

I detta nummer
Spadarna i jorden
Nya bostäder på Kungsholmen?
Bredbandsutredning
Dovreskogen lyser upp
Årsredovisning i korthet
Många motioner till förenings-
stämman

VinSKB

MEDLEMSTIDNING FÖR STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

APRIL 2008

HÄLSA PÅ HÖGST UPP PÅ HELIOSGATAN



In med fler män i börsbolagens styrelser

▲ z z ▲
Fotograf: Alexander Crispin / A 2547 08-01



Om hundra år fyller vi 200. Hur världen ser ut då har vi ingen aning om.
Det vi vet, är att vårt mångåriga engagemang för jämställdhet fortsätter.

Folksam[®]
spelar roll

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
 Claes Göthman,
 förvaltningschef
 Kenneth Jansson,
 marknadschef
 Maria Johem, ekonomichef

Grafisk form & produktion
 SABO Kommunikation
Annonser Ad4you media AB
 08-556 960 12

Tryck och repro
 Sörmlands Grafiska Quebecor

Upplaga 48 000 ex

Omslagsbild
 Monica och Leif Moberg i sin
 lägenhet i kvarteret Kappseg-
 lingen, Hammarby Sjöstad.
 Foto: Sture Ekendahl



Växel/reception 08-704 60 00
 September–april 8.00–16.45
 Maj–augusti 8.00–16.00
 Fredagar hela året 8.00–16.00

Uthyringsenheten
 08-704 60 00
 Besökstid mån–fre 9.00–12.00
 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.



20



6



18

INNEHÅLL

4	VD HAR ORDET	29	MOTIONER OCH UTLÅTANDEN
4	UTVÄRDERING AV SKBS HYRESRIKTLINJER	37	KALENDARIUM
4	SKB ÅTERBETALAR	37	ATT HYRA
5	NY MARKANVISNING I ÅRSTA	37	ARKITEKTURGUIDNING
5	KOLL PÅ TURORDNINGSREGLERNA?	38	SKB-PLUS
5	FÖRNYELSE AV HEMSIDA	39	MEDLEMSSERVICE INFORMERAR
6	”FÖRSTA SPADTAG” X 2	39	KVARTERSRÅDSTRÄFFARNA
7	NYA BOSTÄDER PÅ KUNGSHOLMEN	40	KALLELSE TILL KÖANDES MEDLEMSMÖTE
7	BYGGRUTAN	40	VÅRENS MEDLEMSMÖTEN
8	BREDBAND		
8	COM HEM-AVTALET		
9	SKBS MILJÖARBETE		
10	VI I SKB HITTAR HEM TILL STÅNGKUSKEN PÅ GÄRDET		
14	UPPDRAGEN TILL STYRELSEN – LÅGESRAPPORT		
15	YNGRE BOENDE TYCKER TILL		
16	NY FÖRENINGSSSEKRETERARE		
16	FÖRENINGSSTÄMMAN		
18	EFFEKTBELYSNING I HUSBY		
20	TITTA IN EN FYRA HÖGST UPP I HAMMARBY SJÖSTAD		
22	ORDFÖRANDEN HAR ORDET		
23	ÅRSREDOVISNING I KORTHET		



10



VD har ordet

Ingen utförsäljning hos SKB

Ännu ett nummer av Vi i SKB. När detta skrivs (i mitten av februari) har det fortfarande inte kommit någon snö eller kyla till Stockholm annat än enstaka dagar. Märkligt! Är det tillfälligheter eller är det en föraning om den globala uppvärmningen? Vi får väl se hur vädret blir resten av vintern/våren. Det goda, som de senaste årens milda vintrar fört med sig, är att SKBs uppvärmningskostnader har blivit låga, vilket bland annat gjort att föreningens ekonomi har stärkts. Om detta kan man läsa i den nyligen framtagna årsredovisningen som kan rekommenderas för läsning. Därigenom lär man sig mycket om SKB som förening. Inte bara om ekonomin utan årsredovisningen innehåller också en mängd andra fakta om SKBs olika verksamheter.

Vad som i övrigt är aktuellt vid den här tiden på året är förstas de ordinarie medlemsmötena, dels ute i SKBs olika bostadsområden, dels för de köande medlemmarna. Totalt rör det sig om 45 olika medlemsmöten, där mer än femhundra medlemmar årligen deltar för att förrätta val samt diskutera årsredovisning och motioner. Medlemsmötena är ju en förövning inför föreningens årsmöte, som äger rum den 29 maj i år.

Liksom förra året är det, förutom val och årsredovisning, även en mängd motioner som ska behandlas. Många av motionerna behandlar olika typer av förfrågningar, bygg- och förvaltningsfrågor. En hel del av motionerna behandlar ekonomi- och hyresfrågor. Den intresserade bör läsa igenom motionerna för att skaffa sig en bild av vad som intresserar motionärerna. Ett sammandrag av motionerna och av styrelsens utlåtanden finns på annan plats i tidningen. Fullständiga versioner finns på hemsidan eller kan beställas från SKBs kontor.

Vad som i övrigt är aktuellt är förstas en nyfikenhet på vad som händer inom bostadsområdet i övrigt. På nationell nivå diskuteras de allmännyttiga företagens framtid. En utredning med förslag om detta presenteras inom kort av en av staten utsedd utredare.

I Stockholm fångas intresset av vad som händer med Stockholms stads utförsäljningar av bostäder. Förutom utförsäljningar till bostadsrättsföreningar har staden påbörjat utförsäljningar av hela fastighetsbestånd i områden där det inte har bildats några bostadsrättsföreningar. Vi får se vad som händer. Intressant är det i alla fall. Frågan är om det påverkar SKB på något sätt. Det torde rimligen vara så att föreningens anseende som en långsiktig och seriös bostadsförvaltare med medlemmarnas intresse högst på agendan blir stärkt. Några försäljningar av SKBs lägenheter kommer inte på tal! Tvärtom försöker föreningen på alla vis öka sitt bostadsinnehav för att åtminstone delvis kunna tillgodose medlemmarnas stora efterfrågan.

En liten del i det är att föreningen fått en ny markanvisning, som innebär nyproduktion av cirka 60 lägenheter. Projektet ligger i Årsta och heter kvarteret Råmen. Det har alla förutsättningar att bli ett eftertraktat SKB-område. I övrigt kommer SKB i år att starta minst tre olika bostadsprojekt. Det är kvarteren Marviken i Årsta, Ugglan i Sundbyberg och Agendan i Abrahamsberg. Dessutom finns det vissa möjligheter att Lustgården på Kungsholmen och Råmen kan komma i gång i slutet av året. Mer om det finns att läsa på annan plats i tidningen.

SKB fortsätter alltså att bygga nya bostäder för medlemmarnas bästa!
Henrik Bromfält

UTVÄRDERING AV SKBS HYRESRIKTLINJER

I och med hyressamrådet 2007, avseende hyrorna 2008, har det nu gått fem år sedan SKBs riktlinjer för hyressättning antogs av SKBs föreningsstämma. När föreningsstämman antog dessa riktlinjer 2003 sades att en utvärdering skulle göras när de hade tillämpats i fem år. Det är viktigt att påpeka att riktlinjerna inte har upphört utan de fortsätter att gälla. Det är hur dessa riktlinjer har tillämpats som ska utvärderas.

Med anledning av det har styrelsen utsett en arbetsgrupp, som ska göra denna utvärdering. Arbetsgruppen består av Staffan Elmgren och Håkan Rugeland från styrelsen, Tor-Björn Willberg och Ann-Christine Viljanen från hyresutskottet,



Hans Söderlundh och Greta Smedje från fullmäktige samt Kenneth Jansson och Henrik Bromfält, tjänstemän.

Arbetsgruppen har när detta skrivs påbörjat sitt arbete och räknar med att kunna ha en rapport klar senare i år.

SKB ÅTERBETALAR DRYGT 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 1 596 hyresmedlemmar en återbetalning på sammanlagt 3,3 miljoner kronor via ett avdrag på sin hyresavi.



NY MARKANVISNING I ÅRSTA

SKB har fått en ny markanvisning. Den ligger i kvarteret Råmen i Årsta. Markanvisningen omfattar nyproduktion av cirka 60 lägenheter. Idag är där ett litet parkområde omgärdat av Årstavägen - Åmänningevägen - Siljansvägen.

Projektet har från början drivits av det lilla fastighetsbolaget PAR-Fastigheter AB, som också hade den ursprungliga markanvisningen. PAR-Fastigheter har, nu när det börjar dra ihop sig till byggstart, insett att de inte kommer att klara av projektet.

SKB har därför förhandlat med PAR om att ta över det och en överenskommelse har träffats. Genom beslut i exploateringsnämnden har Stockholms stad

också godkänt att SKB tar över markanvisningen.

Detaljplan för projektet finns antagen av Stockholms stad. Planen har dock överklagats till länsstyrelsen som har avslagit besvären. Även detta beslut har överklagats. Planen ligger nu hos regeringen för slutligt beslut. Om regeringen fastställer planen under våren kan byggstart ske redan vid årsskiftet 2008/2009. En inflyttning kan därför vara tänkbar våren 2010.

Årsta är ett attraktivt bostadsområde och kvarteret Råmen ligger bra till i området. SKB bedömer att projektet kommer att välkomnas av föreningens medlemmar.

Henrik Bromfält

SKBS HEMSIDA SKA FÖRNYAS

SKBs hemsida har nu hunnit bli tio år, vilket anses vara en mogen ålder i dessa sammanhang. Att arbeta vidare med nuvarande hemsida har inte bedömts vara meningsfullt.

Under hösten 2007 tillsattes därför en arbetsgrupp under ledning av en extern projektledare. Gruppen har fått i uppdrag att förnya SKBs hemsida www.skb.org, för att möta de ökade krav som en medlemsförening har rätt att ställa på sin hemsida.

Arbetet har inletts med en förstudie,

som ska leda fram till ett relevant beslutsunderlag inför ett genomförandeprojekt. Arbetet innebär bland annat identifiering av lämplig extern leverantör, inventering av interna önskemål och behov, beskrivning av teknisk plattform samt upprättande av projektplan.

Vi planerar att lägga ut den första versionen av SKBs nya hemsida under fjärde kvartalet 2008. Under våren 2009 kommer arbetet med vår nya hemsida stegvis att slutföras.

Kenneth Jansson

SE UPP! din turordning kan påverkas

En hörnsten i SKBs föreningsidé är att lägenheterna förmedlas efter turordning. Under § 7 i SKBs stadgar finns regelverket för turordningen. Där anges tre händelser som medför konsekvenser för din turordning.

SEN ELLER UTEBLIVEN BETALNING TILL MEDLEMSINSATSEN

Senast den 31 oktober varje år ska du som är SKB-medlem betala in lägst 500 kronor till dess att full medlemsinsats, idag 10 000 kronor, har uppnåtts. Sen eller utebliven inbetalning innebär att du förlorar ett års turordning.

För dig som har en kötid från 1980 eller senare innebär ett års förlorad turordning att 2 000–3 000 medlemmar kommer före dig i kön. Varje år förmedlar vi cirka 900 lediga lägenheter.

EXTERNT LÄGENHETSBYTE

Om du som hyresmedlem använder lägenheten för byte till bostad utanför föreningens fastighetsbestånd förlorar du din turordning.

KEDJEBYTE MED ICKE SKB-MEDLEM

Om du som hyresmedlem medverkar till ett så kallat kedjebyte, där lägenhet inom föreningens bestånd hyrs ut till person som inte är SKB-medlem, förlorar samtliga medlemmar, som ingår i kedjebytet, sin turordning.

Att förlora sin turordning vid lägenhetsbyten, som beskrivs här ovan, innebär att medlemmen förlorar hela sin turordning och därmed får turordning lika med nyinträdd medlem.

Kenneth Jansson

SKBs nya stadgar trädde i kraft den 1 januari 2008. Stadgarna finns på hemsidan under Information och kan även rekvideras från SKB, 08-704 60 00.





**I HÖST ÄR DET DAGS FÖR
INTRESSEANMÄLAN**

Mer information om kvarteren Marviken och Ugglan samt intresseanmälan kommer i nästa nummer av Vi i SKB, som kommer ut i månadsskiftet oktober-november i år.

Två »Första spadtag« på mindre än en vecka

SKBs byggverksamhet inledde det här året med en rivstart. Den 14 februari togs det första spadtaget i kvarteret Marviken i Årsta. Veckan därpå, den 20 februari var det dags för ännu ett spadtag, då i kvarteret Ugglan i Sundbyberg.

Kvarteret Marviken har ritats av Södergruppen och totalentreprenör är Byggpartner i Dalarna AB. Huset innehåller 28 lägenheter från två till fyra rum och kök samt ett garage. Inflyttningen är planerad till våren 2009.

Kvarteret Ugglan är SKBs första bostadsområde i Sundbyberg. Arkitekter är White Arkitektkontor och kvarteret byggs på totalentreprenad av Viktor Hanson AB. Bebyggelsen består av tre punkthus med totalt 50 lägenheter i storlekarna två till fyra rum och kök. Inflyttningen beräknas ske under andra kvartalet 2009.

Spadtag i Marviken: Det var Joakim Larsson, ordförande i Stockholms stads exploateringsnämnd (i mitten), som tog spadtaget tillsammans med Göran Långsved, SKBs styrelseordförande och Bo Olsson, VD för Byggpartner i Dalarna AB.



Platsen för kvarteret Marviken i Årsta.



FOTON STJURE EKENDAHN

Spadtag i Ugglan: Ackompanjerade av en trumpetfanfar tog Lars Benton, VD för Viktor Hanson AB, det första spadtaget tillsammans med Jan Jogell, ordförande i stadsbyggnads- och miljönämnden i Sundbyberg och Göran Långsved, SKBs styrelseordförande.

Nya bostäder i kvarteret Basaren?

För några år sedan behandlade SKBs föreningsstämma en motion om kvarteret Basaren på Kungsholmen. Motionen innehöll ett förslag att fastigheten skulle säljas, eftersom den inte är en bostadsfastighet utan enbart innehåller kommersiella lokaler (butiker, kontor, restaurang).

För den som inte känner till kvarteret Basaren ska nämnas att det ligger på Hantverkargatan och utgörs av en låg byggnad med just kommersiella lokaler. De köptes under 1980-talet för att kunna byggas om till kontor för SKB. Så blev det inte, utan lokalerna har sedan dess hyrts ut externt.

Styrelsen har internt diskuterat andra handlingsalternativ, till exempel att bygga på fastigheten med ett antal våningar med bostäder eller till och med att riva huset för att kunna uppföra en ny bostadsbyggnad på samma tomt. Diskussioner om det sistnämnda har också tagits upp med Stockholms stad. Stadens representanter har tyckt att det är en mycket god idé som väl tål att prövas. Särskilt om det kan bli ett bra tillskott sett från arkitektursynpunkt och dessutom gärna ett högt hus.

Exploateringsnämnden har gett klartecken till det och också gjort en planbeställning hos stadsbyggnadsnämnden. SKB har, i samråd med stadens representanter, bjudit in några arkitektkontor för att få fram olika idéer om hur en sådan nybyggnad skulle kunna utformas.

Det förslag som både SKB och Stadens representanter tycker ser mest spännande ut har upprättats av

”stjärnarkitekten” Gert Wingårdh. Han har gjort två olika förslag innehållande ett hus på mellan sju till tio våningar, med totalt 50–60 lägenheter. På grund av hög arbetsbelastning hos stadsbyggnadskontoret har planarbetet ännu inte kommit igång. Förhoppningen är dock att planprocessen kan starta under våren 2008. Om det hela blir verklighet, kommer det att bli fantastiskt attraktiva nya SKB-bostäder centralt mitt i staden.

Henrik Bromfält

ILLUSTRATION WINGÅRDH ARKITEKTKONTOR



MARVIKEN, GULLMARSVÄGEN, ÅRSTA

28 lägenheter. Byggnadsarbeten pågår. Inflyttning under andra kvartalet 2009. Arkitekt: Södergruppen Arkitektkontor AB. Totalentreprenör: Byggpartner i Dalarna AB.

UGGLAN, TULEGATAN, SUNDBYBERG

50 lägenheter. Byggnadsarbeten pågår. Inflyttning under andra kvartalet 2009. Arkitekt: White Arkitekter AB. Totalentreprenör: Viktor Hanson AB.

AGENDAN, ABRAHAMSBERG-VÄGEN, ABRAHAMSBERG

28 lägenheter. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Bygg-

start planerad till augusti 2008 med inflyttning december 2009. Arkitekt: Södergruppen Arkitektkontor AB. Totalentreprenör: Byggpartner i Dalarna AB.

LUSTGÅRDEN, WARFVINGES VÄG, KUNGSHOLMEN

Cirka 100 lägenheter. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Byggstart planerad till 2009 med inflyttning 2010. Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor.

RÄMEN, ÅRSTAVÄGEN, ÅRSTA

Cirka 60 lägenheter. Detaljplanen är överklagad. Byggstart är planerad till 2009, med inflyttning 2010.

Arkitekt: Nils Smedmark Arkitekter.

ANNEDAL, MARIEHÄLL

Cirka 75 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2011 med inflyttning 2012. Arkitekt: Ej utsedd.

KAMPEMENTSBACKEN, KAMPMENTSBACKEN, GÄRDET

Cirka 50 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till 2010 med inflyttning 2011. Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

PERSIKAN, BONDEGATAN, SÖDERMALM

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

2012. Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

NORRA DJURGÅRDSSTADEN (HJORTHAGEN VÄSTRA)

Cirka 120 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2011 med inflyttning 2012. Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB.

BASAREN, HANTVERKARGATAN, KUNGSHOLMEN

Cirka 60 lägenheter. Planarbetet har ännu inte startat. Byggstart planerad till 2012. Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB.

BYGGRUTAN

BREDBAND I SKBS FASTIGHETER?

SKB utreder för närvarande möjligheterna att dra in fiberkablar för bredband till samtliga av föreningens hus. I nyproduktionen finns detta redan sedan några år tillbaka. Fiberkablarna ger möjlighet till snabbare internet och även teve och telefon via dessa kablar, som ett komplement till telefonjacket och kabelteve-uttaget.

BREDBAND- VAD ÄR DET?

Sedan ett antal år har diskussionen om bredband pågått i Sverige. Om man söker efter bredband på Google får man 4 400 000 träffar! Trots detta finns ingen riktig definition av vad bredband är. Enligt Wikipedia, som är ett uppslagsverk på nätet där användarna själv skriver artiklarna, används bredband för att beskriva nät med hög överföringskapacitet. Minimigränsen för att kallas bredband bör enligt experter vara minst 10 Mbit/s (det vill säga möjlighet att överföra tio miljoner bits per sekund). De olika internetoperatörerna på den svenska marknaden marknadsför dock betydligt ”smalare” överföringshastigheter än så som bredband, ända ner till 0,25 Mbit/s. Fördelen med hög överföringshastighet är att nedladdning av musik, bilder eller rörliga bilder går mycket fortare.

BREDBAND I SKB IDAG

Alla SKBs lägenheter har idag möjlighet att få bredband antingen via telefon-jacket, så kallad ADSL, eller via kabelteve-nätet, Com Hem. Dessa tekniker ger dock inte de riktigt höga överföringshastigheter som man tror kommer att efterfrågas i framtiden och ger inte heller kunderna, hyresmedlemmarna, möjlighet att välja fritt mellan olika leverantörer. Näten är inte öppna för alla leverantörer. Priskonkurrensen riskerar därför att utebli, med höga priser som följd.

I alla hus SKB byggt de senaste åren finns fiberkablar installerade redan från början. Det finns cirka 550 lägenheter i vårt bestånd med denna teknik. I dessa hus finns en kommunikationsoperatör (KO) som sköter ett öppet nät åt SKB. Denna KO låter sedan de olika internet-, teve- och telefon-operatörerna fritt konkurrera i nätet. På så sätt kan hyresmedlemmarna själva välja den operatör de tycker har det bästa och mest prisvärda erbjudandet.

KRAFTIG UTBYGGNAD

De tre stora bostadsbolagen i Stockholm, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholms hem samt Järfälla kommuns

bostadsbolag är redan i full gång med att bygga ut öppna fibernät med en kommunikationsoperatör till alla sina lägenheter. De har cirka 95 000 lägenheter tillsammans. För att finansiera utbyggnaden har de kommit överens med hyresgästföreningen om att höja hyran i alla lägenheter med 40–50 kronor i månaden. Utbyggnadstakten i Sverige är omkring 100 000 lägenheter per år. Utvecklingen går som ni förstår rasande fort.

VAD GÖR SKB?

SKBs styrelse har gett företagsledningen i uppdrag att utreda och komma med förslag på hur en utbyggnad skulle kunna se ut för SKB. Frågan är komplicerad både rent tekniskt och ekonomiskt. De flesta rekommendationer som ges pekar mot så kallade öppna nät med fri konkurrens för de olika operatörerna. Kapaciteten bör ha minst 100 Mbit/s till varje lägenhet för att klara framtida krav. Detta pekar i sin tur mot nät med fiberkablar ända in i lägenheten.

Ett förslag kommer att kunna presenteras under våren för beslut i SKB styrelse.

Claes Göthman

FÖRLÄNGT AVTAL MED COM HEM

SKB har länge haft avtal med Com Hem om leverans av teve till hyresmedlemmarna. Sedan några år levereras också bredband och telefoni via kabelteve-uttagen. SKB och Com Hem har nu tecknat ett nytt avtal som garanterar SKBs hyresmedlemmar teve, bredband och telefon via kabelteve-nätet i tre år.

Mitt i sommaren 2007 kom SKB och Com Hem överens om ett treårsavtal för leverans av teve, bredband och telefoni till SKBs nära 7 000 lägenheter. Förhandlingar hade förts under en längre tid. Avtalet gäller fram till 31 december 2010 och kan förlängas om parterna så vill.

Com Hem har enligt SKBs uppfattning det överlägset bästa teve-utbudet för när-

varande. En diskussion om vad som ska sändas ut till alla hyresmedlemmar, som inte köper till några extrakanaler, har förts under hela förhandlingsperioden. Under hösten har Com Hem sänt en del kanaler som inte ingår i uppgörelsen, men från och med slutet av december sänds endast SVT1, SVT2 och TV4 till de medlemmar som inte köper till något. Detta har lett till flera diskussioner bland medlemmarna.

Följande gäller: Sverige har som bekant i övrigt gått över till digitala sändningar. Det är bara i kabelteve-nätet som man fortfarande kan se analog teve. Com Hem sänder endast SVT1, SVT2 och TV4 med analog signal till de hushåll som inte köper extrakanaler eller har digitalteve. Det inne-

bär att man kan titta på dessa kanaler utan digitalbox.

Vill man som tittare ta del av de nya fria digitalkanalerna som nu finns, till exempel SVT24 och Barnkanalen/Kunskapskanalen, kan man antingen köpa till Com Hems analoga baspaket (kostar för närvarande 179 kr/mån) eller köpa till Com Hems small-paket för digitalteve (kostar för närvarande 39 kr/mån + köp av digitalbox).

Mer information om Com Hems utbud och priser finns på deras hemsida www.comhem.se. Com Hem erbjuder idag också bredband och telefon. Priserbjudandena är ofta kombinationer av två eller tre av teve, bredband och telefon. För mer information hänvisas även här till deras hemsida.

Claes Göthman

Nytt återvinningsrum i kvarteret Riset.



Bergvärmeborrning i Nockeby.



FOTON JOHAN JÄRNING

SKBS MILJÖARBETE

Som du säkert känner till arbetar SKB för en bättre miljö och en hållbar utveckling. Man kan säga att arbetet startade redan 1974, efter första energikrisen och har pågått med olika intensitet, fokus och struktur sedan dess.

För SKB, som både verkar som byggherre och förvaltare, finns många områden där miljöåtgärder är viktiga och nödvändiga. SKB har strukturerat arbetet genom att sätta konkreta mål inom sju olika områden. Målen formuleras i en miljöplan som också innehåller aktivitet och budget för åtgärden.

Miljöplanen löper på två år och stäms av kontinuerligt. Nu är det dags att göra en summering av miljömålen för 2006 och 2007. En mer detaljerad miljöavstämning hittar ni i SKBs årsredovisning för 2007.

Energi är det viktigaste området med konkret miljöpåverkan för oss som arbetar med fastigheter. SKB har strävat efter att minska energiförbrukningen utan att minska kvaliteten för våra hyresgäster. SKBs fastigheter värms till största delen upp med fjärrvärme, vilket är ett hållbart sätt att värma upp bostäder. Modern fjärrvärme släpper ut lite växthusgaser och ger värmesystem med hög verkningsgrad.

Vi har under de senaste två åren arbetat med att effektivisera befintliga system för energiförsörjning. På så sätt har vi lyckats sänka energiförbrukningen till 162 kWh/m²/år (normalårskorrigerat) från 167 kWh/

m²/år vid 2006 års början. Det kan tyckas lite men det är mycket arbete som är nedlagt och ju duktigare vi blir, desto svårare är det att spara den sista kilowattimmen.

Ett lite annorlunda projekt är den bergvärmevärmepump som vi har installerat i kvarteret Alligatorn i Nockeby. Där har vi borrar 25 stycken 190 m djupa hål i berget, som ger oss grundvärmen till husen. Kvarteret Alligatorn ligger utanför fjärrvärmeområdet, så området värmdes tidigare med elpannor, vilket är det sämsta sättet att värma upp ett hus på. Nu räknar vi med att spara 30 procent av elförbrukningen i Nockeby.

Den aktuella planen innehåller också ett nytt mål för användning av elenergi. Målet på 27 kWh/m² har uppnåtts genom åtgärder med belysningsstyrning i trapphus och garage. Här finns mycket att göra och här kan alla hjälpa till genom att se till att lampor inte lyser i onödan.

Varje nytt bygge har en egen miljöplan som följer Stockholm Stads kravmall för Miljöanpassat byggande. Kravlistan innehåller tydliga mål inom bland annat materialval, återvinning och energiförbrukning samt mål för själva bostadsmiljöerna. På nybyg-

gen är energianvändningskraven mycket strängare än vad som varit fallet i äldre byggnormer. Våra nybyggda hus drar inte mer än 120 kWh/m².

Kraven på att undvika farliga kemikalier och ämnen finns också tydligt formulerade i de miljöplaner som vi upprättar. Vi har under året byggt två återvinningsrum i det befintliga bostadsbeståndet. Numera finns det återvinningsrum i alla SKBs bostadsområden.

Det är viktigt att sortera ut material som är återvinningsbart innan man kastar resterande sopor i brännbart eller inte brännbart. I samband med ny- och ombyggnad sorterar vi naturligtvis våra byggsopor.

SKB har som målsättning att erbjuda sina hyresmedlemmar ett gott inomhusklimat med godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Detta har under de senaste åren skett genom att man har besiktigt de befintliga ventilationssystemen och åtgärdat fel där sådana har påträffats.

Nu fortsätter miljöarbetet och nya mål finns noterade i SKBs miljöplan för 2008/2009. Miljöplanen och SKBs miljöfolder hittar du på hemsidan om du vill veta lite mer i detalj vad våra konkreta mål innehåller. Energibesparing är fortsatt det område som har den högsta prioriteten.

Bo Andersson

Vi i SKB hittar hem till

Stångkusken

FOTON STURE EKENDAHN



Den här gången tar Vi i SKB med sina läsare till ett femtiotalskvarter på Gärdet.

Kvarteret Stångkusken är beläget på Gärdet och adressen är Artillerigatan 91–99. Huset byggdes 1950–52 i egen regi. Arkitekt var den kände Gärdet-arkitekten Sture Frölén, som förutom många av husen i stadsdelen även ritat Kungliga Tennishallen.

Stångkusken är det enda av SKBs hus i innerstaden som är byggt på 1950-talet. Efter andra världskriget blev det nämligen svårare att få markanvisningar i centrala lägen. Det är oklart om orsaken var en negativ inställning från stadens sida eller om det inte fanns tillräckligt med planlagd mark. Staden hänvisade till ytterområdena och SKB tilldelades mark i Årsta, Björkhagen och Kärrtorp. Men SKB ville inte helt lämna området inom tullarna med dess för fastighetsägaren tryggare hyresmarknad. SKB vände sig därför till Djurgårdsnämnden och fick 1949 köpa en tomt i kvarteret Stångkusken på Gärdet.

Professor Lennart Holm berättar i boken *Från bostadsnöd till önskehem*: ”Köpet var förenat med villkor om förturer för statstjänstemän med arbetsplats i denna stadsdel. Villkoret fick man svälja för att rädda sysselsättningen för egenregibyggandet.

Huset i Stångkusken är typiskt för Gärdes-bebyggelsen sådan den reglerades av stadsplanen från 1931 – ett resultat av sega och dramatiska förhandlingar mellan kronan och staden. Byggnaden är hög, lång och tjock och försedd med kungsvåning för att till det yttersta utnyttja byggnadsrätten. Arkitekturen ansluter till Gärdet i övrigt. Lägenheterna avpassades för förturerna – hälften är på tre rum och kök och större. Det är första och sista gången jungfrukammare förekommer på en SKB-ritning. Stora djupa vardagsrum med öppen spis dominerar lägenhetsytorna.”

Huset är sju våningar högt och hiss finns. En del av lägenheterna, främst de större, har balkong. 1997 byttes alla stammar och elinstallationer i fastigheten och badrummen helrenoverades. Stångkusken är populärt bland SKBs medlemmar och kötiderna är långa. Läs mer på nästa uppslag, där en av ledamöterna i kvartersrådet berättar om sitt kvarter. *Kristina Huber*



Kvarteret Stångkusken.

Bilder från förr

Bilder från byggandet av kvarteret
Stångkusken 1950–52.

Foto SKBs arkiv

Formen för gjutning av ytterväggen sätts.



Betonggjutning.



Spikdragning.





ETT AKTIVT KVARTERSRÅD:

Kvartersfester, högläsning och



SKBs förvaltningsenhet **Stångkusken** utgörs av ett lamellhus med 5 uppgångar och 137 lägenheter. Av de 137 bomedlemmarna är 61 personer, 45 procent, 65 år eller äldre och inte mindre än 35 procent 70 år eller äldre. Förutom bomedlemmarna, har fastigheten sju kommersiella hyresgäster, nämligen arkitektkontor, byggfirma, tandläkare, sjukgymnastik/massage, fotvård och sadelmakare.

Begreppet stångkusk användes också civilt men kanske främst militärt och betecknade en kusk som inte satt på kuskbocken på en vagn utan red på den baka-sta hästen i spannet invid vagnens så kallade tistelstång och styrde spannet därifrån. De omgivande kvarteren här på Gärdet har också kvartersnamn med militär anknytning, till exempel Kasernberget, Artilleriberget och Svea Artilleri.

I grannkvarteret Svea Artilleri pågår för närvarande en fortsatt utbyggnad av Starrbäckängens bostadsbebyggelse med det omtalade Svea Torn som märkesbyggnad. Projektet som totalt omfattar 350 lägenheter har nu färdigställts efter flera års byggande, men efterföljs av en omfattande ombyggnad av gamla Militärhögskolan som kommer att pågå ända till 2010/2011.



I **Stångkusken** finns, förutom de utlyrda lokalerna, fyra tvättstugor med åtta torkrum och två mangelrum med gamla stenmanglar. I ett av torkrummen har en ny torkutrustning installerats på försök. De traditionella torklinorna är utbytta till rör som blåser ut varmluft, allt för att effektivisera torkproceduren. Vidare finns tre piskbalkonger, varav en just har gjorts om till sol-

altan med utsikt över hustaken. Återvinningsrummet är relativt stort och välskött och där finns det tretton olika fraktioner att sortera i.

Kvarterslokalen är cirka 60 kvadratmeter stor och utgörs av det gamla pannrummet i en suterrängvåning, men har dock både små fönster och ett riktigt pentry. Slutligen finns en bastu med intilliggande motionslokal, vilken innehåller ett antal motionsredskap såsom motionscyklar, trampmaskin, roddmaskin och tyngdlyftningsredskap samt pingisbord. Dessa redskap har under årens lopp inköpts av kvartersrådet och SKB centralt men även donerats av tidigare hyresmedlemmar vid in- och avflyttning.

Kvarterslokalen utnyttjas, förutom av bomedlemmarna till privata fester och allmänna medlemsmöten, även för en del mer eller mindre regelbundna gemensamma aktiviteter för boende, exempelvis kräft- och Lucia-fester samt julgransplundring. Varje torsdag brukar det vara högläsning, en verksamhet som pågått under sjutton år i regi av eldsjälens Ingrid Folke. I vår pergola på den diminutiva gården brukar vi genomföra vår-picknick, såvida inte vädret tvingar oss in i kvarterslokalen.

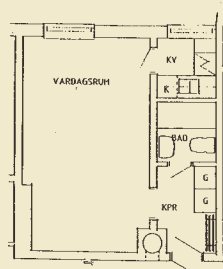
Nyligen har vi tagit upp den gamla traditionen att ge ut ett kvartersblad. Det är en enkel ”tidning”, som utkommer tre till fyra gånger om året med enkla nyheter om förhållandena i vårt kvarter och de allra närmaste omgivningarna. En alldeles färsk nyhet är också att Stångkusken fått en egen hemsida på www.skb.org, genom vilken vi hoppas kunna nå fler boende i vårt kvarter.



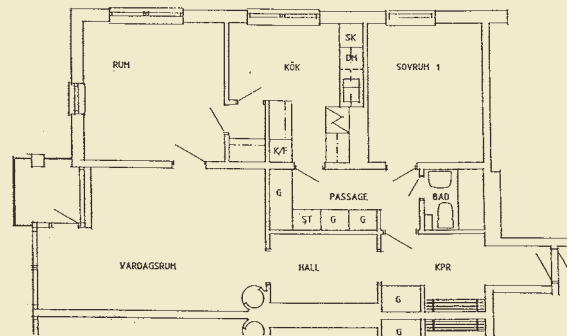


FOTON STURE EKENDAHN

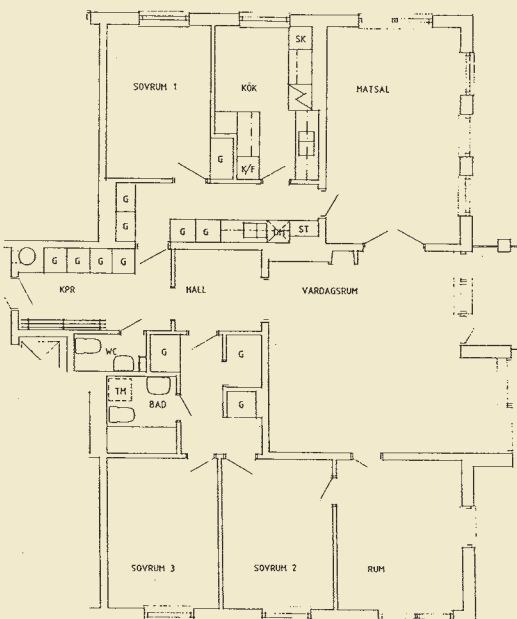
EXEMPEL PÅ LÄGENHETS-STORLEKAR I KVARTERET STÅNGKUSKEN



1 ROKV 29 KVM



3 ROK 81 KVM



6 ROK 145 KVM

STÅNGKUSKEN

LÄGENHETSFÖRDELNING

Storlek	Yta kvm	Antal lgh
1rokvr	27-29	2
1 rok	45-58	17
2 rok	57-59	52
3 rok	81-110	57
4 rok	122-124	2
5 rok	113-131	2
6 rok	145	5
Totalt		137

HYRESEXEMPEL

Storlek	Yta kvm	Månads-hyra
1 rokvr	27	2 554
1 rok	57	4 418
2 rok	58	4 738
3 rok	83	6 268
3 rok	110	7 658
4 rok	122	8 293
5 rok	113	8 259
6 rok	145	9 835

UTHYRDA LÄGENHETER UNDER 2007

Storlek	Antal	Tur-ordning
1 rokvr	1	1981
1 rok	4	1980-81
2 rok	9	1975-80
3 rok	5	1957-77

egen hemsida

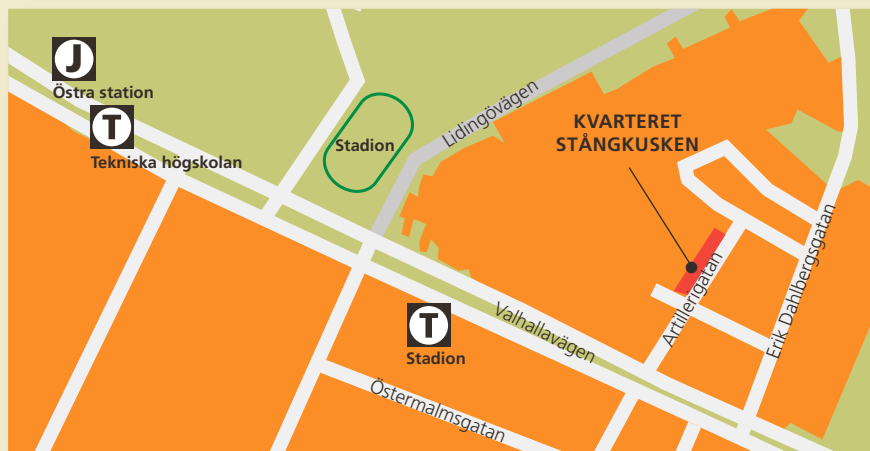
I Stångkusken har alltid funnits ett, ofta mycket aktivt, kvartersråd. Detta omfattar idag sex ledamöter och har hittills i år hunnit avhålla ett allmänt bomöte, där intresserade medlemmar diskuterade motion till årets föreningsstämma samt allmänna boendefrågor, bland annat de äskanden som ska inlämnas inför SKBs underhållsbudget för år 2009.

Förra årets **kräftskiva** samlade 30 personer som åt, drack, sjöng och trivdes och hade en gemytlig samvaro. Som både underhållning och hjälp med kräftvisorna hade engagerats en sångkvartett, bestående av SKB-boende vid namn "The final count down" (kan inbokas av andra kvartersråd), vilka sjöng sin "barbershop"-repertoar. Alla tyckte arrangemanget var strålande och underhållande.

Lucia-firandet var också en populär aktivitet med ett 25-tal närvarande, som lät sig väl smaka av glögg och kaffe med lussebullar och pepparkakor. Också denna gång bjöds på sång och uppträdande i form av två olika luciatåg. Det avgjort bästa och mest proffsiga utgjordes av dottern till vår omtyckta fastighetskötare Tommy Borg samt ett antal av hennes vänner, vilka sjöng alldeles bedårande. Julgranplundringen däremot blev inte lika välbesökt, den lockade endast sex medlemmar i år.

Ett första försök med föreläsning/utbildning i datoranvändning, främst på internet, i kvarterslokalen slog dock inte väl ut. Endast en person kom för att pröva. Vi får se om detta försök kommer att upprepas.

Hans Söderlundh, för kvartersrådet i Stångkusken



UPPDRAGEN TILL STYRELSEN – LÄGESRAPPORT

Som tidigare redovisats i Vi i SKB får styrelsen olika uppdrag av föreningsstämmorna. Uppdragen kan vara av olika karaktär, allt ifrån att utreda någon fråga till att genomföra förslag som tagits upp på stämman. Ibland kan de utföras relativt snabbt. Ibland är uppdragen av sådan karaktär att förslagen behöver utredas och genomföras under en längre tid. Nedan följer en redovisning av uppdrag/beslut som behandlats på de senaste stämmorna.

STADGEÄNDRING

Föreningsstämman 2006 beslöt att en stadgeändring skulle göras.

LÄGESRAPPORT

Stadgeändringen är genomförd. De nya stadgarna gäller från den 1 januari 2008. Stadgarna finns att tillgå på SKBs hemsida. De kan också beställas från SKBs kontor. Uppdraget är därmed slutfört.

FLER SKB-RABATTER

Inom SKB existerar under rubriken SKB-Plus ett antal medlemsrabatter, som uppskattas av medlemmarna. På föreningsstämman 2007 bifölls en motion med förslag om att SKB ska förhandla fram fler rabatter åt medlemmarna.

LÄGESRAPPORT

SKB erbjuder löpande olika rabatter genom SKB-Plus. Dessa förändras med tiden allt efter efterfrågan och möjligheter att erhålla desamma. Uppdraget utförs således löpande.

BÄTTRE STATISTIK ÖVER KÖTIDER FÖR ENSKILDA KVARTER

Motionen innehöll förslag att SKB utreder och kommer med förslag hur medlemmarna på hemsidan på ett enkelt sätt ska kunna se hur lång den genomsnittliga och den senaste kötiden är för SKBs olika kvarter uppdelat per lägenhetsstorlek.

LÄGESRAPPORT

SKB har nyligen genomfört en uppdatering av föreningens fastighetsdatasystem. Som nästa steg sker en fortsatt utveckling av SKBs hemsida och dess funktioner. I samband med detta arbete har SKBs förvaltning möjligheter att presentera bättre statistik än tidigare. Förbättringarna avses

att införas successivt. Den nya hemsidan kan vara i drift senhösten 2008.

BÄTTRE SÖKBARHET OCH VISNING AV INFORMATION PÅ HEMSIDAN

Styrelsen fick i uppdrag att åstadkomma förbättrad sökbarhet och visning på SKBs hemsida.

LÄGESRAPPORT

I anslutning till arbetet med uppgradering av SKBs hemsida kommer olika nya funktioner att införas. SKB kommer med beaktande av tekniska möjligheter och kostnader att löpande se över och utveckla hemsidans olika funktioner. Uppdraget utförs således löpande i framtiden.

EGNA UTRUSTNINGSLTERNATIV GENOM BETALNING FÖR FÖRTIDA AVSKRIVNING

Motionen handlade om önskemål att hyresmedlemmarna ska kunna skaffa egna utrustningar (spis, kyl etc) i lägenheterna om man samtidigt betalar återstående avskrivning på den standardutrustning som finns i lägenheten.

LÄGESRAPPORT

Förslaget är förknippat med alltför många administrativa och praktiska specialmoment. Detta har gjort att SKB inte hittat någon bra lösning. Dagens regelverk, med besiktning och återställande/ersättning i samband med avflyttning, fortsätter därför att gälla. Uppdraget betraktas som avslutat.

MÖJLIGHETER TILL STÖRRE FRYSS I OMRÅDET GRÖNDAL

Motionen innehöll förslag att hyresgästerna ska kunna välja en större frys när den gamla frysen behöver bytas av åldersskäl.

LÄGESRAPPORT

Frågan är inte helt enkel, eftersom förslaget innebär att delar av snickerier, mattor m m behöver göras om och kompletteras. Kostnaden för detta är ungefär lika stor som kostnaden för att byta ut frysen. SKBs inventering av kylar och frysar i hela beståndet visar, att det finns områden som helt saknar frys i familjelägenheter. SKBs ambition är att i första hand erbjuda dessa

hyresmedlemmar möjlighet att få frys som tillval. Detta erbjudande beräknas bli klart till sommaren 2008. Mot bakgrund av detta kommer, åtminstone tills vidare, dagens regelverk alltså att fortsätta gälla i Gröndal. Uppdraget betraktas som avslutat.

INDIVIDUELL VATTENMÄTNING I SKBS LÄGENHETER

Motionärerna önskade att SKB inventerar och utreder om det är möjligt att införa individuell vattenmätning i de nya bostäder som byggs.

LÄGESRAPPORT

Varmvattenmätning kommer att installeras i något av de kommande bostadsprojekten Marviken, Ugglan eller Agendan.

SOLFÅNGARE I NYA PROJEKT

Motionen innehöll önskemål att SKB ska verka för att varmvattenmätare och solfångare byggs på minst ett av de tre nya projekt som kommer, det vill säga Abrahamberg, Årsta eller Sundbyberg.

LÄGESRAPPORT

Solfångare kommer att installeras i något av de kommande bostadsprojekten Marviken, Agendan och Ugglan.

KULTURHISTORISKA HÄNSYN VID UNDERHÅLL OCH RENOVERING

Styrelsen fick i uppdrag av stämman 2007 att redovisa gällande regler och rutiner för hur SKB tar kulturhistoriska hänsyn vid underhåll och renovering samt att komplettera befintliga regler och rutiner för att säkerställa att SKB på ett föredömligt sätt tar kulturhistoriska hänsyn vid underhåll och renovering.

LÄGESRAPPORT

Regler och rutiner för underhåll och renovering av kulturhistorisk intressanta byggnader har tagits fram. Regelverket kommer att läggas ut på hemsidan samt informeras om i aktuella kvarter, på kvartersrådsdagar m m.

INFORMATION OM FÖRENINGENS EKONOMI

Motionen innehöll förslag om att SKB ska genomföra utbildningar, seminarier eller liknande beträffande föreningens ekonomi för, i första hand, kvartersråden.

LÄGESRAPPORT

Ett program för detta togs fram för att ingå i en utbildningsserie för kvartersråden hösten 2007. Intresset var dock så lågt att utbildningen fick ställas in. Om intresse finns kommer nya försök att göras. Tills vidare lämnas ekonomisk information i tidningen Vi i SKB och i samband med olika föreningsträffar som utbildningar, kvartersrådsdagarna m.m.

DIGITALISERING AV DEN MARKSÄNDA TELEVISIONEN M M

Föreningsstämman 2006 gav styrelsen i uppdrag att utreda hur enskilda medlemmars intressen bäst kan tillvaratas beträffande kanalval, bredbandsanslutning, digitalisering och IP-telefoni etc med en både teknisk och kostnadseffektiv lösning.

LÄGESRAPPORT

Styrelsen har låtit utreda frågan och också beslutat att en "bredbandsutbyggnad" till samtliga lägenheter ska göras under förutsättning att detta kan ske till för föreningen rimliga ekonomiska villkor. En utbyggnad förutsätts kunna genomföras med samma upplägg som de kommunala bostadsbolagen i Stockholm, det vill säga fiberbredband till alla lägenheter, ett "öppet" fibernät med konkurrens mellan leverantörer (det vill säga inget företag har monopolställning), en utomstående kommunikationsoperatör som sköter allt praktiskt och att kostnaderna delvis kan täckas genom en viss hyreshöjning. Förhoppningsvis kan en "skarp" genomförandeplan vara klar under våren 2008.

KVARTERET BASAREN

Föreningsstämman 2006 behandlade en motion med förslag att kvarteret Basaren skulle säljas eftersom den endast innehåller kommersiella lokaler. Fullmäktige beslöt att anse motionen besvarad med vad som styrelsen redovisade i sitt motionsutlåtande.

LÄGESRAPPORT

Styrelsen har uppdragit åt några arkitektkontor att skissa på ett nytt bostadshus på tomten. Stadens exploateringsnämnd har ställt sig positiv till detta och har även låtit göra en planbeställning hos stadsbyggnadskontoret. Planprocessen har dock ännu inte kommit igång. Se separat artikel på sidan 7.

Henrik Bromfält

YNGRE BOENDE: "INTRESSE FINNS, MEN INTE TID"

För att få veta hur SKBs boende medlemmar, 30 år eller yngre, ser på SKB genomfördes den 8–22 februari 2008 en undersökning på SKBs hemsida.

Av svaren framgår att ett visst intresse finns för att engagera sig inom SKB (5,2 på en 10-gradig skala), men att tiden saknas eller man helt enkelt tycker att man är för ung. Ingen av de svarande var med i något kvartersråd idag, men drygt hälften kunde tänka sig att vara det. En del svarande skulle vilja ha möjlighet att engagera sig utan att vara med på regelrätta möten, kanske genom att lämna synpunkter eller genom omröstningar och beslutsforum via nätet.

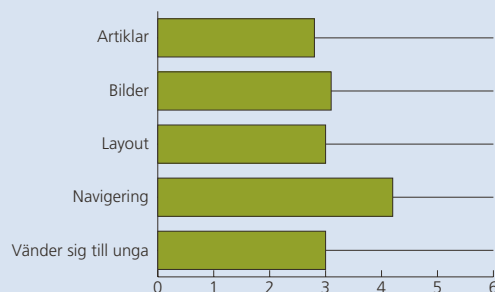
Vi frågade också vad som borde göras för att unga människor ska bli mer aktiva inom SKB. Många svarande önskar sig ett välkomstmöte eller att en person från kvartersrådet tar kontakt och konkret berättar vad det innebär att engagera sig och vilka arbetsuppgifter som finns. Att själv söka information blir inte av, det krävs att andra boende eller SKB tar kontakt och informerar personligen. Om kvartersrådet informerade om agendan inför kommande möten skulle fler också kunna tänka sig att bidra med synpunkter. Här nedan kan du läsa vad de unga tyckte om hemsidan och medlemstidningen.

*Marie Blomqvist
Blomqvist Research Partner*

HEMSIDAN

Hemsidan får sammanlagt betyget 3,1 av 6 möjliga. Lägst betyg får artiklarna (2,8). Högst betyg får navigeringen (4,2). För sidorna Söka bostad och Byta bostad önskar man sig fler urvalsmöjligheter. Man önskar sig också en mer modern, professionell och luftig layout. Fler bilder på bostäder önskas också och alltid skalenliga ritningar.

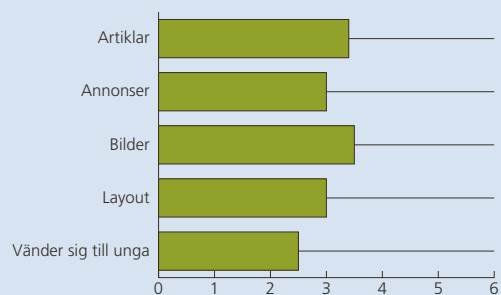
SKBs hemsida



SKBS TIDNING

Tidningen får också sammanlagt betyget 3,1 av 6 möjliga. Lägst betyg får frågan huruvida tidningen vänder sig till unga människor (2,5) och högst betyg får bilderna (3,5) och artiklarna (3,4). Man önskar sig fler reportage om SKBs bostäder, fräschare layout, någon artikel om inredning eller hus-hållstips och fler unga människor i tidningen.

Vi i SKB



Här är SKBs nya föreningssekreterare

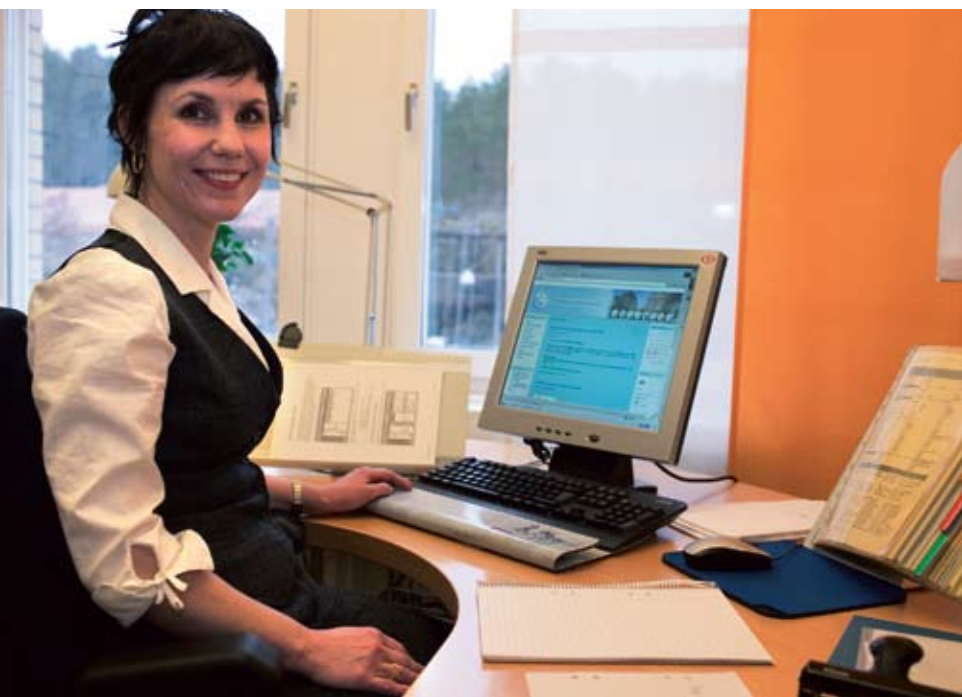


FOTO STURE EKENDAHN

Efter sju ton år på SKB har vår föreningssekreterare Eva Karayel gått i pension. Hennes efterträdare Carina Challis tillträdde i januari i år. Carina är 42 år och nyinflyttad stockholmare.

Vad fick dig att söka jobbet?

Under hösten 2007 sökte jag arbete i Stockholm, eftersom min man bor här. När jag såg SKBs annons i DN kände jag direkt att det var ett jobb, som jag skulle kunna trivas med och "brinna" för. Jag trivs ju med att arbeta ut mot människor och tycker om att informera i tal och skrift. Frågor om boendemiljö, livskvalitet och design är också något som jag har engagerat mig i.

Vad har du arbetat med tidigare?

De senaste tio åren har jag arbetat som lärare inom den kommunala vuxenutbildningen i Ockelbo. Jag undervisade bland annat i matematik, psykologi, historia och samhällskunskap. Jag har också varit ledamot i styrelsen för Stiftelsen Wij Trädgårdar, som är en publik trädgårdsanläggning i Ockelbo. Där fick jag värdefulla erfarenheter av verksamhetsutveckling,



FOTON ROGER TJERNSTRÖM

Fullmäktigedagen 2007

Den årliga informationsdagen för fullmäktige ägde rum lördagen den 24 november på Ingenjörshuset Citykonferensen på Malmskillnadsgatan. Totalt hade ett 80-tal personer hörsammat inbjudan.

Efter några inledande ord av SKBs styrelseordförande Göran Långsved talade VD Henrik Bromfält om aktuella föreningsfrågor. Ekonomin ser bra ut, men räntekostnaderna kommer att stiga framöver, beroende på högre räntor och ökat byggande. Henrik Bromfält redogjorde vidare för den nyproduktion som ligger närmast i tiden.

Därefter var det dags för ledamöterna i hyresutskottet att presentera sig och hyresutskottets ordförande Tor-

Björn Willberg berättade om utskottets verksamhet.

Det var sedan valberedningens tur att, med ordföranden Christer Bergström i spetsen, berätta om sig själva och hur valberedningen arbetar.

Efter lunch intog revisorerna podiet. Magnus Fredmer från Ernst & Young och Martin Albrecht, förtroendevald revisor, berättade om sitt arbete och "revisionsåret" på SKB.

Så var det då dags för dagens stora ämne, "Bredband till hemmen". Samtliga nya lägenheter utrustas med optiskt bredband, men hur ska vi lösa frågan i äldre fastigheter? Anders Johansson, bredbandsexpert hos

marknadsföring, projektledning och utvecklingsarbete.

Som projektledare för Wij Trädgårdar och Högskolan i Gävle har jag också arrangerat seminarier med internationella och nationella föreläsare om design/trädgård/hälsa, det vill säga boende- och livsmiljö. Jag har också varit med om att utveckla den högskoleutbildning till trädgårdsmästare med inriktning mot hälsa och design som Högskolan i Gävle och Wij Trädgårdar driver tillsammans.

Berätta lite om dig själv.

Jag är född i Ockelbo, där jag också bodde till i höstas, då jag gifte mig och flyttade till Stockholm. Min man och jag bor nu i en lägenhet i Vasastan.

Jag är en sådan människa som kan trivas både i en storstad och på landet. Jag kommer att ha kvar bandet till Ockelbo, där jag också har ett hus. På fritiden ägnar jag mig gärna åt kultur – litteratur, konst, musik – men också gärna åt friluftsliv.

Min främsta styrka är idérikedom och omvärldsorientering samt förmågan att få människor ”med på tåget”. Jag ser mig själv som en person med båda fötterna på jorden samtidigt som jag alltid varit nyfiken och gillat utmaningar.

Kristina Huber



Hyresutskottet, från vänster: Jonas Gustavsson, Lena Andersson, Uno Jakobsson, Tor-Björn Willberg, Edvin Incitis, Anne-Christine Viljanen, Mattias Ahlqvist och Anne-Charlotte Franzén Edgren.

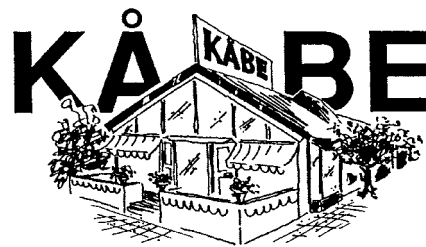
Sabo, berättade om hur Sabo ser på det här med bredband och de rekommendationer man ger till medlemsföretagen.

Han informerade också om själva tekniken och vad den kan föra med sig till hemmen. Det här är ett svårt ämne och det ställdes en hel del frågor från församlingen.

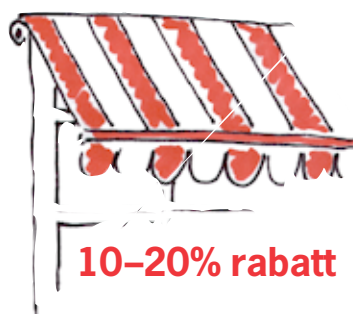
Efter frågestunden redogjorde Henrik Bromfält om tankarna kring bredband i ett SKB-perspektiv och därefter avslutades årets fullmäktigedag med en kopp kaffe.



Anders Johansson.



SKB-medlemmar! Nu har vi specialpriser för er



Markiser:

- balkongmarkiser
- fönstermarkiser
- terrassmarkiser
- korgmarkiser

Stort färgval!

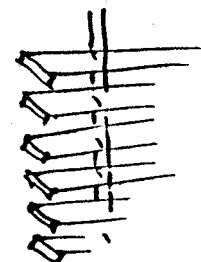
10–20% rabatt

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

EFFEKT- BELYSNING

i Dovreskogen ger ökad trygghet

Kvarteret Dovre i Husby har en spännande gårdsmiljö. I ett litet skogsområde, som består av tallar, olika lövträd och stora stenblock finns ett fornminne, Sollentuna härads tingsstenar.

I anslutning till naturmarken finns en större lekplats samt flera allmänna uteplatser. Både lekplatsen och uteplatserna används flitigt av de boende i kvarteret, men även barn från intilliggande hus leker gärna på den öppna och lättillgängliga gården.

Många använder dagtid de olika stigarna och "smitvägarna" som korsar naturmarken, men när mörkret faller smyger sig osäkerheten på.

För att tillmötesgå de boendes önskemål om en tryggare och mer upplyst gårdsmiljö började vi fundera i banorna att belysa gården med strålkastare från taken runt gården. Då vi själva inte hade någon erfarenhet av liknande projekt, kontaktade vi firman Ljus & Gestaltning AB och deras ljussättare Martin Kempe för en belysningsplan. Vi fastnade för ett förslag, där man med hjälp av olika färgfilter i rött och orange skapar en miljö av "falnande brand" inne i skogen.

Ett antal provbelysningar gjordes på kvällstid, med vådliga vandringar på taken runt

gården. Några vänliga hyresmedlemmar lånade ut sina balkonger för att möjliggöra provbelysning ur vinklar, som var svårtillgängliga från taken. Till vår hjälp vid de farliga momenten på taken anlätade vi plåtslagare.

Vi kom fram till att med fyra takmonterade strålkastare med färgfilter och bländskydd skulle vi kunna uppnå önskad effekt. Det visade sig vara mer komplicerat än vi trott, dels att montera de fyra strålkastarna längst ut på takfoten med stabila fundament mellan plåttakets falsar, dels dra ledningarna fram till armaturerna.

I belysningsförslaget ingick även att byta ut lamporna i de befintliga belysningsstolparna runt gården från högttrycksnatrium (gult ljus) till metallhalogenlampor (vitt ljus), som ger den bästa färgåtergivning utomhus.

Vi kommer att utvärdera belysningsprojektet framöver och även prova olika typer av färgfilter för att uppnå önskad effekt. Jag hade sett fram emot att det skulle komma snö på marken och den spännande kontrastverkan det skulle få, men i skrivande stund verkar det inte vilja sig riktigt med den saken.

I årets planerade underhåll för kvarteret ingår att montera så kallade pollarbelysningar (låga stolpbelysningar) vid tre uteplatser, som ligger i anslutning till naturmarken. Därmed kommer allmänbelysningen på gården att ytterligare förbättras och trivseln öka.

*Lars-Olof Nilsson
Trädgårdstekniker Distrikt Norr*

Den här ljuseffekten hoppas vi kunna uppnå i kvarteret Dovre.



FOTO: LARS-OLOF NILSSON

ängsö

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

I slutet av förra året blev de 123 lägenheterna i kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad inflyttningsklara. De första som flyttade in var Monica och Leif Moberg, som bor i en fyrrummare med terrass högst upp på Heliosgatan.

Foton: Sture Ekendahl



En fyra med jätteterrass i



Monica och Leif har bott hos SKB sedan 1975. Först i Botkyrka, därefter Kärrtorp och så de senaste femton åren på Åsögatan.

– Vår lägenhet låg längst ner och vi tyckte den var lite mörk. Dessutom hade det blivit dags att reparera den och vi började fundera på att flytta till något helt nytt och fräscht i stället. När SKB skulle bygga Kappseglingen blev vi intresserade och anmälde oss, berättar Monica. Vi har ju lång kötid och var bland de första som fick välja. Från början hade vi tänkt oss en trea men blev förtjusta i den här lägenheten. Tyvärr var den redan bokad, men det blev ett återbud och vi kom på tur att få lägenheten.

Monica och Leif skulle flytta in i månadskiftet augusti-september, men bara några dagar innan fick de besked om att det inte gick att flytta in den dag som var bestämd.

Vi blev förstås lite chockade, säger Leif. Nya hyresgäster skulle ju flytta in i vår gamla lägenhet, så vart skulle vi ta vägen? Men SKB ordnade så vi fick tillträde till lägenheten varje eftermiddag från klockan 15 i tre dagar, så det löste sig.

På frågan om lägenheten motsvarar deras förväntningar svarar båda ett obetingat ja.

– Vi tycker mycket om lägenheten. Den har fönster åt tre håll och utsikten är verkligen fin. Badrummet är rymligt och har fönster. Terrassen är fantastisk och har ett ogenerat läge. Vi är trädgårdsintresserade och funderar som bäst på vilka växter som kan trivas där.

Vad tycker ni om den öppna planlösningen med kök och vardagsrum i ett?

– Det var inget vi strävade efter, svarar Leif. Tvärtom

Utmed två av lägenhetens tre yttreväggar löper en terrass. Därifrån har man en fin utsikt och kan också se en glimt av vattnet.

Sjöstaden

tyckte vi att det var lite opraktiskt, men nu har vi vant oss.

– Det är inte så roligt att se en massa disk, i synnerhet inte när man har gäster, men då bjuder vi på sådan mat, att vi hinner få undan det värsta, säger Monica.

Finns det inte något som ni är mindre nöjda med?

– Eftersom vår lägenhet hörde till den första etappen, hade vi inte möjlighet att välja färg på badrumsgolvet. Det var redan beställt vitt klinker, vilket är väldigt opraktiskt. Man måste städa jämt, minsta hårstrå syns. Grått hade varit att föredra, tycker Monica. Och det är lite snålt med garderober, så vi har köpt egna att komplettera med.

Den nya tekniken har gjort sitt intåg i kvarteret Kappseglingen. Det finns ingen fast telefoni utan telefonerna är anslutna till bredbandsnätet, så kallad IP-telefoni och digitalteve kan man välja att få via bredband eller kabelteve-nätet (Com Hem).



Hur tycker ni att det fungerar?

– IP-telefonin är opålitlig, säger Leif. Rätt var det är går inte signalen fram till vår telefon när man ringer hit. Att ringa ut fungerar däremot. Vi för en diskussion med operatören, som håller på att undersöka vad felet beror på. Kanske hänger det ihop med porttelefonen, som inte heller fungerar.

Kablar för teve, bredband och IP-telefoni är dragna till alla rum och kablarna ligger under golvet.

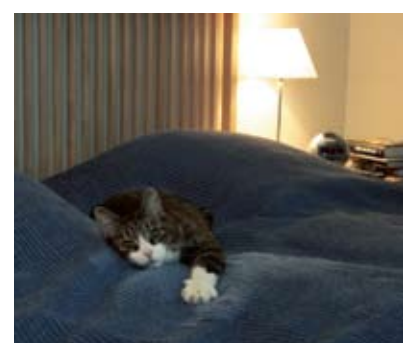
Leif förevisar lägenhetens kopplingskåp för medianäten, där man kan välja i vilka rum man vill ha de olika signalerna.

Monica säger att hon inte hade klarat av det själv och Leif håller med om att det nog krävs lite teknisk kunskap.

– Lyckligtvis är en av våra söner teknikintresserad och håller på med datorer, så han hjälpte oss med det.

Familjen trivs i sin nya lägenhet, även om katten Sigge var något skeptisk de första månaderna. Nu ser de fram emot våren och att planera för utelivet på terrassen.

Kristina Huber



Överst: Lägenheten har öppen planlösning.

Mitten: Innergården, med nyplanterade träd.

Nederst till vänster: Badrummet är rymligt och har fönster. Tvättmaskin och torktumlare har familjen Moberg själva köpt.

Nederst till höger: Nu trivs även katten Sigge i den nya lägenheten.



Ordföranden har ordet

SKB får en viktig roll

Bostadsmarknaden i Stockholm förändras snabbt. Hyresrätter förvandlas i stor omfattning till bostadsrätter, andelen nyproducerade hyresrätter minskar och produktionskostnaderna i nyproduktionen stiger kraftigt. Statens bidrag till bostadsbyggandet är numera noll och Stockholms stad säljer allt oftare marken till högstbjudande. Och slutligen kan också konstateras att under senare år har bostadsfastigheter alltmer blivit en handelsvara. Det är under dessa nya förutsättningar SKB har att bedriva sin verksamhet. Samtidigt kan det sägas att SKB under dessa omständigheter får en allt viktigare roll på Stockholms bostadsmarknad och att föreningens slogan Kooperation utan spekulation kan tillmätas ett allt större värde för föreningens medlemmar.

Föreningens ekonomi har under en följd av år medvetet byggts upp för att kunna upprätthålla en god kvalitet på förvaltningen samt hålla en stadig produktion av nya lägenheter. Genom en hög soliditet och ett ökat eget kapital har finansieringen av de nya projekten klarats på ett tillfredställande sätt. Den enskilde medlemmens insats i de olika projekten har också starkt bidragit till produktionen av nya lägenheter.

En osäkerhetsfaktor i planeringen av föreningens verksamhet är den stigande räntenivån under senare tid samt frågan om räntans framtida utveckling. Föreningens snittränta uppgår för närvarande till cirka fyra procent jämfört med knappt tre procent för några år sedan. Bosparandet har ökat med 28 mkr under 2007 och soliditeten uppgick till 37 procent vid årsskiftet 2007/2008.

Föreningens ekonomiska resultat fortsätter att vara positivt och uppgick för år 2007 till 61 mkr. Ett fortsatt betydande överskott i verksamheten är viktigt i syfte att bland annat begränsa upplåningsbehovet i de framtida nybyggnadsprojekten.

Det är samtidigt glädjande att kunna konstatera att hyresutvecklingen under de senaste tio åren för SKBs boende har varit måttlig. Sedan 1999 har hyrorna i SKBs bestånd höjts med totalt knappt nio procent, vilket är hälften jämfört med hyresökningen inom Stockholms stads bostadsbolag.

Bostadsproduktionen inom SKB fortsätter. Under 2007 färdigställdes 123 lägenheter i kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjästad. Huset, som ritats av arkitekt Gert Wingårdh, har väckt stor uppmärksamhet med den svarta fasaden i glaserat tegel. SKB fullföljer därmed sin paroll att bygga praktiskt och vackert med hög kvalitet. Fastigheterna ska ju hålla i många år.

För de närmaste sex till sju åren innehåller SKBs projektportfölj totalt cirka 900 lägenheter. Den senast erhållna markanvisningen är kvarteret Råmen i Årsta, som innehåller cirka 60 lägenheter. Beslut har fattats att under 2008 börja bygga i kvarteret Marviken i Årsta samt i kvarteret Ugglan i Sundbyberg.

Under 2007 har stambyte pågått i kvarteren Idö och Våldö i Farsta. Under 2008 påbörjas stambyte i föreningens fastigheter i Kärrtorp.

Miljöfrågorna blir allt viktigare i bostadsproduktionen. I kvarteret Ugglan i Sundbyberg ska därför solceller installeras på försök. Det bör också uppmärksammas att värme-, el- respektive vattenförbrukningen per kvm successivt minskar i SKBs fastighetsbestånd.

Under 2007 har antalet medlemmar i föreningen ökat med 912 personer och medlemsantalet uppgår per den 31 december till totalt 81 181. Antalet uthyrda lägenheter under året uppgår till cirka 1 000. Under hösten har utvärderingen av föreningens hyressättningsprinciper påbörjats. En utbyggnad av bredband i det äldre beståndet är en annan viktig fråga som för närvarande utreds inom föreningen. Arbetet med en ny hemsida har även det påbörjats under året. Och den 1 januari 2008 trädde föreningens nya stadgar i kraft.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens verksamhet under 2007 fortsatt att utvecklas väl. Mot bakgrund av bland annat den successiva konsolideringen av föreningens ekonomi bör den positiva utvecklingen fortsätta även åren framöver. En starkt bidragande orsak till den fina utvecklingen är också aktiva medlemmar samt duktig och kompetent personal. Jag vill rikta ett stort tack till medlemmar, förtroendevalda och all personal som medverkat till ytterligare ett bra år för SKB!

Göran Långsved



FOTO: STURE EKENDAHN

SKBS STYRELSE. Från vänster Mats Jönsson, Björn Lindstaf, Henrik Bromfält, Lars Carlsson, Susanne Schüberg, Peter Krantz, Gunilla Andersson, Staffan Elmgren, Gun Sandquist, Göran Långsved och Linda Kynning. På bilden saknas Fredrik Carlsson, Nicklas Ramsin, Håkan Rugeland och Johan Ödmark.



SKBS LEDNING. Från vänster Bo Andersson, teknisk chef, Claes Göthman, förvaltningschef, Maria Johem, ekonomichef, Henrik Bromfält, VD, Kenneth Jansson, marknadschef och Ingela Lundberg Erik, personalchef.

ÅR 2007 I KORTHET

- Omsättning 506 mkr
- Resultat efter finansnetto 61 mkr
- Balansomslutning 3 546 mkr
- Inflyttning i 123 lägenheter i kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad
- Ny markanvisning för cirka 60 lägenheter i kvarteret Råmen i Årsta

UTBLICK ÅR 2008

- Byggstart för kvarteren Marviken i Årsta (28 lgh), Agendan i Abrahamsberg (28 lgh) och Ugglan i Sundbyberg (50 lgh)
- Eventuell byggstart för kvarteret Råmen i Årsta
- Slutförande av stamreovering i kvarteren Idö-Våldö, Farsta
- Stamreovering av 155 lägenheter i Kärrtorp
- Fortsatt planering för nya bostäder
- Fortsatt utveckling av SKBs kvalitets- och miljöarbete

ÅRSREDOVISNINGEN 2007 I KORTHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

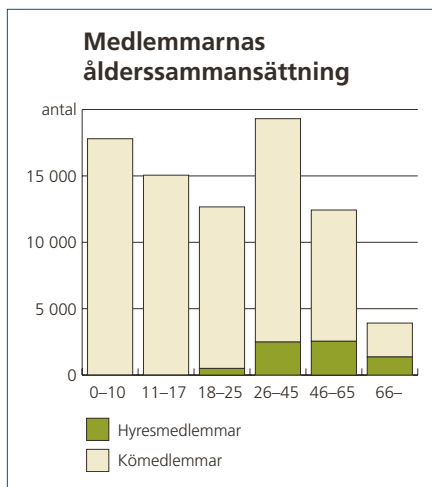
FÖRENINGSVERSAMHET

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar uppgick vid årets slut till 81 181. Årets nettoökning av antalet medlemmar var 912. Inträderna var 2 427 och utträdena uppgick till 1 515. Vid utgången av 2007 fanns 74 284 kömedlemmar. Av dessa är 34 029 yngre än 18 år, vilket motsvarar 42 procent av det totala antalet medlemmar.

FÖRENINGSPRÅG

Satsningen på utbildning och information



för SKBs medlemmar och förtroendevalda har fortsatt under året. En introduktions-träff för medlemmar som har valts till förtroendeuppdrag har anordnats under hösten. Introduktionen riktar sig till både hyresmedlemmar och kömedlemmar och syftar bland annat till att ge fördjupad kunskap om de olika fullmäktigeuppdragens 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. Kursledning har utslutande varit SKBs egen personal.

Med anledning av för få anmälda genomfördes inte den planerade utbildningen av kvartersrådsledamöter, vilken riktar sig till dem som varit ledamöter i kvartersråd under ett antal år och som vill fördjupa sina kunskaper om föreningen.

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSTÄMMA

Under 2007 har SKBs fullmäktige bestått av 61 ordinarie ledamöter för hyresmedlemmarna samt 40 ledamöter för kömedlemmarna. Utökningen av antalet leda-

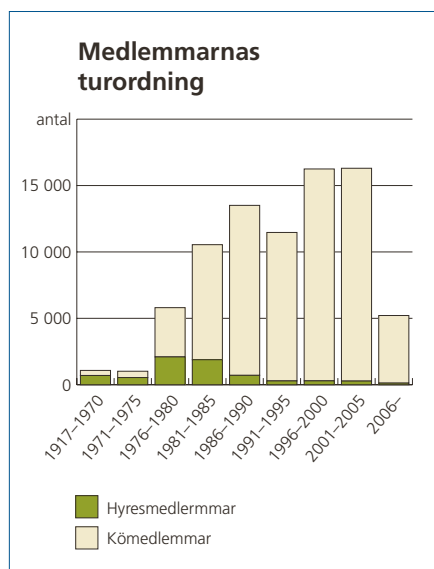
möter jämfört med tidigare år beror på att de boende i det nytilkomna kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad nu utsett fullmäktigerepresentanter, vilket fått till följd att även antalet köande ledamöter ökat. Fullmäktige för de boende utses vid det ordinarie medlemsmötet i respektive kvarter. Fullmäktige för de köande utses vid de köande medlemmarnas ordinarie medlemsmöte. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.

2007 års ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2007 i Ingenjörshuset, Citykonferensen. För att fastställa ändringen av stadgarna hölls även en extra föreningsstämma den 29 augusti 2007 i Ingenjörshuset, Citykonferensen.

STYRELSEN

Styrelsen behandlar på sina sammanträden dels regelbundet återkommande frågor som ekonomi, byggande, medlemsärenden m m, dels övriga föreningsfrågor av vikt. Styrelsen har haft sju sammanträden under året. Vid sista styrelsesammanträdet för året utsåg styrelsen en arbetsgrupp för

Förvaltningsberättelsen fortsätter på nästa sida →



utvärdering av SKBs riktlinjer för hyresättning. Gruppens arbete kommer att redovisas under 2008.

KVARTERSRÅD

Vid årets slut hade föreningen 54 verkssamma kvartersråd. I två kvarter finns det kontaktpersoner i stället för kvartersråd. I det nybyggda kvarteret Maltet bildades kvartersråd vid det ordinarie medlemsmötet 2007 och avsikten är att bilda kvartersråd i kvarteret Kappseglingen under våren 2008.

Kvartersrådssträffarna 2007 ägde rum som vanligt i början av året. Syftet med dessa träffar är främst att förbereda vårens medlemsmöten samt att diskutera frågor som är aktuella och intressanta för kvartersrådets verksamhet.

MARKNAD OCH UTHYRNING

SKB äger och förvaltar 6 976 bostadslägenheter i hus byggda från 1917 fram till idag. Bostädernas medelålder är 69 kvm och medelhyran är 959 kr per kvm och år. 55 procent av lägenheterna utgörs av ett eller två rum och kök.

KÖTIDER

Kötiden för en lägenhet i innerstaden är fortfarande lång; minst 25 år. I närförorterna krävs en kötid på 20 år och i de yttre förorterna 10 år.

ÖVERENSKOMMELSE OM HYRORNA

Hyrorna för 2007 höjdes från och med 1 januari med i genomsnitt 1,1 procent. Uttaget var differentierat och uppgick till 0 kr, 5 kr respektive 21 kr per kvadratmeter och år.

Den 1 januari 2008 höjdes hyrorna med i genomsnitt 1,4 procent. Uttaget är även nu differentierat och uppgår till 0 kronor (fyra fastigheter har oförändrad hyra), 9 kronor, 14 kronor respektive 19 kronor per kvadratmeter och år.

BOSTADSUTHYRNING

Vid utgången av 2007 fanns inga outhyrda lägenheter. Under 2007 har 894 (883) lägenheter bytt hyresgäst, vilket motsvarar en omflyttning på 13 procent av det totala bostadsbeståndet. Därutöver har inflyttning skett i 123 nybyggda lägenheter i kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad. Antalet byten uppgick till 42 (61) varav 26 (39) externa. Den 31 december 2007 var 111 (114) lägenheter uthyrda i andra hand. Under året har 28 (22) lägenheter återlämnats till föreningen till följd av åtgärder mot otillåtet boende. Den 31 december var 62 (64) lägenheter uthyrda till icke medlemmar, huvudsakligen boende i pensionärlägenheter och gruppboende.

BILPLATSER

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 097. Av dessa var 62 platser outhyrda vid årets slut. Övriga bilplatser uppgår till 1 880, varav 356 var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av de outhyrda platserna finns i förortsområdena.

LOKALER

Den sammanlagda lokalytan i SKBs fastigheter uppgår till 40 680 kvm. Vid årets slut fanns två lediga lokaler. Liksom under tidigare år är det stor efterfrågan på mindre lokaler i centrala lägen, medan större objekt är mer svåruthyrda. Under året har 40 hyreskontrakt omförhandlats med anledning av hyresjustering m m.

BYGGNADSVIRKSAMHET

Det långsiktiga målet för SKB är att 80–100 lägenheter ska tillkomma varje år.

FÄRDIGSTÄLLT 2007

I kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad har SKB under året färdigställt 123 lägenheter. Husen är ritade av arkitekt Gert Wingårdh och lägenhetsstorlekarna varierar från 2 rok till 5 rok.

PÅGÅENDE OCH PLANERAD PRODUKTION

Under året har SKB upphandlat entreprenadarbeten för tre fastigheter, för

vilka detaljprojektering pågår och de första spadtagen kommer att tas i början av 2008.

Det första av dessa tre projekt är kvarteret Ugglan i Sundbyberg. Projektet har ritats av White Arkitekter AB och består av 50 lägenheter i tre punkthus.

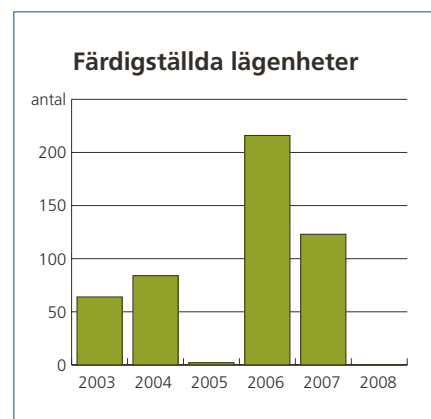
Det andra byggstartklara projektet finns i Årsta, i kvarteret Marviken. Projektet består av 28 lägenheter, fördelade på tre trapphus. Eftersom projektet är litet har det samordnats med kvarteret Agendan (se nedan) avseende lägenhetstyper, utformning och byggande.

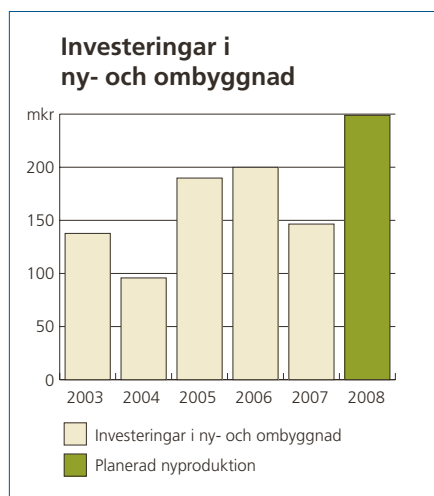
Kvarteret Agendan, som samordnats med Marviken, ligger vid tunnelbanestationen i Abrahamsberg. Projektet innehåller ljusa genomgående lägenheter i storlek från två till fyra rum och kök, totalt 28 lägenheter, samt några uthyrningslokaler. Södergruppen Arkitekter AB har ritat båda fastigheterna.

Planarbetet för SKBs markanvisning om cirka 100 lägenheter i kvarteret Lustgården i Stadshagen på Kungsholmen har pågått under året och detaljplanen vann laga kraft under hösten. Lägenhetsstorlekarna varierar från ett till fem rum. Under innergården planeras ett garage. Arkitekt är Nyréns Arkitektkontor AB och byggstart planeras till 2009.

I kvarteret Råmen i Årsta har SKB övertagit en markanvisning som för närvarande innehåller 63 lägenheter. Fastigheten har ett centralt och bra läge på Årstavägen i närheten av SKBs bebyggelse på Erkensbrokrokan.

I anslutning till SKBs bostadsområde i kvarteret Kampementsbacken på Gärdet planeras för en kompletteringsbebyggelse längs gatan. Totalt kommer projektet att innehålla sju hus, varav SKB har markanvisats fyra innehållande totalt 56 lägenheter. Detaljplanearbete pågår och plansamråd





kommer att hållas under 2008. Arkitekt är Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

I kvarteret Persikan på Södermalm planerar Stockholms stad att riva SLs bussdepå för att bygga 800 lägenheter med tillhörande garage. SKBs del av projektet omfattar cirka 130 lägenheter. Detaljplanearbetet har påbörjats. SKB har efter en parallellskiss antagit ett förslag från Brunnberg & Forshed Arkitekter AB, vilket ligger till grund för SKBs fortsatta planering.

I Hjorthagen, inom ett detaljplaneområde som kallas Norra Djurgårdsstaden, har SKB erhållit en markanvisning för cirka 120 lägenheter. I hela området planeras för 2 000 bostäder. SKB har gett arkitekten Gert Wingårdh i uppdrag att ta fram ett förslag till bebyggelse. Planarbetet pågår.

SKB har även erhållit en markanvisning innehållande 75 lägenheter i det kommande bostadsområdet Annedal i Mariehäll. Stockholms stad har påbörjat detaljplanearbetet.

Under året har SKB tagit fram en idé för kvarteret Basaren, Kungsholmen, som skulle kunna ge cirka 60 lägenheter i ett höghus, under förutsättning att den befintliga byggnaden rivs och ersätts med detta nya bostadshus.

MILJÖ

SKB arbetar med detaljerade tvååriga miljöplaner. 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. I Stockholm eldas fjärrvärmecentralerna med cirka 25 procent fossila bränslen.

Resterande del kommer från avfall, bio-bränslen och spillvärme i kombination med elenergi. Fjärrvärmeleverantören arbetar ständigt med att minska koldioxidutsläppen från respektive värmeanläggning. Under de senaste åren har SKB effektiviserat energisystemen i fastigheter med hög energiförbrukning. Målet att minska energiförbrukningen till 165 kWh per kvadratmeter och år (normalår) har uppfyllts genom de vidtagna åtgärderna. Under 2007 har bergvärme installerats i kvarteret Alligatorn i Nockeby. Avsikten är att denna anläggning ska medföra en energibesparing på 30 procent i kvarteret. Bostadsområdet har tidigare värmts upp med elpannor eftersom Nockeby ligger utanför fjärrvärmeområdet.

Vattenbesparande åtgärder i form av armaturbyten har genomförts i flera fastigheter.

SKB arbetar vid all nyproduktion och ombyggnadsverksamhet med specifika miljöprogram och miljöplaner som i stor utsträckning bygger på 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.

Genom att erbjuda hyresmedlemmarna en fastighetsnära källsortering har mängden hushållsopor minskat. I det närmaste samtliga SKBs bostadskvarter har källsorteringsrum. I samband med nyproduktion och renoveringsarbeten genomförs ”sopskolor” för de boende.

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

HYRESMEDLEMSENKÄTEN SOM UNDERLAG FÖR FÖRBÄTTRINGSARBETE

Under hösten 2006 genomfördes en enkät för att få information om hur hyresmedlemmarna trivs med sitt boende. Resultatet var mycket bra. SKBs har mycket nöjda hyresmedlemmar. Förbättringar kan dock alltid göras. Under året har förvaltningsavdelningen redovisat enkäten till samtliga kvarter och också diskuterat resultatet med kvartersråden i flera kvarter. Diskussionerna har lett till ökad förståelse för förbättringsområdena för respektive kvarter och diskussionerna kommer att fortsätta under

2008. SKB planerar också att genomföra en enkät under 2008.

NYA FÖRVALTARE

Under året har två nya förvaltare anställts på förvaltningsavdelningen. Förvaltningsavdelningen har under året gjort en översyn av ett flertal leverantörsavtal, till exempel hämtning av återvinningsmaterial, måleri, golv, parkering samt låstjänster. Nya, kostnadseffektiva avtal har nu tecknats inom respektive område. Översynen har därutöver bland annat lett till att en ny informationsbroschyr om återvinning tagits fram, vilken ska delas ut till samtliga boende under 2008.

BREDBAND

I enlighet med beslut i SKBs styrelse har ett arbete påbörjats med att ta fram en genomförandeplan för en bredbandsutbyggnad i SKBs fastighetsbestånd. Arbetet har påbörjats under hösten 2007 och fortsätter under 2008.

UNDERHÅLL

2007 års underhåll uppgick till 64,2 mkr och fördelas enligt följande (mkr).

	2007	2006
Planerat underhåll	41,0	31,8
varav underhållsdel i ombyggnadsprojekt	5,6	1,0
Uttag ur lägenhetsfond	10,4	11,1
Löpande underhåll	11,5	11,8
Lokalunderhåll	1,3	0,8
Summa	64,2	55,5

Planerat underhåll innefattar åtgärder som planeras i samråd med kvartersråden. Här ingår också miljöåtgärder m m och totalt har cirka 180 olika underhållsåtgärder vidtagits.

Uttag ur lägenhetsfonden på 10,4 mkr utgör i huvudsak ersättning till hyresmedlemmarna för målning och tapetsering i lägenheterna.

Löpande underhåll är bland annat kostnader för golvbyten, byte av vitvaror samt åtgärder i badrum.

SKBs fastigheter är väl underhållna. Det framtida underhållsbehovet är väl känt och kommer under den närmaste femårsperioden att stiga till följd av planerade åtgärder och ombyggnadsprojekt.

Förvaltningsberättelsen fortsätter på nästa sida →

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

ORGANISATION

SKBs organisation är indelad i fyra avdelningar.

- Förvaltningsavdelningen ansvarar för den löpande förvaltningen av SKBs fastigheter, vilket också innefattar skötsel, service och reparationer. Kontakterna med de boende sköts i första hand av fastighetsskötarna och förvaltarna i de sex boserviceområden som finns.

- Marknadsavdelningen svarar dels för medlemservice, det vill säga frågor rörande medlemskap och bosparande, dels för utyrning och kontraktsskrivning. Även reception/telefonväxel, vaktmästeri och informationsfrågor sorterar under marknadsavdelningen.

- Tekniska avdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten (inklusive stambyten) samt miljö- och kvalitetsfrågor. Även enheten drift och hantverkservice, med reparatörer och driftpersonal, tillhör avdelningen.

- Ekonomiavdelningen svarar för stödfunktionerna ekonomi, finans och IT.

Inom VD-staben inryms personal- samt medlemsfrågor.

MEDARBETARE

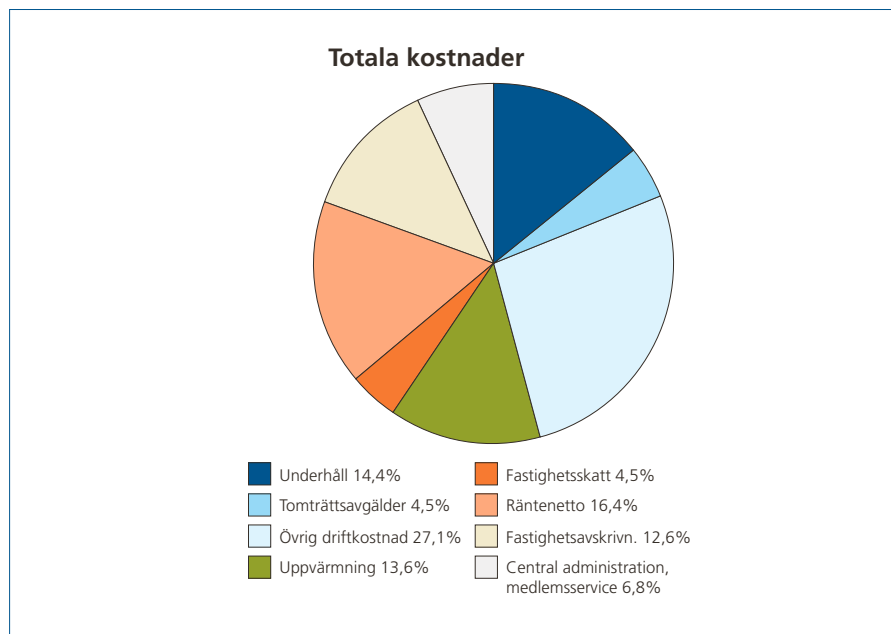
Vid årets slut fanns 114 (115) medarbetare, varav 38 (36) kvinnor och 76 (79) män inom SKB. Medelantalet anställda under 2007 var 113 (116). Personalomsättningen uppgick till 9,4 procent. Genomsnittlig anställningstid för samtliga anställda är 12 år (för tjänstemän 13 år och för kollektivanställda 11 år). Medelåldern är 47 år (bland tjänstemännen 51 år och bland kollektivanställda 45 år).

KOMPETENSUTVECKLING

Med utgångspunkt i SKBs verksamhetsidé och långsiktiga mål upprättas årligen verksamhetsplaner för alla nivåer i organisationen. Dessa verksamhetsplaner, tillsammans med årliga medarbetarsamtal, ligger till grund för en genomgång av respektive medarbetares utbildningsbehov.

ARBETSMILJÖ OCH FRISKVÅRD

SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, vilket bland annat innebär att en årlig handlingsplan inom detta område tas fram. Under 2007 fortsatte den friskvårdssatsning som påbörjats under tidigare år. Samtliga anställda har i samband



med hälsokontroll hos företagshälsovården genomfört ett konditionstest och fått en hälsoprofil framtagen. Detta har följts upp med aktiviteter i form av bland annat cirkelträning. Den totala sjukfrånvaron har under 2007 sjunkit till 5,4 procent att jämföra med 6,0 procent föregående år.

EKONOMI OCH FINANS

En stabil och välskött ekonomi är ett viktigt långsiktigt mål för SKB. Med ett överskott på 60,8 mkr (67,7), och en synlig soliditet uppgående till 37 procent (35) är SKB väl rustat att klara de planerade investeringarna.

SKB har under de senaste åren haft kostnader för drift, underhåll och administration som understiger genomsnittet för Sabo-företagen i Stockholmsregionen. SKBs driftkostnader per kvadratmeter är oförändrade under 2007 jämfört med 2006. Underhållskostnaderna har dock ökat medan de administrativa kostnaderna har sjunkit vid motsvarande jämförelse.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Hysesintäkterna uppgick till 485,3 mkr vilket är en ökning med 16,2 mkr jämfört med 2006. Bostadshyrorna höjdes under 2007 med i genomsnitt 1,1 procent. Intäktsökningen beror också på hyresintäkter från nyinflyttade fastigheter.

Driftkostnaderna uppgick 2007 till 181,4 mkr, en ökning med 3,4 mkr från föregående år. Största avvikelsen härrör från taxebundna kostnader.

Underhållskostnaderna uppgick till 64,2 mkr, en ökning med 8,7 mkr i förhållande till 2006. Ökningen beror på att SKB under 2007 genomfört fler planerade underhållsprojekt än föregående år samt att stamreparation har påbörjats i Farsta.

Knappt 70 procent av SKBs 129 fastigheter innehas med tomträtt. Omförhandlingar samt tillkomsten av nya fastigheter medförde en sammanlagd kostnadsökning på 1,2 mkr till 20,1 mkr.

Kostnaden för fastighetsskatt blev 20,1 mkr, en minskning med 3,9 mkr jämfört med 2006.

Byggnader skrivs årligen av med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Kostnaden för 2007 uppgick till 56,2 mkr. Ökningen från 2006 (3,4 mkr) hänförs till huvudsak till kvarteren Maltet och Kappseglingen (nyproduktion).

Centrala administrationskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för medlemservice, ekonomi- och datafunktionen samt VD-staben. Totalt uppgick dessa kostnader till 30,0 mkr, vilket är en minskning med 1,0 mkr från 2006. Under föregående år hade SKB kostnader av engångskaraktär såsom boutställning och 90-årsjubileum. 2007 har SKB även minskat personalkostnaderna inom administration. Kostnaderna för medlemservice ökade dock något, vilket förklaras av ett ökat antal utyrningsbara lägenheter och lokaler.

SKBs enskilt största kostnadspost är räntor. Till följd av stigande marknadsräntor samt en högre genomsnittlig upplånings-

volym ökade räntekostnaderna med 8,6 mkr jämfört med föregående år. Totalt uppgick dessa till 75,8 mkr för helåret 2007. Även SKBs räntekostnad för medlemsinlåningen har ökat i takt med att Riksbankens referensränta har höjts. Medlemsräntorna uppgick till 1,9 (0,8) mkr under 2007. Den kostnadsreducerande posten, räntebidrag, har under året minskat med 1,5 mkr till följd av Riksdagens tidigare avvecklingsbeslut.

INVESTERINGAR

Nya investeringar uppgick till 161,0 (203,2) mkr, varav i fastigheter 159,1 (199,9) mkr och inventarier 1,9 (3,3) mkr.

MARKNADSRÄNTORNAS UTVECKLING

Marknadsräntorna har fortsatt att stiga under 2007. Riksbanken har höjt reporäntan med en procentenhet under året, till 4,00 procent vid årets utgång. Vid Riksbankens sammanträde i december lämnades reporäntan oförändrad med hänvisning till en möjlig avmattning i konjunkturen. I den amerikanska bolånekrisisens spår har under hösten svenska interbankräntor stigit kraftigt. 3-månaders Stibor noterades vid årets slut till 4,67 (3,28) procent.

LÅNEPORTFÖLJENS UTVECKLING

Låneskulden inklusive utnyttjad checkräkningskredit uppgick vid utgången av 2007 till 2 011,5 mkr – en minskning med 23,9 mkr. Krediterna var per den 31 december 2007 fördelade på fem långivare och har till 78 procent säkerhet i form av pantbrev. Resterande del av lånen har tagits mot kommunal borgen. Vid utgången av 2007 var andelen av SKBs lån som räntestjusteras inom 12 månader 40 procent (40). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 16 (18) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar portföljen +/- 4,5 mkr (avser lån med räntestjustering 2008). Genomsnittsräntan på lånen var vid årets slut 4,06 (3,56) procent.

BOSPARANDE

Bosparandet är viktigt för finansieringen av nya bostadsprojekt. Medlemmarnas insatskapital uppgick vid utgången av 2007 till 764,6 mkr. Av årets ökning 56,5 (56,4) mkr, hänför sig 28,5 (32,1) mkr till medlemsinsatserna, medan upplåtelseinsatserna ökat med 28,0 (24,3) mkr. Förut-

om den ökning av upplåtelseinsatser 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 insatserna höjs. Samtliga som under 2007 flyttade in i en lägenhet byggd före 2000 betalade en upplåtelseinsats på 247 (245) kronor per kvadratmeter.

UTSIKTER FÖR 2008

Hysesintäkterna ökar 2008 med 22,5 mkr. 6,4 mkr kommer från den höjning av bostadshyrorna som gjordes den 1 januari 2008 med i genomsnitt 1,4 procent. Resterande hänför sig huvudsakligen till kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad, som endast fanns med under den senare delen av 2007.

Driftkostnaderna ökar 2008 med anledning av att kvarteret Kappseglingen tillkom i slutet av 2007, men också för att värmekostnaderna 2007 var lägre än normalt. Underhållskostnaderna ökar endast marginellt från 64,2 kr till 65,9 mkr. Stamrenoveringar som pågått i Farsta under 2007 kommer att fortsätta i Kärrtorp under 2008.

Ränteutvecklingen under 2008 är osäker. En möjlig avmattning i konjunkturen och ett inflationstryck överstigande Riksbankens mål gör läget svårtolkat. Ett antal omförhandlingar av lån kommer att äga rum under året. Räntebidragen trappas ned ytterligare och kommer att vara helt avvecklade till 2012.

Budgeterat resultat för 2008 understiger 2007 års utfall med 18–20 mkr.

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



BEGREPPSFÖRKLARINGAR

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.

INSATS Det finns två typer av insats i SKB:

Medlemsinsats (som betalas av alla medlemmar) Den uppgår till 15 000 kronor, varav 10 000 kronor utgör ett obligatoriskt bosparande och 5 000 kronor utdelning (insatsränta) på inbetald medlemsinsats.

Upplåtelseinsats. För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. Beloppets storlek varierar beroende på dels lägenhetens storlek, dels produktionsåret. För dem som under 2007 flyttade in i en lägenhet byggd före 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 247 kr per kvm. I lägenheter byggda från och med 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till maximalt 10 procent av produktionskostnaden. För en trerumslägenhet kan detta betyda en summa på cirka 195 000 kronor.

MEDLEMMARS MEDEL Är pengar som kan disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2007 var räntan på medlemmarnas medel 2,0 procent under första halvåret och 2,5 procent under andra halvåret.

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

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

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 ränteswapar kan låneportföljens räntebindning ändras utan att villkoren för lånen behöver förändras.

VINSTUTDELNING (INSATSRÄNTA) Innan bosparandet omvandlades från lån till insatskapital kallades detta insatsränta. I praktiken utgörs utdelningen även nu av en ränta på medlemsinsatsen. SKBs utdelning får maximalt uppgå till referensräntan – en officiell ränta som fastställs för ett halvår i taget – minus tre procentenheter. Eftersom referensräntan 2007 låg på 3 procent första halvåret och 3,5 procent under andra, föreslås utdelning ske för 2007.

RESULTAT OCH BALANSRÄKNING	2007	2006
RESULTATRÄKNING, MKR		
Hysesintäkter	485,3	469,1
Övriga intäkter	20,3	20,4
Nettoomsättning	505,6	489,5
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-181,4	-178,0
Underhållskostnader	-64,2	-55,5
Tomträttsavgälder	-20,1	-18,9
Fastighetsskatt	-20,1	-23,9
Driftnetto	219,8	213,2
Fastighetsavskrivningar	-56,2	-52,8
Bruttoresultat	163,6	160,4
Central administration och medlemservice	-30,0	-31,0
Rörelseresultat	133,6	129,4
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,6	0,5
Räntebidrag	4,3	5,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-77,8	-68,1
Årets resultat	60,8	67,7
BALANSRÄKNING, MKR		
Anläggningstillgångar	3 497,1	3 394,9
Omsättningstillgångar	48,4	74,3
Summa tillgångar	3 545,5	3 469,2
Eget kapital	1 317,8	1 200,5
Avsättningar	0,0	0,0
Medlemmars medel	84,2	83,3
Långfristiga skulder	2 011,5	2 035,4
Kortfristiga skulder	132,1	150,0
Summa skulder och eget kapital	3 545,5	3 469,2
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Yta bostäder per 31 december, kvm	484 333	474 471
Yta lokaler per 31 december, kvm	40 680	39 507
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	3 222,8	3 276,6
Fastighetslån inklusive kortfristig del av långfristig skuld, mkr	2 011,5	2 004,3
Avskrivningar totalt, mkr	58,4	55,2

NYCKELTAL	2007	2006
LÖNSAMHET		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	6,8
2 Avkastning på totalt kapital, %	3,9	4,0
3 Avkastning på eget kapital, %	4,8	5,9
KAPITAL OCH FINANSIERING		
4 Soliditet, %	37,2	34,6
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	62	61
Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier, mkr	161	203
RISKBEDÖMNING		
6 Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0
7 Räntebidragsexponering, %	0,9	1,2
FÖRVALTNING		
8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,2
9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	2,9	1,8
10 Hyra bostäder kr/kvm	934	910
11 Underhållskostnader, kr/kvm	122	108
11 Driftkostnader, kr/kvm	346	346
11 Driftkostnader samt central administration och medlems-service, kr/kvm	403	407
11 Driftnetto, kr/kvm	419	415
11 Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	427	426
PERSONAL		
Medelantal anställda	113	116
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Boende medlemmar	6 897	6 789
Köande medlemmar	74 284	73 577
Totalt antal medlemmar	81 181	80 269
Årsavgift per huvudmedlem, kr	250	250
Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125
Antal lägenheter	6 976	6 853
Omflyttning, % av antal lgh	13	13
Lägenhetsbyten totalt	42	61
därav externt	26	39
därav internt	16	22

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

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

SAMMANDRAG AV MOTIONER OCH UTLÅTANDEN

1. Tydligare regler om medlemsmöten *Kvartersråden i Segelbåten och Dovre*

Motionärerna yrkar att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta ett förslag till ändring av SKBs stadgar i fråga om medlemsmöten, för att få tydligare regler, bland annat genom att införa begreppet ”extra medlemsmöte”.

Styrelsen anser att motionärernas förslag om att förtydliga stadgarnas innebörd är positivt. Föreningens fullmäktige har dock så sent som augusti 2007 beslutat om nya stadgar för föreningen, varför den av motionärerna väckta frågan får beaktas när en mer omfattande revidering av stadgarnas lydelse återigen är aktuell. Tills vidare kan det anses som tillfyllest att på kommande medlemsmöten, vid kvartersrådsträffar och i kvartersrådsspärmen förtydliga innebörden i stadgarna.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

2. Arbetsordning för kvartersråden *Kvartersråden i Segelbåten och Dovre*

Motionärerna erinrar om att vid stämman 2001 behandlades ett förslag till arbetsordning för kvartersråden. Stämman beslöt att fastställa arbetsordning för kvartersråd i enlighet med de sex punkter som redovisades på första sidan i förslaget maj 2001, vilket skickades ut med stämmandehandlingarna, samt i övrigt återremittera förslaget till styrelsen. Motionärerna hävdar dock att frågan inte kom tillbaka till stämman. Därför yrkar motionärerna att styrelsen får i uppdrag att till nästkommande stämma fullgöra uppdraget från 2001 års stämma och därigenom se till att fullmäktige kan besluta om en arbetsordning för kvartersråd enligt § 17 i stadgarna.

Styrelsen konstaterar att föreningsstämman 2001 fastställde

arbetsordning för kvartersråden i enlighet med sex punkter, vilka återfinns i kvartersrådsspärmen. Dessa slår fast att kvartersrådets uppgifter bland annat är att ansvara för att fullmäktige väljs och att det ordinarie medlemsmötet genomförs, ta upp och belysa föreningsfrågor, vara kontaktlänk till SKBs förvaltning i frågor om kvarterets skötsel och planerat underhåll samt verka för goda grannkontakter.

Som underlag för beslutet låg ett förslag till arbetsordning med råd och riktlinjer för kvartersråden. Styrelsen har därefter fört in såväl de sex punkterna som andra råd och riktlinjer i en informationsskrift kallad ”Kvartersrådets roll i SKB, Råd och riktlinjer” som finns i kvartersrådsspärmen. Styrelsen anser därmed att uppdraget från föreningsstämman 2001 är uppfyllt.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

3. Granskning av uppdrag till styrelsen *Kvartersråden i Segelbåten och Dovre*

Motionärerna anser att styrelsen vid flera tillfällen inte verkställt uppdrag, som styrelsen givits av stämman. Motionärerna yrkar därför att stämman beslutar att ge revisorerna i uppdrag att granska samtliga uppdrag som föreningsstämman gett styrelsen från och med 1990 års stämma och avge en redovisning till fullmäktige av hur uppdragen fullgjorts m m, med förslag på kompletterande uppdrag för att se till att samtliga uppdrag slutförs, samt att ge revisorerna i uppdrag att fortlöpande följa upp hur styrelsen hanterar beslut fattade vid föreningsstämman.

Styrelsen konstaterar att föreningsstämman 2005 behandlade en likartad motion. I motionsutlåtandet sades då, att det var viktigt att fullmäktige får en redovis-

ning av styrelsens åtgärder med anledning av föreningsstämmans beslut. De former sådana redovisningar ska ha, får dock avgöras från fall till fall beroende på bland annat uppdragets omfattning och karaktär. Sedan frågan behandlades har redovisningar av uppdragen skett främst i Vi i SKB, något man kan se exempel på i det senaste numret av tidningen. Styrelsens uppfattning är därför att redovisning av dessa uppdrag sker löpande.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

4. Kontroll av nomineringsuppgifter *Kvartersrådet i Segelbåten*

Motionärerna föreslår att stämman beslutar ge valberedningen i uppdrag att inför varje val kontakta samtliga nominerade för att korrekta uppgifter om nomineringar ska kunna presenteras. Motionärerna menar att valberedningen inte har detta som rutin, vilket vid flera tillfällen orsakat fel i uppgifterna om nominerade.

5. Redovisning från valberedningen *Kvartersrådet i Segelbåten*

Motionärerna anser att redovisningen om vilka som nominerats har försämrats under senare år och vänder sig även mot att så många omväljs. Motionärerna föreslår därför att stämman beslutar att valberedningen i utskick före varje ordinarie stämma ska redovisa uppgifter om vilka som nominerats med angivande av viktigare persondata, namn på dem som nominerat samt de motiveringar som angetts, eventuellt i förkortat skick. Motionärerna yrkar också att valberedningen för samtliga som föreslås till omval ska redovisa hur länge respektive person innehaft aktuell post eller annan post inom föreningen.

Styrelsen besvarar motionerna 4 och 5 tillsammans.

Styrelsen anser att det inte är föreningsstämmans uppgift att ge detaljföreskrifter till valberedningen. Det ingår heller inte i valberedningens uppdrag i sig att kontrollera nomineringarna. Det är kvartersrådets eller den enskilde medlemmens ansvar att tillfråga den person som nomineras. I valberedningens arbete ingår däremot att kontrollera om den som föreslås till ett förtroendeuppdrag är valbar och att närmare skaffa sig kännedom om de nominerades kvalifikationer. Frågan om hur valberedningen redovisar uppgifter om de nominerade diskuterades i anslutning till 2007 års föreningsstämma, varvid valberedningens ordförande angav att uppgifter om kandidaterna i fortsättningen kommer att lämnas. Valberedningen förutsätts kunna bedöma vilket beslutsunderlag som föreningsstämman behöver vid valen. Det är sedan stämman som avgör om föreslagen kandidat ska väljas eller inte.

Styrelsen föreslår att motionerna anses besvarade.

6. Redovisning från hyresutskottet vid stämman *Kvartersrådet i Segelbåten*

Motionärerna föreslår att stämman beslutar att ändra § 23 i stadgarna genom att lägga till punkten ”hyresutskottets berättelse” efter punkt 9 Styrelsens berättelse och numrera om efterföljande punkter samt att ändra § 36 i stadgarna genom att sist lägga till: ”Hyresutskottet avger årligen till föreningsstämman en berättelse över sin verksamhet.” Syftet med ändringarna är att poängtera hyresutskottets betydelse, markera dess självständighet gentemot styrelsen och ge möjlighet till redovisning och diskussion av utskottets arbete under året.

Styrelsen konstaterar att en motion med samma förslag be-

Fler motioner följer på nästa sida →

handlades på föreningsstämman 2007, som avslog den. Det utlåtande som styrelsen lämnade gäller fortfarande. Hyresutskottet lämnar årligen en rapport om sitt uppdrag genom ett eget avsnitt i årsredovisningen under rubriken Föreningsverksamhet. Fullmäktigeledamöterna har också möjlighet att på föreningsstämman ställa frågor om hyresutskottets arbete. Likaså kan hyresutskottet yttra sig över motioner i hyresfrågor. Hyresutskottets uppgifter och möjligheter framgår av stadgarna i §§ 35 och 36.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Hyresutskottet yttrar sig över motion 6, 38 och 41 i ett sammanhang. Yttrandet redovisas efter motion 41.

7. Ordinarie stämma på lördag eller söndag *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären menar att när ordinarie medlemsstämma hålls en vardagskväll är tiden otillräcklig, varför han yrkar att stämman beslutar att ordinarie medlemsstämma för SKB ska hållas en lördag eller söndag.

Styrelsen hänvisar till att frågan har behandlats vid flera tidigare föreningsstämmor. Fullmäktige har vid samtliga tillfällen beslutat att inte hålla stämman på en lördag eller söndag. Skälet till detta var främst att det befarades att många fullmäktige har stora svårigheter att delta dagtid på helger i slutet av maj och i början av juni. Visserligen kan det i det fall ett mycket stort antal ärenden ska behandlas vara motiverat att lägga stämman under två vardagskvällar eller en lördag. Att låta antalet motioner styra stämman mot att tidsmässigt bli längre behöver i sig inte vara en fördel från demokratisk synpunkt. Om såväl motioner som utlåtanden är tydligt skriva och ledamöterna pålästa ska en stämma normalt kunna hantera de aktuella frågorna en vanlig vardagskväll som brukligt är.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

8. Justering av stämmoprotokoll *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären anser att SKBs rutiner för justering behöver ses över. Motionären yrkar att stämman ska besluta om regler för justering av SKBs stämmoprotokoll, så att de som ska justera stämmoprotokollet inom sju dagar ska få ett protokollsutkast per post eller mejl, för att så snabbt som möjligt granska det och framföra eventuella förslag på ändringar. Ändringsförslagen ska sedan tillställas samtliga undertecknare för diskussion i syfte att bli eniga om formuleringarna. Om full enighet inte uppnås har varje undertecknare rätt att justera protokollet med en justeringsanmärkning bifogad till protokollet.

Styrelsen anför att föreningsstämmornas karaktär kan variera från år till år; mängden motioner, omröstningar, talare m m, varför det inte är rimligt att reglera inom vilken tid protokollsutkastet ska vara justeringsmännen tillhanda. Det justerade protokollet ska dock hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Enligt lagen om ekonomiska föreningar ska protokoll undertecknas av ordföranden och minst en justeringsman som utses av stämman. Om tid finns, kan de som ska underteckna protokollet diskutera dess innehåll och utformning. Protokollet får emellertid den utformning protokollföraren anser riktig. De övriga får antingen godkänna protokollförarens version genom att, under "justera", skriva enbart sina namn eller vid sin namnteckning ange hur de anser att protokollet ska lyda i de delar man är oenig.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

9. Utformning av stämmoprotokoll *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären hävdar att mycket kan

ifrågasättas i protokollet från SKBs ordinarie stämma 2007, och att en del är rent felaktigt. För att se till att stämmoprotokollen blir mer korrekta i framtiden, yrkar motionären att stämman beslutar att fastställa en rad regler för utformning av SKBs stämmoprotokoll. Samtliga yrkanden och beslut i sakfrågor och ordningsfrågor ska antecknas, samt voteringsmetod och röstresultat anges. Samtliga reservationer ska antecknas i oförkortat skick. Samtliga talare ska antecknas, med angivande av funktion eller vad de representerar. Kortare referat av viktigare anföranden bör ske, och allt ska antecknas i kronologisk ordning. **Styrelsen** anser att det grundläggande är att protokollet uppfyller de krav som ställs i lagen om ekonomiska föreningar. Detta innebär bland annat att röstlängden ska tas in eller fogas som bilaga till protokollet, stämmans beslut ska föras in i protokollet och, om röstning skett, skall resultatet anges i protokollet innefattande framställda yrkanden och de antal röster som avgivits för varje yrkande samt uppgift om gjorda reservationer. Styrelsen anser att protokollets utformning i övrigt får avgöras från fall till fall, samt att dagens utformning av stämmoprotokoll ger en god och rättvisande bild av vad som beslutats och förekommit. Protokollet uppfyller väl de krav som anges i lagen om ekonomiska föreningar och de krav som kan ställas från enskilda medlemmars sida. Motionärens synpunkter på protokollet från 2007 års ordinarie stämma föranleder här endast den kommentaren att det justerats i vederbörlig ordning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

10. Kallelse till visning av ledig lägenhet *Christer Engström, köande medlem*

Motionären föreslår att SKBs styrelse utreder vad man kan göra för att endast de som verkligen är intresserade av en ledig lägenhet ska anmäla intresse för att gå på visning

och även att SKB genomför undersökningar över hur stor andel av de kallade som kommer till en visning. **Styrelsen** delar motionärens mening om att det är beklagligt att medlemmar som anmält intresse för en lägenhet sedan inte går på visning eller är intresserade av att teckna hyreskontrakt. Eftersom SKBs personal inte deltar på visning av lägenheterna annat än vid tomställda lägenheter finns inte uppgifter på vilka som kommer på visning. Däremot går det att skapa en sökstatistik för att se om en medlem ofta anmäler intresse för visning. Möjligtvis skulle andra åtgärder kunna vidtas för att minska problemet, såsom att avgiftsbelägga lägenhetsansökningar eller begränsa antalet "fria" ansökningar per år. Frågan får övervägas ytterligare inom förvaltningsavdelningen.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

11. Rimlig betänketid vid lägenhetsval *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären konstaterar att ett lägenhetsbyte är en stor händelse i livet som kräver eftertanke. Motionären föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att förändra rutinerna vid lägenhetsuthyrning så att tiden mellan visning och bindande intresseanmälan blir rimlig och allra minst tre dygn.

Styrelsen konstaterar att nuvarande rutin med att två dagar efter visning anmäla intresse för kontraktsskrivning har både fördelar och nackdelar. Förfarandet gagnar internt sökande medlemmar, vilka önskar ett snabbt besked om de får den lediga lägenheten och det minskar risken att drabbas av en dubbelhyra. Nackdelen är den kortare betänketid som står till buds, vilket har gjort att flera medlemmar har efterfrågat samma sak som motionären. Marknadsavdelningen har därför gjort en förnyad genomgång av uthyrningsprocessen och kan efter denna konstatera att det är möjligt att förlänga tiden mellan visning och intresseanmä-

lan från två till tre dagar och att fördelarna med detta överväger nackdelarna.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

12. Förbättring av SKBs hemsida

Håkan Nord, fullmäktig för köande

Motionären föreslår att den arbetsgrupp som arbetar med att ta fram SKBs nya hemsida får ett uppdrag att hemsidan ska erbjuda möjligheten att prenumerera på ett urval av lediga objekt till önskad e-postadress.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det är viktigt att hemsidan successivt förbättras. Arbetsgruppen, som har till uppgift att utveckla hemsidan, kommer därför att beakta motionärens synpunkter i det fortsatta arbetet. SKBs nya hemsida beräknas bli klar under 2008.

Styrelsen föreslår fullmäktige att motionen anses besvarad.

13. Diskussionsforum *Mikael*

Möller, boende i Kampementsbacken

Motionären föreslår stämman att ge styrelsen uppdrag att under år 2008 införa ett diskussionsforum på SKBs hemsida, för debatt om SKBs mål, riktning och uppgifter, samt för erfarenhetsutbyte mellan föreningens medlemmar och SKBs styrelse och förvaltning.

14. SKB som medlemsförening

Kvartersrådet i Segelbåten och Victor Durán, boende i Dovre

Motionärerna anser att mer behöver göras av styrelsen för att nå målen att ha ”en levande föreningsidé” och där ”medlemmarna deltar aktivt i och har inflytande över föreningens verksamhet”, något som omtalas i SKBs mål. Motionärerna yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att utveckla hemsidan så att frågor om föreningsverksamhet och medlemsdemokrati lyfts fram i en särskild avdelning, att under året anordna informella träffar för förtroendevalda och aktiva inom föreningen, att införa ett elektroniskt diskussionsforum på hemsidan,

vidare att utarbeta samt genomföra eller redovisa planer för ytterligare åtgärder i syfte att förverkliga målet om en levande föreningsidé.

Styrelsen besvarar motionerna 13 och 14 tillsammans.

Styrelsen delar motionärernas uppfattning om värdet av debatt och erfarenhetsutbyte mellan SKBs medlemmar. Bland annat i detta syfte har en arbetsgrupp tillsatts, vilken har till uppgift att ta fram en ny hemsida till hösten 2008. Hemsidan kommer att ge möjlighet till förbättrad service till, samt ökade informations- och kommunikationsmöjligheter för medlemmarna. Frågan om diskussionsforum har varit föremål för prövning vid flera tillfällen tidigare, men inte fått något gehör. Styrelsen har samma uppfattning som tidigare – att införandet av ett diskussionsforum är förknippat med ett antal problem av såväl juridisk som praktisk och ekonomisk karaktär. Ett införande av diskussionsforum får därför anstå tills vidare. Idag sker en rad aktiviteter för att förverkliga målet om en levande föreningsidé, bland annat genom trädgårdsskolor och balkongtävlingar, genom studiecirkel och utbildningar i förenings- och förvaltningsfrågor. Inom föreningen äger således ett brett spektrum av olika verksamheter rum.

Styrelsen föreslår fullmäktige att motionerna anses besvarade.

15. SKBs verksamhetsidé, mål och strategier *Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten*

Motionären yrkar att stämman beslutar att SKBs verksamhetsidé, mål och strategier ska fastställas av fullmäktige. Motionären hänvisar härvid till § 28 i stadgarna. Där sägs att styrelsen ska ”inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse”. I styrelsens berättelse finns en sida med rubriken Verksamhetsidé, mål och strategier, och motio-

nären menar att formuleringarna på denna sida är av just sådan principiell betydelse.

Styrelsen konstaterar att det naturligtvis är så att utgångspunkten för styrelsens arbete är föreningens stadgar och stämmobeslutet. Årsredovisningen är en redovisning från styrelsen om året som gått och innehåller även vissa framåtblickar och övergripande frågor. Genom att målen finns angivna i årsredovisningen, har föreningsstämman möjlighet att diskutera och lämna synpunkter på dessa.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

16. SKBs framtida mål och verksamhet *Mikael Möller, boende i Kampementsbacken*

Motionären har i en 12-sidig motion skisserat ett scenario där SKB – Stockholms Kooperativa Bostadsförening – ombildas till det ”nya” SKB – Sveriges Kooperativa Bostadsförening. Det nya SKB tillhandahåller i motionärens modell ägarlägenheter till sina medlemmar. Motionären föreslår riktlinjer, tänkbara konsekvenser, beräkningsmodeller för friköpningspris m m. Mot bakgrund av detta föreslår motionären föreningsstämman att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp med representanter för styrelse, förvaltning, köande och boende för att göra en fördjupad utredning om nya förutsättningar för SKB i framtiden i enlighet med riktlinjerna i sin motion.

17. Utredning om ägarlägenheter *Maria Bergvall, Ingela Engblom och Roger Kangur, boende i Timmermannen.*

Motionärerna anser att SKB bör utreda om ägarlägenheter vore mer fördelaktigt för köande och boende SKB-medlemmar samt för SKB som organisation jämfört med nuvarande konstruktion med hyresrätter.

Styrelsen besvarar motionerna 16 och 17 tillsammans.

Styrelsen konstaterar att en om-

vandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé, är oförenlig med föreningens stadgar och skulle innebära att SKB upphör.

Styrelsens föreslår föreningsstämman att avslå motionerna.

18. Attraktiva hyresnivåer och större delaktighet i bostadsområdenas skötsel *Mats Skog, boende i Markpundet*

Motionären föreslår att föreningsstämman tillsätter en arbetsgrupp som utreder två frågor, som han anser hör ihop och som bör bearbetas och besvaras i ett sammanhang, nämligen: Hur kan hyresnivåerna i SKB bli de mest attraktiva på marknaden? Hur kan de boende bli mer delaktiga i skötseln av sitt område och hur kan ett ekonomiskt incitament kopplas till detta?

Styrelsen anser att, innan tillsättandet av en arbetsgrupp med uppgift att hitta konkreta förslag, man bör undersöka intresset bland de boende medlemmarna att på fritiden delta i den praktiska skötseln. Detta kan lämpligen göras inom ramen för den hyresmedlemsenkät som planeras till hösten. Medlemmarna har möjligheter att påverka skötsel och underhåll dels via kvartersråden i dialog med den lokala förvaltningen, dels genom budgetdialogen. SKB sköter flertalet förvaltningsuppgifter med egen personal med mycket gott resultat, både vad gäller kvalitet och kostnad. SKB har mycket höga värden i enkäter beträffande hur nöjda medlemmarna är med sitt boende. Nyckeltalsanalyser visar att SKBs kostnader för skötsel och reparationer ligger under andra hyresvärdars kostnader. Även vad gäller hyresnivåer har SKB vanligtvis lägre hyror än andra hyresvärdar i jämförbara fastigheter och lägen.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

Fler motioner följer på nästa sida →

19. Kylskåp, skaffier, matkällare, diskmaskiner samt gemenskapsgrupp *Elisabeth Mattson, boende i Drevinge*

Motionären föreslår att kylskåpen ska anpassas i storlek till antalet boende i hushållet, skafferi installeras, matkällare ordnas samt förespråkar färre diskmaskiner i bostäderna. Motionären föreslår även att en gemenskapsgrupp ordnas för medlemmar över 55 år. **Styrelsen** konstaterar att motionen innehåller flera olika frågeställningar. SKBs lägenheter utrustas med kyl- och frysskåp som byts endast när de tjänat ut och inte längre fungerar. Inflyttande hyresmedlemmar får i de allra flesta fall överta begagnade kylskåp. Vidare har SKB idag inte skafferi som standard. Efterfrågan är inriktad på kylskåp och frys. I de fastigheter matkällare finns används dessa oftast till helt andra ändamål. Beträffande diskmaskin avgör hyresmedlemmarna själva om sådan ska installeras. Enligt konsumentverkets hemsida drar en diskmaskin mindre energi än handdisk. Därför kan det inte anses tillrådligt att verka för färre diskmaskiner i fastighetsbeståndet. Att föreningen centralt skulle ordna med en särskild grupp för medlemmar över 55 år är inte motiverat, då cirka 40 procent av de köande är under 18 år. Det står dock kvartersråden fritt att organisera och ordna med möten och aktiviteter för olika grupper, till exempel medlemmar över 55 år.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att motionen anses besvarad med vad som här redovisats vad gäller kylskåp och gemenskapsgrupp samt att avslå motionen vad gäller att installera skafferi och ordna matkällare.

20. Krav på Svanenmärkning vid inköp av ny köks- och tvättutrustning *Martin Jäderholm, boende i Tämnaren*

Motionären anser att SKB bör vara med och driva utvecklingen mot ett hållbart samhälle och yrkar därför på att föreningsstämman beslutar

att nyinköpt köks- och tvättutrustning ska vara Svanenmärkt, i de fall sådana produkter finns att tillgå på den svenska marknaden.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det är viktigt att värna miljön. SKB använder så långt möjligt miljövänliga produkter i både produktion och förvaltning. Styrelsen vill däremot inte villkora inköp med att endast Svanenmärkta produkter får användas. Idag finns till exempel inga fastighetsvättmaskiner som är Svanenmärkta, men de tvättmaskiner SKB installerar uppfyller ändå i princip kraven enligt Svanenmärkningen. SKB vill även fortsättningsvis välja köks- och tvättutrustning utifrån dels ett miljöperspektiv, dels ett förvaltningsperspektiv.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

21. Upphandling av måleriföretag *Kvartersrådet i Dovre*

Motionärerna har uppmärksammat missnöje och klagomål från de boende mot måleriföretaget Kumlins. Därför yrkar borädet i kvarteret Dovre att SKB upphandlar andra måleriföretag och avbryter samarbetet med Kumlins Måleri.

Styrelsen konstaterar att SKB har fått in några klagomål under 2007 på arbeten utförda av Kumlins Måleri, numer en del av Sandå Måleri AB. Arbetena har reklamerats av SKBs förvaltare och de felaktigt utförda arbetena har rättats till. Avtalet med Kumlins/Sandå Måleri är dock tecknat som en service till SKBs medlemmar, som själva avgör om man vill anlita detta bolag eller andra. När problem har uppstått med arbeten som utförs inom ramen för lägenhetsfonden, har SKB alltid medverkat till att leverantören har rättat felet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att motionen anses besvarad.

22. Enkäter *Mikael Möller, boende i Kampementsbacken*

Motionären yrkar i att-sats 1 att SKB ska upphöra med kostnadskrävande

statistiska undersökningar. Vidare föreslår motionären i att-sats 2 att SKB – via direkta kontakter med medlemmar, kvartersråd och fastighetsskötare – ska se till att inget missnöje förekommer och när sådant dyker upp skyndsamt lösa det bakomliggande problemet.

Styrelsen anför att olika enkäter och undersökningar ingår som en del i arbetet med att få en uppfattning om medlemmarnas olika önskemål och synpunkter och är ett viktigt komplement till de dagliga kontakter som sker med kvarterens många medlemmar. I mätningarna av vad hyresmedlemmarna tycker om sitt boende, har SKB fått mycket bra resultat. Trots de fina värdena finns det alltid förbättringar att göra. Det är då värdefullt att kunna utnyttja enkäter för att hitta förbättringsområden. Den senaste undersökningen är nedbruten på kvartersnivå och resultaten har använts för att förbättra verksamheten av det som hyresmedlemmarna inte tycker fungerar bra.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå att-sats 1, samt att anse att-sats 2 för besvarad.

23. Fastighetsskötarnas arbetsuppgifter *Mikael Möller, boende i Kampementsbacken*

Motionären inleder med att lista följande uppgifter som en fastighetsskötare anställd av SKB förväntas utföra, så som att kontrollera att det är rent, snyggt och städlat i gemensamma utrymmen och på fastighetens tomt året runt, klara av smärre reparationer i fastigheten, besiktiga lediga lägenheter m m. Motionären föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att se till att fastighetsskötarna utför uppgifterna ovan och att inte hyra in extra personal för att utföra dessa uppgifter.

Styrelsen anför att fastighetsskötarna utför i princip alla de arbetsuppgifter som motionären beskriver. Undantaget är besiktningsningar av lägenheter, vilka utförs av förvaltarna. SKB köper dock de tjänster som fastighetsskö-

tarna eller specialhantverkarna av tids- eller kompetensskäl inte kan utföra. SKBs bemanning utgår från en professionell bedömning av de enskilda fastigheternas skötselbehov, och bemanningen är väl anpassad för uppgifterna.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

24. Arvoden, löner och andra ersättningar *Mikael Möller, boende i Kampementsbacken*

Motionären yrkar att löner och förmåner för anställda och inhyrda i SKB ska göras offentliga för medlemmarna på samma sätt som i börsbolagen och i den offentliga förvaltningen.

Styrelsen konstaterar att SKB omfattas av lagen om ekonomiska föreningar. I redovisningshänseende är detta mycket likt det som gäller för aktiebolag. SKB redovisar i årsredovisningen till exempel arvoden, medelantalet anställda och uppgifter om fördelningen mellan kvinnor och män. I enlighet med årsredovisningslagen finns även uppgift om det sammanlagda lönebeloppet samt eventuella andra ersättningar. Dessutom redovisas särskilt verkställande direktörens lön samt eventuella förmåner. Övriga löner förhandlas individuellt mellan arbetsgivaren och den anställde och är därför inte offentliga. SKB har vid vakanser, längre sjukfrånvaro m m kontrollerat personal från bemanningsföretag. Inhyrd personal är en konsultkostnad och SKB kan därmed inte redovisa vad enskilda anställda i bemanningsföretag erhåller i ersättning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

25. Riktlinjer för samråd *Kvartersråden i Segelbåten och Dovre*

Motionärerna yrkar att stämman beslutar ge styrelsen i uppdrag att till nästkommande stämma fullgöra uppdraget från stämman 2000 genom att utarbeta ett förslag till riktlinjer för samråd om underhålls- och skötselfrågor för fastställande av

fullmäktige, för att därefter publiceras på SKBs hemsida. Motionärerna menar att stämman biföll ett yrkande om detta vid stämman 2000, men att detta aldrig fördes tillbaka till fullmäktige för beslut, att inga riktlinjer finns på SKBs hemsida och att frågor till SKB ges svävande svar.

Styrelsen erinrar om att vid tiden för stämman 2000 pågick redan ett arbete med att beskriva hur information och samråd i konkreta boendefrågor skulle kunna gå till. En slutrapport med förslag till riktlinjer redovisades på fullmäktigedagen i november 2000. Förslaget hade tidigare under hösten behandlats vid 10 mötestillfällen, där 41 av SKBs kvartersråd deltog. Förslaget hade på dessa möten accepterats i sin helhet. Riktlinjerna har från och med hösten 2001 använts vid samtliga möten i budgetdialogen och legat som förstasida i det häfte med underhållsåtgärder som årligen diskuteras i budgetdialogen. Riktlinjerna har nu infogats i kvartersrådspärmen och finns också tillgängliga på SKBs hemsida. Styrelsen anser därför att den i allt väsentligt fullgjort stämmans uppdrag, men medger att en redovisning borde ha gjorts på föreningsstämman 2001.

Styrelsen föreslår fullmäktige att motionen anses besvarad.

26. Vindkraftsel för lägre elkostnader *Solveig och Svante Jansson, köande medlemmar*

Motionärerna föreslår att SKB undersöker möjligheten att ansluta sig till och teckna andelar i något vindkraftverk, samt vilka lägre energikostnader detta skulle innebära för de boende.

Styrelsen anser att motionärerna redovisar en intressant idé. Att köpa andelar i vindkraftverk måste dock i nuvarande läge bedömas som en mycket riskfylld investering för SKBs del. De flesta av SKBs boende medlemmar har egna abonnemang och kan därför bestämma vilken el man vill köpa och från vilken leverantör. I takt

med en fortsatt positiv utveckling av olika insatser inom energiområdet är dock SKB berett att aktivt medverka i användningen av mer miljövänliga energislag. Inriktningen i energiarbetet är för närvarande att successivt reducera energiförbrukningen.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

27. Byggande av energisnåla passivhus *Bertil Nyman, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar*

Motionären förklarar att avsikten med sin motion är att förstärka SKBs roll som ett ledande miljöföretag genom att bygga ännu mer energisnåla passivhus. En rad exempel ges på lyckade byggen och jämförelser mellan energiåtgång i ett passivhus jämfört med ett vanligt nybyggt hyreshus. Motionären yrkar därför att stämman beslutar att SKBs ledning och styrelse ska studera passivhustekniken under hösten 2008, så att man är mogen att besluta om ett första projekt under första halvåret 2009.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det är viktigt att ta till sig ny kunskap och nya idéer som kan leda till att energiförbrukningen minskas. SKB bygger redan idag nya hus som gott och väl klarar de nya byggbestämmelsernas krav. De markanvisningar som SKB för närvarande har är inte möjliga att bebygga med passivteknik eftersom byggrätterna inte möjliggör vägg tjocklekar på 60 cm samt att detaljplanernas kvalitetsprogram styr husens utseende/design. Framtida markanvisningar i friare exploateringsområden kan ge möjligheter att pröva passivtekniken vid planering och byggande. Med en byggtakt på cirka 80–100 lägenheter om året och nästan 7 000 befintliga lägenheter är den största utmaningen för SKB att minska energiförbrukningen i de befintliga husen.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

28. Stopp för stambyten *Jan Olof Jonsson, hyresmedlem i Idö-Väldö*

Motionären vill att de påbörjade stambytena inom SKBs bostadsbestånd ska stoppas, bortsett från sådana som redan påbörjats eller kommit så långt i beslutsprocessen, att entreprenör är kontrakterad. Eftersom stambytena långsiktigt innebär höjd hyra och kortsiktigt ett obehag för hyresgästen under cirka 1½ månads tid anser motionären att SKB i stället ska begränsa sig till att utföra nödvändigt underhåll på sina fastigheter.

Styrelsen anför att bostadshus efter cirka 50 år bör genomgå en nödvändig upprustning. De vitala installationssystemen är då i så dålig kondition att traditionellt underhållsarbete inte längre är tillräckligt. Badrum, rör- och elinstallationer m m byts för att inte allvarliga skador ska inträffa. SKB har sedan 1970-talet kontinuerligt rustat bostadshusen, med evakuering alternativt kvarboende. Upprustning leder till hyreshöjning, som motionären så riktigt påpekar, eftersom kostnaderna för åtgärderna inte kan inrymmas i den vanliga underhållsbudgeten. Den stambytesprocess som påbörjades under 2007 avser hus byggda 1955. Stambytet genomförs med kvarboende, eftersom åtgärderna är av mindre omfattande karaktär. Detta medför att SKBs kostnader för de nödvändiga insatserna reduceras och därmed också hyreshöjningen för de boende.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

29. Den omfattande nybyggnationen *Mikael Möller, boende i Kampementsbacken*

Motionären anser att SKBs planerade byggnation från och med 2007 och framåt endast skuldsätter de boende medlemmarna. Därför yrkar motionären att den omedelbart fryses och att en demokratisk diskussion om mål, medel och principer för SKB genomförs, där alla får delta på lika villkor.

30. Minskad nybyggnation och mindre bördor för hyresmedlemmar i innerstaden *Kenneth Berg, boende i Stångkusken*

Motionären anser att under de senaste åren har största hyreshöjningarna genomgående drabbat äldre betalningssvaga medlemmar boende i innerstaden. Vidare fruktar motionären att den kostnad som SKB drar på sig genom att bygga fler fastigheter, framledes kommer att innebära ytterligare ökade kostnader för denna grupp. Motionären yrkar därför att stämman beslutar att minska de för SKB påverkbara framtida kostnaderna genom en minskning (till exempel halvering) av den planerade nybyggnationen. Målsättningen bör vara att ej höja några hyror, snarare försöka sänka hyrorna i det nuvarande lägenhetsbeståndet. Vidare föreslår motionären att kostnadsbördan (hyran) minimeras för SKB-medlemmarna, som bott länge inom fastighetsbeståndet.

Hyresutskottet anser att den planerade och kommande nyproduktionen bör fortskrida för att behålla den stora skaran av köande medlemmar som stärker ekonomin i föreningen. Att ha olika hyressättningar för olika medlemmar kan inte bli aktuell. Det strider mot likhetsprincipen. Lagen om ekonomiska föreningar Kap 7, 16§ säger att: *Föreningsstämman får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.*

Styrelsen besvarar motion 29 och 30 tillsammans.

Styrelsen konstaterar att frågan om SKBs nyproduktion har diskuterats vid ett flertal tillfällen och föreningsstämman har ansett det angeläget att nyproduktion av lägenheter fortsätter. Det kan antas att medlemmar fortsätter att vara medlemmar för att

Fler motioner följer på nästa sida →

de har ett intresse av att nu eller i framtiden hyra en bostad i föreningens bostadsbestånd. Att föreningen har över 81 000 medlemmar visar på ett starkt intresse. Alla lägenheter är uthyrda, vilket visar att det finns en god efterfrågan på SKBs bostäder. Föreningsstadgarna anger att huvudsyftet med föreningen är att bereda sina medlemmar tillgång till lägenheter. Nyproduktionen har i sig inte heller medfört att de boendes hyror höjts.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionerna.

31. Stoppa nybyggnationen på Kampementsbacken m m *Mikael Möller, boende i Kampementsbacken*

Motionären föreslår stämman att ålägga styrelsen att ej föreslå eller genomföra verksamhet som försämrar boendemiljön för någon boende medlem. Vidare föreslås att alla planer på nybyggnation på Kampementsgatan stoppas, samt att SKBs styrelse politiskt ska verka för att de politiska partierna slutar försämrade levnadsförhållandena för stockholmarna.

Styrelsen anför att motionären också 2007 hade en motion, i vilken föreslogs ett stopp för nybyggnation på Kampementsbacken. I årets motion har inget nytt framkommit som förändrar styrelsen uppfattning i frågan. SKB erhöll 2001 en markanvisning av Stockholms stad avseende byggande av cirka 60 lägenheter i två hus på Kampementsbacken. Med hänvisning till det stora trycket på SKB att bygga bostäder bör alla nya bostadsidéer prövas. Stockholm stad har för sin del uttalat att man ser positivt på nya bostäder i det aktuella läget. Ett kompletteringsprojekt innebär att den befintliga miljön påverkas i ett eller annat avseende. Det gäller att se till att den negativa påverkan inte blir alltför stor för den befintliga miljön eller boende i området. Om planprocessen visar att bebyggelsen bedöms som lämplig, bör också SKB fullfölja projektet. Om

SKB inte bygger kommer någon annan byggherre att göra det.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

32. Hyressättningen *Mikael Möller, boende i Kampementsbacken*

Motionären föreslår stämman besluta att de extra uttaxeringarna om 81,2 miljoner, för perioden 2004 – 2008, ska återgå till dem som har betalt/betalar. Vidare yrkas att beslutet taget 2003 om riktlinjer för hyressättningen ska upphävas.

33. Korrigering av hyreshöjningarna för 2008 *Kvartersrådet i Segelbåten*

Motionärerna hävdar att den extra hyreshöjningen på 5 kr/kvm och år som drygt hälften av fastigheterna i innerstaden har fått i år inte stämmer med vare sig SKBs stadgar eller hyresriktlinjerna. Motionärerna yrkar därför att stämman beslutar att ändra hyreshöjningen 19 kr/kvm och år för 2008 till 14 kr/kvm och år, samt att redan inbetald hyra ska återbetalas till de aktuella hyresgästerna.

34. Om hyressättning *Kvartersrådet i Kartagos Backe*

Motionärerna anser att de år 2003 antagna riktlinjerna för hyressättning är oklara och ger negativa signaler. Att, som i riktlinjerna, säga att "hyran skall sättas så att samtliga lägenheter blir uthyrda" legitimerar felsatsningar. Istället bör köande medlemmars önskemål och behov grundligare undersökas före ny- och ombyggnation. Strävan ska vara att varje fastighet i möjligaste mån bär sina egna kostnader. Motionärerna menar att det helhetsperspektiv en kooperativ förening ska ha uttrycks på ett mer positivt sätt i stadgarna, varför man yrkar att riktlinjerna för hyressättning antagna år 2003 upphör att gälla.

35. SKBs oklara principer för hyressättning *Ulla Jormin, Lars Werner-son och Lennart Angeli, fullmäktig, fullmäktigesuppleant och hyresmedlem i Munin*

Motionärerna anser att den "vär-

debaserade" hyressättningsprincip, som nu tillämpas av SKB, inte lever upp till likabehandlingen av hyresgäster och saknar fasta regler. Att föreningens hyror sätt utifrån "en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter" finner man orimligt och godtyckligt. Den marknadsanpassningen av hyrorna som den "värdebaserade" hyressättningen medfört gör att penningen styr vilken lägenhet en medlem kan få eller om en medlem ha råd att bo kvar, vilket går på tvärs med SKBs värdegrund som kooperativ hyresgästförening ägd av medlemmarna. Motionärerna föreslår därför fullmäktige besluta att avskaffa nuvarande "värdebaserade" principer för hyressättning och istället införa en kostnadsbaserad hyressättning som bygger på en klar koppling till faktiska kostnader.

36. Avskaffande av den relativa hyressättningen *Kvartersrådet i Motorn*

Motionärerna konstaterar att SKB under de senaste åren tillämpat så kallad relativ hyressättning. Genom en undersökning har SKB funnit en vilja att betala mer i hyra för innerstadsläge, vilket gett utslag i de senaste hyresförhandlingarna. Trots att det lägesbaserade hyrestänkandet vinner mark, tycker motionärerna att SKB borde tillämpa ett alternativ till andra mer kommersiellt inriktade sätt att beräkna hyror. Motionärerna omnämner härvid principen att varje fastighet ska bära sina egna kostnader såväl som bovärdesklassningen, som båda upplevs som enklare att förstå och mer i samklang med SKBs idéarv. Motionärerna uppmanar därför stämman att avskaffa systemet med relativ hyressättning och att införa en hyressättning i samklang med SKBs grundläggande värderingar.

37. Hyressättningsprinciper *Willy och Åsa Jäger, Jan Granath, boende i Stångkusken samt Carl-*

Erik Stawström, fullmäktigesuppleant i Stångkusken

Motionärerna anser att lägenhetsfaktorn under de senaste åren har haft för stor betydelse för storleken på hyreshöjningarna. Motionärerna yrkar att stämman beslutar angående hyressättningen att principerna för denna ska åter spegla SKBs unika relation med hyresgästerna/medlemmarna och ske på saklig och mätbar grund, inte på subjektiva bedömningar och att fördelningen "självkostnad" respektive subvention av nybyggnation ska synliggöras i hyressättningen. Vidare bör långt medlemskap i SKB premieras genom att lägesfaktorn återfår sin ursprungliga, lägre betydelse. Motionärerna avslutar med att yrka på att motionen överlämnas till den av SKB utsedd utvärderingsgruppen för beaktande.

Hyresutskottet yttrar sig över motionerna 32, 33, 34, 35, 36 och 37 i ett sammanhang.

Hyresutskottet anför att enligt SKBs stadgar ska de totala hyresintäkterna inom SKB bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten ska baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.

Sedan 2003 gäller därutöver de av föreningsstämman 2003 antagna riktlinjerna för hyressättning: "Föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheternas relativa värden". Föreningen har i övrigt naturligtvis att följa Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, som vad gäller hyressättningen endast säger att hyresgästen ska betala den hyra som föreningen bestämmer. Utskottet ser inget skäl till att förändra antagna riktlinjer för hyressättningen, och vill i sammanhanget påminna om att en redan beslutad utvärdering pågår. Utredningen ska redovisas på fullmäktigedagen hösten 2008.

38. Motiveringar för hyresnivå och fördelning av hyreshöjningar

Kvartersråden i Segelbåten och Dovre

Motionärerna är kritiska till hur motiveringar för 2007 år hyror formulerades. Motionärerna yrkar mot bakgrund av detta att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att var för sig redovisa vilka motiveringar man vill anföra för beslutat totalt hyreshöjningsbelopp och för hur det har fördelats på SKBs olika fastigheter.

Hyresutskottet yttrar sig över motion 38, 6 och 41 i ett sammanhang. Yttrandet redovisas efter motion 41.

39. Utvärdering av hyresriktlinjer

Kvartersrådet i Segelbåten

Motionärerna är kritiska till utfallet av 2003 års stämmas beslutade riktlinjer för hyressättning och yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att se till att utvärderingen av 2003 års hyresriktlinjer innefattar en konkret redovisning för varje hyreshöjningsår av hur riktlinjerna har tolkats och tillämpats vid fördelningen av den totala hyreshöjningen på enskilda fastigheter respektive grupper av fastigheter. Vidare yrkar motionärerna att stämman ger styrelsen i uppdrag att se till att utvärderingen av 2003 års hyresriktlinjer innefattar analys och överväganden i fråga om sociala konsekvenser av starka hyreshöjningar, bibehållande av kötidens värde samt möjligheter att basera hyressättningen på objektiva faktorer och faktiska kostnader.

Hyresutskottet följer noggrant utfallet av den genomsnittliga kvadratmeterhyran varje år i samband med årets samråd. Hyresutskottet följer även den övriga hyresmarknaden genom dagspress och Bofast, Hem och Hyra m fl. Hyreshöjningarna inom SKB har generellt varit lägre än inom allmännyttan. Differentiering används även inom allmännyttan. Hyresutskottet ser inget skäl till att förändra antagna riktlinjer för hyressättningen.

Styrelsen behandlar motionerna 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 och 39 tillsammans.

Styrelsen konstaterar att frågor om föreningens hyror och riktlinjer för hyressättning har diskuterats vid ett flertal tillfällen. De tre senaste stämmorna har behandlat frågorna, varvid styrelsen har hänvisat till sitt utlåtande över föregående års motioner. Bakgrunden är att nuvarande riktlinjer för hyressättning fastställdes av föreningsstämman 2003 och gäller tills vidare. Till föreningsstämmans beslut 2003 antecknades att en utvärdering av riktlinjerna skulle göras efter fem år. I och med det senaste hyressamrådet i november 2007 (som avsåg 2008 års hyror) har det nu gått fem år. Styrelsen har därför tillsatt en arbetsgrupp för denna utvärdering. Arbetsgruppen räknar med att kunna redovisa en rapport på fullmäktigedagen i höst. Rapporten avses bli föremål för diskussion och synpunkter bland föreningens medlemmar. Syftet är att uppnå en bred förankring hos medlemmarna för hyressättningsprinciperna inom föreningen. Styrelsen ser inga skäl att nu föregå arbetsgruppens rapport. Vid tidigare föreningsstämmor har behandlats frågor om redovisning/motivering av beslutade hyreshöjningar. Styrelsen har då redovisat att det måste göras olika avväganden vid hyressamråden. Generella bedömningar får ställas mot enskilda synpunkter. Någon absolut rättvisa går inte att åstadkomma. Det viktigaste är att de olika beslut som fattas görs med en helhetsyn och med föreningens bästa för ögonen. Det är därför inte möjligt att göra detaljerade redovisningar om hur olika fastigheter behandlats. Översiktliga motiveringar till de träffade hyressamråden görs däremot. Detta förfaringsätt har godkänts av föreningsstämman. Differentiering av hyreshöjningarna är en metod som tillämpats i alla år och som utgår från § 42 i stadgarna "...Hyres-

sättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten". De totala hyreshöjningarna slutligen är grundade på att de ska bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi säkerställs. Att göra återbetalningar av redan beslutade hyreshöjningar är därför inte aktuellt.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att avslå motionerna 32 och 33, samt att motionerna 34, 35, 36, 37 och 38 och 39 ska anses som besvarade med vad som redovisats.

40. Minskad betydelse av antalet kvadratmeter för definition av lägenhetsstorlek och hyressättning *Kenneth Berg, boende i Stångkusken*

Motionären anser att antal kvadratmeter och lägesfaktorn har haft för stor betydelse för storleken på hyreshöjningarna under de senaste åren, och att ringa betydelse har tillmätts till exempel standard och omoderna, opraktiska lägenhetslayouter. Därför anser motionären att vid eventuella framtida hyreshöjningar bör SKB se till att alla enrummare, tvårummare, tre rummare och så vidare får ungefär samma höjning oberoende antal kvadratmeter. Motionären yrkar därför att stämman beslutar att i samband med hyreshöjningar och hyressättningar ändra definitionen av lägenhets storlek i enlighet därmed. Lägenhetens storlek ska i första hand definieras av antal sovrum, badrum och kök.

Hyresutskottet anser att hyressättningen ska ske per kvadratmeter. I den inre klassning som gjorts tidigare har hänsyn tagits till de faktorer som kan påverka hyressättningen bland annat dålig planlösning.

Styrelsen anför att en redovisning av lägenheter genom att, förutom deras rumsantal, ange deras yta måste anses vara rimligt. Lägenhetsytan är normalt också en lämplig grund att fördela hyror

efter. En större lägenhet upplevs oftast som värdefullare än en mindre lägenhet med samma rumsantal. Styrelse och hyresutskott har enligt gällande hyresriktlinjer möjlighet att ta hänsyn till eventuella udda lägenheter när hyror fördelas vid det årliga hyressamrådet. Att generellt klassa trerumslägenheter likadant, det vill säga att bortse från lägenheternas yta är däremot inte lämpligt.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

41. Regler för samråd inför hyresändring *Kvartersrådet i Segelbåten*

Motionärerna konstaterar att vid stadgeändringen 2007 ändrades bland annat reglerna för samråd inför hyresändring. Nu står det i § 29: "Innan styrelsen bestämmer hyror ... eller beslutar om hyresändring ... skall samråd ha ägt rum med hyresutskottet. Inför detta samråd skall utskottet, samtidigt som styrelsen, ha fått del av de beräkningar och övrigt beslutsunderlag som finns tillgängligt för styrelsen." Motionärerna menar att denna formulering inte är logiskt sammanhängande och att det är fel att ingen minimitid anges för hur långt i förväg hyresutskottet ska ha fått beräkningar och övrigt beslutsunderlag. Motionärerna yrkar därför att stämman beslutar att § 29 första stycket andra meningen i SKBs stadgar ska lyda: "Inför detta samråd skall utskottet senast en vecka före ha fått del av de beräkningar och övrigt beslutsunderlag som finns tillgängligt för styrelsen."

Hyresutskottet yttrar sig över motion 41, 6 och 38 i ett sammanhang.

Hyresutskottet ser som sin uppgift att, inom ramen för vad stadgarna föreskriver, verka för att föreningens stadgar och antagna riktlinjer för hyressättningen följs och att såväl köande som boende medlemmars intressen tillgodoses, samt samråda

Fler motioner följer på nästa sida →

med styrelsen. Styrelsen har beslutanderätten över hyressättningen.

Utskottets funktion är alltså att samråda – inte att förhandla. Hyresutskottet får materialet samtidigt som styrelsen. Vad gäller utskottets organisation och ansvar, anser nuvarande ledamöter att arbetet fungerar väl och att det inte finns någon anledning till ändring av stadgarna för utskottets verksamhet.

Styrelsen anser liksom motionärerna konstaterar att bakgrunden till stadgeändringen 2007, avseende stadgarnas § 29, är att det tidigare inte har varit praktiskt möjligt att sända ut handlingar inför hyressamrådet fyra veckor i förväg. Den ordning som nu gäller är att handlingarna sänds ut en vecka före respektive sammanträde. Styrelsen och hyresutskottet får handlingarna samtidigt. Det motionärerna vill uppnå är alltså redan uppfyllt. Någon stadgeändring är därför inte nödvändig.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

42. Insatser vid flytt till mindre lägenhet *Bill och Gummel Borden, boende i kvarteret Idö*

Motionärerna yrkar att pensionärer som flyttar inom SKB till en lägenhet med mindre antal kvadratmeter ska betala högst den summa som de får för den lägenhet de lämnar. Detta ska gälla enbart för de medlemmar som har bott i sin nuvarande lägenhet innan det nuvarande systemet med högre insatser började gälla år 2001.

Styrelsen delar i allt väsentligt motionärernas uppfattning. Styrelsen vill emellertid hänvisa till föreningsstämman 2000 där konsekvenserna vid flytt från större till mindre lägenhet behandlades. Bland annat visar det sig att den högre insatsen vid byte från större till mindre lägenhet tjänas in genom minskad hyra på 2–10 månader beroende på vilken lägenhetsstorlek det rör sig om. Slutligen vill styrelsen peka på den möjlighet som finns i SKBs stadgar § 38b fjärde stycket som lyder ”Om det föreligger särskilda

skäl, kan styrelsen efter särskild prövning, medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens bostadsbestånd”. Frågeställningen har således beaktats när det nya insatssystemet infördes.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

43. Ränta på medlemmarnas frivilliga sparande *Håkan Nord, fullmäktig för köande medlemmar*

Motionären anser att SKB bör undersöka möjligheten att erbjuda ränta på SKBs medlemmars frivilliga sparande i syfte att stärka föreningens ekonomi. Motionären jämför med andra ekonomiska föreningar, som OK och Konsum, där ränta erbjuds och som SKB skulle kunna kontakta för erfarenhetsutbyte. En marknadsundersökning bland SKBs medlemmar föreslås också. Målet bör vara ett långsiktigt sparande med få transaktioner och liten administration. För att uppnå detta, bör ett särskilt konto för frivilligt sparande finnas, där uttag exempelvis endast skulle kunna göras via SKBs hemsida eller tonvalstelefon, och då endast till i förväg valt mottagarkonto.

Styrelsen anför att de regler som gäller enligt SKBs stadgar är att på medel inestående på medlemskonto utgår en ränta som fastställs av styrelsen, dock får inte räntesatsen vara lägre än Riksbankens från tid till annan gällande referensränta minus två procentenheter och inte högre än referensräntan. Styrelsen har alltså möjlighet att utnyttja ett spann på två procentenheter. De senaste åren har styrelsen valt att lägga räntenivån på referensränta minus en procentenhet, vilket för 2007 har inneburit en ränta på 2 procent för första halvåret och 2,5 procent för andra halvåret.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

44. De köandes sparande *Mikael Möller, boende i Kampementsbacken*

Motionären anser att bördan för införskaffande av bostäder har förskjutits från de köande till de boende, genom att det nominella värdet på sparandet har bibehållits. Därför yrkas att stämman beslutar att total medlemsinsats och årligt sparbelopp uppräknas i enlighet med byggkostnadsindex, samt att detta sker från det år som ger de största beloppen.

45. Förnyad översyn av bosparandet *Edvin Incitis, fullmäktig för köande medlemmar och Tor-Björn Willberg, boende i Städrocken*

Motionärerna vill höja spartaket/spartaken så att SKBs ekonomi förstärks och så att byggandet av fler nya lägenheter möjliggörs. Motionärerna föreslår därför att styrelsen får i uppdrag att tillsätta en utredningsgrupp, där fullmäktige och hyresutskottet ingår. Denna utredningsgrupp ska ta fram ett förslag på höjning/anpassning av insatserna så att sparandenivån stödjer byggnation av nya lägenheter utifrån nu gällande regler (utan statliga subventioner), men också på sådan nivå att det inte skapar för stor ekonomisk belastning för föreningens medlemmar.

Styrelsen besvarar motionerna 44 och 45 tillsammans.

Styrelsen konstaterar att frågan om höjning av medlemsinsatsen, som framgår i den senare av motionerna, har varit föremål för utredning redan 1998. Denna utredning ledde till en höjning av taket på den då så kallade bosparinsatsen från 6 500 kronor till nuvarande 10 000 kronor. De senaste årens ökade byggkostnader har, liksom borttagna statliga bidrag, medfört att insatserna för SKBs nyproducerade lägenheter höjts kraftigt. En höjning av medlemsinsatserna/bospargränsen genom en ökning av bosparandet skulle underlätta både för dem som är intresserade av kommande nyproduktion och för dem som är intresserade av lägenheter i det befintliga beståndet. Styrelsen har

därför för avsikt att under året studera frågan och överväga behovet av förändringar i insatssystemet.

Styrelsen föreslår att motion 45 anses besvarad, samt att avslå motion 44.

46. Likvidation, § 46 i stadgarna *Mikael Möller, boende i Kampementsbacken*

Motionären föreslår stämman att lydelsen § 46 i SKBs stadgar *Om föreningen träder i likvidation skall föreningens behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras inbetalda insatser* skall ändras till *Om föreningen träder i likvidation skall föreningens behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras inbetalda insatser efter uppjustering med byggkostnadsindex.*

Styrelsen anför att lagen om kooperativ hyresrätt inte medger indexuppräknings av boinsatserna och styrelsens uppfattning är därmed att man inte heller kan göra motsvarande uppräknings när det gäller medel som ska fördelas vid eventuell likvidation.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

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

Motionerna och styrelsens utlåtande över varje motion diskuteras på de ordinarie medlemsmötena. Beslut fattas av fullmäktige på föreningsstämman, som i år hålls den 29 maj.

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



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

svenskaskydd.se

KALENDARIUM 2008

Ordinarie medlemsmöten	17 april–8 maj	Föreningskolan	1 oktober–12 november
Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll ska vara inlämnade senast	30 april	Nästa nr av Vi i SKB kommer ut	slutet av oktober
Föreningsstämma	29 maj	Sista dag för inbetalning av bosparande	31 oktober
Nästa nr av Vi i SKB/Byta Bostad kommer ut	slutet av juni	Informationsdag för fullmäktige	22 november
Budgetmöten kvartersråden och SKBs förvaltning	mitten av september – mitten av oktober	Informationskväll för medlemmarna	25 november
Introduktionsmöte för nya förtroendevalda	23 september		

Att hyra

BILPLATSER

Vårberg. Duvholmsgränd, månadshyra 150 kr (uteplats).

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

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

FÖLJ MED PÅ arkitekturguidning

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

Bussturerna genomförs lördagen den 31 maj, då färden går västerut (bland annat Motorn-Vingen-Bälgen i Vasastan, Ulvsunda, Nockeby) och lördagen den 18 oktober, som går till söderort (bland annat Ryssjan på Södermalm, Årsta, Gröndal). På varje tur gör vi några stopp med korta promenader. 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 tisdagen den 22 april 2008. 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

ANMÄLAN

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

- 31 maj (västerort)
 18 oktober (söderort)

Jag/vi kommer 1 person 2 personer

NAMN: _____

ADRESS: _____

POSTNR: _____

POSTADRESS: _____

TEL DAGTID: _____

MEMLEMSNUMMER: _____

Anmälan skickas till SKB, Box 850, 161 24 Bromma eller faxas till 08-704 60 66 och måste vara SKB tillhanda senast den 22 april 2008.



SKB-PLUS

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



GLAS OCH PORSLIN

Svenska Porslins- & Glasvaru AB, Hammarby Allé 78 C, Hammarby Sjöstad. 08-32 49 10. www.porslinsbolaget.com. 20 % rabatt på hela sortimentet.

FÄRG, TAPETER, MÅLNING

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

Flügger Färg, www.flugger.se. 20 % rabatt på ordinarie butikspris vid köp av lagerförda färger och tapeter. Kan inte kombineras med andra erbjudanden. Rabatten gäller i följande butiker: Karlsbodavägen 13-15, Bromma. Enebybergsvägen 10 A, Danderyd. Sockenvägen 467, Enskede. Vendelsövägen 51, Haninge. Industrivägen 10, Solna. Kanalvägen 7, Upplands Väsby. Linnégatan 22, Stockholm.

ABC Färgekonomi, Birger Jarlsg. 65, Stockholm. 08-673 70 75. www.abcfargekonomi.com. 20 % rabatt på ordinarie priser.

Västerorts Lackcenter, Bruttovägen 12, Järfälla. 08-26 55 33. www.vlc.se. Renoveringslack-

ering av köksluckor, lådor, garderober och innerdörrar m m samt nytillverkning av utbytesluckor och lådor. SKBs medlemmar erbjuds upp till 15 % rabatt på ordinarie priser av vissa artiklar och tjänster.

Lackat och Klart i Nacka AB, Svarvarvägen 20, Saltsjö-Boo. 08-718 26 50. www.lackat-oklart.se Renoveringslackering av köksluckor, lådor, garderober, innerdörrar m m. SKBs medlemmar erbjuds upp till 10 % rabatt på ordinarie priser.

GOLVPRODUKTER, INREDNINGAR

Ekens Golv, Bäckdalsvägen 1, Huddinge. www.ekensgolv.se. 20 % rabatt på golvprodukter samt 10 % på inredningar.

BELYSNING

Norrmalms Elektriska Affär AB, S:t Eriksgatan 87. www.norrmalmsel.se. 10 % rabatt på all belysning.



RADIO, TV, FOTO

Expert Hammarby Sjöstad, Hammarby Allé 92. www.expert.se. 10 % rabatt på hela sortimentet av radio, teve och foto. Gäller ej vid kampanjpriser. Om 10 % rabatt på ordinarie pris blir lägre än eventuellt kampanjpris gäller det priset.

BYGGVAROR

Fredells Byggvaruhus, Sickla Allé 2-4, Nacka. 08-723 47 00. www.fredells.com. Trävaror, byggmaterial, järn, färg, golv, vvs, el. Medlemsrabatter: 5-28 % på lagerförda produkter, dock ej annons-, säsong- och beställningsvaror samt lågmarginalprodukter. Rabatten gäller vid

uppvisande av medlemsbevis och legitimation i samband med kontant betalning i utgångskassorna.

MARKISER, PERSIENNER

Nicklassons Markiser AB, Sockengränd 2, Årsta. 08-722 90 15. www.nicklassons.nu. Markiser, persienner, vertikalgardiner 40 %. Dukar, rullgardiner 20 %. Montering och arbetskostnader tillkommer.

VITVAROR, HUSGERÅD

Electrolux Home AB (Home), www.electroluxhome.com. Electrolux Home vitvarusortiment: 10 % på ordinarie pris, vid aktivitetspriser minst 5 %. Electrolux Home Små-el/ Cookshopsortiment: 10 % på ordinarie pris. Gäller följande Home-butiker: Götgatan 58, Klarabergsgatan 33, Fiskartorpsvägen 56, Täby Centrum, Glimmervägen 10 (Stinsen), Sollentuna.

TVÄTTERI

Sturebadstvättan, Humlegårdsgatan 17 och Sky City Arlanda. www.sturebadstvattnen.se. 15-20 % rabatt på ordinarie tvättpriser.

LÅS OCH TILLBEHÖR

Kungsholms Låsservice, Polhemsgatan 7. 10 % rabatt på lås och tillbehör.

TAVLOR INRAMNING

Bromma Ramaffär, Bergslagsvägen 3, vid Brommaplan. 08-26 67 30. SKBs medlemmar får 20 % rabatt på inramningar.

ELRABATTER

Fortum. Nu har du som SKB-medlem möjlighet att sänka dina elkostnader. Du får rabatt om du tecknar avtal med Fortum. Ring Fortum kundservice 020-46 00 66 och uppge kod PSSKB1. Rabatten kan inte kombineras med andra erbjudanden.

BILPOOL

Medlemskap i City Car Club ger tillgång till alla City Car Clubs bilar i Stockholm, Göteborg och Helsingfors. SKB-medlemmar får 5 % rabatt på månadskostnaden hos City Car Club. Prislista och avtalsvillkor finns på www.citycarclub.se eller ring 08-601 28 80.

HEMFÖRSÄKRING

Folksam erbjuder hemförsäkring för SKBs köande medlemmar. Beloppslös, det vill säga du blir alltid försäkrad till rätta värdet och slipper göra en värdering av ditt bohag. Rabatt på många tilläggsförsäkringar. Ring Folksam, Lenniann Lauritzen, 08-772 86 21.



LÅN I BANK

Handelsbanken Brommaplan erbjuder blancolån, det vill säga lån utan säkerhet, upp till 100 % av erforderlig insats till SKB, alternativt 50 000 kronor för övriga ändamål. Ränta: Riksbankens reporänta + 2,75 %. Säkerhet: Blanco. Amorterings-tid enligt överenskommelse. Sedvanlig kreditprövning. Inga uppläggnings- och aviseringavgifter (debiteringskonto i SHB fordras). Ring 08-564 103 00 eller maila till brommaplan@handelsbanken.se.

SEB. SKBs medlemmar får låg ränta och betalar ingen uppläggningsavgift. Låna från 20 000 upp till 350 000 kronor. Du behöver inte ha dina övriga bankaffärer hos SEB och kan när som helst lösa lånet utan extra kostnader. Ring SEB för att ansöka om lån direkt på 0771-365 365, dygnet runt.

INFORMATION FRÅN SKBS MEDLEMSSERVICE

MEDLEMSBEVIS I slutet av januari varje år får du ett medlemsbevis med bland annat turordningsdatum, ekonomisk ställning och information om medlemsmöten samt avier för årsavgift och bospar. Årsavgiften förfaller till betalning den 31 mars och bospar den 31 oktober.

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

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

FAMILJEMEDLEMSKAP Medlemmar inom samma familj och med samma adress kan begära familjemedlemskap. För ett sådant medlemskap betalar du halva årsavgiften, 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 beställs via vår telefonsvarare 08-704 61 37, av växel 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 förfallodag.

Är du intresserad, ring vår växel, telefon 08-704 60 00, och beställ ytterligare information och blankett. Du kan även göra det via vår hemsida under "Dina saldon".

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

SKBs PLUSGIROKONTON

496 30 02-3 För årsavgift och bospar
57 37 85-3 För nya medlemmar, för årsavgift och bospar om avi saknas samt för komplettering av totalinsats vid teckning av hyreskontrakt
92 72 00-6 För hyresinbetalningar

Kontakta gärna 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

KVARTERSRÅDSTRÄFFARNA 2008

Varje år i månadskiftet januari/februari träffas SKBs kvartersråd för att få information om och diskutera aktuella SKB-frågor samt förbereda vårens medlemsmöten.

Uppslutningen i år var väldigt hög. Nästan alla kvartersråd var med när träffarna gick av stapeln den 29 januari för Norra distriktet respektive den 5 februari för Södra distriktet. Träffarna hölls på kvällstid mellan klockan 17.30 och 21 på SKBs kontor i Abrahamsberg. Stämningen var god på båda träffarna.

VD Henrik Bromfält inledde med att berätta om tillståndet i föreningen. Ekonomin är god, medlemsantalet ökar fortfarande, om än något långsammare är tidigare och byggverksamheten fortsätter.

SKBs nya föreningssekreterare Carina Challis gick igenom formalia för vårens medlemsmöten. I år är det val av fullmäktigeledamöter i Södra distriktet. Det är

många praktiska frågor som går igenom och kvartersråden får senare informationen skickad till sig hem i brevlådan.

SKBs tekniska chef, Bo Andersson gick igenom SKBs miljöplan, ett ämne som verkligen ligger i tiden. SKB har i flera år jobbat med tvååriga miljöplaner och arbetar intensivt med besparingar när det gäller energi, vatten och miljöbelastande ämnen. Arbetet går bra, satta mål uppfylls i allt väsentligt, men det finns naturligtvis mer att göra!

Distriktscheferna Cecilia Elmestål och Magnus Mörner redogjorde för budgetdialogen rörande SKBs planerade underhåll och berättade om nya kärll och skyltar i våra återvinningsrum. Kvartersrådspärmen togs också upp till diskussion.

Claes Göthman, förvaltningschef, genomförde en ytterst ovetenskaplig undersökning om de deltagandes datorinnehav och internetuppkopplingar. Det

visade sig att nästan alla närvarande hade såväl dator som internetuppkoppling i hemmet! Detta som en inledning på en redovisning av SKBs planer för bredband till hemmen, se annan artikel i denna tidning.

Vidare presenterades kvarterens hemsidor. Idag har 21 kvarter sina egna hemsidor!

Henrik Bromfält avslutade med en diskussion om höstens utbildningsinsats för förtroendevalda, som tyvärr blev inställd på grund av allt för lågt deltagarantal. Inga tydliga förklaringar till det låga intresset kom fram.

Årets kvartersrådsträffar var, som tidigare nämnts, välbesökta och god stämning rådde, inte minst under pauserna då diskussioner och erfarenhetsutbyten ibland fick deltagarna att nästan missa föredragningarna i samlingsalen.

Claes Göthman

KALLELSE TILL 2008 ÅRS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE MED KÖANDE MEDLEMMAR

Torsdagen den 8 maj 2008 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. Fyllnadsval av ledamöter och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2009 års ordinarie föreningsstämma har hållits
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av motioner
 1. Tydligare regler om medlemsmöten
 2. Arbetsordning för kvartersråden
 3. Granskning av uppdrag till styrelsen
 4. Kontroll av nomineringsuppgifter
 5. Redovisning från valberedningen
 6. Redovisning från hyresutskottet vid stämman
 7. Ordinarie stämma på lördag eller söndag

8. Justering av stämmoprotokoll
9. Utformning av stämmoprotokoll
10. Kallelse till visning av ledig lägenhet
11. Rimlig betänketid vid lägenhetsval
12. Förbättring av SKBs hemsida
13. Diskussionsforum
14. SKB som medlemsförening
15. SKBs verksamhetsidé, mål och strategier
16. SKBs framtida mål och verksamhet
17. Utredning om ägarlägenheter
18. Attraktiva hyresnivåer och större delaktighet i bostadsområdenas skötsel
19. Kylskåp, skafferier, matkällare, diskmaskin samt gemenskapsgrupp
20. Krav på Svanenmärkning vid inköp av ny köks- och tvättutrustning
21. Upphandling av måleriföretag
22. Enkäter
23. Fastighetsskötarnas arbetsuppgifter
24. Arvoden, löner och andra ersättningar
25. Riktlinjer för samråd
26. Vindkraftsel för lägre elkostnader
27. Byggande av energisnåla passivhus
28. Stopp för stambyten
29. Den omfattande nybyggnationen

30. Minskad nybyggnation och mindre bördor för hyresmedlemmar i innerstaden
 31. Stoppa nybyggnationen på Kampementsbacken m m
 32. Hyressättningen
 33. Korrigering av hyreshöjningarna för 2008
 34. Hyressättning
 35. SKBs oklara principer för hyressättning
 36. Avskaffande av den relativa hyressättningen
 37. Hyressättningsprinciper
 38. Motiveringar för hyresnivå och fördelning av hyreshöjningar
 39. Utvärderingen av hyresriktlinjerna
 40. Minskad betydelse av antalet kvadratmeter för definition av lägenhetsstorlek och hyressättning
 41. Regler för samråd inför hyresändring
 42. Insatser vid flytt till mindre lägenhet
 43. Ränta på medlemmarnas frivilliga sparande
 44. De köandes sparande
 45. Förnyad översyn av bosparandet
 46. Likvidation, § 46 i stadgarna
9. Övriga frågor

VÅRENS MEDLEMSMÖTEN

BOENDES ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN

Den 17 april 2008 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 8 maj kommer cirka 45 möten att hållas i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna i det södra distriktet, söder om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år.

Årsredovisningarna och motionshäften kommer att distribueras till möteslokalerna i kvarteren så fort de kommit från tryckeriet i början av april. De ska också finnas 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 överst på denna sida till möte den 8 maj. Dagordningen för mötet finns i anslutning till kallelsen.

KÖANDE MEDLEMMARS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE

Torsdagen den 8 maj 2008 hålls det ordina-

rie medlemsmötet för köande medlemmar. Möteslokal är Polhemssalen, Ingenjörshuset Citykonferensen på Malmskillnadsgatan 46. Kallelse med dagordning finns överst på denna sida. Förfriskningar serveras från kl. 17.30. Mötet börjar kl. 18.00.

FYLLNADSVAL Fullmäktige för de köande medlemmarna är valda för tiden fram till och med 2009 års föreningsstämma. Därför är det inga ordinarie val som ska hållas vid de köande medlemmarnas möte i år. Däremot kan det bli aktuellt med fyllnadsval om det har uppstått vakanser i gruppen. De som väljs genom fyllnadsval får samma mandattid som dem som de ersätter, det vill säga fram till och med föreningsstämman 2009.

MOTIONER I år har 46 motioner lämnats in till föreningsstämman. Vid de ordinarie medlemsmötena har medlemmarna möjlighet att diskutera och lämna synpunkter på motionerna. De uppfattningar som kommer fram i debatterna på medlemsmöten blir ett viktigt underlag för den kommande behandlingen vid föreningsstämman.

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.

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 diskussioner.

Har du frågor i samband med medlemsmötet? Hör av dig till Carina Challis, 08-704 61 18, fax 08-704 60 66 eller e-post carina.challis@skb.org