska ha vackra och praktiska detaljer och miljöerna ge stimulans åt fantasi och kreativitet.

I SKBs kvarter finns även konstnärliga utsmyck-

ningar, som är väl värda att lyftas fram. Här visar vi några exempel på entréer, som genom utsmyckning och utformning är välkomnande, vackra och kanske lite annorlunda. "Man får aldrig en andra chans att göra ett första intryck."

Kristina Huber



KVARTERET TEGELPRÅMEN
 Kungsholms Strand m fl,
 Kungsholmen.
Byggnadsår 1996–97.
Arkitekt Åsberg & Wängstedt
 Arkitekter.

FOTO STURE EKENDAHL



FOTO STURE EKENDAHL

KVARTERET TISAREN
 Orrfjärdsgränd i Årsta.
Byggnadsår 1991–92.
Arkitekt S-E Martinsson
 Arkitektkontor.



På framsidan:
KVARTERET BLIDÖ
 Boforsgatan 4, Farsta
Byggnadsår 1991–92.
Arkitekt GLAM Arkitektkontor.



FOTO STURE EKENDAHL

KVARTERET BJÄLKEN
 Brännkyrkagatan, Södermalm.
Byggnadsår 1972–73.
Arkitekt Georg Varhelyi.
Konstnärlig utsmyckning SKALA
 Arkitekter/ Barbro Juhl, Lasse Pettersson, 1995.



FOTO ÅKE E:SON LINDMÄN

KVARTERET GLÖDEN
 S:t Eriksgatan m fl, Vasastan.
Byggnadsår 1927–28.
Arkitekt Edvin Engström, S E Lundqvist.
Konstnärlig utsmyckning Sapphos Döttrar/Lotti Malm, 2002.
 Väggmålningarna i kvarterets entréer har inspirerats av kvarterets namn Glöden. Högst upp på väggen löper en bärd, som tar upp mönstret i portens glasning.



KVARTERET MJÅRDEN
 Tullgårdsgatan m fl, Södermalm.
Byggnadsår 1993–94.
Arkitekt Åsberg & Buchman Arkitekter.



Ordföranden har ordet

SKB expanderar

Fokus inom föreningen har under en följd av år legat på en successiv förbättring av ekonomin. 2006 utgör inget undantag och överskottet uppgår till 67,7 miljoner kronor. Det goda ränteläget har räckt till att såväl hålla räntekostnaderna i schack som att begränsa hyreshöjningarna under många år. En god grund har därmed lagts för att kunna påbörja och fullfölja en välmotiverad utbyggnad av föreningens lägenhetsbestånd. Med hänsyn till den fortsatta ökningen av antalet nya medlemmar (det totala antalet medlemmar i SKB är 80 269 per den 31 december 2006) är det också angeläget att investeringsportföljen kontinuerligt fylls på med nya projekt.

Föreningens finansiella situation har utvecklats väl. Bosparandet har ökat med 56 miljoner kronor under 2006 och soliditeten uppgick till 35 procent vid utgången av 2006.

Enligt min mening är det viktigt att under de närmaste åren fortsätta med nyproduktionen på en nivå som harmoniserar med bibehållen stark ekonomi i föreningen. Det är dessutom viktigt att kunna hålla tillbaka hyreshöjningarna så långt möjligt. Vi skall dock vara medvetna om att villkoren för de statliga insatserna inom bostadssektorn successivt har försämrats och från och med 1 januari 2007 har stödet för produktion av nya bostäder upphört helt. Under en 15–20-årsperiod har det således skett dramatiska försämringar i förutsättningarna för bostadsproduktionen i vårt land. Detta är realiteter som givetvis är en negativ faktor när den framtida verksamheten planeras inom föreningen. Borttagandet av de statliga bidragen innebär en fördyring som motsvarar mer än 200 kronor per kvadratmeter och år, det vill säga en ökning av inflyttningshyrorna med cirka 15 procent. I den uppkomna situationen är det särskilt angeläget att kunna medver-

ka till en effektivisering av byggprocessen för att hålla produktionskostnaderna nere. En ökad konkurrens i entreprenörsledet är en nåd att stilla bedja om.

Under 2006 skedde inflyttning i de 216 lägenheterna i kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad och SKBs andra projektet i området, kvarteret Kappseglingen, påbörjades. Fram till 2010–2011 planeras ytterligare drygt 700 lägenheter att byggas.

SKB är en viktig aktör på Stockholms bostadsmarknad, som tilldrar sig stort intresse. Föreningen representerar också en uppskattad och hållbar boendeform. SKBs 90 år som förening, vilket firades i september 2006, är ett klart uttryck för detta. Den fortsatta ökningen av antalet medlemmar är också det ett talande exempel på en vital och erkänd boendeidé.

SKB deltog under året i bostadsutställningen Tensta Bo06 med en rad olika aktiviteter. Många uppskattande ord från de besökandes sida om föreningens verksamhet kunde noteras.

Det är givetvis viktigt att en medlemsorganisation som SKB utvecklas i takt med att nya krav och önskemål framförs. Här spelar t ex kvartersrådets verksamhet, utvecklingen av föreningens hemsida och den särskilda utbildningen av föreningens medlemmar en viktig roll.

Det är också värt att notera att den hyresgästenkät som genomfördes under 2006 gav mycket högt betyg till SKBs förvaltning och verksamhet. Detta känns givetvis bra och det är mycket viktigt för föreningens utveckling att skötsel och förvaltning uppskattas av medlemmarna.

Jag vill rikta ett stort tack till medlemmar, förtroendevalda och personalen för alla fina insatser under 2006, vilka nu ligger till grund för en fortsatt positiv utveckling av föreningens verksamhet.

Göran Långsved



FOTO: STURE EKENDAHN

SKBs STYRELSE. Främre raden från vänster Gun Sandquist, Göran Långsved, Henrik Bromfält, Linda Kynning, Gunilla Andersson, Susanne Schüberg, Mats Jönsson. Bakre raden från vänster Björn Lindstaf, Johan Ödmark, Håkan Rugeland, Peter Krantz, Nicklas Ramsin, Staffan Elmgren, Lars Carlsson. På bilden saknas Susanne Fredriksson.



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

ÅR 2006 I KORTHET

- Omsättning 490 mkr
- Resultat efter finansnetto 68 mkr
- Balansomslutning 3 467 mkr
- Inflyttning i 216 lägenheter i kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad

UTBLICK ÅR 2007

- Inflyttning i de nyproducerade lägenheterna i kvarteret Kappseglingen, Hammarby Sjöstad
- Stamrenovering av 185 lägenheter i kvarteren Idö-Väldö, Farsta
- Byggstart för 28 lägenheter i kvarteret Marviken, Årsta
- Fortsatt planering för nya bostäder
- Fortsatt utveckling av SKBs kvalitets- och miljöarbete

ÅRSREDOVISNINGEN 2006 I KORTHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGSVERKSAMHET

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar uppgick till 80 269 vid årets slut. Årets nettoökning av antalet medlemmar blev 1 248. Inträderna var 2 772 och utträdena uppgick till 1 524.

Vid utgången av 2006 fanns 73 577 köande medlemmar. Av dessa är 35 093 yngre än 18 år, vilket motsvarar 48 procent av det totala antalet köande medlemmar.

FÖRENINGSPRÅG

Satsningen på utbildning och information för SKBs medlemmar och förtroendevalda har fortsatt under året. En träff för introduktion av medlemmar, som har valts till nya förtroendeuppdrag, har anordnats under hösten. Introduktionen riktar sig till både hyresmedlemmar och kömedlemmar och syftar bland annat till att ge fördjupad kunskap om framför allt fullmäktigeuppdragets innehåll och SKBs föreningsorganisation. Medlemmar utan uppdrag i föreningen har liksom tidigare år inbjudits till en informationsträff om den kooperativa hyresrätten, SKBs organisation och verksamhet samt föreningens roll på Stockholms bostadsmarknad.

SKBs föreningskola 2006 riktade sig till deltagare som verkat som fullmäktige under ett antal år och som vill fördjupa sina kunskaper om föreningen. Bland de ämnen som togs upp kan nämnas de förtroendevaldas roll och möjligheterna till inflytande

och ansvar, produktions- och fastighetsförvaltningsfrågor, ekonomi samt den kooperativa hyresrättens framtid. Kursledning och medverkande i övrigt har varit uteslutande SKBs egen personal. Under hösten 2007 kommer föreningskolan att fortsätta med en kurs riktad till medlemmar som är verksamma i kvartersråden.

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSTÄMMA

Under 2006 har SKBs fullmäktige bestått av 59 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna samt 39 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.

2006 års ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2006 i Ingenjörshuset, Citykonferensen. En utförlig artikel om stämman fanns i föregående nummer av Vi i SKB.

STYRELSEN

Styrelsen har haft sju sammanträden under året och på dessa behandlat dels regelbundet återkommande frågor som ekonomi, byggande, medlemsärenden m m, dels övriga föreningsfrågor av vikt. Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkar även i beredningsprocessen inför före-

ningsstämman, samt deltar i olika referensgrupper och medlemsmöten. Stockholms Stad har från och med 2006 valt att avstå från sin stadgeenliga rätt att utse en styrelseledamot och en suppleant.

KVARTERSRÅD

Vid årets slut fanns 53 verksamma kvartersråd i föreningen. Två kvarter har kontaktpersoner i stället för kvartersråd. Efter en tids uppehåll har kvartersrådsverksamheten startat på nytt i kvarteret Träslottet. I det nybyggda kvarteret Maltet beräknas ett kvartersråd kunna väljas vid det ordinarie medlemsmötet 2007.

MARKNAD OCH UTHYRNING

SKB äger och förvaltar 64 fastigheter med 6 853 lägenheter. Husen är byggda från 1917 och fram till idag. Bostädernas medelyta är 69 kvadratmeter och flertalet lägenheter, 56 procent, utgörs av ett eller två rum och kök. Medelhyran är 934 kronor per kvadratmeter och år.

MEDLEMSUTVECKLING OCH KÖTIDER

Sedan 1970-talet har medlemsantalet ökat med ungefär 70 000. Under motsvarande period har antalet lägenheter ökat med 2 700. Denna obalans leder självklart till längre kötider, framförallt i attraktiva lägen i innerstaden, där kötiden varierar mellan 20 och 40 år. Till nyproducerade lägenheter krävs i allmänhet inte lika långa kötider, till stor del beroende på högre

Förvaltningsberättelsen fortsätter på nästa sida →

hyror jämfört med SKBs övriga fastighetsbestånd. En annan faktor som påverkar kötiderna är att många unga medlemmar uppnår vuxen ålder och söker sin första bostad.

ÖVERENSKOMMELSE OM HYRORNA

2006 höjdes inte SKBs bostadshyror. Den 1 januari 2007 höjdes hyrorna med i genomsnitt 1,1 procent. Uttaget är differentierat och uppgår till 0 kronor, 5 kronor respektive 21 kronor per kvadratmeter och år, beroende på bedömningar av lägenheternas relativa värde i förhållande till utgående hyror. Detta i enlighet med föreningens riktlinjer för hyressättning.

BOSTADSUTHYRNING

Vid utgången av 2006 fanns inga outhyrda lägenheter. Under året har 883 (794) lägenheter bytt hyresgäst, vilket motsvarar 13 procent av det totala bostadsbeståndet. Därutöver har inflyttning skett i 216 nybyggda lägenheter i fastigheten Maltet i Hammarby Sjöstad. Den 31 december var 114 (120) lägenheter uthyrda i andra hand. Antalet byten uppgick till 61 (45) varav 39 (23) externa. Under 2006 har 22 (20) lägenheter återlämnats till föreningen till följd av åtgärder mot otillåtet boende. Den 31 december var 64 (68) lägenheter uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboendestäder.

BILPLATSER

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 054. Av dessa var 34 bil- och 8 mc-platser outhyrda vid årets slut. Övriga bilplatser uppgår till 1 899, varav 367 var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av de outhyrda bilplatserna finns i förortsområdena.

LOKALER

SKBs sammanlagda lokalyta uppgår till 39 507 kvadratmeter. Vid årets slut fanns inga lediga lokaler. Lokalmarknaden präglas av stor efterfrågan på mindre lokaler, medan större objekt är mer svåruthyrda. Under året har 30 hyreskontrakt omförhandlats med överlag små hyresförändringar som resultat.

BYGGNADSVERSAMHET

Efter valet 2006 har riksdagen beslutat att från och med 2007 avskaffa såväl räntebidragen som investeringsstöden för

nyproduktion av bostäder. Räntebidraget motsvarar med nuvarande ränteläge en subvention med cirka 120 kronor per kvadratmeter och år för en nybyggd bostadslägenhet. Investeringsstöd har utgått till nyproduktion av hyresrätter och har förutsatt en viss högsta hyresnivå. SKB har till sina senast färdigställda projekt erhållit investeringsstöd, vilka gjort att hyrorna kunnat reduceras med ytterligare cirka 100 kronor per kvadratmeter och år.

Bortfallet av subventionerna, tillsammans med stigande byggkostnader till följd av högkonjunkturen, medför att den ekonomiska kalkylen för nyproduktion försämrats påtagligt. Hyresnivån för nya lägenheter kommer att behöva höjas jämfört med de senaste åren, men det kommer knappast att vara möjligt att fullt ut kompensera den ökade kostnaden. Trots de försämrade förutsättningarna avser SKB emellertid att fullfölja planerade projekt.

I kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad har 216 lägenheter färdigställts under året. Under gården finns ett garage med plats för 90 bilar och i gatuplanet mot Hammarby Allé fyra butikslokaler.

PÅGÅENDE OCH PLANERAD PRODUKTION

I kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad har SKB påbörjat byggandet av 123 lägenheter från 2 till 5 rok. Under gården är ett garage med ett femtiotal parkeringsplatser inplanerat. Projektet kommer att vara klart för inflyttning under 4:e kvartalet 2007 och 1:a kvartalet 2008.

Regeringen fastställde i december 2006 detaljplanerna för tre av SKBs planerade projekt, kvarteren Marviken, Ugglan samt Agendan, varför närmare planering för igångsättning nu har påbörjats.

I Årsta, kvarteret Marviken, omfattar projektet ett hus med lägenheter från två till fyra rok samt ett garage. Byggstart kommer att ske under 2007. I Sundbyberg, i kvarteret Ugglan, ska 50 lägenheter i tre punkthus byggas. Byggstart planeras till årsskiftet 2007/2008 med inflyttning 2009. I kvarteret Agendan vid tunnelbanestationen i Abrahamsberg beräknas byggstart ske 2008. Huset kommer att innehålla tvåor, treor och fyror. Eftersom projektet är litet samordnas projekteringen med kvarteret Marviken så att lägenhetstyper och byggnadsutformning i så stor utsträckning som möjligt kan planeras gemensamt.

Planarbetet för SKBs markanvisning i kvarteret Lustgården i Stadshagen på

Kungsholmen har pågått under året. Planarbetet kommer med största sannolikhet att leda till en godkänd detaljplan under 2007. Byggstart är möjlig tidigast 2008. Det arkitektförslag som föreligger innehåller 120 lägenheter.

SKB har en markanvisning i bostadsområdet Annedal, som ligger mitt emot Solvalla och begränsas av Ulvsundavägen, Bällstavägen samt Bällsta å. Markanvisningen innehåller 75 lägenheter. Staden har påbörjat detaljplanarbetet, men SKBs tomt ligger sent i utbyggnadsordningen och byggstart kan ske tidigast 2009. År 2010 planeras en bostadsutställning för att marknadsföra området.

I Hjorthagen, inom ett detaljplaneområde som kallas Norra Djurgårdsstaden, har SKB en markanvisning för cirka 120 lägenheter. Hela området planeras för cirka 2 000 lägenheter. Planarbetet pågår och en lagakraftvunnen detaljplan förväntas till 2007 för hela området. SKBs etapp har en planerad byggstart 2010.

I anslutning till SKBs bostadsområde i kvarteret Kampementsbacken på Gärdet, planeras för en kompletteringsbebyggelse med tre lägre punkthus som kan innehålla ett 60-tal lägenheter. Stadsbyggnadskontoret har aviserat förändringar i det liggande förslaget vilket troligtvis förskjuter en möjlig igångsättning till 2010.

I kvarteret Persikan på Södermalm planerar staden att riva SLs bussdepå för att bygga en ny med garage. Ovanpå detta garage planeras för en bostadsbebyggelse med cirka 800 lägenheter. SKBs del, som har ett mycket bra läge i kvarteret, omfattar cirka 130 lägenheter. Detaljplanarbetet har påbörjats, men många hinder återstår innan projektet kan bli verklighet. Byggstart är möjlig tidigast 2010.

MILJÖ

SKB har sedan år 2002 arbetat med detaljerade miljöplaner för tvåårsperioder. Planerna innehåller mål, åtgärder och budget för SKBs prioriterade miljöområden. SKB arbetar därmed för en hållbar utveckling där anslagna medel används optimalt.

Energianvändning är ett högt prioriterat område och SKB strävar efter att minska energiförbrukningen utan att minska boendekvaliteten för hyresmedlemmarna. SKBs fastigheter uppvärms till största delen med fjärrvärme, vilket är ett hållbart sätt att värma upp bostäder. Varje inbesparad kilowattimme bidrar till att minska utsläppen

av växthusgaser. Under de senaste åren har SKB arbetat med att effektivisera fastigheter med hög energiförbrukning. Bland annat har ventilationen åtgärdats i kvarteret Motorn i Vasastaden. Injustering av värmesystem och utbyte av termostater har skett i kvarteren Bjälken och Timmermannen på Södermalm samt kvarteret Drevinge i Tensta. Målet att minska energiförbrukningen till 165 per kvadratmeter och år (normalår) har uppfyllts genom de vidtagna åtgärderna.

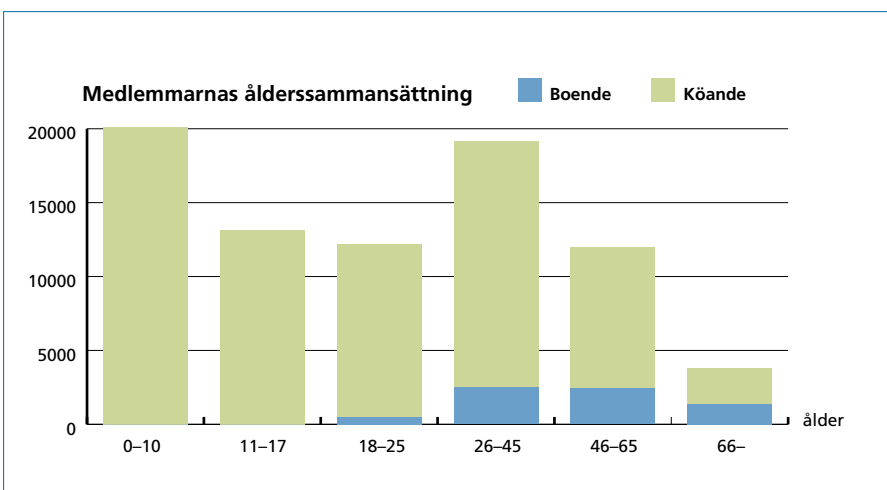
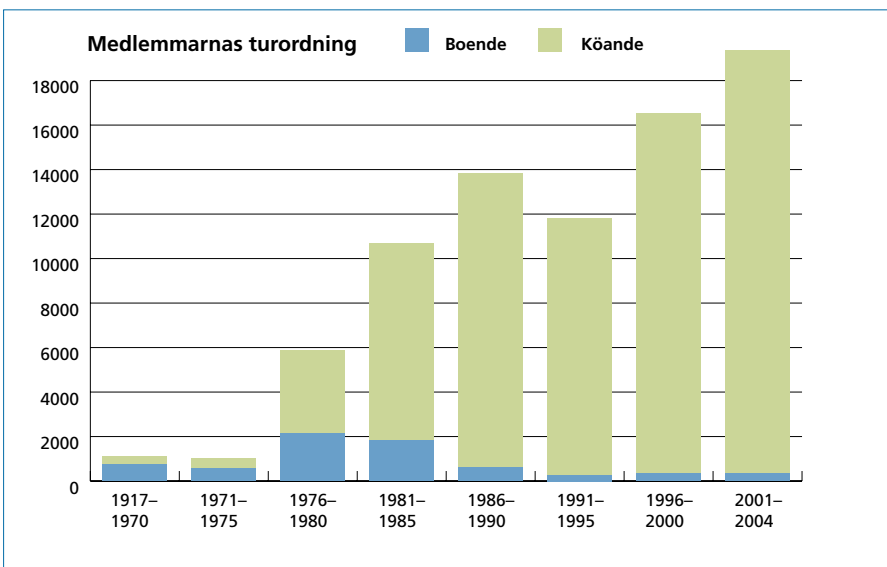
Vattenbesparande åtgärder i form av armaturbyten har genomförts i en fastighet. De nybyggda lägenheterna är redan från början försedda med snålspolande armaturer och toalettstolar. Nya tvättmaskiner förbrukar mindre vatten än gamla. Förutom att nyproducerade hus utrustas med vattensnåla tvättmaskiner genomförs varje år byten av tvättmaskiner i det gamla bostadsbeståndet.

SKB arbetar vid all nyproduktion och ombyggnadsverksamhet efter Stockholms stads program för miljöanpassat byggande. Detta program är mycket ambitiöst och ställer höga krav på samtliga inblandade aktörer avseende användning av material, byggprodukter och kemikalier. Under arbetet med kvarteret Maltet har kontinuerliga fuktkontroller av inbyggnadsmaterial genomförts, och material och komponenter har granskats ur miljösynpunkt med hjälp av de specifika miljövarudeklarationer som medföljer varje produkt. SKB använder även i den dagliga förvaltningen 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. Under året har kvarteren Bälgen och Ässjan fått nya återvinningsrum som möjliggör bättre sortering av återvinningsavfall. Därutöver har ”sopskolor” genomförts för boende i sju kvarter.

Ett minskat bilåkande genom att planera resorna bättre är ett ständigt pågående arbete i den dagliga förvaltningen. För att köra så miljövänligt som möjligt har SKB under året bytt ut fyra bensindrivna bilar mot två biogasdrivna och två med etanoldrift.

SKB har som målsättning att erbjuda sina hyresmedlemmar ett gott inomhusklimat med godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Under året har besiktning av befintliga ventilationssystem skett enligt plan och erforderliga reparationer har utförts.



FASTIGHETSFÖRVALTNING

ENKÄT

Under 2006 genomfördes en boendeenkät för att ta reda på hur hyresmedlemmarna trivs med sitt boende. 46 bostadsföretag runt om i Sverige genomförde motsvarande mätning under året och SKBs resultat är bättre än genomsnittet inom alla frågeområden. SKB tilldelades första pris på undersökningsföretaget AktivBo:s ”Benchmark Event” i klasserna produktindex, profil, prisvärdhet och utemiljö. Trendfrågorna visar också att kvaliteten på förvaltning och service förbättrats det senaste året.

BOUTSTÄLLNING I TENSTA

SKB deltog under sensommaren i bostadsutställningen TenstaBo 06 med en visningslägenhet och en utställningslokal.

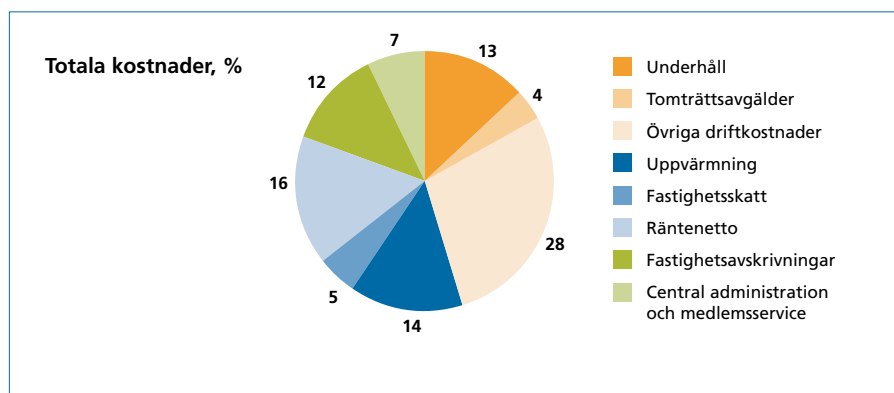
Visningslägenheten var en standardlägenhet på 3 rum och kök, byggd 1969 efter

ritningar av arkitekt Lars Bryde. SKB hade inför utställningen inte vidtagit någon särskild ny-, om- eller tillbyggnad utan ville visa att omsorgsfull skötsel och kontinuerligt underhåll bevarar miljonprogrammets kvaliteter på ett bra sätt. Modernt möblerad motsvarar en lägenhet från denna tid 2000-talets alla krav på trygghet och trivsel.

I utställningslokalen visades alla SKBs befintliga fastigheter och även framtida projekt på en stor karta. Information om kooperativ hyresrätt gavs och fakta spreds om SKB som förening och de fina verksamheter som finns i alla kvarter, med de tre kvarteren i Tensta som exempel.

Deltagandet i TenstaBo 06 var mycket lyckat och SKB tilldelades Kvinnligt Bygghörsforums Ros-pris för den fina lägenheten och gården.

Förvaltningsberättelsen fortsätter på nästa sida



UNDERHÅLL

2006 års underhåll uppgick till 55,5 mkr (54,5) och fördelas enligt följande (mkr).

	2006	2005
Planerat underhåll	31,8	32,4
Uttag ur lägenhetsfond	11,1	10,1
Löpande underhåll	11,8	11,2
Lokalunderhåll	0,8	0,8
Summa	55,5	54,5

Planerat underhåll innefattar åtgärder som planeras i samråd med kvartersråden. Här ingår också miljöåtgärder med mera. Totalt har cirka 170 olika underhållsåtgärder vidtagits i samråd med kvartersråden.

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 2006 till 11,1 mkr (10,1).

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. De närmaste åren kommer dock de årliga underhållskostnaderna att öka som följd av det program för stamreoveringar som inleddes i mars 2007 i kvarteren Idö-Väldö i Farsta.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

ORGANISATION

SKBs organisation är indelad i fem avdelningar.

Marknadsavdelningen svarar dels för medlemservice, det vill säga frågor rörande medlemskap och bosparande, dels för uthyr-

ning och kontraktsskrivning. Även reception och telefonväxel, liksom informationsfrågor 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 bosomeområdena. Även lokaluthyrning sköts av förvaltningsavdelningen.

Tekniska avdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten samt miljö- och kvalitetsfrågor. Även hantverkare och driftpersonal tillhör teknikavdelningen.

Administrativa avdelningen svarar för stödfunktionerna ekonomi, finans, data, personal och kontorsservice.

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

MEDARBETARE

Vid årets slut fanns 115 (118) medarbetare inom SKB. Medelantalet anställda under 2006 var 116 (117), varav 37 kvinnor och 79 män. Personalomsättningen uppgick till 8 procent (7). Genomsnittlig anställningstid är 12 år – för tjänstemän 14 år och för kollektivanställda 11 år. Medelåldern är 47 år – bland tjänstemännen 52 år och bland kollektivanställda 44 år.

MEDARBETARENKÄT

En medarbetarenkät genomfördes 2006 i syfte att ta reda på hur personalen ser på SKB som arbetsgivare och att få ett mått på affärsplanens mål att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Enkäten besvarades av 92 procent av de anställda. 83 procent av de svarande var nöjda eller mycket nöjda med sin nuvarande arbets-situation. 55 procent tyckte också att förhållandena ändrats till det bättre de senaste 2–3 åren.

ARBETSMILJÖ OCH FRISKVÄRD

SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor. De hälsokontroller och enkätundersökningar som görs hos företagshälsovården visar att goda resultat uppnåtts. Användandet av tobak har minskat och majoriteten anser att man har en sundare livsstil idag än för två år sedan. Trots detta har den totala sjukfrånvaron stigit till 6,0 procent under 2006, att jämföra med 5,0 procent föregående år.

EKONOMI OCH FINANS

En stabil och välkött ekonomi är ett viktigt långsiktigt mål för SKB. Med ett överskott på 67,7 mkr (63,3) och en synlig soliditet uppgående till 35 procent (33 procent) är SKB väl rustat att klara de påfrestningar som bland annat kommande investeringar, minskande subventioner till nyproduktion och högre räntor kan medföra.

Glädjande är också att konstatera att SKB 2006, liksom under de närmast föregående åren, har kostnader för drift, underhåll och administration som understiger genomsnittet för SABO-företagen i stockholmsregionen. Detta gäller även när underhåll, vilket kan variera kraftigt över tiden, exkluderas.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyresintäkterna uppgick till 469,1 mkr, 12,8 mkr mer än 2005. Ingen generell höjning av bostadshyror gjordes 2006. Intäktsökningen beror i huvudsak på att inflyttning skedde i kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad.

Driftkostnaderna uppgick 2006 till 178,0 mkr, en ökning med 3,3 mkr från föregående år. Cirka 2 mkr kan hänföras till kvarteret Maltet. I övrigt är det framförallt kostnaderna för skötsel och el som ökat. En retroaktiv återbetalning av avgifter för vatten och avlopp har minskat driftkostnaderna med 4 mkr.

Underhållskostnaderna uppgick till 55,5 mkr, en ökning med 1,0 mkr i förhållande till 2005. Ökningen hänför sig främst till att uttagen ur lägenhetsfonden har ökat.

Mer än hälften av SKBs drygt 120 fastigheter innehas med tomträtt. Omförhandlingar medförde en sammanlagd kostnadsökning på 0,9 mkr till 18,9 mkr.

Kostnaden för fastighetsskatt blev 23,9 mkr, en ökning med 1,7 mkr från 2005.

Byggnader skrivs av med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Kostnaden 2006 uppgick till 52,8 mkr. Ökningen från 2005

–2,3 mkr – hänför sig i huvudsak till kvarteret Maltet.

Centrala administrationskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för VD-staben, ekonomi-, personal- och datafunktionerna samt medlemservice. Totalt uppgick dessa kostnader till 31,0 mkr, vilket är en ökning med 3,6 mkr från 2005. Till viss del består ökningen av kostnader av engångskaraktär i samband med bostadsställningen i Tensta och SKBs 90-årsjubileum. Vidare har kostnader för informationsmaterial för uthyrning av nyproducerade bostäder ökat, liksom även datakostnaderna.

Trots stigande marknadsräntor under 2006 sjönk räntekostnaderna med 3,0 mkr från föregående år och stannade 2006 på 68,1 mkr. Förklaringen är att mer än hälften av lånestocken löper med räntor som är bundna längre än tolv månader. Marknadsräntornas förändringar slår därför igenom på SKBs kostnader med en viss fördröjning.

INVESTERINGAR

Investeringarna uppgick till 203,2 mkr (192,9), varav i fastigheter 199,9 mkr och inventarier 3,3 mkr. Av fastighetsinvesteringarna står kvarteret Maltet för 100,3 mkr och kvarteret Kappseglingen, även det beläget i Hammarby Sjöstad, för 89,4 mkr.

MARKNADSRÄNTORNAS UTVECKLING

Marknadsräntorna har stigit under 2006. Riksbanken har höjt reporäntan från 1,5 procent vid ingången av året till 3,0 procent vid utgången av december, vilket direkt fått genomslag på de korta marknadsräntorna. Även de långa räntorna har stigit, om än inte lika kraftigt. Den femåriga swapräntan steg under 2006 med 77 räntepunkter till 4,17 procent vid årets utgång. Bakgrunden till ränteutvecklingen är framförallt en stark inhemsk konjunkturutveckling med stigande selsättning.

LÅNEPORTFÖLJENS UTVECKLING

Låneskulden inklusive utnyttjad checkräkningskredit uppgick vid utgången av 2006 till 2 035,4 mkr, en ökning med 39,2 mkr. Den måttliga ökningen, trots investeringar på 203,2 mkr, förklaras av ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten samt ökning av insatskapitalet.

Lånen är fördelade på fem långivare och har till 78 procent säkerhet i form av pantbrev. Resterande del av lånen har tagits

mot kommunal borgen. Genomsnittsräntan på lånen var vid årets slut 3,56 procent (3,04). Vid utgången av 2006 var andelen av SKBs lån som räntestraseras inom 12 månader 40 procent (45) och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 18 (17) månader.

BOSPARANDE

Bosparandet är viktigt för finansieringen av nya bostadsprojekt. Medlemmarnas insatskapital uppgick vid utgången av 2006 till 708,2 mkr. Av årets ökning, 56,4 mkr, hänför sig 32,1 mkr till medlemmarnas grundinsatser, bosparande, medan boinsatserna ökat med 24,3 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. De som under 2006 flyttade in i en lägenhet byggd före 2003 betalade en boinsats på 245 kronor per kvadratmeter.

UTSIKTER FÖR 2007

Hysesintäkterna ökar 2007 med 14,5 mkr. 5 mkr kommer från den höjning av bostadshyrorna som görs med i genomsnitt 1,1 procent. Resterande 9,5 mkr hänför sig huvudsakligen till kvarteret Maltet, som endast fanns med under den senare delen av 2006.

Driftkostnaderna ökar dels på grund av stigande priser/taxor och löner, dels för att kostnaderna för kvarteret Maltet finns med hela året. I mars 2007 påbörjas stamreparationer av 174 lägenheter i kvarteren Idö-Väldö i Farsta, vilka beräknas öka underhållskostnaderna med 8 mkr. Den sänkning av fastighetsskatten som riksdagen beslutat om innebär att SKBs kostnader 2007 sjunker med 4,7 mkr. Stigande marknadsräntor och nyupplåning gör att räntekostnaderna bedöms öka med cirka 15 mkr. Sammantaget beräknas föreningens resultat försämrats med 25–30 mkr jämfört med 2006.

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

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.

DISPOSITIONSFOND Nettot av föreningens över- och underskott efter avdrag för vinstutdelning och avsättningar 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 insatser i SKB: Grundinsats 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 – 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 på dels lägenhetens storlek, dels produktionsåret.

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.

RÄNTESWAP Ett finansiellt instrument som innebär att avtal ingås med en bank om ett "byte" av räntebetalningar vilka baseras på ett fiktivt kapitalbelopp. Med hjälp av ränteswappar kan låneportföljens räntebindning ändras utan att villkoren för lånen behöver förändras.



RESULTAT OCH BALANSRÄKNING	2006	2005
RESULTATRÄKNING, MKR		
Hysesintäkter	469,1	456,4
Övriga intäkter	20,4	19,8
Nettoomsättning	489,5	476,1
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-178,0	-174,8
Underhållskostnader	-55,5	-54,5
Tomträttsavgälder	-18,9	-18,0
Fastighetskatt	-23,9	-22,2
Driftnetto	213,2	206,8
Fastighetsavskrivningar	-52,8	-50,5
Bruttoresultat	160,4	156,2
Central administration och medlemservice	-31,0	-27,3
Rörelseresultat	129,4	128,9
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,5	0,3
Räntebidrag	5,8	5,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-68,1	-71,2
Årets resultat	67,7	63,3
BALANSRÄKNING, MKR		
Anläggningstillgångar	3 394,9	3 246,9
Omsättningstillgångar	74,3	35,9
Summa tillgångar	3 469,2	3 282,8
Eget kapital	1 200,5	1 076,5
Avsättningar	0,0	0,0
Medlemmars medel	83,3	83,4
Långfristiga skulder	2 035,4	1 996,2
Kortfristiga skulder	150,0	126,8
Summa skulder och eget kapital	3 469,2	3 282,8
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Yta bostäder per 31 december, kvm	474 471	459 033
Yta lokaler per 31 december, kvm	39 507	38 699
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	3 276,6	3 006,2
Fastighetslån inklusive kortfristig del av långfristig skuld, mkr	2 004,3	1 996,2
Avskrivningar totalt, mkr	55,2	52,6

NYCKELTAL	2006	2005
LÖNSAMHET		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	6,8
2 Avkastning på totalt kapital, %	4,0	4,2
3 Avkastning på eget kapital, %	5,9	6,2
KAPITAL OCH FINANSIERING		
4 Soliditet, %	34,6	32,8
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	61	66
Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier, mkr	193	193
RISKBEDÖMNING		
6 Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9
7 Räntebidragsexponering, %	1,2	1,1
FÖRVALTNING		
8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,2	0,2
9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	1,8	3,3
10 Hyra bostäder kr/kvm	934	910
11 Underhållskostnader, kr/kvm	108	109
11 Driftkostnader, kr/kvm	346	351
11 Driftkostnader samt central administration och medlems-service, kr/kvm	407	406
11 Driftnetto, kr/kvm	415	415
11 Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	426	426
PERSONAL		
Medelantal anställda	116	117
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Boende medlemmar	6 789	6 540
Köande medlemmar	73 577	72 481
Totalt antal medlemmar	80 269	79 021
Årsavgift per medlem, kr	250	250
Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125
Antal lägenheter	6 853	6 637
Omflyttning, % av antal lgh	13	12
Lägenhetsbyten totalt	61	45
därav externt	39	23
därav internt	22	22

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

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

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

SAMMANDRAG AV MOTIONER OCH UTLÅTANDEN

1. Byte av namn på föreningen

Lena Rosenberg, köande medlem

Motionären anser att det är motiverat att SKB byter namn från Stockholms Kooperativa Bostadsförening till Sveriges Kooperativa Bostadsförening, eftersom SKB bygger i allt fler kommuner än i Stockholms kommun. Föreningen skulle därigenom kunna uppfattas som mer attraktiv av människor i hela landet.

Styrelsen anser att förslaget är intressant men ser för närvarande ingen anledning till namnbyte. Det är främst i Stockholm, innerstad och närförort, som SKBs bostäder finns och efterfrågas i dag och i framtiden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

2. Stopp för medlemskap för personer under 18 år

Ola Kjellberg, köande medlem

Motionären anser att man inte skall kunna bli medlem i SKB innan man är myndig. Omyndiga personer kan inte ingå avtal. För att få ställa sig i kö hos Stockholms Bostadsförmedling måste man vara 18 år. SKB har redan ett stort antal barn som medlemmar och risken är att snart hälften eller mer av föreningen utgörs av barn. Motionären yrkar att man beviljas medlemskap i SKB först från den månad man fyller 18 år.

Styrelsen konstaterar att SKB är en förening öppen för alla oavsett ålder. Ett medlemskap från tidig ålder gör det möjligt att spara fram till dess att man har möjlighet att teckna kontrakt. Man hinner dessutom lära känna föreningen, något som kan vara till nytta när medlemmen skall söka bostad.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

3. Förändrat turordningssystem

Ola Kjellberg, köande medlem

Motionären hänvisar till det för-

hållandet att SKBs medlemmar är cirka 80 000 och antalet bostäder drygt 6 500. Han anser att dessa siffror talar för sig själva och att det är dags att ändra och modernisera turordningssystemet. I dag ägnar sig många som har lång turordning åt att flytta runt bland SKBs lägenheter. Motionären föreslår följande alternativ. 1. Att medlemmarnas kötid nollställs vid kontraktsskrivning. 2. Att medlemmarnas kötid halveras vid kontraktsskrivning. 3. Att medlemmarna förlorar 10 år av sin kötid vid kontraktsskrivning. 4. Att föreningsstämman utser en utredningsgrupp att utreda frågan ytterligare.

Styrelsen erinrar om att föreningsstämman har avslagit motioner med detta innehåll ett flertal gånger. Rätten att få räkna kötid för den tid man fullgör sina skyldigheter som medlem, oavsett om man bor hos SKB eller inte, hör till det som ofta nämns som en stor fördel för föreningens medlemmar. Dessutom skulle motionärens förslag leda till att fler lägenheter än i dag skulle bytas externt och därigenom gå förlorade för SKBs köande medlemmar. Informationen om de kötider som man har att räkna med i dag är noggrann och lämnas i många olika sammanhang till dem som överväger att bli medlemmar i SKB.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

4. Byte av kötid vid lägenhetsbyten

Camilla Rudeberg,

köande medlem

Motionären framför följande förslag. Om man byter sin lägenhet inom SKB skall man få byta sin kötid mot kötiden som den man byter med har. Vidare bör insatserna i innerstaden höjas överlag, eftersom detta skulle minska intresset för svarthandel. SKB står för en bra boendeform men

måste värna mer om sina lägenheter så att de inte dras med i svarthandeln.

Styrelsen anser att förslaget om det genomfördes skulle få konsekvenser som inte är önskvärda. Vid interna lägenhetsbyten skulle inte bara lägenhetens egenskaper utan också bytespartnerns turordning vara av intresse. Bytena skulle försvåras och ett byte av turordning skulle även innebära att turordningen kringgås till nackdel för köande medlemmar. Motionärens andra förslag om att höja insatserna i det äldre fastighetsbeståndet skulle enligt styrelsens mening utesluta vissa grupper från att efterfråga lägenhet i dessa områden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

5. Behåll nuvarande turordningssystem

Carl Henric Bramelid,

fullmäktig för köande

Motionären konstaterar att stämman under de senaste fyra åren har behandlat fem motioner som kräver att medlemmar som får en SKB-lägenhet skall förlora sin turordning. Det är dock inte säkert att en sådan regel skulle få det önskade resultatet att det skulle gå fortare att komma framåt i kön. Det skulle också bli problem för dem som gått med som medlemmar före en sådan regeländring. För att korta kön måste föreningen tillföras nya lägenheter genom nyproduktion eller förvärv av fastigheter.

Yrkandet är att det nuvarande systemet behålls.

Styrelsen delar motionärens bedömning att förslag om att man skall förlora sin turordning om man får en lägenhet i SKB inte kommer att få den effekt man eftersträvar, nämligen att det skulle bli kortare kötider för SKBs köande medlemmar. Tvärtom skulle sannolikt situationen för de köande medlemmarna försämras

eftersom de externa bytena skulle öka i omfattning och det skulle bli en låsning av omsättningen på lägenheter. SKB har i dag ett bra turordningssystem som bör fortsätta att gälla.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad

6. Överlåtelse av medlemskap

Rune Örnevall, köande medlem

Motionären föreslår en ändring av stadgarna för att möjliggöra att medlemskapet i SKB kan överlåtas i rakt upp- och nedstigande led inom en familj. Det skulle innebära en vitalisering av SKBs grundläggande värderingar och visa en positiv syn på ett långsiktigt medlemskap att kunna lämna över sitt medlemskap i ordnade former. Detta förekommer i motsvarande bosparande/köande.

Styrelsen konstaterar att förslaget har behandlats och avslagits av föreningsstämman vid ett antal tillfällen under de senaste åren. SKBs stadgar tillåter överlåtelse av medlemskap och turordning till make/maka eller sambo vid dödsfall och vid upplösning av ett långvarigt äktenskap eller samboförhållande. Denna enda möjlighet grundas på uppfattningen att det gemensamma boendet är en del av äktenskapet eller samboförhållandet. Motionärens förslag innebär att en person skulle kunna gå förbi ett stort antal köande medlemmar i turordning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

7. Mandattid för förtroende-

uppdrag Björn-Emil Jonsson,

fullmäktigesuppdrag för köande

Motionären konstaterar att en person med nuvarande regler kan inneha ett styrelseuppdrag i obegränsat antal år. Detta kan leda till att SKB blir en alltför

Fler motioner följer på nästa sida →

stel och konservativ organisation, vilket inte gynnar medlemmarna. Motionären yrkar därför att stadgarna ändras så att ett styrelseuppdrag inte kan innehas längre än totalt sammanhängande i sex år om inte synnerliga skäl föreligger för att ha uppdraget längre.

Styrelsen anser att SKBs styrelse skall ha erfarenhet och kompetens för att effektivt kunna förvalta föreningens angelägenheter. Förnyelsen av styrelsen bör ske i den takt som är lämplig med hänsyn till utvecklingen av föreningens verksamhet, men även med hänsyn till behovet av kontinuitet. En begränsning av mandattiden för styrelseledamöterna till sex år skulle leda till onödiga låsningar, för valberedningens arbete liksom för styrelsens eget arbete. Det är viktigt att medlemmarna utnyttjar sin rätt att föreslå kandidater så att valberedningen har ett bra urval. Sedan är det stämman som avgör vem som skall väljas.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

8. Ett ur demokratisynpunkt rättvist fullmäktige *Björn-Emil Jonsson, fullmäktigesuppleant för köande*

Motionären anser att det vore rimligt och ett steg mot ökad demokrati med en mer rättvis fördelning av fullmäktigemandaten mellan köande och boende. I dag säger stadgarna att de köande fullmäktige inte får utgöra mer än 40 procent av samtliga fullmäktige. Motionären vill att fördelningen skall ändras till 52/48 till fördel för de boende.

Styrelsen konstaterar att SKBs stadgar ger de boende medlemmarna ett större inflytande över föreningens verksamhet än vad de köande medlemmarna har genom att de köandes representation i fullmäktige har begränsats till 40 procent. Detta motiveras av att de beslut som stämman fattar får en större och mer avgörande betydelse för de boende medlemmarna än för de köande. Styrelsen ansluter sig till denna uppfattning

och erinrar om föreningsstämmans tidigare beslut om avslag till liknande förslag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen

9. Införande av en demokratisk organisation *Mikael Möller, boende i Kampementsbacken*

Motionären säger sig ha sett tecken på bland annat ett ovarsamt hanterande av medlemmarnas pengar samt att stämmorna styrs. Detta beror enligt motionären på SKBs organisation. Den har blivit för stor och den omfattar två grupper av medlemmar som har olika intressen. Därmed har de boende förlorat kontroll över sitt boende och lidit demokratiska förluster. En lösning vore att dela upp organisationen i sju separata fristående organisationer med en gemensam byggnads- och förvaltningsenhet. Motionären yrkar att SKB ombildas till sju fristående och självbestämmande kooperativa hyresrättsföreningar med tillhörande gemensam organisation samt att VD ges i uppdrag att skissa på en dylik organisation.

Styrelsen kan inte dela motionärens uppfattning om att föreningen är för stor och att de boende medlemmarna delvis därför har lidit demokratiska förluster och förlorat kontroll över sitt boende. En uppdelning av föreningen i flera fristående enheter skulle enligt styrelsens uppfattning inte gagna medlemmarna eller verksamheten. Utgångspunkten att de boende medlemmarna missgynnas inom den nuvarande organisationen kan styrelsen inte heller acceptera.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

10. Erforderlig tid för motionsbehandling *Kvartersrådet i Grundläggaren*

Motionärerna hänvisar till föreningsstämman 2006 då tiden blev för knapp för en bra behandling av de 22 motioner som då förelåg. Tidsbegränsning fick tillgripas på ett tidigt stadium. Mångfalden av

motioner visar på att SKB är en livaktig rörelse. Men demokrati kräver tid. Mot denna bakgrund föreslår motionärerna att beredningsmötet före stämman avskaffas samt att föreningsstämman förläggs till en lördag.

11. Föreningsstämma på en lördag *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären anser att det innebär flera nackdelar att som i dag hålla föreningsstämman, som ju är årets viktigaste möte, en vardagskväll kl 18.00. Mötestiden blir begränsad. Det är svårt att komma i tid om man arbetar. Efter en full arbetsdag krävs mer än en smörgås för att man skall orka med ett långt och ansträngande möte. Det är omöjligt att föra en seriös diskussion med begränsning av talar tiden och streck i debatten. Tillräckligt med tid för debatterna är en förutsättning för en konstruktiv diskussion. Föreningsstämman måste därför hållas en lördag eller söndag. Mot denna bakgrund yrkar motionären att SKBs ordinarie föreningsstämma skall hållas en lördag.

Styrelsen besvarar motionerna 10 och 11 tillsammans.

Styrelsen anser att föreningsstämman normalt skall kunna hållas en vardagskväll utan att ärendehantering därigenom blir lidande på grund av för kort tid. Att ha stämman en vardagskväll har flera fördelar och fullmäktige har också tidigare beslutat att avslå förslag om dagtid och helger. Styrelsen kan dock överväga att ha stämman två kvällar eller en lördag om det är ett mycket stort antal ärenden eller ärenden av komplicerad natur som skall behandlas. Ambitionen bör dock vara att föreningsstämman hålls en vardagskväll.

Styrelsen föreslår att motionerna anses besvarade.

12. Stämmolokal som underlättar aktivt deltagande *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären anser att den lokal som de senaste åren använts för föreningsstämmorna har flera brister. Det är svårt att komma upp i talarstolen som finns på ett högt podium. Mikrofonerna är svåra att använda, de sladdlösa används inte alls. Belysningen på podiet är störande. Salen är lång, något som gör det svårt att från de bakre platserna se och läsa de bilder som visas. Med bord för papper och pärmar blir det trångt. En lokal som i praktiken försvårar möjligheterna till debatt är inte acceptabel i en förening som vill fungera demokratiskt. Därför borde en annan väljas. Motionären yrkar att föreningsstämmorna skall hållas i en lokal med goda förutsättningar för aktivt deltagande i debatten.

Styrelsen har inte fått några negativa synpunkter på stämmolokalen från andra än motionären. Många tycker dock att lokalens centrala läge är en stor fördel. De nackdelar som nämns i motionen är till stor del sådana som kan åtgärdas. En lokal som skall rymma fler än 100 personer behöver ett upphöjt podium för att göra det möjligt för alla att kunna följa diskussionerna. Styrelsen anser att lokalen fungerar bra, men om det skulle komma fram fler negativa synpunkter är styrelsen öppen för att flytta föreningsstämman till en annan lokal.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

13. Modifierade yrkanden vid stämman *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären anser att frågan om vilka yrkanden som kan läggas fram vid föreningsstämman behöver redas ut. De förslag som behandlas vid föreningsstämman från styrelsen och motionärer diskuteras även vid de ordinarie medlemsmötena. Då kan det tillkomma synpunkter som resulterar i ändringsförslag och tilläggsförslag. Sådana förslag är tillåtna och möjliga om de ligger inom ramen för den aktuella frågan. Det är en

uppgift för stämmans ordförande att avgöra hur ändringsförslag och tilläggsförslag skall tas upp till behandling under stämman. Motionären föreslår att information om vad som gäller beträffande ändringsförslag och tilläggsförslag inkluderas i det informationsblad om mötesregler som delas ut inför stämman.

Styrelsen anser att motionärens förslag är bra och avser att ta med den aktuella informationen i underlaget till stämman.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

14. Arbetet för kvartersrådsverksamhet *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären frågar varför målet ”Fungerande kvartersrådsverksamhet i varje bostadsområde” inte längre finns med på sidan Verksamhetsidé i styrelsens berättelse. Styrelsen är enligt stadgarna ålagd att arbeta för en fungerande kvartersrådsverksamhet som är viktig för såväl det konkreta boendeflytandet som för demokratin inom SKB. Motionären föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen att redovisa vad som görs för att åstadkomma en fungerande kvartersrådsverksamhet samt att redovisa en plan för detta arbete.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det är viktigt med en fungerande kvartersrådsverksamhet inom SKB och att det bör finnas med som ett mål i redovisningen av SKBs verksamhetsidé. Styrelsen är medveten om sin uppgift att se till att kvartersråd bildas och att de stöttas i sin verksamhet. Detta arbete pågår och kommer att pågå utan att det behöver dokumenteras i en särskild plan.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

15. Valbarhet till kvartersråd *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären anser att stadgarnas bestämmelse om att endast medlemmar kan väljas till kvartersråden bör ändras eftersom den

inte tycks efterlevas. Han anser också att det finns skäl att tillåta även icke medlemmar att väljas in i kvartersråden. Kvartersråden hanterar främst praktiska frågor i kvarteren och disponerar inte några större ekonomiska medel. Kvartersråden kan heller inte fatta beslut som får några påtagliga ekonomiska konsekvenser för andra medlemmar. Motionären föreslår därför att stadgarna ändras så att icke medlemmar som bor inom förvaltningsenheten kan väljas till kvartersråden.

Styrelsen har i samband med stadgeöversynen övervägt denna fråga och kommit fram till att den nuvarande ordningen att en icke medlem kan adjungeras till kvartersrådet fungerar väl. Det innebär i praktiken ingen skillnad för kvartersrådets verksamhet om de som är engagerade i arbetet är adjungerade eller ledamöter i kvartersrådet. Styrelsen bedömer att frågan inte har en sådan betydelse att den skulle motivera en ändring av stadgarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

16. Medlemsmötenas och kvartersrådets uppgifter *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären anser att man bör ändra stadgarnas formulering beträffande kvartersrådets uppgifter och befogenheter (§ 16) så att ordet rådgivning ändras till samråd. Ordet samråd för tankarna till en dialog där två parter lyssnar på varandra. Det är så medlemsmötena och kvartersråden bör fungera.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att ordet samråd passar bättre än rådgivning i detta sammanhang.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

17. Ärenden vid stämman och ordningen mellan dem *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären pekar på att den uppräknade i stadgarnas § 24 av de ärenden som skall förekomma vid

SKBs ordinarie föreningsstämma är ologisk och ofullständig. Han föreslår att dagordningens innehåll och ordningen mellan ärendena ändras så att en punkt godkännande av dagordningen läggs till efter punkt 3, att en punkt behandling av förslag från styrelsen läggs till före punkt 14 samt att punkten 21 tas bort.

Styrelsen anser att det är befogat att lägga till punkten godkännande av dagordning på dagordningen för föreningsstämman. Däremot är styrelsen inte beredd att förorda att den nuvarande punkten 21 tas bort och ersätts med en punkt om behandling av förslag från styrelsen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla första och fjärde attsatserna samt att avslå andra och tredje attsatserna.

18. Närvaro- och förslagsrätt vid föreningsstämman *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären menar att SKBs organisation som innebär att valda fullmäktige representerar medlemmarna gör det desto viktigare att tillvarata övriga medlemmars rättigheter. Han föreslår bland annat utifrån detta att vissa ändringar görs i stadgarna så att det slås fast att övriga medlemmar får närvara vid föreningsstämman efter förhandsanmälan samt att motionärer som inte är fullmäktige får rätt att närvara på föreningsstämman samt delta i överläggningarna om sin motion och därvid framföra förslag.

Styrelsen har behandlat motionärens förslag i stadgeöversynen och delvis tillgodosett dem. Det återkommande förslaget om att en motionär, som inte är fullmäktig, vid föreningsstämman skall få rätt att framlägga förslag kan styrelsen inte stödja. Något nytt beträffande denna fråga har inte kommit fram i den föreliggande motionen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla den första attsatsen samt att avslå den andra.

19. Redovisning från hyresutskottet vid stämman *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären anser att det borde läggas till en särskild punkt på dagordningen vid föreningsstämman som lyder hyresutskottets berättelse, lämpligen direkt efter punkten styrelsens berättelse. Detta för att poängtera hyresutskottets betydelse, markera dess självständighet gentemot styrelsen och ge möjlighet till redovisning och diskussion av utskottets arbete under året. Motionären föreslår således att dagordningen utökas med punkten hyresutskottets berättelse samt att man i stadgarna i paragrafen som handlar om hyresutskottet lägger till att utskottet årligen skall avge en berättelse till föreningsstämman samt yttra sig över motioner i hyresfrågor. (§ 24, § 34)

Styrelsen konstaterar att hyresutskottet lämnar en årlig rapport om sitt uppdrag i årsredovisningen under rubriken Föreningsverksamhet. I samband med genomgången av årsredovisningen vid föreningsstämman har fullmäktige möjlighet att ställa frågor med anledning av rapporten. Likaså kan hyresutskottet yttra sig över motioner i hyresfrågor.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

20. Insyn i hyresutskottets verksamhet *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären konstaterar att en viktig fråga för medlemsinflytandet och demokratin inom SKB är hur informationen och insynen i föreningens olika organ fungerar. För hyresutskottet gäller samma bestämmelser för protokoll som för styrelsen, det vill säga protokollen är inte offentliga. Motionären anser att det är viktigt för medlemmarna med insyn i hyresutskottet, eftersom utskottet är medlemmarnas direkta representanter i förhandlingarna

Fler motioner följer på nästa sida →

med styrelsen i hyresfrågor. Han föreslår att stadgarna ändras så att protokoll från hyresutskottet skall kunna delges medlemmarna. (§ 33)

Styrelsen konstaterar att skälen för att hyresutskottets protokoll inte är offentliga är desamma som för styrelsen. Det kan förekomma uppgifter i protokollen som inte är lämpliga att sprida i en vidare krets och offentliga protokoll skulle kunna hämma diskussionerna i utskottet på ett olyckligt sätt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

21. Medskick till medlemmar

Åsa Janlöv, fullmäktigesuppleant för köande

Motionären anser att det vore trevligt om någon liten present kunde skickas med i första utskicket till nya medlemmar. Hon ger exempel på olika små gåvor beroende på medlemmens ålder och tror att det kommer att uppfattas som en fin gest och även innebära en liten omtanke för en medlem som kommer att vara med i föreningen i flera år. Motionären föreslår att styrelsen får i uppdrag att förverkliga förslaget på bästa sätt.

Styrelsen anför att SKB medvetet har valt att inte ägna sig åt marknadsföringskampanjer och liknande. SKB och SKBs verksamhet marknadsför sig själv. Att genomföra motionärens förslag skulle medföra ökad administration och kostnader som i stället bör användas till bostadsproduktion och förvaltning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

22. Resultat av köandenkäten samt ny fördjupad enkät

Åsa Janlöv och Björn-Emil Jonsson, fullmäktigesuppleanter för köande

Motionärerna har tagit del av svaren på SKBs enkät på hemsidan som var riktad till de köande medlemmarna. Motionärerna anser att det vore intressant att närmare undersöka vissa förhållanden. De yrkar att styrelsen redovisar hur

man tolkat svaren på den föreliggande enkäten och i vilken mån detta har påverkat SKBs planering. Motionärerna föreslår dessutom att en ny fördjupad enkät görs för att ta reda på hur SKBs köande medlemmar tänker i olika livssituationer och åldrar och vilka behov detta kan peka på för framtida nyproduktion.

Styrelsen konstaterar att svaren på enkäten bekräftar sådant som var känt sedan tidigare och att de synpunkter som lämnades beträffande nyproduktion redan beaktas vid planeringen av kommande bostadsprojekt. Detta gäller bland annat lägen och lägenhetsstorlekar. Ytterligare en enkät har genomförts på hemsidan där medlemmarna kunde lämna synpunkter på planlösningar, hyror och insatser i det nyligen färdigställda projektet Maltet. Under våren kommer en undersökning om yngre medlemmars syn på föreningsverksamheten att genomföras. Styrelsen är positiv till att söka ta reda på medlemmarnas uppfattning i olika frågor och kommer att fortsätta med enkäter i olika sammanhang.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

23. Inrättande av halvtidstjänst som programsekreterare

Anders Paulsson, hyresmedlem i Mjärden

Motionären föreslår att SKB inrättar en halvtidstjänst som programsekreterare för att främja aktiviteter och kulturell verksamhet i kvartersråden. Sekreteraren skulle bedriva en omfattande programverksamhet, innehållande t ex föredragshållare, vandringsutställningar, teaterbesök och studieverksamhet. Detta skulle kunna öka trivseln i områdena. Eventuellt skulle man kunna söka pengar inom ramen för ett EU-projekt e d. Programsekreteraren skulle också kunna bistå kvartersråden med utskick, tryckerikonakter m m.

Styrelsen konstaterar att kvartersråden har en viktig social roll i kvarteren. Motionären näm-

ner olika aktiviteter av kulturell karaktär som kvartersråden kan ägna sig åt. Styrelsen anser dock att det är kvartersrådets medlemmar själva som skall ta hand om sådan programverksamhet, eftersom arbetet med olika aktiviteter i sig skapar kontakter och närhet mellan dem som bor i kvarteret. Vissa uppgifter, som att ordna utbildningar, vara behjälplig med tryckeri- och kopieringsuppgifter etc, kan dock göras av SKB centralt.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

24. Inrättande av ett framtidsutskott samt utredning av ett nytt regelverk

Lolita Ray och Ingela Engblom, fullmäktig resp hyresmedlem i Timmermannen

Motionärerna föreslår att SKB utreder möjligheten att inrätta ett framtidsutskott för att på bästa sätt främja SKB som kooperativ och medlemmarnas intressen. Som exempel på vad som skulle kunna behandlas av ett sådant utskott nämns en utredning av om det är möjligt att förena bostadsrätten med hyresrätten, ta vara på de båda formernas fördelar och undvika nackdelarna. Exempel att studera finns i Danmark och Norge. En förnyelse skulle sannolikt både gynna SKB som organisation och dess medlemmar.

Styrelsen anser inte att det finns skäl att ändra i SKBs regelverk vad gäller föreningens ändamål, verksamhet eller organisationsform. SKB har framgångsrikt verkat i samma form och uppbyggnad sedan starten. Målsättningen bör vara att behålla den ursprungliga idén och arbeta för att den fungerar i praktiken i takt med tiden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

25. Fler SKB-rabatter

Björn-Emil Jonsson, fullmäktigesuppleant för köande

Motionären föreslår att SKB skall förhandla fram fler rabatter för

medlemmarna inom flera områden och som passar alla åldrar. Det borde vara möjligt att få betydligt fler rabatter kopplade till medlemskapet än som är fallet i dag. Det behöver inte bara vara sådana som har med boendet att göra. De flesta av SKBs medlemmar är köande. Erbjudanden om fler rabatter skulle göra medlemskapet mer attraktivt för dem som inte kommer att få en lägenhet inom tio år eller längre.

Styrelsen konstaterar att SKB har tagit fram ett antal rabatter inom ramen för SKB-plus. Det senaste exemplet på detta är att SKBs medlemmar får rabatt på elavtal med Fortum. I enkäter och liknande har det inte kommit fram några önskemål om rabatter inom speciella branscher. SKB-plus kommer att finnas kvar, något som kan innebära att nya och förhoppningsvis fler erbjudanden kommer att tas fram.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

26. Offentlig affärsplan

Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

Motionären hänvisar till ett besked han fått om att SKBs affärsplan inte är offentlig. Han anser inte att det är rimligt med hemliga affärsplaner i en kooperativ, ekonomisk förening som skall arbeta direkt för medlemmarna och fungera demokratiskt. Om affärsplanen är hemlig undrar han vilka mål det är som SKBs medlemmar inte får ta del av. Vad står det t ex i den hemliga affärsplanen om SKBs planer på nybyggnation? Motionären föreslår att stämman beslutar att SKBs affärsplan skall vara offentlig.

Styrelsen anser att SKBs affärsplan i första hand är ett styr- och planeringsinstrument för styrelsen och den verkställande ledningen. De långsiktiga mål som anges i affärsplanen är desamma som redovisas i årsredovisningen under rubriken Verksamhetsidé, mål och strategier. Affärsplanen i övrigt är avsedd för intern arbetsledning och är inte av allmänt

intresse utan bör förbli det interna arbetsdokument det är i dag. Ett sammandrag kommer dock att visas på hemsidan respektive i årsredovisningen.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

27. Bättre statistik över kötider för enskilda kvarter *Zoran Celper, fullmäktig, Åke Mezán, Åsa Janlöv, Ulf Gyllander, Lars Axelsson och Bertil Nyman, fullmäktige-suppleanter för köande*

Motionärerna anser att det skulle underlätta för medlemmarna att kunna bedöma möjligheten att få bostad inom ett visst område/kvarter om SKB på hemsidan på ett bättre sätt presenterade kötider m m för SKBs olika kvarter. Den nuvarande statistiken ger alldeles för liten vägledning för ett beslut om att ta en lägenhet i det "nästa bästa" kvarteret eller vänta tills chansen dyker upp i "det bästa". Motionärerna yrkar att SKB tar fram ett förslag på hur medlemmarna på hemsidan på ett enkelt sätt skall kunna se relevanta kötider.

Styrelsen anför att SKBs förvaltning för närvarande genomför en uppdatering av föreningens fastighetssystem, som beräknas vara färdig till försommaren 2007. Därefter kommer arbetet med SKBs hemsida och dess funktioner att inledas. Inom ramen för detta arbete kommer motionärernas förslag att beaktas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

28. Hyresavdelningens regler och arbetsmetoder m m *Tomas Lindmark, boende i Grundläggaren*

Motionären anser att tydliga, skriftliga regler och riktlinjer för hur arbetet skall bedrivas inom hyresavdelningen skall tas fram och publiceras i tryck och på föreningens hemsida. Detta skall gälla även för föreningens interna regelverk för hur t ex byten av bostad internt och externt skall gå till. Motionären nämner ytterligare ett antal arbetsuppgifter

och rutiner vilkas tillämpning skall finnas redovisade på hemsida och i tillgängliga handlingar. Avslutningsvis föreslår motionären att medel avsätts för att köpa ut anställda som visar uppenbar oskicklighet i sin arbetsutövning. **Styrelsen** konstaterar att en stor del av den information som motionären efterlyser finns tillgänglig på SKBs hemsida, bl a under rubrikerna Boservice och Lediga objekt. En utbyggnad av hemsidans funktioner sker successivt. Beträffande lägenhetsbyten gäller hyreslagens bestämmelser. Det är viktigt att reglerna följs i uthyrningsärenden. Kontroller behöver göras för att minska risken för otillåtna byten och dylikt. Marknadsavdelningens personal handlägger årligen en stor mängd ärenden. Dock är klagomålen ytterst få och brukar normalt kunna lösas med personliga samtal.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

29. Utgår

30. Diskussionsforum *Mikael Möller, hyresmedlem i Kampe-mentsbacken*

Motionären konstaterar att Internet öppnat möjligheter att stärka den verkliga demokratin genom att ge varje medlem en röst. Ett elektroniskt diskussionsforum på Internet gör det möjligt att föra en saklig debatt året runt om SKBs mål, riktning och uppgifter och ger medlemmarna möjlighet att utbyta erfarenheter. Det kan även medföra ökad förståelse mellan medlemmar. Motionären har positiva erfarenheter av att sköta ett diskussionsforum för en förening. Inga inlägg har då brutit mot några lagar eller vanlig anständighet. Motionären föreslår mot denna bakgrund att stämman ger styrelsen i uppdrag att under 2007 införa ett diskussionsforum på SKBs hemsida.

Styrelsen anser inte att någonting i sak har förändrats sedan föreningsstämman senast behandlade denna fråga 2005 och avlog förslaget om ett diskussionsforum bland annat med motiveringen att det ännu var för resurskrävande för SKB att handha detta. Arbetet med att bygga ut hemsidans övriga funktioner fortsätter dock. Ett exempel på detta är det nyligen framtagna redskapet för kvarteren att öppna egna lokala hemsidor.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

31. Bättre sökbarhet och visning av information på hemsidan

Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

Motionären anser att medlemsinformationen på SKBs hemsida inte är så lättillgänglig. Han ger ett antal exempel på vad som borde förbättras och förenklas. SKBs hemsida har fungerat på detta sätt i flera år och motionären har inte kunnat se annat än någon enstaka förbättring. Det behövs flera förbättringar för att underlätta och därmed uppmuntra till sökning av den information som finns på SKBs hemsida. Motionären före-

slår att styrelsen får i uppdrag att åstadkomma en bättre sökbarhet och visning av information på SKBs hemsida.

Styrelsen anför att förvaltningen för närvarande genomför en uppdatering av föreningens fastighetsdatasystem, som beräknas vara färdig under 2007. Därefter kommer arbetet med uppdatering av SKBs hemsida och dess funktioner att inledas. Då kommer det att vara möjligt att genomföra förändringar liknande dem som motionären föreslår.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

32. Upphandling och installation av distributionsnät för Internet m m *av kvartersrådet i Mjården*

Motionärerna hänvisar till en enkät som kvartersrådet har riktat till hyresmedlemmarna i Mjården med anledning av kritik mot IT- och TV-bolaget ComHems verksamhet. I motionen redovisas resultatet av enkäten som sammanfattningsvis enligt motionärerna bland annat tyder på att medlemmarna betalar överkostnader för sina abonnemang. Internetbranschen kännetecknas av ett oligopolförhållande som inte bör understödjas av SKB. Motionärerna föreslår att styrelsen inbjuder bredbandsinstallatörer och bredbandsoperatörer till anbudsgivning betr kvarteret Mjården för att utvärdera och anta entreprenör och installera nytt system före sommaren 2007.

Styrelsen anser att motionen tar upp en aktuell fråga som berör SKBs IT-strategi. SKB utreder frågan för närvarande. Målsättningen är att hitta en generell lösning för samtliga SKBs lägenheter som omfattar alla tjänster som kan levereras via kommunikationsnätet. SKB måste bestämma sig för vad som skall väljas innan särskilda lösningar installeras i olika kvarter. Styrelsen räknar med att kunna presentera ett förslag under år 2007.

Fler motioner följer på nästa sida →

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

33. Utrustningsalternativ genom betalning av förtida avskrivning

Kvartersrådet i Filthatten

Motionärerna konstaterar att många vill göra sina lägenheter mer praktiska och trivsamma genom att byta ut någon utrustning, t ex byta spis eller installera en fläkt i köket. I dag finns det krav på att spara och återställa originalutrustning om man skaffar något nytt. Detta kan vara svårt på grund av problem med lagring till exempel.

Motionärerna föreslår att man i stället skall kunna betala av återstående avskrivning på den detalj man byter och att man samtidigt skall kunna lämna tillbaka den utbytta utrustningen till SKB.

Styrelsen anser att den hantering av byte av viss utrustning i lägenheterna som föreslås av motionärerna skulle innebära en mycket stor extra belastning på förvaltningspersonalen. Rutiner vid avflyttning och besiktningar behöver snarare förenklas än ytterligare byggas ut, varför det i dag är svårt att genomföra förslaget. Motionärernas önskan att personligt kunna anpassa lägenheterna är dock både vanligt förekommande och beaktansvärd. I samband med genomgångar av ekonomi- och besiktningrutiner kommer därför SKBs förvaltning att överväga hur man skall kunna hantera dessa frågor.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

34. Möjlighet till större frys i

Gröndal Kvartersrådet i Gröndal

Motionärerna tycker att standarden som gäller för vitvaror i kvarteret är för dålig. Det är ofta många personer som bor i de större lägenheterna och det finns ett behov av en större frys. Detta borde vara standard i dag. Motionärerna föreslår att när frysen går sönder skall hyresgästen ha valmöjlighet att välja större frys än den som finns i dag.

Styrelsen konstaterar att det nor-

malt krävs ganska omfattande åtgärder när man byter ut kyl- och frysskåp. Det innebär också kostnader utöver merkostnaden för själva frysen. SKB har påbörjat en inventering av kylar och frysar i delar av beståndet. Detta är föranlett av att liknande frågor som i motionen har framförts i olika sammanhang. Förvaltningen har för avsikt att under år 2007 slutföra inventeringen och överväga hur man kan komplettera vissa lägenheter med bland annat större frysskåp för att kunna erbjuda detta som ett tillval.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

35. Anslutning till störningsjour

Kvartersrådet i Ryssjan

Motionärerna anför att det förekommer återkommande störningar i kvarteret i form av hög musik, gap, skrik och dunsar från festande grannar sena nätter och tidiga morgnar. Somliga har svårt att själva ta kontakt med dem som stör direkt vid störningstillfället. Därför anser motionärerna att det finns behov av en neutral störningsjour som snabbt kan ta sig till platsen och notera vad som sker. Motionärerna yrkar att föreningsstämman beslutar att SKB snarast verkar för att ansluta sig till en störningsjour.

Styrelsen konstaterar att SKB jämförelsevis har ovanligt skötssamma hyresmedlemmar. Trots detta förekommer det tyvärr att de boende störs av att vissa grannar brister i hänsyn. Det är alltid beklagligt och problemet är stort för den som drabbas. SKB följer noga utvecklingen av antalet störningar och tar upp diskussioner om hur man skall lösa enskilda fall. Ännu är omfattningen inte så stor att det är motiverat med en generell anslutning till en störningsjour. Det kommer dock att utredas om det är möjligt att anlita en störningsjour för vissa fastigheter eller i övrigt där behov uppstår.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

36. Förbud mot rökning på

balkongen *Inger Isaksson, hyresmedlem i Kraghandsken*

Motionären konstaterar att SKBs motto Visa hänsyn mot varandra inte följs av en del rökare. Att röka på balkonger och i öppna fönster är att utsätta sina grannar för störningar och att inte visa hänsyn.

Motionären yrkar att SKB informerar nya och gamla hyresgäster om vad man utsätter sina grannar för om man röker på balkonger eller i fönster samt att SKB inte skall tillåta rökning på balkongen.

Styrelsen konstaterar att frågan om förbud att röka på balkongerna har behandlats av stämman ett antal gånger under de senaste åren. Kravet på förbud har avslagits, eftersom det inte finns lagligt stöd för detta. Däremot kan SKB i olika sammanhang informera hyresmedlemmarna om vilket obehag man utsätter sina grannar för om man röker på balkongen, vilket också görs.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

37. Fixarservice för funktionshindrade och äldre personer

Bertil Nyman, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Motionären konstaterar att det i återkommande enkäter har visat sig att SKBs boende är mycket nöjda med den service de får genom sina fastighetsskötare. Motionären vill dock föreslå en utökad service i form av så kallad fixarservice som innebär att anställda hjälper till med vissa uppgifter som till exempel att byta glödlampor, sätta upp tavlor och gardiner med mera. Motionären ser dessa uppgifter som en naturlig utökning av fastighetsskötarens arbetsuppgifter, som skulle ytterligare stärka SKBs varumärke utåt. Han föreslår en försöksverksamhet i några kvarter. Verksamheten skall betalas av staden. Motionären föreslår att SKB tar upp förhandlingar med en stadsdelsnämnd enligt ovanstående.

Styrelsen konstaterar att frågan är angelägen. SKB har under

hösten 2006 inventerat behoven hos SKBs boende av den service som avses i motionen. Detta har skett genom bland annat ett antal möten i vissa kvarter som har en stor andel äldre boende. Det har visat sig att den service som nämns i motionen hör till det som efterfrågas mest av de äldre boende hos SKB. Styrelsen avser att avvakta stadens beslut om en ev fortsättning på den verksamhet som har bedrivits av ett antal stadsdelsnämnder för att sedan överväga hur SKB skall kunna komplettera med information om kostnader och kontaktpersoner med mera.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

38. Individuell vattenmätning

Åsa Janlöv, Zoran Celper, Åke Mezán, Lars Axelsson och Ulf Gyllander, fullmäktig och suppleanter för köande medlemmar

Motionärerna vill att det vid nyproduktion installeras vattenmätare för individuell mätning så att varje hyresgäst själv kan se sin lägenhets vattenförbrukning och därmed ges möjlighet att påverka denna. Motionärerna yrkar på att SKB inventerar och utreder möjligheterna till individuell vattenmätning samt rapporterar resultatet vid nästa föreningsstämma.

Styrelsen delar motionärernas uppfattning om att det är angeläget att pröva åtgärder som kan leda till en lägre energiförbrukning. Individuell vatten- och energimätning har tidigare prövats i delar av SKBs bostadsbestånd men avbrutits på grund av att systemen har kostat för mycket i administration och underhåll. SKB överväger dock att i samband med kommande byggnadsprojekt inventera och överväga möjligheterna till sådana installationer. Resultatet av en sådan undersökning kommer givetvis att redovisas för fullmäktige och för medlemmarna i övrigt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

39. Installation av solfångare i nya projekt *Bertil Nyman, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar*
Motionären anser att man kan spara mycket energi för uppvärmning av varmvatten genom att använda sig av solfångare. Investeringen blir lönsam mycket snabbt och för närvarande finns det statliga bidrag. Motionären föreslår att stämman beslutar att SKB skall verka för att solfångare byggs in i de tre nya projekten i Abrahamsberg, Årsta och Sundbyberg. Om något av taken inte är lämpligt bör varmvattenmätare installeras.

Styrelsen är medveten om vikten av att spara energi. Beträffande installation av varmvattenmätare hänvisas till svaret på motion 38. Solfångare är styrelsen mera tveksam till. Med Fortum Energis prissättning som innebär låga energipriser under sommarhalvåret är det svårt att göra installationer av solfångare lönsamma, vilket också motionärens egna kalkyler visar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla yrkandet om varmvattenmätning samt att avslå motionen i de delar som avser solfångare.

40. Erfarenhetsbank/checklista vid nyproduktion *Åsa Janlöv och Björn-Emil Jonsson, fullmäktigesuppleanter för köande medlemmar*

Motionärerna anser att problem och klagomål som kommer fram till SKB i såväl nyproducerade som ombyggda hus eller framförs i motioner som problem för mer än en person borde samlas i en förebyggande lista som hålls aktuell och som delges arkitekt vid nyproduktion så att kända, adekvata problem för SKBs medlemmar inte glöms och upprepas i kommande produktion.

Styrelsen delar motionärens uppfattning om vikten av att adekvata fel som rapporteras in till SKB inte upprepas i kommande nyproduktion. Inom SKBs organisation tillämpas rutiner som innebär att alla fel liksom andra synpunkter

på de nybyggda produkterna delges projektledningen och används för att rätta till och ändra det förfrågningsunderlag som upprättas inför nästa nybyggnadsprojekt. Den lista som motionären efterlyser utgörs därför i princip av SKBs standardbeskrivningar som kontinuerligt hålls åjour.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad,

41. Kulturhistoriska hänsyn vid underhåll och renovering

Kvartersrådet i Segelbåten

Motionärerna redovisar i sin motion hur vissa underhållsåtgärder i Segelbåten har utförts. Fastigheten är grönmärkt och därmed särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Åtgärder som kallats bättring av fasader blev enligt motionärerna en rätt brysk totalrenovering som bland annat förstört utformningen av porten till Inedalsgatan 14. I motionen finns bilder som visar före och efter. Motionärerna yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att redovisa regler och rutiner för hur SKB tar kulturhistoriska hänsyn vid underhåll och renovering samt hur det säkerställs att nödvändig hänsyn tas.

Styrelsen anser liksom motionärerna att det är viktigt att SKBs fastigheter vårdas på ett sätt som gör att kulturhistoriska värden tas till vara. Erfarenhet och engagemang för detta finns i organisationen. SKB följer plan- och bygglagens regler som gäller för ombyggnad och underhåll. Detta innebär alltid en dialog med staden och dess kulturhistoriska rådgivare. Även vid mindre reparationer och åtgärder anlitas extern expertis, när så bedöms erforderligt.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

42. Inventering av outnyttjade ytor

Åsa Janlöv, Björn-Emil Jonsson, Åke Mezán och Zoran Celper, fullmäktig och fullmäktigesuppleanter för köande medlemmar

Motionärerna konstaterar att SKB i dag har för få lägenheter att hyra ut till alla som står i SKBs kö. För att i möjligaste mån antalet lägenheter skall kunna ökas inte bara genom nyproduktion föreslår motionärerna att en total inventering görs av eventuella outnyttjade ytor i SKBs fastigheter som skulle kunna vara möjliga att göra om till bostäder. Det är i första hand små lägenheter som behövs. Större ytor bör utnyttjas för flera små lägenheter. Motionärerna yrkar att styrelsen genomför en inventering av outnyttjade ytor. En redovisning av inventeringsarbetet bör göras vid nästa föreningsstämma.

Styrelsen anför att SKB i flera omgångar har gjort större inventeringar av outnyttjade ytor som skulle kunna tas i anspråk för bostäder. Detta har resulterat i ett antal nya lägenheter när vindar och lokaler har byggts om. SKB har god kännedom om fastigheternas olika utrymmen och arbetar löpande med att pröva varje möjlighet att skapa nya lägenheter inom det befintliga beståndet.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

43. Behovet av större lägenheter

Ewa Wiberg, hyresmedlem i Mjärden

Motionären, vars familj består av två vuxna och fyra barn, anser att det behövs fler riktigt stora lägenheter och att SKB skall ta hänsyn till detta vid planeringen av sina hus. De stora lägenheter som SKB bygger är ofta etagelägenheter, stora till ytan men opraktiska för barnfamiljer. Motionären hemställer att stämman beslutar att SKB snarast skall ta hänsyn till behovet av större lägenheter i den planerade nyproduktionen av lägenheter.

Styrelsen konstaterar att det är svårt att inom SKB se ett entydigt mönster när det gäller efterfrågan på olika lägenhetsstorlekar. Ett bra bostadsområde innehåller en blandning av små och stora lägenheter. SKB arbetar efter principen

att lägenhetsfördelningen i varje nytt projekt bör bestämmas efter en bedömning av efterfrågan just i det aktuella projektet. I denna avvägning bör hänsyn tas till behovet av större lägenheter.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman bifaller motionen.

44. Alltför omfattande nyproduktion *Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken*

Motionären anser att det pågår en omfattande skuldsättning av SKBs boende medlemmar. Han visar i siffror exempel på detta. Han anser att olika grupper inom SKB spelas ut mot varandra genom att det skapas motsättningar mellan boende och köande, innerstad och ytterstad och äldre och yngre fastigheter. Motionären anser att det finns omständigheter som tyder på att endast cirka 5 procent av dem som står i SKBs kö verkligen efterfrågar en bostad. Motionären föreslår att stämman beslutar att SKBs planerade nyproduktion från 2007 och framåt omedelbart fryses och att en demokratisk diskussion om mål, medel och principer för SKB genomförs där alla får delta på lika villkor.

45. Minskad planerad investeringsvolym *Kvartersrådet i Stångkusken*

Motionärerna anser att det är nödvändigt att nybyggnadsplanerna anpassas så att de inte belastar och hotar föreningens ekonomi. Enligt årsredovisningen 2005 uppgår investeringarna i ett antal projekt de närmaste tre åren till cirka 300 mkr per år. För ytterligare nio bostadsprojekt som nu är aktuella beräknas det totala investeringsbeloppet uppgå till 2 miljarder. Detta innebär en fördubbling av skuldsättningen. Ändrade bidrag och osäkerhet beträffande räntorna innebär också risk för ytterligare belastningar för föreningens ekonomi. Motionärerna föreslår att stämman beslutar att uppdragen åt styrelsen att omedelbart

Fler motioner följer på nästa sida →

minska takten och omfattningen av planerad nybyggnation samt att avbryta alla nybyggnadsprojekt där SKB kan dra sig ur utan att skada föreningens ekonomi.

Motionerna 44 och 45 besvaras tillsammans.

Styrelsen hänvisar till föreningens riklinjer för hyressättningen som säger att hyran för nya bostäder skall sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi. Under vissa perioder kan såväl nyproducerade som äldre fastigheter gå med ett visst underskott. Det klarar ekonomin. Målet är att de nya bostäderna i stället skall bära sina egna kostnader och ge ett visst överskott på samma sätt som gäller för alla andra SKBs fastigheter. Det finns i dagens läge ingenting som tyder på en risk för föreningens totala ekonomi.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionerna.

46. Öka produktionstakten

Carl Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar

Motionären konstaterar att det enda sättet för SKB att korta kötiden för sina köande medlemmar är att öka produktionstakten till cirka 150 nya lägenheter per år, vilket han föreslår stämman att besluta.

Styrelsen konstaterar att SKB fortsätter att söka nya markanvisningar och planera för nya projekt. Ambitionen är att hålla en så hög produktionstakt som föreningens ekonomi tillåter. Om ytterligare markanvisningar kan erhållas och de enskilda projektens ekonomi är god skulle en ökning vara möjlig. Dagens produktionstakt bedöms dock vara lämplig.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

47. Förvärv av befintliga lägenheter

Caroline Wisenfelt, köande medlem
Motionären konstaterar att SKB inte har tillräckligt många lägenheter i förhållande till antalet medlemmar. Som det nu är bygger

SKB en hel del men problemet är att de flesta vill bo i en äldre fastighet där hyrorna är på rimliga nivåer. Därför föreslår motionären att SKB också skall försöka förvärva befintliga fastigheter i förort men framför allt i innerstaden. Priset för att förvärva en äldre fastighet är knappast högre än att bygga en helt ny fastighet:

Styrelsen instämmer i att ett förvärv av befintliga fastigheter skulle tillföra fler lägenheter till SKBs bostadsbestånd. Det finns dock vissa problem. Lägenheterna är redan uthyrda och blir därför tillgängliga för SKBs medlemmar först på lång sikt. Vid ett förvärv kan SKB tvingas konkurrera om priset med hyresgäster som bildat bostadsrättsförening. Men frågan är intressant och om pris, läge, skick och så vidare är fördelaktiga bör föreningen ställa sig positivt till erbjudanden om förvärv.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

48. Nybyggnad på Kampementsgatan *Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken*

Motionären anser att SKBs planerade nybyggnad vid SKBs befintliga fastighet i Kampementsbacken kommer att försämrade levnadsvillkoren för de redan boende i kvarteret. Detta strider enligt motionären mot bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar där det sägs att föreningen inte får göra något som är ägnat att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem. Motionären föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen att inte föreslå eller genomföra verksamhet som försämrade boendemiljön för boende medlemmar samt att återta sina planer på nybyggnation på Kampementsgatan.

Styrelsen konstaterar att ett kompletteringsprojekt alltid innebär att den befintliga miljön påverkas i ett eller annat avseende. Nya bostäder i det aktuella området bedöms som mycket attraktiva

för SKBs medlemmar och från Stockholms stads sida anser man att projektet bör fullföljas. Mycket återstår ännu att lösa och flera alternativ har redan prövats. Om planprocessen visar att fördelarna med projektet överväger nackdelarna, bör också SKB fullfölja projektet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

49. Vita jobb på SKBs byggarbetsplatser *Monica Hallberg, köande medlem, suppleant i hyresutskottet*

Motionären betonar vikten av att SKB som en kooperativ förening anlitar byggföretag som har kollektivavtal och följer de gemensamma spelreglerna som gäller på den svenska arbetsmarknaden. Att detta görs framgår av SKBs administrativa föreskrifter. Motionären föreslår att dessa kommuniceras inom organisationen samt publiceras på hemsidan och att information går ut om på vilket sätt föreskrifter och etiska koder/riktlinjer följs upp i verksamheten och på byggarbetsplatserna.

Styrelsen delar motionärens uppfattning om vikten av att följa spelreglerna på den svenska arbetsmarknaden. SKB ställer i sina avtal med entreprenörer krav på dem och anlidade underentreprenörer som syftar till att motverka svartjobb och liknande oegentligheter. Kraven kommuniceras i organisationen och vid externa kontakter. SKB kontrollerar att SKBs föreskrifter följs ute på byggarbetsplatserna genom att ex kontrollera registreringsbevis och F-skattessedlar, stickprov etc.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

50. Konton för kvartersråden *Jan Sjögren, hyresmedlem i Städrocken*

Motionären föreslår att SKBs administrativa avdelning skall teckna konton för varje kvartersråd. En eller flera representanter från kvartersrådet skulle vara medtecknare för kontot. Detta skulle göra kvartersrådets verksamhet smidigare. Motionären

vill vid nästa föreningsstämma ha en redovisning av vad som har gjorts.

Styrelsen anför att motionärens förslag skulle innebära att drygt femtio konton, om alla kvartersråd skaffar ett eget konto, måste behandlas som SKBs egna. Alla transaktioner i form av inköp till trivselaktiviteter och annat måste ha fullgoda underlag och bokföras i SKBs huvudbok. Detta plus ett antal andra omständigheter skulle innebära en alltför omfattande administrativ hantering.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

51. Moms på parkeringsplatser

Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren

Motionären konstaterar att en hyresmedlem som bor i en SKB-fastighet som inte har några garage- eller parkeringsplatser och som hyr plats i en annan SKB-fastighet måste betala moms för denna plats. Han anser att detta innebär en strukturell diskriminering som hittills inte prövats rättsligt. Motionären föreslår att stämman beslutar att SKB rättsligt skall driva ett pilotfall om ovanstående problem samt att om en medlem efter en process fortfarande anses skyldig att betala moms, SKB skall ta upp frågan med berörda departement samt fortsätta att driva tvisten på EU-nivå.

Styrelsen konstaterar att uthyrning av garage- och parkeringsplatser enligt svensk lag medför skyldighet att betala mervärdesskatt, medan uthyrning av bostäder är skattefri. Bilplats i fastigheten där man bor räknas som en del av bostaden och är således inte momspliktig. Styrelsens uppfattning är att rättsläget är klart och att SKB inte har resurser för att driva en juridisk process i syfte att ändra lagstiftningen eller dess tillämpning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

52. Inflationsskydd av samtliga insatser *Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken*

Motionären erinrar om att föreningen sagt sig stödja förslag om inflationsskydd av insatserna. Han utgår från att detta skall gälla samtliga medlemmar, eftersom det annars skulle strida mot föreningslagens regler om att man inte får gynna någon medlem på bekostnad av en annan medlem. Enligt motionären skulle insatsen för en trea år 1963 i dag motsvaras av cirka 124 490 kronor. Han föreslår att stämman beslutar att inflationsskydd skall gälla för samtliga insatser om det införs.

53. Inflationsskydd av de boendes insatser *Carl Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar*

Motionären menar att det finns problem när det gäller de förslag om inflationsskydd som har förekommit vid föreningsstämmorna de senaste åren. Ett är att inflationsskyddet inte gäller alla boende och vem som skall betala kostnaderna. Det är stötande att vissa boende skall subventionera andra medlemmar. Alla skall behandlas lika och en konsekvens av detta är att inflationsskyddet skall gälla alla.

De köande är inte intresserade av att finansiera kostnaderna eller få färre lägenheter nyproducerade. Motionären yrkar att stadgeändringar som gör det möjligt att höja räntan används som inflationsskydd av insatserna, att man tar upp diskussioner om insatsystemet samt att det uteslutande är de boende som skall finansiera kostnaderna för ett eventuellt inflationsskydd.

Motionerna 52 och 53 besvaras tillsammans

Styrelsen konstaterar att SKB i sitt remissvar över utredningen som föregick beslut om Lagen om kooperativ hyresrätt förordade en modell där uppräkningsinsatserna skulle vara tillåten. Riksdagen beslutade emellertid

av vissa skäl att indexuppräkningsinsatser inte skulle tillåtas. Styrelsen har skrivit till regeringen och begärt en utredning av frågan om inte den enskilda föreningen själv skulle kunna få besluta om den vill medge indexuppräkningsinsatser eller inte. Föreningen har inte fått något svar på denna skrivelse. Styrelsens uppfattning är att det med nuvarande bestämmelser inte är möjligt att inflationsskydda insatserna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionerna besvarade.

54. Information om föreningens ekonomi *Kvartersrådet i Stångkusken*

Motionärerna anför att det i samband med hyreshöjningar och inför föreningsstämmorna kommer upp en mängd frågor om hur nybyggnation och ökade kostnader påverkar skuldsättning och hyror. Frågorna är många och svaren blir svävande och ofullständiga. Motionärerna föreslår därför att stämman beslutar att uppdraga åt styrelsen att genomföra seminarier om föreningens ekonomi för i första hand kvartersråden.

Styrelsen är positiv till ökad information och utbildning om ekonomi för medlemmarna. Detta stärker den demokratiska processen i föreningen. För att utbildnings- och informationsinsatserna skall kunna genomföras praktiskt skulle de kunna samordnas med kvartersrådsdagar eller andra sammankomster för intresserade medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

55. Hyressättningen åren 2004-2007 *Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken*

Motionären anser att den undersökning av medlemmarnas betalningsvilja som gjorts inte är tillförlitlig. Resultatet av undersökningen har använts som motiv för en differentierad hyressättning, vars yttersta konsekvens är att göra

kötiden ointressant och i stället låta betalningsförmågan ta över. Under perioden 2004-2007 uttaxerades extra 63,6 mkr från vissa boende medlemmar. Kostnadsökningar i det befintliga beståndet motiverar inte denna summa. Motionären föreslår att stämman beslutar att den extra uttaxeringen skall återgå till dem som betalt, att kostnadsökningarna för boende 2004-2007 skall slås ut på alla boende samt att beslutet som fattades år 2003 om riktlinjer för hyressättningen upphävs.

56. Avbryt tillämpningen av nuvarande hyressättningsprinciper *Kvartersrådet i Stångkusken*

Motionärerna konstaterar att fastigheter som har genomgått återhållna renoveringar i samband med stambyten och efter detta fått hyreshöjningar inför de senaste hyreshöjningarna har befunnits lämpade att bära en större del av SKBs totala kostnadsökningar än det övriga fastighetsbeståndet. Reglerna för hyressättning måste kunna tillämpas och kvantifieras. Motionärerna föreslår att stämman uppdragar åt styrelsen att i förtid avsluta försöket med nya hyressättningsprinciper inkluderande "relativa värderingar" samt att successivt anpassa hyrorna till en självkostnadsprincip där hyresintäkterna i princip endast täcker fastighetens kostnader.

57. Större påverkan av lägesfaktorn på hyror i innerstaden

Carl Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar

Motionären anser att den nya hyressättningsprincipen innebär att man inte tar tillräckligt stor hänsyn till lägesfaktorn. Ett antal kvarter innanför tullarna har kvadratmeterhyror i intervallet 782-951 kronor. Hyran i kvarter med detta läge borde ligga på minst 975-1 000 kronor per kvadratmeter och år. Motionären yrkar att hyrorna justeras upp i aktuella innerstadskvarter.

Motionerna 55, 56 och 57 besvaras tillsammans.

Styrelsen anför att nuvarande hyressättningsprinciper beslutades av föreningsstämman 2003. Sedan dess har hyrorna höjts vid tre tillfällen. Höjningarna har varit små. När de nya principerna fastställdes beslutades också att en utvärdering skulle göras efter fem år, det vill säga 2008. Styrelsen ser inga skäl att frånga föreningsstämman beslut. Eventuella synpunkter, såväl på principerna som sådana som på hur de har tillämpats, kan behandlas i den utvärdering som skall göras 2008.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionerna.

58. Insatser och hyror i nyproduktionen *Ragnar von Malmborg, fullmäktig för köande medlemmar*

Motionären anser det angeläget att SKB har en god nyproduktion men att det också är angeläget att en stor del av medlemmarna kan flytta in i den. Få kan göra det på grund av höga insatser och höga hyror. Motionären har räknat ut att det krävs minst 430 000 kronor i årsinkomst för att kunna flytta in i en lägenhet på 80 kvm i Köksfläkten. Motionären beräknar att Köksfläkten redan år ett ger ett rejält överskott och miss-tänker att hyran har satts efter vad man bedömt möjligt att hitta hyresgäster till, inte efter kostnaderna. Han ifrågasätter också om SKB behöver ta ut bankränta för hela kostnaden i nyproduktionen. Motionären föreslår stämman att uppdraga åt styrelsen att utreda kostnader och hyror i nyproduktionen, att utreda möjligheterna att använda köandes grundinsatser och övriga överskott för att hålla nere insatser och hyror samt att återkomma till föreningsstämman i frågan.

Styrelsen konstaterar att grundtanken i de hyressättningsprinciper som föreningsstämman antog 2003 är att hyreshöjningar i det

Fler motioner följer på nästa sida →

befintliga beståndet skall baseras på medlemmarnas värdering av lägenheterna i SKBs olika områden. För att minimera belastningen på de boende i beståndet bestämdes att hyran i nyproduktion i möjligaste mån skulle täcka kostnaderna. När hyrorna i Köksfläkten bestämdes 2003 var marknadsräntorna avsevärt högre än i dag. Styrelsens bedömning är dock att hyran är rimlig. Förändringar är att vänta i form av till exempel avveckling av räntebidrag som kommer att belasta fastigheten. Skälet till att ränta beräknas på produktionskostnaden är att det kapital som föreningen disponerar annars kunde ha använts för att amortera lån och på så sätt hade minskat räntekostnaderna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

59. Förenkla strukturen på medlemmarnas kapital *Carl Henrik Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar*

Motionären konstaterar att medlemmarna i dag tillskjuter insatskapital i form av bosparinsats,

utdelningsinsats och boinsats samt i vissa fall emissionsinsats. Därutöver kan medlemmen spara på sitt medlemskonto. Utdelningsinsatsen fylls på med de räntor och återbäring som medlemmen får från föreningen. Motionären föreslår att man för att förenkla strukturen borde ta bort emissionsinsatser och utdelningsinsatser samt höja bosparinsatsen till 15 000 kronor.

Styrelsen anser att motionens förslag är intressanta på flera sätt och att de bör beaktas vid en eventuell framtida översyn av insatssystemet. Styrelsen bedömer emellertid att det nu inte är aktuellt med en sådan översyn. SKBs ekonomiska ställning i dag är betydligt starkare än för sex år sedan, då det senaste beslutet om ökning av insatserna togs. Det är för närvarande inte i första hand brist på kapital som hindrar föreningen från att bygga fler nya hus.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Hyresutskottet

Hyresutskottet har haft motionerna 19, 20, 55, 56, 57 och 58 för yttrande. Utskottet hänvisar till stadgarna och de av föreningsstämman beslutade riktlinjerna för hyressättningen.

Hyresutskottet anser att en del av motionärerna har missförstått hyresutskottets roll enligt stadgarna (§§ 30, 33 och 34). Det är hyresutskottets uppgift att samråda med styrelsen om hyrorna och därvid se till hela föreningens intresse. Styrelsen ensam beslutar om hyrorna. Hyresutskottet ser som sin uppgift att, inom ramen för vad som föreskrivs i förening-

ens stadgar, verka för att föreningens stadgar och antagna riktlinjer följs och att såväl köandes som hyresmedlemmars intressen tillgodoses.

Hyresutskottet ser inget skäl till att ändra riktlinjerna för hyressättningen och påminner om att en utvärdering skall genomföras inom kort, där det känns angeläget att se över hyressättningsprinciperna för nyproducerade lägenheter.

Ledamöterna anser att utskottets arbete fungerar väl och att det inte finns någon anledning till ändring av stadgarna för utskottets verksamhet.

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

Motionerna och styrelsens utlåtande över varje motion diskuteras på de ordinarie medlemmötena. Beslut fattas av fullmäktige på föreningsstämman, som i år hålls den 2 juni.

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

ANMÄLAN

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

- 12 maj (västerort)
 20 oktober (söderort)

Jag/vi kommer 1 person 2 personer



NAMN: _____

ADRESS: _____

POSTNR: _____

POSTADRESS: _____

TEL DAGTID: _____

MEDLEMSNUMMER: _____

Anmälan skickas till SKB, Box 850, 161 24 Bromma eller faxas till 08-704 60 66 och måste vara SKB tillhanda senast den 23 april 2007.

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.

Bussturer genomförs lördagen den 12 maj, då färden går västerut (bland annat Motorn-Vingen-Bälgen i Vasastan, Ulvsunda, Nockeby) och lördagen den 20 oktober, som går till söderort (bland annat Ryssjan på Södermalm, Årsta, Gröndal).

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

Du anmäler dig på kupongen här intill. Den måste vara SKB tillhanda senast måndagen den 23 april 2007. 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, tfn 704 18 90, eller gå in på vår hemsida www.skb.org under rubriken "Dina saldon".

TURORDNINGEN Turordningen kan aldrig förbättras t ex genom att du bosparar i snabbare takt. Däremot kan den försämrars, 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 kr.

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

250 kronor. Den som hyr lägenhet hos SKB är alltid huvudmedlem, eftersom årsavgiften ingår i hyran. Den som är familjemedlem får inte medlemstidning och annat informationsmaterial.

NYTT MEDLEMSKAP Information och inbetalningskort för ny medlem kan du beställa via vår telefonsvarare telefon 08-704 61 37, av växeln på 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, telefon 08-704 60 00, och beställ ytterligare infor-

mation och blankett. Du kan även göra det via vår hemsida under "Dina saldon".

BETALNING VIA INTERNET Du som brukar göra dina betalningar via Internetbank tänk på följande: Se till att du använder rätt postgironummer och OCR-nummer (det nummer som står längst ner på avin till vänster om beloppet) vid betalning till SKB. Tänk på att OCR-numret är olika för varje betalning och för varje medlem, alternativt hyresinbetalning. Om du saknar avi för årsavgift eller bosparande, använd medlemsnumret som referens.

SKBs 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

BOENDES ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN

Den 18 april 2007 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 9 maj kommer cirka 45 möten att hållas i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna i det norra distriktet, norr om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år.

Årsredovisningar och motionshäften kommer att distribueras till möteslokalerna 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 på sista sidan till möte den 10 maj. Dagordningen för mötet finns i anslutning till kallelsen.

KÖANDE MEDLEMMARS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE

Torsdagen den 10 maj 2007 hålls det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. Möteslokal är Polhemssalen, Ingenjörshuset

VÅRENS MEDLEMSMÖTEN

CityKonferensen på Malmskillnadsgatan 46. Kallelse med dagordning finns på sista sidan. Förfriskningar serveras från kl 17.30. Mötet börjar kl 18.00.

VAL Fullmäktige för de köande medlemmarna är valda för tiden fram till och med 2007 års föreningsstämma. Detta innebär att det är val av fullmäktige och suppleanter för de köande medlemmarna nu i år. 39 ledamöter och lika många suppleanter ska väljas för tiden fram till och med 2009 års föreningsstämma.

ÄNDRING AV STADGARNA Vid föreningsstämman kommer styrelsen att föreslå en revidering av stadgarna. Förslaget till ändringar finns i motionshäftet. Det innehåller en del justeringar bland annat med anledning av ändrad lagstiftning och dessutom föreslås att ett ungdomsmedlemskap införs som en ersättning för det nuvarande familjemedlemskapet. Vid medlemsmötet finns möjlighet att diskutera och ställa frågor om de föreslagna ändringarna.

MÅNGA MOTIONER I år har ovanligt många motioner lämnats in till föreningsstämman. Närmare 60 motioner ska behandlas av stämman. Vid de ordinarie medlemsmötena har medlemmarna möjlighet att diskutera och lämna synpunkter på motionerna. De uppfattningar som kommer till uttryck i debatterna på medlemsmötena blir ett viktigt underlag för den kommande behandlingen vid föreningsstämman.

GÅ PÅ MÖTET Att delta i det ordinarie medlemsmötet är ett bra sätt för medlemmarna att hålla sig underrättade och informerade om vad som är på gång i föreningen. Man träffar andra medlemmar liksom föreningens förtroendevalda och anställda och kan ställa frågor och delta i diskussionerna.

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 2007 ÅRS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE MED KÖANDE MEDLEMMAR

Torsdagen den 10 maj 2007 kl 18.00 i Ingenjörshuset CityKonferensen, Malmskillnadsgatan 46. T-bana: station Hötorget, uppgång Sergelgatan/Malmskillnadsgatan. Förfriskningar serveras från kl 17.30 utanför möteslokalen.

DAGORDNING

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Val av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2009 års ordinarie föreningsstämma har hållits
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av styrelsens förslag om ändring av stadgarna
9. Genomgång av motioner
 1. Byte av namn på föreningen
 2. Stopp för medlemskap för personer under 18 år
 3. Förändrat turordningssystem
 4. Byte av kötid vid lägenhetsbyten
 5. Behåll nuvarande turordningssystem
 6. Överlåtelse av medlemskap
 7. Mandattid för förtroendeuppdrag
 8. Ett ur demokratisynpunkt rättvist fullmäktige
 9. Införande av en demokratisk organisation
 10. Erforderlig tid för motionsbehandling

11. Föreningsstämma på en lördag
12. Stämmolokal som underlättar aktivt deltagande
13. Modifierade yrkanden vid stämman
14. Arbetet för kvartersrådsverksamhet
15. Valbarhet till kvartersråd
16. Medlemsmötenas och kvartersrådets uppgifter
17. Ärenden vid stämman och ordningen mellan dem
18. Närvaro- och förslagsrätt vid föreningsstämman
19. Redovisning från hyresutskottet vid stämman
20. Insyn i hyresutskottets verksamhet
21. Medskick till medlemmar
22. Resultat av köandenkäten samt en ny fördjupad enkät
23. Inrättande av halvtidstjänst som programsekreterare
24. Inrättande av ett framtidsutskott samt utredning av ett nytt regelverk
25. Fler SKB-rabatter
26. Offentlig affärsplan
27. Bättre statistik över kötider för enskilda kvarter
28. Hyresavdelningens regler och arbetsmetoder m m
29. Utgå
30. Diskussionsforum
31. Bättre sökbarhet och visning av information på hemsidan
32. Upphandling och installation av distributionsnät för Internet m m
33. Utrustningsalternativ genom betal-

- ning av förtida avskrivning
34. Möjlighet till större frys i Gröndal
35. Anslutning till störningsjour
36. Förbud mot rökning på balkongen
37. Fixarservice för funktionshindrade och äldre personer
38. Individuell vattenmätning
39. Installation av solfångare i nya projekt
40. Erfarenhetsbank/checklista vid nyproduktion
41. Kulturhistoriska hänsyn vid underhåll och renovering
42. Inventering av outnyttjade ytor
43. Behovet av större lägenheter
44. Alltför omfattande nyproduktion
45. Minskad planerad investeringsvolym
46. Öka produktionstakten
47. Förvärv av befintliga lägenheter
48. Nybyggnad på Kampementsgatan
49. Vita jobb på SKBs byggarbetsplatser
50. Konton för kvartersråden
51. Moms på parkeringsplatser
52. Inflationsskydd av samtliga insatser
53. Inflationsskydd av de boendes insatser
54. Information om föreningens ekonomi
55. Hyressättningen åren 2004-2007
56. Avbryt tillämpningen av nuvarande hyressättningsprinciper
57. Större påverkan av lägesfaktorn på hyror i innerstaden
58. Insatser och hyror i nyproduktionen
59. Förenkla strukturen på medlemmaras kapital
10. Övriga frågor

TAG MED MEDLEMSBEVIS

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

KALENDARIVM 2007

Ordinarie medlemsmöten 18 april – 10 maj

Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll ska vara inlämnade senast 30 april

Föreningsstämma, obs datum 2 juni

Nästa nr av Vi i SKB/Byta Bostad kommer ut slutet av juni

Ev. extra föreningsstämma 29 augusti

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

Föreningsskolan slutet av september

Introduktionsmöte för nya förtroendevalda 23 oktober

Nästa nr av Vi i SKB kommer ut slutet av oktober

Sista dag för inbetalning av bosparande 31 oktober

Informationsdag för fullmäktige 24 november

Informationskväll för medlemmarna i november