

I detta nummer

Nytt byggprojekt i Solna
SKB dubbelt prisbelönta
Anmäl intresse för Agendan
SKB jagar otillåtet boende
Årsredovisning i korthet
56 motioner till föreningsstämman

Vin SKB

MEDLEMSTIDNING FÖR STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

APRIL 2009



GRÖNA KVARTER HOS SKB

Fler försäkringar lönar sig

Grattis! Du som har SKB-hemförsäkring hos oss i Folksam, får rabatt på vår bilförsäkring. Ring oss så berättar vi mer. Telefon 0771-950 950, vardagar 07.30 – 21.00, helger 09.00 – 19.00.

Folksam[®]

folksam.se

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
Carina Challis,
föreningssekreterare
Claes Göthman,
förvaltningschef
Kenneth Jansson,
marknadschef
Maria Johem, ekonomichef
Ingela Lundberg Erik,
personalchef

Grafisk form & produktion

SABO Kommunikation

Annonser Ad4you media AB

08-556 960 12

Tryck och repro

Sörmlands Grafiska Quebecor

Upplaga 48 000 ex

Omslagsbild

Madelein Ahrnlund-Downey
i Gröndal. Foto: Ragna Herrgård



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.

RAGNA HERRGÅRD



18

ROGERT JERNSTRÖM



14

SÖDERGRUPPEN ARKITEKTKONTOR



8

INNEHÅLL

- 4 VD HAR ORDET
- 4 NYTT BYGGPROJEKT I SOLNA
- 5 NÖJDA HYRESMEDLEMMAR
- 5 TVÅ PRISER TILL SKB
- 6 BYGGEN PÅ GÅNG
- 7 NY MARKANVISNING I NOCKEBY
- 7 BYGGGRUTAN
- 8 KVARTERET AGENDAN I ABRAHAMSBERG
Här följer en fullmatad presentation av kvarteret Agendan i Abrahamsberg. Skisser, planritningar, beskrivningar och intresseanmälan. Du får allt du behöver veta om SKBs senaste kvarter!
- 12 KLIMATSMART ELLER ENERGIEFFEKTIV?
- 12 SKB ÅTERBETALAR
- 13 JAKT PÅ OTILLÅTET BOENDE
- 13 ARKITEKTURGUIDNING
- 14 FULLMÄKTIGEDAGEN
- 15 UPPDRAG TILL STYRELSEN
- 16 NYA BALKONGER I FRUÄNGEN
- 18 SKBS GRÖNA TRÄDGÅRDAR
- 22 STUDIECIRKEL FÖR KVARTERSRÅD
- 22 POSITIV RESPONS PÅ HEMSIDAN
- 22 ÖVERSYN AV BOSPARSYSTEM
- 23 FÖRSLAG TILL ÄNDRADE HYRESRIKTLINJER
- 25 ORDFÖRANDE HAR ORDET
- 26 ÅRSREDOVISNINGEN I KORTHET
- 31 MOTIONER OCH UTLÅTANDEN
- 39 VÅRENS MEDLEMSMÖTEN
- 39 ATT HYRA
- 40 KALLELSE TILL KÖANDES MEDLEMSMÖTE
- 40 KALENDARIVM

MAUD EBERSON



16



VD har ordet

Det ser bra ut för SKB

När du läser detta har 2008 års årsredovisning tryckts. Där finns mycket intressant att läsa för SKB-medlemmarna, som till exempel att SKB har klarat förra årets budget och gjort ett bra ekonomiskt resultat. Här står det också en hel del annat om vad som hände i föreningen förra året. Jag rekommenderar alla att åtminstone skumma igenom årsredovisningen för större kunskap om den förening man är medlem i.

Det ser som sagt bra ut för SKB, trots de otäcka molnen på himlen i form av lågkonjunktur och finansoro. I sådana tider är det skönt att ha en välskött och stabil ekonomi och det har SKB. Det är ju inte bara elände som följer med en lågkonjunktur, den kan också leda till något positivt. En sådan förbättring kan till exempel vara att de ständigt ökande bygghänsynerna stannar upp och till och med sjunker en aning. Det skulle en byggande förening som SKB ha stor nytta av. Och bygga, det fortsätter föreningen med.

Det senaste byggprojektet är kvarteret Lustgården (100 lägenheter) på Kungsholmen/Stadshagen. Projektet startade i dagarna och beräknas vara klart för inflyttning i början av 2011. Nästa projekt som sätts igång är kvarteret Glottran (60 lägenheter) i Årsta. Där sätts spaden i marken i slutet av detta år för att bli inflyttningsklart 2011. Det är också roligt att visa att SKB fått en ny markanvisning. Det senaste tillskottet är beläget vid Drottningholmsvägen i Nockeby. Projektet, som kan inrymma 100–150 lägenheter, har alla förutsättningar att bli ett attraktivt SKB-projekt. Mer om detta finns att läsa på sidan sju.

SKBs lägenheter – Sveriges mest prisvärda och dessutom bästa produkt?

Ja, om man ska tro den stora hyresgästenkät som företaget AktivBo genomfört i en mängd svenska bostadsföretag så är det så. Vid en högtidlig priscermoni "BenchMarkEvent" i februari fick SKB inför en mängd representanter från svenska bostadsföretag (kommunägda och privata) ta emot de prestigefyllda priserna för "Mest prisvärda bostäder" samt högsta "Produktindex". SKB var också nominerad som slutsegrare i klasserna "Service" och "Profil", men i slutändan var det några andra företag som knep de priserna. SKBs resultat grundar sig på den hyresgästenkät som gjordes under hösten 2008, där SKBs hyresmedlemmar fick svara hur de uppfattar SKB som hyresvärd. Mycket roligt och ett bevis på att SKB är en duktig och seriös "hyresvärd", som levererar en bra skötsel och service i sina bostadsområden.

Den som är intresserad av vad som kommer att avhandlas på SKBs föreningsstämma den 28 maj rekommenderas att läsa stämmohandlingarna i form av årsredovisning och motionshäfte. De finns tillgängliga på SKBs hemsida och i förkortad form i denna tidning. De kan också beställas i tryckt version från SKBs kontor. Föreningsstämman föregås av ett femtiotal medlemsmöten för boende och köande medlemmar, där det informeras om allt det som ska avhandlas på stämman. Delta på "ditt" medlemsmöte och läs handlingarna så blir medlemskapet i föreningen intressantare.

Henrik Bromfält, VD

SKB TAR ÖVER BYGGPROJEKT MED 73 LÄGENHETER I SOLNA

SKB har träffat avtal med byggföretaget JM om att ta över bostadsprojektet Johannelund 1. Projektet, som består av 73 lägenheter på mellan två och fem rum och kök och två kommersiella lokaler, är beläget i stadsdelen Frösunda i Solna stad. Projektet består av en byggnad med sex-sju våningar samt underliggande garage med 60 p-platser.

– SKB bedömer projektet som mycket intressant. SKB har en mycket lång kö av bostadssökande medlemmar och har därför ett stort tryck på sig att tillskapa fler bostäder, säger Henrik Bromfält, VD på SKB. Att förvärva redan färdigprojekterade bostadsprojekt är därför mycket positivt.

Arkitekt är Arosgruppen Arkitekter AB. Färdig detaljplan finns vilket innebär att projektet kan sättas igång inom kort. Byggstart bedöms därför kunna ske redan i april i år. JM överläter tomten samt färdigställer projektet åt SKB. Inflyttning bedöms kunna ske vid årsskiftet 2010–2011.

Stadsdelen Frösunda ligger väl till ur kommunikationssynpunkt för såväl bil som kollektivtrafik. Buss med anknäring till innerstaden och Solna centrum finns i närheten. Det är dessutom gångavstånd till Solna station. Pendeltåg till Stockholms central tar 7 minuter.



Hagaparken och Brunnsviken finns också inom gångavstånd. Inom området finns service i form av butiker, bank, restauranger med mera. Projektet bedöms ha alla förutsättningar för att bli ett lyckat SKB-projekt.

NÖJDA MEDLEMMAR PLACERAR SKB I TOPP

SKB har återigen låtit undersökningsföretaget AktivBo genomföra en hyresgästenkät bland de boende. Resultatet visar att vi har mycket nöjda hyresmedlemmar. Betyget ligger i toppklass jämfört med andra bostadsföretag i Sverige.

AktivBo har tillsammans med SKB gjort ett frågeformulär med över 100 olika påståenden, uppdelade på 34 frågeområden, som hyresmedlemmarna fått svara på. Formuläret innehåller frågor om det mesta som har med boendet att göra. Svaren redovisas sedan i olika index, som kan användas för att styra verksamheten åt rätt håll, utifrån hyresmedlemmarnas svar.

Cirka en tredjedel av alla boende har fått enkäten och svarsfrekvensen var mycket hög, 73 procent. Totalt sett fick vi 1 666 svar. Hyresmedlemmarna har även denna gång skrivit mycket egna kommentarer, vilket tyder på att de är engagerade i sitt boende. SKB vill tacka alla som svarat för det stora engagemang som visats.

För att hålla kostnaderna nere, men ändå ge tillräckligt många svar för att det ska vara statistiskt säkert, har frågor ställts till alla boende i vart tredje trapphus. Vissa fastigheter är så små att det blir för litet urval med en tredjedel. Då tillfrågas hälften eller ibland alla. Det har varit viktigt att se till att enskilda boende inte kan pekats ut, att de kan känna sig trygga med att vara anonyma. Då får man ärliga svar.

Enkäten redovisas i flera olika index inom områdena service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet. Det viktigaste indexet, som vi på SKB direkt kan påverka genom vårt beteende och den service som ges till våra hyresgäster varje dag, är serviceindex.

Serviceindex är sammansatt av fyra delar; ta kunden på allvar, trygghet, rent och snyggt och hjälp när det behövs.

SKBs resultat är ett serviceindex på 86,5 procent. Det ska tolkas så att 865 av 1000 har svarat att de tycker att SKB ger mycket bra eller ganska bra service inom de fyra områdena. Endast 135 av 1000 tycker att

det inte är så bra eller dåligt. Detta är ett mycket högt index, ett av de allra högsta i Sverige. AktivBo mäter företag runt om i landet med cirka 400 000 lägenheter, både privata företag, kommunala bolag och bostadsrättsföreningar.

Enkäten redovisar

också produktindex, som visar vad hyresmedlemmarna tycker om själva lägenheten, huset och omgivningarna.

SKBs produktindex ligger på 84,2 procent, vilket är det bästa i landet!

I enkäten ställs även frågor som ”Hur prisvärt boende tycker du att du har idag?” och ”Tycker du att du får valuta för dina hyrespengar?”. SKBs hyresmedlemmar tycker att boendet är mycket prisvärt. Indexet har gått ner lite jämfört med förra mätningen, men resultatet är ändå det bästa i landet i vår klass.

Även inom profil och attraktivitet får SKB toppresultat och trenden säger att vi blir bättre eller är oförändrat bra!

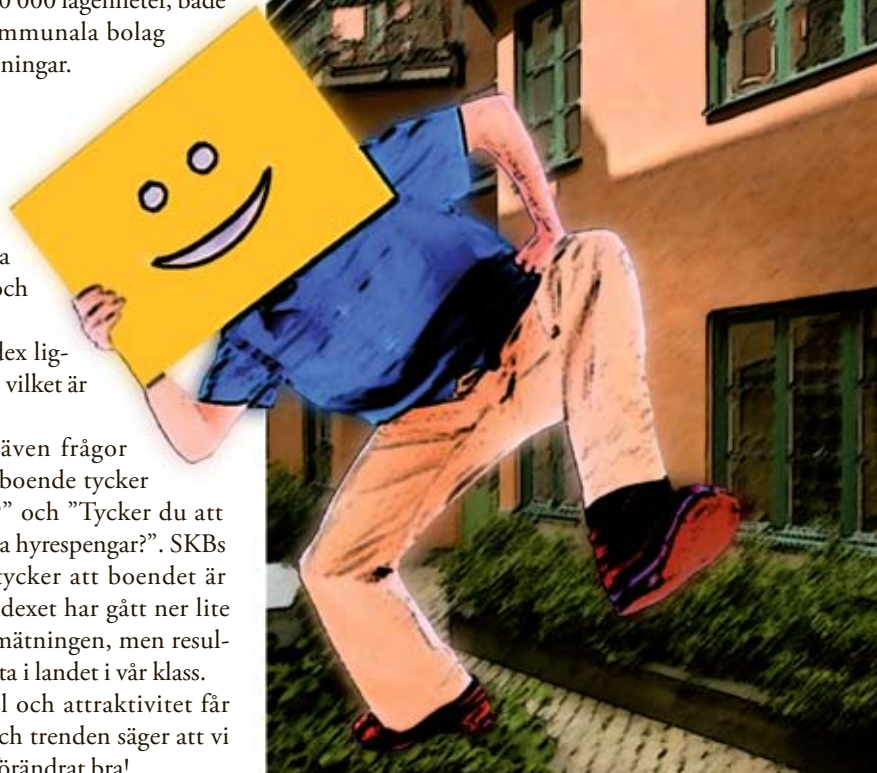
Finns det då inga förbättringar att göra? Är allt bra som det är? Självklart finns det massor att göra så att resultatet blir ännu lite bättre. Men samtidigt måste vi se till att behålla allt det som hyresmedlemmarna tycker är bra. Genom att analysera resultaten på kvartersnivå kan vi hitta många små förbättringsmöjligheter.

Vissa saker kommer att kunna åtgärdas omedelbart, andra kräver investeringar eller planerade underhållsåtgärder och får ske på sikt. Analysen kommer att göras i samråd med alla kvartersråd, som redan fått ut material om hur just deras kvarter har svarat. Detta arbete kommer sannolikt att pågå hela året – SKB har 55 områden, som ska få en individuell återkoppling till just sitt kvarter.

Claes Göthman

Hela enkäten finns att läsa på SKBs hemsida under Föreningsfrågor.

FOTO: STURE EKENDAHN - COLLAGE - ANNICKA ISTEMO



TVÅ FINA PRISER TILL SKB

Vid AktivBo Benchmark Event i februari fick SKB första pris i klasserna produktindex och prisvärdhet. Olika företags resultat från 2008 års hyresgästenkäter jämfördes och pris delades ut i sex olika klasser: produktindex, profil, prisvärdhet, årets lyft för serviceindex och årets lyft för ”ta kunden på allvar”. Cirka 50 bostadsföretag deltog, såväl privata som kommunala och några bostadsrättsföreningar.



Förstapriserna manifesterade sig i form av guldmedalj och en ”Kundkristall” i respektive klass. Ett fantastiskt bevis för SKBs fina produkt och attraktiva pris.

– Det är jättekul att SKBs långsiktiga arbete med kvalitet uppskattas även i jämförelse med andra bostadsföretag. Det är extra kul att detta arbete har kunnat förenas med en hyra som hyresmedlemmarna tycker är attraktiv, säger SKBs VD Henrik Bromfält.



BYGGEN PÅ GÅNG
 Ugglan i Sundbyberg
 Marviken i Årsta
 Agendan i Abrahamsberg
 Lustgården på Kungsholmen

FULL AKTIVITET PÅ FYRA BYGGEN

FOTON: JOHAN JÄRNING



Just nu byggs det för fullt i SKBs kvarter. Fyra olika byggen pågår samtidigt; Ugglan i Sundbyberg, Marviken i Årsta, Agendan i Abrahamsberg – och det senaste – Lustgården på Kungsholmen. Det är SKBs första innerstadsbygge på femton år.



För ett år sedan tog vi de första spadtagen i kvarteren Ugglan i Sundbyberg och Marviken i Årsta. Det har hänt mycket sedan dess.



I Ugglan har entreprenören Viktor Hansson AB byggt en stomme med förtillverkade väggar i betong, som med tåg transporterats till Stockholm från västkusten. Bjälklagen är naturligtvis också av betong, men har gjutits på plats mot en kvarsittande form av betongskivor. Taket, en plåtblagd träkonstruktion, har också kommit på plats och i skrivande stund pågår stomkompletteringsarbetena för fullt. Målare, parkettläggare, kakelsättare och snickare är i full färd med att färdigställa sina arbeten så att allt ska vara klart till inflyttningen i juni.

Även i Marviken, där vår entreprenör är Byggpartner i Dalarna AB, har stomarbetena pågått hela året, men där är hela

stomkonstruktionen utförd med platsgjuten betong. Taket är på plats och kompletteringsarbetena pågår för fullt här också. Murarna arbetar febrilt med tegelfasaderna – de kommer att bli jättesnyga.

På höstkanten tog vi också det första spadtaget i kvarteret Agendan i Abrahamsberg. Där har vi inte kommit så långt ännu. Mark- och grundläggningsarbeten har varit komplicerade på den trånga arbetsplatsen bredvid tunnelbanestationen. Byggpartner i Dalarna är vår entreprenör även på den här arbetsplatsen.

SKB har också startat ett fjärde bygge, kvarteret Lustgården på Kungsholmen. Det är SKBs första innerstadsbygge på nästan femton år. Det har gått igång lite i smyg så att säga, eftersom vi har delupphandlat sprängningsarbetena av vår byggargranne JM för att samordna markarbetena inom kvarteret. I januari handlade vi upp Värmdö Bygg som entreprenör för resten av arbetena, så nu pågår projekteringen för fullt med att skapa bra ritningar att bygga efter.

Bo Andersson

Byggarbeten i Ugglan i Sundbyberg, Marviken i Årsta och Lustgården på Kungsholmen.



NY MARK-ANVISNING I NOCKEBY

SKB har fått en ny markanvisning av Stockholms stad. Denna gång rör det sig om ett projekt som ligger intill Drottningholmsvägen i stadsdelen Nockeby.

Projektet kan inrymma 100–150 lägenheter och utgörs av ett tiotal flerfamiljsvillor med femton lägenheter i varje. Husen liknar dem som SKB avser att bygga vid Kampementsgatan på Gärdet. Det blir med andra ord en småskalig bebyggelse som bedöms bli mycket attraktiv för SKBs medlemmar. Planarbetena har ännu inte startat men beräknas komma igång under våren.

BYGGRUTAN



MARVIKEN, GULLMARSVÄGEN, ÅRSTA

28 lägenheter. Byggnadsarbeten pågår. **Inflyttning i juni 2009.** Arkitekt: Södergruppen Arkitektkontor AB. Totalentreprenör: Byggpartner i Dalarna AB.

UGGLAN, TULEGATAN, SUNDBYBERG

50 lägenheter. Byggnadsarbeten pågår. **Inflyttning i juni–september 2009.** Arkitekt: White Arkitekter AB. Totalentreprenör: Viktor Hansson AB.

AGENDAN, ABRAHAMSBERGSVÄGEN, ABRAHAMSBERG

28 lägenheter. Byggnadsarbeten pågår. **Inflyttning februari 2010.** Arkitekt: Södergruppen Arkitektkontor AB. Totalentreprenör: Byggpartner i Dalarna AB.

LUSTGÅRDEN, WARFVINGESVÄGEN, KUNGSHOLMEN

Cirka 103 lägenheter. Schaktarbeten pågår och byggnadsarbetena startar i maj 2009. **Inflyttning 2010–2011.** Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor. Totalentreprenör: Värmdö Byggentreprenader AB

GLOTTRAN (FD RÄMEN), ÅRSTAVÄGEN, ÅRSTA

59 lägenheter. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Byggstart är planerad till september 2009 med **inflyttning 2011** Arkitekt: Nils Smedmark Arkitekter.



ANNEDAL, MARIEHÄLL

Cirka 96 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2012 med **inflyttning 2014.** Arkitekt: Tomas Åsberg, ÅWL Arkitekter AB.

KAMPEMENTSBACKEN, KAMPEMENTSÖG, GÄRDET

Cirka 48 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till 2011 med **inflyttning 2013.** Arkitekt: Brunberg & Forshed Arkitektkontor.

PERSIKAN, BONDEGATAN, SÖDERMALM

Cirka 130 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2012 med **inflyttning 2013.** Arkitekt: Brunberg & Forshed Arkitektkontor.



NORRA DJURGÅRDSSTADEN (HJORTHAGEN VÄSTRA)

95 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2011 med **inflyttning 2013.** Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB.



BASAREN, HANTVERKARGATAN, KUNGSHOLMEN

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

MURAREN, FLYGHAMNSVÄGEN, TÄBY

Cirka 70 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2010 med **inflyttning 2012.** Arkitekt: Tomas Åsberg ÅWL Arkitekter AB.

NOCKEBY

Cirka 100 lägenheter. Planarbetet skall påbörjas. Byggstart 2014. Arkitekt: Brunberg & Forshed Arkitektkontor

Ljusa och yteffektiva lägenheter vid torget

Intill Abrahamsbergs tunnelbanestation, vid foten av bergsslänten, pågår byggnadsarbetena för fullt. Här bygger SKB ett bostadshus i fem våningar, ritat av Södergruppen Arkitektkontor. Totalentreprenör är Byggpartner i Dalarna AB.

Huset ger en tydlig torgbildning vid T-banestationen och bidrar till torglivet med butikslokaler i bottenvåningen. Lokalerna har ingång direkt från det nya buss- och tunnelbanetorget. Grönskan finns framförallt på husets lugnare östra sida, där så mycket som möjligt av berghällar och tallar sparats.

I likhet med den omgivande äldre bebyggelsen är SKBs hus i gult tegel. Tegelfasaderna är bearbetade med olika förband och livskillnader för att skapa nyansrikedom och skuggspel i en annars enkel huskropp. Tegel, fönstersnickerier och balkongräcken har endast nyansskillnader av samma kulör. På taket ligger grafitgrå betongpannor. Gatuplanets butiksfasad är glasad och klädd med klinkermosaik.

Ovanför gatuplanet finns fyra bostadsplan med sammanlagt 28 lägenheter, fördelade på tre trapphus. De större lägenheterna är genomgående och alla lägenheter har ljus från minst två väderstreck. En yteffektiv rymlighet har eftersträvat. Med hjälp av genomblickar och möjlighet att röra sig på olika sätt genom lägenheten skapas känslan av en större bostad och den blir också mer flexibel.

Alla lägenheter har balkong utom en, som har uteplats. De flesta balkongerna ligger i nischer och är inglasade. Balkongrummen är klädda med en turkos klinkermosaik, som kontrasterar mot teglet.

I de större lägenheterna ligger vardagsrum, kök och balkong som en sammanhängande gemensam del,

men med klassiska rumsindelningar. I tvåorna har kök och vardagsrum en öppen planlösning som ger ökad rymd. Sovrummet är dock tydligt avskilt. Kök, vardagsrum och balkong vetter huvudsakligen mot torget i väster och har eftermiddagssol. Sovrummen ligger, med några undantag, mot öster och naturmarken i slänten.

Rumshöjden är 2,53 meter och fönstren går nästan upp till tak vilket ger ett vackert ljusinfall. Alla rum har parkettgolv av ek. I kapprummen ligger ett stenliknande golv av komposit som är vackert och slitstarkt. Väggar i hall och kök samt köksluckor är målade. Övriga rum tapetseras.

Badrummen har klinkermosaik på golven och väggar är helkaklade. Toalettstol och handfat är vägghängda och alla lägenheter har badkar.

Fastigheten är ansluten till kabel-tv. Uttag för IP-telefoni och tv finns i alla rum, liksom datauttag. Fastigheten är ansluten till stadsnätet med fiberkabel fram till lägenheten.

Ett tjugotal bilplatser kommer att anläggas utmed tunnelbanevallen mot Registervägen. Avståndet till kvarteret Agendan är cirka 200 meter.

Inflyttningarna sker preliminärt under februari 2010. På sidan 11 kan du läsa om hur du gör intressemälan.

Kristina Huber



ILLUSTRATION: SÖDERGRUPPEN ARKITEKTKONTOR

LÄGENHETSFÖRDELNING, PRELIMINÄRA HYROR OCH TOTALINSATSER

Storlek	Kvm	Antal lgh	Preliminär månadshyra	Preliminär totalinsats
2 rok	49	4	6 300 kronor	147 200 kronor
2 rok	55	4	6 700 kronor	164 000 kronor
3 rok	80	8	8 700 kronor	234 000 kronor
4 rok	97	12	10 000 kronor	281 600 kronor
Totalt		28		

Under de tre första månaderna efter inflyttningen lämnar SKB en hyresrabatt på tio procent. Sedan 1943 tecknas en kollektiv hemförsäkring i Folksam för alla som hyr en SKB-lägenhet. Premien ingår i hyran.

RESERVATION

Vi reserverar oss för eventuella ändringar i lägenheternas planlösning, yta, utrustning m m som kan komma att göras under byggtiden.

FAKTA OM NÄROMRÅDET

Kommunikationer

Kvarteret Agendan ligger precis vid Abrahamsbergs tunnelbanestation. På torget framför SKBs hus finns busshållplats för linje 124 som går till Alvik.

Skolor

Närmaste skola är Abrahamsbergsskolan (F-9) endast ett par hundra meter bort. För äldre barn ligger Bromma Gymnasium och Kristoferskolan (Waldorf-gymnasium) inom cykelavstånd. Förskoleenheten Abrahamsberg består av 8 olika förskolor med varierande storlek. Närmaste förskola är en nyöppnad avdelning som ligger i kvarteret mitt emot SKBs hus, på andra sidan Abrahamsbergsvägen.

Fritid

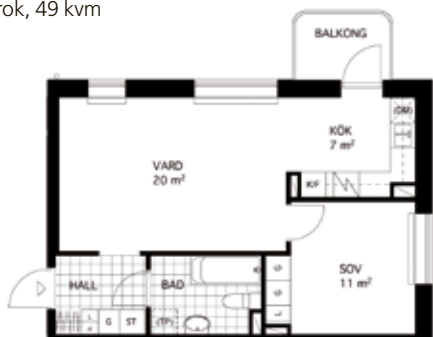
Stora Mossens Idrottsplats är närmaste större idrottsanläggning för utomhussporter. Åt andra hållet ligger Sporthallarna Brommaplan för diverse inomhussporter. På andra sidan Drottningholmsvägen finns Lillsjönäsparken och Ulvsunda slottspark.

Affärer, service

I närområdet finns en del butiker, till exempel närlivs, skoaffär, sportbutiker, blomsteraffär. På andra sidan Drottningholmsvägen ligger Riksbys vårdcentral. Ännu en vårdcentral finns vid Brommaplan. Där finns också folktandvård, apotek, livsmedelsaffärer, banker och systembolag.



2 rok, 49 kvm



2 rok, 55 kvm



3 rok, 80 kvm



4 rok, 97 kvm





Vill du bo i kvarteret Agendan?

Vi tar nu emot intresseanmälningar från medlemmar med turordning från 2009-02-28 eller tidigare. Du gör intresseanmälan via talsvar (tfn 08-704 18 90), hemsidan (www.skb.org) eller kupongen här intill. Referensnumret för Agendan är 9440. Sista anmälningsdag är den 21 april 2009 klockan 12.00.

VAD HÄNDER SEDAN?

1. Du som anmäler intresse är välkommen till vår utställning om kvarteret Agendan, som finns på SKBs kontor, Drottningholmsvägen 320 i Abrahamsberg. Utställningen är öppen måndagar – fredagar klockan 9-15, men vi kommer även att ha öppet några kvällar enligt särskild inbjudan som skickas hem till dig. Bofakta-broschyr finns som pdf-fil på vår hemsida. Bofakta finns även i tryckt version att hämta på SKBs kontor från mitten av april.

2. Om du önskar gå vidare till lägenhetsval och kontraktsteckning måste du tacka ja ytterligare en gång. Detta måste ske senast den 12 maj 2009 kl 12.00. Lägenheterna förmedlas på sedvanligt sätt efter turordning. Det är viktigt att SKB har aktuella telefonnummer samt e-postadress till dig.

3. Vi räknar med att påbörja lägenhetsval och kontraktsskrivning i mitten av maj 2009.

4. I samband med att du skriver kontrakt betalar du en deposition på 3 000 kronor. Beloppet dras sedan av från den insats som du ska betala senast fyra månader innan inflyttning. Ångrar du dig och avbokar lägenheten, tillfaller det deponerade beloppet SKB för att täcka de administrativa kostnaderna i samband med uthyrningen.

**SISTA ANMÄLNINGS-
DAG DEN 21 APRIL 2009
KLOCKAN 12.00.**

INTRESSEANMÄLAN TILL KVARTERET AGENDAN I ABRAHAMSBERG

För dig som **inte** gör intresseanmälan via talsvar (08-704 18 90) eller hemsidan www.skb.org
Din anmälan måste vara SKB tillhanda senast den 21 april 2009 klockan 12.00.
För att du ska kunna anmäla dig krävs att du inte har senare turordning än 2009-02-28.

MEDLEMSNUMMER _____

NAMN _____

ADRESS _____

POSTNUMMER _____

POSTADRESS _____

TELEFON DAGTID _____

E-POST _____

Anmälan skickas till SKB, Box 850, 161 24 Bromma eller faxas till 08-704 60 66.

SKB sparar energi i befintliga hus och bygger energisnålt vid nybyggnation.

JOHAN JÄRNING

Klimatsmart eller energieffektiv – det är frågan

SKB jobbar vidare med energieffektivisering genom att spara energi i befintliga hus och bygga energisnålt när vi bygger nytt.

Dagens miljödebatt handlar i huvudsak om den globala uppvärmningen och att vi måste minska våra utsläpp av växthusgaser och då framförallt koldioxid.

Koldioxiden bildas vid all förbränning av fossila bränslen. Det betyder att om vi använder elenergi i värmepumpar för att minska energibehovet av fjärrvärme (som ju är det energislag som våra hus värms upp med) sparar vi helt klart energi, men för den skull är det inte självklart att vi minskar koldioxidutsläppen.

Naturligtvis är det avgörande för klimatsmartheten om den elenergi som vi använder kommer från ett svenskt vattenkraftverk eller från ett kolkraftverk i

Tyskland. Om hypotesen att sparad elenergi alltid är kolkrafttillverkad energi i vår globaliserade värld och energimyndigheten eller regeringen inte riktigt har satt ner foten när det gäller beräkningsmodeller för klimatet, är det svårt för oss att veta hur vi ska förhålla oss.

I avvaktan på direktiv eller regler från högre ort jobbar vi på SKB vidare med vår energieffektivisering. Vi sparar energi i befintliga hus och bygger energisnålt när vi bygger nytt.

Sedan SKB började med miljöplaner 2002 har energibehovet för uppvärmning av våra fastigheter minskat med cirka 15 procent. De nya hus vi bygger har en energiförbrukning som ligger cirka 15 procent under gällande byggnormer, så visst är vi bra på det här med energi på SKB. Sparad energi innebär dessutom alltid minskade

kostnader som kommer alla hyresmedlemmar till godo.

Under 2009 ska vi jobba fram en ny miljöplan, kanske med lite nya infallsvinklar och ett klimatmål, om vi får förutsättningar för det. Energideklarationer, som vi tog fram till årsskiftet, kommer att ge oss nya hjälpmedel i den fortsatta energijakten. Det kommer dessutom att bli lättare att jämföra sig med andra fastighetsägare, när vi nu börjar använda det nya ytmättet Atemp (i princip den uppvärmda ytan). Idag förekommer flera olika sätt att mäta energiförbrukningen på och det är därför inte lätt att göra andra jämförelser än med sig själv. SKB använder ju den yta som man får betalt för, vilket naturligtvis är självklart ur det ekonomiska perspektivet. Det kommer vi att fortsätta med vid sidan av Atemp.

Bo Andersson

SKB ÅTERBETALAR DRYGT 3,5 MILJONER

I februari i år fick 1 695 medlemmar en återbetalning på sammanlagt 3,6 miljoner kronor via ett avdrag på sin hyresavi.

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 15 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 den tid som överstiger femton år.



VINNARNA I BOKLOTTERIET

I förra numret av Vi i SKB lottade vi ut tre exemplar av Nina Strandbergs bok "Röj och rensa". De lyckliga vinnarna är Jenny Sundbergh i Bandhagen, Stig-Ove Nilsson i Kista samt Eva Cederquist i Stockholm.

DETEKTIVARBETE FÖR ATT HITTA OTILLÅTET BOENDE

SKB har under 2008 återfått 54 lägenheter där boende bott utan tillstånd. De lägenheterna har nu hyrts ut till medlemmarna igen på vanligt sätt.

Många i Stockholmstrakten "lånar" till exempel mormors lägenhet när hon flyttar till äldreboende eller "tar hand om" kompisens lägenhet när han/hon åker på en långresa jorden runt. Men mormor eller kompisens har inte fått hyresvärdens godkännande att låna ut lägenheten och då blir det ett otillåtet boende.

Precis som hos andra bostadsföretag och hyresvärdar i storstäderna förekommer otillåtet boende även hos SKB. Vi får en hel del signaler från både anställda och boende om att så är fallet. Att undersöka detta tar mycket

tid i anspråk. Därför inrättade SKB i februari 2008 en heltidstjänst, som bara ska arbeta med sådana ärenden. Den som tipsar SKB om otillåtet boende slussas vidare till handläggaren. Därefter startar ett riktigt detektivarbete, eftersom det gäller att ha mycket på fötterna för att gå i mål med ett ärende. En del fall avgörs slutligen i hyresnämnden.

Resultatet av det första årets arbete är att SKB har återfått 54 lägenheter, som sedan hyrts ut till föreningens medlemmar på sedvanligt sätt. Av de återvunna lägenheterna var 33 belägna i innerstaden, drygt hälften på Södermalm. Merparten av lägenheterna var ettor.

Under 2009 fortsätter vi jakten på otillåtet boende.

Kenneth Jansson



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 23 maj, då färden går västerut (bland annat Motorn-Vingen-Bälgen i Vasastaden, Ulvsunda och Nockeby) och lördagen den

24 oktober, som går till söderort (bland annat Ryssjan på Södermalm, Årsta och Gröndal). På varje tur gör vi några stopp med korta promenader.

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

Du anmäler dig på kupongen här intill. Den måste vara SKB tillhanda senast 22 april 2009. 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.

- Lördag den 23 maj (västerort)
 Lördag den 24 oktober (söderort)

Jag/vi kommer 1 person 2 personer

NAMN: _____

ADRESS: _____

POSTNR: _____

POSTADRESS: _____

TEL DAGTID: _____

MEDLEMSNUMMER: _____

Anmälan skickas till SKB, Box 850, 161 24 Bromma eller faxas till 08-704 60 66 och måste vara SKB tillhanda senast den **22 april 2009**.





Ann-Christine Viljanen i sam-
språk med SKBs Carina Challis.

Livliga diskussioner på fullmäktigedagen

Lördagen den 22 november – dagen då säsongens första snö föll över Stockholm – hölls årets fullmäktigedag med ett hundratal närvarande. Platsen var, som brukligt, CityKonferensen på Malmskillnadsgatan.

I foajén märktes dock inte mycket av vintervädret utanför – på en strategiskt placerad TV rullade nämligen vackra sommarbilder från SKBs trädgårdar.

Precis som förr om åren startade dagen med att styrelsens ordförande Göran Långsved hälsade de närvarande välkomna. Dagens huvudämne var SKBs riktlinjer för hyressättning och hur de har tillämpats de senaste fem åren.

Vid stämman 2003 beslutades bland annat att anta nya riktlinjer för hyressättning. Samtidigt beslutades att en utvärdering av hyresriktlinjerna skulle ske efter fem år. Under hösten 2007 tillsattes därför en ”utvärderingsgrupp” med uppdrag att göra en sådan översyn. Utvärderingsgruppen har bestått av totalt åtta personer och dess arbete har resulterat i en rapport, som finns i sin helhet på SKBs hemsida. Sam-

manfattningsvis kan sägas att utvärderingsgruppen har kommit fram till att riktlinjerna har följts.

Utvärderingsgruppens ordförande Staffan Elmgren redovisade hur gruppen arbetat och därefter presenterades resultatet.

När denna del av programmet var avslutad var det dags för grupparbete. De närvarande delades in i sju grupper med uppgift att diskutera och lämna synpunkter på utvärderingsgruppen rapport. Diskussionerna var både konstruktiva och intensiva – på sina håll hade man omröstning inom gruppen...

När grupparbetet var till ända var det dags för lunch och även då diskuterades utvärderingsrapporten livligt runt borden.

Programmet efter lunch startade med en redovisning från grupperna av respektive synpunkter och förslag. Det framgick ganska tydligt att de flesta fullmäktigerepresentanter i princip var överens med utvärderingsgruppen om att hyresriktlinjerna hade följts. Några justeringar föreslogs, som utvärderingsgruppen tar till sig i det fortsatta arbetet. Avsikten är att en slut-

rapport ska finnas på fullmäktiges bord vid föreningsstämman 2009.

Fullmäktigedagens sista timme ägnades åt ”informationsfrågor”: VD Henrik Bromfält berättade om dagsläget beträffande bredband i det äldre beståndet (som ju var huvudämnet vid förra årets fullmäktigedag).

Marknadschefen Kenneth Jansson informerade om arbetet med vår nya hemsida och visade även hur delar av den kommer att se ut.

Erik Högberg från Aktiv Bo redovisade resultatet av årets hyresgästenkät. Även denna gång ligger SKB i toppskiktet bland de företag som genomfört en liknande enkät.

Strax före klockan 15 hade samtliga punkter på fullmäktigedagens program klarats av och Göran Långsved tackade de närvarande för konstruktiva diskussioner och goda idéer. Deltagarna fick också en present med sig från dagen, en cd med bildspelet om trädgårdarna, vilken delades ut av distrikscheferna Cecilia Elmestål och Magnus Mörner.

Carina Challis



Fruktstund



Grupparbete



Paussnack



Utställning



SKBs hyresutskott

UPPDRAG TILL STYRELSEN

I tidigare nummer av Vi i SKB har redovisats de uppdrag som föreningsstämman har gett till styrelsen. Uppdragen kan vara av olika karaktär. Allt ifrån att utreda någon fråga till att genomföra förslag, som tagits upp på stämman. Ibland kan uppdragen utföras relativt snabbt. Andra gånger är uppdragen av sådan karaktär att frågan behöver utredas, vilket medför att genomförandet kan ta längre tid. Nedan följer en lägesredovisning av uppdrag/beslut som behandlats på de senaste föreningsstämmorna.

FÖRNYAD ÖVERSYN AV BOSPARANDET

I en motion vid föreningsstämman 2008 föreslogs att spartaket/spartaken höjs, så att SKBs ekonomi förstärks och så att byggandet av fler nya lägenheter möjliggörs. **Lägesrapport** En arbetsgrupp har utsetts för att studera frågan om höjning/anpassning av bosparande och insatser samt att överväga behovet av förändringar i systemet.

OM FÖRBÄTTRING AV SKBS HEMSIDA

En motion på föreningsstämman 2008 innehöll önskemål att SKBs nya hemsida ska erbjuda möjligheten att prenumerera på ett urval av lediga objekt till önskad e-mailadress. En annan motion från föreningsstämman 2007 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 SKBs nya hemsida togs i drift i december 2008. I detta första skede prioriterades andra funktioner än dem som motionärerna efterfrågade. Ytterligare utveckling av hemsidan kommer att ske löpande, där så mycket som möjligt av medlemmarnas önskemål kommer att beaktas. Detta får dock balanseras mot vad som är rimligt och praktiskt möjligt. Motionärernas önskemål avses att beaktas i det fortsatta arbetet.

SOLFÅNGARE I NYA PROJEKT

En motion vid föreningsstämman 2007 innehöll önskemål att SKB ska verka för att varmvattenmätare och solfångare byggs på minst ett av de tre nya projekt som kommer.

Lägesrapport Tidigare har meddelats att solfångare skulle installeras i något av de kommande bostadsprojekten Marviken, Agendan och Ugglan. Det har dock visat sig omöjligt av tekniska skäl samt beroende på detaljplanens föreskrifter. Ambitionen är nu att solfångare ska installeras i det nya projektet kvarteret Glottran i Årsta.

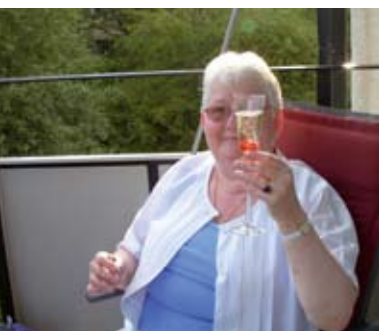
DIGITALISERING AV DEN MARKSÄNDA TELEVISIONEN

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

Lägesrapport Frågan utreds fortfarande och har löpande rapporterats. En bredbandsutbyggnad förutsetts kunna ske med samma upplägg som de kommunala bostadsbolagen i Stockholm har. Det innebär fiberbroadband till alla lägenheter, ett "öppet" fibernät med konkurrens mellan leverantörer (dvs inte monopol för ett företag) och en utomstående kommunikationsoperatör som sköter allt praktiskt åt SKB. Det innebär också att kostnaderna till del får täckas genom en viss hyreshöjning. Förhoppningsvis kan en "skarp" genomförandeplan vara klar under närmaste året.



Maud och Maj-Britt fick sina balkonger



Maj-Britt Bothén firar sin nya balkong med jordgubbe – i champagne.

– Den 31 december satt jag ute på balkongen och drack kaffe och åt smörgås. Det var tolv grader varmt och härligt!

Det går inte att ta miste på Maj-Britt Bothéns entusiasm för de nya balkongerna i kvarteret Filthatten. Maj-Britt har, tillsammans med Maud Eberson och några till, drivit frågan om att 50-talskvarteret i Fruängen skulle förses med balkonger.

Filthatten kom till 1955–57 och lägenheterna byggdes utan balkonger, förutom några lägenheter mot en innergård. I stället var de flesta lägenheterna försedda med fransk balkong och under åren har intresset växt bland hyresgästerna för att omvandla dem till ”riktiga” balkonger som det går att vistas på.

– Jag försökte få till en balkonggrupp när jag var med i kvartersrådet för tio år sedan men då blev det inget av. Vid ett öppet möte för några år sedan tog jag upp frågan igen och då bildade vi en grupp för att driva frågan, säger Maud Eberson.

En viss inspiration fick man också av en artikel i Vi

i SKB om ett antal hyresgäster i Fredhäll som drivit igenom ett balkongbygge. Vid det projektet hade man tvingats skära hål i ytterväggen för att ge plats åt balkongdörrarna – i Filthatten borde det vara så mycket enklare i och med att balkongdörrarna till de franska balkongerna redan fanns där.

– Artikeln om balkongerna i Fredhäll gjorde att jag insåg att ingen kan säga att ett balkongbygge inte går att genomföra, säger Maud.

Både Maud och Maj-Britt har en viss vana av hur föreningsdemokratin fungerar i SKB-kooperativet. De har båda varit verksamma i kvartersrådet – Maj-Britt är det fortfarande – och har dessutom uppdrag som ordinarie respektive suppleant i fullmäktige.

Steg ett för att driva igenom balkongbyggandet var att pejla intresset bland hyresgästerna.

– Alla svarade inte men majoriteten av de som svarade sa ja. Och då kunde vi ännu inte säga något om hur hög hyreshöjning det skulle bli för hyresgästerna, säger Maud.

Undersökningen gjorde att balkongvännerna kunde visa SKB att intresset fanns. Nästa steg var att lämna in en motion till SKBs fullmäktige med en begäran om att undersöka möjligheterna för ett balkongprojekt. I en sådan här process finns mycket som hyresgästerna av naturliga skäl inte kan kolla själva – vilka kostnader det kan handla om, möjligheten att få bygglov och sådana saker.

Motionen bifölls vid 2006 års föreningsstämma och SKB började projektera. Tillsammans med kvartersrådet ordnade de ett öppet möte, där SKB kunde visa skisser och presentera en ungefärlig kostnadsbild. Man uppskattade då hyreshöjningen till 350–400 kronor för de lägenheter som kunde förses med balkong.

Balkonggruppen knackade sedan dörr och kunde därefter presentera för SKB exakta uppgifter över vilka lägenhetsinnehavare som var positiva till balkong, var man sa nej, och de få fall där man inte fått tag i den berörda personen.

– Vi fick beröm för att vi varit så noggranna. Därefter tog SKB över och kontaktade de som återstod, säger Maj-Britt.

I ett stort kvarter som Filthatten är det självklart att inte alla kan komma överens när det handlar om en så pass omfattande förändring av huset. Några har förstas varit emot byggandet.

– De tyckte att det blev för dyrt eller trodde att det skulle bli ännu dyrare. En sa att han inte tänkte

betala 300–400 kronor i månaden för förvaringsplats åt cykeln, andra menade att de bost i kvarteret i 40 år utan balkong och att det gått bra, säger Maj-Britt.

Balkonggruppen anser själva att de begick ett misstag när de vid ett av informationstillfällena skrev att de som inte vill ha balkong skulle slippa. I stället löste SKB den frågan genom att montera balkonger vid alla lägenheter som kunde förses med sådana, men man lät de gamla räckena sitta kvar hos dem som inte ville ha balkong och dessa behöver därmed inte betala hyreshöjningen. När nya hyresgäster flyttar in öppnar SKB balkongen.

Men även om det fanns en del kritiska röster till idén om att förse lägenheterna med balkonger så har Maj-Britt eller Maud inte upplevt några sura miner i efterhand. Och en titt på hur många som valt att använda sina balkonger visar att bygget gått hem.

– Av de 120 lägenheter som fått balkong är det 14 som låtit räcket sitta kvar, konstaterar Maj-Britt Bothén.

En anledning till att responsen blivit så bra är nog att det hela blev billigare än vad man sagt i förhandsuppskattningarna. Hyreshöjningen har bara blivit 290 kronor i månaden.

– Under tiden jobbet pågick var det faktiskt några hyresgäster som ringde och sa att de ville ha balkong, fast de först sagt nej, säger Maud Ebersson.

Hela balkongprojektet kan ses som ett exempel på att medlemmarna i SKB-kooperativet faktiskt har inflytande och kan driva igenom större projekt som ett balkongbygge innebär. Det finns en föreningsdemokrati för den som engagerar sig.

Utåt sett kanske processen ser lite omständlig ut med de valda ombuden som i sin tur ska göra sin röst hörd vid en föreningsstämma, men i grunden handlar det om ett gräsrotsengagemang med start i kvartersrådet. Och de är ju öppna för alla som vill vara med och påverka.

Processen, som startade med ett förslag vid kvartersrådet i Filthattens öppna medlemsmöte, gjorde alltså att Maud Ebersson den 3 juli 2008 kl 10.05 för första gången kunde ställa en blomlåda och stolar på sin nya balkong.

– Jag fick vänta till den 15 oktober kl 9.50. Då gick jag ut på balkongen och sa till byggjobbarna att nu får ni skåla i champagne med mig, säger Maj-Britt Bothén.

*Magnus Hagström
Foto Maud Ebersson*



Maud Ebersson njuter av tillvaron – numera på sin balkong.



SKBs trädgårdar genom mina ögon



Det har varit en ynnest att få vandra runt i SKBs trädgårdar med min kamera. Jag har varit både i innerstan och ytterområdena.

50 olika gårdar har jag besökt, alla av olika karaktär. En del är strikta med raka linjer, klippta häckar och tuktade buskar. Andra är mer mjukt formade; där finns böljande rabatter med buskar och perenner.

Text och foto: Ragna Herrgård

På vissa gårdar har man bevarat mycket av naturen med höga träd, vilda buskar och blommor. Hur det ser ut beror naturligtvis dels på när husen är byggda, dels på markens naturliga förutsättningar. Trädgårdsarkitekterna har på ett skickligt och ibland djärvt sätt tagit till vara på de naturliga förutsättningarna. Det är spännande att det, som i Husby, till och med finns stora jättestenar kvar att klättra på!

Slutresultatet tycker jag är övervägande imponerande och övertygande utmärkt bra! Trädgårdarna är vackra för betraktaren, samtidigt njutbara och funktionella för de boende. De ger också den nödvändiga inspirationen och lugnet, som en stilla stund på en bänk i en trädgård ger en person som lever i stadsmiljö!

För övrigt tycker jag att rabatter, träd och buskar är omtänksamt lagom skötta. Det får ju inte bli för stelt! Och det är kul att boende ibland fått egna små rabatter att pyssla med.

Jag har fångat upp er boende när ni varit på väg till och från arbetet. Ibland har vi bara hejat men ofta har det blivit en längre pratstund. Ibland har pratstunden blivit en kaffestund i skuggan i en trädgård, en trevligt sätt att få höra er berätta om ert stora engagemang i trädgårdarna!

Ni har varit snälla och låtit mig få fotografera er när ni kopplat av med att påta på era uteplatser eller sittande i en av alla utställda trädgårdsgrupper, konverserande grannen eller i andra situationer där ni generöst släppt in mig.

Fastighetsskötarna har varit till ovärderlig hjälp för att få information om trädgårdarnas planering och skötsel. Stämningen känns överhuvudtaget varm och vänlig, både bland boende och fastighetsskötare och umgänget mellan dem.

Jag har försökt att med de boendes ögon se vad ni tycker är av värde och har plockat ihop ett axplock av bilder, som visar er vardag och visst är bilderna som ögongodis?



Far och son dukar upp till födelsedagskalas mitt i naturen. En underbar gård med gräs, buskar, träd, berg stenar och höjdskillnader. En härlig plats som främjar lek och fantasi. Gården ligger i trivsamma Gröndal.



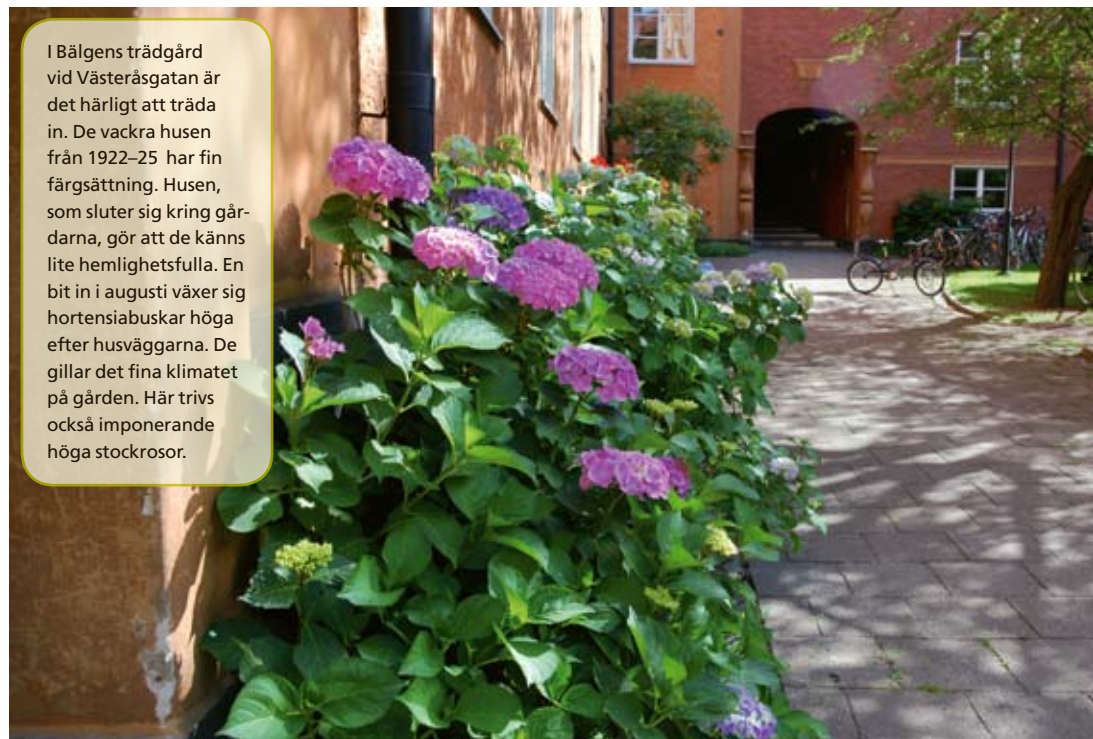
Munin ligger i Vasastan. Där, vid pergolan i den trevliga trädgårdsmöbeln, sitter de två grannarna Anna-Lena Johansson och Gerd Winting och samtalar i lugn och ro, omgivna av rosor, uppstickande röda stockrosor och bokharabinda. Det brusar lite av trafiken på avstånd och från bilarna som sakta kör förbi på Vanadisvägen. Den här trädgården är en oas, där häckar klippta i samma höjd skapar rum med avskildhet. På hela gården ligger ölandssten.



Nu är det dags för plantering i kvarteret Grundläggaren. Det var många boende som med entusiasm ställde upp efter arbetet, ivriga att få ordning på gården och göra den sommarfin. Inger Berg har plockat en begonia och maken Rolf en pelargon att plantera i de nyttilverkade blomlådorna.



I Bälgens trädgård vid Västeråsgatan är det härligt att träda in. De vackra husen från 1922–25 har fin färgsättning. Husen, som sluter sig kring gårdarna, gör att de känns lite hemlighetsfulla. En bit in i augusti växer sig hortensibuskar höga efter husväggarna. De gillar det fina klimatet på gården. Här trivs också imponerande höga stockrosor.





Riset, som ibland kallas för Lilla blå, är ett paradiset mitt i stenstaden. Här har entusiastiska boende själva valt att plantera och sedan placera ut sina möbler i små grupper. I de frodiga rabatterna växer bland annat pioner, hortensia och liljor. På spaljer klänger rosor och klematis.



Kan det bli så mycket bättre än så här? Ann Frisk Liliefeldt och Ulf Liliefeldt, njuter i sitt lilla paradiset i Fruängen. Här lutar de sig tillbaka i sina vackra och bekväma trädgårdsmöbler. Det finns inga rabatter eller häckar, så uteplatsen känns stor och generös. Några krukor med blommor är lagom att sköta om.



Kvarteret Svetsaren i Ulvsunda är byggt på 1970-talet. Här trivs Beata Melcherson på sin härliga balkong, vänd mot gården, som hon fyllt med massor av bedövande vackra blommor. Här är charmigt hemtrevligt att vistas. En riktig pärla för hela familjen.



Magnolia Leonard Messel



Bollviva



Det är en underbar sommarkväll och Liselotte Andersson och hennes dotter Tilda arbetar flitigt med att få de många blomlådorna på plats i kvarteret Grundläggaren.

Här sitter Ewa Rundqvist och läser i sin trädgård, som hon delar med de andra familjerna i fyrfamiljsvillan i Spånga. Här finns trädgårdsland och blomsterrabatter och, inte att förglömma, det pampiga äppelträdet som står i full blom.



Paradisblomster, Cobeia



Katarina Borg njuter av sin uteplats i Köksfläkten på Lilla Essingen. Uteplatsen, som har markbeklädnad av praktisk betongmarksten, är ganska stor och rymmer även ett stort matbord och sex stolar. Den dekorativa amerikanska häckspirean ger önskat insynsskydd.

STUDIECIRKEL FÖR KVARTERSRÅDEN

SKB har under hösten arrangerat en studiecirkel om hur SKB fungerar och verkar på bostadsmarknaden. Hittills har det varit tre träffar och ett fjärde tillfälle är planerat till våren.

Inom ramen för SKBs föreningsskola inbjöds hyresmedlemmar som är aktiva i kvartersråden att delta i en utbildning under hösten 2008. Utbildningen hade formen av en studiecirkel som omfattade fyra träffar.

Deltagarna fick anmäla sig till varje enskilt kurstillfälle, utifrån tid, intresse och behov. Uppslutningen på träffarna var god, som mest deltog 24 representanter från SKBs kvartersråd.

Studiecirkelns syfte var att ge fördjupade kunskaper om hur SKB fungerar och verkar på dagens bostadsmarknad – som en kooperativ förening och som ett modernt bostadsföretag.

Vid den första träffen behandlades grundfakta om SKB. Marknadschef Kenneth Jansson, VD Henrik Bromfält och föreningssekreterare Carina Challis informerade bland annat om de kooperativa principerna, lagen om kooperativ hyresrätt, lagen om ekonomiska föreningar, stadgarna, medlemsdemokratin. Därefter gavs deltagarna möjlighet att i grupper diskutera frågeställningar kring hur det



är det att arbeta i ett kvartersråd och vad det innebär att ha ett förtroendeuppdrag.

I planeringen av studiecirkeln hade vi från SKBs sida tagit fasta på medlemmarnas önskemål om en grundläggande utbildning om ekonomi, speciellt kvartersrådets ekonomi. Dessa frågor stod därför i fokus vid två av tillfällena.

Vid cirkelträff nummer två var utgångspunkten föreningen SKBs ekonomi. Distriktchef Magnus Mörner informerade om budgetprocessen och om förvaltningsekonomi. Ekonomichef Maria Johem gick igenom grundläggande ekonomiska begrepp med utgångspunkt från SKBs årsredovisning.

Även det tredje kurstillfället handlade en hel del om ekonomi. Kvartersrådets verksamhet var ämnet för dagen.

Maria Johem fortsatte sin ekonomiska

grundkurs med att ge en modell för kassabok och ekonomisk redovisning, som kvartersråden kan använda sig av. Carina Challis gav bland annat exempel på hur dagordning och protokoll för kvartersråd kan se ut.

Också vid detta tillfälle avsattes tid för att i grupper utbyta kunskap och erfarenheter mellan kvartersrådsledamöterna och SKBs anställda.

Det kändes som om vi alla som deltog på träffarna, både kvartersråd och SKB-anställda, fick impulser och nya idéer om hur vi kan arbeta vidare.

Ett fjärde kurstillfälle är planerat att äga rum i vår. Deltagarna ska då träffas ute i Hammarby Sjöstad. Förutom besöket i fastigheterna Kappseglingen och Maltet står en promenad i Sjöstaden på programmet.

Carina Challis

ÖVERSYN AV SKBs BOSPAR- OCH INSATSSYSTEM

Vid föreningsstämman 2008 behandlades en motion med önskemål om förnyad översyn av SKBs bosparande och insatser. Motionärerna ansåg att medlemmarnas sparande har urholkats och att bospartaket därför bör höjas och insatserna höjas/anpassas så att sparandenivån stöder byggandet av nya lägenheter och stärker föreningens ekonomi.

Styrelsen angav i sitt motionsutlåtande att man hade för avsikt att studera frågan och överväga behovet av förändringar, vilket föreningsstämman sedan beslutade om.

Styrelsen har nu tillsatt en arbetsgrupp för att utreda frågan. I arbetsgruppen ingår medlemmar från styrelsen, hyresutskottet, fullmäktige samt tjänstemän. Dessa är Staffan Elmgren och Karin Oldegård Ljunggren från styrelsen, Edvin Incitis från hyresutskottet/fullmäktige, Håkan Nord och Maria Svalfors från fullmäktige samt Henrik Bromfält, VD och Maria Johem ekonomichef på SKB. Arbetsgruppen har påbörjat sitt arbete, som beräknas pågå under detta år.

POSITIVA REAKTIONER PÅ HEMSIDAN

SKBs nya hemsida lanserades i december 2008. Detta skedde efter ett omfattande utvecklingsarbete under nästan ett år, där både SKBs medarbetare och konsulter medverkade. En referensgrupp, bestående av SKB-medlemmar, följde arbetet och hade möjlighet att påverka utformningen. Syftet var att skapa en modern och praktiskt användbar hemsida.

Sedan lanseringen har många medlemmar hört av sig med positiva reaktioner och förslag till ytterligare förbättringar. Nu under våren kommer vi bedöma inkomna önskemål om förbättringar och genomföra det som är möjligt.

Utvecklingen av hemsidan kommer sedan att ske löpande. Medlemmarnas behov och önskemål ska vara styrande i denna utveckling. Lanseringen av steg ett



kommer att följas av steg två där vi vill gå vidare med en förbättrad sökfunktion, fortsätta arbetet med att förbättra lägenhetsritningarna och kanske en mer målande beskrivning av våra kvarter.

Det är viktigt att betona att kostnaderna för att utveckla hemsidan är höga. Avancerade tekniska lösningar och speciella önskemål måste därför vägas mot nyttan innan de genomförs.

Kenneth Jansson



FÖRSLAG TILL ÄNDRADE HYRESRIKTLINJER

Ett förslag till ändrade hyresriktlinjer kommer att behandlas på SKBs föreningsstämma i vår.

I förra numret av Vi i SKB redogjorde vi för att styrelsen tillsatt en arbetsgrupp med uppdrag att göra en utvärdering av hur riktlinjerna tillämpats under de fem år som gått – det vill säga hyressamråden om hyrorna 2003–2008.

Arbetsgruppen skriver i sin rapport att SKB under den gångna femårsperioden totalt sett haft lägre hyreshöjningar än andra bostadsföretag och att de fördelningar av hyreshöjningarna som gjorts har varit i samma storleksordning som hos andra bostadsföretag.

Utvärderingsgruppen anser att riktlinjerna har tillämpats på det sätt som avsågs när de antogs men föreslår ändå att en viss justering av texten i riktlinjerna görs. Bakgrunden till detta är att uttrycket ”relativt värde” som anges i riktlinjerna av en del medlemmar har uppfattats som svårt att tolka och förstå. Utvärderingsgruppens förslag är att dels införa stadgarnas § 42 (som på ett övergripande sätt behandlar hyressättning), dels förändra riktlinjernas första stycke för att klargöra att styrelsen och hyresutskottet vid det årliga hyressamrådet skall göra en bedömning av hur de olika lägenheterna/fastigheterna skall hyressättas i förhållande till varandra.

Utvärderingsgruppen har därefter lagt till att de anser att det vore lämpligt att en förnyad utvärdering av riktlinjerna görs efter ytterligare fem års tillämpning, det vill säga efter 2014 års hyressamråd (avseende 2015 års hyror). Utvärderingsgrup-

pens slutsats är att föreningens riktlinjer, med ovan angivna förslag, till förändrad lydelse bör fortsätta att gälla.

SKBs riktlinjer för hyressättning

Förslag till ny lydelse (*Förändringar har markerats med kursiv stil*)

De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktig god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten. (stadgarnas § 42)

Under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.

Vidare gäller att för ny- och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.

Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter.

Vid ombyggnad medges en jämkning av hyresnivåerna – liksom en viss hyresrabatt de inledande åren – för de boende i kvarteret som redan innehar ett hyreskontrakt.

Styrelsens förslag

Styrelsen instämmer i utvärderingsgruppens synpunkter och förslag. Hyressättning inom föreningen är en grannliga uppgift i en komplex fråga. En ambition vid hyressättning är att försöka sätta så rättvisa hyror som möjligt där hänsyn skall tas till olika medlemmars intressen. Genom att tillämpa riktlinjerna på ett klokt sätt säkerställs att ingen boende skall drabbas av kraftigt höjda hyresnivåer.

Utvärderingsrapporten har också varit föremål för behandling på fullmäktigedagen i november genom grupparbeten och diskussioner. Bedömningen är att de flesta deltagarna på fullmäktigedagen accepterade utvärderingsgruppens bedömningar, slutsatser och förslag. Förslaget kommer också att tas upp på de olika medlemmötena som äger rum i april – maj för slutlig behandling på föreningsstämman den 28 maj. Styrelsens uppfattning är att frågan beretts på ett sätt som speglar medlemmarnas uppfattning i frågan.

Mot bakgrund av den behandling som varit föreslår styrelsen att riktlinjerna med ovanstående justering bör fortsätta att gälla samt att en ny utvärdering görs efter ytterligare fem års tillämpning, det vill säga efter 2014 års hyressamråd.

Henrik Bromfält

Förslaget i sin helhet framgår av det så kallade motionshäftet. Intresserade kan också ta del av förslaget på SKBs hemsida www.skbo.org, under ”Föreningsfrågor”. Det är också möjligt att beställa via SKBs kontor.



1 meter lekfullhet

Ett bra tapetval kräver tid och tanke
beställ provmetern på maleributiken.se
 Tapetutbudet för alla smaker och rum



Vi bjuder på de två första proverna

SKB-medlemmar får 20% rabatt på lagerförda tapeter och 10% på beställningsvaror. Uppge "SKB" i kassans meddelandefält på sajten så dras rabatten automatiskt av.

SKB har en viktig roll på Stockholms bostadsmarknad



Ordföranden har ordet

Ytterligare ett år – ett händelserikt sådant – är till ända och som så många gånger tidigare kan föreningen uppvisa ett gott årsresultat, såväl ekonomiskt som verksamhetsmässigt. Överskottet uppgår till 53 mkr, vilket är bättre än budget och i nivå med tidigare års. Trots ökade kapitalkostnader har de ekonomiska ramarna klarats, till stor del beroende på fortsatt högt bosparande från medlemmarnas sida. Det egna kapitalet uppgår per den 31 december 2008 till 1,4 mdr kronor, vilket i sin tur innebär att soliditeten i föreningen fortfarande är god (37 procent) trots en relativt omfattande bostadsproduktion de senaste åren. Med den finansiella styrka som finns i föreningen har plattformen lagts för en fortsatt utbyggnad.

Hösten blev emellertid dramatisk med den snabbt uppkomna finansiella globala krisen och en bostadsmarknad som i stort sett säckade ihop. SKB har klarat situationen bra utan några komplikationer så här långt. Och de tre pågående bostadsprojekten löper på som planerat. Från bankhåll betraktas SKB som mycket kreditvärdigt. Med en sänkt räntenivå och förhoppningsvis en nedgång i byggkostnaderna framöver finns förutsättningar för att produktionskostnaderna i bostadsbyggandet antar mer rimliga proportioner i de kommande projekten. Ur krisen kan också komma något gott.

I början av 2008 färdigställdes kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad med totalt 123 lägenheter. Under året påbörjades byggandet av sammanlagt 106 lägenheter i Årsta, Sundbyberg och Abrahamsberg. I Viggbyholm (Täby kommun) och i ett område längs Drottningholmsvägen i Nockeby har SKB erhållit markanvisningar som ger ett tillskott på cirka 170 lägenheter. Dessutom förbereds påbörjandet av byggande av 103 lägenheter i kvarteret Lustgården på västra Kungsholmen.

Projektportföljen inrymmer för närvarande uppemot 900 lägenheter, innebärande en investering på cirka 2 mdr kronor. Det är ett stort åtagande. I detta sammanhang är det viktigt att understryka att det inom föreningen finns en balans mellan utbyggnad och bra ekonomi. Det är emellertid angeläget att bostadsproduktionen kan fortsätta med tanke på de många medlemmar som står i kö för en bostad. I detta sammanhang kan nämnas att antalet förmedlade lägenheter i det befintliga beståndet uppgick 2008 till 1 040.

I syfte att förbättra förutsättningarna för föreningens

byggande i framtiden och se till att föreningens finansiella resurser är fortsatt starka har arbetet med att se över bospar- och insatssystemet nyligen påbörjats.

Under året har föreningens hyresriktlinjer utvärderats och diskuterats. Ett förslag planeras att framläggas till föreningsstämman i maj 2009.

Antalet medlemmar är fortfarande högt och uppgår i slutet av 2008 till 81 620 jämfört med 81 181 året innan.

Under hösten togs en ny hemsida i bruk. Syftet är givetvis att förbättra och utveckla informationen och kommunikationen inom föreningen.

En genomförd hyresgästenkät visar på fortsatt högt betyg för föreningens olika verksamheter. Dessa enkäter är ett viktigt instrument i strävandena att kunna läsa av medlemmarnas krav, önskemål och synpunkter.

Utbildningen av de förtroendevalda har fortsatt under året.

Den framförhandlade hyreshöjningen från och med 1 januari 2009 uppgår till 2,5 procent, vilket är lägre än många andra uppgörelser på Stockholms bostadsmarknad.

Det är naturligtvis svårt att uttala sig om den framtida bostadsmarknaden i Stockholm. Den rådande lågkonjunkturen torde bli relativt långvarig, innebärande ett förhållandevis lågt bostadsbyggande i landet och stockholmsregionen. Men det finns samtidigt ett stort behov av att det byggs nya lägenheter – inte minst bland SKBs medlemmar. Och trycket på en fortsatt utveckling av stockholmsregionen är stort. SKB har i denna situation en viktig roll på Stockholms bostadsmarknad. Föreningen har en välutvecklad verksamhet samt en stark och sund ekonomi som talar för att vi ska fortsätta vår bostadsproduktion. Det finns också signaler från den politiska ledningen i Stockholms stadshus som tyder på att man skulle vara beredd att förbättra villkoren för bostadsbyggandet.

Jag vill även passa på att framföra mitt varma tack till medlemmar, förtroendevalda och personal för aktiv medverkan i utvecklingen av föreningen och dess verksamhet till Stockholms bästa och mest uppskattade boendeform.

*Göran Långsved
styrelsens ordförande*

SKBs STYRELSE



Göran Långsved
ordförande



Gun Sandquist
vice ordförande



Björn Lindstaf



Håkan Rugeland



Staffan Elmgren



Mats Jönsson



Linda Kynning

FOTON: STURE EKENDAHN



Henrik Bromfält
VD



Fredrik Carlsson



Susanne
Schüberg



Johan Ödmark



Lars Carlsson



Karin Oldegård
Ljunggren



Lena Sjörling
Kron



Birgitta Lundqvist

ÅRSREDOVISNINGEN 2008 I KORTHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÅR 2008 I KORTHET

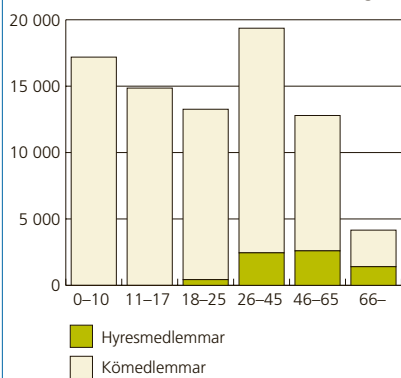
- Omsättning 527 mkr
- Resultat efter finansnetto 53 mkr
- Balansomslutning 3 734 mkr
- Byggstart av 28 lägenheter i kvarteret Marviken, Årsta, 50 lägenheter i kvarteret Ugglan, Sundbyberg och 28 lägenheter i kvarteret Agendan, Abrahamsberg
- Markanvisning för cirka 70 lägenheter i kvarteret Muraren, Täby respektive cirka 150 lägenheter i Nockeby
- Stamrenovering har slutförts i kvarteret Idö-Våldö, Farsta och påbörjats i Kärrtorp
- 1:a pris i "prisvärdhet" och "produkt" vid BenchMark Event 2008 i Stockholm

FÖRENINGSVERSAMHET

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar var vid årets slut 81 620, varav 74 736 köande. Av dessa är 32 044 yngre än 18 år, vilket motsvarar 43 procent av de köande.

Medlemmarnas ålderssammansättning



MEDLEMSUTBILDNING

Liksom tidigare år har SKBs medlemmar och förtroendevalda erbjudits utbildning och information. En introduktionsträff för medlemmar som valts till nya förtroendeuppdrag anordnades i september. Introduktionen riktar sig till både hyresmedlemmar och kömedlemmar och syftar bland annat till att ge fördjupad kunskap om framför allt fullmäktigeuppdragets innehåll samt SKBs föreningsorganisation. Medlemmar utan uppdrag i föreningen inbjöds i november till en informationsträff om den kooperativa hyresrätten, SKBs organisation och verksamhet samt föreningens roll på Stockholms bostadsmarknad.

Inom ramen för det som kallas SKBs föreningskola inbjöds hyresmedlemmar aktiva i kvartersråden att delta i en utbildning under hösten 2008. Utbildningen hade formen av en studiecirkel omfattande totalt fyra träffar. Deltagarna fick dock anmäla sig till varje enskilt kurstillfälle. Upplutningen på träffarna var god, som mest deltog 24 representanter från SKBs olika kvartersråd. Kursledning bestod av SKBs egen personal.

I planeringen av studiecirkeln hade SKB tagit fasta på ett uttalat önskemål från medlemmar, formulerat bland annat i motioner, om en grundläggande utbildning i ekonomi, och då speciellt kvartersrådets ekonomi, vilka därför stod i fokus vid två av tillfällena.

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSSTÄMMA

Under 2008 har SKBs fullmäktige bestått av 62 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna samt 40 ledamöter för de köande medlemmarna. Ötökningen av antalet ledamöter jämfört med föregående år beror på att de boende i kvarteret Kappseglingen nu utsett fullmäktigerepresentant.

Årets ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2008 i Ingenjörshuset, Citykonferensen.

STYRELSEN

Styrelsen har haft sju sammanträden under året. Styrelsen behandlar dels regelbundet återkommande frågor som ekonomi och byggnade, dels övriga föreningsfrågor av vikt. Större frågor under året har varit bl a utvärderingen av SKBs hyresättningsriktlinjer (som slutligt kommer att behandlas vid föreningsstämman 2009).

KVARTERSRÅDEN

Vid årets slut fanns inom föreningen 55 kvartersråd. Två kvarter representeras istället av kontaktpersoner. I det nybyggda kvarteret Kappseglingen bildades kvartersråd under våren 2008. Kvartersrådsträffarna 2008 ägde rum som brukligt i början av året. På dessa informerades om frågor av intresse för kvartersrådets verksamhet, såsom SKBs miljöplan och återvinning, budgetprocessen samt planerna för årets hyresgästenkät.

MARKNAD OCH UTHYRNING

SKB äger och förvaltar 6 976 bostadslägenheter i hus byggda från 1917 fram till idag.

KÖTIDER

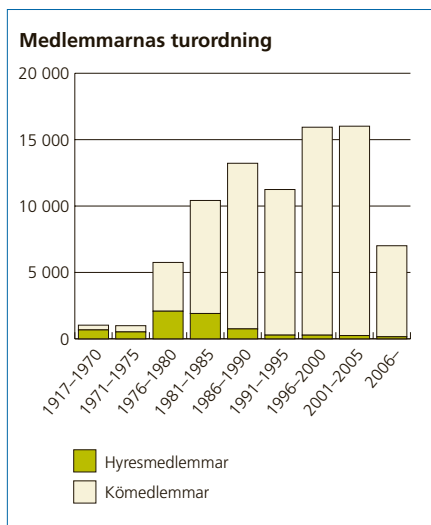
Kötiden för en lägenhet i innerstaden är fortfarande lång – 25 år eller längre. I närförorterna krävs en kötid på 20 år och i de yttre förorterna 10 år.

ÖVERENSKOMMELSE OM HYRORNA

Hyrorna för 2008 höjdes från och med 1 januari med i genomsnitt 1,4 procent, vilket motsvarar cirka 6,4 mkr. Höjningen fördelades på tre nivåer; 9 kronor, 14 kronor respektive 19 kronor per kvadratmeter och år. Fyra fastigheter fick oförändrad hyra.

BOSTADSUTHYRNING

Vid utgången av 2008 fanns inga outhyrda lägenheter. Under året har 1 040 (894) lägen-



heter bytt hyresgäst, vilket motsvarar en omflyttning på 15 (13) procent av det totala bostadsbeståndet. Antalet byten uppgick till 47 (42), varav 25 (26) externa.

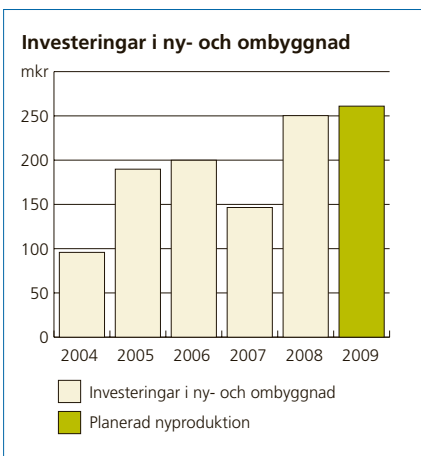
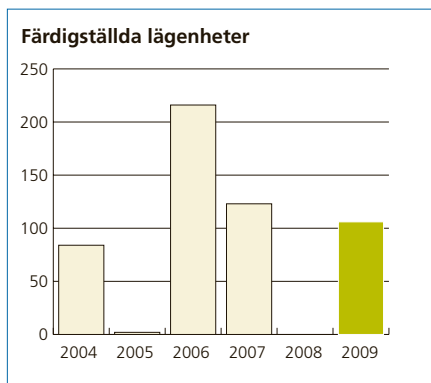
Interna omflyttningar omfattade 323 (364) lägenheter. Den 31 december 2008 var 110 (111) lägenheter uthyrda i andra hand. Under året har en tjänst inrättats för att intensifiera arbetet mot otillåtet boende, vilket resulterat i att 54 lägenheter återlämnats till föreningen. Den 31 december 2008 var 62 (62) lägenheter uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppbo-städer. I samband med stamrenovering i Farsta och Kärrtorp har 30 lägenheter tagits i anspråk för evakueringsbehov.

BILPLATSER

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 100 (1 097). Av dessa var 64 (62) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 876 (1 880), varav 362 (356) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av de outhyrda parkeringsplatserna finns i förortsområdena.

LOKALER

SKBs sammanlagda uthyrningsbara lokalyta uppgår till 45 372 kvadratmeter (45 372). De kommersiella lokalerna utgör 30 120 kvadratmeter och ger cirka 35 mkr i intäkt. Under året har 47 lokalhyreskontrakt omförhandlats med anledning av överlåtelse och/eller hyresjustering.



HEMSIDAN

Under året har 530 000 inloggningar skett på SKBs hemsida. Hemsidan är en viktig kanal för att bland annat sprida information samt förmedla lediga lägenheter till medlemmarna. Under 2008 har SKB i linje med beslut från 2007 års föreningsstämma tagit fram en ny hemsida. Nylansering skedde den 2 december. Under 2009 kommer fortsatt utveckling av hemsidan att ske.

BYGGNADSVERSAMHET

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

FÄRDIGSTÄLLT 2008

I kvarteret *Kappseglingen* i Hammarby Sjöstad har de kommersiella lokalerna utmed Hammarby Allé färdigställts. Här har ett antal butiker och verksamheter under samlingsnamnet Square flyttat in och startat respektive verksamhet. Samtliga lägenheter är uthyrda och projektet är därmed helt färdigställt.

BYGGSTART 2008

Under året har SKB påbörjat entreprenadarbeten för tre projekt som kommer att färdigställas under 2009, då även inflyttning sker. 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. Lägenhetsstorlekarna varierar från två rum och kök till fyra rum och kök. Det andra projektet finns i Årsta, i kvarteret *Marviken*. Där bygger SKB en huskropp med starka influenser från den omkringliggande fyrtiotalsbebyggelsen. Huset innehåller 28 lägenheter lägenheter samt ett garage för 20 bilar. Kvarteret *Agendan*, som ligger vid tunnelbanestationen i Abrahamsberg, har samordnats med kvarteret Marviken. Huset består av tvåor, treor och fyror – totalt 28 lägenheter. Entréväningen kommer, förutom nödvändiga bostadskomplement, även att innehålla några uthyrningslokaler. Södergruppen Arkitekter AB har ritat båda kvarteren.

OMBYGGNADSVERSAMHET

Ombyggnadsverksamheten med fokus på att byta stammar, bygga om badrum, förbättra ventilation och förnya el-anläggningar har fortsatt under året. Det första projektet med 185

lägenheter i kvarteret Idö-Våldö, Farsta har färdigställts. I juni påbörjades det andra projektet – 155 lägenheter i kvarteret Högbonden med flera i Kärrtorp.

MILJÖ

SKB arbetar med detaljerade tvååriga miljöplaner, nuvarande plan är för 2008/2009. Planerna innehåller mål, åtgärder och budget för de sju prioriterade områdena energi, vatten, allmänna resurser, kemikalier, avfallshantering, transporter samt sunda bostäder

ENERGI

Energianvändning är ett högt prioriterat område där SKB strävar efter att minska energiförbrukningen utan att försämra boendekvaliteten för hyresmedlemmarna. SKBs hus uppvärms till största delen med fjärrvärme, vilket är ett bra och effektivt sätt att värma bostäder och som dessutom ger betydligt mindre koldioxidutsläpp än möjliga alternativa uppvärmningsformer. Under de senaste åren har SKB effektiviserat energisystemen i fastigheter med hög energiförbrukning, bland annat har under 2008 ventilationen åtgärdats i kvarteret Svetsaren. Nya undercentraler och datoriserad styrutrustning har installerats i kvarteren Vale, Munin, Ässjan och Gröndal. I en av fyrfamiljsvillorna i Bromma har en värmepump installerats. Energiförbrukningen för uppvärmning har under 2008 sänkts med 1 procent (normalårs-korrigerat)

Mycket kraft på SKB har ägnats åt energideklarationerna, vilka enligt lagen skulle vara klara den 31 december 2008. SKB tillhör ett av de få företag som var färdiga med arbetet i tid. Energideklarationerna sparar i sig själva ingen energi, men de kommer att ge en bättre kännetecken om föreningens hus. Energibesparingsprojekten kan därmed planeras och genomföras på ett så effektivt och optimalt sätt som möjligt.

Nyproducerade bostadshus är mycket välisolerade och försedda med avancerad teknik för värmeåtervinnig och styrning av värme- och elsystem. Det tar dock några år innan tekniken trimmats in på ett fullgott sätt så att projekterade och förväntade energivärden uppnås. I kvarteret Köksfläkten, som inflyttades 2004, är förbrukningen nu 90 kWh per m² för uppvärmning (som jämförelse kan nämnas att några av husen byggda på 30- och 40-talen förbrukar cirka 240 kWh per m²).

Årligen genomförs byte till vattensnåla tvättmaskiner i det äldre bostadsbeståndet. De nybyggda lägenheterna utrustas med snålspolande armaturer och toaletter. Detsamma gäller för lägenheterna i stambytta fastigheter. Statistiken visar att föreningens totala vattenförbrukning är på samma nivå som 2007.

För att transportera så miljövänligt som möjligt har SKB under året bytt bensindrivna bilar mot biogasdrivna och 25 procent av bilinnehavet drivs idag med biogas.

ÅRSREDOVISNINGEN I KORTHET
FORTSÄTTER PÅ NÄSTA SIDA

FASTIGHETSFÖRVALTNING

HYRESMEDLEMSENKÄTEN SOM UNDERLAG FÖR FÖRBÄTTRINGSARBETE

Under hösten 2008 genomfördes en enkät för att ta reda på hur hyresmedlemmarna trivs med sitt boende. En motsvarande undersökning gjordes också 2006. Resultatet av 2008 års enkät var mycket bra, totalt sett till och med något bättre än 2006 års resultat. Enkäten kommer att presenteras för samtliga kvartersråd, både skriftligt och genom besök i kvarteren på möten med förvaltningspersonalen. Trots det fina resultatet är undersökningen viktig för att identifiera var förbättringar kan och bör göras.

Kvartersråden är en naturlig kontaktlänk i löpande förvaltningsärenden. De deltar även aktivt med att ta fram förslag till och prioritera det planerade underhållet och andra förbättringsåtgärder. Kvartersråden bidrar också stort till att skapa trygghet och trivsel med olika aktiviteter i respektive kvarter. Under året har det bildats ett nytt kvartersråd i kvarteret Kappseglingen, vilket redan har haft flera möten.

Under året har förvaltningsavdelningen arbetat med att ta fram en datoriserad besiktningsrutin, som syftar till att rationalisera arbetet med de cirka 1 000 besiktningar som årligen utförs i samband med in- och avflyttningar. Besiktningarna ska från och med 2009 utföras i handdatorer och administrationen kring besiktningarna kommer därmed att minska. Arbetet med ett förslag till bredbandsutbyggnad har fortsatt under 2008 och ett beslut i frågan beräknas tas under 2009.

117 balkonger monterades i kvarteret Filt-hatten under sommaren 2008, efter ett beslut av föreningsstämman 2006.

UNDERHÅLL

2008 års underhåll uppgick till 70,8 (64,2) mkr och fördelas enligt följande.

Underhållskostnader, tkr	2008	2007
Planerat underhåll inklusive miljöåtgärder varav underhållsdel i ombyggnadsprojekt	47,2	41,0
Uttag ur lägenhetsfond	9,9	10,4
Löpande underhåll material	11,1	11,5
Lokalunderhåll	2,6	1,3
Summa	70,8	64,2

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

Därutöver har stamreovering avslutats i Farsta och påbörjats i Kärrtorp.

Uttag ur lägenhetsfonden på 9,9 mkr utgör i huvudsak ersättning till hyresmedlemmarna för målning och tapetsering i lägenheterna.



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

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

SKBs fastigheter är väl underhållna och det framtida underhållsbehovet är väl känt. Om byggkostnaderna inte ökar ligger det årliga behovet för den närmaste femårsperioden i nivå med budget för 2008 (66 mkr).

ORGANISATION & MEDARBETARE

ORGANISATION

SKBs organisation är indelad i fem avdelningar.

Marknadsavdelningen svarar dels för medlemservice, det vill säga frågor rörande medlemskap och bosparande, dels för uthyrning och kontraktsskrivning. Även informationsfrågor, reception telefonväxel och vaktmästeri sorterar under avdelningen.

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 bosomejörömrådena.

Tekniska avdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten (inkl stambyten) samt miljö- och kvalitetsfrågor.

Även enheten drift och hantverksservice, med reparatörer och driftpersonal samt felanmälan, tillhör avdelningen.

Ekonomiavdelningen svarar för stödfunktionerna ekonomi (inkl löner), finans och IT.

Inom **VD-staben** inryms personal- samt medlemsfrågor.

MEDARBETARE

Den 31 december 2008 fanns inom SKB 121 (114) medarbetare, varav 41 (38) kvinnor och 80 (76) män. Skillnaden i antalet medarbetare beror huvudsakligen på att det vid årsskiftet 07/08 fanns vakanser som bemannades med tillfälligt anställda där tjänsten tillträdde efter årsskiftet. Genomsnittlig anställningstid är 12 år (både för tjänstemän och kollektivanställda). Medelåldern är 47 år (bland tjänstemännen 50 år och bland de kollektivanställda 45 år).

KOMPETENSUTVECKLING

Varje anställd har i grunden en god kompetens för sin arbetsuppgift. Vid det årliga medarbetarsamtalet diskuteras arbetssituationen och behovet av vidareutveckling/-utbildning. Detta samtal, tillsammans med avdelningarnas och enheternas verksamhetsplaner samt SKBs långsiktiga mål, ligger sedan till grund för utbildningsplaneringen. SKBs organisationsform – kooperativ hyresrättsförening – medför att de anställda har många kontakter med medlemmarna. Fastighetsskötarna svarar för en stor del av kontakterna med de boende samt medverkar ofta på kvartersrådets möten med mera. SKB utbildar därför kontinuerligt de nyanställda fastighetsskötarna i bland annat SKB-kunskap samt informations- och presentationsteknik. Under året har ett tjugotal fastighetsskötare även utbildats i brandskydd.

ARBETSMILJÖ OCH FRISKVÅRD

SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, vilket bl a innebär att en årlig handlingsplan inom detta område tas fram. Planen, som arbetas fram tillsammans med de lokala fackliga organisationerna, innehåller mål för arbetsmiljöarbetet samt förslag till åtgärder för att nå desamma.

Under 2008 har SKBs satsning på hälso- och friskvård fortsatt. Kontorspersonalen har erhållit personlig rådgivning inom ergonomi. Samtliga anställda har genomgått hälsokontroll hos företagshälsovården. Den totala sjukfrånvaron har under 2008 ökat till 6,3 procent jämfört med 5,4 procent föregående år. Dock är den kortvariga sjukfrånvaron (det vill säga färre än 60 dagar) 2,4 procent.

EKONOMI OCH FINANS

SKB har en stabil och välskött ekonomi, vilket också är ett av de långsiktiga målen i verksamhetsplanen. Överskottet 2008 blev 52,7 (60,8) mkr och den synliga soliditeten uppgick, liksom 2007, till 37 procent.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyresintäkterna uppgick under året till 507,3

(485,3) mkr. Ökningen på 22 mkr härrör dels från kvarteret Kappseglingen där inflyttning skedde i slutet av 2007, dels från hyreshöjningen om 1,4 procent från och med 1 januari 2008.

Driftkostnaderna består av taxebundna kostnader, fastighetskötsel, reparationer och lokal administration. De uppgick till totalt 190,8 (181,4) mkr. Ökningen beror bland annat på den tillkomna fastigheten och ökade eltaxor. Sammantaget stod taxebundna kostnader för cirka hälften av de totala driftkostnaderna.

Totalt uppgick underhållskostnaderna 2008 till 70,8 (64,2) mkr. Främst beror ökningen på större stambytesprojekt.

Av SKBs 130 fastigheter innehas cirka 70 procent med tomträtt/arrende. Ny fastighet samt villkorsändring av befintliga avtal resulterade i en sammanlagd kostnadsökning under året på 3,5 mkr till 23,6 mkr. Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 11,3 mkr, en minskning med 8,7 mkr jämfört med 2007. Minskningen förklaras av att bostäder beskattas/avgiftsbeläggs lägre än tidigare.

Byggnader avskrivs årligen med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Fastighetsavskrivningarna uppgick till 61,0 (56,2) mkr under 2008.

Kostnaderna för central administration, som bland annat innefattar ekonomi- och datafunktionerna samt medlemservice och VD-stab, uppgick till 30 (30) mkr.

Räntekostnader är den kostnadspost som har störst påverkan på SKBs resultaträkning. Under större delen av 2008 steg marknadsräntorna och i kombination med en högre genomsnittlig upplåningsvolym ökade räntekostnaderna på fastighetskrediter med 12,5 mkr jämfört med 2007. Även SKBs kostnad för medlemsinlåningen har ökat. Räntekostnaden för medlemsinlåningen var 2,8 mkr jämfört med 1,9 mkr året innan. Totalt uppgick räntekostnaderna till 91,1 (77,8) mkr för helåret 2008. Räntetäckningsgraden har minskat under året och uppgick vid årsskiftet till 1,6 (1,8). Justeras detta nyckeltal för avskrivningar blir räntetäckningsgraden 2,3 (2,5).

INVESTERINGAR

Investeringarna 2008 uppgick till 254,4 (161,0) mkr, varav fastigheter 251,4 (159,1) mkr och inventarier 2,5 (1,9) mkr. I övrigt investerades även 0,5 mkr i nedgrävda sopbehållare.

FINANSIERING

SKBs målsättning är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten på ett sådant sätt att räntekostnaderna minimeras samtidigt som rishtagandet begränsas.

MARKNADSRÄNTORNAS UTVECKLING

Riksbanken höjde reporäntan löpande under 2008. I slutet av året tog konjunkturen en dramatisk vändning nedåt. Detta i kombination med en avtagande inflationstakt fick Riksbanken att inleda en räntesänkingscykel. Reporäntan sänktes med 2,75 procentenheter under loppet av några månader och uppgick vid årsskiftet till 2,00 procent. Marknadsräntorna uppvisade ett liknande mönster.

SKULDPORTFÖLJ

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick per 2008-12-31 till 2 133,6 mkr, en ökning med 122,1 mkr. Samtliga lån är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswapar. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar låneportföljen +/-4,2 mkr (avser krediter med räntestjustering 2009 exkl kontokrediter). Genomsnittsräntan på lånen exkl kontokrediter var vid utgången av året 3,77 (4,06) procent.

BOSPARANDE

Bosparandet är en viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas insatskapital uppgick vid utgången av 2008 till 786,5 (764,6) mkr, en ökning med 21,9 (56,5) mkr. Medlemsinsatserna ökade med 18,1 (28,5) mkr medan upplåtelseinsatserna ökade med 3,8 (28,0) mkr. Ökningen av antalet nya medlemmar har avtagit och den höjning av bospargränsen som skedde 2002 har lett till att de som då hade fullbetalt sina insatser, åter har maximal medlemsinsats. De inbetalda upplåtelseinsatserna härrör från omflyttningarna i det befintliga beståndet. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 249 (247) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts efter år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt 10 procent av produktionskostnaden.

UTBLICK 2009

- Hyreshöjningen 1 januari 2009 blev 2,5 procent vilket genererar en intäktsökning med cirka 11,5 mkr. De fastigheter som tillkommer under 2009 kommer under samma år bidra med runt 4,1 mkr.
- Driftkostnaderna ökar med runt 10 procent med anledning av att de taxebundna kostnaderna är beräknade efter ett normalår gällande temperatur och årstidsväxlingar.
- Ränteutvecklingen under 2009 är svårbedömd men förutsättningarna för fortsatt låga räntor bedöms som goda.
- Nya kreditfaciliteter, omfattande totalt 300 mkr, har förhandlats fram i en allt stramare kreditgivningssmiljö.
- Budgeterat resultat för 2009 understiger 2008 års utfall med runt 20 mkr.

LÄS HELA ÅRSREDOVISNINGEN!

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

Årsredovisning och motionshäfte kan även beställas från SKB, tel 08-704 60 00, fax 08-704 60 66, e-post skb@skb.org



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
Upplåtelseinsats som betalas av hyresmedlemmar, det vill säga de som hyr en SKB-lägenhet

Medlemsinsats Medlemsinsatsen 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 hyra en SKB-lägenhet skall en upplåtelseinsats betalas. Beloppets storlek varierar beroende på dels lägenhetens storlek, dels produktionsåret. För dem som under 2008 flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 249 kronor per kvadratmeter. I lägenheter byggda från och med år 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 Medlemmarnas medel är pengar som kan disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2008 var räntan på medlemmarnas medel 3 procent under första halvåret och 3,5 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 2008 låg på 4 procent första halvåret och 4,5 procent under andra, föreslås stämman besluta om utdelning för 2008.

RESULTAT OCH BALANSRÄKNING	2008	2007
RESULTATRÄKNING, MKR		
Hysesintäkter	507,3	485,3
Övriga intäkter	19,4	19,9
Nettoomsättning	526,8	505,1
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-190,8	-181,4
Underhållskostnader	-70,8	-64,2
Tomträttsavgälder	-23,6	-20,1
Fastighetsskatt	-11,3	-20,1
Driftnetto	230,2	219,3
Fastighetsavgift/-skatt	-61,0	-56,2
Bruttoresultat	169,2	163,2
Central administration och medlemservice	-29,9	-30,0
Rörelseresultat	139,3	133,2
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,9	1,0
Räntebidrag	3,6	4,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-91,1	-77,8
Årets resultat	52,7	60,8
BALANSRÄKNING, MKR		
Anläggningstillgångar	3 688,1	3 497,1
Omsättningstillgångar	45,8	48,4
Summa tillgångar	3 733,9	3 545,5
Eget kapital	1 390,9	1 317,8
Medlemmars medel	86,8	84,2
Långfristiga skulder	2 133,6	2 011,5
Kortfristiga skulder	122,7	132,1
Summa skulder och eget kapital	3 733,9	3 545,5
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Yta bostäder per 31 december, kvm	484 310	484 310
Yta lokaler per 31 december, kvm	45 372	45 372
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	3 209,5	3 222,8
Fastighetslån exkl kontokredit	2 011,5	2 011,5
Avskrivningar totalt, mkr	63,2	58,4

NYCKELTAL	2008	2007
LÖNSAMHET		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	7,2	6,7
2 Avkastning på totalt kapital, %	4,0	3,9
3 Avkastning på eget kapital, %	3,9	4,8
KAPITAL OCH FINANSIERING		
4 Soliditet, %	37,3	37,2
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	63	62
Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier, mkr	254	161
RISKBEDÖMNING		
6a Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,8
6b Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,5
7 Räntebidragsexponering, %	0,7	0,9
FÖRVALTNING		
8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,0	0,1
9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	2,0	2,9
10 Hyra bostäder kr/kvm	960	934
11 Underhållskostnader, kr/kvm	134	121
11 Driftkostnader, kr/kvm	360	343
11 Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	417	399
11 Driftnetto, kr/kvm	435	414
11 Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	441	422
PERSONAL		
Medelantal anställda	119	113
Personalomsättning, %	7	9
Sjukfrånvaron, %	6,3	5,4
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Boende medlemmar	6 884	6 897
Köande medlemmar	74 736	74 284
Totalt antal medlemmar	81 620	81 181
Årsavgift per huvudmedlem, kr	250	250
Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125
Antal lägenheter	6 976	6 976
Omflyttning, % av antal lgh	15	13
Lägenhetsbyten totalt	47	42
därav externt	25	26
därav internt	22	16

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

- | | | | |
|----|--|----|---|
| 1 | Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter. | 6b | Samma som 6a men efter återförande av avskrivningskostnaden. |
| 2 | Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning. | 7 | Räntebidrag i procent av nettoomsättning. |
| 3 | Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. | 8 | Hysesbortfall för bostäder i procent av total debiterad hyra. |
| 4 | Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen. | 9 | Hysesbortfall för lokaler i procent av total debiterad hyra. |
| 5 | Fastighetslån i procent av bokfört värde fastigheter. | 10 | Genomsnittlig bostadshyra exklusive nyinflyttade fastigheter. |
| 6a | Årets resultat plus summa räntekostn och likn resultatposter dividerat med summa räntekostn och likn resultatposter. | 11 | Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrningsbar bostads- och lokalyta. |

SAMMANDRAG AV MOTIONER OCH UTLÅTANDEN

Detta är en starkt förkortad version av motioner och utlåtanden. Den fullständiga lydelsen återfinns i motionshäftet, som finns på SKBs hemsida. En tryckt version kan beställas från SKB kontor.

1. Angående arbetsordning för föreningsstämman Av Carl Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar

Motionären yrkar att föreningsstämman skall bifalla ett bifogat förslag på arbetsordning för föreningsstämman. I nio punkter ger motionären anvisningar vad gäller mötesfunktionärer, tid, plats och kallelser, motioner, val m m. Vidare föreslås en talarbegränsning samt begränsning av rätten att göra ljudupptagning.

Styrelsen anför att den av motionären föreslagna arbetsordningen för SKBs föreningsstämma överensstämmer med hur SKBs föreningsstämmor traditionellt genomförs och med de regler för föreningsstämman som finns i Lagen om ekonomiska föreningar. Angående de i motionen föreslagna begränsningarna av talarbegränsning resp rätten att göra ljud och bildupptagningar, gäller det att stämman själv beslutar om detta. Det inte kan därför inte anses nödvändigt eller önskvärt att reglera detta ytterligare i SKBs stadgar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

2. Regler vid föreningsstämman Av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

Motionären tar upp en oklarhet kring en blankett för att skriftligt begära ordet och ange förslag som delades ut första gången vid den ordinarie stämman 2007. Motionären yrkar att stämman beslutar att styrelsen får i uppdrag att – om någon sådan blankett delas ut vid stämman – tydligt informera stämmodeltagarna om att ifyllandet av blanketten är en rekommendation men inte något krav.

Styrelsen ställer sig positiv till motionärens yrkande. Skriftlig anmälan om avsikt att begära ordet är inte, och har aldrig varit, något krav. Syftet med blanketten är att underlätta för presidiet och för att alla yttranden och förslag i olika frågor ska komma i rätt ordning.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

3. Om begränsning av antal motioner per motionär och år Av Kristina Hanström, fullmäktig i Sländrissan

Motionären föreslår att antalet motioner begränsas till tre per person och år, då det annars riskerar att trötta ut demokratin i föreningen och därigenom motverkar sitt syfte.

Styrelsen anför att enligt stadgarna kan ingen begränsning göras vad gäller antal motioner per person och år. Det är givetvis önskvärt att inlämnade motioner berör sådant som är av allmänt intresse för SKB på ett övergripande plan och inte kretsar kring sådant som rör enskilda kvarter eller enskilda medlemmar.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

4. Angående principer hur man utser fullmäktige för köande medlemmar Av Carl Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar

Motionären föreslår i motionen principer för hur man i framtiden ska utse köande fullmäktige. Vidare föreslår motionären att köandes ledamöter och suppleanterna i valberedningen ska bereda frågan om köande fullmäktige.

5. Motion angående köandes fullmäktigeplatser 2009. Av Åsa Janlöv, fullmäktigesuppleant för köande

Motionären yrkar på att det vid nästa stadgeändring förtydligas hur vakanta platser för köande tillsätts och används, samt att tills dess en tydligare skrivning i stadgarna kan göras, beslut tas om att köande suppleanter ska säkerställas om att hanteringen av nyvalda ordinarie ledamöter kommer från suppleanter i den ordning de valts, om intresse finns där.

Styrelsen besvarar motionerna 4 och 5 tillsammans.

Styrelsen konstaterar idag utses köandes fullmäktige på köandes medlemsmöte. Det står köande medlemmar fritt att föreslå fullmäktige och suppleanter. Styrelsen ser ingen anledning att ändra på detta.

Att nyvalda ordinarie ledamöter för köande medlemmar skall komma från suppleanterna i den ordning de valts strider mot SKBs stadgar. I stadgarnas § 37 sägs att valberedningen skall förbereda valen till de organ som föreningsstämman väljer ledamöter och suppleanter till – det vill säga till styrelse, hyresutskott och revisorer. Valberedningen utser således inte fullmäktige. Fullmäktige utses av medlemmarna på ordinarie eller extra medlemsmöte.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionerna 4 och 5.

6. Arbetsordning/mandatperiod för SKBs förtroendevalda revisorer Av medlemmarna i valberedningen

Motionärerna yrkar att en arbetsordning och arbetsinstruktion för de förtroendevalda revisorerna snarast upprättas där även de framåtblickande frågorna ingår, samt att mandatperioden ändras till två år för förtroendevald revisor och revisorssuppleant med växelvisa val vartannat år vid nästa tillfälle då stadgarna revideras.

SKBs förtroendevalda revisorer tillstyrker motionärernas förslag.

Styrelsen fastslår att revisorerna intar en självständig och oberoende ställning i förhållande till styrelse och föreningsstämman. Vad som ingår i revisorers arbetsuppgifter regleras i lag. För såväl auktoriserad som förtroendevald revisor gäller att dessas granskning både skall omfatta kontroll av räkenskaper och förvaltning och synpunkter på framtida verksamhet. Därutöver bör den förtroendevalda revisorn särskilt beakta och behandla medlemsfrågor. Att utforma en särskild arbetsordning för de förtroendevalda revisorerna, skild från vad som gäller för auktoriserade revisor och den av Stockholms stad utsedda revisorn, skulle kunna skapa oklarhet om ansvar. Motionärerna föreslår vidare att vid nästa tillfälle då stadgarna ändras, mandatperioden för förtroendevald revisor och revisorssuppleant ändras till två år med växelvisa val vartannat år. Frågan får tas upp till prövning och diskussion vid nästa tillfälle då stadgarna revideras.

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

7. Om nollställning av kötid vid tilldelning av SKB-lägenhet

Av Christina Weding, köande medlem

Motionären vänder sig mot att de som varit medlemmar mycket länge och hyr en SKB-lägenhet befinner sig i vad motionären kallar en "gräddfil" och kan erhålla en lägenhet hur ofta de vill. Motionären föreslår därför att stämman beslutar att när en medlem tilldelas en SKB-lägenhet utan att lämna ifrån sig en annan SKB-lägenhet skall vederbörandes kötid nollställas.

Styrelsen konstaterar att motioner med liknande innehåll har behandlats av föreningsstämman senast 2005 och 2006 och har då avslagits. En tanke med SKBs system är att även efter att ha fått en lägenhet skall medlem ha möjlighet att söka ny lägenhet när livssituationen förändras. Annars är det en stor risk att lägenheten byts externt mot en lägenhet utanför SKBs bestånd. Styrelsens uppfattning är att problemet med långa kötider inte beror på SKBs regelverk utan på att föreningen har för få lägenheter i förhållande till det stora medlemsantalet.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att avslå motionen.

8. Om insatser vid flytt till mindre lägenhet Av Bill och Gunnel Borden, hyresmedlemmar i Idö-Väldö

Motionärerna yrkar att pensionärer som flyttar inom SKB till en lägenhet med mindre antal kvadratmeter skall betala högst den summa som de får för sin lämnade lägenhet vid en flyttning inom SKB. Det gäller enbart medlemmar som bott i sin nuvarande lägenhet innan det nuvarande systemet började gälla år 2001.

Styrelsen anför att frågan om insatser vid flytt till mindre lägenhet behandlades på 2008 års föreningsstämma som avlog motionen. Då liksom nu hänvisar styrelsen till föreningsstämman 2000 där konsekvenserna vid flytt från större till mindre lägenhet behandlades. Det visar sig att den högre insatsen vid ett byte från en större till en mindre lägenhet tjänas in genom minskad hyra på 2–10 månader. Styrelsen vill påminna om den möjlighet som finns i SKBs

stadgar som lyder: "Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen efter särskild prövning medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsatsen vid flyttning inom föreningens bestånd". Frågeställningen har således beaktats när det nya insatssystemet infördes.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

9. Utredning om ägarlägenheter

Av Maria Bergvall, Ingela Engblom, Rickard Stenbeck, Christina Ingre hyresmedlemmar och Lolita Ray, fullmäktig i Timmermannen

Motionärerna yrkar att SKB utreder om en konstruktion med ägarlägenheter är mer gynnsam än nuvarande konstruktion med hyreslägenheter för SKBs medlemmar, såväl köande som boende samt för SKB som organisation.

10. Om egna hem på höjden

– anställda Av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i Kampementsbacken

Motionären hänvisar till sin motion nr 16 från 2008 års föreningsstämma "SKB och Egna Hem på höjden", som utgör en bilaga till denna årets motion. Nu fortsätter diskussionen med tonvikt på SKBs anställda, och utgångspunkten är motionärens åsikt att SKB är en för personalung organisation. I motionen ska SKB – Stockholms Kooperativa Bostadsförening ombildas till det nya SKB – Sveriges Kooperativa Bostadsförening med, spridd över hela landet. Vidare ska SKB delas SKB i tre fristående bolag (ansvarsområden) och fungera som låneinstitut, förvaltare i konkurrens med andra förvaltare, samt som byggföretag/upphandlare/inköpare.

Motionären föreslår 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 SKBs verksamhet i enlighet med riktlinjerna i 2008 års motion.

11. Om egna hem på höjden

– pressen Av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i Kampementsbacken

Motionären hänvisar till sin motion nr 16 från 2008 års föreningsstämma "SKB och egna hem på höjden", som utgör en bilaga till årets motion. I korthet kan motionen från 2008 sägas gå ut på att omvandla SKB – Stockholms Kooperativa Bostadsförening till det nya SKB – Sveriges Kooperativa Bostadsförening – som tillhandahåller

ägarlägenheter till sina medlemmar. I denna årets motion argumenterar motionären mot en del åsikter/missuppfattningar som visat sig i pressen och annorstädes angående de i 2008 års motion framförda förslagen. Dessa missuppfattningar är att man inte gör stambyten i ägarlägenheter, att andrahandshyresgäster har dåligt skydd, att ägarlägenheter är endast för rika, att alla inte vill äga samt att de boende i SKB betalar endast driftskostnad.

Mot bakgrund av detta föreslår motionären att föreningsstämman 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 SKBs verksamhet i enlighet med riktlinjerna i 2008 års motion.

12. Om egna hem på höjden

– köande Av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i Kampementsbacken

Motionären hänvisar till sin motion nr 16 från 2008 års föreningsstämma "SKB och egna hem på höjden", som utgör en bilaga till årets motion. (Se motionerna 10 och 11). I årets motion fortsätter diskussionen med tonvikt på de nackdelar motionären ser med det nuvarande systemet och de fördelar det av motionären föreslagna systemet skulle få för de köande medlemmarna. För de köandes del innebär motionen från 2008 bland annat att vid kontraktsskrivandet skall 10 procent av byggkostnaden betalas, att varje månad skall betalas en summa som svarar mot att 10 procent av byggkostnaden skall vara inbetald efter 30 år samt att på de sparade pengarna erhålls löpande en årlig fast ränta om 5 procent. Motionären menar att med de principer som framförs i motionen "SKB och egna hem på höjden" kommer man upp i 500 lägenheter/år, varav de köande står för 250 och friköpen/frivilligt sparande för 250.

Mot bakgrund av ovanstående 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 SKBs verksamhet i enlighet med riktlinjerna i 2008 års motion.

13. Om egna hem på höjden –

boende Av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i Kampementsbacken

Motionären hänvisar till sin motion nr 16 från 2008 års föreningsstämma SKB och Egna Hem på höjden, som utgör en bilaga till denna årets

motion. Nu fortsätter diskussionen med tonvikt på SKBs boende medlemmar. Utgångspunkten är motionärens åsikt att SKBs styrelse under decennier har misskött ekonomin så att man låtit inflationen urholka värdet dels på den boendes sparade pengar och dels på de köandes sparande.

Om SKB tillhandahöll ägarlägenheter, enligt förslaget i motion 16 från 2008, skulle detta innebära en rad positiva principer för de boende, menar han. Motionären nämner till exempel att de boende skulle äga sina lägenheter och kunna låta dem gå i arv till sina barn. De boende kunde inte belastas med en högre kapitalkostnad eller med en högre driftkostnad än den faktiska och skulle tillgodogöra sig själva de förbättringar som görs i lägenheten.

Motionären föreslår 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 SKBs verksamhet i enlighet med riktlinjerna i 2008 års motion.

Styrelsen besvarar motionerna 9–13 tillsammans.

Styrelsen konstaterar att motionärerna upprepar i stort sett samma förslag som de ställt i motioner till föreningsstämman 2008. Föreningsstämman beslöt då att avslå motionerna. Något nytt har inte tillförts som ändrar styrelsens uppfattning.

Motionärerna föreslår att SKB skall låta utreda om föreningens lägenheter kan omvandlas till så kallade ägarlägenheter innebärande bland annat att de idag boende hyresmedlemmarna skall kunna köpa sina lägenheter. Föreningens köande medlemmar ställs däremot utanför. Ägarlägenheter (som för övrigt inte är tillåtet i befintliga fastigheter enligt svensk lag) innebär att lägenheterna sedan kan säljas fritt på öppna marknaden och att SKB som kooperativ hyresrättsförening upphör.

En omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionerna.

14. Motion angående de köandes sparande

Av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i Kampementsbacken

Motionären anser att bördan för införskaffande av bostäder förskjutits från de köande till de boende, genom att det nominella värdet på sparandet

bibehållits. Enligt motionären innebär detta att de boende betalar för både sin bostad och de köandes framtida bostäder. Därför föreslår motionären att stämman beslutar att medlemmars månatliga sparande sätts så att efter 30 år 10 procent av byggnationskostnaden för önskad lägenhet erlagts, samt att sparandet pågår åtminstone tills 10 procent av byggnationskostnad för önskad lägenhet erlagts.

Styrelsen anför att det på 2008 års föreningsstämma yrkades en höjning av medlemsinsatsen i någon form, samt tillsättandet av en utredningsgrupp med uppdrag att ta fram förslag på höjning/anpassning av insatserna så att sparandenivån stödjer byggnation av nya lägenheter utifrån gällande regler.

Frågan har under hösten 2008 behandlats i styrelsen. Slutsatsen blev att frågan bör utredas ytterligare. En arbetsgrupp bestående av personer från styrelsen, fullmäktige och företagsledningen har utsetts och inlett sitt arbete.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motion 14 besvarad.

15. Arvodet, löner och andra ersättningar

Av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampementsbacken

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

Styrelsen hänvisar till att som kooperativ hyresrättsförening omfattas SKB av lagen om ekonomiska föreningar. I redovisningshänseende är detta mycket likt det som gäller för aktiebolag med motsvarande balansomslutning och omsättning. SKB redovisar, liksom börsnoterade bolag, i årsredovisningen uppgifter om det sammanlagda lönebeloppet samt eventuella andra ersättningar, precis som för börsbolag. Arvodet redovisas som en totalsumma för samtliga för-troendevalda. Dessutom redovisas särskilt verkställande direktörens lön samt eventuella förmåner. Övriga anställdas löner förhandlas individuellt och är därför inte offentliga. 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.

16. Om förtroendevaldas arvoden

Av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i Kampementsbacken

Motionären inleder felaktigt med att hänvisa till att de förtroendevalda vid föreningsstämman 2008 fick ett ökat arvode till 410 kronor per timme. Dessutom indexerades arvodet till prisbasbeloppet, så att numer är årliga höjningar av timarvodena inbyggda i systemet. Motionären anser att om arvoden indexerades så skall även medlemmarnas insatser indexeras alternativt ges en ränta. Motionären föreslår därför att de förtroendevaldas timarvoden sätts till 250 kronor, fullmäktigeledamöterna erhåller två timarvoden per fullmäktigemöte samt att sparande och arvoden behandlas likvärdigt.

Styrelsen konstaterar att föreningsstämman 2008 beslutade bland annat att införa ett generellt sammanträdesarvode om 0,01 prisbasbelopp för samtliga förtroendevalda. För 2008 innebar det att sammanträdesarvodet var 410 kr som utbetalas per bevisat sammanträde, och inte per timme som motionären skriver i sin motion. Principen har varit sådan under en mängd år. Motionärens förslag om timarvode innebär därför både en ändring av nuvarande ordning och en höjning av arvoden. Motionären har också föreslagit att medlemmarnas insatser skall indexeras alternativt ges en ränta. Styrelsens uppfattning är, såsom tidigare redovisats i olika motionssvar, att det med nuvarande lagstiftning inte är möjligt att indexuppräknas medlemmarnas insatser eller att utbetala ränta på desamma.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

17. Motion angående fastighets-skötarnas arbetsuppgifter

Av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i Kampementsbacken

Motionären listar de uppgifter som en fastighetskötare i SKB förväntas utföra, så som att kontrollera att det är rent, snyggt och städat i gemensamma utrymmena och på fastighetens tomt året om, 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 fastighetskötarna utför uppgifterna ovan och att inte hyra in extra personal för att utföra detta.

Styrelsen anför att fastighetskötarna utför i princip alla de arbetsuppgifter som motionären beskriver med

undantag av besiktningar av lägenheterna, vilka utförs av förvaltarna. Mer omfattande reparationer utförs främst av personal från SKBs hantverksenhet. Dock händer det att SKB köper tjänster som fastighetsskötarna 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. SKB har genomfört ett antal hyresmedlemsenkäter genom åren, som visar att de resultat SKBs personal åstadkommer uppskattas av hyresmedlemmarna.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

18. För mycket personal

Av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i Kampementsbacken

Motionären menar att SKBs personalkostnaderna om totalt 110 miljoner under budgetåret 2007 för central administration och medlemskostnader, fastighetsskötsel, reparationer och lokal administration är för höga, speciellt eftersom de används som en av motiveringarna för hyreshöjningarna. Motionären anser att knappt 80 personer är fullt tillräckligt för att sköta organisationen SKB. Motionären jämför med det privata bolaget Akehus Fastigheter AB, och hävdar att SKB inte på långa vägar är så (kostnads) effektivt som Akehus, vare sig vad gäller central administration, drift eller underhåll. Motionären hemställer därför att fullmäktige ger styrelsen i uppdrag att låta göra en opartisk utredning över SKBs kostnader.

Styrelsen uppger att personalkostnaderna 2007 (löner, ersättningar, sociala kostnader och pensioner) uppgick enligt SKBs årsredovisning till 55,3 mkr. Denna summa omfattar samtliga dem som erhållit skattepliktig ersättning från SKB, d v s ordinarie personal, sommaranställda och förtroendevalda. De siffror (totalt 110 mkr) som motionären hänvisar till innefattar även material för reparationer och skötsel, förbrukningsinventarier, IT-kostnader, m m. Ett av SKBs långsiktiga mål är att kostnaderna för drift, underhåll och administration skall understiga SABO-snittet i regionen. SKB gör därför årligen en jämförelse med andra bostadsföretag vilka i resp årsredovisning återger detaljer om drift, underhåll och administration. SKBs kostnader är lägre än flertalet av dessa företag.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

19. Diskussionsforum

Av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i Kampementsbacken

Motionären föreslår stämman att besluta att ge styrelsen i uppdrag att under år 2009 införa ett diskussionsforum på SKBs hemsida, för debatt om SKBs mål, inriktning och uppgifter, samt för erfarenhetsutbyte mellan föreningens medlemmar och SKBs styrelse och förvaltning.

Styrelsen anför att under de fem senaste fullmäktigestämmorna har motionären tagit upp frågan om att inrätta ett diskussionsforum kopplat till SKB:s hemsida. Styrelsen har samma uppfattning som tidigare. Införandet av ett diskussionsforum är förknippat med ett antal juridiska, praktiska och ekonomiska problem. För att uppfylla lagens krav på övervakning och kontroll av ett diskussionsforum skulle föreningen behöva satsa betydande resurser. Det är i sammanhanget viktigt att framhålla att via SKBs hemsida finns möjlighet att göra sin röst hörd och framföra synpunkter på verksamheten. Sammantaget är det därför styrelsens uppfattning att SKB i nuläget inte bör införa ett diskussionsforum kopplat till hemsidan.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

20. Om SKBs nya hemsida

Av Henrik Lindberg, fullmäktig i Vårberg och Måns Jonasson, hyresmedlem i Hässelby

Motionärerna anser att SKBs nya hemsida tillför en del bra funktionalitet, men upplever ändå brister i nuvarande system. Motionärerna tycker att prestandan är inte vad den borde vara, att funktioner saknas m m. Motionärerna anser att utvecklingen av hemsidan skall ske i öppen medlemsdialog och inte av en mindre referensgrupp. En möjlighet de ser är en blogg där man kan läsa om hur arbetet fortskrider och även lämna kommentarer och förslag. Motionärerna föreslår därför föreningsstämman att ge styrelsen i uppdrag att redovisa alla kostnader för projektet "ny hemsida" sedan projektets början tills nu, att ge styrelsen i uppdrag att överväga om nuvarande projektgrupp och arbetsätt ger oss en högkvalitativ hemsida till ett rimligt pris, samt att ge styrelsen i uppdrag att tillse att hemsidan framöver utvecklas i medlemsdialog.

Styrelsen konstaterar att SKBs nya hemsida lanserades i december 2008

efter ett omfattande utvecklingsarbete där både SKBs medarbetare och konsulter medverkade. En referensgrupp bestående av medlemmar följde och hade möjlighet att påverka utformningen. Kostnaden för att utveckla den nya hemsidan har uppgått till ca 1,9 mkr. Sedan lanseringen har många medlemmar hört av sig med positiva reaktioner och förslag till ytterligare förbättringar. Deras synpunkter, liksom motionärernas, utgör grunden för den löpande utvecklingen av hemsidan.

Medlemmarnas behov och önskemål kommer att vara styrande. Det är viktigt att betona att kostnaderna för att utveckla hemsidan är höga. Avancerade tekniska lösningar och speciella önskemål måste därför vägas mot nyttan innan de genomförs.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen för besvarad.

21. Installation av bredband i befintlig bebyggelse

Av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i Kampementsbacken

Motionären anser att det redan nu är möjligt för medlemmar att skaffa sig snabba bredbandsförbindelser utan att fiber dras in i den befintliga bebyggelsen. Motionären föreslår därför stämman att avslå förslaget på införandet av speciella bredbandsledningar i befintliga bebyggelsen, att alla nybyggnad skall innehålla speciella bredbandsledningar och att vid större renoveringar undersöka möjligheten att införa speciella bredbandsledningar.

22. Undersökning av intresset för bredband

Av kvartersrådet i Dove

Motionärerna yrkar att SKB genom en enkät, helst webb-baserad, hos SKB:s boende i fastigheter utan bredband angående hur stort intresset är till få bredband. Enkäten bör innehålla en väl underbyggd uppskattning på vad som kan erbjudas via bredbandet och en bestämd siffra på hur stort hyrespåslaget skulle bli. Motionärerna yrkar slutligen att i de fastigheter eller kvarter där en majoritet av de boende vill ha bredband och är villiga att betala hyrespåslaget skall också bredband installeras.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 21 och 22 i ett sammanhang.

Frågan om SKB bör installera bredband i samtliga fastigheter, på samma sätt som i nyproduktionen, har diskuterats och utretts under en längre tid. Styrelsen anser att det är

framtidens behov som ska styra och att investeringar i bredband i befintlig bebyggelse därför kan vara motiverad. Styrelsen bedömer i nuläget att det bästa, mest framtidssäkra sättet att bedriva internettrafik är att göra en utbyggnad med fiberkablar till samtliga SKBs lägenheter. Men det är förknippat med en stor investering som förutsätter en hyreshöjning, som i vanlig ordning måste behandlas i ett hyressamråd. Den ökade hyran kan troligen motiveras med en kraftfullt ökad kapacitet för internet, möjligheter att pressa kostnader för abonnemang för internet, tv och telefoni m m. Frågan utreds för närvarande inom SKB och ska behandlas ytterligare av styrelsen under året. Styrelsen tar till sig motionärernas synpunkter, vilka kommer att övervägas närmare i detta utredningsarbete.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionerna besvarade.

23. Varför är inte gratis digital-TV-kanalerna gratis? Av Ramon Bohigas, hyresmedlem i Göken

För att kunna se de analoga kanalerna SVT1, SVT2, TV4 m fl genom vägguttaget räcker det med att betala TV-licensen, eftersom tillgången till dessa kanaler är fri för alla licensbetalande TV-tittare. Men för att kunna se de digitala så kallade "fria kanalerna," som alltså annars är också fritt tillgängliga för alla licensbetalande TV-tittare, tar kabel-TV leverantören Com Hem idag ut månatliga avgifter. Dessa avgifter anser motionären är oacceptabla och anmodar SKB att kräva att Com Hem omedelbart tar bort dem.

Styrelsen anför att SKB har ett avtal med Com Hem som löper till och med 2010 med möjlighet till förlängning, som bedöms vara fördelaktigt för hyresmedlemmarna. SKB har avtalat att Com Hem sänder ut de digitala public servicekanalerna SVT1, SVT2, TV4, SVT24 och Kunskapskanalen/Barnkanalen till samtliga hushåll i analog form utan extra kostnad till alla hushåll. Den som ansvarar för ett kabel-TV-nät är skyldig att se till att de som är anslutna kan ta emot public service-kanaler även digitalt, men har enligt Post- och Telestyrelsen då rätt att ta ut en skälig avgift för nätet. Avgiften är bedömd till 39 kronor/månad. Vill man se kanalerna i flera uttag rekommenderar styrelsen ytterligare abonnemang à 39 kronor snarare än systerkort.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

24. Ny tekniks negativa inverkan på funktionshinderhjälper Av Irene Montero, hyresmedlem i Timmermannen

Motionären anser att införandet av viss ny teknik kan innebära försämringar för till exempel funktionshinder, vilkas hjälpmedel är anpassade till existerande teknik. Motionären yrkar därför att SKB inför etableringen av ny teknik genomför en konsekvensanalys med avseende på dess inverkan på de hjälpmedel m m som funktionshinder är beroende av samt att SKB i de fall hjälpmedlens funktion inskränkes eller slås ut bistår de drabbade med anpassning av hjälpmedlen så att fullgod funktion erhålles.

Styrelsen konstaterar att ny teknik införs kontinuerligt i SKBs fastighetsbestånd. Konsekvensanalyser görs löpande på vad ny teknik får för konsekvenser för olika hyresmedlemmar. I de fall speciella hjälpmedel för funktionshinder försämras eller helt slås ut, är det SKBs målsättning att ställa det tillräta. I de allra flesta fall finns tekniker redan utvecklade. Arbetet med att säkerställa funktionen hos hjälpmedlen kan ske i samarbete med berörda myndigheter.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

25. Om koppling av mobiltelefon till porttelefonen Av Birgitta Blohm, hyresmedlem i Köksfläkten

Motionären har inte fast telefon utan endast mobil, vilket betyder att hon inte har någon koppling till porttelefonen. Hennes övertygelse är gruppen med endast mobiltelefon kommer att öka. Motionären förslår därför att årsstämman beslutar att ge hushåll utan fast telefon möjlighet att koppla porttelefonen till mobilen.

Styrelsen konstaterar att i vissa nybyggda fastigheter införs redan från början portlås med beröringsfria nyckelbrickor som ger tillträde till trapphus, källare, garage mm. Dessa lås kombineras ofta med ett porttelefon-system. Den nya tekniken innebär att porttelefonen kopplas direkt till lägenheternas fasta telefonanslutning. Om man som hyresmedlem har avstått från att ha fast telefon kan man inte utnyttja denna service. SKB har valt att inte koppla porttelefonen till olika mobiltelefon-abonnemang av ekonomiska och administrativa skäl. Styrelsen avser att följa utvecklingen för att se om lämplig teknik kan utnyttjas i framtiden.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

26. Om utbyte av gamla energislukande kyl/frysar Av Ingegärd Holmberg, hyresmedlem i Rågen-Axet

Motionären anför att SKBs policybeslut att inte byta några fungerande kylar togs då elen var mycket billig och den globala uppvärmningen var inget man var medveten om. Nu anser motionären att det finns både starka ekonomiska skäl och starka miljöskäl att ändra detta beslut. Motionären yrkar därför att SKB ändrar sin policy när det gäller utbyte av kyl/frysar till att man byter ut gamla och energislukande kyl/frysar, åtminstone för de hyresmedlemmar som begär detta.

Styrelsen anser att det är självklart angeläget att SKB som organisation agerar på ett sunt sätt för medlemmarna både ur ett ekonomisk och miljömässigt perspektiv.

Det är riktigt att moderna kyl- och frysskåp förbrukar mindre energi än äldre skåp. Att producera nya kyl- och frysskåp innebär emellertid också en miljöbelastning varför ett äldre skåp kan få tjäna ut innan det går till återvinning. Att skrota fullt fungerande kyl/frysar för att installera nya innebär alltså en onödig negativ påverkan på miljön, men också det ekonomiskt rimliga kan ifrågasättas.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

27. Om installation av fullhöjds-kylskåp respektive frysar Av kvartersrådet i Värberg

Motionärerna konstaterar att i SKBs kvarter i Värberg finns det lägenheter i storlek från 1:or upp till 5 rok. Lägenheterna har lika stort kylskåp oavsett lägenhetsstorlek. Då det oftast bor flera personer i en större lägenhet, yrkar motionärerna att vid byte av uttjänta kylskåp, skall det installeras fullhöjds-kylskåp i lägenhetsstorlek från 3 rok och uppåt, i alla de kvarter där stor kyl & frys saknas idag. Vidare ska installeras frysskåp i de lägenheter som vill ha detta, utan den extra avgift som tas ut idag. Dessutom ska de extra avgifter som redan faktureras tas bort. Har man redan egen frys, skall det sättas in en ny vid önskemål eller efter avflytning.

28. Tillval av kyl/frys Av Mikael Spolander, hyresmedlem i Kampelementsbacken

Motionären anser att alternativa modeller vid byte av kyl/frys leder till bättre behovsanpassning för olika

hushåll, lägre inköpskostnader, lägre energiförbrukning och därmed lägre driftkostnad och mindre miljöpåverkan i linje med SKBs deklarerade miljöambitioner. Motionären föreslår därför att stämman beslutar att tillåta tillval med bättre ekonomi-, miljö- och förvaltningsegenskaper vid byte av kyl/frysskåp.

Styrelsen yttrar sig över motioner-na 27 och 28 i ett sammanhang.

Uttjänta kylar med fryssack bytes idag ut mot en kyl/sval. Båda skåpen är 155 cm höga. Om hyresmedlemmen så vill kan denne göra ett tillval och istället få en kyl/frys. Dessa varierar i storlek i förhållande till lägenhetsstorleken. Dessa tillval kostar 12 kronor/månad. När det gäller önskemålet om att kostnadsfritt få en frys installerad vill styrelsen göra föreningsstämman uppmärksam på att hyran för dessa lägenheter en gång har satts utifrån att de saknar frys. De tillval som är gjorda har beräknats utifrån en självkostnad. SKB försöker hitta en standard som passar så många som möjligt vid erbjudanden om olika tillval. Speciella önskemål från enskilda hyresmedlemmar kan därför inte alltid tillfredställas. Styrelsen anser att dagens tillvalsmodell i allt väsentligt tillgodoser de boendes behov och önskemål. Styrelsen kommer dock att se över möjligheterna till ett utökad tillval i framtiden.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motion 27, samt att anse motion 28 besvarad.

29. Om insamling av komposterbart hushållsavfall Av kvartersrådet i Värberg

Motionärerna i Värberg har testat insamling av komposterbart avfall i ett år och ser bara fördelar med detta. Motionärerna yrkar därför på att styrelsen/stämman bifaller en utökning av insamlingen av komposterbart hushållsavfall från alla SKBs kvarter där det är praktiskt möjligt, att styrelsen/stämman avsätter resurser för detta och slutligen att styrelsen/stämman verkar för kompetensutveckling i denna möjlighet och att det sker i kvarteren med kvartersrådets hjälp.

30. Om källsortering av Hardy G Holmberg, fullmäktigesuppleant i Maltet, Hammarby Sjöstad

Motionären tycker att SKB, förutom allt som man sorterar idag, även ska sortera hård- och mjukplast, cellplast, papp och papper samt textilier, kläder och skor. Motionären

hävdar att detta inte innebär några kostnader för SKB utan tvärtom en besparing. Vidare anför han att det i framtiden kommer det att bli mycket dyrare att förbränna det som går att källsortera.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 29 och 30 i ett sammanhang.

Styrelsen delar motionärernas engagemang för källsortering. SKB har sedan lång tid erbjudit sina hyresmedlemmar möjligheter att sortera sina sopor. Insamling av kompost förekommer i de kvarter där man vill ha det. Stockholms stads insamling av kompost från flerbostadshushåll har varit begränsad, men kan komma att utvecklas. SKBs återvinningsrum är idag avpassade för hämtning av sorterat hushållsavfall (exklusive våtsopor) i sju fraktioner. De som vill sortera i ytterligare fraktioner har möjlighet att själva lämna avfallet på materialbologens återvinningsstationer.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionerna besvarade.

31. Om åtgärder mot rökning *Av Soile Lingman hyresmedlem i Rågen-Axet*

Motionären, som är allergiker, besväras av tobaksrök som tränger in i hennes lägenhet. Motionären refererar till att SKB tidigare klargjort att man inte kan förbjuda någon röka i sin bostad eller på sin balkong. Hon ser då ingen annan lösning än att SKB tar bort postluckan i dörren och inrättar postboxar på entréplanet. Om luftintagen till lägenheterna måste vara alldeles nära av balkongerna borde man kunna förbjuda rökning på balkongerna, eller ordna ett annat ventilationssystem.

Styrelsen anför att frågan om att förbjuda rökning i SKBs hus och balkonger har varit föremål för behandling på föreningsstämman flera gånger under 2000-talet. SKB har då klargjort att man inte kan förbjuda någon att röka i sin lägenhet eller på sin balkong. Det problem som motionären tar upp, måste få sin lösning i den dagliga skötseln och förvaltningen av fastigheten. SKBs förvaltningsavdelning har för avsikt att åter påtala den störning motionären upplever för berörda samt vidta lämpliga tekniska åtgärder, för att så långt möjligt är minska störningen.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

32. Om städningen inom SKB

Av kvartersråden i Kappseglingen och Maltet

Motionärerna menar att SKBs princip att tillämpa så kallad "Städning vid behov", medför att vissa kvarter upplevs som välstädade och andra som allmänt smutsiga. När fastighetsskötaren är den som har att avgöra behovet, prioriteras andra arbetsuppgifter ofta på bekostnad av städningen. Motionärerna föreslår därför att principen "städning vid behov" tas bort, att städningen utförs av personal/entreprenör med tillräcklig kunskap om städning, att i de fall egen personal även i fortsättningen ska användas, ska förutsättningar ges så att städningen kan utföras med ett tillfredsställande resultat, att ett städschema upprättas i samråd med städansvarig innebärande bland annat att regelbunden städning införs (oftare på utsatta ställen som till exempel hissar, mindre frekvent under sommarperioden etc.

33. Om behovstädnig

Av kvartersrådet i Vårberg

Motionärerna anser att den så kallade behovstädnig som praktiseras i SKBs allmänna utrymmen inte fungerar i praktiken. Motionärerna yrkar därför att styrelsen ges i uppdrag att tillse att en städplan tas fram för respektive kvarter, att det utvecklas en rutin och blankett för fastighetsskötarens genomgång av allmänna utrymmen, samt att tillse att underbemannig i kvarteren kompenseras med städfirma som tar över regelbunden städningen helt eller delvis.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 32 och 33 i ett sammanhang.

Styrelsen konstaterar att SKBs inre städning utförs av fastighetsskötarna, som har en adekvat utbildning för detta. Bemanningen är väl avvägd och bestämd utifrån en beräkningsmodell som tar hänsyn till fastigheternas storlek m m (se vidare styrelsens svar till motion 17). SKBs behovstädnig innebär att det är behovet som styr städsatsarna. Det är inget fritt val för fastighetsskötaren. Förvaltningsavdelningen klargör ständigt hur viktigt det är att SKB har välskötta och inte minst välstädade fastigheter. I tider av sjukdom eller annan frånvaro finns rutiner för att ta in vikarier eller utföra städning med entreprenörer. Förvaltaren ansvarar och kontrollerar löpande att fastigheterna är i gott skick. Städresultatet i SKBs fastigheter är och har varit bra, visar jämförelser med andra bolag. Brister

förekommer främst i samband med övergång från ny- eller ombyggnad till förvaltning eller då fastighetsskötare har bytt områden. Sådana brister ska givetvis snarast möjligt rättas till, men föranleder inte styrelsen att ändra på dagens system.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionerna besvarade.

34. Kvalitetssäkring av felanmälan

Kvartersrådet Kampementsbacken

Motionärerna påtalar brister i effektivitet hos SKBs felanmälan. Motionärerna vill att SKB kvalitetssäkrar felanmälan, genom (registrering av) vem som har tagit emot felanmälan, datum för felanmälan samt vilket besked anmälaren får. Motionärerna yrkar också att anmälaren skall få ett ärendenummer för snabbare återkoppling samt att SKB skall föra separat statistik över felanmälingarna i de olika distrikten.

Styrelsen konstaterar att då det gäller skötselfrågor och smärre reparationer kan hyresgäster via mail, telefon eller brev vända sig till SKBs felanmälan eller direkt till sin fastighetsskötare. I det senare fallet kan en tid avtalas med fastighetsskötaren om när åtgärden ska utföras. Ny teknik med i princip de funktioner som motionärerna efterfrågar finns redan installerad och skall när den blir intrimmad vara ett hjälpmedel som underlättar hanteringen för personalen så att servicen förbättras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

35. Om framtida kötider *Av Henrik Lindberg, fullmäktig i Vårberg*

Motionären anser att uppgifterna på SKBs hemsida och i årsredovisningen rörande kötider är missvisande. Motionären föreslår därför föreningsstämman att ge styrelsen i uppdrag att anlita en kunnig statistiker som med full tillgång till medlemsdata får göra en uppskattning om framtida kötider, samt att ge styrelsen i uppdrag att tillse att all information om kötider ändras från vaga antydningar om ökade kötider till en mer konkret redovisning.

Styrelsen håller med motionären att informationen om kötider till SKBs lägenheter kan förbättras. I dag anges relativt grova intervall som ger en ungefärlig uppfattning om kötiderna till olika områden. SKBs kötider avspeglar i stort situationen på Stockholms bostadsmarknad. Styrelsen tar

till sig motionärens synpunkter och ambitionen är att i framtiden kunna presentera bättre och mer detaljerad köstatistik.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen för besvarad.

36. Om vätgas i bilar och för bostäder *Av Ove Seltmann, köande medlem*

Motionären som har ägarintressen i företaget Autonatur föreslår SKB ett samarbetsprojekt om användandet av vätgas i bilar och bostäder.

Styrelsen anför att SKB har ett allmänt intresse att agera långsiktigt och miljömässigt. Vad det gäller användandet av vätgas i bostäder är tekniken fortfarande oprövad för användning i stor skala och därför inte för dagen aktuell.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

37. Klimatsmart byggande

Av kvartersrådet i Dovre

Motionärerna yrkar att SKB utreder vilka miljövänliga lösningar som kan användas i framtida byggande och planerar in ett pilotkvarter med byggstart senast 2020. Vidare yrkas att SKB särskilt undersöker möjligheten att bygga passivhus och möjligheten att dra vattenledningarna i annat material än koppar, för att därigenom minska kopparbelastningen på reningsverken och i förlängningen vattendragen.

Slutligen yrkas att SKB särskilt undersöker alla möjligheter att minska vattenförbrukningen.

38. "Värna miljön – energieffektiva – få lägre hyror på sikt"

av Bertil Nyman, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Motionären hänvisar till att till exempel SABO-företagen har ett övergripande mål att spara 20 procent energi fram till år 2016 och att Stockholm Stad har sitt miljöprogram för 2008 att energianvändningen i stadens egna byggnader skall minska med 10 procent fram till 2011. Bägge dessa initiativ ger ett snitt om 2,5 procent energibesparing per år.

Motionären anser att SKB skall satsa minst lika mycket som Stockholms Stad och merparten av SABO-företagen gör. Utöver nu planerade åtgärder föreslås därför ytterligare åtgärder, bland annat byggande av passivhus, införandet av individuell mätning och debitering av varmvatten m m.

Motionären yrkar alltså att styrelsen ska se över sin strategi vad gäller miljöplaner och göra dem 5-åriga. Samtidigt bör målet för energieffektivisering öka från 1 procent till 2,5 procent per år.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 37 och 38 i ett sammanhang.

Styrelsen håller med motionärerna om att det är viktigt att bygga miljövänligt och som motionärerna påpekar arbetar SKB med både övergripande handlingsplaner för miljön och projektspecifika miljöplaner. I varje nybyggt område är det till exempel förbud mot att använda kopparledning till vatten och energin i bostadsområdena återanvänds. Styrelsen har för avsikt att fortsätta arbetet med att minska nyproduktionens belastning på miljön. I det befintliga bostadsbeståndet är åtgärder för att minska energianvändningen kostsamma och måste planeras in i SKBs budget i konkurrens med andra viktiga förbättringsåtgärder. SKB har dock de senaste sju åren minskat energiförbrukningen med över 15 procent vilket visar att olika insatser också gett resultat. I nyproduktionen ligger energiåtgången cirka 15 procent under gällande byggnorm. Styrelsen kommer under året att ta fram nya miljöplaner med ett femårigt perspektiv och särskilt fokusera arbetet på energibesparingar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionerna besvarade.

39. Om förvärv av framtida bostäder och egen el till kontoret *Av Elisabeth Mattson, hyresmedlem i Drevinge*

Motionären yrkar att SKB utreder och beslutar om att ungefär hälften av framtida bostäder ska bestå av icke nybyggda lägenheter, och utreder om SKB-kontoret kan göras självförsörjande på el genom användande av boendemedlemmars hushållssopor.

Styrelsen anför att den alltid är öppen för att köpa bebyggda fastigheter som en möjlighet att öka lägenhetsbeståndet. Tyvärr finns inga fastigheter att köpa till rimliga priser i Stockholmsområdet. De som är till salu är dessutom bebodda så att lägenheterna inte omedelbart kommer SKBs medlemmar till del. Vad gäller hämtning och hantering av hushållssopor är det ett strikt kommunalt ansvar och regleras enligt lag. Enskilda fastighetsägare tillåts inte att hantera sina egna sopor. Kommunen använder dock soporna till energi-

framställning i Högdalsverket och denna energi kommer SKB till del via fjärrvärmenätet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

40. Om att bygga ekoby på landet *Av Ove Seltmann, köande medlem*

Motionären föreslår att SKB ska köpa två hundra hektar på landet, varpå en ekoby med 2000 bostäder kan byggas. Husen ska byggas i lera och halm och ha elslingor i väggarna. Motionären hävdar att pressad halm är svårantändlig. Med användande av solfångare, värmepumpar etc ska energiåtgången minimeras.

Styrelsens uppfattning är att så storskalig bebyggelse som 2000 lägenheter i ett och samma område inte ger någon bra boendemiljö oavsett vilken typ av bostäder som byggs och att det är ett för stort åtagande för föreningen och dess medlemmar. SKBs framgångskoncept sedan 1916 är att bygga varierat och småskaligt huvudsakligen i Stockholms stad. Motionärens förslag är orealistiskt för SKBs verksamhet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

41. Motion angående Den omfattande nybyggnationen *Av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i Kampementsbacken*

Motionären inleder med att hänvisa till sin motion från 2006 om den omfattande skuldsättningen av de boende medlemmarna i SKB. Om SKB bygger 100 lägenheter om året i åtminstone 7 år så innebär det enligt motionärens beräkningar bland annat att årets hyreshöjning kommer att upprepas cirka sex gånger under de närmaste 8 åren. Motionären föreslår att stämman beslutar att SKBs planerade byggnation från och med 2009 och framåt omedelbart fryses och att en demokratisk diskussion om mål, medel och principer för SKB genomförs där alla får delta på lika villkor.

42. Om byggstopp i 10 år *Av Ove Seltmann, köande medlem*

Motionären föreslår ett byggstopp i tio år inom Stockholms stad. Skulder kan under tiden amorteras och ett billigare boende på landet kan öka antalet tillgängliga lägenheter i Stockholm trots byggstopp. Motionären erinrar härvid om sin motion 40.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 41 och 42 i ett sammanhang.

Styrelsen konstaterar inledningsvis att motionären till motion 41 upprepar ett förslag från motioner 2007 och 2008 vilka avslogs av föreningsstämman. Frågan om SKBs nyproduktion har diskuterats vid ett flertal tillfällen och föreningsstämman har ansett det som angeläget att nyproduktionen av lägenheter fortsätter. Den framtida utbyggnadstakten bestäms av föreningens ekonomiska situation och hur attraktiva nybyggnadsprojekt som erbjuds SKB. Det bör i detta sammanhang uppmärksammas att föreningsstadgarna anger att huvudsyftet med föreningen är att bereda sina medlemmar tillgång till lägenheter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionerna 41 och 42.

43. Om ökning av SKBs byggande av lägenheter *Av Björn Olsson, köande fullmäktigesuppleant, på uppdrag ett flertal köande ledamöter och suppleanter).*

Motionären anser att SKB bör utnyttja de fördelar den rådande lågkonjunkturen ger, så som att undersöka vilka möjligheter som finns att ta över byggrätter, utnyttja redan framtagna byggunderlag för liknande projekt för att snabba på och förbilliga processen med mera. Mot bakgrund av ovanstående föreslår motionärerna att stämman beslutar att SKBs byggtakt skall ökas från 100 till minst 200 lägenheter per år.

Styrelsen anför att historiskt sett har SKB sedan 1916 byggt i genomsnitt cirka 75 lägenheter per år. I SKBs projektportfölj finns planer på att bygga ca 115 lägenheter per år de närmaste åren. Antal lägenheter som SKB kan nyproducera bestäms av många faktorer; finansieringsmöjligheter, tillgång på detaljplanerad mark, kostnaden för de nybyggda lägenheterna i förhållande till insatser och hyror, statliga regleringar och stimulansåtgärder mm. Med beaktande av dessa faktorer har styrelsen bedömt att den nuvarande produktionen ligger på en rimlig nivå. Om dessa faktorer ändras kan produktionstakten ökas. Antalet köande medlemmar talar för att detta vore önskvärt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen för besvarad.

44. Motion angående byggnation på Kampementsbacken

Av Kvartersrådet Kampementsbacken - föreningen Kampementsbacken

Motionärerna menar att den planerade bebyggelsen på parkeringsplatserna på Kampementsbacken innebär att stora boende-, miljö-, natur- och kulturvärden kommer att förstöras. Vidare strider, enligt motionären, beslutet att bygga mot lagen om ekonomiska föreningar där det stadgas att föreningen inte får göra något som är ägnat att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Motionärerna föreslår mot bakgrund av detta att stämman ålägger styrelsen att stoppa alla planer på nybyggnation på Kampementsgatan.

Styrelsen hänvisar till att vid föreningsstämman 2007 och 2008 behandlades liknande motioner vilka avslogs av föreningsstämman. I årets motion har inget nytt framkommit som förändrar styrelsens uppfattning i frågan. Styrelsen menar alltså att SKB ska genomföra projektet. Med hänvisning till det stora trycket på SKB att bygga nya bostäder bör alla förslag till nya bostadsprojekt prövas. Ett kompletteringsprojekt innebär alltid att den befintliga miljön påverkas, men utmaningen är att begränsa den negativa påverkan det kan innebära för området och boende. Stockholms stad har för sin del uttalat att man ser positivt på nya bostäder i det aktuella läget och att projektet bör fullföljas även om några frågor återstår att utreda. Nya bostäder i det aktuella området bedöms komma att bli mycket attraktiva för SKBs medlemmar. Om staden fullföljer planprocessen bör SKB därför genomföra projektet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

45. Om bygge/utbygge av kvarteret Basaren *Av Lars Cederholm, fullmäktig i Göken. Motionen stöds av ett stort antal boende i i kvarteret Göken, samt av kvartersrådet i Kartagos Backe*

Motionären framhåller en rad nackdelar vad gäller det av SKB föreslagna nybygget av kvarteret Basaren på Hantverkargatan. Motionären, och undertecknarna av ett bifogat uppdrag, yrkar därför att SKBs ledning verkar för att den troligen nödvändiga nybyggnaden av Basaren istället utförs så att det i höjd och form motsvarar och harmonierar med närbelägen SKB-bebyggelse, med

övriga hus i närheten och i enlighet med gällande översiktsplan och byggnadsordning. Motionären yrkar dessutom att de boende i kvarteret Göken bereds möjlighet att ta del av och yttra oss även i de fortsatta stadierna i planprocessen inklusive den kommande utställningen.

Styrelsen anför att det i samband med en vattenskada i kvarteret Basaren gjordes upptäckter av slitage som innebär att husets livslängd är begränsad om inte mycket omfattande och kostsamma renoveringsåtgärder genomförs. I stället för att utföra omfattande och ekonomiskt oförsvarbara ombyggnadsåtgärder i en byggnad som i dag bara innehåller lokaler vill styrelsen använda fastigheten för att bygga bostäder som kan komma medlemmarna till del. Ett byggprojekt innebär alltid att den befintliga miljön påverkas, men utmaningen är att begränsa den negativa påverkan det kan innebära för området och de boende. Stockholm stadsbyggnadskontor genomför för närvarande en detaljplanprocess där förslaget om ett bostadshus prövas. Som i alla planprocesser kommer de kringboende att informeras och ges tillfälle att lämna sina synpunkter. Med hänvisning till det stora trycket på SKB att bygga bostäder bör alla förslag till nya bostadsprojekt prövas. Styrelsens uppfattning är därför att arbetet med att förverkliga projektet ska fullföljas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

46. Utredning om 65+ lägenheter

Av Gunnel Tollmar, fullmäktige för köande. Till motionen ansluter sig Marianne Öhlin och Bengt Persson, fullmäktigesuppleanter för köande

I SKBs lägenheter bor många äldre. Motionärerna föreslår därför 65+ lägenheter, speciellt anpassade till de särskilda behov som äldre har. Det skulle minska behovet av anpassning av vanliga lägenheter till äldres behov, samt frigöra attraktiva lägenheter när äldre flyttar till 65+lägenheterna. Motionärerna yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda förutsättningarna att för att verka i motionens anda.

Styrelsen anför att den allmänna inställningen från SKBs sida har varit att bygga bostadshus och områden så att dessa så mycket som möjligt kan passa olika intresseinriktningar och ålderskategorier. SKBs kösystem och bostadsbestånd ger även möjlighet att i viss utsträckning få de behov som

finns under livets olika skeden tillgodosedda. Byggandet av den typen av bostäder som motionären efterfrågar kan också komma i konflikt med SKBs turordningssystem. Styrelsen inser dock att det kan finnas intresse bland SKBs medlemmar för de i motionen ingående frågeställningarna. Dessa måste dock studeras närmare innan frågan drivs vidare.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen för besvarad.

47. Beträffande eventuell balkongbyggnad i kvarteret Markpundet

Av kvartersrådet i Markpundet-Lästen

Motionärerna beskriver hur de flesta lägenheterna i kvarteret Markpundet-Lästen har balkong medan en del har fransk balkong idag. Hyran är cirka 100 kronor högre för lägenhet med balkong jämfört med motsvarande lägenhet utan. Om man nu bygger balkong på de lägenheterna som har fransk balkong och de därmed får en hyra på 400–500 mer än de som hade balkong från början blir det dock märkligt, menar motionärerna. I en del lägenheter i kvarteret blir alltså balkongen tillval medan den i andra likadana lägenheter ingår i standarden.

Med hänsyn till ovanstående yrkar motionärerna på att stämman beslutar att hyran höjs med ett skäligt belopp för lägenhet som eventuellt får nybyggd balkong.

Hyresutskottet bifaller motionären om att skäliga hyror skall tas ut för tillbyggnaden av balkonger. Vad skälig hyra är kan hyresutskottet ej uttala sig om då underlag för hyressättning saknas.

Styrelsen anför att balkonger som tillval har förekommit några gånger i SKB, bland annat efter beslut av föreningsstämman. Förutsättningen för att ordna balkonger i efterhand till lägenheter som tidigare saknat balkonger, har varit att alla hyresmedlemmar som berörts har velat detta samt att hela kostnaden betalas av dem som berörs. Att installera balkonger i efterhand är dyrare än att göra det direkt i samband med ursprungligt byggande. Beräkningen av hyran för tillvalet baseras på en kalkyl där kostnaden fördelas på lång tid och läggs in i grundhyran. Syftet är att föreningen ska få full täckning för sina kostnader.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

48. Motion om uteplatser/terrasser i kvarteret Träslottet

Av hyresgästernas på våning 4 i kvarteret Träslottet, genom Åsa Danasten, hyresmedlem i Träslottet

Motionärerna som bor i vindslägenheterna på fjärde våningen i Kvarteret Träslottet på Runiusgatan 2–16 i Fredhäll yrkar att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att undersöka förutsättningar för bygge av uteplatser/terrasser till vindslägenheterna i Kvarteret Träslottet.

Styrelsen hänvisar till att då kv. Träslottet kompletterades med balkonger 2004, så studerade SKBs tekniska avdelning förutsättningarna för komplettering med takterrasser i kvarteret. För att åstadkomma nya takterrasser i befintliga hus krävs betydligt mer omfattande och kostsamma ombyggnadsåtgärder än vid en balkongkomplettering i. I kv. Träslottet är dessutom det bärande vindsbjälklaget uppbyggt med träbjälkar, vilka kommer att utsättas för onödiga risker vid eventuella smygläkage från takterrasser i takfallet. Sammantaget bör befintliga hus av sådan konstruktion inte kompletteras med takterrasser.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

49. Garagehyran i SKBs garage i Gröndal

Av kvartersrådet i Gröndal

Motionärerna vänder sig mot att SKBs styrelse har beslutat att höja hyran för en garageplats i Gröndal från 800 kronor successivt upp till 1000 kronor den 1 januari 2012. Motionärerna anser att den föreslagna höjningen är orimlig och att det är märkligt att årligen höja garagehyran för en lång period framåt utan att göra en årlig avstämning mot andra hyror i området. Motionärerna yrkar därför att hyreshöjningen i SKBs garage inte genomförs som planerat för perioden 2010–2012.

Styrelsen anför att föreningens policy för hyressättning av parkerings- och garageplatser är en strävan att hitta en hyresnivå som både innebär en full uthyrning och en rimlig kösituation. SKBs parkerings- och garagehyror har inte höjts sedan 2004. Gröndal är ett av de områden inom SKB med störst efterfrågan och längst kö till garageplats. Den nu utgående garagehyran kan bedömas som rimlig.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

50. Om hyressättningen

Av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i Kampementsbacken

Motionären föreslår stämman att besluta att de extra uttaxeringarna om sammanlagt 91,2 miljoner, för åren 2004–2008 skall återgå och att beslutet, taget år 2003, om riktlinjer för hyressättningen upphävs.

Motionären säger bland annat att under åren 2003–2007 har SKB visat ett överskott, som innebär att samtliga hyreshöjningar mycket väl kunde ha uteblivit och SKB ändock gått med överskott. Motionären hävdar vidare att höjningarna drabbat de boende och köande medlemmarna mycket olika. Motionären menar att köande inte har fått vidkännas någon kostnadsökning sedan mitten på 70-talet trots att de genomförda höjningarna är en konsekvens av nybyggnationen. De boende, med ofta långa kötider, får betala för dem med korta kötider. De med mycket sparade pengar tvingas ge sina pengar till dem som inte sparat.

Hyresutskottet vill påminna om den ursprungliga tanken så som den formuleras i utvärderingsrapporten (sid 29) "SKB har allt sedan starten 1916 byggt och hyrt ut bostäder till sina medlemmar...man hjälper varandra för ömsesidig nytta. Den köande medlemmen bidrar hela tiden med en ekonomisk insats till föreningen, samtidigt som hyresmedlemmen på sikt bidrar till en bostad åt en köande medlem, som när han eller hon blivit hyresmedlem, i sin tur bidrar till att en ny köande medlem får en bostad osv." Hyresutskottet anser inte att demokratiskt tagna beslut av fullmäktige skall rivas upp. Enligt hyresutskottets uppfattning ställde sig fullmäktige i stort bakom hyressättningsprinciperna och utvärderingsrapporten, varför det ej finns någon anledning att ändra besluten.

51. Ändring av riktlinjerna för hyressättning

Av kvartersrådet i Segelbåten

Motionärerna yrkar att stämman beslutar att bifalla förslaget att i hyresriktlinjerna ta bort formuleringen "Föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheternas relativa värden. Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter." Vidare yrkar man stämman skall avslå förslaget att i hyresriktlinjerna som ett nytt första stycke lägga till text som redan finns i stadgarnas § 42: "De

totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten." samt att avslå förslaget att i hyresriktlinjerna som ett nytt andra stycke lägga till formuleringar som i något annan ordalydelse redan finns i stadgarnas § 29: "Under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningssenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav."

Hyresutskottet anser att fullmäktige bestämmer riktlinjerna som hyresutskottet skall arbeta efter och har inga kommentarer till motionen.

52. Begränsning av hyreshöjningar

Av kvartersrådet i Segelbåten

Motionärerna yrkar att fullmäktige beslutar att komplettera hyresriktlinjerna med följande bestämmelse: "Hyran för en enskild fastighet får under en femårsperiod höjas med högst 20 procent räknat från utgångsåret, med undantag för fastigheter som varit föremål för ombyggnad någon gång under perioden." Detta för att förhindra vad motionärerna betraktar som orimligt stora hyreshöjningar under en längre tidsperiod.

Hyresutskottet anser inte att en maximering med 20 procent inom en 5-årsperiod är nödvändig. Dessutom vet vi ingenting om framtida kostnadsökningar varför det vore olyckligt med ett hyreshöjningstak som skulle kunna riskera föreningens ekonomi.

53. Begreppet "läge" vid hyressättningen

Av kvartersrådet i Segelbåten

Motionärerna yrkar att fullmäktige beslutar att som tillägg till hyresriktlinjerna anta följande förtydligande av "läge": "Med begreppet 'läge' i stadgarnas § 42 avses närhet till kommersiell och offentlig service, närhet till natur och grönområden, närhet till kultur, närhet till sportmöjligheter, tillgång till kommunikationer, tillgång till parkeringsplatser, närområdets barnvänlighet, miljömässiga faktorer såsom bullernivå, luftkvalitet och ljusinsläpp i lägenheten, insyn i lägenheten, utsikt från lägenheten samt andra faktorer av betydelse för livskvaliteten."

Detta för att man vid hyressättningen framöver kan ta hänsyn till faktorn "läge" på ett mer rättvisande sätt.

Hyresutskottet anser att om syftet är att lyfta in dessa parametrar i hyresförhandlingar är det orimligt att göra hyressättning på denna nivå.

54. Bättre utvärdering av hyresriktlinjerna

Av kvartersrådet i Segelbåten

Motionärerna riktar kritik mot rapporten "Utvärdering av SKBs riktlinjer för hyressättning". De menar att den inte tar upp många frågor som borde ha belysts, bland annat rörande stadgarnas begrepp "läge", hyressättning i nyproducerade lägenheter m.m. Motionärerna menar att rapporten inte kan godkännas som en utvärdering av hyresriktlinjerna, utan en ny utvärdering behöver göras.

Motionärerna yrkar därför att fullmäktige beslutar att lägga rapporten "Utvärdering av SKBs riktlinjer för hyressättning" till handlingarna utan godkännande av rapporten samt att uppdraga åt styrelsen att utse en ny, allsidigt sammansatt arbetsgrupp med uppgift att göra en utvärdering av hyresriktlinjerna. Denna bör vara färdig senast till ordinarie stämma 2010.

Hyresutskottets uppfattning är att fullmäktige ställde sig i stort bakom hyressättningsprinciperna och utvärderingsrapporten, varför det ej finns någon anledning att ändra besluten.

55. Motiveringar för fördelning av hyreshöjningar

Av kvartersrådet i Segelbåten

Motionärerna yrkar att stämman beslutar att ge styrelsen och hyresutskottet i uppdrag att separat eller var för sig årligen redovisa konkreta motiveringar för hur den totala hyreshöjningen fördelats på enskilda fastigheter eller grupper av fastigheter.

Hyresutskottet gör inga bedömningar för enskilda lägenheter utan endast för områden och typ av fastighet, ålder, standard, erforderlig kötid och geografiskt läge. En mera detaljerad motivering låter sig knappast göras. Redovisning görs av hur fördelningen skett och majoriteten av hyresmedlemmarna är nöjda med detta.

Styrelsen yttrar sig i ett sammanhang över motionerna 50–55.

Grunderna för beräkning av hyrorna finns i föreningens stadgar (§ 42). Där sägs att de totala intäkterna skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge

och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten. Till ytterligare stöd för hyressättning finns föreningens riktlinjer för hyressättning fastställda av föreningsstämman 2003. Under de år som föreningens hyresriktlinjer funnits har SKBs hyreshöjningar varit mätliga jämfört med andra bostadsföretags. De fördelningar av de årliga hyreshöjningarna som gjorts har i allt väsentligt inte avvikit från vad andra bostadsföretag gjort under samma period. Årligen samråder styrelsen med hyresutskottet om hur hyreshöjningen skall fördelas mellan olika kvarter. Då görs avväganden där 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 hänsyn och med föreningens bästa för ögonen. Några detaljerade regler är inte möjliga att åstadkomma på ett rimligt sätt. Att göra återbetalningar av redan beslutade hyreshöjningar som en av motionärerna föreslår skulle undergräva föreningens ekonomi och allvarligt försvaga SKBs finansiella ställning.

Styrelsen har i ett särskilt ärende till föreningsstämman föreslagit vissa justeringar i de nu gällande riktlinjerna. Detta förslag baseras på den utvärdering som gjorts av hyresriktlinjerna. Styrelsen instämmer inte i motionärernas kritik av utvärderingen utan anser att utvärderingen gjorts på ett rimligt sätt. Genom de justeringar som föreslås tydliggörs stadgarnas betydelse vid hyressättning samt att det är den förtroendevalda styrelsen respektive hyresutskottet som vid det årliga hyressamrådet skall göra en bedömning av hur de olika fastigheterna skall hyressättas i förhållande till

varandra. I övrigt vill styrelsen hänvisa till vad som anförts i det särskilda ärendet om föreningens hyresriktlinjer som behandlas på föreningsstämman. I förslaget till stämman ingår en utvärdering av hyresriktlinjerna om fem år som en viktig del.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att bifalla att-sats 1 i motion 51, samt att i övrigt avslå motionerna 50–55.

56. Motion angående § 46

Av Mikael Möller fullmäktigesuppleant i Kampementsbacken

Motionären föreslår stämman att lydelsen i § 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 konstaterar att motionären motionerade i samma fråga 2008. Det utlåtande som då lämnades gäller fortfarande och lyder i huvudsak enligt följande:

Lagen om kooperativ hyresrätt medger inte indexuppräknning av boinsatserna och styrelsens uppfattning är därmed att man inte heller kan göra motsvarande uppräknning när det gäller medel som ska fördelas vid en 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 28 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 förslagsrätt där och givetvis inte heller någon rösträtt.



ROBERT TIERNSTRÖM

VÅRENS MEDLEMSMÖTEN

BOENDES ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN

Den 14 april 2009 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 7 maj kommer cirka 45 möten att hållas i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna i det norra distriktet, norr om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år.

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

Kallelserna till mötena för de medlemmar som bor hos SKB kommer att anslås i portarna till fastigheterna senast 14 dagar före mötet. Övriga medlemmar kallas genom kallelsen på nästa sida till möte den 7 maj. Dagordningen för mötet finns i anslutning till kallelsen.

KÖANDE MEDLEMMARS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE

Torsdagen den 7 maj 2009 hålls det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. I år är möteslokalen förlagd till Hörsalen plan 3, Kulturhuset vid Sergels Torg. Kallelse med dagordning finns på nästa sida. Förförskningar serveras från kl 17.30. Mötet börjar klockan 18.00.

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 kunna visa skriftlig fullmakt från medlemmen.

VAL Fullmäktige för de köande medlemmarna är valda för tiden fram till och med 2009 års föreningsstämma. Detta innebär att det är val av fullmäktige och suppleanter för de köande medlemmarna nu i år. 41 ledamöter och lika många suppleanter ska väljas för tiden fram till och med 2011 års föreningsstämma.

MÅNGA MOTIONER I år har ovanligt många motioner lämnats in till årets föreningsstämma. 56 motioner ska behandlas av stämman. Vid de ordinarie medlemsmötena har medlemmarna möjlighet att diskutera och lämna synpunkter på motionerna. De uppfattningar som kommer till uttryck i debatterna på medlemsmötena blir ett viktigt underlag för den kommande behandlingen vid föreningsstämman.

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

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

ATT HYRA

LOKALER

Abrahamsberg. Kv Agendan (nyproduktion), två butikslokaler 43 resp 40 kvm, kontor 45 kvm.

Hammarby Sjöstad. Hammarbyterrassen, tre kontor á 40 kvm.

Farsta. Östmarksgatan, 242 kvm kontor, delbart.

Bredäng. Lilla Sällskapet väg, 16 kvm lager.

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

BILPLATSER

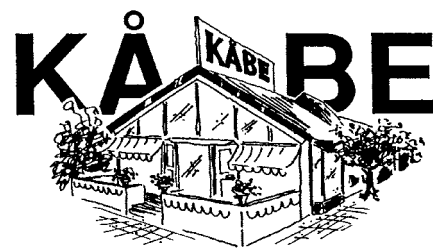
Farsta. Östmarksgatan, månads hyra 200 kr (uteplats), 300 kr (med el).

Bredäng. Lilla Sällskapet väg, månads hyra 150 kr (uteplats).

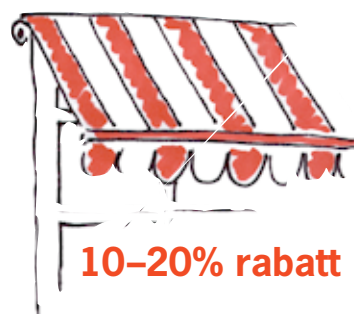
Vårberg. Duvholmsgränd, månads hyra 150 kr (uteplats).

Eriksbergsåsen. Skarpbrunnsvägen, månads hyra 150 kr (uteplats), 300 kr (bur).

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



SKB-medlemmar! Nu har vi specialpriser för er



10-20% rabatt

Markiser:

- balkongmarkiser
- fönstermarkiser
- terrassmarkiser
- korgmarkiser

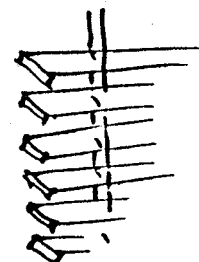
Stort färgval!

EGEN TILLVERKNING!

Persienner

- mellanglaspersienner
- frihängande persienner
- träpersienner
- mörkläggningsgardiner
- rullgardiner

10-20% rabatt



Vi har de flesta solskydd som förekommer på marknaden.



- MARKISER
- PERSIENNER
- RULLGALLER

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

KALLELSE TILL 2009 ÅRS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE MED KÖANDE MEDLEMMAR

Torsdagen den 7 maj 2009 kl. 18.00.
OBS! Ändrad lokal: Hörsalen plan 3, Kulturhuset, Sergels Torg. T-bana: station T-Centralen, uppgång Sergels Torg. Förriskningar serveras från kl 17.30 utanför möteslokalen.

DAGORDNING

Observera lokalen:

Hörsalen plan 3, i Kulturhuset

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Val av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2011 års ordinarie föreningsstämma har hållits
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Styrelsens förslag till ändring av SKBs hyresriktlinjer
9. Genomgång av motioner
 1. Arbetsordning för föreningsstämman
 2. Regler vid föreningsstämman
 3. Begränsning av antalet motioner per motionär
 4. Principer hur man utser fullmäktige för köande medlemmar
 5. Köandes fullmäktigplatser
 6. Arbetsordning respektive mandattid för SKBs revisorer
 7. Nollställning av kötid vid tilldelning av SKB-lägenhet
 8. Insatser vid flytt till mindre lägenhet
 9. Utredning om ägarlägenheter
 10. Egna hem på höjden. Anställda
 11. Egna hem på höjden. Pressen

12. Egna hem på höjden. Köande
13. Egna hem på höjden. Boende
14. De köandes sparande
15. Arvoden, löner och andra ersättningar
16. Förtroendevaldas arvoden
17. Fastighetsskötarnas arbetsuppgifter
18. För mycket personal
19. Diskussionsforum
20. SKBs nya hemsida
21. Installation av bredband i befintlig bebyggelse
22. Undersökning av intresset för bredband
23. Varför är inte gratis digital-TV-kanalerna gratis?
24. Ny tekniks negativa inverkan på funktionshindrades hjälpmedel
25. Koppling av porttelefon till mobiltelefonen
26. Utbyte av gamla energislukande kylfrysar
27. Installation av fullhöjds kylskåp respektive frysar
28. Tillval av kylfrys
29. Insamling av komposterbart hushållsavfall
30. Källsortering
31. Åtgärder mot rökning
32. Städningen inom SKB
33. Om behovsstädning
34. Kvalitetssäkring av felanmälanrutinerna
35. Framtida kötider
36. Vätgas i bilar och för bostäder
37. Klimatsmart byggande
38. Värna miljön – energieffektivisera – få lägre hyror på sikt

39. Förvärv av framtida bostäder och egen el till kontoret
 40. Bygga ekoby på landet
 41. Den omfattande nybyggnationen
 42. Byggstopp i 10 år
 43. Ökning av SKBs byggande av lägenheter
 44. Om byggnationen på Kampementsbacken
 45. Om ombygge/nybygge av kv Basaren
 46. Utredning om 65+lägenheter
 47. Eventuell balkongbyggnad i kv Markpundet
 48. Om uteplatser i kv Träslottet
 49. Garagehyran i SKBs garage i Gröndal
 50. Om hyressättningen
 51. Ändring av riktlinjerna för hyressättning
 52. Begränsning av hyreshöjningar
 53. Begreppet läge vid hyressättning
 54. Bättre utvärdering av hyresriktlinjerna
 55. Motiveringar för fördelning av hyreshöjningar
 56. Angående § 46 i SKBs stadgar (Likvidation)
10. Övriga frågor

Punkt 6 i dagordningen

Namnen på de nu valda ordinarie ledamöterna och suppleanterna för köande medlemmar framgår av årsredovisningens förteckning över fullmäktige. Dessa kan föreslås till om eller nyval. Därutöver kan medlemmarna på ordinarie medlemsmötet föreslå andra kandidater till ordinarie ledamöter eller suppleanter i fullmäktige.

KALENDARIUM 2009

Ordinarie medlemsmöten 14 april – 7 maj

Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll ska vara inlämnade senast 30 april

Föreningsstämma 28 maj

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

Introduktionsmöte för nya förtroendevalda 22 september

Föreningskolan 29 september – 10 november

Nästa nr av Vi i SKB kommer ut slutet av oktober

Sista dag för inbetalning av bosparande 31 oktober

Informationsdag för fullmäktige 21 november

Informationskväll för medlemmarna 24 november

Föreläsningkväll 3 december