

I detta nummer

Full fart med bredband

Ändringar i bospar- och insatssystem

Rapport från byggfronten

Uthyrningspecial: Glottran i Årsta

I huvudet på en förtroendevald

Årsredovisning i korthet

Vin SKB

MEDLEMSTIDNING FÖR STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

APRIL 2010

Minns du den snö?



Korv till tusen

Samla dina försäkringar – få rabatt

Familjen Fredén gillar friluftsliv och åker gärna skidor på vintern. Genom att samla sina försäkringar hos oss i Folksam har de fått mer än tusen kronor i kombinationsrabatt. Det är pengar som de istället kan lägga på annat. 367* grillade korvar till exempel.

	Rabatt
Villaförsäkring med Allrisk och Husextra	-307 kronor
Bilförsäkring med Hyrbil och Assistans	-451 kronor
Fritidshusförsäkring	-151 kronor
Hundförsäkring	-148 kronor
Kattförsäkring	- 44 kronor
Familjens hela rabatt	-1 101 kronor

Hur mycket rabatt får du?

Vi hjälper dig. Ring 0771-950 950 eller gå in på [folksam.se/kombirabatt](https://www.folksam.se/kombirabatt)

*Om korvarna kostar tre kronor styck.

MEDLEMSTIDNING FÖR STOCKHOLMS
KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

Box 850, 161 24 Bromma

Besöksadress

Drottningholmsvägen 320

Växel 08-704 60 00

Fax 08-704 60 66

E-post skb@skb.org

Hemsida www.skb.org

Ansvarig utgivare

Henrik Bromfält

Redaktionskommitté

Kristina Huber, redaktör
Henrik Bromfält, VD
Bo Andersson, teknisk chef
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

2 x kvarteret Ugglan i Sundby-
berg. Foto: Sture Ekendahl



Växel/reception 08-704 60 00

September–april 8.00–16.45

Maj–augusti 8.00–16.00

Fredagar hela året 8.00–16.00

Uthyrningsenheten

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.

Från och med den 1 juni 2010

anmäls sådana fel till 08-704 60 60

även efter felanmälanens telefontid.

NILS SMEDMARK ARKITEKTER



10

ROGERT JERNSTRÖM



22

GUNNAR SCHARIN



15

INNEHÅLL

- 4 VD HAR ORDET
- 4 ÅTERBETALNING
- 4 NYTT JOURNUMMER!
- 5 BREDBANDSUTBYGGNADEN
- 5 DIGITAL-TV
- 6 FÖRSLAG TILL STADGEÄNDRINGAR
- 7 MILJÖARBETET I SKB
- 8 RAPPORT FRÅN BYGGENA
- 8 BYGGGRUTAN
- 10 KVARTERET GLOTTTRAN I ÅRSTA
Här följer en fullmatad presentation av kvarteret Glottran i Årsta. Skisser, planritningar, beskrivningar och intresseanmälan. Du får allt du behöver veta om SKBs senaste kvarter!
- 14 FÖRTROENDEFULLT MÖTE
- 15 80-ÅRSKALAS I RYSSJAN
- 17 ARKITEKTURFÖRELÄSNING
- 18 SKB-PLUS
- 19 VINTRIGA KVARTER
- 22 UPPDRAG TILL STYRELSEN
- 22 FULLMÄKTIGEDAGEN
- 24 MEDLEMSSERVICE INFORMERAR
- 24 ARKITEKTURGUIDNING MED BUSS
- 25 ORDFÖRANDEN HAR ORDET
- 26 ÅRSREDOVISNINGEN I KORTHET
- 31 MOTIONER OCH UTLÅTANDEN
- 39 VÅRENS MEDLEMSMÖTEN
- 39 ATT HYRA
- 40 KALLELSE TILL KÖANDES MEDLEMSMÖTE
- 40 KALENDARIVM

STURE EKENDAHL



19



VD har ordet

Det byggs för fullt!

Ja, som rubriken anger pågår flera byggen inom SKB. När detta skrivs är det fyra projekt, fyllda med SKB-lägenheter, som håller på att färdigställas. Det är Agendan (28 lägenheter) i Abrahamsberg, Lustgården (103 lägenheter) på Kungsholmen, Johannelund (70 lägenheter) i Solna och Glottran (59 lägenheter) i Årsta. Det förstnämnda projektet, Agendan, blev helt nyligen inflyttat och klart. Nästa projekt på tur är Lustgården, där inflyttningen börjar i sommar. I Johannelund påbörjas inflyttningen i oktober, medan Glottran blir inflyttningsklart nästa år. Totalt kommer 170 SKB-medlemmar att flytta in i nya lägenheter i år.

Nästa bostadsprojekt som startas är kvarteret Muraren i Täby (Viggbyholm). Byggstarten för de 70 lägenheterna sker någon gång i sommar. Det projektet är intressant av flera skäl. Dels för att det är det första SKB-projektet i Täby kommun, dels är det ett miljöprojekt med högre ambition än vanligt vad det gäller energiförbrukningen. Projektet byggs enligt Stockholms stads nya riktlinjer för energieffektivt byggande, som kommer att tillämpas i utbyggnadsområdet Norra Djurgårdsstaden, där också SKB har ett projekt. SKB kommer att tjuvstarta med de nya riktlinjerna i Muraren.

SKB har gjort sig känt för ett ambitiöst miljöarbete sedan 1990-talet. Nu höjs ambitionen ytterligare. En ny miljöplan har nyligen antagits som visar på högre ambition än tidigare. När det gäller miljöarbete i ett fastighetsbolag läggs det stor vikt vid att försöka begränsa energiåtgången, där den stora förbrukningen kommer från uppvärmningen. Självklart är det också viktigt med minskning av exempelvis kemikalieanvändningen och förbättring av sophantering, där också SKB har

legat långt framme, men den största miljöpåverkande faktorn är trots allt energiförbrukningen. SKB har där bedrivit ett lyckat arbete och under den senaste tioårsperioden har den totala energiförbrukningen minskat med nästan 20 procent, vilket är mycket bra. Det räcker dock inte, utan arbetet måste fortsätta.

Som alla hyresmedlemmar noterat så blev det ingen hyreshöjning i år. Det var sjätte gången under de senaste elva åren som SKBs hyresmedlemmar får oförändrad hyra. Detta är helt unikt både för SKB och för övriga bostadsverige. Att det kunde göras beror på flera faktorer, framför allt att SKBs ekonomi är välskött. Andra faktorer som spelade in just detta år är förstas räntefallet under 2009. De förmodade allt högre räntenivåerna byttes istället till kraftigt sjunkande räntor, vilket SKB dragit stor nytta av. Oavsett anledning så är det förstas oerhört glädjande.

I övrigt går verksamheten bra. Det börjar dra ihop sig till årets föreningsstämma som äger rum den 27 maj. Trenden de senaste åren med en stor mängd motioner håller i sig. I år är det 55 motioner och som vanligt behandlas en mängd olika ämnen. Alltifrån stadgefrågor och andra föreningsfrågor, till bredbandsutbyggnad, olika förvaltningsfrågor som städning och utbyte av kylskåp, byggandet och ekonomifrågor. Kortversioner av alla motioner liksom styrelsens utlåtanden över motionerna finns längre bak i denna tidning. Den fullständiga texten i oavkortat skick finns att läsa på föreningens hemsida. Läs och följ med vad som händer i din förening!

Henrik Bromfält, VD

SKB ÅTERBETALAR NÄRA 4 MILJONER KRONOR

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 tid överstigande femton år.

I februari i år fick 1 748 medlemmar en återbetalning på sammanlagt 3,9 miljoner kronor via ett avdrag på sin hyresavi.



OBS! SKB BYTER JOURTELEFONNUMMER

Från och med den 1 juni 2010 ringer du 08-704 60 60 (felanmälaans telefonnummer) även efter telefontiden vid akuta fel som kräver direkta åtgärder.

FELANMÄLAN 08-704 60 60
Telefontid måndag – fredag
07.30–12.00, 13.00–15.30

Övriga tider: Endast vid akuta fel som kräver omedelbart ingripande.

BREDBANDSUTBYGGNADEN BÖRJAR TA FART!

Efter flera års utredande och redovisningar för medlemmarna och fullmäktige börjar nu bredbandsprojektet ta fart. Upphandling av stadsleverantör och kommunikationsoperatör pågår.

Som vi skrivit om tidigare i Vi i SKB har SKBs styrelse beslutat att ordna så att alla hyresmedlemmar kan få tillgång till ett modernt bredbandsnät, oavsett om du hyr en ny eller äldre lägenhet av föreningen. Idag har endast de som bor i nya fastigheter moderna fiberkablar till sina lägenheter, som ger möjlighet till snabbt internet, ip-telefon och ip-TV. Med bredbandsutbyggnaden får alltså alla hyresmedlemmar tillgång till den nya tekniken.

En liknande utbyggnad sker för närvarande i hela Stockholm och stora delar av Sverige. I Stockholm sker utbyggnaden till 95 000 lägenheter i de kommunala bostadsbolagen. Även de privata fastighetsägarna bygger ut och hyresgästernas organisation Hyresgästernas Riksförbund är positiv.

Sedan i höstas finns en överenskommelse mellan SKBs styrelse och hyresutskottet om att utbyggnaden ska finansieras med en hyreshöjning. SKB kommer att höja hyran med 75 kr/mån för lägenheter om 2 rum och kök och mindre och 85 kr/mån för lägenheter om 3 rum och kök och större när utbyggnaden i respektive kvarter är klar.

För att alla ska kunna utnyttja möjligheten på ett så bra sätt som möjligt har SKB valt att även installera flera uttag inne i lägenheten, ungefär på samma sätt som vid nyproduktion. De flesta vill ju inte utnyttja sin dator eller TV i hallen. Man vill själv bestämma var i lägenheten TVn och datorn ska stå, utan att ha en massa lösa sladdar som man själv dragit.

För att detta ska bli verklighet behöver alla SKBs fastigheter anslutas till stadsnätet. Stadsnätet är ett slags digitala "motorvägar", som sammanför användare och leverantörer, vilket är en förutsättning för att få tillgång till internet, telefoni och TV via fiberkablar. SKB genomför för närvarande förhandlingar med stadsnätägare för att koppla ihop SKBs fastigheter med stadsnätet.

För att sedan kunna erbjuda SKBs hyresmedlemmar tjänster i ett öppet bredbands-

ip-telefoni internet kommunikationsoperatör fibernät

fiberkablar bredbandsnät utbyggnad stadsnät ip-TV

kommunikationsoperatör internet fibernät ip-telefoni operatörsneutral fiberkablar utbyggnad installation

ip-telefoni internet kommunikationsoperatör fibernät

fiberkablar bredbandsnät utbyggnad stadsnät ip-TV

kommunikationsoperatör internet fibernät ip-telefoni

nät, med konkurrens mellan de olika leverantörerna av snabbt internet, telefoni och TV, behövs ett avtal med en kommunikationsoperatör. Kommunikationsoperatörens roll är att sköta driften av fibernätet och är länken mellan hyresmedlemmarna och tjänsteleverantörerna, det vill säga de som erbjuder snabbt internet, telefoni eller olika TV-lösningar.

SKB äger endast själva fibernätet. All annan så kallad aktiv utrustning (växlar, förstärkare m m) som behövs kommer att ägas av kommunikationsoperatören. SKB genomför för närvarande förhandlingar även med några kommunikationsoperatörer.

När förhandlingarna med stadsnätägarna och kommunikationsoperatörerna är klara kan förhandlingar om att installera själva fibernätet i fastigheten och montera uttag

i lägenheten starta. Planeringen av näten görs tillsammans med stadsnätägaren och kommunikationsoperatören. Planerna är att kunna genomföra detta under våren och att starta byggandet med en eller två provfastigheter.

SKB kommer att gå ut med information till varje enskilt kvarter så snart nätplanering och tidplaner är klara. Utbyggnaden sker successivt kvarter för kvarter och beräknas ta ett och ett halvt till två år.

– Det här är en enastående möjlighet för SKBs hyresmedlemmar att få tillgång till ett modernt, snabbt och framtidssäkert nät för kommunikation. Med ett öppet och operatörsneutralt bredbandsnät kommer medlemmarna dessutom att kunna erbjudas tjänster i konkurrens, vilket garanterar ett förmånligt pris, säger SKBs VD Henrik Bromfält i en kommentar.

Claes Göthman

DIGITAL-TV I SKB

SKB har efter förhandling strax före jul förlängt avtalet med Com Hem att gälla till och med 31 december 2012. Från och med 20 januari 2010 har alla hyresmedlemmar kostnadsfri tillgång till vissa digitala kanaler, som tidigare endast sändes analogt. De fria digitala kanalerna är SVT1, SVT2, TV4, SVT B (Barnkanalen), Kunskapskanalen, SVT24, TV6 och AXESS TV.

För att kunna se dem digitalt behöver man en digitalbox (Com Hem) eller en TV med inbyggd digitalbox, som är Com Hem-kompatibel. Fördelen med digital-TV är att du får bättre bild och bättre ljud.

Detta är i princip samma utbud som om du tecknat Digital-TV Small, som kostar 39 kr/mån. Detta abonnemang ger dock dig som titlare möjlighet till SVT HD och möjligheten att komplettera med tillvalskanaler samt att beställa Pay-per-view. För ytterligare information se Com Hems hemsida www.comhem.se eller ring Com Hems kundservice 0771-55 00 00.

För att få tillgång till kanalerna kan man behöva göra en ny kanalsökning. TVn söker då automatiskt fram alla de kanaler man har tillgång till. Det går också att göra en individuell kanalsökning och lägga till de kanaler som man inte hade tidigare. Fråga din TV-handlare om du inte vet hur du ska göra.

Claes Göthman

STADGEÄNDRINGSFÖRSLAG TILL FÖRENINGSTÄMMAN 2010

Med anledning av en motion på föreningsstämman 2008 samt synpunkter från många medlemmar har SKBs styrelse låtit en arbetsgrupp göra en översyn av SKBs bospar- och insatssystem. Översynen har resulterat i ett förslag att ändra föreningens system. Förslagen diskuterades på fullmäktigedagen och fick överlag ett positivt bemötande. I denna artikel

redovisas de viktigaste delarna i förslaget.

För att ändringarna ska bli gällande krävs att föreningens stadgar ändras. Förslag om detta kommer att behandlas på SKBs föreningsstämma den 27 maj. En noggrannare genomgång finns i motionshäftet till föreningsstämman samt på hemsidan i en särskild promemoria. Utöver dessa änd-

ringsförslag föreslås även att vissa andra stadgeändringar görs. Det gäller frågor som har kommit upp på tidigare föreningsstämmor eller förslag som kommit fram på annat sätt.

ÄNDRING AV SKBs BOSPAR- OCH INSATSSYSTEM ÄNDRINGSFÖRSLAGEN

- Bospargränsen höjs från 10 000 kronor till 20 000 kronor.
- Det årliga bosparandet ökas från 500 kronor till 1 000 kronor per år.
- Det årliga bosparandet får betalas vid två tillfällen under året.
- Förstagångsinbetalningen höjs från 1 500 till 2 000 kronor.
- Upplåtelseinsatserna i det befintliga äldre beståndet höjs från 265 kr/kvm till 530 kr/kvm.
- Hela bosparandet (20 000 kronor) får tillgodoräknas vid betalning av upplåtelseinsatsen. Upplåtelseinsatsen blir alltså



ÖVRIGA STADGEÄNDRINGSFÖRSLAG

Ändrad mandattid för revisorer

Mandattiden för förtroendevalda revisorer och revisorssuppleanter föreslås ändras till två år med växelvisa val vartannat år.

Ändrad tid för utskick av kallelse till extra föreningsstämma

Sista tidpunkt för utskick till extra föreningsstämma föreslås ändras till två veckor före den extra föreningsstämman i stället för som idag en vecka före.

Tydligare regler om medlemmöten

Vissa tillägg och korrigeringar föreslås beträffande de regler som gäller medlemmöten och då särskilt möjligheterna att anordna extra medlemmöten.

Införande av ungdomsmedlemskap

Ett nytt försök görs att införa ungdomsmedlemskap. Frågan har tidigare tagits upp på föreningsstämman 2007. Förslaget föll då på grund av att tillräcklig majoritet inte erhöles. Detta beror dock i huvudsak på att de som då röstade emot hade invändningar mot andra delar i det då liggande stadgeändringsförslaget. Av det skälet finns det anledning att ånyo

ta upp förslaget. Motivet till att ändra är svårigheter att uppnå en klar och rättvis tillämpning av det nuvarande familjemedlemskapet. Familjemedlemskap var ursprungligen tänkt för medlemmar i samma familj med kravet att de dessutom skulle bo på samma adress. Det sistnämnda kravet togs bort år 2000, eftersom det visade sig svårt att tolka begreppet familjemedlem och att tillämpningen av adresskravet inte tillämpades konsekvent. Ändringen medförde dock inte att tillämpningen underlättades. Idag kan konstateras att familjemedlemskap tillämpas vid ett stort antal familje- och släkterelationer som inte alltid motsvarar de ursprungliga intentionerna. Genom att istället införa begreppet ungdomsmedlemskap uppnås ett klarare och rättvisare regelverk.

Förslaget innebär att alla ungdomar under 18 år oavsett familjband erlägger halv årsavgift, det vill säga för närvarande 125 kronor. Året efter det man fyllt 18 övergår man till att betala full avgift (idag 250 kronor). Detta förslag ger inte utrymme för tolkningssvårigheter och kan också motiveras med att det är rimligt att betala en lägre avgift så länge man inte har möjlighet att träffa hyresavtal för en lägenhet.

Styrelsens rätt att besluta om uteslutningar av medlemmar

Enligt stadgarna kan en medlem uteslutas ur föreningen om han/hon bryter mot stadgarna, skadar föreningen, motverkar dess intressen eller inte iakttar sina förpliktelser mot föreningen och dessutom inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning från styrelsen. Sådana uteslutningar som grundar sig på att medlemmen inte fullgjort sina förpliktelser mot föreningen får fattas av styrelsen, i annat fall av föreningsstämman.

Det uppkommer då och då fall där medlemmar bryter mot stadgarna, skadar föreningen och motverkar föreningens intressen på annat sätt än av ekonomiska skäl. Det kan handla om otillåten andrahandsuthyrning, försök till svarthandel av hyreskontrakt, störningar, hot eller våld etc. Dessa uteslutningar ska enligt stadgarna beslutas av föreningsstämman, vilket dock är en omständlig och tidsödande process som också kan vara integritetskränkande för medlemmen i fråga. Med anledning av det föreslås styrelsen ha möjligheter att även besluta om sådana uteslutningar.

den totala insats som medlemmen behöver betala.

- Inga höjningar görs av upplåtelseinsatserna i nyproduktionen. Ett undantag görs för kommande nyinflyttande i fastigheter producerade efter år 2000, där en justering görs för att undvika skevheter.

MOTIV TILL FÖRSLAGEN

- Föreningens ekonomi stärks betydligt.
- Förutsättningarna för nyproduktion förbättras.
- Medlemmarnas möjligheter att spara till en lägenhet förbättras.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Genom de föreslagna förändringarna stärks föreningens ekonomi betydligt. Föreningens lånebehov minskas och förutsättningarna för en fortsatt nyproduktion förbättras.

För att behålla sin turordning måste den

enskilde medlemmen fortsätta bosparandet tills den nya bospargränsen på 20 000 kronor uppnått. Det är dock inget tvång. Den medlem som inte anser sig behöva förbättra sin kötid är inte tvungen att fortsätta sitt bosparande.

Upplåtelseinsatserna i det befintliga beståndet höjs men medlemmarna får samtidigt tillgodoräkna sig bosparbeloppet (20 000 kronor) vid betalning av upplåtelseinsatsen (vilket inte får göras enligt dagens system). Det blir dock aktuellt först vid flytt till en ny lägenhet. De medlemmar som redan bor i en SKB-lägenhet behöver inte betala den högre upplåtelseinsatsen.

Upplåtelseinsatserna i nyproduktionen höjs inte. För framtida nyinflyttande i fastigheter producerade efter år 2000 behöver dock upplåtelseinsatserna indexuppräknas för att den totala insatsen ska överensstämma med de redan boendes totala insats.

TRE EXEMPEL – BEFINTLIGA "ÄLDRE" BESTÅNDET

Lägenhetsstorlek	Totala insatser idag	Nya förslaget	Skillnad
1 rok (40 kvm)	20 600 kr	21 200 kr	600 kr
2–3 rok (70 kvm)	28 550 kr	37 100 kr	8 550 kr
4–5 rok (110 kvm)	39 150 kr	58 300 kr	19 150 kr

Överskottsutdelning

Enligt föreningens stadgar kan föreningsstämman besluta att göra en så kallad utdelning till medlemmarna. Vid en sådan utdelning tillgodogörs respektive medlem endast 70 procent av beloppet. Resterande 30 procent utgörs av preliminärskatt till Skatteverket.

Genom att i stället göra en så kallad insats-emission av samma belopp tillgodoförs medlemmen beloppet till 100 procent utan skatteavdrag. Beskattning sker först när beloppet i fråga betalas ut, det vill säga i normalfallet när medlemmen utträder ur föreningen. Om insats-emission görs i stället för utdelning kan således hela beloppet stanna kvar och göra nytta inom föreningen.

Med anledning av detta föreslås en ändring av stadgarna innebärande att emissionsinsatsbelopp får tillgodoräknas medlem på samma sätt som utdelning. Fortfarande kan dock väljas att göra antingen utdelning eller insats-emission.

STADGEÄNDRINGAR KRÄVER BESLUT PÅ TVÅ FÖRENINGSTÄMMOR

Nämnda förslag till stadgeändring måste för att bli gällande beslutas av två på varandra följande föreningsstämmor. Av det skälet föreslås att en extra föreningsstämma hålls efter sommaren 2010. Preliminärt datum är den 2 september. De nya stadgarna skulle då kunna träda i kraft den 1 januari 2011.

Läs mer i motionshäftet

Alla stadgeändringsförslag redovisas i detalj i det så kallade motionshäftet, som innehåller stadgeändringsförslagen samt alla motionerna till föreningsstämman. Allting finns på SKBs hemsida, men kan också beställas från SKBs kontor.

Henrik Bromfält

I över ett decennium har SKB arbetat med att minska verksamhetens påverkan på miljön. Redan 1996 beslutade SKBs styrelse att, utifrån miljöambitionerna som var nedskrivna i miljöpolicy, arbeta strukturerat med att följa upp och minska miljöpåverkan från byggande och förvaltning. Detta arbete fördjupades under efterföljande år genom den miljöutredning som då togs fram. Med den som grund utarbetades de första delarna till det miljöledningssystem som sedan dess har utvecklats i takt med att SKB har ställt högre miljökrav och märkt av ett ökat engagemang i miljöfrågorna från sina medlemmar. Arbetet har hittills formulerats i tvååriga miljöplaner.

SKB har under tio år uppnått följande konkreta mål:

- Energin till uppvärmning har minskat med 19 %
- Elförbrukningen har minskat med 19 %
- Alla fastigheter har inventerats på miljöstörande ämnen och radon
- Alla fastigheter har energideklarerats
- Alla fastigheter har en godkänd OVK-besiktning
- Alla byggmaterial och kemprodukter som använts har miljögranskats och dokumenterats
- Alla områden har fått källsorteringsmöjligheter
- 50 % av vår bilpark har blivit utbytt till miljöbilar (gas och etanol).

Under 2009 har SKB tagit fram övergripande mål på fem års sikt. Det är en stor utmaning att fortsätta SKBs goda miljöarbete nu när klimatfrågorna står i centrum, inte bara i Sverige utan i hela världen. Femårsmålen är som tidigare uppdelade i sex utvalda, övergripande miljöområden, vilka följer Stockholms stads miljöprogram: miljöeffektiva transporter, giftfria varor och byggnader, hållbar energianvändning, hållbar användning av vatten, miljöeffektiv avfallshantering och sund inomhusmiljö. Som ett led i strävan att nå femårsmålen görs varje år en miljöaktivitetsplan, som fokuserar på miljömål och aktiviteter under året.

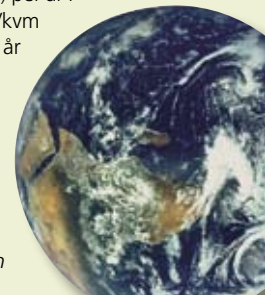
Under kommande fem år (2010–2014) ska SKB arbeta för att:

- Ytterligare minska sin miljöpåverkan från uppvärmning och el
- Utreda möjligheten till egen vindkraft
- Stimulera miljömessigt bästa fordon bland föreningens bilar
- Se över miljöklassningssystem för föreningens kommande nyproduktion
- Upprätta en utbildningsplan inom miljöområdet för alla anställda
- Ytterligare förstärka föreningens nödlägesberedskap vid händelse av miljöolycka
- Öka medlemmarnas miljömedvetande och deras möjlighet att minska den egna miljöpåverkan.

Till 2014 ska alla:

- Fastigheter tillsammans dra som mest 150 kWh/kvm uthyrningsbar yta (Boa Loa) per år i värmeförbrukning och 22 kWh/kvm uthyrningsbar yta (Boa Loa) per år i elanvändning
- Nya byggnader vara miljöklassade och dra som mest 75 kWh/kvm uthyrningsbar yta (Boa Loa) per år medräknat värmeförbrukning och elanvändning.

Bo Andersson



FORTSATT HÖGTRYCK

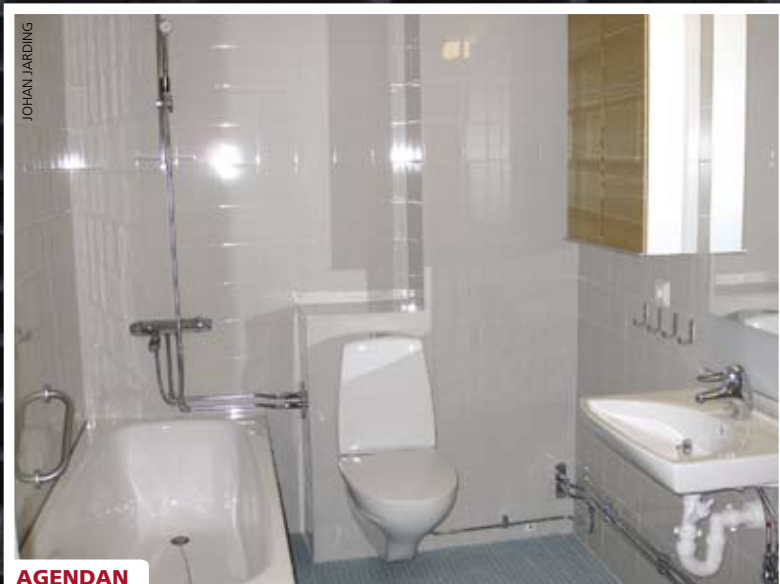


JOHAN JÄRDING

AGENDAN

Nu har SKBs senast färdigställda nybygge, kvarteret **Agendan i Abrahamsberg**, fått sina hyresmedlemmar. De bor granne med tunnelbanestationen i Abrahamsberg. Bygget har pågått sedan hösten 2008 och planeringen sedan 2001. Ja, ibland tar det lång tid innan ett bostadsprojekt står färdigt från de första tankarna till dess att den sista lägenheten är injusterad och städad, klar för inflyttning helt enkelt.

Trots att projektet inte innehåller mer än 28 lägenheter har processen varit jobbig och olika hinder ha dykt upp i den lilla slänten ner mot Abrahamsbergsvägen. Desto roligare att resultatet blev så bra. Vi får mycket beröm från besökare som ser huset, framför allt för den goda omsorgen om detaljerna och för det stiliga materialvalet. Nu hoppas vi bara att våra hyresmedlemmar ska trivas i sina nya fina lägenheter.



JOHAN JÄRDING

AGENDAN



JOHAN JÄRDING

AGENDAN

BYGGRUTAN

LUSTGÅRDEN, WARFVINGES VÄG 11-13, LUSTGÅRDSGATAN 8-12, KUNGSHOLMEN
103 lägenheter. Byggnadsarbeten pågår. **Inflyttning juni – september 2010.** Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor. Totalentreprenör: Värmdö Byggentreprenader AB.

JOHANNELUND, GUSTAV III:s BOULEVARD 100-112, SOLNA
70 lägenheter. Byggnadsarbetena pågår. **Inflyttning är planerad till fjärde kvartalet 2010.** Arkitekt: Aros arkitekter. Totalentreprenör: JM AB.

GLOTTAN, ÅMÄNNINGEVÄGEN, ÅRSTAVÄGEN, ÅRSTA
59 lägenheter. Byggnadsarbeten pågår. **Inflyttning första kvartalet 2011.** Arkitekt: Nils Smedmark Arkitekter. Totalentreprenör: Byggpartner i Dalarna AB.

MURAREN, FLYGHAMNSVÄGEN, TÄBY
68 lägenheter. Detaljplanen har vunnit laga kraft. **Byggstart juni 2010 med inflyttning 2011.** Arkitekt: Tomas Åsberg ÄWL Arkitekter AB.

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

NORRA DJURGÅRDSSTADEN (HJORTHAGEN VÄSTRA)
95 lägenheter. Planarbetet pågår. **Byggstart planerad till 2013 med inflyttning 2014.** Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB.

BASAREN, HANTVERKARGATAN 71-73, KUNGSHOLMEN
50 lägenheter. Planarbetet har startat. **Byggstart planerad till 2013.** Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB.

NOCKEBY, ÅKESHOV
Cirka 100 lägenheter. Planarbetet ska påbörjas. **Byggstart planerad till 2014.** Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

PERSIKAN, BONDEGATAN, SÖDERMALM
Cirka 130 lägenheter. Planarbetet pågår. **Byggstart planerad till 2015.** Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.



PÅ BYGGFRONTEN

SKB fortsätter byggandet på Kungsholmen, i Solna och Årsta och vid halvårsskiftet börjar vi i Täby.

I kvarteret **Lustgården på Kungsholmen** pågår inredningsarbetena för fullt. Snickare, plattsättare, målare, elektriker, rörmontörer med flera trängs innanför de inplastade fasadställningarna för att få huset klart till den första inflyttningen i mitten på juni.

Taket har kommit på kvarteret **Johannelund i Frösunda, Solna** och arbetena fortsätter nu invändigt. Här börjar inflyttningen i oktober.

I kvarteret **Glottran i Årsta** har vi kommit upp ur grunden och stomarbetena pågår för fullt. Här blir det ingen inflyttning förrän 2011.

När du läser detta har vi just handlat upp entreprenör för kvarteret **Muraren i Täby**. Det är ett spännande projekt, där vi framför allt har skärpt energi-kraven. Muraren är det första projektet där vi ställer SKBs nya miljökrav för nybyggnader, så huset kommer att bli mycket energisnålt.

Bosse Andersson



JOHAN JÄRDIS

LUSTGÅRDEN



JOHAN JÄRDIS

JOHANNELUND



JOHAN JÄRDIS

GLOTTRAN



PAUL ARKITEKTER

MURAREN

Naturnära och klimatsmart

Nu är det dags att anmäla sitt intresse för ett lugnt men ändå servicenära boende med miljöprofil.

I närheten av **Årsta Torg** ligger kvarteret Glottran, där SKB nu bygger 59 lägenheter. Kvarteret avgränsas av Siljansvägen, Åmänningevägen och Årstavägen. Den fjärde sidan, som vetter åt sydost, utgörs av en grön slänt ned mot den befintliga bebyggelsen.

Läget är lugnt och det är nära till kommunikationer, service och natur. Det tar cirka fem minuter att promenera till tvärbanestationen Årstafältet och pendeltågstationen Årstaberg ligger på ytterligare några minuters gångavstånd. Vid Årsta torg finns livsmedelsbutik, bibliotek och annan service. I branten ner mot Årstaviken ligger naturreservatet Årstaskogen med långsträckta promenadstråk utmed vattnet.

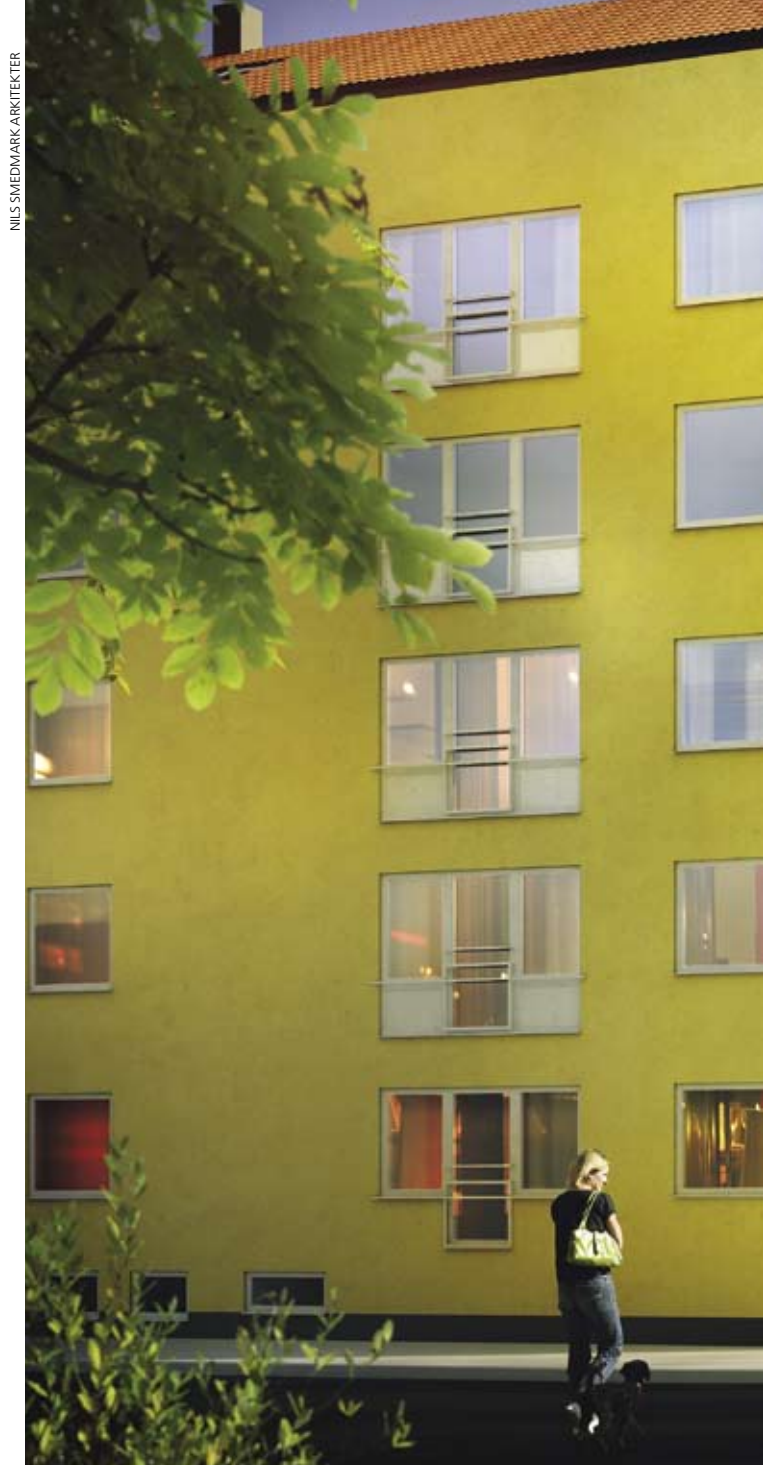
SKBs hus är byggt i vinkel med ett trapphus mot Årstavägen och fyra trapphus mot Åmänningevägen. Vinkeln ligger i kvarterets högsta del och omger en stor, grön och sluttande parkmark. Närmast huset är marken plan och här har bottenvåningens lägenheter sina uteplatser.

Byggnaden är i fyra våningar och ansluter med sin enkla volym till den befintliga bebyggelsen. Fasaderna är putsade med slät struktur i två ljusa gula nyanser och med ljusgrå, vertikala fält som markerar entréerna.

För att tillvarata solenergi finns solfångare på taken för uppvärmning av varmvattnet. Ytterligare ett led i miljötänkandet är att varje lägenhet får sin egen varmvattenmätare.

Källarplanet rymmer lägenhetsförråd, barnvagnsrum, cykelrum, källsorteringsrum och teknikutrymmen. Mot Åmänningevägen, i suterrängläge och med god dagsljusbelysning, finns tvättstuga och gemensamhetslokal. Garage med 37 platser är beläget i slänten och under huset.

Flertalet lägenheter är genomgående och har ljus från minst två väderstreck. Endast de minsta lägenheterna är enkelsidiga och vetter då mot gårdens gröna rum. Lägenheter i entréplanet har uteplats på mark, övriga



lägenheter har balkong. Högst upp i huset finns fyror och femmor i två plan.

Yteffektiv rymlighet har eftersträvat bland annat med hjälp av genomblickar. I de större lägenheterna ligger kök, vardagsrum och balkong i fil tvärs igenom huset. I de mindre lägenheterna däremot har kök och vardagsrum fått en öppen lösning för ökad rymdkänsla.

Alla rum har ekparkett på golv. I kapprummen ligger ett golv av kalksten, som är vackert och slitstarkt. Väggar i hall, kök, och vardagsrum är målade, övriga rum tapetseras. Köksluckor målas vita, stänkskyddet över köksbänken är i just gult kakel.

Badrummen har vitt klinker på golven, vitt kakel på väggarna och en ljus gul fondvägg. WC och handfat är vägghängda och alla lägenheter har badkar – även de minsta tvåorna. För att få tillgänglighet för rullstol i



badrummet måste dock badkaret lyftas ut. För den som önskar komplettera den gemensamma tvättstugan med egen tvättmöjlighet är det förberett för inkoppling av tvättpelare i samtliga badrum. Badrummen i de större lägenheterna har fönster för dagsljus och vädring.

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.

Huset har ritats av Nils Smedmark Arkitekter AB och byggs av Byggpartner i Dalarna AB. Inflyttningen sker preliminärt i februari 2011. På sidan 13 kan du läsa om hur du gör intresseanmälan.

Kristina Huber



FAKTA OM NÄROMRÅDET

Kommunikationer

Tvårbanan med Årstafältet som närmaste station. Pendeltåg med Årstaberg som närmaste station. Bussar mot Årstaberg och Gullmarsplan (T-banestation) passerar på Årstavägen.

Skolor

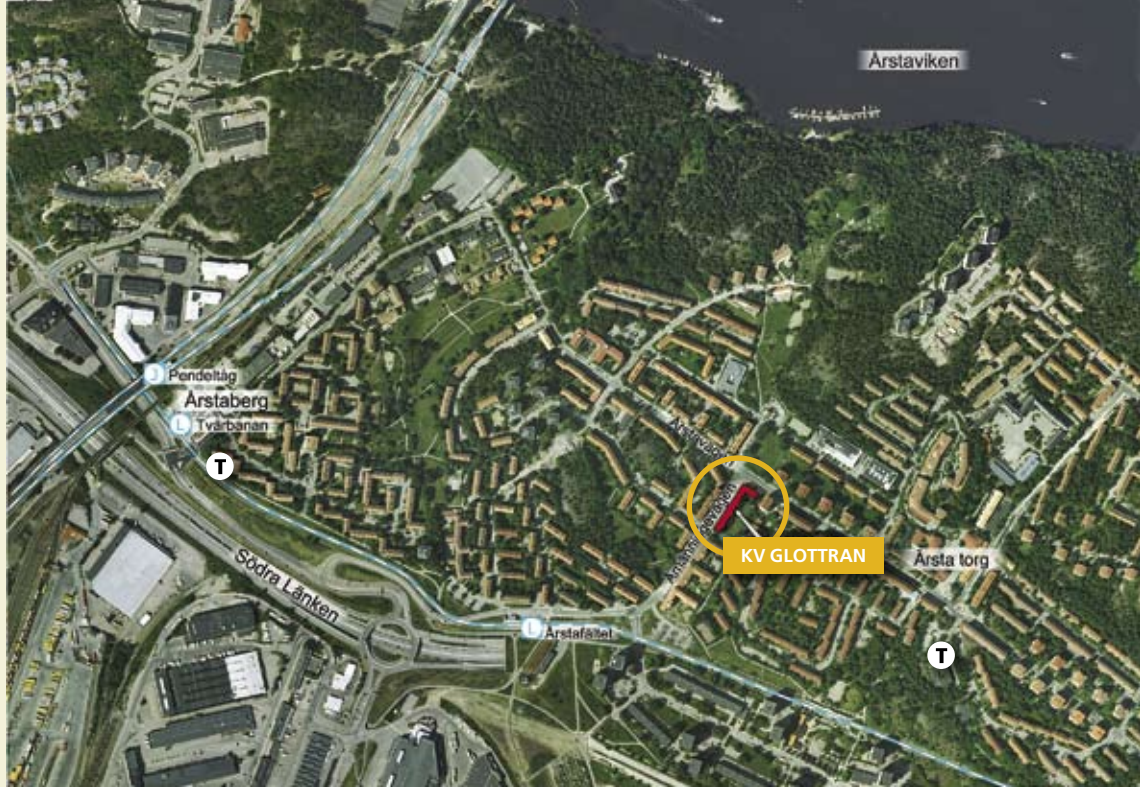
Närmaste skola är Årstaskolan (F-9) cirka 800 meter bort. Närmaste förskolor är Sandfjärdsgatan Förskola (Sandfjärdsgatan 12), Årstaligan, Kooperativa Förskolan (Storsjövägen 82) och Hjälmarsvägen Förskola (Hjälmarsvägen 16).

Fritid

Omedelbar närhet till Årstaskogen och nära till Årstaviken och Årsta Idrottsplats. Vid Gullmarsplan finns Enskedehallen. På Årstafältet finns fotbollsplaner och en golfbana. Vid Enskede Gård ligger Enskede Rackethall och Enskede Ridhus. På Södermalmssidan finns Eriksdalsbadet och Eriksdalshallen, båda nära Skanstull. Vid Årsta torg ligger Folkets Hus och ett bibliotek.

Affärer, service

Vid Årsta Torg finns vårdcentral, folktandvård, mataffär m m. Tvårbanan går till såväl Liljeholmen som Globen, där det finns shoppingcenter med butiksgalleria, banker m m.



LÄGENHETSFÖRDELNING, PRELIMINÄRA HYROR OCH TOTALINSATSER

Storlek	Kvm	Antal lgh	Preliminär månadshyra	Preliminär totalinsats
2 rok	36–72	21	5 500–8 000 kronor	100 000–190 000 kronor
3 rok	79–81	24	8 800–9 000 kronor	207 500–212 500 kronor
4 rok	103–116	7	11 100–12 000 kronor	267 500–300 000 kronor
5 rok	135–137	7	13 800–14 000 kronor	347 500–352 500 kronor
Totalt		59		

Hyran är exklusive kostnad för varmvatten. Varje lägenhet har sin egen varmvattenmätare. Kollektiv hemförsäkring hos Folksam ingår i hyran.





Vill du bo i kvarteret Glottran?

Onsdagen den 31 mars kl 8.00 börjar vi ta emot intresseanmälningar till kvarteret Glottran. Du gör intresseanmälan via hemsidan (www.skb.org), talsvar (tel 08-704 18 90), eller kupongen här intill. Alla medlemmar kan anmäla sitt intresse, oavsett turordning. Referensnumret för Glottran är 15 211. Sista anmälningdag är tisdag 20 april 2010 klockan 12.00.

VAD HÄNDER SEDAN?

1. Du som anmäler intresse kommer att inbjudas till en visning (kvällstid) av den utställning om Glottran som finns på SKBs kontor. Utställningen är även öppen på vardagar klockan 9–15.

Bofakta-broschyr för Glottran finns som pdf-fil på vår hemsida. Bofakta finns även i tryckt version att hämta på SKBs kontor, Drottningholmsvägen 320 i Abrahamsberg.

2. Om du önskar gå vidare till lägenhetsval och kontraktsteckning, måste du tacka ja ytterligare en gång. Detta måste ske senast tisdagen den 11 maj 2010 klockan 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 2010.

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 20 APRIL 2010
KLOCKAN 12.00.**

INTRESSEANMÄLAN TILL KVARTERET GLOTTTRAN I ÅRSTA

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 20 april 2010 klockan 12.00.

MEDELSNUMMER _____

NAMN _____

ADRESS _____

POSTNUMMER _____

POSTADRESS _____

TELEFON ARBETE _____

TELEFON BOSTAD _____

E-POST _____

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

”Den stora utmaningen är att tänka sig in i människors skiftande perspektiv och livssituationer”

SKB har många engagerade förtroendevalda. En av dessa är Edvin Incitis, fullmäktig för köande medlemmar. Jag träffade Edvin för att samtala om hans intresse för SKB och uppdraget som förtroendevald i föreningen.

Edvin berättar, att när han första gången sökte en bostad inom SKB och fann att hans kötid på elva år inte räckte, så väckte detta faktum frågor. Varför var det så? Kan man göra något åt det? Ett år, när det fanns vakanser bland fullmäktigsuppleanterna för köande medlemmar, anmälde han sitt intresse. Edvin menar att han vuxit in i rollen som förtroendevald genom att delta i många möten.

– Kunskaperna och insikterna byggs upp genom att först bara vara med och lyssna och lära, för att sedan börja bilda sig egna uppfattningar och slutligen våga gå ut med egna ståndpunkter och pröva dem mot andras.

Är det något du är särskilt stolt över att ha varit med och bidragit till i SKBs utveckling?

– Jag känner mig stolt över att ha varit med och arbetat fram det nya förslaget till bospar- och insatssystem. Det är ett bra och generöst system, som verkligen tar hänsyn till många: både boende och köande, dem som bor i det äldre beståndet och i det yngre beståndet.

Ordet hänsyn är för övrigt något Edvin återkommer till flera gånger under vårt samtal. SKBs grundprincip kan synas enkel: det finns en bostadsmassa och en medlemsmassa, bestående av boende och köande medlemmar. De tillgängliga bostäderna tilldelas de sökande enligt en strikt turordningsprincip. Men Edvin ser bortom denna skenbart enkla grundprincip och vill ständigt fråga sig hur principen kan tillämpas bättre, om det finns effektiviseringsmöjligheter.

– Grundmottot måste fortfarande vara ”Lika för alla”, men man måste ta hänsyn; hänsyn framåt i tiden, till framtidens SKB-are och hänsyn till dem som nu bor i SKB.

Detta att tänka sig in i många människors skiftande perspektiv och livssituationer är det som jag hoppas kunna bidra med. Där har jag min styrka.

Edvin berättar om en upplevelse som gjorde starkt intryck på honom. Under hösten 2008 var hyresutskottet ute i kvarteren som en del av arbetet att ta fram de nya hyressättningsprinciperna. I kvarteret Stångkusken reste sig en gammal dam upp och läste upp följande ur utvärderingsrapporten: ”SKB har sedan starten 1916 byggt och hyrt ut bostäder till sina medlemmar. Föreningsformen blev ett sätt för människor att gå samman för att gemensamt åstadkomma resultat som var och en annars inte hade kunnat uppnå. I detta har legat förhållningssättet att 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 bostad o s.v.”

Edvin rördes av hur väl hon förstod vad det innebär att vara med i SKB; det handlar inte bara om jag och nu, utan om vad som varit och om det som ”komma skall”.

Hur ser du på föreningens framtid? Vad hoppas du på?

– Jag hoppas och tror att föreningen kommer att fortleva med samma grundprincip och syfte som idag. SKBs roll kommer bara att bli mer och mer betydelsefull när allt fler av allmännyttans bostäder säljs ut. SKBs kooperativa idé och våra bostäder som inte kan ägas är viktiga, eftersom det finns faser i livet när man av olika skäl inte vill äga sin bostad.

Edvin vänder sig starkt mot idén om ägarlägenheter.

– Föreningen har en tydligt fastställd upplåtelseform – hyresrätt utan spekulation. Det har alla accepterat när de en gång blivit medlemmar och därför ska det inte



Edvin Incitis är 53 år och bor i Täby tillsammans med sin sambo Kerstin och dottern Nina, 6 år. Edvin arbetar för Stockholms läns landsting på IT-avdelningen, enheten för kommunikationstjänster. På fritiden ägnar han sig åt sport och idrott, inte minst dotterns idrottande. Därutöver är SKB ett stort intresse. Edvins engagemang för boendefrågor är grundmurat; en gång tänkte han bli mäklare.

Edvin har varit medlem i SKB sedan 1982. Han är idag köande medlem, men under en kort tid bodde han hos SKB i Tenstakvarteret Järinge. Som förtroendevald har Edvin varit och är med i många olika grupper och konstellationer; sedan början av 1990-talet fullmäktig för köande medlemmar, andra mandatperioden som suppleant i hyresutskottet. Därutöver har Edvin varit med i en referensgrupp vid planeringen av kvarteren Ugglan och Norra Djurgårdsstaden och i arbetsgruppen för det nya bospar- och insatssystemet.

ändras. Det vore att i efterhand lura alla medlemmarna. Kan en enskild medlem inte längre acceptera denna upplåtelseform, står den övriga bostadsmarknaden till förfogande.

Vidare hoppas han att SKB ska fortsätta att växa och bygga i en lagom takt, att SKB ska vara en sammanhållen förening utan rivaliserande grupper. Då måste de grupper som finns inom föreningen inse att man måste ta hänsyn till varandra, att både köande och boende måste bidra.

Hur ska SKB få köande medlemmar att engagera sig i föreningen?

– De yngre köande är nog en svår grupp att nå. Det är inte lätt att ha referensramar och engagemang när man är 18–19 år gammal. Köande som grupp måste dock förstå sin viktiga roll och bevaka sina rättigheter, likväl som allas rättigheter, inom SKB. Den som är intresserad av föreningens framtid bör gå med som suppleant för köande medlemmar och lyssna på vad som sägs i några år, börja med att delta på köande medlemmar ordinarie medlemmöte i maj, som ju är öppet för alla.

Carina Challis

80



När Ryssjan fyllde 80 år

Svisch, sa det och så hade det gått tio år sedan kvarteret Ryssjan hade 70-årsjubileum och det var dags för 80-årskalaset. Vi, som var med i kvartersrådet för tio år sedan, har fått några rynkor till. En del har lämnat kvartersrådet och nya har tillkommit. Och tur är väl det, för nytt engagemang behövs när stora succéer ska upprepas.

Vi var tio personer som i början på september började planera kalaset och bestämde 14 november som festdag, skrev och delade ut inbjudningar. Vi beställde catering, valde underhållning, gjorde tipspromenad, köpte vin och öl, blommor till de som bött länge i kvarteret, lotter och priser. Och så dukade vi och städade tillsammans.

Vi var mest rädda för att det skulle bli för mycket folk, mer än 70 skulle inte rymmas i lokalen. Och så blev det precis som vi ville. Runt 70, några som inte kom trots anmälan vägdes upp av de som kom utan att ha anmält sig. Borden räckte men stolar kompletterade vi med från våra egna lägenheter.

När gästerna kom fick de en välkomstdrink och sedan fick de som ville och orkade gå en tipspromenad runt kvarteret, vilket fick förvånansvärt många att trotsa det trista novemberregnet. Samtidigt kunde man passa på att titta in i konstnären Lars Hanssons ateljé. Han

hade dessutom skänkt en av sina tavlor som förstapris i kvällens lotteri.

Den norrländska buffén med kantarell- och västerbottenpaj, älgköttbullar, varmrökt sik, tunnbrödsrullar och mycket mycket mer var inte bara jättegod utan väl tilltagen, så oron att maten inte skulle räcka kom helt på skam.

När sedan Moneth uppträdde med sitt stora register alltifrån Anita Lindblom, Tina Turner, Whitney Houston till mer latinamerikanska rytmer blev det, trots fulla magar, omöjligt sitta kvar vid borden och golvet fylldes av dansanta Ryssjanbor.

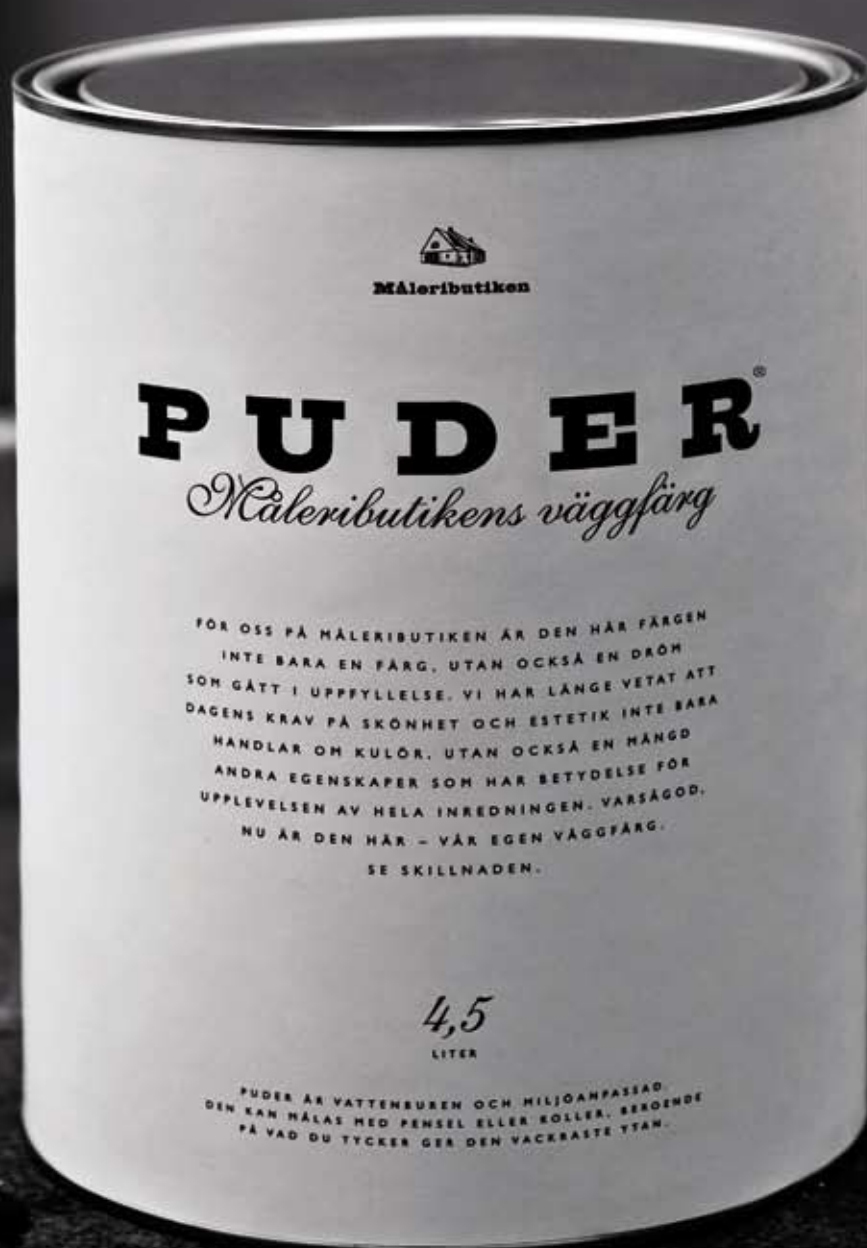
Gästerna var imponerade av kvartersrådets jobb och tackade för ett uttrevligt kalas och det slickade vi i oss, fast det var som en av oss sa: "Vad konstigt, det känns inte som om man gjort nå't. Det har ju bara varit kul." Men så är det när man är många. Vi fördelade arbetsuppgifterna, ingen behövde jobba ihjäl sig och ändå blev det så lyckat.

Om tio år blir det 90-årskalas och eftersom vi som bor i Ryssjan helst vill bo kvar, blir det väl rullator-disco då. Om nu inte alla unga som flyttar in ser till att "poppa till" kvartersrådet lite grand. Men kul ska det bli med ny fest 2019.

*Kvartersrådet i Ryssjan
Foto Gunnar Scharin*



Skönhet och estetik handlar inte bara om kulör. Utan också en mängd andra egenskaper. Se skillnaden.



Beställ hem ett prov – gratis!

Puders konsistens gör att du kan få väggarna helt släta med en matthet som ger kulörerna ett fantastiskt djup. Välkommen in i maleributiken.se och gör ditt val av kulör. Första handmålade färgprovet bjuder vi på.

maleributiken.se

FÖRELÄSNINGSKVÄLL

Från rutnät till trädgårdsstad

SKB inbjöd den 3 december medlemmarna till en föreläsningkväll. Detta var det första arrangementet i en planerad serie föreläsningar, tänkta att återkomma vår och höst.

Föreläsare denna gång var Eva Eriksson. Hon är arkitekturhistoriker, skriver arkitekturkritik i dagspressen, nu senast i Svenska Dagbladet och har varit verksam som lektor vid Stockholms Universitet och Högskolan på Gotland. Eva Eriksson är också författaren till de uppskattade böckerna "Den moderna stadens födelse" och uppföljaren "Den moderna staden tar form". Båda dessa böcker räknas som standardverk och moderna klassiker om svensk arkitekturhistoria. Eva Eriksson arbetar för närvarande med en bok om Gunnar Asplund.

Utifrån ett bildspel med foton, interiörbilder och ritningar växte Evas föreläsning "Staden och bostaden" fram. Den handlade om åren 1900–1935, då Sverige moderniserades, industrialiserades och urbaniserades – den tid då SKB grundades.

Eva berättade om hur olika stilepoker avlöst varandra och varför till exempel nationalromantiken kom vid sekelskiftet som en reaktion på tillbakablickande "stilarkitektur" och hur nationalromantiken kunde samexistera med eller blandas upp med den samtida jugendarkitekturen för att signalera både modernitet och nationell särart.

Även stadsplanerna förändrades vid denna tid. Städer hade planerats som "rutnät" sedan 1600-talet, men nu började man framföra att hänsyn skulle tas till varje plats och dess terräng. Dessa nya ideal kan vi i Stockholm se prov på exempelvis vid Röda Bergen och i villaområden och trädgårdsstäder som Djursholm, Saltsjöbaden och Enskede.

Eva beskrev bostadskrisen omkring 1917. Världskriget berörde Sverige indirekt, som en försörjningskris, både vad gällde livsmedel och bostäder. Byggkostnaderna tredubblades på några få år och de privata byggnadsföretagens verksamhet upphörde. Därför tvingades kommunerna gå in och bygga nödbostäder. Trots att bostäderna skulle byggas så billigt som möjligt eftersträvades ändå kvalitet för arbetarklassens familjer.

Bostadsföreningen Framtidens hus i Enskede, byggt på initiativ av Centralförbundet för Socialt Arbete, blev ett mönster för arbetarbostäder i Stockholm och en direkt förebild för SKBs första hus Motorn och Vingen. SKB bildades ju också vid denna tid som ett kooperativt initiativ. Som en följd av det akuta beho-

vet av bostäder var Stockholms stad mycket välvillig vid försäljningen av mark till föreningen och med lånegarantier.

Också vad gäller Stockholms stadsbild var 1910–1920-talet dramatiska år. Kungsgatan och Sveavägen sprängdes fram för att bli centrala stråk i det moderna Stockholm. Speciellt 20-talet var en tid präglad av rationalitet, ett ideal som fick genomslag i allt från stadsplanering och bostadspolitik till framtagande av mekaniska hjälpmedel till hushållet och standardiserade snickerier i köksinredningen. 1930-talets funkis, som kan tyckas bryta totalt med den arkitektoniska stilen från decenniet innan, var på så sätt inte så radikal – den byggde ju vidare på 20-talets idéer.

Eva Erikssons föreläsning sträckte sig fram till och med 30-talet. Hennes åhörare smittades av hennes intresse, kunskap och engagemang för ämnet och kom med uppslag för kommande föreläsningar. Så framfördes önskemål om en uppföljning, som beskriver stadens och bostädernas utveckling från 30-talet och framåt och alltså skulle ta vid där Evas föreläsning slutade. Detta önskemål kommer SKB givetvis att ta med sig vid planeringen av fortsatta föreläsningar.

Carina Challis



Kvarteret Motorn och Vingen.



SKB-PLUS

Som medlem i SKB kan du utnyttja de medlemsrabatter och andra förmåner som vi samlat under rubriken SKB-Plus. Du hittar även SKB-Plus på www.skb.org under Mitt medlemskap. Glöm inte ditt medlemskort och legitimation!



GLAS OCH PORSLIN

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

FÄRG, TAPETER, MÅLNING

Måleributiken, Drottningholmsvägen 175, Alvik. Tel 445 95 95. www.maleributiken.se. 20 procent rabatt på lagerförda varor och 10 procent på ej lagerförda varor.

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

ABC Färgekonomi, Birger Jarlsgatan 65, Stockholm. Tel 673 70 75. www.abcfargekonomi.com. 20 procent rabatt på ordinarie priser.

Vårby Färghall, Hamnvägen 1, Vårby. Tel 740 39 20. www.varbyfarghall.se. 15 procent rabatt vid kontant köp av färg, tapeter, kakel. 10 procent på golvmaterial.

Ekenhuset, Rytthalsvägen 15, Kungens Kurva. Tel 505 814 40. www.ekenhuset.se. 20 procent rabatt på lagervaror, 10 procent på beställningsvaror. Rabatten kan ej kombineras med andra erbjudanden. Hantverkare finns, begär offert.

Västerorts Lackcenter, Bruttovägen 12, Järfälla. Tel 26 55 33. www.vlc.se. Renoveringslackering av köksluckor, lådor, garderober, innerdörrar m m samt nytillverkning av utbytesluckor och lådor. Upp till 15 procent rabatt på ordinarie priser av vissa artiklar och tjänster.

Lackat och Klart i Nacka AB, Svararvägen 20, Saltsjö-Boo. Brännkyrkagatan 95, Stockholm. Tel 718 26 50. www.lackatoklart.se. Renoveringslackering av köksluckor, lådor, garderober, innerdörrar m m. Upp till 10 procent rabatt på ordinarie priser.

GOLVPRODUKTER, INREDNINGAR

Ekenhuset. Se vidare under "Färg, tapeter, målning".

Vårby Färghall. Se vidare under "Färg, tapeter, målning".



BELYSNING

Norrmalms Elektriska Affär AB, S:t Eriksgatan 87. www.norrmalms-el.se. 10 procent rabatt på all belysning.

WestLight Store AB, Abrahamsvägen 16, Bromma. Tel 25 44 25. 10 procent rabatt på all belysning.

MÖBLER, HEMINREDNING

Inneboende, Hantverkargatan 71, Tegnérgatan 21, Åsögatan 116 i Stockholm, gallerian Draget i Uppsala. www.inneboende.se. 10 procent rabatt på alla varor (ej rea och kampanjpriser).

HÖRAPPARATER OCH ANDRA HJÄLPMEDEL

Hörsam, Ringvägen 93, Stockholm. Tel 668 14 84. www.horsam.se. 10 procent rabatt på alla varor i butiken. 1 000 kronor rabatt på utprovning av hörapparat.



BYGGVAROR

Fredells Byggsvaruhus, Sickla Allé 2–4, Nacka. Tel 723 47 00. www.fredells.com. Trävaror, byggmaterial, järn, färg, golv, vs, el. Medlemsrabatter: 5–28 procent på lagerförda produkter, dock ej annons-, säsong- och beställningsvaror samt lågmarginalprodukter. Rabatten gäller vid uppvisande av medlemsbevis och legitimation i samband med kontant betalning i utgångskassorna.

Ekenhuset. Se vidare under "Färg, tapeter, målning".

TVÄTTERI

Sturebadstvätten, Humlegårdsgatan 17 och Sky City Arlanda. www.sturebadstvatten.se. 15–20 procent rabatt på ordinarie tvättpriser.

LÅS OCH TILLBEHÖR

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



TAVLOR INRAMNING

Bromma Ramaffär, Bergslagsvägen 3, vid Brommaplan. Tel 26 67 30. SKBs medlemmar får 10 procent rabatt på inramning.

BILPOOL

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

HEMFÖRSÄKRING

Folksam erbjuder hemförsäkring för SKBs köande medlemmar. Beloppslös, det vill säga du blir alltid försäkrad till rätta värdet och slipper göra en värdering av ditt bohag. Rabatt på många tilläggförsäkringar. Ring Folksam, Marknadsstöd, tel 772 80 10.

BANKTJÄNSTER (LÅN TILL INSATS M M)

Nedanstående banker erbjuder blancholån, det vill säga lån utan säkerhet, till SKBs medlemmar:

Handelsbanken (Brommaplan)
Tel 564 103 00 eller brommaplan@handelsbanken.se

Skandinaviska Enskilda Banken (SEB). Respektive lokalkontor eller via Telefonbanken, tel 0771-365 365.

Länkar till respektive banks erbjudande finns även på www.skb.org/Mitt medlemskap/SKB Plus.

Vinter i SKB-land

*När det här numret av Vi i SKB
när läsarna, bör vintern vara på
upphällningen för denna gång. Låt oss
se tillbaka på vintern när den var som
vackrast med ett bildsvep från
några snötyngda SKB-kvarter.*

Foto: Sture Ekendahl

Kvarteret Bälgen i Vasastan.

Kvarteret Motorn i Vasastan.



Kvarteret Mälarpirater
i Fredhäll.



Från vänster till höger: Kvarteret Motorn i Vasastan. Kvarteret Ryssjan på Söder. Kvarteret Tegelprämen på Kungsholmen. Kvarteret Ugglan i Sundbyberg. Kvarteret Tegelprämen på Kungsholmen. Kvarteret Svetsaren i Bromma.

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. Här följer en lägesredovisning av uppdrag/beslut som behandlats på de senaste föreningsstämmorna.

ARBETSORDNING RESPEKTIVE

MANDATTID FÖR SKBS REVISORER

Vid föreningsstämman 2009 beslutades att de förtroendevalda revisorerna ska ta fram en arbetsordning för redovisning vid stämman 2010. Vidare beslutades att mandatperioden ändras till två år för förtroendevald revisor och revisorssuppleant med växelvisa val vartannat år vid nästa tillfälle då stadgarna revideras.

Lägesrapport De förtroendevalda revisorerna har tagit fram ett förslag till arbetsordning.

INSATSER VID FLYTT TILL MINDRE LÄGENHET

Föreningsstämman behandlade en motion om insatser vid flytt till mindre lägenhet. I motionen yrkades att pensionärer som flyttar inom SKB till en lägenhet med mindre antal kvadratmeter ska betala högst den summa som de får för sin lämnade lägenhet vid en flyttning inom SKB. Stämman biföll inte motionen utan beslutade att anse den besvarad. Enligt SKBs stadgar kan dock styrelsen, om det föreligger särskilda skäl, medge undantag för eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens lägenhetsbestånd. I samband med behandlingen av motionen framfördes det angelägna i att med ökad tydlighet klargöra vilka regler som gäller och undantagen från dessa rörande insatser vid flytt till mindre lägenhet.

Lägesrapport Styrelsen har utrett möjligheterna till att göra undantag och därvid konstaterat att det på grund av likabehandlingsprincipen inte låter sig göras annat än i mycket speciella fall. Sådana fall kan möjligtvis förekomma när någon oförskyllt varit tvungen att göra ett lägenhetsbyte. Även andra situationer kan möjligen förekomma. Huvudregeln är därför att upplåtelseinsatsen måste betalas vid flytt till annan lägenhet. Om upplåtelseinsatsen känns betungande finns möjlighet att låna summan i någon av de banker som SKB har avtal med.

OM OMBYGGNAD/NYBYGGNAD

AV KVARTERET BASAREN

Föreningsstämman 2009 beslutade bifalla en motion om ombygge/nybygge av Basaren. I motionen yrkades att SKBs ledning bland annat ska verka för att nybyggnaden av Basaren 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, samt att de boende i kvarteret Göken bereds möjlighet att ta del av och yttra sig även i de fortsatta stadierna i planprocessen inklusive den kommande utställningen.

Lägesrapport Bearbetningen av projektet pågår fortfarande och kvarterets Gökens kvartersråd hålls fortlöppande informerat och får lämna synpunkter.

OM UTEPLATSER/TERRASSER I

KVARTERET TRÄSLOTTET

Föreningsstämman 2009 beslutade bifalla en motion angående utredning om förutsättningarna för >>



FOTON: ROGER TIERNSTRÖM

FULLMÄKTIGEDAG

Med fokus på bospar och promenadstad

Lördagen den 21 november ägde 2009 års fullmäktigedag rum. I år hölls fullmäktigedagen i Polstjärnan Lyran i hörnet av Sveavägen och Odengatan.

Ett hundratal förtroendevalda ledamöter och suppleanter från SKBs fullmäktige, hyresutskott, valberedning, styrelse och revision deltog. Att så många hade prioriterat SKBs fullmäktigedag var glädjande, inte minst med tanke på att det utanför konferenslokalen närmast kändes vårligt.

Ordföranden i SKBs styrelse, Göran Långsved, hälsade de närvarande välkomna.

Henrik Bromfält redogjorde under punkten aktuella frågor för SKBs föreningsverksamhet och speciellt kring höstens föreningsskola, samt för den nystartade föreläsningsserie som planeras återkomma vår och höst och som sedan startade den 3 december med en föreläsning av arkitekturhistoriker Eva Eriksson, läs artikel på sidan 17.

Vidare gavs lägesrapporter om byggverksamheten inom SKB och från områdena Ugglan, Marviken, Agendan, Johannelund, Glottran och Muraren. Slutligen meddelade Henrik Bromfält att resultatet av årets hyressamråd är att hyrorna förblir oförändrade under 2010.

Nästa punkt på programmet utgjordes av en redovisning av förslaget till ändring av SKBs bospar- och insatssystem. Göran Långsved hade redan i sitt välkomsttal konstaterat att detta, dagens huvudämne, är en viktig fråga för SKB. Stadgarna säger ju att föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Styrelseledamot Staffan Elmgren har varit ordförande i den arbetsgrupp som arbetat med förslaget i drygt ett halvår. Staffan redogjorde för bakgrunden.

Vid föreningsstämman 2008 föreslog i en motion Edvin Incitis och Tor-Björn Willberg en förnyad översyn av bosparandet. Arbetsgruppen har tittat på hur SKBs ekonomi skulle kunna förstärkas så att nyproduktion underlättas och medlemmarnas bosparmöjligheter förbättras.

Många av SKBs medlemmar är idag klara med sitt bosparande och därmed håller SKBs kapital så att säga på att torka upp. Inflationen har också holkat ur upplåtelseinsatserna.

Mycket kortfattat innebär förslaget att bospargränsen höjs till 20 000 kronor och det årliga bosparandet till 1 000 kr/år med en möjlighet att dela upp bosparbeloppet på två inbetalningar under året. Upplåtelseinsatserna i det äldre beståndet höjs till



530 kr/kvm. I nyproduktion sker ingen höjning av upplåtelseinsatserna. Bosparandet ska i förslaget tillgodoräknas vid betalningen av upplåtelseinsatsen.

De förtroendevalda deltagarna indelades i åtta grupper för att diskutera och komma med synpunkter på förslaget. Gruppdiskussionerna kännetecknades av en konstruktiv anda. Över lag uppfattades förslaget som väl avvägt och rimligt. Återkommande uttrycktes dock risken för att förslaget förstärker inlåsningseffekten, samt att det kan vara kännbart för exempelvis far- och morföräldrar som bosparar till flera barnbarn.

Efter ett en kort programpunkt där förvaltningschef Claes Göthman redogjorde för hur bredbandsinstallationen ska genomföras i SKBs äldre bestånd, var det dags för nästa huvudnummer på programmet. Det var stadsbyggnads- och fastighetsborgarrådet Kristina Alvendal, som talade på temat "Utveckling av Stockholm – Var och hur ska Stockholm växa?"

Kristina Alvendal, själv medlem i SKB, deklarerade inledningsvis hur glad hon var att på SKBs fullmäktigedag få redogöra för sin vision hur Stockholm ska utvecklas. Kristina Alvendals centrala bild i anföran-

det var "promenadstaden". Stockholms förra stadsplan har 150 år på nacken. Sedan 30-talet har staden byggts genom att förorterna har expanderat. Nu återgår Stockholm till att bygga en tät stad – en promenadstad, som ska vara en trygg miljö, med sammanhängande stadsdelar och färre mörka mellanrum, en såväl attraktiv som miljövänlig stad med närhet och god kollektivtrafik.

Kristina Alvendal redogjorde för utvecklingsplanerna för Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden, Norra Stationsområdet, Ulvsunda, Liljeholmen, Årstafältet, Gullmarsplan och slutligen Slussen. Hon fick också svara på en del frågor och ta del av önskemål från SKBs förtroendevalda.

VD Henrik Bromfält framförde önskemål om fler markanvisningar. Även önskemål om fler parkeringsplatser, kritik mot alltför höga hus som bryter Stockholms skyline samt önskemål om en satsning på Spånga framkom.

Vid 15-tiden avslutade ordförande Göran Långsved dagen och tackade SKBs fullmäktige, som så mangrant sluter upp vid parlamentariska möten och med intresse och engagemang diskuterar SKBs utveckling.

Carina Challis

>> uteplatser/terrasser till vindslägenheterna i Träslottet. **Lägesrapport** Utredning pågår. Motionärerna från kvarteret Träslottet hålls informerade.

FÖRNYAD ÖVERSYN AV BOSPARANDET

I en motion vid föreningsstämman 2008 föreslog att spartaket/spartaken höjs, så att SKBs ekonomi förstärks och så att byggandet av fler nya lägenheter möjliggörs.

Lägesrapport Den arbetsgrupp som tillsattes för att utreda frågan presenterade vid fullmäktigedagen i november 2009 sitt förslag till ändring av SKBs bospar- och insatssystem. Över lag uppfattades förslaget som väl avvägt och rimligt. Det kommer att tas upp till beslut vid ordinarie föreningsstämma (och vid eventuell extra föreningsstämma) 2010. Förslaget i sin helhet finns i motionshäftet och på SKBs hemsida.

DIGITALISERING AV DEN MARKSÄNDA TELEVISIONEN M M

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

Lägesrapport Frågan om bredbandsutbyggnad har utretts och löpande rapporterats. Nu finns ett beslut av styrelsen och en överenskommelse med hyresutskottet om hur bredbandsutbyggnaden ska gå till. I korthet innebär det att samtliga SKB-lägenheter kommer att förses med bredband. Investeringen kommer bland annat att finansieras genom en hyreshöjning med 75–85 kr/månad för de berörda lägenheterna. I utbyggnaden ingår även att varje lägenhet kommer att förses med ett så kallat lägenhetsnät, det vill säga bredbandsuttag i varje rum. Utbyggnaden bedöms kunna startas under 2010 och pågå i två år. Information om detta har lämnats i tidningen Vi i SKB, oktober 2009 (se www.skb.org under Om SKB/Allmän information/Vi i SKB).

INFORMATION FRÅN SKBs MEDLEMSSERVICE

MEDLEMSBEVIS

I slutet av januari varje år får du ett medlemsbevis med bland annat turordningsdatum, ekonomisk ställning och information om medlemsmöten samt avier för årsavgift och bospar. Årsavgiften förfaller till betalning den 31 mars och bosparandet den 31 oktober. Medlem i SKB ansvarar själv för att årsavgift och bosparande inbetalas i tid. Vill du veta vilka transaktioner som skett på dina konton under året kan du ringa tal-svar, 08-704 18 90, eller gå in på vår hemsida www.skb.org under rubriken "Mitt medlemskap"/"Mina transaktioner".

TURORDNINGEN

Turordningen kan aldrig förbättras till exempel genom att du bosparar i snabbare takt. Däremot kan den försämrats, om du missar att bospara. Du förlorar ett års turordning för varje år som du inte bosparar, så länge ditt bosparande inte uppgår till 10 000 kronor. För dig som har en kötid från 1980 eller senare innebär ett års för-lorad turordning att 2 000–3 000 medlemmar kommer före dig i kön. Varje år för-medlar vi cirka 900 lediga lägenheter.

FAMILJEMEDLEMSKAP

Medlemmar inom samma familj och med samma adress kan begära familjemedlem-

skap. För ett sådant medlemskap betalar du halva årsavgiften, det vill säga 125 kronor per år. Inom en familj måste dock minst en person vara huvudmedlem och betala full årsavgift, 250 kronor. Den som hyr lägenhet hos SKB är alltid huvudmedlem, eftersom årsavgiften ingår i hyran. Den som är familjemedlem får inte medlemstidningen och annat informationsmaterial.

NYTT MEDLEMSKAP

Information och inbetalningskort för ny medlem beställs av växeln 08-70 60 00 eller direkt av oss på medlemservice. På vår hemsida finns samma information som i broschyren vi skickar ut. Där kan du dessutom anmäla ny medlem.

UTTRÄDE UR SKB

Kontakta oss om du önskar gå ur föreningen. Vi skickar då ett utträdesbrev till dig för påskrift. Om du går ur föreningen betalas bosparandet inklusive utdelning/ränta tillbaka i enlighet med föreningslagens bestämmelser.

AUTOGIRO

Genom autogiro sköter du enkelt dina betalningar till SKB. Då dras det aviserade beloppet från ditt konto vid respektive förfallodag. Är du intresserad, ring vår

växel, 08-704 60 00, och beställ ytterligare information och blankett. Information och blankett finns även på hemsidan under "Mitt medlemskap"/"Autogiro".

BETALNING VIA INTERNET

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

SKBs PLUSGIROKONTON

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

Information Medlemservice

08-704 60 20, mån–fre, 9.00–12.00
medlemservice@skb.org eller SKB, Medlems-service, Box 850, 161 24 Bromma

ANMÄLAN

Jag vill vara med på arkitekturguidning.

Båda alternativen kan väljas.

Lördag den 8 maj (västerort)

Lördag den 23 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 **19 april 2010**.



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 8 maj, då färden går västerut (bl a Motorn-Vingen-Bälgen i Vasastaden, Ulvsunda, Nockeby) och lördagen den 23 oktober, som går till söderort (bl a Ryssjan på Södermalm, Årsta, Kärrtorp). På varje tur gör vi några stopp med korta promenader.

Bussen utgår från Cityterminalen kl 13.00. Rundturen avslutas även där omkring

kl 15.30. Det kostar ingenting att åka med.

Anmäl dig på kupongen här intill. Den måste vara SKB tillhanda senast 19 april 2010. 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

SKB har klarat ekonomin och verksamheten på ett bra sätt



Ordföranden har ordet

Inledningen av verksamhetsåret 2009 var mycket orolig. Turbulensen inom den globala finansmarknaden var total, vilket bland annat skapade stor osäkerhet på den svenska bostads- och fastighetsmarknaden. En viktig fråga för oss medlemmar i SKB var hur krisen skulle drabba föreningens ekonomi och verksamhet, nu och i framtiden. Skulle bankerna även fortsättningsvis betrakta SKB som en bra och solid kund, eller? Och vart skulle räntenivån ta vägen?

Nu när vi har facit i hand för året som gått kan vi konstatera att SKB klarat ekonomi och verksamhet på ett bra sätt och att nyproduktionen har kunnat fortsätta som planerat. Snarast är det så att den låga räntan och lägre byggkostnader har förbättrat villkoren för nyproduktionen. Och bankerna har ett orubbat förtroende för föreningen och dess verksamhet. SKBs ekonomi är robust.

Resultatet för 2009 uppgår till drygt 65 mkr och är i huvudsak en följd av den historiskt låga räntenivån. Mot bakgrund av föreningens goda ekonomi blir det heller ingen hyreshöjning 2010. Den positiva ekonomiska utvecklingen inom SKB under en följd av år innebär i sin tur att hyrorna har kunnat hållas oförändrade under sex av de senaste elva åren.

En viktig uppgift för föreningen är givetvis att tillgodose medlemmarnas behov av vettiga och bra bostäder. Vid årsskiftet 09/10 passerades gränsen 7 000 lägenheter. Nyproduktionen ligger på en försvarbar nivå och projekten genomförs som planerat. Under sommaren pågick samtidigt sex nybyggnadsprojekt: Marviken i Årsta (28 lägenheter), Ugglan i Sundbyberg (50 lägenheter), Agendan i Abrahamsberg (28 lägenheter), Lustgården på Kungsholmen (103 lägenheter), Johannelund i Frösunda, Solna (70 lägenheter) samt Glottran i Årsta (59 lägenheter). Det blir totalt 338 lägenheter.

Projekteringen i kvarteret Muraren i Viggbyholm (Täby) har påbörjats med planerad byggstart sommaren 2010. I den nu aktuella projektportföljen finns cirka 600 lägenheter. En mycket viktig uppgift för styrelsen är att projektlistan fylls på kontinuerligt för att klara de framtida bostadsbehoven inom föreningen.

Även upprustningen av det något äldre beståndet har fortsatt. Stamreoveringen i Kärrtorp (155 lägenheter) har avslutats. För närvarande pågår renoveringsarbeten

i kvarteret Blidö 2 i Farsta och i tur står Bredäng. Det är naturligtvis viktigt att en bra standard i lägenheterna upprätthålls och att fastigheterna är i gott skick.

Efter noggranna analyser under en längre period har styrelsen och hyresutskottet kommit överens om en bredbandsutbyggnad i det äldre fastighetsbeståndet. Utbyggnaden beräknas påbörjas hösten 2010. I och med denna utbyggnad skapas total flexibilitet vid val av operatör. Investeringen är också angelägen för att skapa attraktiva lägenheter för framtida generationers boende inom föreningen.

En viktig händelse att uppmärksamma är föreningsstämmans beslut om föreningens riktlinjer för hyresättning, vilka i allt väsentligt följer tidigare system.

En betydelsefull plattform för föreningens verksamhet är en långsiktigt stabil ekonomi. Mot bland annat denna bakgrund har under året genomförts en översyn av bosparg- och insatssystemet. I korthet innebär det framlagda förslaget att bosparggränsen höjs till 20 000 kronor och att insatserna i det äldre beståndet höjs från dagens 265 kr/kvm till 530 kr/kvm. Förslaget avses behandlas på stämman 2010.

Antalet medlemmar fortsätter att öka och uppgick vid årsskiftet 2009/10 till 82 546. För 2009 är ökningen netto 926 medlemmar.

Miljöfrågorna blir allt mer betydelsefulla, vilket inom SKB bland annat kommer till uttryck i föreningens ambitiösa miljöplan. I den nya femåriga handlingsplanen sätts fokus framför allt på en minskad energiförbrukning. På energisidan är det stor skillnad mellan nya och gamla hus. Det kan nämnas att energiförbrukningen för värme och fastighetsel i kvarteret Kappseglingen (inflyttning 2007) är 125 kWh/kvm jämfört med cirka 260 kWh/kvm i hus byggda på 30- och 40-talen. Målet för kommande nyproduktion är 75 kWh/kvm (värme och fastighetsel).

En väl fungerande organisation förutsätter bland annat nöjda medarbetare. Enligt en under hösten genomförd medarbetarenkät trivs medarbetarna och ger SKB som arbetsgivare ett gott betyg.

Jag vill i detta sammanhang passa på att tacka alla de som på olika sätt varit engagerade i föreningens verksamhet under året. Det är många och fina insatser som bidragit till en fortsatt positiv utveckling av SKB.

*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 2009 I KORTHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÅR 2009 I KORTHET

- Nettoomsättning 547 mkr
- Årets resultat 65 mkr
- Balansomslutning 4 020 mkr
- Byggstart av 59 lägenheter i kvarteret Glottran (Årsta), 103 lägenheter i kvarteret Lustgården (Stadshagen) och 70 lägenheter i kvarteret Johannelund (Solna)
- Stamreovering har slutförts i Kärrtorp och påbörjats i kvarteret Blidö 2 (Farsta)

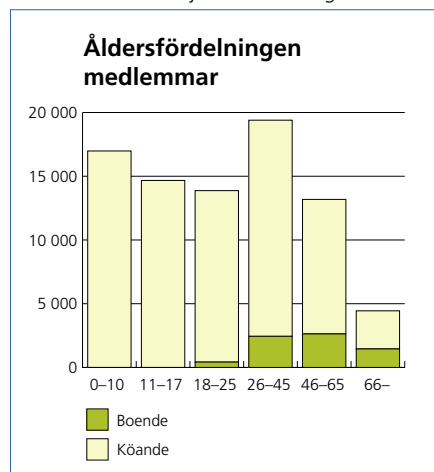
FÖRENINGSVERSAMHET

MEMLEMMAR

Antalet medlemmar var vid årets slut 82 546, en ökning med 926. Av dessa var 6 945 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

MEDLEMSUTBILDNING

Liksom tidigare år har SKBs medlemmar och förtroendevalda erbjudits utbildning och



information. En introduktionsträff för de som valts till nya förtroendeuppdrag anordnades i september. På träffen behandlades SKBs organisation, regelverket som styr verksamheten samt medlemsdemokratin. Medlemmar utan uppdrag i föreningen inbjöds i november till en informationsträff.

Vidare inbjöds under hösten mer erfarna förtroendevalda, såväl från fullmäktige som från kvartersråden, till en studiecirkel omfattande totalt fyra träffar. Deltagarna fick anmäla sig till varje enskilt kurstillfälle. Ett av kurstillfällena riktade sig främst till fullmäktige och ett annat främst till kvartersrådsledamöter. En återträff under våren 2010 är planerad.

Under senhösten 2009 startades en föreläsningsserie för medlemmarna. Föreläsningarna är tänkta att återkomma vår och höst. Den första föreläsningen kretsade kring åren 1910–1935 – den tid då SKB grundades. Föreläsare vid detta första tillfälle var arkitekturhistorikern Eva Eriksson.

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSTÄMMA

Under 2009 har SKBs fullmäktige bestått av 62 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna samt 41 ledamöter för de köande medlemmarna.

Utökningen med en ledamot i de köandes representation är en följd av att antalet representanter för de boende ökades med en ledamot 2008 när kvarteret Kappseglingen tillkom.

2009 års ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj i Polstjärnan Lyrans lokaler.

STYRELSEN

Styrelsen, som haft sju sammanträden under 2009, behandlar främst regelbundet återkommande frågor som ekonomi, byggande, m m, men även andra föreningsfrågor av vikt. Större styrelsefrågor under året har varit bland annat utvärderingen av SKBs hyressättningsprinciper samt att ta fram förslag till ändring av SKBs bospår- och insatssystem samt förvärv

av bostadsprojekt i kvarteret Johannelund 1 i Solna.

KVARTERSRÅDEN

I de nybyggda kvarteren Ugglan och Marviken bildades kvartersråd under hösten 2009. Vid årets slut fanns därmed 57 kvartersråd inom föreningen. I två kvarter finns kontaktpersoner i stället för kvartersråd. Kvartersrådsträffarna 2009 ägde rum som brukligt i början av året. Vid träffarna informerades om frågor av intresse för kvartersrådets verksamhet, såsom förbättringar av verktygen på hemsidan och i kvartersrådspårmen för redovisning av kvartersrådets ekonomi, SKBs nya hemsida samt planerad medlemsutbildning.

MARKNAD OCH UTHYRNING

SKB äger och förvaltar 7 054 bostadslägenheter i hus byggda från 1917 fram till idag.

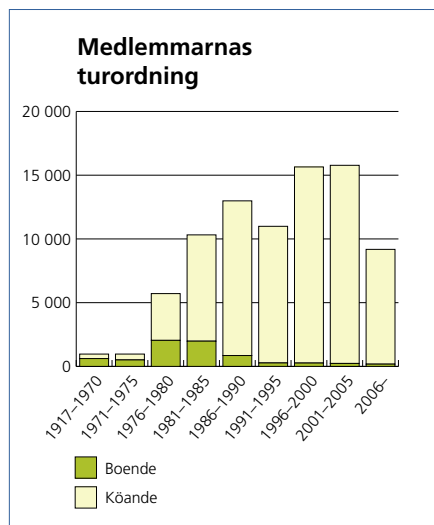
KÖTIDER

Kötiden för en lägenhet i innerstaden är fortfarande lång. Små lägenheter förutsätter något kortare kötid, till exempel kötid från 1985 för 1 rok. För 3 rok eller större har det under 2009 krävts en kötid från 1976–1978. I förorterna pendlar kötiderna från 1975 till 2009. Variationen på kötiden mellan fastigheterna är stor, varför det rekommenderas att besöka SKBs hemsida där kötiderna för de fem senast uthydda lägenheterna i varje fastighet finns redovisade.

ÖVERENSKOMMELSE OM HYRORNA

Den 1 januari 2009 höjdes hyrorna med i genomsnitt 2,5 procent, motsvarande cirka 11,6 mkr. Uttaget är liksom 2008 differentierat och uppgår till 9 kronor, 19 kronor, 24 kronor samt 29 kronor per kvadratmeter och år.

2010 sker ingen hyreshöjning då överenskommelsen mellan styrelsen och hyresutskottet resulterade i oförändrat hyresuttag.



BOSTADSUTHYRNING

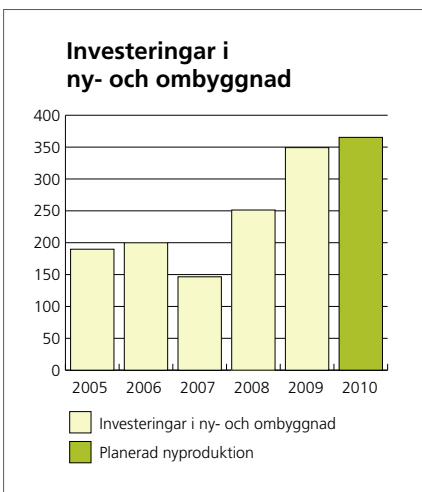
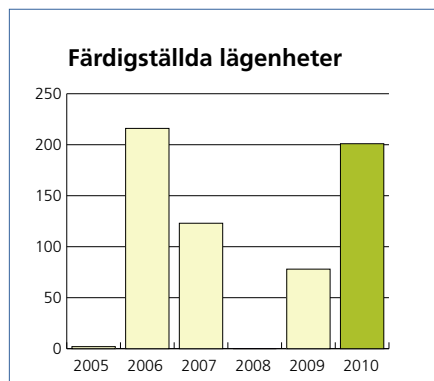
Vid utgången av 2009 fanns tre outhyrda lägenheter. Under året har 1 249 lägenheter bytt hyresgäst, vilket motsvarar en omflyttning på 18 procent av det totala bostadsbeståndet. Antalet byten uppgick till 35, varav 18 externa. Interna omflyttningar omfattade 496 lägenheter. Den 31 december 2009 var 108 lägenheter uthyrda i andra hand. Under 2008 inrättade SKB en tjänst för att intensifiera arbetet mot otillåtet boende, vilket resulterat i att 51 lägenheter återgått till föreningen 2009. Vid årets slut var 61 lägenheter uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppbestäder. I samband med stamrenovering i Farsta och Kärrtorp har 32 lägenheter tagits i anspråk för evakueringsbehov.

BILPLATSER

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 119. Av dessa var 59 outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 917, varav 389 var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av de outhyrda parkeringsplatserna finns i förortsområdena.

LOKALER

SKBs sammanlagda uthyrningsbara lokalyta uppgår till 45 432 kvadratmeter. De kommersiella lokalerna utgör 30 498 kvadratmeter och ger cirka 36,5 mkr i intäkt, motsvarande en genomsnittlig hyra om 1 200 kronor per kvadratmeter och år. Uthyrningsgraden har sjunkit



något och var vid årsskiftet 98 procent, huvudsakligen beroende på att några lokalhyresgäster gått i konkurs under året. En tydlig tendens är dock att rörligheten på lokalmarknaden har ökat. Vid årsskiftet fanns tre lediga lokaler, två i Farsta och en på Södermalm.

HEMSIDAN

SKB lanserade i slutet på 2008 en ny hemsida. Under 2009 har 538 000 inloggningar skett. Hemsidan är en viktig kanal för att förmedla lediga lägenheter till medlemmarna och sprida information m m. En fortsatt utveckling sker 2010.

BYGGNADSVERSAMHET

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

FÄRDIGSTÄLLT 2009

Under 2009 har kvarteret *Marviken* i Årsta och kvarteret *Ugglan* i Sundbyberg färdigställts. Totalt har SKBs lägenhetsbestånd i och med dessa två projekt ökat med 78 lägenheter.

BYGGSTARTER 2009 OCH PÅGÅENDE BYGGPROJEKT

I kvarteret *Agendan* pågår byggnadsarbeten över årsskiftet 09/10 för att möjliggöra en inflyttning i februari 2010. Kvarteret *Agendan*, som påbörjades 2008, ligger vid tunnelbanestationen i Abrahamsberg. I huset finns 28 lägenheter. Entréväningen består, förutom av nödvändiga bostadskomplement, även av några uthyrningslokaler.

Under 2009 har SKB därutöver påbörjat entreprenadarbeten för tre projekt, vilka kommer att färdigställas under 2010 och 2011.

Det första av dessa tre projekt är kvarteret *Johannelund* i Frösunda, Solna. Projektet består av 70 lägenheter i ett lamellhus. I kvarteret *Lustgården* i Stadshagen på Kungsholmen startade SKB tillsammans med JM AB mark- och exploateringsarbeten under hösten -08. Det tredje projektet finns i Årsta, i kvarteret *Glottan*, där SKB övertagit och utvecklat en markanvisning som tidigare innehafts av PAR AB.

OMBYGGNADSVERSAMHET

Ombyggnadsverksamheten med fokus på att byta stammar, bygga om badrum, förbättra

ventilation och förnya elanläggningar har fortsatt under året. Projektet med 155 lägenheter i Kärrtorp, vilket startade 2008, har färdigställts. I november påbörjades ombyggnaden av 127 lägenheter i kvarteret Blidö 2 i Farsta. Totalentreprenör för projekten har varit och är M3 Bygg och Installationsgruppen AB.

MILJÖ

SKB har till och med 2009 arbetat med detaljerade tvååriga miljöplaner. Planerna innehåller mål, åtgärder och budget för sex utvalda övergripande områden; miljöeffektiva transporter, giftfria varor och byggnader, hållbar energianvändning, hållbar användning av vatten, miljöeffektiv avfallshantering och sund inomhusmiljö. Fortsättningsvis kommer SKB att arbeta med femåriga miljömål samt ettåriga miljöaktivitetsplaner för att säkerställa kontinuitet i miljöarbetet och för att tillräckliga resurser avsätts till detta.

Som så många andra fastighetsägare arbetar SKB intensivt med att sänka miljöpåverkan från uppvärmning och elförbrukning. SKB har till exempel arbetat för att minska användningen av fossila bränslen och för att energieffektivisera tekniken i husen. Samtliga oljeeldade fastigheter har anslutits till fjärrvärme där värmenätet möjliggjort det. Andra åtgärder har varit – och är – installation av värmepumpar samt modernisering av undercentraler med bättre och effektivare styrsystem, injustering av värmesystem, tilläggsisolering, m m. SKBs fastigheter är alla energideklarerade. Nyproducerade hus är välisolerade och har avancerad teknik för värmeåtervinning och styrning av uppvärmning och elförbrukning. Under 2011 görs även försök med debitering av varmvatten efter faktiskt förbrukning i kvarteret Glottran, som också förses med solfångare.

Hälften av SKBs fordon idag är miljöbilar, varav åtta drivs med biogas. SKB uppdaterar kontinuerligt fordonsparken för att minska miljöpåverkan.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Förvaltningens övergripande mål är att förvalta trygga, trivsamma och välskötta bostäder med god boendekomfort samt att ge medlemmarna en effektiv och personlig service. Skötseln av fastigheterna utförs huvudsakligen av egen personal på plats i kvarteren.

HYRESMEDLEMSENKÄT

På kvartersrådsdagarna i månadsskiftet januari/februari 2009 presenterades bland annat resultatet av den hyresmedlemsenkät som genomfördes hösten året innan. Resultatet visade att SKB har mycket nöjda hyresmedlemmar. Undersökningen är viktig för att identifiera var förbättringar kan och bör göras. Resultatet har också legat till grund för de förbättringsåtgärder som vidtagits under året.

UTVECKLING

Under året har arbetet med att ta fram en datariserad besiktningrutin slutförts, vilken syftar till att rationalisera arbetet med de cirka 1 000

ÅRSREDOVISNINGEN I KORTHET

besiktningar som årligen utförs i samband med in- och avflyttningar. Arbetet med ett förslag till bredbandsutbyggnad har fortsatt under året och beslut om utbyggnaden har fattats av SKBs styrelse efter samråd med hyresutskottet. En elkonertering pågår i kvarteret Skarpbrunna på Eriksbergsåsen i Botkyrka. 153 lägenheter ska övergå från kollektiv elmätning, där elen med ett schablonbelopp ingått i hyran, till individuella mätare i varje lägenhet. Hyresmedlemmarna betalar efter konverteringen för sin egen förbrukning och kan själva välja elleverantör.

UNDERHÅLL

2009 års underhåll uppgick till 74,9 (70,8) mkr och fördelas enligt följande.

Underhållskostnader, mkr		
	2009	2008
Planerat underhåll inklusive miljöåtgärder varav underhållsdel i ombyggnadsprojekt	47,0	47,2
Uttag ur lägenhetsfond	12,1	9,9
Löpande underhåll	15,1	11,1
Lokalunderhåll	0,8	2,6
Totalt	74,9	70,8

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

Därutöver har stamrening avslutats i Kärrtorp och påbörjats i Farsta.

Uttag ur lägenhetsfonden på 12,1 mkr utgör i huvudsak ersättning till hyresmedlemmarna för målning och tapetsering i lägenheterna.

Löpande underhåll är kostnader för golvbyten, vitvaror samt åtgärder i badrum.

SKBs fastigheter är väl underhållna. Det framtida underhållsbehovet i föreningens fastigheter är väl känt. Stigande byggkostnader och framtida insatser i allt mer komplexa och komplicerade fastigheter gör att underhållskostnaderna ökar något under den närmaste femårsperioden jämfört med budget för 2009.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

ORGANISATION

Den verkställande organisationen består av fem avdelningar.

Marknadsavdelningen svarar dels för medlemservice, det vill säga frågor rörande medlemskap och bosparande, dels för uthyrning och kontraktsskrivning. Till avdelningen hör även information, intern service (reception / telefonväxel och vaktmästeri) samt arbetet med otillåtet boende.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för den löpande skötseln av SKBs fastigheter. Kontakterna med de boende sköts i första hand



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

av fastighetsskötarna och förvaltarna i de sex boserviceområdena.

Tekniska avdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten (till exempel stambyte och fasadrenovering) samt miljö- och kvalitetsfrågor. Även enheten drift- och hantverksservice, med reparatörer och driftpersonal samt felanmälan, hör till avdelningen.

Ekonomiavdelningen svarar för stödfunktionerna ekonomi (inklusive lön), finans och IT.

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

MEDARBETARE

Inom SKB fanns vid årets slut 122 anställda, varav 41 kvinnor och 81 män. Personalomsättningen uppgick till 6,6 procent. Många av medarbetarna har arbetat inom SKB under relativt lång tid – den genomsnittliga anställningstiden är knappt 12 år. Medelåldern är 47 år. Ett flertal medarbetare uppnår pensionsåldern inom de närmaste åren, och arbetet med att ta fram en kompetensförsörjningsplan har därför påbörjats.

KOMPETENSUTVECKLING

Varje anställd har i grunden en god kompetens för sin arbetsuppgift. För att säkra medarbetarnas behov av vidareutbildning diskuteras arbetsituationen vid det årliga medarbetarsamtalet. Detta samtal, tillsammans med avdelningarnas och enheternas verksamhetsplaner samt SKBs långsiktiga mål, ligger sedan till grund för utbildningsplaneringen.

ARBETSMILJÖ OCH FRISKVÅRD

SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, vilket bland annat 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. Den totala sjukfrånvaron har under 2009 ökat till 7,2 procent jämfört med 6,3 procent året innan. Den kortvariga sjukfrånvaron, det vill säga färre än 60 sjukdagar, var 2,8 procent.

SOCIALT ANSVARSTAGANDE (CSR)

Vid sidan av SKBs grundverksamhet – att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna – försöker föreningen även på olika sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling genom ett socialt ansvarstagande, som även benämns CSR (Corporate Social Responsibility). Exempel på detta är deltagande i Riksförbundets Hem och Skola kampanj Noll Tolerans mot Mobbing samt stöd till organisationerna Situation Stockholm, Stockholms Stadsmission och Kooperation Utan Gränser. Därutöver medverkar SKB i olika lokala aktiviteter, till exempel inom föreningen Fastighetsägare i Järva, vars syfte är att utveckla ett långsiktigt trygghetsarbete och att höja områdets anseende och status i omvärlden.

EKONOMI OCH FINANS

SKB har en välskött och stabil ekonomi, vilket är ett av de långsiktiga mål som finns i affärsplanen. Överskottet 2009 är 65,4 (52,7) mkr. Den synliga soliditeten uppgår till 37 procent och är, trots en fortsatt hög investeringstakt, oförändrad mot föregående år.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyresintäkterna uppgick under året till 527,5 (507,3) mkr. Ökningen på cirka 20 mkr härrör bland annat från nyproducerade fastigheter – kvarteren Ugglan och Marviken – där inflyttning ägde rum under sommaren 2009, samt från hyreshöjningen om 2,5 procent från den 1 januari 2009. Nyproduktionen stod för 3,6 mkr och den generella hyreshöjningen för 11,6 mkr. En del av ökningen kan också förklaras av de hyreshöjningar som är kopplade till avslutade stambytesprojekt samt till lokaluthyrning.

Driftkostnaderna består till hälften av taxebundna avgifter (vatten, fastighetsel, uppvärmning och sophantering) samt fastighetsskötsel, reparationer, lokal administration samt övrig drift. Under året uppgick dessa kostnader till totalt 200,7 (190,8) mkr. Underhållskostnaderna uppgick till 74,9 (70,8) mkr under 2009 och skillnaden jämfört med föregående år förklaras

främst av ökade kostnader för löpande underhåll och uttag ur lägenhetsfonden. Av SKBs 132 fastigheter innehas knappt 70 procent med tomträtt/arrande. Under året uppgick tomträttsavgälderna till totalt 24,8 mkr. Villkorsändring av befintliga avtal samt tillkomsten av kvarteret Marviken förklarar ökningen om 1,2 mkr jämfört med föregående år. Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 12,0 mkr, en ökning med 0,6 mkr jämfört med 2008. Ökningen beror huvudsakligen på indexuppräkning av fastighetsavgiften. Byggnader avskrivs årligen med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Fastighetsavskrivningarna uppgick till 62,4 mkr under 2009. Ökningen jämfört med 2008 om 1,4 mkr hänförs till kvarteren Ugglan och Marviken (nyproduktion). Kostnaderna för central administration, som bland annat innefattar ekonomi- och datafunktionerna samt medlemservice och VD-stab, blev 29,2 (29,9) mkr. Minskningen kan huvudsakligen härledas till lägre kostnader för IT-tjänster.

Räntekostnader har en stor påverkan på SKBs resultaträkning. Under första halvåret 2009 sjönk de korta marknadsräntorna kraftigt, men de har sedan, i likhet med de långa marknadsräntorna, varit relativt oförändrade. Trots en högre genomsnittlig upplåningsvolym minskade räntekostnaderna (fastighetskrediter) med 15,3 mkr jämfört med 2008. Totalt uppgick denna kostnad till 73,0 (88,2) mkr för helåret 2009. Även räntekostnaden för medlemsinlåningen har minskat och blev 0,4 (2,8) mkr, vilket även detta kan förklaras av ett sjunkande ränteläge. Räntetäckningsgraden har förbättrats under året och uppgick vid årsskiftet till 1,8 (1,6). Justerat för avskrivningar, uppgick detta nyckeltal till 2,6 (2,3).

INVESTERINGAR

Under 2009 uppgick investeringarna till 349,3 mkr, varav fastigheter 347,2 mkr samt arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon 2,1 mkr.

FINANSIERING

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

MARKNADSRÄNTORNAS UTVECKLING

Riksbankens kraftiga sänkningar av reporäntan i slutet av 2008 fortsatte under första halvåret 2009. Bankkris och en försämrad konjunkturutveckling har medfört en historiskt låg nivå på reporäntan. Nuvarande nivå på 0,25 procent har varit oförändrad sedan sommaren 2009. I finansskrisens spår har de svenska korträntorna, i likhet med reporäntan, varit mycket låga och uppgick vid årsskiftet till 0,48 procent (3-månaders Stibor). De svenska långräntorna var som lägst i början av 2009 (cirka 50 räntepunkter lägre jämfört med noteringen vid årsskiftet 2009/2010). Sett över hela året har nivån på svenska långräntor förändrats marginellt. Den femåriga swapräntan uppgick vid årets slut till 2,87 procent.

SKULDPORTFÖLJ

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick till 2 272,4 mkr per 2009-12-31,

en ökning med 138,9 mkr. Samtliga krediter är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswapar. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar låneportföljen +/-6,4 mkr (avser lån med räntestjustering 2010). Vid utgången av året var SKBs genomsnittsränta 3,13 procent.

INSATSER

Medlemmarnas insatser är en viktig del av SKBs finansiering. Insatskapitalet uppgick vid utgången av 2009 till 838,8 (786,5) mkr, en ökning med 52,3 (21,9) mkr. Medlemsinsatserna ökade med 24,3 (18,1) mkr medan upplåtelseinsatserna ökade med 28,0 (3,8) mkr. Ökningen av medlemsinsatser (exklusive utdelningen om 7,7 mkr) är dock avtagande jämfört med föregående år, trots att antalet medlemmar ökar. Detta beror på att allt fler medlemmar har uppnått maximal medlemsinsats. Ökningen av upplåtelseinsatserna beror huvudsakligen på inflyttning i de nytillkomna bostäderna i kvarteren Marviken och Ugglan men också på kvarteret Agendan som är inflyttningsklart i början av 2010. En mindre del av upplåtelseinsatserna härrör från omflyttningar i det befintliga beståndet. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 265 (249) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts efter år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt 10 procent av produktionskostnaden.

UTBLICK 2010

- Inga generella hyreshöjningar i befintligt bestånd. Nya fastigheter förväntas generera cirka 11 mkr i ökade hyresintäkter.
- Underhållskostnaderna förväntas bli lägre än 2009.
- Ränteutvecklingen: räntehöjningar är att vänta och de totala räntekostnaderna förväntas därför öka med cirka 12 mkr jämfört med 2009.
- Nya kreditfaciliteter/löften, omfattande totalt 275 mkr, har förhandlats fram.
- Det externa finansieringsbehovet uppskattas till cirka 200 mkr med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter.
- Fortsatt minskning av räntebidragen (kommer att vara helt iverklade till 2012).
- Budgeterat resultat för 2010 understiger 2009 års utfall med drygt 30 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 flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. Beloppets storlek varierar beroende på dels lägenhetens storlek, dels produktionsåret. För dem som under 2009 flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 265 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 215 000 kronor.

MEDLEMMARS MEDEL Medlemmarnas medel är pengar som kan disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2009 var räntan på medlemmarnas medel 1 procent under första halvåret och 0 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 2009 låg på 2 procent första halvåret och 0,5 procent under andra, kan ingen utdelning ske för 2009.

RESULTAT OCH BALANSRÄKNING	2009	2008
RESULTATRÄKNING, MKR		
Hyresintäkter	527,5	507,3
Övriga rörelseintäkter	20,0	19,4
Nettoomsättning	547,4	526,8
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-200,7	-190,8
Underhållskostnader	-74,9	-70,8
Tomträttsavgälder	-24,8	-23,6
Fastighetsavgift/-skatt	-12,0	-11,3
Driftnetto	235,0	230,2
Fastighetsavskrivningar	-62,4	-61,0
Bruttoresultat	172,6	169,2
Central administration och medlemservice	-29,2	-29,9
Kostnadsföring projekt*	-2,1	0,0
Rörelseresultat	141,2	139,3
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,6	0,9
Räntebidrag	2,5	3,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-78,9	-91,1
Årets resultat	65,4	52,7
BALANSRÄKNING, MKR		
Anläggningstillgångar	3 970,6	3 688,1
Omsättningstillgångar	49,6	45,8
Summa tillgångar	4 020,1	3 733,9
Eget kapital	1 500,9	1 390,9
Medlemmars medel	87,8	86,8
Långfristiga skulder	2 272,4	2 133,6
Kortfristiga skulder	159,1	122,7
Summa skulder och eget kapital	4 020,1	3 733,9
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Yta bostäder per 31 december, kvm	490 546	484 310
Yta lokaler per 31 december, kvm	45 432	45 372
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	3 637,8	3 209,5
Fastighetslån inklusive kontokrediter	2 272,4	2 133,6
Avskrivningar totalt, mkr	64,6	63,2

NYCKELTAL	2009	2008
LÖNSAMHET		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	6,9	7,2
2 Avkastning på totalt kapital, %	3,7	4,0
3 Avkastning på eget kapital, %	4,5	3,9
KAPITAL, FINANSIERING OCH INVESTERING		
4 Soliditet, %	37,3	37,3
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	57,3	57,9
Investeringar, mkr	349	254
RISKBEDÖMNING		
6a Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6
6b Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3
7 Räntebidragsexponering, %	0,5	0,7
FÖRVALTNING		
8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,0
9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	2,2	2,0
10 Hyra bostäder kr/kvm	986	960
11 Underhållskostnader, kr/kvm	140	134
11 Driftkostnader, kr/kvm	374	360
11 Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	429	417
11 Driftnetto, kr/kvm	438	435
11 Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	443	441
PERSONAL		
Medelantal anställda	121	119
Personalomsättning, %	7	7
Sjukfrånvaro, %	7,2	6,3
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Boende medlemmar	6 945	6 884
Köande medlemmar	75 601	74 736
Totalt antal medlemmar	82 546	81 620
Årsavgift per huvudmedlem, kr	250	250
Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125
Antal lägenheter	7 054	6 976
Omflyttning, % av antal lgh	18	15
Lägenhetsbyten totalt	35	47
därav externt	18	25
därav internt	17	22

* Avser nedlagda projekt (nyproduktionsprojekt i kvarteret Kampementsbacken samt balkongprojekt i kvarteret Markpundet).

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

- | | |
|---|---|
| <p>1 Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.</p> <p>2 Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>3 Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.</p> <p>4 Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.</p> <p>5 Fastighetslån/kontokrediter i procent av bokfört värde fastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnader.</p> | <p>6a Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.</p> <p>6b Samma som 6a men efter återförande av avskrivningskostnaden.</p> <p>7 Räntebidrag i procent av nettoomsättning.</p> <p>8 Hyresbortfall (bostäder) i procent av total hyresintäkt (bostäder).</p> <p>9 Hyresbortfall (lokaler) i procent av total hyresintäkt (lokaler).</p> <p>10 Genomsnittlig bostadshyra vid årets ingång exklusive nyinflyttade fastigheter.</p> <p>11 Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrningsbar bostads- och lokalyta.</p> |
|---|---|



SAMMANDRAG AV MOTIONER OCH UTLÅTANDEN

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

1. Om föreningens ändamålsparagraf. § 2 "Kunna bygga" av Ove Seltmann, kömedlem

Motionären föreslår att lydelsen i SKBs stadgar, §2 ändras till att inledas med: "**kunna** bedriva byggverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar".

Detta "kunna" indikerar att föreningen inte måste bygga, det är således inte föreningens prioriterade ändamål att bygga.

2. Föreningens ändamålsparagraf. § 2 "Billigaste boendet" av Ove Seltmann, kömedlem

Motionären föreslår att SKBs stadgar §2 ändras så att ändamålet med SKB ska vara att ge medlemmarna via turordning det billigaste boendet i Stockholm i förhållande till läge och ålder på närliggande bostäder.

Styrelsen yttrar sig över motion 1 och 2 i ett sammanhang.

Styrelsen anför att stadgarnas § 2 behandlar ändamålet med föreningen. I paragrafen anges bland annat att föreningen ska bedriva byggnadsverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Med tanke på föreningens stora medlemsantal bör bostadsproduktionen fortsätta. Givetvis bör detta göras med inriktningen att de bostäder som byggs ska vara av god kvalitet och med så låg hyra som möjligt utan att föreningens ekonomi äventyras. Det idag gällande ändamålet med föreningen

bör därför fortsätta att gälla. Styrelsen ser därför ingen anledning till att ändra stadgarnas § 2.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att avslå motionerna.

3. Om votering vid val av styrelseledamot av Ove Seltmann, kömedlem

Motionären föreslår att votering alltid ska genomföras minst en gång vid val av varje styrelseledamot.

Styrelsen anför att föreningspraxis följs vid val av ledamöter till styrelsen vid SKBs föreningsstämmor. Denna praxis innebär att om lika många förslag föreligger som platser som ska tillsättas, så väljs de föreslagna kandidaterna på samma gång. Om det däremot föreligger fler förslag än platser som ska tillsättas väljs varje styrelseledamot separat. Denna ordning är väl beprövad och styrelsen finner ingen anledning att ändra på detta.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

4. Om att personrösta på Ove Seltmann i riksdagsvalet av Ove Seltmann, kömedlem

Motionären föreslår styrelsen rekommendera SKBs medlemmar att personrösta på Ove Seltmann (SD) i riksdagsvalet 2010.

Styrelsen hänvisar till SKBs hemsida. Under Föreningsfrågor/Medlemsföreningen SKB står att läsa följande: "Stockholms Kooperativa Bostads-

förening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening, vars huvudsakliga syfte är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter, samt upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna.

Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla."

Motionärens förslag att uppmana föreningens medlemmar till personval av kandidat vid riksdagsval strider alltså mot grundläggande värderingar för medlemsföreningen SKB.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen

5. Om arbetsordning vid stämman av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

Motionären yrkar att stämman beslutar att eventuellt förslag om arbetsordning (exempelvis om hur man begär ordet, hur man lägger fram förslag och varifrån man ska tala) vid föreningsstämman ska tas upp som en särskild punkt på dagordningen och sändas ut i förväg till stämmodeltagarna.

Styrelsen har till 2010 års ordinarie föreningsstämma tagit fram en arbetsordning. Denna arbetsordning avses utsändas till stämmodeltagarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

6. Om nej till begränsningar i motionsrätten av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

Motionären hänvisar till Vi i SKB från oktober 2009 och artikeln med rubriken Dags att skriva motioner. I en ruta finns ett antal regler för motioner. Där sägs exempelvis att en

motion ska behandla ärenden som är av intresse för och gynnar hela föreningen och att motionens förslag ska vara möjligt att genomföra. Vidare sägs att motioner helst ska lämnas in digitalt i form av word-filer, att länkar och annan text inte får kopieras in från internet samt att bifogade bilder ska vara högupplösta. Motionären finner reglerna otillbörliga och yrkar att stämman beslutar att uttala att motionsrätten inte får inskränkas genom regler som saknar stöd i SKBs stadgar och god föreningspraxis.

Styrelsen delar inte motionärens åsikter. I rutan uttalades inga förbud, bara en rekommendation till medlemmar att inför sitt motionskrivande en stund begrunda vad som gynnar föreningen och vad som faktiskt är rimligt utifrån lagar och stadgarnas paragrafer. Styrelsen vill här förtydliga att det givetvis går bra att citera texter. Infogad text från internet ska dock vara omformaterad i överensstämmelse med övrig motionstext – det vill säga inte bara direkt inkopierad. Ett vedertaget typsnitt bör användas, exempelvis Times eller Arial. Genom att vidta dessa åtgärder minskar risken för felaktigheter i texten och problem vid tryckning. Sammantaget kom rutan i tidningen till för att motionärer ska känna sig säkra på att få sina motioner i så hög grad som möjligt ordagrant återgivna och med god kvalitet på eventuella bilder.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

7. Demokrati – Vad är det?

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Motionären vänder sig mot att det vid 2009 års ordinarie föreningsstämma förekom en motion om begränsning av motionsrätten till tre motioner per person och år. Mot

bakgrund av detta föreslås föreningsstämman säga nej till begränsningar i motionsrätten. Vidare föreslås föreningsstämman utöka möjligheterna för medlemmarna att göra sig hörda.

Styrelsen erinrar om att redan vid förra årets föreningsstämma föreslog styrelsen stämman att avslå motionen om begränsningar i motionsrätten. Så skedde också.

Strävansmålet att utöka möjligheterna för medlemmarna att göra sig hörda delas av motionären och styrelsen. Som uttryck för detta nämner styrelsen budgetdialogen, SKBs föreningskola samt SKBs hemsida med e-postadresser till styrelse, hyresutskott, valberedning, uthyrningsenhet och medlemservice. En styrelserepresentant deltar vid det ordinarie medlemsmötet i varje kvarter. Därutöver tillkommer de många informella kontakter som äger rum mellan SKBs personal och de boende och köande medlemmarna. Styrelsen delar därför inte motionärens åsikt att det endast är en gång per år och via motioner som diskussioner kan föras och problem kan lösas.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

8. Om material från föreningsstämman på hemsidan

av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

Motionären påtalar att vissa viktiga förslag saknas på SKBs hemsida, exempelvis det stadgeförlag som behandlades vid den extra stämman hösten 2007. Vidare anmärker motionären på att protokoll från stämmor finns endast som inskannade bilder i pdf-filer. Motionären yrkar därför att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att se till att samtliga förslag som behandlas på föreningsstämma publiceras på hemsidan samt att ge styrelsen i uppdrag att se till att allt material från föreningsstämmor finns tillgängligt i sökbart format.

Styrelsen konstaterar att det stadgeförlag som behandlades vid den extra stämman hösten 2007, precis som motionären påpekar, inte hade scannats in och publicerats på hemsidan. Detta misstag är nu åtgärdat.

Styrelsen anför att under Föreningsfrågor/Föreningsstämmor finns att läsa motionshäften med bilagor från och med 2001 och protokoll från och med 2003. Att i enlighet med motionärens förslag göra detta material elektroniskt sökbart kräver skapandet av en ny modul.

Under februari 2010 genomfördes en enkätundersökning på hemsidan för att få synpunkter och förbättringsförslag från medlemmarna. Motionärens förslag kommer att beaktas tillsammans med övriga förslag som inkommit från medlemmar. Under våren 2010 fattas beslut om steg 3 i utvecklingen av SKBs hemsida.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

9. Om förslagsrätt för motionär vid föreningsstämman

av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

Motionären föreslår att motionär ska få yrka bifall till sin motion, och föreslår därför att stämman beslutar att i tredje stycket i § 24 i SKBs stadgar ändra "rätt att yttra sig" till "rätt att yttra sig och framföra förslag i anslutning till motionen".

Styrelsen anför att denna fråga har varit uppe till behandling på tidigare föreningsstämmor, senast 2007 års ordinarie föreningsstämma. Föreningsstämman har dock vid samtliga tillfällen avslagit förslaget. Formellt sett är det föreningsstämman som beslutar och enskilda medlemmar i fullmäktige som kan framlägga förslag. Denna symmetriregel är ett av fundamenten inom den representativa demokratin. Nuvarande ordning bör därför behållas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

10. Om motioner från kvartersråd

av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

Motionären yrkar att stämman beslutar att som nytt andra stycke i § 26 i SKBs stadgar lägga till:

"Kvartersråd kan med enkel majoritet fatta beslut om motion från kvartersrådet. Kvartersrådet har rätt att utse en SKB-medlem från kvarteret för att tala för motionen vid föreningsstämman."

Styrelsen konstaterar att av stadgarnas § 15 framgår att kvartersråd endast är organ för samråd och information. Beslut i kvartersråden och vid medlemsmöte är bindande för föreningen endast vad gäller val av fullmäktig och suppleant. Vidare sägs i stadgarnas § 26 att det är medlemmar som kan lämna in motioner.

Men enligt § 14 kan till kvartersråden väljas både SKB-medlemmar och

personer som själva inte är medlemmar i SKB men som sammanbor med medlem. Ett kvartersråd kan därför i teorin innehålla en majoritet icke-medlemmar. En situation skulle kunna uppstå, där ett majoritetsbeslut om att lämna in en motion från ett kvartersråd fattas av icke-SKB-medlemmar. Därför, om ett kvartersråd vill lämna in en motion, bör det framgå att de som står bakom motionen också är medlemmar. Detta bör ske genom att de undertecknar motionen eller bifogar ett justerat protokoll som visar att de är medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

11. Om tydligare regler om medlemsmöten

av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

Då det vid årets stämma antagligen fattas beslut om stadgeändring, framför **motionären** att det är lämpligt att passa på att göra ytterligare en stadgeändring rörande tydligare regler för medlemsmöten och införande av begreppet "extra medlemsmöte" på av motionären angivna ställen i SKBs stadgar, § 16 och 19.

Styrelsen konstaterar att de tillägg och ändringar i stadgetexten som motionären föreslår ingår i det stadgeändringsförslag som redovisas i anslutning till årets motionshäfte.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

12. Om utredning av ägarlägenheter

av Ingela Engblom, fullmäktig i Timmermannen, Daniel Frölander, Maria Bergvall och Lena Broman, hyresmedlemmar i Timmermannen samt Max Kangur, kömedlem

Motionärerna yrkar på att SKB utreder ägarlägenheter. Är det en bättre modell för SKB som kooperativ bostadsförening samt för SKBs medlemmar, såväl köande som boende?

13. Om mindre utredning av den kooperativa hyresrätten

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Motionären återger ett längre utdrag ur ett tjänsteutlåtande från Stockholms stads exploateringskontor från 2008. I texten framför kontoret att det är tveksamt huruvida de förhoppningar som låg till grund för den

permanent lagstiftningen om kooperativ hyresrätt kommer att infrias. Därför sägs det i texten att staden varken kan eller bör medverka till att eventuella nya projekt med kooperativ hyresrätt kommer till stånd, annat än i SKBs regi, innan erforderliga skattemässiga anpassningar utretts och genomförs.

Med hänvisning till Exploateringskontorets analys kritiserar motionären Kooperationen och framför att SKBs framtida roll och funktion behöver diskuteras. Motionären föreslår därför att stämman beslutar att styrelse och administration gemensamt utökar möjligheterna för diskussion medlemmarna emellan samt att en av dessa möjligheter ska innebära att ett diskussionsforum installeras på SKBs hemsida. Slutligen föreslår motionären att SKB gör en mindre utredning huruvida Mikael Möllers förslag (Egna Hem på höjden) eliminerar den kritik som Exploateringskontoret framför angående den kooperativa hyresrätten och som man menar är förklaringen till att SKB inte har fått några livskraftiga efterföljare.

14. Egna Hem på höjden. Den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

samt

15. Om Egna Hem på höjden. Den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem
Motionärerna föreslår i sina likalydande motioner föreningsstämman att vid all nybyggnation ska medlemmen kunna välja mellan de två formerna äganderätt och hyresrätt.

16. Om Egna Hem på höjden

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

samt

17. Om Egna Hem på höjden

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Motionärerna föreslår i sina likalydande motioner en metod för att förhindra spekulation vid ett införande av ägarlägenheter i SKB.

Denna metod går ut på att vid valet ägare förlorar medlemmen sin köplats.

Därefter föreslår motionärerna 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 och 2009 års motioner.

18. Ett svar på hyresutskottets artikel i Vi i SKB oktober 2007

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

samt

19. Ett svar på hyresutskottets artikel i Vi i SKB oktober 2007

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Motionärerna refererar i sina likalydande motioner till oktobernumret av Vi i SKB 2007, där Hyresutskottet diskuterar finansiering av nya bostäder, hyressättning, inflationens effekter m m. I motionerna sägs att dessa frågeställningar har nu aktualiserats av "revideringen av upplåtelseinsatserna och bosparandet".

Motionärernas slutsats är att alla de frågor som hyresutskottet väcker löses av Mikael Möllers förslag Egna Hem på höjden – bilaga till motionshäftet till ordinarie föreningsstämma 2008. Förslaget har dock reviderats och erhållit tillägg som även täcker in till exempel spekulationsproblematiken. Mot bakgrund av ovanstående föreslås stämman skapa förutsättningar för att även boende medlemmar ska kunna välja mellan de två formerna äganderätt och hyresrätt.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 12–19 i ett sammanhang.

Styrelsen konstaterar att motionärerna upprepar i stort sett samma förslag som framförts i motioner till föreningsstämman 2008 och 2009. Föreningsstämman har vid samtliga tillfällen avslagit motionerna. Något nytt har inte framkommit som ändrar styrelsens uppfattning. I år har tillkommit motioner om möjligheten till val mellan äganderätt och hyresrätt. Styrelsen menar alltså att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. Någon särskild utredning om ändring av SKBs upplåtelseform kooperativ hyresrätt behöver därför inte göras. En av motionerna (nr 13) innehåller även förslag om införande av discussionsforum. Där hänvisas till styrelsen utlåtande över motion 24.

Motionärerna föreslår bland annat att styrelsen ska utreda om föreningens lägenheter i såväl det befintliga

beståndet som kommande nyproduktion kan omvandlas till eller upplåtas som ägarlägenheter. Förslagen innebär att nuvarande hyresmedlemmar genom olika konstruktioner skulle kunna köpa sina lägenheter.

Att utreda frågan om ägarlägenheter är av flera skäl inte motiverat. Ägarlägenheter är inte tillåtna i befintliga bostadshus enligt svensk lagstiftning. En omvandling till ägarlägenheter innebär att dessa kan säljas på öppna marknaden. Köande medlemmar ställs då utanför möjligheten att hyra dessa lägenheter av SKB, vilket av många skulle uppfattas som att ett långt och troget sparande har varit förgäves. Omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att avslå motionerna.

20. Om att anpassa SKBs ursprungliga målsättning till dagens samhälle

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

samt

21. Om att anpassa SKBs ursprungliga målsättning till dagens samhälle

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Motionärerna återger i sina likalydande motioner ett längre utdrag (sidorna 74–77) ur skriften SKB 25 år. Bland det som sägs kan nämnas föreningens uppgift att skaffa sina medlemmar sunda och billiga bostäder, att föreningens medlemmar ska äga bostäderna kollektivt, att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt (inte bostads- eller äganderätt) m m. Motionärerna menar att SKB har frångått de ursprungliga målsättningar som anges på dessa sidor. Motionärerna föreslår därför stämman besluta att SKBs ursprungliga målsättning ska återställas samt att detta görs med hänsyn till dagens samhälle.

Styrelsen anför att de regler och ambitioner som uttalas i skriften SKB 25 år i allt väsentligt fortfarande gäller. Låt vara att föreningen idag har 82 500 medlemmar jämfört med dåtidens 2 800 medlemmar och att lägenhetsantalet uppgår till drygt 7 000 jämfört med dåtidens 2 100 vilket förstås ställer andra krav på organisation, ekonomi m m. Det är oklart vad motionärerna avser med sin

motion. Enligt styrelsen gäller SKBs ursprungstankar och idéer fortfarande, anpassade till dagens samhälle. SKBs demokratiska organisation där medlemmarna har det avgörande inflytandet säkerställer det.

Styrelsen föreslår att fullmäktige beslutar att anse motionerna besvarade.

22. Om samarbete med andra kooperativa hyresrättsföreningar

av Anders Syrén, fullmäktig i Grundläggaren

Motionären konstaterar att det numera finns fler kooperativa hyresrättsföreningar i Sverige. SKB bör upprätta ett samarbete med dem i någon form. Det finns också möjlighet för hyresgäster inom allmännyttan att ombilda och ta över sin fastighet som kooperativ hyresrättsförening. Även här kan SKB bidra med sin långa erfarenhet. Motionären föreslår att SKBs styrelse beaktar ovanstående.

Styrelsen finner att motionärens förslag är klokt. Antalet kooperativa hyresrättsföreningar i Sverige växer sakta men säkert. Antalet föreningar bedöms uppgå till ett drygt femtiotal. Alla utom SKB är dock mycket små.

Det finns all anledning att samarbeta med andra föreningar. Försök gjordes på SKBs initiativ för 5–6 år sedan. Gensvaret från andra föreningar var då svagt, vilket till del kan förklaras av skillnader i storlek och andra förutsättningar. I takt med att allt fler föreningar växer fram kan möjligtvis intresset för ett mer regelrätt samarbete och utbyte öka. I den mån ett sådant intresse uppstår bör självklart SKB delta i detta. Styrelsen bevakar frågan med stort intresse.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

23. Om kollektivhusidén

av Anders Syrén, fullmäktig i Grundläggaren

Motionären föreslår att SKB undersöker medlemmarnas intresse av ett boende i enlighet med kollektivhusidén, och vidare att SKB bygger gemensamhetslokalerna så ändamålsenliga att det ger möjlighet för matlag.

Styrelsen konstaterar att SKB idag har ett kollektivhus med nio lägenheter i Gröndal. Lägenheterna erbjuds medlemmarna på sedvanligt vis enligt

SKBs turordningsprincip. Styrelsens bedömning är dock att intresset för kollektivhus inte är så stort bland föreningens medlemmar att det motiverar byggande av nya kollektivhus. Skulle intresset ändras kan frågan prövas igen. Det står dock kvartersråden eller enskilda hyresmedlemmar fritt att på egen hand pejla intresset för eller starta matlag i respektive kvarterslokal. Om tillräckligt med intresse finns ställer sig SKB positiv till att i rimlig omfattning och inom ramen för budgetdialogen komplettera lokalerna så att de blir bättre lämpade för matlag för hyresmedlemmarna.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att anse motionen besvarad.

24. Om discussionsforum

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Motionären föreslår stämman att besluta att ge styrelsen i uppdrag att under år 2010 införa ett discussionsforum 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 frågan om discussionsforum har det motionerats om vid sju tillfällen tidigare och föreningsstämman har vid samtliga tillfällen avslagit motionerna. Styrelsen har samma uppfattning som tidigare. Införandet av ett discussionsforum är förknippat med ett antal problem av såväl juridisk, praktisk och ekonomisk karaktär. För att uppfylla lagens krav på övervakning och kontroll av ett discussionsforum skulle SKB behöva satsa betydande ekonomiska resurser. Via SKBs hemsida finns möjlighet för varje medlem att framföra klagomål, synpunkter eller förslag till förbättringar av verksamheten eller boendet.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

25. Om redovisning av kötider

av Henrik Lindberg, fullmäktig i Fårholmen-Bredholmen, Värberg

Motionären har sammanställt kostastistik från sidan 12 i Vi i SKB från april 1994 med statistik från 2008. Utifrån detta påpekar motionären brister i SKBs information om kötider.

Mot denna bakgrund yrkar motionären att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att tillse att i aprilnumret av Vi i SKB redovisa föregående

ende års medelvärde på kötid för varje kvarter uppdelat på förekommande lägenhetsstorlekar. Vidare föreslås att styrelsen ges i uppdrag att tillse att det i årsredovisningen redovisas medelvärden för innerstad, närförort och ytterstad baserade på verklig statistik från föregående år. Slutligen yrkar motionären att styrelsen ges i uppdrag att tillse att köstatistik med överskådliga grafer redovisas på SKBs hemsida. Denna information ska även vara tillgänglig för icke medlemmar.

Styrelsen konstaterar att önskemålet att förbättra SKBs information om gällande kötider för en lägenhet i föreningen är ett gammalt och angeläget önskemål.

Första steget med en förbättrad köhistorik infördes när SKB sjösatte sin nya hemsida i december 2008. Det går nu att se kötiderna för de fem senaste uthyrda lägenheterna i varje fastighet. Nästa steg i utvecklingen blir att under 2010 komplettera köstatistiken per fastighet så att det ska bli möjligt att se historik för att få en lägenhet. Med denna statistik som grund kan relevanta grafer redovisas på SKBs hemsida, i enlighet med vad som hemställs i motionen.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse första att-saten för besvarad, samt att bifalla andra och tredje att-saten.

26. Om regler för externbyten

av Lena Malmberg, hyresmedlem i Segelbåten

Motionären ställer frågan vilka regler SKB ska ha för att som hyresvärd godkänna externbyten?

Styrelsen hänvisar till hyreslagen, som ger SKBs hyresmedlemmar rätt att byta sin lägenhet med en lägenhet som ligger utanför SKBs fastighetsbestånd. I bedömningen av ansökan ser SKB till skälet, kreditprövning av bytespartner och referenser från nuvarande hyresvärd.

I enlighet med gällande praxis, efter utslag i hyresnämnden, godkänner SKB inte byten med bostadsrätter eller villor. Externa byten godkänns endast efter att samtliga inblandade hyresvärdar har lämnat sitt godkännande. Turordningen förloras om hyresmedlem använder lägenheten för byte till annan bostad utanför föreningens fastighetsbestånd. Hyresmedlem förlorar också sin turordning om han/hon medverkar vid sådant byte där flera bostäder ingår, varigenom lägenhet inom föreningens fastighetsbestånd upplåts till person

som inte är medlem i föreningen.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

27. Om säkerhet vid inloggning på SKBs hemsida

av Mats Dufberg, kömedlem

Motionären yrkar att inloggnings- och utloggning på SKBs hemsida skyddas med HTTPS före år 2010 års utgång, detta för att hindra att obehöriga får åtkomst till medlemmarnas konto.

Styrelsen anför att vid produktions- och utvecklingsarbetet av SKBs nya hemsida i december 2008 diskuterades vilken säkerhetsnivå hemsidan skulle ha. Bedömningen var att den inte hade sådana uppgifter som krävde krypterad säkerhet. Föregångaren till dagens hemsida hade just den säkerhetsnivå som motionären beskriver. Detta upplevdes som störande då inte bara inloggningen var säkrad, utan även övriga val efter inloggning.

I utvecklingsarbetet av SKBs hemsida ingår att under 2010 ta fram en säkerhetslösning med HTTPS som grund där enbart inloggningen på hemsidan får den säkerhetsnivå som motionären beskriver.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

28. Om hälsofrämjande rabatt på SKB-Plus

av Åsa Janlöv, fullmäktig för köande medlemmar

Motionären yrkar att SKB försöker förhandla fram en hälsofrämjande rabattmöjlighet för den som är medlem i SKB.

Styrelsen fastslår att idén med SKB Plus är att rabattmöjligheten ska ha en koppling till boendet. Idag ges exempelvis möjlighet att få rabatt hos byggvaruhus, lampbutik, färgbutiker m m. Under 2010 kommer SKB att uppdatera sina avtal rörande SKB Plus. Trots att SKB ställer sig tveksamma till att utöka rabattmöjligheten till områden som inte kan kopplas till boendet kommer SKB att undersöka möjligheterna till vissa andra rabatter om det bedöms som angeläget för medlemmarna. Motionärens förslag kommer därvid att beaktas.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

29. Om arkitekter

av Åsa Janlöv, fullmäktig för köande medlemmar

Motionären yrkar på att SKB undersöker att, om möjligt, ge information av/om arkitekter som anlitas av SKB, speciellt Gert Wingårdh, samt att ett häfte över SKB hus sammanställs och där respektive arkitekt nämns.

Styrelsen hänvisar inledningsvis till boken "Från bostadsnöd till önskemål", som SKBs dåvarande styrelse tog fram till föreningens 75-årsjubileum. I boken presenteras SKBs fastigheter och ansvariga arkitekter. 2016 fyller SKB 100 år. Arbetet pågår med att dokumentera även detta speciella år med en bok som kommer att bli tillgänglig för alla SKBs medlemmar.

SKB brukar till höstens fullmäktigedag bjuda in speciella föreläsare. 2009 var det Stockholms stads stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd Kristina Alivendal som presenterade kommande större byggprojekt och visioner.

Föreningen arrangerade i december den första i en serie föreläsningar, tänkta att återkomma vår och höst. Vid det första tillfället talade forskaren och författaren Eva Eriksson om hur det moderna Stockholm vuxit fram. I mars inbjöds medlemmar att lyssna på högskolelektor Jari Ristinienis föreläsning kring naturuppfattning och byggd miljö.

Motionärens förslag att få lite mera insikt i en av SKBs anlitate arkitekters arbete är något styrelsen tar fasta på och tar med sig vid planering av kommande evenemang.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

30. 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 ett mindre antal kvadratmeter och lägre hyra ska betala högst den summan 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.

Styrelsens utlåtande över motion 30: Frågan om insatser vid flytt till mindre lägenhet behandlades på 2008 och 2009 års föreningsstämmor som båda avslöjde motionerna. Motionären återkommer nu med samma framställning

som tidigare. Motionärens förslag innebär en positiv särbehandling av en viss grupp medlemmar vilket inte är tillåtet. I såväl SKBs stadgar som i Lagen om ekonomiska föreningar kap 6. 13 §, framgår att enligt den så kallade likabehandlingsprincipen får styrelsen inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem. I kap 7. 16 § Lagen om ekonomiska föreningar framgår det att även föreningsstämman har att hålla sig till detta. Någon generell undantagsregel för pensionärer som det hemställs i motionen är därför inte möjlig.

Motionären hänvisar till den lydelse i SKBs stadgar som anger att styrelsen har möjlighet att medge undantag eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens lägenhetsbestånd. Den lydelsen syftar dock på mer speciella situationer än frågan i denna motion. En sådan situation skulle till exempel inträffa när någon medlem oförskyllt hamnat i en situation som kräver ett lägenhetsbyte, exempelvis ofrivillig flytt på grund av vatten- eller mögelskada. Styrelsen får vid sådana uppkomna fall göra en individuell bedömning i varje enskilt fall. Sedan stadgelydelsen infördes har inget sådant fall inträffat varför frågan ännu inte prövats.

Styrelsen är medveten om den effekt som kan uppstå för vissa hyresmedlemmar vid omflyttningar inom beståndet. För att i någon mån lindra effekterna finns möjlighet att låna motsvarande medel i bank. SKB har förhandlat fram ramavtal om detta med Handelsbanken och Skandinaviska Enskilda Banken (SEB). Medlemmar kan hos dessa banker låna upp till 350 000 kronor utan säkerhet efter sedvanlig kreditprövning.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

31. Om kostnader vid nyanställning

av Ove Seltmann, kömedlem

Motionären föreslår att vid nyanställningar av personal hos SKB ska tillsättanden ske via så kallade nystartsjobb och instegsjobb för att reducera SKBs personalkostnader. Motionären anför att det inte är acceptabelt att till varje pris få den mest kompetenta personalen. Utgångspunkten bör vara att all personal utvecklas och blir bättre.

Styrelsen slår fast att SKBs goda resultat – både som organisation och företagsekonomiskt – bygger på

engagerade medarbetare med bra grundkompetens, det vill säga adekvat utbildning eller god erfarenhet inom respektive yrke. Föreningen erbjuder i sin tur utvecklande arbetsuppgifter, kompetensutveckling, beföringsmöjligheter m m. SKB strävar vid varje rekrytering efter att anställa den mest lämpliga kandidaten oavsett möjlighet till olika statliga bidrag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

32. Om fastighetsskötarens arbetsuppgifter

Av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Motionären listar de uppgifter som en fastighetsskötare i SKB förväntas utföra, så som att kontrollera att det är rent, snyggt och städlat i gemensamma utrymmen och på fastighetens tomt året om, klara av smärre reparationer i fastigheten, besiktiga lediga lägenheter m m. Motionären föreslår att stämman beslutar att fastighetsskötarens arbetsbeskrivning ska täcka in dessa arbetsuppgifter och att extra personal inte hyrs in för att utföra dem.

Styrelsen konstaterar att motionären motionerade i samma fråga 2008 och 2009. Det utlåtande som då lämnades till respektive föreningsstämma gäller fortfarande och lyder i huvudsak enligt följande:

SKB har egna fastighetsskötare i fastigheterna. Fastighetsskötare utför i princip alla de arbetsuppgifter som motionären beskriver med undantag av besiktningar av lägenheterna, vilka utförs av förvaltarna som har det övergripande ansvaret för fastigheterna. Mer omfattande reparationer utförs främst av personal från SKBs hantverksenhet. Dock händer det att SKB köper de tjänster som fastighetsskötare 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 under åren, och dessa visar bland annat att de resultat SKBs personal åstadkommer uppskattas av hyresmedlemmarna.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

33. Om städning

från kvartersrådet i Färholmen-Bredholmen, Vårberg genom Henrik Lindberg, fullmäktig samt Maria Waern och Lena Engström, hyresmedlemmar

Motionärerna utgår från styrelsens utlåtande till motion 32 och 33 (om "Städningen inom SKB" och "Om behovsstädning") från stämman 2009 samt Claes Göthmans artikel i Vi i SKB oktober 2009, och framför att de tolkar situationen annorlunda. Motionärerna ser inte att problematiken ligger i att ytorna är svårstädade, utan anser att man låter det få gå för många veckor mellan städtillfällena. Motionärerna befävar att förvaltningen inte tagit hänsyn till sjukfrånvaro, ledighet och otillsatta tjänster när man bemannat kvarteren med fastighetsskötare.

Mot bakgrund av att detta yrkar motionärerna på att stämman ska besluta att ge styrelsen i uppdrag att tillse att städning i trapphus, källargångar och tvättstugor sker minst en gång i månaden. Behovsstädning enligt nuvarande modell utöver det. Vidare yrkas att styrelsen ges i uppdrag att redovisa hur många timmar fastighetsskötare faktiskt har jobbat ute i kvarteren per år, i jämförelse med de timmar som det beräknades gå åt i den utredning som gjordes i samband med omorganisationen 1994 när varje kvarter fick en egen fastighetsskötare.

Styrelsen anför att fastighetsskötare inte själva kan bestämma i vilken omfattning städning ska ske. Däremot har de stor frihet att avgöra när under dagen/veckan arbetet ska utföras. Städning av trapphus och entréer sker idag minst var fjortonde dag, i regel oftare. Städning av källargångar utförs mer sällan. Städning av tvättstugor ska hyresmedlemmarna själva svara för, en storstädning utförs 1–2 gånger per år av SKB.

Bemanningen är bestämd utifrån en modell som tar hänsyn till fastigheternas storlek mm. Bemanningen i Vårberg uppgår, med utgångspunkt i modellen, till 1,2 tjänst. SKBs Hyresmedlemsenkät från år 2008 ger vid handen att städresultatet i Vårberg är acceptabelt. Resultatet är något lägre än för SKB som helhet, men högre än riksgenomsnittet för Sveriges flerbostadshus. Förvaltningen har under året, sedan senaste mätningen, arbetat aktivt med att förbättra städningen i kvarteret. SKBs personal på förvaltningsavdelningen ställer gärna upp på diskussioner ute i kvarteren om möjliga förbättringar.

Styrelsen föreslår fullmäktige att

anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

34. Om plombering av bredband

av Irené Montero, hyresmedlem i Timmermannen

Inför utbyggnaden av bredbandsnätet inom det äldre beståndet av SKBs fastigheter yrkar **motionären** att de hyresmedlemmar som så önskar ges möjlighet till plombering av nätet och därmed avgiftsbefrielse.

Hyresutskottet har ingen invändning mot plombering för det fall detta kan göras mot låg eller ingen kostnad för hyresgästen. Man bör dock mot det ställa att kostnaden för installationen har föreningen ändå. Hyresutskottets mening är att alla ska ha tillgång till fiber på samma sätt som alla i huset har tillgång till varmvatten, hiss och tvättstuga där det är installerat. Fiber installeras som standard i all nyproduktion och utskottet menar att samtliga lägenheter i beståndet ska ha samma standard i detta avseende.

35. Om installation av bredband i befintlig bebyggelse

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Motionären vänder sig mot att SKB ska dra in fiber i den befintliga bebyggelsen. Motionären menar att en omfattande utveckling nu sker av den gamla telefonledningen, bland annat i form av en ny metod kallad VDSL, varför det är oklokt att låsa sig till en dyrbar lösning med bredband. Vidare menar han att intresset för att få fast förbindelse är minimalt bland de boende medlemmarna.

Problemet med att bärbara datorer tappar den trådlösa anslutningen till modemet, kan lösas genom att köpa ett professionellt modem alternativt en dator värd namnet, sägs det vidare i motionen.

Då det redan nu är möjligt för medlemmar att skaffa sig snabba bredbandsförbindelser föreslås stämman att avslå förslaget om speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse och att införa större renoveringar undersöka behovet av fasta bredbandsledningar.

Hyresutskottet menar att installationen av fiber till alla, kommer en övervägande majoritet av medlemmar till godo när vi ser till helheten. Samma flertal får ökad valfrihet samt kan också få lägre kostnad och kan fritt välja telefoni, TV och internetle-

verantör genom den uppgörelse vi medverkat till.

Beroendet av nuvarande monopolist kommer successivt att minska för att slutligen upphöra. Motionärens beskrivning av SKBs medlemmar finner hyresutskottet felaktig och generaliserande samt helt sakna grund.

36. Om installation av bredband i befintlig bebyggelse

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

37. Om installation av bredband i befintlig bebyggelse

av Ingvar GT Nilsson, hyresmedlem i Kampementsbacken

38. Om installation av bredband i befintlig bebyggelse

från kvartersrådet i Kampementsbacken, genom Rolf Arbin, fullmäktig, Eila Friberg, fullmäktigesuppleant, samt Mikael Möller och Åke Nordberg, hyresmedlemmar

39. Om installation av speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse

av Lena Broman, hyresmedlem i Timmermannen

40. Om installation av speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse

av Håkan Broman, hyresmedlem i Ryssjan

Motionärerna hävdar, i sina till stor del likalydande motioner, inledningsvis att i Vi i SKB, oktober 2009, framställs bredbandsutbyggnaden som om den är beslutad, men ett dylikt beslut har fullmäktige aldrig fattat. Utbyggnaden ska bekostas med en hyreshöjning om 85 kronor per månad och lägenhet.

Motionärerna motsätter sig en utbyggnad av bredband, därför att utvecklingen av såväl fast som trådlöst bredband går fort. Hastigheten och tillgängligheten ökar och priserna sjunker. Då det redan nu är möjligt för medlemmar att skaffa sig snabba bredbandsförbindelser föreslår motionärerna stämman att avslå förslaget om speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse.

Motionären till motion 39 undrar dessutom vad som händer med det konsumenträttsliga skyddet om hyresvärden ingår ett avtal med en operatör. Hyresgästen har ju inget enskilt avtal med operatören.

41. Om att installation av ny teknik ska vara leverantörsberoende
av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampermentsbacken

42. Om att installation av ny teknik ska vara leverantörsberoende
av Lena Broman, hyresmedlem i Timmermannen

Motionärerna föreslår, i sina till stor del likalydande motioner, stämman att ålägga styrelse och förvaltning att se till att alla installationer är leverantörsberoende när ny teknik installeras vid nybyggnation och i befintlig bebyggelse. Varken Telia, Comhem, PEAB eller annan leverantör ska tillåtas installera sådana lösningar så att deras, eller någon av deras partners produkter, blir nödvändiga för installationens funktion.

43. Om bredbandsutbyggnad
Av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

Motionären refererar till en artikel i Vi i SKB från oktober 2009, av vilken framgår att styrelsen har beslutat om utbyggnad av bredband via fiberkabel med installation av "uttag i alla rum (vardagsrum och sovrum) samt i köket". Motionären anser att detta är onödigt och innebär mycket arbete och stora kostnader. Utvecklingen går mot alltmer bärbara datorer i stället för stationära. I artikeln sägs att "tanken är att genom att använda det nya bredbandet kommer den enskilde hyresmedlemmen att kunna minska sina löpande kostnader för internet, TV och telefon." SKB avser dock att ta 75–85 kronor per månad för den nya fibermöjligheten, så om besparingen blir mindre har det inte blivit någon besparing utan i stället en kostnad.

Med utgångspunkt i § 28 i SKBs frågor sig motionären om styrelsen haft rätt att fatta detta beslut om utbyggnad av bredband, med dess stora konsekvenser. Motionären yrkar därför att stämman beslutar att upphäva beslut fattade av styrelsen och dess arbetsutskott om kommande bredbandsutbyggnad med fibernät, och att ge styrelsen i uppdrag att grundligt revidera sitt förslag och återkomma till fullmäktige med ett förslag för beslut på föreningsstämman.

Hyresutskottet hänvisar, rörande motionerna 36–40 samt motion 43, till första och andra stycket i sitt yttrande över motion 35.

Rörande motion 41–42 delar hyresutskottet i princip motionärernas

uppfattning att installationer ska vara leverantörsberoende där det ger fördelar för föreningen och de boende.

Styrelsens yttrar sig över motionerna 34–43 i ett sammanhang:

Motionerna behandlar flera aspekter av samma fråga, införandet av bredband i SKBs äldre fastigheter.

Frågan om SKB bör installera bredband för data, TV och telefon med flera tjänster på samma sätt som i nyproduktionen har diskuterats och utretts under lång tid. Frågan har varit uppe på tre fullmäktigemöten och på föreningsstämman 2006, 2007 och 2009. Vid dessa tillfällen har ett positivt intresse från medlemmarnas sida kommit till uttryck. Styrelsen är tydlig med vilken inriktning utvecklingen av bredbandlösningar i SKB bör ha; framtidssäkra och leverantörsberoende öppna nät. Detta är också vad allmännyttan i Stockholm tillsammans med andra bostadsbolag och med stöd från Hyresgästernas Riksförbund gör idag. Styrelsen anser att mobilt bredband inte kommer att kunna erbjuda tillräcklig kapacitet till alla, men att det kommer att bli ett bra komplement till det fasta nätet.

Styrelsen har tagit upp frågan om utbyggnad med hyresutskottet och där kommit överens om en hyreshöjning för de som får möjligheten att utnyttja bredbandsnätet. För att göra installationen mer användbar har styrelsen, i samråd med hyresutskottet, beslutat att fiberinstallationen ska kombineras med ett så kallat hemnät som ger medlemmarna möjlighet att utnyttja kapaciteten till att titta på TV, använda datorn och telefonen fritt och samtidigt på flera ställen i lägenheterna.

Angående plombering (motion nr 34) vill styrelsen anförda följande. Många nyttigheter i en fastighet utnyttjas bara av en del av de boende, exempelvis tvättstugan, lekplatsen, rullstolsrummet m m. Alla betalar emellertid för detta i sin hyra. SKBs kostnad för en installation minskar inte för att man plomberar fibernätet.

Angående yrkandena om avslag på förslaget om bredbandsutbyggnad (motion nr 35–40) och yrkandet om att stämman ska upphäva styrelsens beslut om utbyggnad vill styrelsen anförda följande: Styrelsen har berett frågan noggrant under flera år. Diskussioner och informationsutbyte har skett med SABO, hyresgästföreningen, de privata fastighetsägarna och utomstående tekniska experter. Slutligen har hyressamråd om hyreshöjningen ägt rum med hyresutskottet i vederbörlig ordning. Styrelsen anser därför att beslutet om bredbandsut-

byggnaden har behandlats korrekt och efter noggranna överväganden.

Motionerna 41 och 42 yrkar att ny teknik ska vara leverantörsberoende. Den tekniska lösning som valts i detta fall är leverantörsberoende. Det är det som skiljer den beslutade lösningen från en del andra lösningar som finns på marknaden. Med ett öppet nät och med en kommunikationsoperatör som använder SKBs nät säkerställs att flera tjänstleverantörer (för till exempel TV, internet och telefon) kan konkurrera på samma villkor. Kommunikationsoperatören upphandlas för en kortare period som möjliggör att även de kan utsättas för konkurrens med jämna mellanrum.

Styrelsen har velat undvika den situation som råder på kabelteveområdet, nämligen att en enda operatör har monopolställning. Hyresmedlemmarna kan nu själva välja mellan olika operatörer som får konkurrera om pris och kvalitet. Detta ser styrelsen som den bästa lösningen i långa loppet.

Styrelsen menar avslutningsvis att beslutet att installera ett modernt bredbandsnät är förmånligt för SKBs medlemmar. Det bredbandsnät som nu kommer att byggas ger medlemmarna många fördelar. Det kommer att bli operatörsneutralt, framtidssäkert, med möjligheter till hög hastighet för kommunikation, bra utbyggnadsmöjligheter och kommer att vida överstiga andra lösningars förmåga som finns på marknaden idag. Den hyresökning det innebär kommer att kunna fås tillbaka med lägre priser på internet, TV, telefon och andra framtida tjänster.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionerna nr 35–42 besvarad med vad som här redovisats samt att avslå motionerna nr 34 och 43.

44. Om tillval av kyl/frys
av Mikael Spolander, hyresmedlem i Kampermentsbacken

Motionären hänvisar till sin motion 28 från 2009 års ordinarie föreningsstämma. I den föreslogs SKB att tillåta tillval vid byte av kyl/frys (motion 28). Motionen besvarades med "att dagens tillvalsmodell tillgodoser de boendes behov och önskemål" och att "Styrelsen kommer att se över möjligheten till ett utökad tillval i framtiden". Motionären anför att hans motion bemöttes positivt av många boende och kvartersrepresentanter från olika stadsdelar, varför styrelsens uppfattning inte tycks spegla de boendes behov och önskemål.

I årets motion anfördes att samtliga allmännyttiga bostadsbolag i Stockholm i mer än 20 års tid har erbjudit sina hyresgäster flera tillvalsmodeller av kyl/frys. Boende hos SKB har inte annorlunda behov och önskemål än i samhället i övrigt. Mot bakgrund av ovanstående föreslås att stämman beslutar att under 2010 tillåta tillval vid byte av kyl/frys.

Styrelsens uppfattning i frågan är att det är rimligt att erbjuda tillval där det finns efterfrågan och intresse hos medlemmarna, varför tillvalsmöjligheterna bör utökas till att gälla även denna typ av kyl/frys.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

45. Om tillval av spis, alternativ med induktionshäll
av Anders Mattsson, hyresmedlem i Kärrtorp

Motionären föreslår att stämman beslutar att ett alternativ med induktionshäll ska läggas till vid tillval av spis. Motionären framför att en induktionshäll har flera fördelar, så som att dra mindre energi, att värma maten snabbare, att värmen kan ställas in mer exakt och att hällen svalnar direkt.

Styrelsen konstaterar att spis med induktionshäll som tillval har i viss utsträckning efterfrågats under de senaste åren. Principer hur tillval ska betalas finns idag liksom rutiner för hur kostnaden ska beräknas. Styrelsen tycker att det är rimligt att tillgodose önskemålet i motionen avseende induktionshäll i de fall och vid den tidpunkt det är aktuellt med spisbyte.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

46. Om källsortering
av Hardy G Holmberg, fullmäktige-suppleant och hyresmedlem i Maltet

Motionären refererar till sin motion 30 från 2009, i vilken det föreslås att SKB, förutom allt som man sorterar idag, även ska sortera hård- och mjukplast, cellplast, papp och papper samt textilier, kläder och skor.

(Motionen finns att läsa i motionshäftet till 2009 års ordinarie föreningsstämma, samt på SKBs hemsida under Föreningsfrågor/Föreningsstämmor/Föreningsstämman 2009.)

I årets motion ges ytterligare motiveringar till förslagen i 2009 års motion. Vad gäller klädesinsamlingen

vill motionären att någon i företagsledningen och styrelsen sätter sig in i ärendet.

Styrelsen hänvisar till sitt motions-svar från förra året. I detta sades att SKBs återvinningsrum är anpassade för hämtning av sorterat hushållsavfall (exklusive våtsopor) i sju fraktioner. De återvinningsrum SKB har idag medger inte ytterligare fraktioner, främst beroende på utrymmesbrist. De som vill sortera i ytterligare fraktioner har möjlighet att göra detta och själv lämna avfallet på materialbolagens återvinningsstationer, som i regel finns i varje stadsdel.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

47. Om budgetsamrådet

av kvartersrådet i Fårholmen-Duvholmen, Vårberg, genom Henrik Lindberg, fullmäktig samt Maria Waern och Lena Engström, hyresmedlemmar

Motionärerna föreslår stämman att besluta att alla kvartersråd får en viss del av underhållsbudgeten tilldelad sig. Exempelvis som en procentsats av inkomna hyresmedel för kvarteret. Summan disponeras enligt en långsiktig plan som upprättas av kvartersrådet i samråd med förvaltningen. Summan ska fonderas hos SKB och delar ska kunna sparas till kommande år för större investeringar. Givetvis så bygger detta på frivillighet från kvartersrådets sida. Vidare föreslås att varje kvarter får egen tid med SKBs administrativa personal för att behandla kvarterets budget.

Styrelsen konstaterar att frågan om medlemsinflytande och dialog är viktig för en förening som SKB. Styrelsen anser att dagens budgetdialog är en bra form för inflytande och i allt väsentligt fungerar väl. SKBs förvaltningsavdelning diskuterar givetvis förbättringsåtgärder med respektive kvartersråd.

Att som motionärerna föreslår avsätta pengar i förhållande till inkomna hyresintäkter skulle bland annat innebära att nya fastigheter med höga hyror och små underhållsbehov skulle erhålla stora underhålls pengar och omvänt; äldre fastigheter med sannolikt relativt låga hyror och stora behov skulle få relativt små underhållsmedel. Styrelsen menar att man med ett sådant förslag skulle gå miste om de möjligheter och den styrka en stor förening med många fastigheter har, att som nu styra underhållsmedel dit de gör störst nytta.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

48. Om införande av avfallskvarnar i SKBs bostadsbestånd

av Tommy Pettersson, hyresmedlem i Brunbåret

Motionären föreslår att avfallskvarnar installeras i all nyproduktion så snabbt som möjligt, i fastigheter där större renoveringar planeras installeras avfallskvarnar där det är tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart. I de fastigheter som sedan återstår bör möjligheterna för installation av avfallskvarnar utredas.

Styrelsen anför att i Norra Djurgårdsstaden kommer avfallskvarnar att installeras, eftersom det ingår som ett krav från staden för att få genomföra exploateringen. De erfarenheter som erhålls i samband med detta projekt kommer att vara vägledande för den fortsatta användningen av avfallskvarnar inom SKB. Det kan också bli aktuellt med att prova avfallskvarnar i det äldre beståndet för att få erfarenhet av tekniken och funktionen samt att kontrollera så att inga oacceptabla störningar uppstår hos närboende grannar. SKB har för närvarande åtta servicebilar i verksamheten som drivs med biogas. Om SKB, genom att installera avfallskvarnar, kan bidra till att biogasproduktionen förbättras så ska naturligtvis dessa installeras där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

49. Om vindkraftsel för lägre energikostnader och bättre miljö

av Bertil Nyman, fullmäktig för köande medlemmar

Motionären föreslår att SKB ska utreda förutsättningarna för att köpa vindkraftsel till fastighetselen (det vill säga el för hissar, trapphusbelysningar, fläktar, trapphus m m) för minst 10 procent av fastighetsbeståndet.

Motionären anför som ett skäl är att många av SKBs medlemmar har ett starkt miljöengagemang. Ytterligare ett skäl är att Stockholms Stad skriver i sitt miljöprogram att upphandlad el bör uppfylla kraven för miljömärkning. Motionären anser att det kan vara till fördel för SKB vid markanvisningar, om vi också lever upp till detta.

Styrelsen delar motionärens uppfattning och har i den nya miljöplanen ett mål som lyder "utreda möjligheterna till egen vindkraft".

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

50. Om att reducera byggandet

av Ove Seltmann, kömedlem

Motionären föreslår att SKB minskar byggnation till 30–40 nya bostäder per år. Förslaget motiveras bland annat utifrån frågeställningen om vi vill medverka till att Stockholm blir större och dessutom betala för det i form av ökade hyror, medlemsavgifter och fonderingar.

Styrelsen konstaterar att föreningsstämman tidigare har behandlat liknande motioner med förslag om att byggandet av nya lägenheter ska begränsas eller upphöra. Vid samtliga tillfällen har föreningsstämman ansett det som angeläget att nyproduktionen av lägenheter fortsätter. Att föreningen har över 82 000 medlemmar visar på ett starkt intresse för SKBs boendeform och behovet av lägenheter. Den framtida utbyggnadstakten bestäms av föreningens ekonomiska situation och hur pass attraktiva bostäder SKB kan bygga. 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 motionen.

51. Om att bygga köksettor med hiss

av Ylva Löfstrand, kömedlem

Motionären föreslår att SKB spränger in "köksettor" på 35–40 kvm i alla nybyggen med hiss. Dessa köksettor skulle kunna kompletteras med en hall, ett rymligt badrum, och ett litet sovrum. Eterna ska inte vara för familjebildning, utan ett alternativ för ensamstående.

Styrelsen anför att SKB bygger ett antal smålägenheter i de nybyggnadsprojekt där det är möjligt. I bland annat Maltet, Marviken och Agendan finns mindre lägenheter med snåla planlösningar och i Glottran planeras för sådana. Lägenheternas standard styrs av Plan- och Bygglagen med tillhörande tillämpningsföreskrifter. SKB som enskild byggherre kan inte frånga den minimistandard som föreskrif-

terna innehåller. Dessa lägenheter är förhållandevis dyra att producera. Lägenheterna ska vid hyressättningen dessutom bära sin andel av den gemensamma investeringen så som förråd, tvättstuga, kvarterslokal m m. Styrelsen kommer även fortsättningsvis planera för att nybyggnadsprojekten, där så är lämpligt, ska innehålla små lägenheter utformade på det vis som beskrivs ovan.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

52. Om de köandes sparande

av Mikael Möller, hyresmedlem 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 konstaterar att motionären har skrivit en liknande motion till föreningsstämman 2009 och styrelsen hänvisade då till den pågående utredningen kring medlemmarnas framtida sparande och upplåtelseinsatser. Utredningen redovisades och diskuterades på fullmäktigedagen i november 2009 och finns i sin helhet på föreningens hemsida. Vid detta tillfälle kunde konstateras en bred uppslutning kring förslaget. Utredningen ligger också till grund för det förslag till ändringar av SKBs bosparg och insatssystem som kommer att behandlas på föreningsstämman 2010. I förslaget föreslås en viss höjning av bosparggränsen.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar måste en förenings stadgar ange den insats som varje medlem ska erlagga. Detta gäller i SKBs fall även bosparggränsen. Eventuell justering av insatser och bosparggräns kan ske först sedan föreningens stadgar ändrats. En sådan rörlig/successiv justering av bosparggränsen som motionären föreslår är därför inte tillåten. Medlemmar som vill spara mer kan dock göra det genom frivilligt bospargande.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

53. Om återgång till 2003 års hyra
av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampe-
mentsbacken

Motionären föreslår stämman att besluta att 2003 års hyresnivå återställs, att de extra uttaxeringarna, om 130,3 miljoner, för 2004–2009 återgår till de boende samt att 2003 års beslut om riktlinjer för hyressättningen upphävs.

Under åren 2003–2008 har SKB visat ett överskott om 313,9 miljoner kronor. Samtliga hyreshöjningar 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. De boende har fått många hyreshöjningar. 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 anför att eftersom årets motion är i det närmaste identisk med 2009 års motion nr 50 – vilken stämman inte biföll – och hänvisar till det årets yttrande andra och tredje stycket: "SKB har allt sedan starten 1916 byggt och hyrt ut bostäder till sina medlemmar. Föreningsformen blev ett sätt för människor att gå samman för att gemensamt åstadkomma resultat som var och en annars inte hade kunnat uppnå. I detta har legat förhållningssättet att 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 ska rivas upp, det går inte att vrida klockan tillbaka.

Om motionären anser att styrelsen och hyresutskottet bedriver olaglig verksamhet kan motionären göra en polisanmälan så att saken får utredas i annan ordning.

Styrelsen fastslår att grunderna för beräkning av föreningens hyror återfinns i föreningens stadgar (§ 42). Där sägs att de totala intäkterna inom SKB ska bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säker-

ställs. Till ytterligare stöd för hyressättningen finns föreningens riktlinjer för hyressättning som fastställdes av föreningsstämman 2009.

Hyreshöjningarna uppstår genom ökade kostnader för driften av SKBs hus, till exempel värme, vatten m.m. Hyreshöjningarna som har gjorts sedan 2003 har varit små och har totalt sett legat under allmännyttans hyreshöjningar. 2006 höjdes inte hyrorna och 2010 har inte heller bostadshyrorna höjts. De hyreshöjningar som gjorts andra år har i enlighet med föreningens stadgar skett efter samråd mellan hyresutskottet och styrelsen. Att göra återbetalningar av tidigare beslutade hyreshöjningar är inte förenligt med en långsiktigt god ekonomi för föreningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

54. Om möjlighet till E-faktura
av Hans Söderlundh, fullmäktig för Stångkusken och Lena Söderlundh, hyresmedlem i Solsången

Motionärerna yrkar att SKB snarast inför E-faktura som ett alternativt sätt att betala räkningar, utöver de idag existerande betalningsrutinerna, det vill säga via plusgiro eller autogiro.

Motionärerna anför att fördelarna med E-faktura är att det generellt sett är bekvämare och minskar risken för missade förfallodagar jämfört med pappersfakturer. Det blir lägre kostnader med E-faktura och framför allt är det ett mer miljövänligt alternativ, då transporter och pappersanvändning minskar. Ytterligare en fördel är att betalning via E-faktura alltid är möjlig bara man har tillgång till internetbanken, vilket kan vara praktiskt under semestertider.

Styrelsen konstaterar att användandet av internetbanker och e-faktura vid betalningar ökar successivt i samhället. Antalet förfrågningar från SKB-medlemmarna om möjlighet till E-faktura ökar också. Styrelsen ser positivt på att föreningen kan erbjuda E-faktura i framtiden. Styrelsen kommer därför att låta utreda frågan med inriktning att införa möjlighet till E-faktura så snart det är praktiskt möjligt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

55. Om för mycket personal
av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampe-
mentsbacken

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 de privata bolagen Akelius Fastigheter AB och Wallenstam, och hävdar att SKB inte på långa vägar är så (kostnads) effektivt som dessa. Motionären hemställer därför att fullmäktige ger en, från revisionsfirman Ernst & Young AB, oberoende och välenomerad revisionsfirma i uppdrag, att göra en opartisk utredning över SKBs kostnader.

Styrelsen konstaterar att motionären inlämnade en till stora delar likalydande motion 2009. Föreningsstämman beslutade då att avslå motionen.

Personalkostnaderna 2008 (löner, ersättningar, sociala kostnader och pensioner) uppgick enligt SKBs årsredovisning not 7 till 56,7 mkr. Denna summa avser samtliga som erhållit skattepliktig ersättning från SKB, det vill säga ordinarie personal, sommarställda och förtroendevalda, samt sociala kostnader. Motionären hänvisar till en siffra som avser löner, ersättningar, sociala avgifter samt

material för reparationer och skötsel, förbrukningsinventarier, IT-kostnader, m m år 2007.

Styrelsen anser att SKB har en väl anpassad personalvolym (se även styrelsens utlåtande över motion 32). Ett av SKBs långsiktiga mål är att kostnaderna för drift, underhåll och administration ska understiga SABO-snittet i regionen. SKB gör därför årligen en jämförelse med SABO-företagen i Stockholms län och Sverige samt Wallenstam AB, HEBA, med flera, vilka i respektive årsredovisning återger uppgifter om drift, underhåll och administration. SKBs kostnader är lägre än flertalet av ovanstående företags motsvarande kostnader. Löpande sker en granskning och uppföljning av kostnadssituationen inom föreningens olika verksamhetsområden.

SKBs driftkostnader 2008 är 191 mkr. Den summa – 230 mkr – som motionären redovisar torde avse driftnettot (det vill säga intäkterna minus fastighetskostnader). Styrelsen lämnar därför motionärens jämförelse SKB – Wallenstam AB utan kommentar.

Enligt revisorslagen ska en auktoriserad revisor utföra sina revisionsuppdrag med opartiskhet och självständighet samt vara objektiv. SKBs revisionsbolag Ernst & Young AB är ett auktoriserat revisionsbolag. Styrelsen anser i nuläget att det inte finns anledning att göra en "opartisk utredning över SKBs kostnader".

Styrelsen föreslår fullmäktige att med hänvisning till ovanstående 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 27 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.



VÅRENS MEDLEMSMÖTEN

BOENDES ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN

Den 14 april 2010 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 3 maj kommer cirka 45 möten att hållas i SKBs kvarter. I år skall förvaltningsenheterna i det södra distriktet, söder om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år.

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

Kallelserna till mötena för de medlemmar som bor hos SKB kommer att anslås i portarna till fastigheterna senast 14 dagar före mötet.

KÖANDE MEDLEMMARS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE

Torsdagen den 6 maj 2010 hålls det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. Möteslokal är Lyran Konferens Polstjärnan, Sveavägen 77. Kallelse med dagordning finns på nästa sida. Förfriskningar serveras från kl 17.30. Mötet börjar kl 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 uppnått myndig ålder. Ombud ska kunna visa skriftlig fullmakt från medlemmen.

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.

FYLLNADSVÄL Fullmäktige för de köande medlemmarna är valda för tiden fram till och med 2011 års föreningsstämma. Därför ska inga ordinarie val hållas vid de köande medlemmarnas medlemsmöte i år. Däremot är det aktuellt med fyllnadsval för vakanser som har uppstått i gruppen. De som väljs genom fyllnadsval får samma mandattid som dem de ersätter, det vill säga fram till och med 2011 års föreningsstämma.

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

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

ATT HYRA

LOKALER

Vasastaden. Upplandsgatan 95, 7 kvm kontor.

Farsta. Östmarksgatan 31, 248 kvm kontor-lager.

Årsta. Erkenkrokan 14, 48 kvm kontor.

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

BILPLATSER

För medlemmar, som hyr bilplats i en fastighet där man själv inte bor, tillkommer moms med 25 procent.

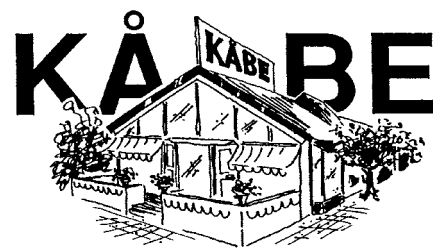
Farsta. Östmarksgatan, månadshyra 200 kr (uteplats), 300 kr (med el).

Bredäng. Lilla Sällskapets väg, månadshyra 200 kr (uteplats).

Vårberg. Duvholmsgränd, månadshyra 150 kr (uteplats).

Lilla Essingen. Primusgatan, månadshyra 1 300 kr (garage).

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:

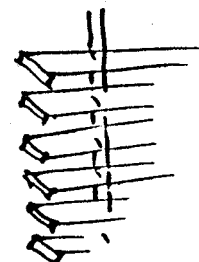
- balkongmarkiser
 - fönstermarkiser
 - terrassmarkiser
 - korgmarkiser
- Stort färgval!

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 2010 ÅRS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE MED KÖANDE MEDLEMMAR

Torsdagen den 6 maj 2010 kl. 18.00

OBS! Lokal: Lyran Konferens Polstjärnan, Sveavägen 77. T-bana: station Odenplan, uppgång Odenplan eller station Rådmanngatan, uppgång Handelshögskolan. Förfriskningar serveras från kl.17.30

DAGORDNING

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Fyllnadsval av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2011 års ordinarie föreningsstämma har hållits
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Styrelsens förslag till ändring av SKBs bospar- och insatssystem, samt övriga stadgeförändringar
9. Genomgång av motioner
 1. Föreningens ändamålsparagraf. §2 "Kunna bygga"
 2. Föreningens ändamålsparagraf. §2. "Billigaste boendet"
 3. Votering vid val av styrelseledamot
 4. Personrösta på Ove Seltmann i riksdagsvalet
 5. Arbetsordning vid stämman
 6. Nej till begränsningar i motionsrätten
 7. Demokrati – vad är det?
 8. Material från föreningsstämmorna på hemsidan
9. Förslagsrätt för motionär vid föreningsstämman
10. Motioner från kvartersråd
11. Tydligare regler om medlemsmöten
12. Utredning om ägarlägenheter
13. Angående den kooperativa hyresrätten
14. Egna hem på höjden. Den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning
15. Egna hem på höjden. Den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning
16. Egna hem på höjden
17. Egna hem på höjden
18. Ett svar på hyresutskottets artikel i Vi i SKB oktober 2007
19. Ett svar på hyresutskottets artikel i Vi i SKB oktober 2007
20. Anpassa SKBs ursprungliga målsättning till dagens samhälle
21. Anpassa SKBs ursprungliga målsättning till dagens samhälle
22. Samarbete med andra kooperativa hyresrättsföreningar
23. Angående kollektivhusidén
24. Diskussionsforum
25. Redovisning av kötider
26. Regler för externbyten
27. Säkerhet vid inloggning på SKBs hemsida
28. Hälsofrämjande rabatter på SKB-Plus
29. Om arkitekter
30. Insatser vid flytt till mindre lägenhet
31. Kostnader vid nyanställning
32. Fastighetsskötarnas arbetsuppgifter
33. Städning
34. Plombering av bredband
35. Installation av bredband i befintlig bebyggelse
36. Installation av bredband i befintlig bebyggelse
37. Installation av bredband i befintlig bebyggelse
38. Installation av bredband i befintlig bebyggelse
39. Installation av speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse
40. Installation av speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse
41. Installation av ny teknik ska vara leverantörsoberoende
42. Installation av ny teknik ska vara leverantörsoberoende
43. Bredbandsutbyggnad
44. Tillval av kyl och frys
45. Tillval av spis med induktionshäll
46. Källsortering
47. Budgetsamrådet/dialogen
48. Avfallskvarnar
49. Om vindkraftsel för lägre energikostnader och bättre miljö
50. Reducera byggandet
51. Om att bygga köksettor med hiss
52. De köandes sparande
53. Återgång till 2003 års hyra
54. Om möjlighet till E-fakturor
55. För mycket personal
10. Övriga frågor

KALENDARIUM 2010

Ordinarie medlemsmöten 14 april – 6 maj

Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll ska vara inlämnade senast30 april

Föreningsstämma 27 maj

Eventuell extra föreningsstämma prel 2 september

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

Introduktionsmöte för nya förtroendevalda 21 september

Föreningssskolan (cirkel) 28 september – 9 november

Nästa nr av Vi i SKB kommer ut slutet av oktober

Sista dag för inbetalning av bosparande31 oktober

Informationskväll för medlemmarna23 november

Informationsdag för fullmäktige27 november

Föreläsningskväll 2 december

