

I DETTA NUMMER

SKB köper mark i Ursvik och Fruängen

Tuffa krav på energianvändning

Uthyrningsspecial: Muraren i Täby

Stort intresse för Wingårdhs föreläsning

Full fart för bredband

Årsredovisning i korthet

Vin SKB

MEDLEMSTIDNING FÖR STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

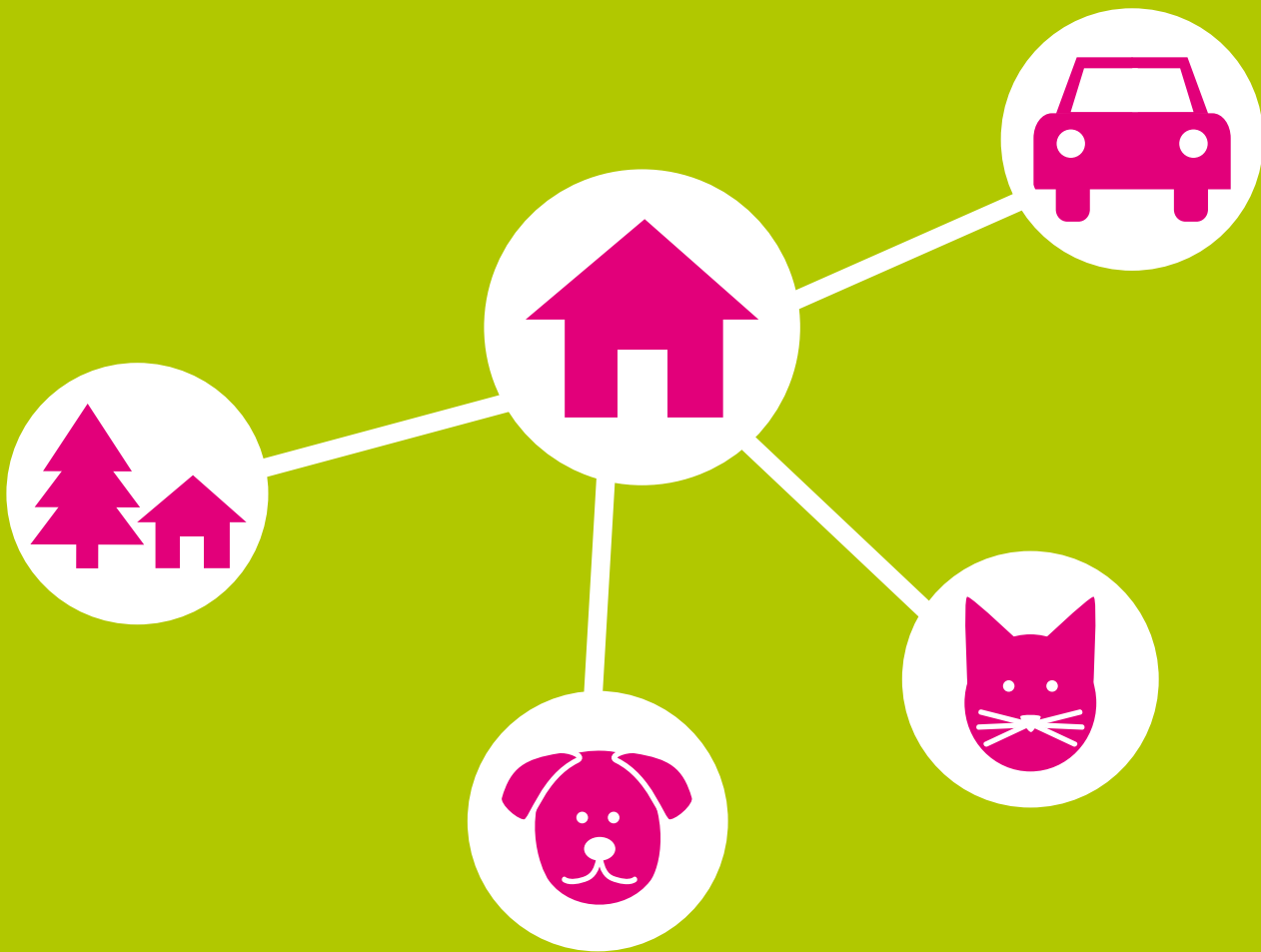
APRIL 2011

SKB BYGGER ENERGISNÅLT HUS I TÄBY



Samla dina försäkringar och få **rabatt!**

Vi hjälper dig gärna. Ring **0771-950 950**
eller gå in på **folksam.se/kombirabatt**



Folksam

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

Carina Challis,

föreningssekreterare

Bo Andersson, teknisk chef

Maria Johem, ekonomichef

Kenneth Jansson,

marknadschef

Claes Göthman,

förvaltningschef

Ingela Lundberg Erik,

personalchef

Grafisk form & produktion

SABO Kommunikation

Annonser Ad4you media AB

08-556 960 12

Tryck och repro

Sörmlands Grafiska AB

Upplaga 77 000 ex

Omslagsbild

Kvarteret Muraren i Täby.

Illustration: ÅVL Arkitekter

Manusstopp

till nästa nummer av Vi i SKB är

den 1 september 2011.

Redaktionen förbehåller sig rätt-

en att korta i insänt material.



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: Endast vid fel som

kräver omedelbart ingripande.

ÅVL ARKITEKTER



10

ROGERT JERNSTRÖM



20

CARINA CHALLIS



8

INNEHÅLL

- 4 VD HAR ORDET
- 4 KALENDARIUM
- 4 ÅTERBETALNING
- 5 SKB KÖPER MARK
- 6 HÖGT BETYGG TILL SKB
- 7 KLÄDINSAMLING
- 7 KOOPERATIVT ARBETE
- 8 GERT WINGÅRDH
- 10 KVARTERET MURAREN I VIGGBYHOLM
Här följer en fullmatad presentation av kvarteret Muraren i Viggbyholm, Täby. Skisser, planritningar, beskrivningar och intresseanmälan. Du får allt du behöver veta om SKBs senaste kvarter!
- 14 SUMMERING AV 10 ÅRS BYGGANDE
- 16 TACK TILL BO ANDERSSON
- 16 NY TEKNISK CHEF PÅ SKB
- 17 TUFFA KRAV PÅ ENERGIANVÄNDNING
- 17 BYGGGRUTAN
- 18 BREDBANDSUTBYGGNAD
- 19 ARKITEKTURGUIDNING MED BUSS
- 20 FULLMÄKTIGEDAGEN
- 23 UPPDRAG TILL STYRELSEN
- 25 ORDFÖRANDEN HAR ORDET
- 26 ÅRSREDOVISNINGEN I KORTHET
- 31 MOTIONER OCH UTLÅTANDEN
- 38 MEDLEMSSERVICE INFORMERAR
- 39 VÅRENS MEDLEMSMÖTEN
- 39 ATT HYRA
- 40 KALLELSE TILL KÖANDES MEDLEMSMÖTE

STURE EKENDAHL



7



VD har ordet

SKBs bostadsförvaltning får högt betyg

Anledningen till rubriken är att resultaten från den senaste hyresmedlemsenkäten visade på höga betyg för SKBs sätt att förvalta sina bostäder. Vid en prisutdelningsceremoni, Benchmark Event, i februari, där en mängd av de svenska bostadsföretagen deltog (både privata och kommunägda), delades flera priser ut till de företag som fått bäst betyg av sina hyresgäster för den service som getts i bostadsområdena.

SKB blev nominerad till pristagare i klasserna för bästa service och bästa produkt, vilket innebär att man är rankad minst bland de fyra – fem bästa av de deltagande företagen. SKB erhöll också delat första pris som bästa företag vad gäller förbättring av resultaten för service i bostadsområdena. SKB var ett av få företag som förbättrat sig sedan förra mätningen.

Tyvärr delades inga pris ut i år för prisvärdhet vad gäller hyror. I den klassen hade SKB vid senaste jämförelsen högst betyg av samtliga deltagande företag. Likaså i utemiljö där SKB vid en tidigare mätning hade bästa betyg av samtliga företag. Mer att läsa om detta finns på sidan sex i tidningen.

Som väl alla känner till blev hyreshöjning för SKBs lägenheter i genomsnitt en procent detta år, vilket var klart lägre än hos andra bostadsföretag där höjningarna uppgick till minst det dubbla. Låga hyreshöjningar igen alltså. SKB har haft mycket låga hyreshöjningar de senaste tio till tolv åren. Under denna period har hyror bara höjts med cirka 12 procent, det vill säga cirka 1,0 procent per år. Detta ska jämföras med hyreshöjningarna hos allmännyttan som under samma period uppgått till cirka 25 procent, det vill säga dub-

belt så mycket. Man kan också säga att SKBs hyror under den perioden reallt sänkts med cirka 8 procent i jämförelse med allmännyttans hyror.

SKB fortsätter att bygga nya bostäder. Under förra året skedde inflyttning i cirka 170 nya SKB-lägenheter. Att bygga nya lägenheter är ju mycket angeläget för SKB. För att få fram fler lägenheter åt medlemmarna har SKB den senaste tiden förvärvat mark/bygggrätter i Ursviksområdet och i Fruängen. Totalt kan det ge omkring 230 nya lägenheter. I båda fallen finns färdig detaljplan, så byggstart kan ske redan i år. Projektet blir en bra komplettering till de bostäder som föreningen redan innehar.

De nya stadgarna med det nya regelverket för insatser och bosparande trädde i kraft vid årsskiftet. De kommer att på sikt medföra att föreningens ekonomi stärks betydligt, vilket bland annat gör att det blir möjligt att bygga fler bostäder, vilket om något efterfrågas av medlemmarna.

I övrigt går verksamheten bra. Det börjar dra ihop sig till föreningsstämman som äger rum den 26 maj. Även i år är det många motioner som ska behandlas. Totalt är det 40 motioner som tar upp en mängd olika ämnen. Kortversioner av motionerna finns på sidan 31. Den fullständiga texten i oavkortat skick finns i motionshäftet och på SKBs hemsida. Intressant läsning. Läs och följ med vad som idag diskuteras i din förening.

Henrik Bromfält, VD

KALENDARIUM 2011

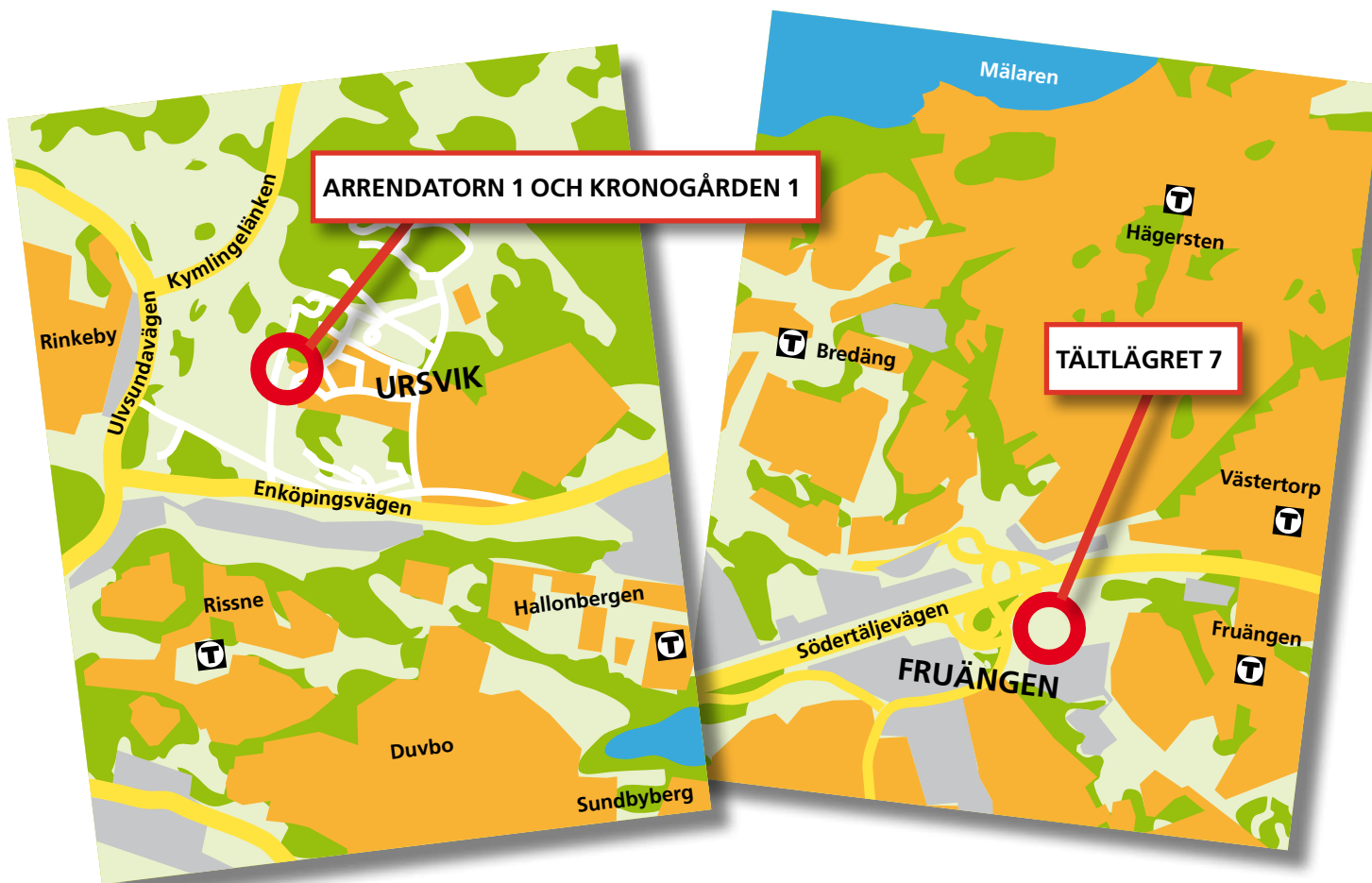
Ordinarie medlemsmöten.....	11 april – 5 maj
Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll ska vara inlämnade senast	30 april
Föreningsstämma.....	26 maj
Budgetmöten kvartersråden	mitten av september
och SKBs förvaltning.....	– mitten av oktober
Introduktionsmöte för nya förtroendevalda	20 september
Informationskväll för medlemmarna	27 september
Föreningskolan (cirkel)	5 oktober – 16 november
Nästa nr av Vi i SKB kommer ut.....	slutet av oktober
Sista dag för inbetalning av bosparande	31 oktober
Informationsdag för fullmäktige.....	26 november
Föreläsningkväll	1 december

SKB ÅTERBETALAR 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 1 789 medlemmar en återbetalning på sammanlagt 4 miljoner kronor via ett avdrag på sin hyresavi.





SKB KÖPER MARK I URSVIK OCH FRUÄNGEN

Som ni läsare kanske noterat så har SKB genomfört två markköp den senaste tiden. Bakgrunden till detta är att SKB behöver bygga fler bostäder.

Tidigare har SKB erhållit mark för nya bostadsprojekt genom så kallade markanvisningar från Stockholms stad. Detta har blivit allt svårare, beroende på hård konkurrens från andra fastighets- och byggföretag. Staden har helt enkelt inte tillräckligt med mark att dela ut. Dessutom har allt fler aktörer dykt upp på marknaden, framförallt bostadsrättsbyggare men även en del hyresrättsbyggare.

Stockholms stad tycks också vilja bredda gruppen av byggherrar och ger gärna markanvisningar till nya aktörer, som tidigare inte funnits på marknaden. Tyvärr får SKB lida för det.

För att kunna bygga fler bostäder måste SKB allt mer lita till andra sätt att erhålla mark. Det kan till exempel vara genom markanvisningar i andra kommuner och att köpa mark i ytterstadslägen eller i förortskommuner. Att förvärva mark i innerstadslägen låter sig inte göras av kostnadsskäl.

ARRENDATORN 1 OCH KRONOGÅRDEN 1 I URSVIK

Det är mot bakgrund av detta som SKB har genomfört de aktuella markförvärven. Det första markförvärvet gjordes genom ett köp från NCC som är stor markägare i det nya bostadsområdet Urvik i Sundbyberg.

Urvik kommer fullt utbyggt att innehålla cirka 4 500 lägenheter av olika typer och upplåtelseformer. En stor del utgörs av villor, radhus och kedjehus. En icke oväsentlig andel kommer att utgöras av mer traditionella flerbostadshus. SKBs mark ligger på gränsen mellan småhusen och flerbostadshusen, vilket bedöms som ett bra läge.

Det är två grannfastigheter som förvärvats. Den ena heter Arrendatorn 1 och kan innehålla cirka 100 lägenheter. Den andra heter Kronogården 1 och kan innehålla cirka 30 lägenheter. För båda fastigheterna finns en fastställd detaljplan. I köpet ingick också projekteringshandlingar, varför projekten skulle kunna sättas igång ganska omgående.

Av olika skäl kommer antagligen en viss

omprojektering att göras, varför byggstarten realistiskt sett torde dröja till 2012.

TÄTLÄGRET 7 I FRUÄNGEN

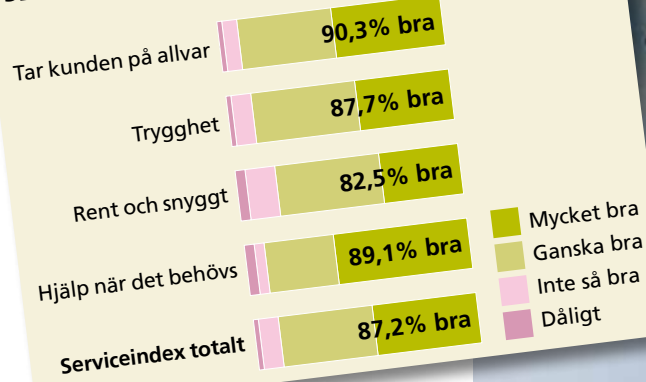
Förvärv nummer två heter Tältlägret 7 och köptes från Riksbyggen. Fastigheten Tältlägret 7 ligger intill det så kallade Gyllene Ratten-området (döpt efter Sveriges första motell som tidigare låg på platsen). Riksbyggen ägde där mark för cirka 250 lägenheter, men ansåg att det var för stort projekt för dem.

SKBs köp omfattar mark för cirka 100 lägenheter. Även här finns fastställd detaljplan och färdiga projekteringshandlingar. Dessa projekteringshandlingar ska också ses över, men detta projekt bedöms kunna starta tidigare än Urviksprojektet.

Om inte några konstigheter dyker upp, bör byggstart kunna ske redan till hösten i år. Projektet bedöms som attraktivt, med närhet både till Fruängens centrum och till SKBs andra kvarter (Filthatten, Städrocken och Kraghandsken) i Fruängen.

Henrik Bromfält

SERVICEINDEX



Hela 94,1 procent är nöjda med fastighets-skötaren och 96,7 procent anser att de har fått ett bra bemötande från hantverkare och fastighets-skötare.



Hög trivsel i SKBs kvarter!

SKB har återigen låtit hyresmedlemmarna svara på frågor om service och trivsel. Resultatet är strålande! Över 96 procent av hyresmedlemmarna uppger att de trivs i sina hus och kvarter. Servicen är fortsatt mycket bra och SKB fick, vid undersökningsföretagets årliga samling, förstapris för största förbättring av ett redan högt serviceindex!

SKB har för tredje gången sedan 2006, låtit undersökningsföretaget AktivBo genomföra en enkätundersökning bland hyresmedlemmarna. Alla boende i vart tredje trapphus har tillfrågats varje gång om hur de trivs med trapphuset, kvarteret, städningen och servicen som SKB ger. Totalt tillfrågades 2 519 hushåll och hela 70 procent, eller 1 733 hushåll svarade.

Stor tack till alla er som lagt ner tid och engagemang på att besvara enkäten. Den har stor betydelse för SKB för att kunna läsa av hur vi utfört vårt jobb och var förbättringsmöjligheterna finns!

Resultatet av undersökningarna tidigare år har redovisats ganska utförligt i Vi i SKB. Hyresmedlemmarna har gett SKB väldigt höga betyg i samtliga delar som undersökningen delas upp i. De olika delarna redovisas i serviceindex, produktindex, profil, attraktivitet och prisvärdhet. SKB hamnar i topp i samtliga klasser även i 2010 års mätning jämfört med andra bostadsföretag i Sverige. Undersökningsföretaget mäter kundnöjdhet i företag med totalt cirka 500 000 lägenheter, både privata, kommunala och bostadsrättsföreningar.

SKBs serviceindex för 2010 var 87,2 procent en förbättring från förra mätningen (86,6 procent). Förbättringen är inte så stor, men nästan alla andra företag har fått ett sänkt serviceindex för 2010 på grund av av den hårda vintern förra säsongen!

Även SKB har fått något sänkt betyg på frågan "Hur tycker du att det fungerar med snöröjningen och halkbekämpningen, från 90,9 till 85,5 procent. De flesta andra har dock fått betydligt sämre betyg 2010 än SKB.

Trots denna sänkning har SKB jobbat på och fått högre betyg på frågorna inom frågebatteriet "Hjälp när det behövs". Sammantaget har alltså detta inneburit att serviceindex kunnat öka något sedan förra mätningen.

Förbättringen av serviceindex var SKB nästan ensam om i vår storleksklass (500 – 8 999 lägenheter). Det resulterade i förstapris för bästa lyft av serviceindex. Förstapriset är en "kundkristall" som numera står i SKBs reception på Drottningholmsvägen 320. Där trängs den med några andra "kundkristaller" från tidigare år.

SKB:s serviceindex innebär att 87,2 procent av de som svarat på enkäten svarar "mycket bra" eller "ganska bra" på frågor om att ta kunden på allvar, trygghet, rent och snyggt och om man tycker sig få hjälp när man behöver det av SKB. Betyget är bland de högsta i Sverige!

Även när det gäller övriga index får SKB mycket höga värden. Det tyder på att SKBs hyresmedlemmar är nöjda med lägenheterna, att de trivs i kvarteren och med SKB som värd samt att de är mycket

nöjda med priset (det vill säga hyran) och att de får valuta för hyrespengarna. Till exempel svarar 95,6 procent att de trivs med SKB och hela 97,2 procent att de trivs i lägenheten.

Hela 94,1 procent är nöjda med fastighets-skötaren och 96,7 procent anser att de har fått ett bra bemötande från hantverkare och fastighets-skötare. Ett mycket glädjande besked om att satsningen på egen personal ute i fastigheterna och egen hantverkskompetens uppskattas av de boende.

Alla värden som rör SKBs förhållanden går att jämföra med alla de andra företagens värden och SKB ligger i topp på alla index. Hela undersökningen finns att se på SKBs hemsida.

SKB har också ställt tre klassiska frågor som ger ett NKI, Nöjd Kund Index. Detta är ett mått på hur nöjda kunder är och kan användas av alla branscher oavsett vad man gör, alltifrån att marknadsföra tuggummi eller köra tåg. SKBs NKI hamnar på 83, på en skala från 0 till 100. Branschsnitt för bostäder ligger enligt uppgift kring 68 och allt över 80 räknas som utmärkt!

SKB kommer under våren att besöka alla kvarter, som inte redan har fått besök, och redovisa resultatet av undersökningen, nedbrutet på kvarternivå. Det är intressant att diskutera resultatet och tillsammans med de enskilda kvarteren diskutera var förbättringsmöjligheterna finns. För trots ett mycket bra resultat finns alltid möjlighet att bli lite bättre för varje år.

Claes Göthman



JOHAN AREDAL

HARDYS MOTION LEDDE TILL KLÄD-INSAMLING

Vid föreningsstämman i maj 2010 antog fullmäktige en motion om att SKB ska medverka till insamling av kläder, textilier, skor och väskor, som sedan förmedlas till Erikshjälpen och Läkarmissionen.

Vi är nu i full gång med detta. SKB bestämmer i samråd med respektive kvartersråd var insamlingsbehållarna ska placeras. Sedan i höstas finns behållare för insamlingen i fyra SKB-områden – kvarteret Maltet i Hammarby Sjästad, i Björkhagen, Årsta (Erkensskroken) och Hässelby – med mycket goda insamlingsresultat. I kvarteret Maltet har vi de senaste tio till tolv veckorna samlat in mellan nio till fjorton 125-litersäckar, vilket blir cirka 180 kg per vecka. Ungefär lika bra resultat är det i de andra kvarteren.

Erikshjälpen och Läkarmissionen har cirka 400 behållare i Storstockholm. Bara i Hammarby Sjästad finns tio behållare och vi räknar med ett femtontal när området är färdigbyggt.

Vill du veta mer om Erikshjälpen och Läkarmissionen kan du gå in på deras hemsidor (www.erikshjalpen.se, www.lakarmissionen.se) eller kontakta under tecknad (Maltgatan 7, telefon 070-298 68 34). Jag är volontär hos Human Bridge, som samordnar klädin-samlingen till Erikshjälpen och Läkarmissionen.

Hardy Holmberg, hyresmedlem i Maltet



KOOPERATIVT ARBETE INFÖR SOMMAREN

Inte bara kooperativt boende utan även kooperativt arbete ägnar sig en del medlemmar åt i kvarteren Idö och Våldö i Farsta. Några jobbar i rabatterna och andra målar sommarmöblerna. Kul med medlemmar som engagerar sig praktiskt också, tycker vi som arbetar i bostadsområdet!

Agneta Holmqvist och Elisabet Fredin

Här är Leif God i slutfasen av målningen av alla bänkar och bord.

”Något måste komplicera en

CARINA CHALUS



Gert Wingårdh.

I oktobernumret 2010 av Vi i SKB inbjöds medlemmarna till en föreläsningkväll med Gert Wingårdh. Intresset visade sig vara enormt, faktiskt så stort att vi blev tvungna att byta lokal för föreläsningen, och hyra in oss i Clarion Hotel Sign vid Norra Bantorget.

”Välkomna hem till mig!” inledde Gert med att säga, eftersom han faktiskt har ritat detta hotell. Gert uttryckte sin glädje över att så många intresserade hade kommit för att höra om hans tankar kring arkitektur.

Wingårdh Arkitektkontor AB grundades redan 1977 och Gert är ensam ägare. På huvudkontoret i Göteborg arbetar 106 personer. I Stockholm finns en stor filial med 41 anställda i Konsums gamla glashus. Av de 147 personer som arbetar på byrån är 73 män och 74 kvinnor. Gert berättade att han alltid har strävat efter en jämn könsfördelning och konstaterade att när nya arkitekter utexamineras från högskolan är de kvinnliga studenterna alltid bäst. Medelåldern är jämförelsevis låg, 37 år, och personalomsättningen är hög.

Många av medarbetarna väljer efter några år att starta egna, framgångsrika företag. Gert beskrev hur arbetet på byrån är ett teamarbete, där arkitekter, byggnadsingenjörer, inredningsarkitekter, modellbyggare och IT-samordnare är inblandade. En viktig grupp är visualiserarna, som gör det möjligt för kunder att virtuellt gå runt i och uppleva de planerade husen.

Därefter inledde Gert sitt bildspel med att visa bilder från sitt eget hem i Sund, Tofta i Göteborgs skärgård. Det ursprungliga huset är ett soldattorp byggt i mitten av 1600-talet. Tomten gränsar till ett naturreservat och har nära till havet.

Gert menade att hans hem speglar mycket av hans grundtankar om arkitektur: betydelsen av läget, av att byggnader ingår som en organisk del i och öppnar sig mot sin omgivning. Taket har lyfts på det gamla torpet, som också byggts på med tillbyggnader och flyglar, och redan i början av nittioalet byggde Gert sitt hem ekologiskt, med väggar målade med äggoljetempera och med skurgolv.

Gert berättade att hans allra första minne var då han som tvååring ramlade ned i farfars simbassäng, och hur detta hade varit en skönhetsupplevelse. Innan hans far

snabbt fick upp honom, hade han omgivits av allt det blåa, turkosa, skimrande. I hemmet på Tofta intar badkaret en central plats och Gert och hans hustru badar tillsammans varje morgon.

Gert berättade också hur alla hans hus primärt ritas för att vara nyttiga och rationella, varför insidan är viktigast och husens utsida blir en följd av vad som finns inuti. Men ändå måste det rationella ramverket och fasaden sprängas för att byggnaderna ska få liv. Här kommer en karaktäristik för Gert in: sprickan eller slitsen i fasaden.

I Hekla 3 hus 10 i Kista byggde arkitektbyrån ett stort komplex för Vasakronan, där Ericsson har sina lokaler och minst 1 400 människor arbetar. Huset är byggt i vitt och klart glas och ursprungligen fick huset en mycket minimalistisk, skir och lätt utformning, men snart förstod man att något måste komplicera denna perfekta yta. Det fick bli en spricka i fasaden, där formen har hämtats från ruinstaden Petra i Jordanien, och utformats i glas i öknens färger.

Gert visade även bilder från ett hus som heter Kuggen och som ligger på Hisingen i Göteborg. Gert fick av Chalmerfastigheter den öppna uppgiften att bygga ett snyggt hus, och som alltid tittade han och hans medarbetare på platsens förutsättningar.

Man konstaterade att läget är väldigt bläsigt och eftersom det ligger i Göteborgs hamnområde är omgivning rotskyddsfärgad i mörker och dovt grönt. Det blev ett runt hus, som dämpar vinden från havet, utformat som kugghjul staplade på varandra. Fasaden består av element i bränd terrakotta i olika röda och gröna kulörer.

Huset rymmer över 200 kontorsrum och ska fungera som ett kugghjul mellan näringsliv och akademi med bland annat groddföretag, där nyutexaminerade forskare ska få sin gärning. Eftersom det är byggt för Chalmers var det givetvis extra viktigt att ta med miljöaspekterna. Gert berättade hur man vid upphandlingen av terrakottaelementen kontrollerat att leverantörerna inte använde tungmetaller. Den främsta energislukaren i offentliga miljöer är faktiskt ofta behovet av kylning och därför är huset byggt så att de högre våningsplanerna skuggar de undre. Dessutom ska en rörlig solskärm ge skugga.

Huset Kuggen beräknas förbruka 68 kWh/m²/år, vilket är mycket bra. Målet för offentliga lokaler ligger på 110 kWh/m²/år, och idag är det genomsnittliga värdet 200 kWh/m²/år. Gert berättade att alla har varit positiva till uppförandet av detta hus, som beräknas vara inflyttat under våren 2011.

WINGÅRDH ARKITEKTKONTOR



Naturrum vid sjön Tåkern.

perfekt yta"

Därefter visade Gert exempel på andra byggnadsverk, som han ligger bakom. Citadellbadet i Landskrona var ett projekt, som han fick fria händer att bygga som ett konstverk. Där blandades hans egen barndomsupplevelse i farfars simbassäng med inspiration från konstnären David Hockneys målningar av swimmingpooler i Los Angeles. Resultatet blev en upplevelse för alla sinnen.

Varuhuset K:fem i Vällingby är ett annat av Gerts verk. Gert beskrev hur svårt det är att få varuhus att bli intressanta. Med en djärv utformning av exteriören och med hjälp av bland annat belysningskonstnären Kaj Pippo lyckades man dock utforma ett köpcentrum, som faktiskt fick World Architecture Festival Award 2008 som världens bästa shoppingplats.

Ytterligare två projekt i den kavalkad som Gert förevisade kan omnämnas. Det ena är en byggnad kallad Snöfällan, ett planerat naturrum beläget i Stora Sjöfallet. Huset ska byggas som en del i försöningsprocessen mellan svenska staten och samerna och inrymma bland annat samlingsal och utställningssal.

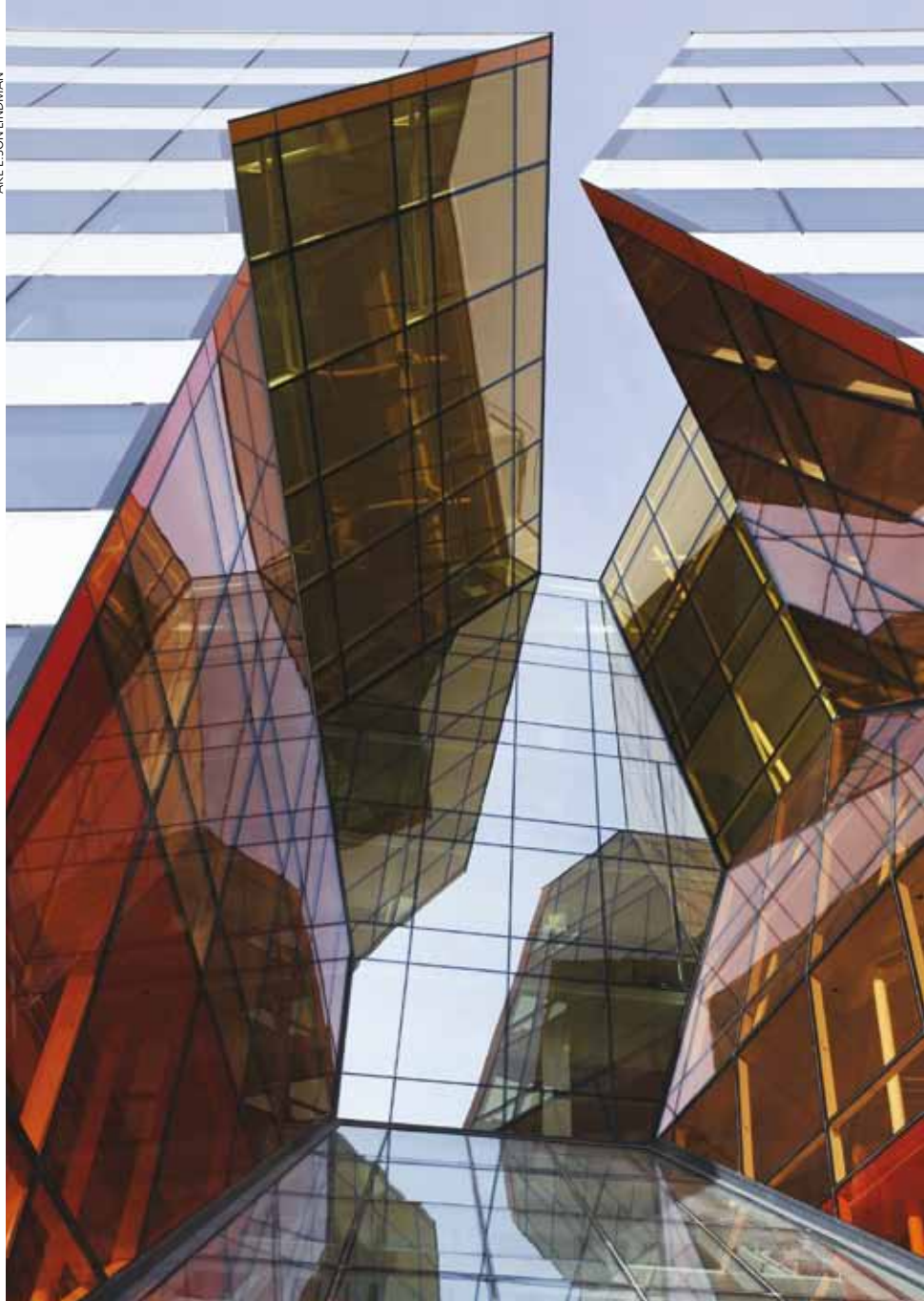
Representanter för den samiska befolkningsgruppen har varit delaktiga i utformningen. Den samiska kulturen tillåter inte att permanenta spår lämnas i landskapet. Huset ska smälta in i den omgivande miljön, leva på naturens villkor, samspela och förändras med naturen. Byggnaden har fått en rundad form, liknande en shamansk trumma och har underordnats den natur den befinner sig i.

Ett annat naturrum ritat av Gert är under uppbyggnad i fågelsjön Tåkern. Också här har byggnaden utformats i samklang med platsens förutsättningar. Naturrummet ska inrymma ett komplex av huskroppar. Huvudbyggnaden, som byggs av vass från sjön och glas, kommer att invigas under 2012. Fågelskådningstornet är redan färdigställt och dit leder en lång, flack ramp. Rampen, som egentligen ska möjliggöra tillgänglighet för personer med funktionshinder, har blivit uppskattad av alla besökande. Gert framhöll att tillgänglighet i sig alltid ger ett mervärde.

Under hela föreläsningen svarade Gert på frågor från publiken. Efter föreläsningen har många åhörare hört av sig till SKB med positiva reaktioner, vilket gör oss ännu mer beslutsamma att fortsätta med föreläsningar kring boende i en vid bemärkelse. Vi ser med spänning fram mot 2011 års föreläsare.

Carina Challis

ÅKE E:SON LINDMAN



Ovan: Hekla 3 hus 10 i Kista. Nedan: Kuggen på Hisingen i Göteborg.

WINGÅRDH ARKITEKTKONTOR



KVARTERET MURAREN I VIGGBYHOLM

Välkommen till SKBs första lågenergihus



Kvarteret Muraren, som är föreningens första projekt i Täby kommun, är beläget vid Flyghamnsvägen i Viggbyholm. Här bygger SKB nu 69 lägenheter från två till fem rum och kök. Huset har ritats av ÅWL Arkitekter och NCC är totalentreprenör.

Det är nära till kommunikationer och service. Viggbyholms station ligger inom gångavstånd och Flyghamnsvägen trafikeras av bussar mot bland annat Täby Centrum och Danderyds sjukhus. Närmaste livsmedelsbutik ligger på bara några hundras avstånd.

Bebyggelsen bildar ett kvarter med en stor, skyddad gård, där ljuset leds in från öster och söder genom de glasade balkongerna. Huset, som är sju våningar högt, är putsat i en varm, röd kulör med vita inslag för att få ett spel i fasaderna.

Gården består av delvis hårdgjorda ytor, plantering-



AVLARARKITEKTER



ar och ett skogsparti. I kanten av skogspartiet ligger ett fornminnesskyddat gravfält från vendel- och vikingatiden. Gravfältet vittnar om att det funnits boplatser här redan för cirka 1 500 år sedan.

De fyra entréerna vänder sig mot gården, där en lektyta med sandlåda och sittgrupper är centralt placerad. Runt uteplatserna växer häckar. På gården ligger en miljöstuga med utrymme för sopsortering samt ett cykelförråd med gott om plats för cyklar.

Mot Flyghamnsvägen finns en parkeringsyta med bilplatser för de boende.

I husets bottenvåning finns tvättstuga, gemensamhetslokal, hobbyrum och bastu.

Kvarteret Muraren är SKBs första lågenergihus och uppfyller kriterierna för Miljöklassad Byggnad, klassen Brons. Husen har en låg energiförbrukning med ett effektivt uppvärmnings- och ventilationssystem. För att klara energimålen är ytterväggarna tjockare än vanligt, vilket ger extra djupa fönsternischer. Lågenergilampor används för all allmänbelysning och spisarna har induktionshäll.

Lägenheterna är planerade med öppna rumssamband med nära kontakt mellan kök och vardagsrum och generösa rumsstorlekar. Lägenheterna är ljusa och har utblickar åt tre håll. Fönsterpartiet i vardagsrummet har en extra låg bröstning.

Alla lägenheter har en stor balkong eller uteplats mot gården och det gröna skogspartiet. Balkongerna är delvis inglasade för att ge en tystare uteplats.

Lägenheterna har parkettgolv av ek och i entréerna ligger ett kalkstensgolv. Badrummen är helkaklade med klinker på golvet och plats för tvättmaskin och torktumlare.

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

Inflyttningen sker preliminärt från 1 oktober – 15 december 2011. Nu är det dags att göra intresseanmälan. Läs mer på sidan 13.

Kristina Huber

Lägenheterna är planerade med öppna rumssamband med nära kontakt mellan kök och vardagsrum och generösa rumsstorlekar. Lägenheterna är ljusa och har utblickar åt tre håll. Fönsterpartiet i vardagsrummet har en extra låg bröstning.

Miljöklassad Byggnad

Miljöklassad Byggnad är ett frivilligt system för deklaration och klassificering av byggnaders miljökvaliteter och innebär att byggnadens alla delar går igenom och dokumenteras. Vid klassningen tas hänsyn till inomhusmiljö, energiåtgång och miljöpåverkan (kemikalier). Allt detta vägs samman och man kan inte uppnå bättre resultat än den sämsta parametern. En byggnad kan nå nivån klassad, brons, silver eller guld.

FAKTA OM NÄROMRÅDET

Allmänt

Täby kommun ligger cirka två mil norr om Stockholm - nära skärgården, innerstaden och Arlanda. I kommunen bor drygt 63 000 invånare. Täby har vuxit snabbt under de senaste decennierna och sedan 1948 har antalet invånare mer än femdubblats. Kommunen har dock kvar sin ursprungliga prägel, med flera orörda grönområden runt knuten. Föreningslivet är stort och rymmer bland annat många idrottsklubbar. Läs mer på Täby kommuns hemsida www.taby.se.

Kommunikation

Flyghamnsvägen trafikeras av bus-sar mot Täby Centrum, Danderyds sjukhus och Åkersberga. Till T-Centralen (via Danderyds sjukhus) tar du dig på 33 minuter.

På gångavstånd från kvarteret Muraren ligger Viggbyholms station. Med Roslagsbanan åker du därifrån till Tekniska högskolan på 21 minuter. E18 passerar genom Viggbyholm.

Skolor

Det finns sju förskolor i Viggbyholm/Hägenäs. Den närmaste, Skeppskattens förskola, ligger 150 meter bort. I området finns fem grundskolor. Bara 100-200 meter från kvarteret Muraren ligger Viggby-skolan och Bergtorpsskolan. I Täby kommun finns det fyra gymnasieskolor.

Affärer och service

Till närmaste större livsmedelsbutik är det bara 300 meter. I Viggbyholms stationshus finns bageri och café. Närmaste större köpcentrum är Täby centrum, dit är det 2,5 km. Där finns apotek, systembolag, banker, bibliotek, biograf, vårdcentral, badhus, sporthall och ett stort utbud av butiker.

Fornlämningen

Fornlämning RAÅ Täby 128:1 utgörs av ett gårdsgravfält anlagt under vendeltid - vikingatid (år 550-1066) i kanten av en dåtida havsvik. Redan på 1940-talet undersöktes ett par gravar. I en av dessa fann man bland annat en ornerad benkam och spelbrickor. Det totala antalet gravar inom gravfältet är svårt att bedöma, men vid en inventering år 1981 kunde man se sju anläggningar. Troligen har gravfältet varit betydligt större. Inför detaljplanläggningen år 2007 gjordes en arkeologisk förundersökning. Då konstaterades två gravar inom kvarteret Muraren 2.



AVUL ARKITEKTER

LÄGENHETSFÖRDELNING, HYROR OCH INSATSER

Storlek	Kvm	Antal lgh	Månadshyra	Totalinsats
2 rok	54–62	17	6 900–7 500 kronor	145 800–167 400 kronor
3 rok	77–87	22	8 700–9 600 kronor	207 900–234 900 kronor
4 rok	95–101	24	10 100–10 800 kronor	256 500–272 700 kronor
5 rok	108	6	11 000–11 500 kronor	291 600 kronor
Totalt		69		

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





Vill du bo i kvarteret Muraren?

Du gör din intresseanmälan via SKBs hemsida (www.skb.org), talsvar (tfn 08-704 18 90), eller kupongen här intill. Alla medlemmar kan anmäla sitt intresse, oavsett turordning. Referensnumret för Muraren är 19071. Sista anmälningsdag är tisdag 19 april 2011 klockan 12.00.

VAD HÄNDER SEDAN?

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

Bofakta-broschyr om Muraren 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, ska du tacka ja ytterligare en gång. Detta måste ske senast tisdagen den 10 maj 2011 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 2011.

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 avbokat lägenheten, tillfaller det deponerade beloppet SKB för att täcka de administrativa kostnaderna i samband med uthyrningen.

**SISTA ANMÄLNINGS-
DAG DEN 19 APRIL 2011
KLOCKAN 12.00.**

INTRESSEANMÄLAN TILL KVARTERET MURAREN

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 19 april 2011 klockan 12.00.

MEDLEMSNUMMER _____

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.



Det blev ganska många lägenheter till sist...

BOSSE ANDERSSON SUMMERAR



UGGLAN, SUNDBYBERG

STUREKENDAHL

Nu är det dags att sätta punkt, luta sig tillbaka och titta i backspegeln. Det blev hyggligt många lägenheter under de här tio åren. Vi har haft den högsta byggtakten i SKBs historia, drygt 1 000 lägenheter. Merparten av byggplatserna har varit inom Stockholms stads gränser, men SKB har också etablerat sig i nya kommuner: Tyresö, Sundbyberg, Solna och Täby.

Man kan utan vidare påstå att våra nya bostadsområden har en varierad karaktär. Det minsta projektet innehåller bara 28 lägenheter och det största är nästan åtta gånger så stort – 216 lägenheter. En del områden ligger centralt och bullerutsatt, medan andra ligger lite mer idylliskt i kontakt med naturen.

Tio olika arkitektkontor har hjälpt oss att ta fram detaljplaner samt att utforma och rita husen. Bilderna talar sitt eget språk, det är inga typhus som vi har byggt. Varje arkitektkontor har naturligtvis satt sin prägel på husen, som innehåller såväl små som stora lägenheter, öppna planlösningar har varierats med mer traditionella. Alla områden är utformade enligt de speciella SKB-kvaliteterna med målet att vara bra bostäder i minst 100 år.

Den senaste tiden har varit riktigt hektisk, eftersom vi haft fyra byggplatser igång samtidigt. Från mars 2010 till mars 2011 har det varit inflyttning i 260 nya lägenheter. Lite lugnare blir det för min efterträdare – i alla fall så här i början. Nu pågår endast byggandet av de 69 lägenheterna i Täby, som ska vara klara för inflyttning i höst. Men det är bara lugnet före stormen; nya projekt i Fruängen, Annedal och Ursvik – cirka 300 lägenheter – ska vara påbörjade innan året är slut. Så hav förtröstan du som köar för en lägenhet eller kanske vill byta den nuvarande mot något nytt.

Och stambyten/ombyggnader blev det också. Hela fyrtio- och femtiotalstalsbebyggelsen i förvaltningsområde 6 – över 800 lägenheter – har rustats upp under de här åren, många med kvarboende. Att vara inne i medlemmarnas hem och byta och bygga om de mest vitala utrymmena är mycket svårt och påfrestande för de boende. Stambytena fortsätter nu i Bredäng, ett projekt som kommer att pågå i två år.

För min egen del väntar nu en något lugnare tillvaro på skidor, cykel eller till fots både i orörda marker och i gamla kulturbygder.

Till sist: Tack alla medlemmar och läsare för de här intensiva, roliga och lärorika tio åren.

Bosse Andersson



KÖKSFLÄKTEN, LILLA ESSINGEN



KAPPEGLINGEN, HAMMARBY SJÖSTAD

STUREKENDAHL

STURE EKENDAHN



GULMÅRAN, TYRESÖ



JOHAN JÄRNING

MALTET, HAMMARBY SJÖSTAD



JOHAN JÄRNING

GLOTTRAN, ÅRSTA



JOHAN JÄRNING

STAMRENOVERING, FARSTA



JOHAN JÄRNING

STAMRENOVERING, UNDER TIDEN



JOHAN JÄRNING

STAMRENOVERING, EFTER



JOHAN JÄRNING

AVDELNINGEN SOM VÄXTE

Den sista mars 2011 slutade Bosse Andersson som teknisk chef på SKB och tog då steget över till en något lugnare tillvaro som pensionär.

När Bosse började i september 2000 var tekniska avdelningen liten. Den bestod av totalt fem personer med uppdrag att bygga om och bygga nytt, att sköta det stora underhållet samt att ansvara för miljöfrågorna.

Nu, när han lämnar över till Björn Magnusson, arbetar 30 personer på avdelningen. Ökningen beror inte på nyanställningar – även om det blivit en del sådana – utan främst på en organisationsförändring som medförde att Bosse även fick ansvar för den tekniska driften, hantverksgruppen samt felanmälan. Alla teknikfunktioner har under Bosses år alltså samlats på ”en hand”. Den största fördelen med den utökade avdelningen är att vi nu har en helhetssyn på de tekniska frågorna samt att det finns en erfarenhetsåterföring ”per automatik”.

Det är inte bara Bosse som försvinner från SKB utan också många goda historier

från ett 45 år långt arbetsliv, som han på fikaraster eller möten gärna berättat om.

– Jobbet på SKB har trots allt varit lätt-samt, säger han. Duktiga medarbetare och en ordnad ekonomi skapar trygghet och möjligheter för goda arbetsprestationer. Det finns perioder i mitt yrkesliv som har varit betydligt jobbigare.

Från SKB-fronten minns han speciellt hur ”slagkraftig” avdelningen blev efter organisationsförändringen. Och från byggfronten minns han de stora projekten i kvarteren Maltet och Kappseglingen i Hammarby Sjästad, som från ax till limpa tog åtta år. Att båda dessa projekt ligger i ”kraftfältet mellan Söderstadion och Kanalplan” gör ju heller inte saken sämre för en ”Hammarby-it” som Bosse.

– Bättre läge än så kan väl en bostadsbyggare från Söder knappast få avsluta arbetslivet på. Att i samma veva även ha några projekt i sin barndoms Årsta gör ju inte saken sämre, tillägger han med ett leende.

Tack Bosse för dina tio år hos oss på SKB. Och Lycka till med allt det du nu ska göra i stället.

Ingela Lundberg Erik

NY TEKNISK CHEF PÅ SKB

Som du kan läsa här ovan, har Bo Andersson, teknisk chef på SKB, nu gått i pension. Hans efterträdare heter Björn Magnusson och Vi i SKB har bett honom att presentera sig för medlemmarna.

Jag ser med spänning fram mot tjänsten som teknisk chef och tvekade aldrig när chansen dök upp. Samstämmigt från branschkollegor, vänner och egna erfarenheter är att SKB står för seriöst bostadsbyggande med kvalitet och nöjda hyresgäster. Det hoppas jag nu kunna vara med och bidra till på ett positivt sätt.

Min examen från KTH, väg- och vattenbyggnad 1978 kompletterade jag med att läsa företags- och fastighetsekonomi. Sedan har jag hela tiden arbetat med byggande eller förvaltning, antingen som entreprenör eller beställare. Efter sexton år som byggentreprenör med allt

från betongforskning, arbetsledning, kalkyler och till slut arbetschef gick livet vidare till förvaltning av fastigheter. Jag hade också förmånen att få vara med i starten av det då nya Vasakronan, vidare arbeta som fastighetschef i ett helt nystartat fastighetsbolag och även verka som fastighetschef i Sverige för ett av världens största läkemedelsbolag.

Stockholm och Kungsholmen ligger mig varmt om hjärtat. ”En gång Kungsholmen, alltid Kungsholmen” skulle man kanske lite skämtsamt kunna säga. Här bor jag sedan 20 år med familjen: fru Britt, tre barn och hund, en welsh springer spaniel. Nu är barnen på väg ut, äldsta dottern har redan flyttat hemifrån.

Som grabb spelade jag mycket fotboll och hockey, men något mer än ”ung och lovande” blev jag väl egentligen aldrig. Nuförtiden ägnar jag fritiden åt



STURE EKENDAHN

skidåkning, segling eller sommarstugan i Stockholms skärgård. Vår och höst får båten utgöra ”balkong” nere i hamnen vid Västerbron, en vacker och lugn oas som bryter av mot storstadens puls. Längtar även till fantastiska naturupplevelser som våra fjällvandringar i norska Jotunheimen eller långfärdsturer på skidor i ett gnistrande soligt vinterlandskap runt Valdres.

Björn Magnusson



Tuffa **energikrav** i nyproduktion

Arbetet med att miljöklassa det första bostadsprojektet inom SKB påbörjades under 2010 och resultatet får vi i början av 2012, när kravspecifikationerna utvärderats och alla mätetal samlats in.

Att miljöklassa en byggnad innebär att man ställer specifika krav inom tre miljöområden:

- **Energi** där SKB naturligtvis ställer hårdare krav än klassningskriterierna
- **Innemiljö** som fokuserar på ljudisolerings, radon, ventilation, trafikföroreningar och fuksäkerhet
- **Material, kemikalier och farliga ämnen.**

Ni känner igen agendan från SKBs mil-

jöplaner och miljöarbete. Det är ingenting nytt, det blir bara lite mer fokus och lite mer struktur.

För nyproduktionen har SKB nu bestämt att all egenutvecklad bostadsproduktion inte får dra mer tillförd energi än 75 kWh per kvadratmeter för värme, varmvatten och fastighetsel. Dessutom kommer varmvattenförbrukningen att mätas och debiteras för varje lägenhet separat, vilket med största sannolikhet leder till att de tuffa kraven nås.

Vi kan konstatera att energianvändningen för värme och varmvatten i SKBs totala förvaltningsbestånd sänkts från 159 till 151,3 kWh per kvadratmeter under 2010. Detta är en mycket bra siffra för ett fastighets-

bestånd med en åldersstruktur som SKBs.

De nybyggda fastigheterna har inte fullt så låg energianvändning som SKBs nya energikrav ställer, men de har ju betydligt lägre förbrukning än smalhus från 40-talet eller funkishus från 30-talet.

Den sänkta energiförbrukningen beror naturligtvis inte bara på de åtgärder som utförts under 2010 utan på det ständiga förbättringsarbete som pågått de senaste tio åren. Vårt miljöledningssystem sjösattes ju 2002 och har hjälpt oss att ”ha koll på” miljön.

Till sist ett stort tack till alla miljövänner, som med motioner och synpunkter hjälpt oss att flytta fram positionerna inom detta område.

Bosse Andersson

BYGGRUTAN

MURAREN, FLYGHAMNSVÄGEN, TÄBY
69 lägenheter. Byggnadsarbetena pågår. Inflyttning sista kvartalet 2011. Arkitekt: ÅWL Arkitekter AB. Totalentreprenör: NCC.

TÅLTÄGRET, VANTÖRSVÄGEN, FRUÄNGEN
Cirka 100 lägenheter. Godkänd detaljplan och bygglov. Byggstart planerad till tredje kvartalet 2011 med inflyttning 2012. Arkitekt: Arkitekter Engstrand & Speek AB.

ANNEDAL, MARIEHÄLL
Cirka 100 lägenheter. Laga-kraftvunnen detaljplan. Byggstart planerad till sista kvartalet 2011 med inflyttning 2012. Arkitekt: ÅWL Arkitekter AB.

ARRENDATORN, KRONOGÅRDEN, URSVIK, SUNDBYBERG
Cirka 130 lägenheter. Laga-kraftvunnen detaljplan. Byggstart planerad till första kvartalet 2012 med inflyttning 2013.

BASAREN, HANTVERKARGATAN, KUNGSHOLMEN
Cirka 50 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2013 med inflyttning 2014. Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB.

NOCKEBY, ÅKESHOV
Cirka 100 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2013 med inflyttning 2014. Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

NORRA DJURGÅRDSSTADEN (HJORTHAGEN VÄSTRA)
95 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2014 med inflyttning 2015. Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB.

PERSIKAN, BONDEGATAN, SÖDERMALM
Cirka 130 lägenheter. Planarbetet pågår. Byggstart planerad till 2014 med inflyttning 2015. Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Bredbandsutbyggnaden har

SKBs bredbandsprojekt, med fiberkablar till varje lägenhet och hemmanät med uttag i varje rum, har tagit fart efter det att stämman bekräftade styrelsens beslut från hösten 2009. Hittills har över 2 000 lägenheter försetts med bredband och etapp 2, med totalt cirka 3 000 lägenheter, startade i mars 2011.

VAD GÅR UTBYGGNADEN UT PÅ?

SKB beslutade hösten 2009 att förse alla äldre lägenheter i beståndet med samma typ av bredbandsnät, som installeras som standard i alla nya lägenheter sedan 2001. Kvarteret Båggången i Hässelby Gård var det första huset i SKBs bestånd som fick fiberkablar till lägenheten och sedan också ett hemmanät, med uttag i varje rum (kök, vardagsrum och sovrum). Därefter har cirka 800 nybyggda lägenheter försetts med ett modernt kommunikationsnät för bredband (snabbt internet), telefon och TV. Nu installeras ett likvärdigt nät även i det äldre beståndet.

Med det nya nätet har de boende möjlighet att köpa tjänster (snabbt internet, telefoni och TV) i ett öppet nät med konkurrens mellan olika leverantörer. Det finns 15 olika leverantörer att välja mellan. Med ett öppet nät med konkurrens finns alla möjligheter för SKBs boende att själva välja den leverantör och tjänst som passar dem bäst.

HUR GÅR UTBYGGNADEN TILL?

I bredbandsutbyggnaden i det befintliga beståndet dras en fiberoptisk kabel till alla lägenheter. I kabeln skickas ljussignaler med mycket hög kapacitet fram och tillbaka mellan lägenheten och omvärlden.

I varje lägenhet monteras ett bredbands-skåp, där de optiska signalerna omvandlas till elektriska signaler. Skåpet placeras oftast i hallen i anslutning till elcentralen (proppskåpet). I vissa lägenheter sitter elcentralen i ett annat utrymme, till exempel i en klädkammare. Då hamnar i de allra flesta fall också bredbands-skåpet där. Skåpet är i vit plåt och är 50 cm brett, 30 cm högt och 13 cm djupt.

En del tycker att skåpet är stort, men SKB har valt ett så litet skåp som möjligt, men med tillräcklig plats för nödvändig

utrustning. Det blir lite av en kompromiss, som vi tror alla kan acceptera.

Från bredbands-skåpet dras sedan datakablar till samtliga rum, det vill säga kök, vardagsrum och sovrum. Datakablarna förläggs i lister av plast, som borraras fast i väggen. I hallen hamnar oftast förläggningen uppe i takvinkeln, så att det går smidigt att dra ovanför alla dörrar som brukar finnas där. Därefter dras listerna i takvinkeln eller vid golvsöckeln, beroende vilket som blir bäst i de olika rummen.

Kablarna dras till ett dubbeluttag i varje rum. Det betyder att man kan ansluta två enheter till varje uttag, till exempel en dator och en TV eller en dator och en telefon. I rummen sätts uttaget vid ett eluttag så nära rumsöppningen som möjligt, för att dra så lite lister som möjligt i lägenheten.

Vi försöker också att i möjligaste mån förlägga så få dragningar som möjligt i vardagsrummet. I stället dras de i angränsande rum och man behöver då bara göra ett hål genom väggen till vardagsrummet, där uttaget ska sitta. Detta för att minimera störning och dammet i vardagsrummet. Detta går dock inte alltid att åstadkomma, men där det går gör vi så.

Inför installationen kommer var och en att få en ritning på sin lägenhet där bredbands-skåpet, kabeldragningen och alla uttag är inritade.

STÖRNINGAR VID INSTALLATIONEN

När installationen görs blir det en hel del buller och damm! Alla lister borraras och pluggas och då dammar det! I samband med att arbetena aviseras skickar SKB med en cirka 20 kvadratmeter stor plastfilm att täcka känsliga föremål och möbler med. Har du dessutom själv några gamla lakan, filter eller andra textilier, rekommenderar vi dig att använda dem för att täcka över så mycket som möjligt.

Hantverkarna, som utför installationen, har till uppgift att städa efter sig; det är en självklarhet. Men det damm som bildas av allt borrande kommer att stanna kvar i luften och sedan långsamt lägga sig. När det har skett är nog installatören någon annanstans.

Det kommer också att bullra en hel del

när arbetena utförs. SKB har rejäla hus, så när det borraras i en lägenhet kan det höras lite här och var i huset. Själva installationen i lägenheten tar högst en dag, så störningen är inte långvarig. Installatörerna brukar hålla en takt på cirka 10–15 lägenheter per dag, så störningen från andra trapphus blir inte heller så långvarig, men några dagar får man nog räkna med om man bor i ett stort hus!

SKB har i dagsläget installerat nya bredbandsnät i över 2 000 lägenheter i det befintliga beståndet och det har hittills gått mycket bra. Vi har bra installatörer, i allt väsentligt har tidplaner hållits och arbetena i lägenheterna har blivit snyggt utförda. Vi har haft väldigt lite reklamationer.

TJÄNSTER I NÄTET

När allt är klart kommer SKB att bjuda på en snabb internettjänst på 100/10 Mbit/s i cirka en månad. Syftet med detta är att de som vill ska få prova på vad en sådan mycket snabb tjänst har att erbjuda. Därefter är det upp till var och en att själv välja tjänst.

Som stöd för detta val finns en portal (hemsida) som heter www.bredbandsvaljaren.se. Där kan du redan nu gå in och se vilka leverantörer det finns och hur priserna är. Du går in under Nyfiken? och väljer Stockholm i rull-listen. Där kan du sedan klicka dig fram för att se priser för bredband (snabbt internet), telefon och TV. Det finns också kombinationer av bredband och telefon (double play) och kombination av alla tre tjänsterna bredband, telefon och TV



tagit fart



På www.bredbandsvaljaren.se kan du redan nu gå in och se vilka leverantörer det finns och hur priserna är.

(triple play).

SKB har tagit fram en broschyr med information om de olika tjänsterna och med kopplingschema som stöd för hyresmedlemmarna när man ska göra sina val och koppla in datorer, telefoner eller TV-apparater. Det kommer också att erbjudas hembesök av personal som kan hjälpa till med teknisk kompetens om hur man kopplar i bredbandsskåpet och som också kan hjälpa till med att förklara olika tjänster och erbjudanden.

danden. Detta hembesök är självklart helt frivilligt.

GAMLA NÄTEN KVAR

SKBs befintliga nät för telefon och kabel-TV kommer att finnas kvar. Det nya fiber-nätet med uttag i varje rum är ett komplement till de äldre näten. Det nya har mycket högre kapacitet, men det går att använda de gamla om man så önskar.

INFORMATIONSMÖTEN

SKB kallar alla kvarter till informationsmöten ca en månad innan installationen påbörjas. Då går vi igenom förutsättningarna för installationen och det kommer att finnas möjligheter att ställa frågor. Tidplan för de olika kvartererna som ingår i etapp 2 finns här nedan. Tiderna är preliminära, justeringar kan komma att behöva göras.

Etapp 3 kommer att genomföras under hösten 2011 och våren 2012, se tidplanen. Kvartererna står inte i den ordning installationen utförs. Det kommer att avgöras senare i samråd med installatörer och andra samarbetspartner.

Claes Göthman

TIDPLAN FÖR BREDBANDSINSTALLATIONEN 2011–2012

Tiderna anger när vi utför installationer i lägenheterna. Alla tider är preliminära! Andra arbeten med fiberinstallationen i fastigheterna kan förekomma långt tidigare.

Etapp 2, februari 2011 – september 2011

Dovre	21 februari – 9 mars
Kartan, Skalan	3–22 mars
Munin	9–15 mars
Vale	15–17 mars
Brunbåret	18–30 mars
Rågen, Axet	23 mars – 5 april
Kroken	31 mars – 6 april
Riset	6–7 april
Blidö 2	6–20 april
Täppan	7–12 april
Bondesonen Större	12–15 april
Timmermannen 14	18–19 april
Timmermannen 10, 26	19–21 april
Pärönträdet	26–28 april
Idö-Väldö	26 april – 17 maj
Segelbåten	28 april – 3 maj

Tegelprämen	3–13 maj
Städrocken	16–20 maj
Filthatten	18 maj – 9 juni
Kraghandsken	23–27 maj
Blidö 3	30 maj – 1 juni
Drevinge	31 maj – 16 juni
Ryssjan 13, 15, 16	9 juni – 5 juli
Dyvinge	16–29 juni
Järinge	15–19 augusti
Hans, Hjälmsvid	22 augusti
Mjärden	22 augusti – 8 september
Motorn, Vingen, Bälgen	23 aug – 19 sept
Tisaren	20–22 september

Etapp 3, oktober 2011 – april 2012

(Kvartererna står inte i installationsordning)
Stångkusken, Kampementsbacken, Svet-saren, Markpundet/Lästen, Alligatorn, Sländtrissan, Ångshavren, Björkhagen, Kärrtorp, Bredäng, Vårberg, Skarpbrunna och Gulmåran.

FÖLJ MED PÅ ARKITEKTURGUIDNING



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

På rundturen 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.

Bussturen genomförs lördagen den 7 maj, då färden går västerut (bland annat Motorn-Vingen-Bälgen i Vasastaden, Ulvsunda, Nockeby) och lördagen den 22 oktober, som går till söderort (bland annat Ryssjan på Södermalm, Årsta, Fruängen, Gröndal). På varje tur gör vi några stopp med korta promenader. På några ställen förekommer trappor.

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

Du anmäler dig på kupongen här nedan. Den måste vara SKB tillhanda senast 18 april 2011. 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.

ANMÄLAN

Jag vill vara med på arkitekturguidning.

Båda alternativen kan väljas.

Lördag den 7 maj (västerort)

Lördag den 22 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 **18 april 2011**.

GRATIS
GUIDNING



FULLMÄKTIGEDAGEN

Med framtids- och miljöperspektiv

Den 27 november höll SKB sin årliga fullmäktigedag. Ett 90-tal personer från SKBs fullmäktige, hyresutskott, valberedning, revision, styrelse och ledning deltog i mötet, som ägde rum i Polstjärnan Lyran.

SKBs fullmäktigedag hade denna gång ett brett anlagt framtids- och miljöperspektiv på bostäder, stadsplanering och trafik. Talare var Magnus Kempe från Kairos Future, Ingmarie Ahlberg, miljöchef på Stockholms stads exploateringskontor och Daniel Firth, trafikplanerare vid Stockholms stads trafikkontor. Läs mer om deras anföranden på följande två sidor.

SKBs VD **Henrik Bromfält** gav en lägesrapport. Ekonomiskt ser det bra ut för SKB. Föreningen har tjänat på de låga räntorna under de senaste två åren, men nu är dessa på väg upp igen. Det måste vi ha beredskap för.

Vidare berättade han att SKBs nya stadgar har godkänts och registrerats, däribland de nya reglerna för bosparande och

insatser. Det nya systemet ger SKB en slagfärdigare ekonomi och fortsatt möjlighet att bygga nytt. Men det blir allt svårare att hitta markanvisningar och marken blir allt dyrare. SKB behöver i framtiden hitta mark i näraliggande kommuner för att vi ska kunna fortsätta bygga.

De byggprojekt som ligger i pipeline är i tur och ordning kvarteret Muraren, Annedal (som kommer att bli platsen för en bostadsutställning under 2012), Norra Djurgårdsstaden, och kvarteret Persikan.

Förvaltningschef Claes Göthman redogjorde för den hyresgästenkät som genomfördes under 2010. Från redan fina siffror 2008 har SKBs index vad gäller service, profil och prisvärdhet stigit ytterligare något. Vad gäller det så kallade Nöjd Kund Index, NKI, ligger SKB på 83 procent. Branschsnittet för bostadsföretag ligger på 68 procent.

Claes Göthman berättade även om bredbandsutbyggnaden. Allt går enligt planerna och följer de beslut som fattats av styrelsen i samråd med hyresutskottet

och tillstyrks av föreningsstämman.

Urban Lasson, fullmäktig i Bjälken, framförde en del frågor och kritiska synpunkter, bland annat rörande det faktum att Telia och ComHem inte ingår i bredbandsutbudet. Claes Göthman klargjorde att näten är öppna och de som vill får leverera tjänster i nätet. Telia och ComHem har dock valt att inte leverera i våra nät, men kan kanske komma att göra det i en framtid.

Därefter sammanfattade föreningens ordförande Göran Långsved 2010 års fullmäktigedag och konstaterade att den till stor del kretsat kring ämnen av en mer övergripande samhällskaraktär och inte handfasta SKB-frågor, men att frågorna på ett indirekt sätt är helt avgörande för hur SKB ska utvecklas i framtiden.

Slutligen tackade han deltagarna för att de trotsat kylan och tagit sig till mötet, vilket vittnar om det engagemang som finns hos SKBs förtroendevalda och medlemmar.

Carina Challis

COMPACT LIVING ÄR FRAMTIDENS BOENDE

Magnus Kempe från Kairos Future, talade på temat "Boendet i framtiden". Han konstaterade att Sverige är ett extremt sekulariserat, icke-auktoritärt och individualistiskt land, vilket avspeglar sig även i vårt boende och våra värderingar kring detta.

Sverige är det land i världen som har högst antal ensamhushåll. Det genomsnittliga antalet personer i ett hushåll ligger strax under två personer. Boendet är den viktigaste trygghetsfaktorn, näst efter make/maka/sambo, för svenskarna.

Endast Österrike och Danmark har idag större bostadsyta per person än vad Sverige har. Frågan är om vi kommer att ha råd med detta i



Magnus Kempe

framtiden. Naturresurserna blir allt dyrare som en följd av att jordens befolkning ökar och i takt med miljöförstörelsen. Vi ser redan nu hur priset på vete, ris, bomull och olja rakar i höjden. Samtidigt koncentreras befolkningen alltmer till städerna. I Sverige växer Stockholm, Göteborg och Malmö snabbt. Därutöver är det endast Umeå, Jönköping och Norrköping/Linköping som har en positiv befolkningsutveckling, men tillväxttakten är där inte alls densamma.

Magnus menade att ägarlägenheter inte är lösningen på bostadsbristen i de stora städerna. I stället måste framtidens boende av nödvändighet bli så kallat Compact Living, det vill säga yteffektivt och resurssnålt.

Den tredje generationens miljömedvetande kommer att ha ett konsumentperspektiv av klassisk hushållningskaraktär.

Så har alltså miljökampen övergått från att i rörelsens början ägas av aktivister inom exempelvis Greenpeace, till att nu, via en slags "eco-chic" hållning ett decennium senare, landa i Kamratpostens "Spara".

Dagens tonåringar har värderingar som gör att de kan kallas för "Generation Ordning". I stället för frigjordhet drömer man om ett Svensson-liv med ett bra jobb, ett fint boende och barn. Man vill hitta "Den Rätta". För första gången på länge har skilsmässostatistiken vänt, och hälften av alla äktenskap slutar inte längre med skilsmässa.

Tregenerationsboende kommer att bli vanligare i och med den ökade trångboddheten i städerna och framstår inte längre som en så omöjlig tankegång för en generation som värnar familjen.

Carina Challis

STORT FOKUS PÅ MILJÖPROJEKT

Ingmarie Ahlberg, miljöchef på Stockholms stads exploateringskontor, talade om miljöanpassning i stadsutvecklingsprojekt, och då särskilt om miljöåtgärdsprojekt i Norra Djurgårdsstaden. Exploateringskontoret förvaltar och utvecklar stadens marker.

Ingmarie berättade om vad som hänt under 2010 då Stockholm har varit Europas miljöhuvudstad. På Stockholms stadsbyggnadskontor har man haft mycket erfarenhetsutbyte med kollegor i Europa och diskuterat utvecklingsstrategier.

I Stockholm, liksom i andra städer i Europa, satsar man på att bygga om hus från 60- och 70-talen. I Europa är en tredjedel av husen från denna period. De har idag dålig energiprestanda och stora behov av renovering. Stockholms stad planerar att halvera ener-



Ingmarie Ahlberg

giförbrukningen i områden som Husby, Akalla och Rinkeby.

Mycket fokus har legat på tre miljöprojekt, nämligen Hammarby Sjöstad, Norra Djurgårdsstaden och Västra Liljeholmen. Alla dessa områden är exempel på den planeringsstrategi som går ut på att bygga staden inåt, och att använda gamla, nedgångna industriområden till bostadsbebyggelse.

Erfarenheterna från Hammarby Sjöstad tas tillvara i planeringen av Norra Djurgårdsstaden och Västra Liljeholmen. I Norra Djurgårdsstaden kommer det att finnas 10 000 lägenheter och 35 000 arbetsplatser.

Ingmarie visade var SKBs röda hus, ritat av Wingårdhs Arkitektkontor, kommer att ligga. Ett annat spektakulärt hus blir det 47 våningar höga hus som ritas av Herzog & de Meuron, som även ritat Olympiastadion i Peking och Tate Modern i London. Huset kommer att rymma omkring 530 nya lägenheter.

För samtliga hus som byggs i Norra Djurgårdsstaden gäller att stadsdelen ska vara fossilbränslefri år 2030. Energiförbrukningen ska minskas genom en rad olika åtgärder vad gäller utformningen av husen.

Så kallade smarta nät för el ska styra förbrukningen i den egna lägenheten, så att exempelvis tvättmaskiner startar när förbrukningen är som lägst under dygnet. Elbilar ska kunna mata in den el de har i tanken i nätet när det är peak, för att laddas upp under natten. För hushållselen är målet att nå ner till 15 kWh/m³/år. Idén är "det ska vara lätt att göra rätt" i miljöhänseende.

Inom de närmaste åren kommer antalet lägenheter i Stockholms stad att öka med 3 500 lägenheter per år. Trots detta är bostadsfrågorna akuta i Stockholm. Befolkningstillväxten är mycket kraftig; vi kommer att vara minst 60 000 fler Stockholmare år 2030.

Carina Challis



ROGER TIERNSTRÖM



FULLMÄKTIGEDAGEN

1 000 MILJARDER TILL KOMMUNIKATIONER

Daniel Firth, trafikplanerare vid Stockholms stads trafikkontor med ansvar för strategiska frågor, startade med en historisk tillbakablick, där han beskrev hur staden läge geografiskt gör den till en flaskhals. Det var en fördel då staden anlades på 1200-talet, men idag skapar detta problem.

Idag bor det cirka 820 000 människor i Stockholm, men antalet kommer att öka med 120 000 inom de närmaste 20 åren. Därför ställs stora krav på trafiksystemet och dess utveckling. Stockholm har internationellt sett hög andel kollektivtrafik. 58 procent av trafiken sker med kollektiva transportmedel. Daniel presenterade den smått häpnadsväckande uppgiften att fler resor sker med 4:ans buss under ett dygn än med alla tågresor sammanlagt i hela landet.

För att knyta ihop de stora exploateringsområdena Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Liljeholmen, Årsdalen, Ulvsunda och Norra Stationsområdet behövs de stora infrastrukturella

satsningar som vi just nu märker av i Stockholm. Den allra viktigaste av dessa är Citybanan. Där passerar på två järnvägsspår 80 procent av all järnvägstrafik.

Citybanan, som ska avlasta Centralstationen, börjar vid Södra station, går under Riddarholmen, vidare till Odenplan, där den avlastar T-centralen och fortätter till Tomtebodan. Citybanan öppnar 2016. Ännu närmare i tid ligger en förlängning av Tvärbanan.

Dagens Tvärbana dimensionerades för 18 000 resande per dag men idag reser 30 000–35 000 med den. Förlängningen ska öppnas 2013–2014. Norra länken är den sista delen av Stockholms inre ringled och ska öppnas 2016–2017. Norra Länken skapar möjligheter att få bort tung trafik och därmed ge plats för bostäder, boendeparkering, cykelvägar med mera.

Slutligen informerade Daniel om det inte helt okontroversiella projektet Förbifart Stockholm, en 18 km lång tunnel från Kungens kurva via Hjulsta, Akalla och vidare till Häggvik. Bygget, som kostar 28 miljarder kronor, ska avlasta Essinge-

leden och börjar byggas nästa år.

Totalt kommer 1 000 miljarder kronor att läggas på utbyggnaden av kommunikationerna de närmaste 15 åren, där såväl statliga som kommunala medel från Stockholm och näraliggande kommuner ingår samt skattemedel från landsting och från trängselavgifter.

Satsningarna på vägnätet innebär en ökning på 2 procent, men befolkningen växer med 25 procent under samma tid. Att denna ekvation är svår att få att gå ihop är ganska uppenbart. Trafikkontoret har därför påbörjat ett försök att hjälpa folk att planera sitt resande via nätet, där man kan beräkna ”kostnaden” för sin resa i parametrar som kronor, CO₂-utsläpp med mera.

Det är nödvändigt att bygga en stad där man inte behöver resa lika mycket. Det är grundtanken i den nya översiktsplanen där staden förtätas.



Daniel Firth

Carina Challis

UPPDRAG TILL STYRELSEN

UPPDRAG FRÅN 2010 ÅRS FÖRENINGSTÄMMA.

Redovisning av kötider

Föreningsstämman biföll en motion angående förbättrad köstatistik, innebärande bland annat att styrelsen skulle ges i uppdrag att tillse att aprilnumret av Vi i SKB redovisar föregående års medelvärde på kötid för varje kvarter uppdelat på förekommande lägenhetsstorlekar, att det i årsredovisningen redovisas medelvärden för innerstad, närförort och ytterstad baserade på verklig statistik från föregående år, samt att köstatistik med överskådliga grafer redovisas på SKBs hemsida, tillgängligt även för icke medlemmar.

Lägesrapport

Under senhösten 2010 sjuösettes steg tre i hemsidans utveckling, varvid även förbättringen av köstatistiken åtgärdades. Köstatistiken kompletterades per fastighet så att det nu är möjligt att se historik bakåt i tiden för att få en lägenhet. Med denna statistik som grund kan relevanta grafer redovisas på SKBs hemsida.

Hälsofrämjande rabatter på SKB-Plus

En motion om att SKB ska erbjuda hälsofrämjande rabattmöjligheter inom SKB-Plus bifölls på föreningsstämman.

Lägesrapport

Under 2011 kommer SKB att uppdatera sina avtal rörande SKB-Plus. Många avtal är till åren komna och behöver förnyas. SKBs marknadsavdelning kommer då att undersöka möjligheterna till rabatter hos företag som erbjuder tjänster inom hälsa/friskvård. Vidare önskar SKB att i SKB-Plus få med företag som kan erbjuda hushållsna tjänster och flytt hjälp.

Information kring arkitekter och hus

Föreningsstämman 2010 beslutade bifalla en motion om att ett tillfälle ges för information om arkitekter som ritat SKBs hus, samt att ett häfte över SKB-hus sammanställs och där respektive arkitekt nämns. Speciellt framfördes i motionen önskemål om ett informationsmöte om/med Gert Wingårdh.

Lägesrapport

År 2016 firar SKB sitt 100-årsjubileum. Arbetet pågår med att dokumentera detta speciella år med en bok, liknande den som togs fram till 75-årsjubileet, som kommer att bli tillgänglig för alla SKBs medlemmar. I boken kommer givetvis SKBs fastigheter och ansvariga arkitekter att presenteras. I december 2009 startade SKB en föreläsningsserie, tänkt att återkomma med en föreläsningsskivell varje vår och höst. Den 2 december 2010 föreläste Gert Wingårdh, inför cirka 130 SKB-medlemmar.

Källsortering

Föreningsstämman 2010 tillstyrkte en motion om att SKB ska utöka sin källsortering, främst vad gäller klädinsamling.

Lägesrapport

För insamling av kläder och skor har SKB ingått en överenskommelse med Human Bridge. Föreningen Human Bridge samordnar materialbiståndsavdelningarna inom de två svenska biståndsorganisationerna Läkarmissionen och Erikshjälpen. En rutinbeskrivning över arbetsfördelningen och arbetsgången mellan SKB och Human Bridge har upprättats. Denna är presenterad och godkänd av motionären, som även fått ritningar på de fastigheter där SKB bedömer att det finns reella möjligheter att placera behållare.

Vindkraftsel

En motion bifölls om att SKB ska utreda förutsättningarna för att köpa vindkraftsel till fastighetsdelen (det vill säga el för hissar, trapphusbelysningar, fläktar, trapphus med mera) för minst 10 procent av fastighetsbeståndet.

Lägesrapport

En grupp har tillsatts för att, i enlighet med SKBs nya miljöplan och med motionens förslag, "utreda möjligheterna till egen vindkraft". Ett förslag till inköp av vindkraft har presenterats av en vindkraftsaktör. Arbetet fortskrider och nya kontakter med vindkraftsaktörerna är inplanerade under första kvartalet 2011. Utredningen bör vara klar under första halvåret 2011.

E-faktura

Föreningsstämman 2010 tillstyrkte en motion om att SKB snarast ska införa e-faktura.

Lägesrapport

Arbetet med att införa e-faktura är påbörjat. Ett företag har anlits för att översätta SKB-fakturan till en e-faktura.

TIDIGARE ERHÅLLNA UPPDRAG

Om ombyggnad/nybyggnad av kv Basaren

Föreningsstämman 2009 beslutade bifalla en motion om ombyggnad/nybyggnad av kvarteret Basaren. I motionen yrkades att SKBs ledning bland annat ska verka för att nybyggnaden av Basaren utförs så att den 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

Projektet har bearbetats i enlighet med fullmäktiges beslut i två steg, och resultatet har redovisats för kvarteret Gökens kontaktpersoner. Det bearbetade förslaget har redovisats i stadsbyggnadsnämnden för beslut om fortsatt handläggning. Stadsbyggnadsnämnden återremitterade dock det senaste förslaget. SKB fick då i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att ta fram ett nytt förslag baserat på det ursprungliga. Samrådet med kvarteret Gökens kontaktpersoner och kvarteretsråd kommer att fortsätta.

Om uteplatser/terrasser i kvarteret Träslottet

Föreningsstämman 2009 beslutade bifalla en motion angående utredning om förutsättningarna för uteplatser/terrasser till vindslägenheterna i kvarteret Träslottet.

Lägesrapport

Utredning pågår och en bygglovansökan har skickats in, mot vilken stadsbyggnadskontoret hade stora invändningar. Byggnadslovsansökan har avslagits av stadsbyggnadskontorets tjänstemannagrupp. SKB kommer att pröva ärendet i Stadsbyggnadsnämnden. Motionärerna från kvarteret Träslottet hålls informerade.

Digitalisering av den marksända televisionen m m/Bredbandsutbyggnaden i SKBs äldre bostadsbestånd

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. Styrelsen beslutade i överenskommelse med hyresutskottet att samtliga SKB-lägenheter ska förses med fiberbaserat bredband, kombinerat med ett så kallat hemmanät. Föreningsstämman 2010 fastslog detta styrelsens beslut. Utbyggnaden ska ske i tre etapper och vara klar till halvårsskiftet 2012.

Lägesrapport

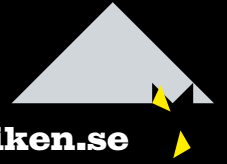
Installationerna av bredband i SKBs äldre lägenheter pågår för fullt, enligt fastställd tidsplan och utan några större missöden. SKB har många kontakter med de hyresmedlemmar som berörs. Inför installationen har informationsmöten hållits med samtliga de 1998 lägenheter som är aktuella i etapp 1 i utbyggnaden. En broschyr med "frågor och svar" är klar och tryckt i 10 000 exemplar och utdelad till alla hyresmedlemmar i det äldre beståndet. Broschyren ligger på SKBs hemsida. Utbyggnaden bedöms vara fullt ut genomförd vid halvårsskiftet 2012. Då kommer SKBs samtliga lägenheter (cirka 7300 lägenheter) vara försedda med bredband via fiber.

Beställ hem tapetproverna helt gratis. Från Skandinaviens största tapetutbud.



SKB-medlemmar får 15% rabatt på samtliga tapeter.
Uppge "SKB" i kassans meddelandefält på sajten så dras rabatten automatiskt av.

maleributiken.se



Rekordår för SKB

Stockholms bostadsmarknad kännetecknades 2010 – liksom tidigare år – som mycket het, vilket till mycket stor del beror på för låg utbyggnadstakt av nya lägenheter i relation till de bostadsbehov som finns. För SKBs del blev dock året som gick något av ett rekordår i nyproducerade lägenheter – 172 stycken. Dessutom har ett nytt bostadsprojekt påbörjats – kvarteret Muraren i Täby med 69 lägenheter.

Under perioden december 2010 – januari 2011 har mark förvärvat i Ursviksområdet i Sundbyberg, och i kvarteret Tältlägret i Fruängen för produktion av uppemot 230 lägenheter.

Det är givetvis viktigt att hålla nyproduktionen på en rimligt hög nivå för att möta det bostadsbehov som finns hos föreningens medlemmar. En prioriterad uppgift för föreningen är därför att successivt fylla på projektportföljen för att klara en rimlig produktionsnivå även i framtiden. Totalt finns idag planer för cirka 775 lägenheter de närmaste fem åren.

Det som kan försvåra den framtida nyproduktionen är den begränsade tillgången på byggbar mark samt stigande räntor. Och det lär inte bli billigare att bygga framöver. Eftersom det inte längre finns några statliga bidrag i bostadsbyggandet slår hela produktionskostnaden direkt igenom på hyresnivån. Detta gäller i hela landet och alla som bygger. SKB är således inget undantag. Jag förstår dem som tycker att inflyttningshyrorna för när-

varande är höga. Vad vi från SKBs sida kan göra är att försöka hålla tillbaka byggkostnaderna så långt det är möjligt.

Det är naturligtvis av centralt värde för SKB att ha en stark ekonomi, vilket är själva grunden för att klara förvaltning, upprustning och nyproduktion på ett tillfredsställande sätt. Det är viktigt att tänka långsiktigt. Genom det nya insatssystemet, vilket trätt i kraft den 1 januari 2011, har det emellertid skapats goda finansiella förutsättningar att klara föreningens framtida investeringar.

Överskottet för 2010 uppgår till 50 mkr. Det är bra. I detta sammanhang bör också nämnas att hyrorna varit oförändrade 2010 och att bostadshyrorna år 2011 höjs med totalt 1 procent.

Det är även värt att notera att medlemsantalet fortsätter att öka. Vid årsskiftet 2010/2011 uppgick antalet medlemmar till 83 438, vilket är en ökning med 892 jämfört med 2009.

En allt mer viktig fråga inom föreningen är en ökad fokusering på olika miljöinsatser. Det gäller till exempel en fortsatt minskning av energiförbrukningen per kvadratmeter och höjd ambition ifråga om miljöanpassat byggande. Exempelvis ingår solfångare i byggprojektet i kvarteret Glottan. De nya bostadsprojekten planeras för en energiförbrukning om max 75 kWh/kvm bostadsyta, innebärande en halvering jämfört med dagens normer.



Ordföranden har ordet

Bredbandsutbyggnaden i befintliga lägenheter påbörjades hösten 2010 och beräknas vara helt genomförd vid halvårsskiftet 2012. Bredband via fiber ingår dock i nyproducerade lägenheter sedan ett antal år tillbaka.

I en förening är medlemmarnas krav och önskemål i centrum vid planering och praktiskt arbete. Det är därför glädjande att SKB får ett mycket högt betyg (bland de högsta i Sverige) i den hyresmedlemsundersökning som gjordes under 2010.

Det är givetvis viktigt att vi fortsätter utveckla vår verksamhet så att medlemmarnas förväntningar och behov kan tillgodoses. Inte minst viktigt är att alla medarbetarna i föreningen får ökade möjligheter till kompetenshöjning och att medlemsorientering är ett ledord i arbetet.

Ett stort tack till all personal och till de förtroendevalda som med sina insatser under 2010 bidragit till en fortsatt positiv utveckling av verksamheten och föreningen.

*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 EKENDAHL



Henrik Bromfält
VD



Susanne
Schüberg



Johan Ödmark



Lars Carlsson



Karin Oldegård
Ljunggren



Lena Sjörling
Kron



Birgitta Lundqvist



Mats Blomberg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÅR 2010 I KORTHET

- Omsättning 560 mkr
- Resultat 50 mkr
- Balansomslutning 4 315 mkr
- Oförändrad bostadshyra
- Inflyttning i 28 lägenheter i kvarteret Agendan (Abrahamsberg), 103 lägenheter i kvarteret Välmågan, fd Lustgården (Stadshagen) och 41 lägenheter av 70 i kvarteret Johannelund (Solna)
- Byggstart av 69 lägenheter i kvarteret Muraren (Täby)
- Förvärv av mark i Ursvik (Sundbyberg)
- Stamreovering har slutförts i kvarteret Blidö 2 (Farsta)

FÖRENINGSVERSAMHET MEDLEMMAR

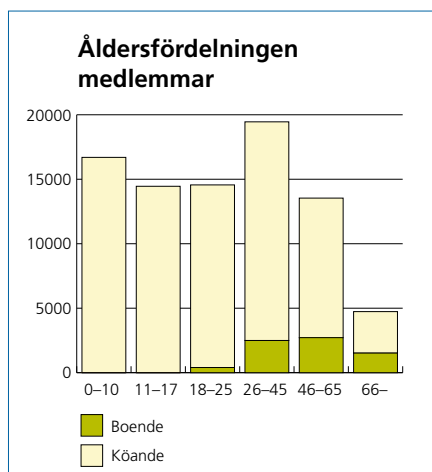
Antalet medlemmar var vid årets slut 83 438, en ökning med 892. Av dessa var 7133 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

MEDLEMSUTBILDNING

Liksom tidigare år har SKBs medlemmar och förtroendevalda erbjudits utbildning och information. En introduktionsträff anordnades i september för medlemmar som valts till nya förtroendeuppdrag. På träffen behandlades SKBs organisation, regelverket som styr verksamheten samt medlemsdemokratin. Medlemmar utan uppdrag i föreningen inbjöds till en informationsträff i november.

Vidare erbjöds under hösten mer erfarna förtroendevalda såväl från fullmäktiges led som från kvartersråden till en studiecirkel. Utbildningen omfattade totalt fyra träffar under hösten. Ett av kurstillfällena riktade sig främst till fullmäktige och ett annat främst till kvartersrådsledamöter. En återträff under våren 2011 är planerad.

Två föreläsningkvällar arrangerades under



2010. I mars föreläste högskolelektor Jari Ristiniemi på temat naturuppfattning och byggd miljö, och i december höll arkitekt Gert Wingårdh en föreläsning om sin syn på arkitektur. Intresset från medlemmarna var stort vid båda tillfällena, varför SKB kommer att fortsätta inbjuda till föreläsningar vår och höst om boendefrågor.

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSTÄMMA

Under 2010 har SKBs fullmäktige bestått av 65 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna samt 43 ledamöter för de köande medlemmarna. Utökningen av antalet ledamöter jämfört med föregående år beror på att de boende i kvarteren Ugglan, Marviken och Agendan utsågs en fullmäktigerepresentant vardera. Utökningen med två köandes ledamöter är en följd av att de boendes representation i fullmäktige ökade under år 2010.

2010 års ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj i Polstjärnan Lyrans lokaler. På grund av stadgeändringar hölls en extra föreningsstämma den 2 september.

STYRELSEN

Styrelsen, som haft åtta sammanträden under året, behandlar främst regelbundet återkommande frågor som ekonomi, byggande med mera, men även andra föreningsfrågor av vikt. Större styrelsefrågor under året har bland annat varit förslag till stadgeändring med anledning av förslag till ändringar av SKBs bospar- och insatsystem med mera (vilket antogs vid dels ordinarie föreningsstämma i maj 2010, dels vid en extra föreningsstämma i september 2010) samt förvärv av bostadsprojekt inom Ursviks-området i Sundbyberg.

KVARTERSRÅDEN

Vid årets slut hade föreningen i samtliga inflyttade kvarter totalt 61 kvartersråd. Under våren bildades kvartersråd i det nybyggda kvarteret Agendan och under hösten i Välmågan (fd Lustgården). Kvartersrådsträffarna 2010 ägde som vanligt rum i början av året. Till dessa var en representant från organisationen "Det naturliga steget" inbjuden för att informera kring miljöfrågor. Därefter redogjorde SKB för den nya miljöplanen för åren 2010-2014. Även andra frågor av intresse för kvartersrådets verksamhet behandlades, bland annat de ordinarie medlemmötena samt planerad medlemsutbildning.

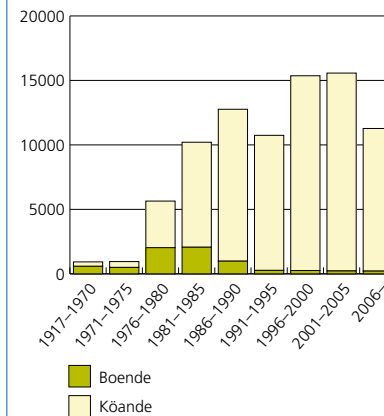
MARKNAD OCH UTHYRNING

SKB äger och förvaltar 7 227 bostadslägenheter i hus byggda från 1917 fram till idag.

KÖTIDER

Kötiden för en lägenhet hos SKB är fortfarande lång. Längst kötid är det till en lägenhet i innerstaden där kötiden ligger mellan 25 och 30 år. För övriga områden är kötiderna följande;

Medlemmarnas turordning



västerort cirka 20 år, söderort 20-25 år och i de båda kranskommunerna Botkyrka och Tyresö är kötiderna 15-20 år. På SKBs hemsida ges information om kötid för de fem senast uthyrda lägenheterna i respektive fastighet. Det går även att se information om snittkötiden per lägenhetstyp per område för åren 2007-2010.

ÖVERENSKOMMELSE OM HYRORNA

Styrelsen och hyresutskottet överenskom att bostadshyrorna 2010 skulle vara oförändrade jämfört med året innan.

BOSTADSUTHYRNING

Vid utgången av 2010 fanns inga outhyrda lägenheter. Under året har beståndet ökat med 172 lägenheter. Därutöver har 907 lägenheter bytt hyresgäst, vilket motsvarar en omflyttning på 13 procent av det totala bostadsbeståndet. Antalet byten uppgick till 60, varav 30 externa.

Den 31 december 2010 var 114 lägenheter uthyrda i andra hand. 60 lägenheter är uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboendestäder. I samband med stamreovering i Farsta och Bredäng har totalt 24 lägenheter tagits i anspråk för evakueringsbehov. Under 2008 inrättade SKB en tjänst för att intensifiera arbetet mot otillåtet boende, vilket resulterat i att 150 lägenheter återgått till föreningen under åren 2008-2010.

BILPLATSER OCH LOKALER

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 264. Av dessa var 41 outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 995, varav 300 var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena. SKBs sammanlagda uthyrningsbara lokalyta uppgår till 45 950 kvadratmeter. De kommersiella lokalerna utgör 30 835 kvadratmeter och ger cirka 36 mkr i intäkt, vilket motsvarar en genomsnittlig hyra om 1 168 kronor per kvad-

ratmeter och år. Efterfrågan på lokaler ökade i slutet av året och rörligheten på lokalmarknaden är fortsatt hög. Uthyrningsgraden i SKB ligger på en konstant hög nivå och var vid årsskiftet 99,0 procent (fyra lediga lokaler).

NYA INSATSER I SKB

SKBs fullmäktige fattade under 2010 beslut om ändrade stadgar. Bland annat höjs bospargränsen från 10 000 kronor till 20 000 kronor. Det årliga bosparandet ökas från 500 kronor per år till 1 000 kronor per år. Upplåtelseinsatsen för lägenheter byggda före år 2000 höjs från 265 kronor per kvadratmeter till 530 kronor per kvadratmeter, dock lägst 20 000 kronor. Hela bosparandet får tillgodoräknas vid betalning av upplåtelseinsatsen. Därmed blir upplåtelseinsatsen den totala insats som skall betalas vid kontraktskrivning.

INFÖRANDE AV UNGDOMSMEDELSKAP

SKBs fullmäktige beslutade även att från den 1 januari 2011 införa ett ungdomsmedlemskap, vilket medför att det så kallade familjemedlemskapet upphör.

Ungdomsmedlemskapet innebär att alla medlemmar, oavsett familjeband, betalar halv årsavgift (det vill säga för närvarande 125 kronor) till och med det år man fyller 18 år. Vid årets slut hade föreningen 31 151 medlemmar som kommer att omfattas av ungdomsmedlemskap 2011, vilket är cirka 41 procent av de köande medlemmarna.

BYGGNADSVERSAMHET

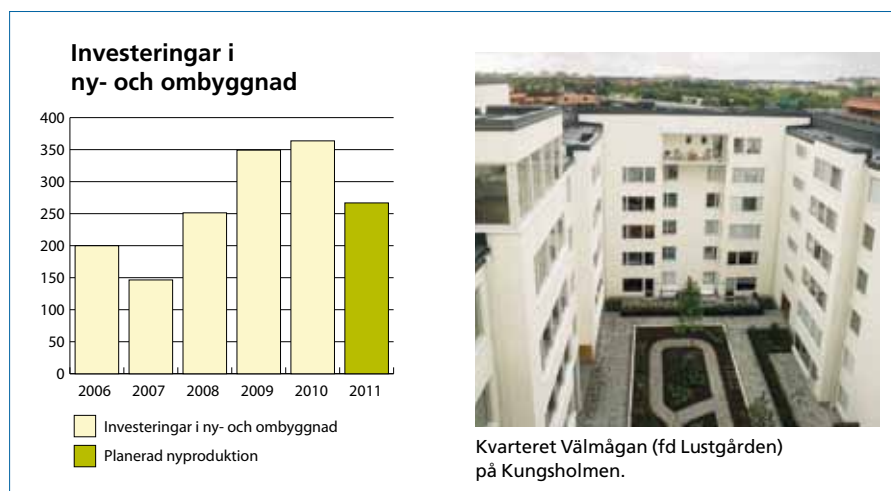
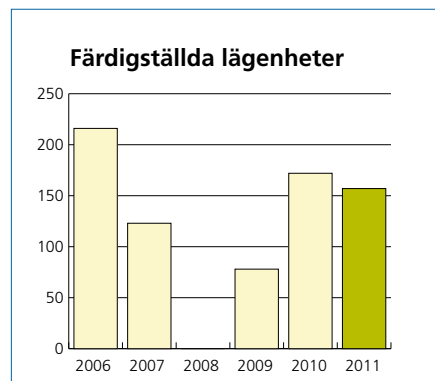
Det långsiktiga målet är att 100 lägenheter skall tillkomma varje år.

AVSLUTADE OCH PÅGÅENDE BYGGPROJEKT 2010

Under 2010 har kvarteret *Agendan* i Abrahamsberg och kvarteret *Välmågan* (fd *Lustgården*) på Kungsholmen färdigstälts. Delar av kvarteret *Johannelund* i Solna har också färdigstälts.

I *Agendan* genomfördes inflyttning i de 28 lägenheterna planenligt i februari, och i oktober färdigställdes fastighetens parkeringsplatser. I entréväningen ligger fyra affärslokaler vars hyresgäster har startat respektive verksamhet i de nya lokalerna under 2010.

I *Välmågan* (fd *Lustgården*) har inflyttning i de 103 lägenheterna skett under perioden juni till september.



Kvarteret Välmågan (fd Lustgården) på Kungsholmen.

Byggnadsarbeten har pågått hela året i Johannelund i Frösunda, Solna. Projektet innehåller 70 lägenheter och under verksamhetsåret har 41 lägenheter blivit inflyttningsklara. Projektet färdigställs våren 2011.

Under året har byggnadsarbetet pågått med full intensitet i *Glottan* i Årsta. Projektet innehåller 59 lägenheter från små enrumslägenheter till stora femrumslägenheter i två etage.

I *Muraren 2* i Täby påbörjades byggandet av 69 lägenheter under hösten 2010.

OMBYGGNADSVERSAMHET

Ombyggnadsverksamheten, med fokus på att byta stammar, bygga om badrum, förbättra ventilation och förnya elanläggningar, har fortsatt under året i kvarteret *Blidö 2* i Farsta där 127 lägenheter har färdigställts. Stambytesverksamheten pågår även 2011 med 279 lägenheter i kvarteret *Sigbardiorden* i Bredäng.

MILJÖ

SKB arbetar sedan 2010 med femåriga miljömål samt ettåriga delmål och miljöaktivitetsplaner för att säkerställa kontinuitet i miljöarbetet och för att tillräckliga resurser avsätts till detta. Miljöplanerna struktureras inom följande sex områden: hållbar energianvändning, hållbar användning av vatten, sund inomhusmiljö, miljöeffektiv avfallshantering, kemikalier i förvaltning och byggande samt miljöeffektiva transporter. En avstämning av miljöarbetet 2010 skall göras under 2011 för att ge en prognos om det femåriga målet kommer att uppnås eller ej.

För att minska energiåtgången för värme, tappvarmvatten och fastighetsel har ett 40-tal energiprojekt av varierande slag och omfattning genomförts. I kombination med tidigare utförda åtgärder har detta medfört att energianvändningen i det befintliga fastighetsbeståndet har minskat med totalt cirka 4 procent om man normalårskorrigerar värmeförbrukningen.

Under 2011 genomförs på försök debitering av varmvatten efter faktiskt förbrukning i *Glottan*. Huset har också försetts med solfångare, som under sommarhalvåret kommer att generera varmvatten för uppvärmning och tappvarmvatten.

Under 2010 ingångsattes byggandet av

kvarteret *Muraren 2* i Täby, vilket har högre miljöambitioner än SKBs tidigare byggprojekt. Projektet ska följa de miljökrav som Stockholms stad ställer på byggherrar i *Norra Djurgårdstaden* – ett miljöprofilområde med höga krav på energi, transporter, anpassningar till ett förändrat klimat, kretslopp och livsstilsfrågor. Kvarteret *Muraren* har projekterats för en energiförbrukning som är hälften så hög som gällande byggnorm.

Samtliga SKBs bostadsområden har OVK-besiktigade ventilationssystem, där besiktningarna följer en lagstadgad plan. I en del fastigheter har besiktningen lett till att anläggningar renoverats eller byggts om för att gällande myndighetskrav skall uppfyllas. SKB har under åren genomfört radonmätningar i samtliga fastigheter i enlighet med Stockholms stads krav. I de fall där halterna överstigit Socialstyrelsens riktvärde har åtgärder vidtagits för att komma till rätta med problemen.

Sveriges nationella mål är att energianvändningen skall minska med 20 procent i det befintliga fastighetsbeståndet fram till 2020. SKB är på god väg och kommer att klara det målet om arbetet fortsätter i samma takt som hittills. Det finns också ett skarpare nationellt mål att energiförbrukningen i samma fastighetsbestånd skall minska med 50 procent fram till 2050. För att ett så utmanande mål skall uppnås måste arbetet starta redan nu eftersom detta mål kräver betydligt mer kraftfulla åtgärder än hittills och kommer att kräva lång framförhållning. SKB kommer under den kommande femårsperioden att starta ett par pilotprojekt för att få svar på vilka åtgärder som behöver genomföras för att det 50-procentiga målet skall uppnås.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

SKBs övergripande mål är att hyra ut och förvalta trygga, trivsamma och välsköta bostäder med god boendekomfort samt att ge medlemmarna en effektiv och personlig service. Skötseln utförs huvudsakligen av egen personal på plats i kvarteren. Under året har 55 fastighets-skötare utfört den dagliga skötseln av fastigheterna och områdena.

ÅRSREDOVISNINGEN I KORTHET

HYRESMEDLEMSENKÄTEN SOM UNDERLAG FÖR FÖRBÄTTRINGSARBETE

Under hösten 2010 genomfördes en enkät för att ta reda på hur hyresmedlemmarna trivs med sitt boende. Motsvarande undersökning gjordes också 2006 och 2008 med mycket goda resultat. Resultatet av 2010 års undersökning var till och med något bättre än tidigare år. Serviceindex uppmättes till 87,2 (86,6 år 2008) och NöjdKundIndex, NKI, till 83.

UTVECKLING

Arbetet med bredbandsutbyggnaden tog fart efter beslut av föreningsstämman i maj. Utbyggnaden leder till en hyreshöjning om 75 kronor/månad för lägenheter om 2 rok och mindre och 85 kronor/månad för lägenheter om 3 rok och större.

UNDERHÅLL

2010 års underhåll uppgick till 74,3 (74,9) mkr och fördelas enligt följande.

Underhållskostnader, mkr	2010	2009
Planerat underhåll		
inklusive miljöåtgärder	46,5	46,9
varav underhållsdel i ombyggnadsprojekt	9,7	9,3
Uttag ur lägenhetsfond	12,9	12,1
Löpande underhåll	14,0	15,1
Lokalunderhåll	0,9	0,8
Summa	74,3	74,9

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

Därutöver har stamreovering pågått i Farsta (Blidö 2).

Uttagen ur lägenhetsfonden på 12,9 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 känt. Med stigande byggkostnader och framtida insatser i allt mer komplexa och komplicerade fastigheter kommer underhållskostnaderna under den närmaste femårsperioden att behöva ökas något jämfört med 2010.

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. Information, intern service (reception / telefonväxel och vaktmästeri) samt arbetet med otillåtet boende hör också till avdelningen.



STURE EKENDAHN

SKBs LEDNING. Överst Kenneth Jansson, marknadschef, därunder Claes Göthman, förvaltningschef, Ingela Lundberg Erik, personalchef, Maria Johem, ekonomichef, Björn Magnusson, teknisk chef och Henrik Bromfält, VD.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för den löpande skötseln av SKBs fastigheter. Kontakterna med de boende sköts i första hand av fastighetsskötarna och förvaltarna i de sex boseserviceområdena.

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, driftpersonal och felanmälan, samt bredbandsutbyggnaden tillhör avdelningen.

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

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

MEDARBETARE

Inom SKB fanns vid årets slut 126 (122) anställda, varav 44 (41) kvinnor och 82 (81) män. Personalomsättningen uppgick till 5,6 (6,6) procent. Många av medarbetarna har arbetat inom SKB under relativt lång tid – den genomsnittliga anställningstiden är 12,5 år. Medelåldern är strax under 48 år. Ett flertal medarbetare uppnår pensionsåldern inom de närmaste åren, och beredskapen att bibehålla kompetens bedöms

vara tillräckligt, då föreningen arbetat med dessa frågor sedan ett par år tillbaka.

KOMPETENSUTVECKLING

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

EKONOMI OCH FINANS

SKB har en välskött och stabil ekonomi som utvecklas stabilt och i linje med de långsiktiga mål som finns i affärsplanen. Resultatet för 2010 är 49,9 (65,4) mkr. Den synliga soliditeten uppgår till 37 procent och är, trots en fortsatt hög investeringstakt, oförändrad mot föregående år.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Under 2010 uppgick hyresintäkterna till 540,1 (527,5) mkr. Ökningen på knappt 13 mkr förklaras av de fastigheter som tillkommit dels som-

maren 2009 och som fått helårseffekt 2010, dels de där inflyttning ägde rum under året, Agendan i februari och Vålågan (fd Lustgården) under sommaren/hösten 2010.

Driftkostnaderna innehåller taxebundna avgifter (uppvärmning, fastighetsel, vatten och sophantering), fastighetsskötsel, reparationer, lokal administration samt övrig drift. De taxebundna avgifterna stod för drygt hälften av driftkostnaderna och uppgick under 2010 till 111,5 (100,8) mkr. Ökningen jämfört med 2009 var därmed 10,7 mkr. Av ökningen svarade uppvärmningskostnaderna för 6,1 mkr och fastighetsel för 4,1 mkr. Under året uppgick de totala driftkostnaderna till 218,4 (200,7) mkr. Underhållskostnaderna uppgick till 74,3 (74,9) mkr under 2010.

Knappt 70 procent av SKBs 134 fastigheter innehas med tomträtt/arrende. Under 2010 uppgick tomträttsavgälderna till 27,0 (24,8) mkr. Villkorsändringar av befintliga avtal samt tillkomsten av kvarteren Agendan och Vålågan (fd Lustgården) förklarar ökningen om 2,2 mkr jämfört med föregående år. Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 13,4 mkr, en ökning med 1,4 mkr jämfört med 2009.

Under 2010 genomfördes en ny fastighetstaxering vilket har inneburit högre taxeringsvärden som med nuvarande regelsystem huvudsakligen slår igenom på fastighetsskatten på lokaler. Byggnader avskrivs årligen med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Fastighetsavskrivningarna uppgick till 66,9 (62,4) mkr under 2010.

Kostnaderna för central administration, som bland annat innefattar ekonomi- och datafunktionerna samt medlemsservice och VD-stab, uppgick till 33,8 (29,2) mkr. Ökningen kan huvudsakligen härledas till högre kostnader för externa tjänster samt ökade distributions- och tryckkostnader för bland annat medlemstidningen.

Räntekostnader är en kostnadspost som har stor påverkan på SKBs resultaträkning. Under första halvåret 2010 var de korta marknadsräntorna relativt oförändrade men har, i likhet med långa marknadsräntor, stigit kraftigt under hösten/vintern. Sammantaget har räntekostnaderna på SKBs fastighetskrediter fortsatt att sjunka under 2010 och uppgick till 72,3 (73,0) mkr. Detta trots en högre genomsnittlig upplåningsvolym under året. Räntetäckningsgraden har sjunkit under året och uppgick vid årsskiftet till 1,6 (1,8). Justerat för avskrivningar är räntetäckningsgraden 2,5 (2,6).

INVESTERINGAR OCH FINANSIERING

Under 2010 uppgick investeringarna till 375,3 (349,3) mkr, varav fastigheter 364,4 (347,2) mkr samt bredband, arbetsmaskiner, inventarier, ADB-utrustning och fordon 10,9 (2,1) mkr. Målsättningen är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten på ett sådant sätt att räntekostnaderna minimeras samtidigt som risktagandet begränsas.

SKULDPORTFÖLJ

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter var vid årsskiftet 2 455,8 mkr, en ökning med 183,4 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 +/-7,9 mkr (avser lån med räntejustering 2011). Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 3,20 (3,13) procent.

INSATSER

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas insatskapital uppgick vid årets slut till 902,1 (838,8) mkr, en ökning med 63,2 (52,3) mkr. Medlemsinsatserna ökade med 16,4 (24,3) mkr medan upplåtelseinsatserna ökade med 46,8 (28,0) mkr. Trots en ökning av antalet medlemmar är tillskottet av nya medlemsinsatser avtagande jämfört med föregående år. Detta i takt med att allt fler medlemmar har fullbetalt sina insatser och nått maximal medlemsinsats. Ökningen av upplåtelseinsatserna beror huvudsakligen på de nytilkomna fastigheterna. 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 (265) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts efter år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt tio procent av produktionskostnaden.

EKONOMISK UTBLICK 2011

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,0 procent.
- Fortsatt stigande ränteläge medför att den totala räntekostnaden förväntas öka med cirka 18 mkr jämfört med 2010.
- Nya kreditfaciliteter har förhandlats fram, omfattande totalt 300 mkr.
- Det externa finansieringsbehovet beräknas till 200 mkr med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter.
- Fortsatt nedtrappning av räntebidragen.
- Budgeterat resultat för 2011 understiger 2010 års utfall med drygt 17 mkr.
- Nytt bospar- och insatssystem från och med januari 2011.



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 bor i en SKB-lägenhet.

Medlemsinsats Medlemsinsatsen uppgår till 15 000 kronor (25 000 kronor efter 1 januari 2011), varav 10 000 kronor (20 000 kronor efter 1 januari 2011) 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 2010 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 2010 utgick ingen ränta på medlemmarnas medel på grund av att Riksbankens referensränta var lägre än 1 procent

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 2010 låg på 0,5 procent under hela året, kan ingen utdelning ske för 2010.

RESULTAT OCH BALANSRÄKNING	2010	2009
RESULTATRÄKNING, MKR		
Hysesintäkter	540,1	527,5
Övriga intäkter	20,3	20,0
Nettoomsättning	560,4	547,4
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-218,4	-200,7
Underhållskostnader	-74,3	-74,9
Tomträttsavgälder	-27,0	-24,8
Fastighetsavgift/skatt	-13,4	-12,0
Driftnetto	227,2	235,0
Fastighetsavskrivningar	-66,9	-62,4
Bruttoresultat	160,4	172,6
Central administration och medlemservice	-33,8	-29,2
Kostnadsföring projekt	-	-2,1
Rörelseresultat	126,5	141,2
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteutgifter och liknande resultatposter	0,5	0,6
Räntebidrag	1,6	2,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-78,8	-78,9
Årets resultat	49,9	65,4
BALANSRÄKNING, MKR		
Anläggningstillgångar	4 277,2	3 970,6
Omsättningstillgångar	37,7	49,6
Summa tillgångar	4 314,9	4 020,1
Eget kapital	1 614,0	1 500,9
Medlemmars medel	94,2	87,8
Långfristiga skulder	2 455,8	2 272,4
Kortfristiga skulder	150,9	159,1
Summa skulder och eget kapital	4 314,9	4 020,1
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Yta bostäder per 31 december, kvm	500 518	490 546
Yta lokaler per 31 december, kvm	45 950	45 432
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	3 873,4	3 637,8
Fastighetslån inkl kontokrediter, mkr	2 455,8	2 272,4
Avskrivningar totalt, mkr	68,9	64,6

NYCKELTAL	2010	2009
LÖNSAMHET		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	6,0	6,9
2 Avkastning på totalt kapital, %	3,1	3,7
3 Avkastning på eget kapital, %	3,2	4,5
KAPITAL, FINANSIERING OCH INVESTERING		
4 Soliditet, %	37,4	37,3
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	57,5	57,3
Investeringar, mkr	375	349
RISKBEDÖMNING		
6a Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,8
6b Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6
7 Räntebidragsexponering, %	0,3	0,5
FÖRVALTNING		
8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1
9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	2,8	2,2
10 Hyra bostäder kr/kvm	992	986
11 Underhållskostnader, kr/kvm	136	140
11 Driftkostnader, kr/kvm	400	374
11 Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	462	429
11 Driftnetto, kr/kvm	416	438
11 Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	419	443
PERSONAL		
Medelantal anställda	124	121
Personalomsättning, %	6	7
Sjukfrånvaron, %	5,3	7,2
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Boende medlemmar	7 133	6 945
Köande medlemmar	76 305	75 601
Totalt antal medlemmar	83 438	82 546
Årsavgift per huvudmedlem, kr	250	250
Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125
Antal lägenheter (inkl 41 st i kv Johannelund)	7 227	7 054
Omflyttning, % av antal lgh	13	18
Lägenhetsbyten totalt	60	35
därav externt	30	18
därav internt	30	17

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

- Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.
- Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
- Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.
- Fastighetslån/kontokrediter i procent av bokfört värde fastigheter inkl pågående ny- och ombyggnader.
- Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.
- Samma som 6a men efter återförande av avskrivningskostnaden.
- Räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- Hyresbortfall (bostäder) i procent av total hyresintäkt (bostäder).
- Hyresbortfall (lokaler) i procent av total hyresintäkt (lokaler).
- Genomsnittlig bostadshyra vid årets ingång exklusive nyinflyttade fastigheter.
- Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrningsbar bostads- och lokalyta

MOTIONER OCH UTLÅTANDEN I SAMMANDRAG

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

1. Om ändring av stadgarna § 6. Överföring av medlemskap

av Henrik Winberg, hyresmedlem i Göken

Motionären yrkar att andra mening- en i SKBs stadgar § 6. Överföring av medlemskap ändras till att lyda enligt nedan:

”Likaledes gäller att medlem vid isärflyttning efter ett långvarigt äktenskap eller samboförhållande får överföra sin andel i föreningen på förutvarande make/maka eller sambo.”

Motionären motiverar sitt resone- mang med att det inte handlar primärt om upplösning av ett förhållande utan av behovet att flytta isär, av olika orsaker.

På detta sätt visas i stadgarna en vilja att bistå medlemmarna i besvär- liga familjesituationer så länge det inte föreligger missbruk av innehav och turordning. Dessutom borde man exemplifiera vad som menas med ”långvarigt”.

Styrelsen anför att överlåtelse av medlemskap i SKB medges idag till make/maka/sambo vid dödsfall och vid långvarigt äktenskap eller samboförhållande. Inom SKB är det uteslutande turordningen som avgör vilka medlemmar som får hyra en viss lägenhet, vilket av många uppfattas som rättvist och positivt. En ändring av skrivningen i stadgarnas § 6 från upplösning av långvarigt äktenskap till isärflyttning skulle utgöra ett betydande undantag som på sikt kan kullkasta turordningsprincipen. I de interna riktlinjer som tillämpas vid överföring av medlemskap har tidsgränsen för ett långvarigt äktenskap eller samboför- hållande satts till sex år.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

2. Angående rösträtt

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Motionären hävdar att i SKB till- lämpas ett uråldrigt röstförfarande baserat på elitistiska principer. I val till Sveriges riksdag (cirka 4 miljoner

röstberättigade) kan var och en avge sin röst. I val till SKB (cirka 83 000 röstberättigade) kan endast 108 avge sin röst. Motionären anser att resul- tatet blir att de boende får betala den rådande maktelitens projekt.

Motionären hemställer därför att årsmötet beslutar att grupperna köande och boende ekonomiskt skiljs åt, att alla i gruppen köande skall ha rösträtt vad gäller de köandefrågor som de betalar för, samt slutligen att alla i gruppen boende skall ha rösträtt vad gäller de boendefrågor som de betalar för.

Styrelsen anför att det stora antalet medlemmar i SKB omöjliggör att alla medlemmar kan delta på förenings- stämmor och avge sin röst. Därför tillämpar SKB i likhet med en mängd olika föreningar och organisationer (däribland den svenska riksdagen) ett system med representativ demokrati där medlemmarna representeras av valda ombud, (fullmäktigeleda- möterna), som representerar både kömedlemmar och hyresmedlemmar. Att skilja kömedlemmar och hyres- medlemmar åt strider mot SKBs före- ningsidé. I en medlemsförening hjälper man varandra för ömsesidig nytta. Såväl köande som boende är medlem- mar i samma förening och har, genom den representativa demokratin, rätt att yttra sig över samtliga frågor.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

3. Angående medlemsmöten

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Motionären hemställer att årsmötet uttalar som sin mening att SKB skall vara en demokratisk organisation där alla medlemmar skall ha lika möjlighet att påverka, att på medlemsmöten får ingen anställd personal närvara, samt att alla personal på alla årsmöten skall vara slutna.

Styrelsen uttalar att SKB är en demo- kratisk organisation. Detta garanteras genom föreningens stadgar, där särskilt §§14–19, §§24–26 samt §28 beskriver föreningens demokratiska

modell. Vid olika föreningsmöten, som medlemsmöten, kvartersråds- möten och föreningsstämmor deltar ibland anställd personal för att informera i sakfrågor, svara på frågor etc. Detta gör att kontakt, information och erfarenhetsöverföring mellan boende/ köande och föreningens verkställande organisation blir bättre och snab- bare. Den anställda personalen deltar dock aldrig i några omröstningar eller beslut. SKBs medlemmar torde själva vara fullt kapabla att på möten ta ställning till huruvida omröstningar skall vara öppna eller slutna, samt att självständigt bedöma värdet på infor- mation som ges av anställda.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse att-sats 1 för besvarad, samt att avslå att-sats 2 och 3.

4. Om att reformera turordningssystemet!

av Ola Kjellberg, kömedlem

Motionären yrkar att föreningsstäm- man beslutar att förändra SKBs tur- ordningssystem, så att medlemmarnas kötider nollställs vid kontraktsskrivning **eller** att föreningsstämman beslutar att förändra SKBs turordningssystem, så att medlemmarnas kötid halveras vid kontraktsskrivningen **eller** att föreningsstämman beslutar att förändra SKBs turordningssystem, så att medlemmarna förlorar 10 år vid kontraktsskrivningen och att för- eningsstämman utser en utrednings- grupp att utreda frågan ytterligare.

Styrelsen konstaterar att yrkandet som motionären ställer har behand- lats på tidigare föreningsstämmor. En grundläggande tanke med SKBs system är att även efter det att en medlem har fått en lägenhet skall ska denne ha möjlighet att söka ny lägen- het när livssituationen förändras. Får redan boende medlem i föreningen en ny lägenhet blir det ju en lägen- het ledig till föreningen. Om medlem inte skulle ha möjlighet att söka en ny lägenhet i SKBs bestånd skulle det skapa en inläsnings effekt som sannolikt skulle öka risken för externa byten.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att avslå motionen.

5. Stopp för medlemskap för personer under 18 år

av Ola Kjellberg, kömedlem

Motionären konstaterar att är myndighetsåldern i Sverige är 18 år. Omyndiga barn ska enligt huvud- regeln i Föräldrabalken inte ingå bindande avtal. Dock kan det ske med vårdnadshavarens samtycke, vilket sker inom SKB. Stockholms allmänna bostadsförmedling har regeln att man först får gå med från den månad man fyller 18 år. Motionären anser att det är fel och oetiskt från SKBs sida att ta in omyndiga barn i en förening som ändå inte kan erbjuda några lägen- heter. De som redan är medlemmar och under 18 år idag ska naturligtvis kvarstå som medlemmar, men motio- nären yrkar att man först beviljas med- lemskap i SKB från den månad man fyller 18 år.

Styrelsen konstaterar att frågan behandlades i en motion på 2007 års föreningsstämma. Yrkandet i motionen avslogs. SKB är en förening öppen för samtliga oavsett ålder. När medlemmen fyller 18 år får han/hon teckna hyresavtal på den lägenhet medlemmen tilldelas som nummer ett bland sökande till lägenheten. Ett medlemskap från tidig ålder möjlig- gör ett sparande i föreningen så att medlemmen innehar delar eller hela det belopp som erfordras för att betala upplåtelseinsatsen och därmed ha möjligheten att teckna kontrakt. Vidare har medlemmar under 18 år möjlighet att under sin uppväxttid följa föreningen och skapa sig en bild av och kunskaper om densamma.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

6. Om seniorboende +55 år

av Olena Visotski, kömedlem

Då SKB ej har någon form av seniorbo- ende yrkar motionären att Stockholms Kooperativa Bostadsförening bejakar byggnation eller ombyggnation av redan befintlig huskropp/år av lägen- heter för ett seniorboende, att detta boende kan innehålla mindre lägenhe- ter mellan 50-65 kvadratmeter. Boen- det ska vara anpassat för målgruppen och ha öppna golvytor, sakna trösklar, inrymma ett gemensamt utrymme för större sammankomster och tvättstu- gan ska kunna nås med hiss. Huset

bör byggas utan allt för mycket naturlig kuperad terräng och med närhet till Stockholms innerstad el närförort.

7. Om trygghetsboende för SKBs medlemmar

av Monica Odén-Berggren,
fullmäktigsuppleant för köande,
ledamot i hyresutskottet

Motionären konstaterar att många medlemmar i SKB har uppnått/ kommer att uppnå 70 års ålder och även högre ålder än 70 år. Vidare konstateras att det finns så kallade "inläsningseffekter" inom SKBs fastighetsbestånd, det vill säga att det är ekonomiskt svårt, för äldre boende medlemmar att flytta inom SKB. Motionären för därför fram åsikten att trygghetsbostäder borde ingå i SKBs bostadsbestånd. Trygghetsbostäder är en form av bostäder för äldre som känner sig otrygga och/eller socialt isolerade. I Trygghetsbostäder ska det finnas gemensamhetslokal med möjlighet att inta gemensamma måltider, personal vissa tider på dygnet och trygghetslarm. Ett annat krav är att den boende eller en av de boende (i par) skall ha uppnått 70 års ålder.

Motionären yrkar att SKBs fullmäktige röstar ja, till att styrelsen omgående planerar för att bygga trygghetsbostäder till äldre SKB medlemmar.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 6 och 7 i ett sammanhang:

Styrelsen konstaterar att de förslag som tas upp i motionerna om att inrätta olika typer av seniorboende liknar de som tidigare på olika sätt tagits upp. Boendeformen har haft olika namn beroende på inriktning och kallats + 55-boende, 65+boende, trygghetsboende eller liknande. Förslagen tyder på att det finns ett intresse bland SKBs medlemmar för ett mer anpassat boende utifrån personliga önskemål och behov.

En allmän inställning från föreningens sida har varit att bygga bostadshus och lägenheter så att dessa så mycket som möjligt kan passa olika intresseinriktningar och ålderskategorier. Den reguljära nyproduktionen är redan väl tillrättalagd för till exempel personer med rörelsehinder. Medlemmarna bör i god tid planera för att kunna bo bra på äldre dagar genom att ta reda på vilka lämpliga lägenheter som finns. De äldre lägenheterna inom SKB är ibland mindre handikappanpassade, men som boende i dessa torde man i de flesta fall ha en turordning som räcker till för att hitta en lägenhet som passar ens behov och ekonomi.

För att underlätta för kvarboende i sin befintliga lägenhet på äldre dagar, kan bostadsanpassningsbidrag sökas hos kommunens biståndshandläggare för de särskilda åtgärder, som kan anses erforderliga. Bostadsanpassningsbidrag kan givetvis sökas för både äldre lägenheter och för nyproduktion.

Det huvudsakliga problemet med att bygga olika typer av kategoriboende är att det kan komma att sätta SKBs turordningssystem ur spel, genom att skapa flera olika exklusiva köer för olika grupper. Det gäller för såväl den typen av +55-bostäder respektive trygghetsboende, som för andra typer av kategoriboenden som medlemmar kan tänkas efterfråga, exempelvis serviceboende och ungdomsboende.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionerna besvarade.

8. Om utveckling av tidningen "Vi i SKB"

av Monica Odén-Berggren,
fullmäktigsuppleant för köande,
ledamot i hyresutskottet

Motionären framför kritik mot innehållet i tidningen Vi i SKB, speciellt mot aprilnumret. Motionären föreslår därför, i avsikt att utveckla tidningen Vi i SKB, att fullmäktige beslutar att redaktionskommittén för tidningen Vi i SKB omorganiserar till att bestå av 4 personer anställda hos SKB inklusive ansvarige utgivaren, 6 SKB medlemmar med fördelningen 2 fullmäktigeledamöter boende samt 4 medlemmar i SKB. Vidare föreslås att utgivningen av tidningen Vi i SKB ökar till 3 nummer per år. Ett av valberedningen fastställt årsarvode plus sammanträdesarvode ska utgå till de 6 SKB medlemmar som ingår i redaktionskommittén för den arbetsinsats som de gör för föreningsmedlemmarna. Slutligen föreslås att information om ovan som leder till beslut på 2011 årsmöte ska informeras om på SKBs hemsida, samt att medlemmar som är intresserade av uppdraget i redaktionskommittén kan anmäla sig till föreningssekreteraren.

Styrelsen framhåller att motionens syfte är positivt. Det är viktigt med en tidning som speglar verksamheten inom föreningen för såväl boende som köande medlemmar. Det kan vara fråga om förvaltning, nyproduktion, ekonomiska frågor, olika projekt, reportage, insändare etc. Det gäller givetvis att utveckla tidningen i takt med förändringarna inom föreningen.

Att ge ut ytterligare ett tredje nummer av en 32-sidig Vi i SKB innebär en

totalkostnad på över 500 000 kronor. För att ge medlemmarna tillgång till mer aktuell information mellan aprilnumret och oktobernumret är det lämpligare att öka informationen på hemsidan.

Det är inte frågan om redaktionskommitténs arbetsformer och sammansättning i sig som är avgörande för tidningens utveckling. Det är givetvis medlemmarnas intresse i och engagemang för föreningen som skall avspeglas i tidningens innehåll. En allt viktigare roll för information och kommunikation inom föreningen spelar hemsidan, vilken successivt har byggts ut och förbättrats under senare år. Denna utveckling kommer att fortsätta. Tidningen Vi i SKB och hemsidan kompletterar varandra på ett ändamålsenligt sätt. I det framtida informations- och kommunikationsarbetet är det viktigt att det finns en sammantagen grundsyn för dessa "medier" inom föreningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

9. Om utvecklingsutskott – ett nytt arbetsutskott till fullmäktige

av Monica Odén-Berggren,
fullmäktigsuppleant för köande,
ledamot i hyresutskottet

Motionären framför att SKB befinner sig i en för många medlemmar smärtsam brytningstid, med oro för SKBs ekonomiska förmåga att uppfylla sitt åtagande enligt den ekonomiska föreningslagen när det gäller att erbjuda lägenheter till överkomliga hyror och insatsnivåer. Motionären yrkar därför på att fullmäktigeledamöterna beslutar att ett nytt arbetsutskott till fullmäktige inrättas och kallas utvecklingsutskott, att utvecklingsutskottet organiseras med 5–7 ledamöter som är medlemmar i SKB, och har intresse och kompetens att arbeta konstruktivt från idé till förslag. Utvecklingsutskottet/ ledamöterna skall få fri tillgång till fakta och kunskapsinhämtning. Slutligen yrkas att utvecklingsutskottets ledamöter får en fast ersättning per år och sammanträdesarvode, att styrelsen får i uppdrag att utföra de ändringar som behöver göras i stadgarna, samt att SKB informerar på hemsidan och i tidningen Vi i SKB.

Styrelsen anser att det naturligtvis är viktigt att diskutera utvecklings- och framtidsfrågor inom föreningen. Motionärens syfte är därför lovligt. Styrelsen har också med stort intresse tagit del av idén om ett utvecklingsutskott och diskuterat fördelarna och nackdelarna med förslaget.

SKBs utveckling diskuteras på styrelsesammanträden, kvartersrådsmöten, på ordinarie och extra medlemsmöten, mellan fullmäktige för köande och från olika kvarter inom ramen för SKBs föreningskola, på budgetmöten, på fullmäktigedagen i november och på föreningsstämman. Mötesverksamheten inom SKB är, vilket motionären själv påpekar, omfattande. För vissa specifika frågor tillsätts nu och då arbetsgrupper som under en begränsad tid arbetar med analyser, överväganden och olika förslag. Det kan till exempel gälla hyressättningsprinciper eller enskilda byggprojekt. Dagens fullmäktigeledamöter är dessutom aktiva och intresserade av bostadsfrågor och utvecklingsarbete inom bostads- och byggsektorn. I detta sammanhang bör också pekas på motionernas viktiga roll i föreningens utvecklingsarbete.

De frågor som tas upp i motionen är alltså viktiga. Istället för att etablera ett nytt organ inom föreningen anser styrelsen att flexibla och ändamålsenliga arbetsmetoder i så stor utsträckning som möjligt skall tillämpas inom föreningen. Därigenom skapas goda förutsättningar för vitalitet och kreativitet, inte minst i fråga om utvecklingsfrågor.

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

10. Om hyressättning och korta besök i SKB-lägenheter

av Monica Odén-Berggren,
fullmäktigsuppleant för köande,
ledamot i hyresutskottet

Motionären beskriver inledningsvis i sin motion att hon som ledamot i i hyresutskottet blivit mycket förvånad av, då hon i slutet av oktober 2010, fått beskedet från SKBs hyresenhet att hon inte fick komma på en allmän visning av en uppsagd lägenhet. Motionärens avsikt var att införa kommande hyresförhandlingar mellan styrelsen och hyresutskottet få en uppfattning om SKBs lägenheter utifrån kriterierna: standard, kvalitet, läge, fastighetens ålder och tillgänglighet (till exempel hiss eller ingen hiss) och lägenhetens storlek.

Mot bakgrund av detta yrkar motionären att fullmäktige idag beslutar att ledamöter under sina förtroendeuppdrag generellt får frihet att på bästa möjliga arbetsätt utföra sina uppdrag, samt att ledamöter i hyresutskottet bör själva eller erhålla medel för att systematisera poängsättning (i läsform) för huvudkriterierna: standard, läge (inklusive service), kvalitet, lägenhetens storlek, fastigheters ålder, tillgänglighet (till exempel hiss eller ingen hiss).

Hyresutskottet menar att det som motionären "citerar" är en egen tolkning av hyresutskottets sammanträde nr 9 den 2 november 2010. Under §7 Övriga frågor diskuterades frågan och i protokollet från detta möte står följande:

Tor-Björn Willberg tog upp frågan om hyresutskottets medlemmar ska ha rätt att gå på lägenhetsvisningar i syfte att bilda sig en uppfattning om standard m m för att bättre kunna bedöma skillnader i hyres-sättning. Efter diskussion bordades frågan till nästa interna möte.

Flera av hyresutskottets medlemmar har deltagit i planeringsgrupper för nyproduktion av fastigheter och på detta sätt fått en relevant insyn i vilken standard, läge, närhet till kommunikationer, tillgänglighet respektive fastighet har.

Genom att hyresutskottets medlemmar kommer ifrån olika områden, köande – boende, bostad i olika områden och lägenheter inom SKB finns det en samlad gedigen kunskap inom hyresutskottet.

Hyresutskottet är en sammansatt grupp som tillsammans diskuterar, värderar och fattar beslut om vad som behövs för att utföra sitt åtagande.

Hyresutskottet kan inte ställa sig bakom motionärens yrkande eftersom det snarast skulle försvåra för hyresutskottet att utföra sitt gemensamma uppdrag.

Styrelsen anför att när en lägenhet blir ledig för uthyrning kallas idag cirka 50 medlemmar till visning. Det finns anledning att betänka att det är medlemmens privata hem som visas. Styrelsen har inga invändningar mot att hyresutskottet eller dess ledamöter besöker olika lägenheter men anser att spontana besök av enskilda ledamöter inte är särskilt lämpligt av praktiska och integritetsmässiga skäl. Finns det emellertid särskilda skäl för "spontanbesök" bör en samordning ske via hyresutskottet.

Vad gäller motionären önskemål om erhålla medel för att systematisera poängsättning för lägenhetens huvudkriterier såsom standard, läge, kvalitén m m, vill styrelsen påminna om att det för samtliga SKBs lägenheter har gjorts så kallad bovärdeklassning. Även för nyttillkommande lägenheter görs det en sådan klassning. Bovärdeklassningen görs enligt ett noggrant och utprövat system som följer hyresmarknadskommitténs rekommendationer. I systemet tas hänsyn till de parametrar som motionären nämner. Styrelsen anser därför inte att det finns behov av att ändra det systemet eller att det bör ankomma på enskilda ledamöter i hyresutskottet att på eget initiativ sätta

igång utredningar om poängsättning etc. Hyresutskottet har möjlighet att inom ramen för sina uppgifter aktualisera den typen av frågor.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

11. Angående medlemmens val vid inflyttning i det äldre beståndet

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Motionären inleder med att hävda att när det gäller priset i det äldre beståndet har ingen omfattande diskussion förts. Motionären hävdar att priset är den enda fråga som bevararna av det gamla har haft att invända mot, varför han har utvecklat ett tredje förslag som i korthet ut på att priset för en lägenhet i det äldre beståndet sätts enligt principen:

Lägenhetens yta multipliceras med medianproduktionskostnaden¹ för föregående år² minus kostnaderna för att uppgradera lägenheten och fastigheten till nyproduktionsstandard.

Motionären hemställer att årsmötet ställer sig bakom denna prisprincip.

¹ median: hälften av alla lägenheter har en högre produktionskostnad och hälften har en lägre.
² föregående år därför att det finns ingen tillförlitlig statistik för aktuellt år.

12. Angående medlemmens val vid nyproduktion

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Med hänvisning till tidigare uppdragna linjer i motioner om HyrÅga samt fördjupad/förenklad diskussion på skb. syntes.be/2011/MotionerSKB2011.htm föreslår motionären årsmötet att SKB-medlem skall få välja mellan att äga och att hyra sin nya bostad i enlighet med tidigare diskuterade riktlinjer.

13. Om begäran av utredning om hyres-/ägarmodellen

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

I samband med motionerna om "hyrägande" förespråkar motionären värdet av en utredning huruvida en del av nybyggnationen, exempelvis på Kungsholmen, skulle kunna bli ett pilotprojekt för förvaltning av den föreslagna hyres-/ägarmodellen. Motionären föreslår därför stämman

att ge styrelsen i uppdrag att göra en utredning om detta snarast.

14. Om utredning av hyr-/ägarmodell

av Ingela Engblom, fullmäktig, Maria Bergvall, Lena Broman, Daniel Frölander, Christine Ingre, Göran Persson, hyresmedlemmar, samt Maximilian Kangur, kömedlem. Samtliga boende i Timmermannen

Motionärerna yrkar på att SKB låter utreda fördelarna/nackdelarna med den i tidigare motioner föreslagna hyr-/ägarmodellen.

15. Om förnyat ställningstagande till den kritik (såväl positiv som negativ!) som Stockholms Stad avgivit i ett tjänsteutlåtande

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Motionären framför att det tidigare framkommit att Stockholms stads exploateringskontor, bland annat, uttryckt sig kritiskt till SKBs nuvarande form med kooperativ hyresrätt (exploateringskontorets tjänsteutlåtande 080918, bilaga 1). Problemen med SKBs nuvarande modell har även diskuterats av hyresutskottet i "Vi i SKB" (2007okt, bilaga 2) och av Mikael Möller (2010okt, bilaga 3). Vidare hänvisar motionären till Göran Perssons utredning om ägarlägenheter, och menar på att denna utredning har givit ett stöd till Mikael Möller om en "korrigerande syntes" inför framtiden.

Motionären föreslår att styrelsen tillsammans med Stockholms stads experter låter en objektiv part granska Mikael Möllers förslag.

Kopior av de bilagor som bifogades till motionen kan beställas från SKB; kontakta SKB, Carina Challis, Box 850, 161 24 Bromma, e-post: carina.challis@skb.org.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 11–15 i ett sammanhang.

Styrelsen konstaterar att motionärerna upprepar i stort sett samma förslag som framförts i motioner till tidigare föreningsstämmor. Föreningsstämmorna har vid samtliga tillfällen avslagit motionerna. Något nytt har inte framkommit som ändrar styrelsens uppfattning. 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 heller göras.

Att utreda frågan om ägarlägenheter är av flera skäl inte motiverat.

Ägarlägenheter inte är tillåtna i befintliga bostadshus enligt svensk lagstiftning. Omvandling till ägarlägenheter, eller att börja bygga sådana, strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenligt med föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionerna 11–15.

16. Om kooperativ hyresrätt /ägarlägenheter

av Carl Henrik Bramelid, fullmäktig för köande

Med anledning av de senaste årens motioner om att SKBs bostadsbestånd ska omvandlas till ägarlägenheter, alternativt med en utredning i frågan innan omvandlingen drar igång, anför motionären ett antal skäl mot detta. Motionären främsta invändning mot detta är att det dels är det direkt olagligt. Vidare ingår det inte i SKBs idé eller värderingar att sälja av sina bostäder. Motionären konstaterar också att när man införde möjligheten till ägarlägenheter så gällde det bara nybyggnation och inte omvandling av redan befintliga bostäder. Man gjorde en prognos som innebar att i dagsläget skulle finnas minst 5 – 6 000 ägarlägenheter, hittills har det bara blivit runt 245 stycken. Även personer utanför SKB verkar mycket måttligt intresserade av ägarlägenheter som bostadsform.

För att locka fler till förslaget till en omvandling till ägarlägenheter så kryddar man med ränta på 5 procent ränta på insatskapitalet. Mot detta anför motionären att det skulle betyda en hyreshöjning på 5 946 kronor per år (496 kronor per månad) för en genomsnittslägenhet (total bostadsyta/antalet lägenheter).

En omvandling av SKB till ägarlägenheter skulle få konsekvensen att efter utförsäljningen av bostäder skulle det inte finnas några lägenheter kvar och SKB måste då börja om och bygga nya lägenheter som skulle säljas på nytt. Bostäderna skulle inte säljas automatiskt till familjen/personen som bor i lägenheten utan till de som bjuder högst. Grupper som är ekologiskt svaga skulle inte ha någon chans att köpa loss sin bostad. Motionären tycker att SKB ska fortsätta med kooperativ hyresrätt och yrkar att när föreningen reviderar stadgarna nästa gång ska man införa 0 procent ränta på insatskapitalet, samt vidare att inom överskådlig (20 år), framtid inte omvandla SKBs bostadsbestånd till ägarlägenheter.

Styrelsen framhåller att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärd

eller möjligt och instämmer därmed i huvudsak med de åsikter som framförs i motionen. Ägarlägenheter strider mot föreningens stadgar.

Motionären kommenterar även hur en förespråkare för ägarlägenheter har argumenterat att det vid en omvandling till ägarlägenheter skulle det bli möjligt att erbjuda en fast ränta om 5 procent årligen på sparande i SKB. Som motionären helt riktigt konstaterar skulle en ökning av räntan på medlemmarnas sparande leda till hyreshöjningar. Motionären föreslår därför att nästa gång stadgarna revideras skall införas 0 procent ränta på insatskapitalet. Styrelsen hänvisar där till den översyn av SKBs bospar- och insatssystem som föregick den modell som trädde i kraft den 1 januari 2011. Någon ändring av räntan utöver vad som är möjligt enligt stadgarna är därför inte aktuell.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

17. Om välorganiserad andrahandsuthyrning

av *Monica Odén-Berggren, fullmäktigsuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet*

Motionären anför att arbetslivets krav på geografisk rörlighet kan medföra att medlemmar under några år kan behöva bo på annan ort eller i ett annat land, exempelvis på grund av lärlingsutbildningar eller traineeanställningar. Motionären yrkar därför att SKBs fullmäktige godkänner och beslutar att SKB förvaltningen organiserar en tjänst med andrahandsuthyrning, samt att SKB förvaltningen är generös och tillmötesgående mot sina medlemmar avseende andrahandsuthyrning

Genom tjänsten skulle andra SKB-medlemmar, som skulle vara prioriterade, få ett tillåtet andrahandsboende.

Styrelsen anför att de regler som tillämpas vid andrahandsuthyrning numera har mjukats upp jämfört med tidigare. Idag godkänns andrahandsuthyrning till exempel vid studier/arbete på annan ort, sjukdom och provboende. SKB får cirka 100 ansökningar per år och 95 procent av ansökningarna godkänns, eftersom sökanden bedöms ha godtagbara skäl. Omfattningen av andrahandsuthyrningen är således inte på sådan nivå att det krävs en speciell tjänst för denna uppgift.

Styrelsen anser att andrahandsuthyrning ska vara möjlig om beaktansvärda skäl finns. Avsikten med SKBs lägenheter är att de skall nyttjas för permanent boende. Andrahands-

uthyrning främjar inte köande medlemmar möjlighet att få en lägenhet hos SKB.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

18. Om att förlust av lägenheter förvrider turordningssystemet

av *Monica Odén Berggren, fullmäktigsuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet*

Motionären konstaterar att SKBs turordningssystem kringås genom så kallade externa byten, det vill säga genom att SKB-lägenheter byts ut mot lägenheter utanför föreningens fastighetsbestånd.

Vidare konstateras att det inte skulle hjälpa SKBs medlemmar om stadgarna förändrades, eftersom Sveriges rikes lag och lagtolkningspraxis står över föreningsstadgar. För att komma till rätta med problemet och "skydda" **Turordningen** stadgeparagraf 7 framför motionären några förslag som hon tror skulle kunna vara möjliga att införa:

- Ett förbud mot att marknadsföra/annonsera ut lägenheten på internet eller i annan media för byte eller försäljning. En SKB lägenhet är inte en enskild egendom!
- Ta bort "eller hyresnämndens tillstånd".
- Drivs ut hyresärende av hyresgästen eller den hyresgäst som eftertraktar SKB lägenheten i en rättslig instans, till exempel Hyresnämnden, tillkommer en administrationsavgift, till exempel 50 000 kronor. Det är en avgift som skall täcka administration för det rättsliga ärendet och ersätta förlust av turordning till den lägenhet som kommer att bytas externt.

Motionären yrkar därför att fullmäktige beslutar att ge styrelsen i uppdrag att ändra och kontrollera hyresavtalstexten enligt ovan A, B, C eller likalydande text, samt att SKB tar ut en administrationsavgift, nivå cirka 50 000 kronor, med rätt att årligen följa inkomstbasbeloppet, för att minimera föreningens ekonomiska förlust vid en rättslig process.

Styrelsen konstaterar att motionären tar upp frågor som i huvudsak regleras enligt gällande lagstiftning. Vid externbyten följer SKB hyreslagens regler och prejudicerande beslut av hyresnämnden. Vad gäller lägenhetsbyten finns det inte något rättsligt stöd eller annat stöd för ett förbud mot att annonsera ut en lägenhet för byte på internet. Det är heller inte möjligt för SKB att ta

ut en avgift vid till exempel överlåtelse/byte av en kooperativ hyresrätt eller om ett hyresärende drivs till hyresnämnden. De villkor som anges i SKBs hyreskontrakt är utformade av juridisk expertis för att uppfylla de formella krav som kan ställas hyreskontrakt. Det är av ovannämnda skäl därför inte möjligt för SKB att ändra hyreskontraktens formulering eller att ta ut en administrationsavgift enligt motionärens förslag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

19. Om sänkt avgift för mopedparkering i SKB-garage

av *Johann Wallnöfer, hyresmedlem i Hässelby*

Motionären frågar om inte SKB kan tänka sig att sänka avgiften för parkering av mopeder i sitt garage i mån av plats? Resonemanget motiveras av att EU-mopeder är miljövänliga och bidrar till ökad framkomlighet men samtidigt även stöldbegärliga.

Styrelsen framför inledningsvis att det är viktigt att SKBs totala hyresintäkter har en sådan nivå som kan motiveras av en långsiktig uthållig ekonomi för föreningen. Som en del av den totala hyresintäkten är garage- och p-platshyrorna en inte oväsentlig del. Hyressättningen av föreningens p-platser och garage bör spegla efterfrågan och det värde som p-platsen kan bedömas ha för nyttjaren. Mopedplatser i SKBs garage går inte att jämställa med ordinära garageplatser utan det handlar om mindre ytor som lämpar sig för ett tvåhjuligt fordon och därmed borde ha en lägre hyra. Styrelsen håller därför med motionären om att en översyn bör ske när det gäller nu gällande hyressättning för mopedparkering i SKBs garage.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

20. Angående parkeringsplatser på SKB:s mark i Gröndal

av *Erhard Fleck, hyresmedlem i Gröndal. Motionen biträds av ett stort antal boende i Gröndal*

Motionären beskriver att när SKBs bostäder i Gröndal byggdes för cirka 25 år sedan fanns förhållandevis gott om parkeringsmöjligheter, såväl under dagtid som natt. När KFs samt Landstingets kontorsfastigheter m fl i området byggdes om till bostadsrätter förändrades situationen totalt, och de som bor i området har nu ofta stora

problem att hitta lediga parkeringsplatser.

Motionären yrkar därför att alla parkeringsplatser på SKBs mark endast får användas av SKB-boende i Gröndal, varje bil förses med SKB-dekal som fastsättes på vindrutans insida med bilens registreringsnummer samt år som tillståndet gäller, alla platser skyltas: "Förhyrda platser", att ev anlitad parkeringsvaktbolag för kontroll samt att alla f n uthyrda parkeringsplatser utomhus sägs upp och omvandlas till parkeringsplatser enbart för alla SKB-boende.

Styrelsen anför att i Gröndal är besöksparkeringarna belagda med en avgift på 5 kronor/timme mellan klockan 10.00 och 24.00. Hos andra bostadsbolag ligger avgiften från 5 kronor upp till 10 kronor/timme. För att minska problemen skulle till exempel avgiften kunna höjas, eller så kan en "besökslapp" tas fram, som besökare får lägga vid framrutan. Problemet är svårlost och förekommer i flera SKB kvarter. Styrelsen kommer att utreda frågan tillsammans med berörda och parkeringsbolaget.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

21. Om SKB-Plus

av *Åsa Janlöv, fullmäktig för köande*

Motionären föreslår att hemsidans flik SKB-Plus ska indelas i undergrupper för ökad överskådlighet. Vidare föreslår motionären att SKB ska utverka rabatter för teater, bokaffärer, film, m m. Detta är intressant för såväl boende som köandemedlem.

Motionären yrkar därför att det tillkommer en grupp i SKB-Plus – Kultur, samt att SKB-Plus grupperar sidan med: Boende, Hälsofrämjande, Kultur.

Styrelsen anför att idén med SKB-Plus är att rabattmöjligheten skall ha en koppling till boendet. Det har visat sig svårt att erhålla rabatter från företag utan koppling till boendet. När det gäller hemsidan har SKB medvetet valt att presentera rabattställena samlat på en sida eftersom merparten har koppling till boendet. Om SKB lyckas utöka sina rabattställen till att omfatta andra områden än boendet, blir en gruppindelning, enligt motionärens förslag lämplig.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

22. Om ofullkomlig köksstandard

av Monica Odén-Berggren,
fullmäktigsuppleant för köande,
ledamot i hyresutskottet

Motionären yrkar att fullmäktige beslutar att diskmaskin i anpassad storlek till lägenhetens boendeyta från och med detta årsmöte 2011 ska vara standard i kök. Vidare yrkas att boende medlemmars behov av utbyte av vitvaror och till följd av det en mindre förändring/ ombyggnad i köket skall tillgodose utan extra kostnader eller höjd hyra för den primära kontraktssinnehavaren, samt att kostnaden för ovan att-sats (2) inte belastar lägenhetsfonden (= reparationsfonden). Slutligen yrkar motionären att alla extra betalningar eller höjda hyror för byte av vitvaror som för närvarande pågår, omedelbart upphör (= avbryts) och meddelas hyresgästen, samt att om detta beslut medför förändring i SKBs stadgar, så uppdrar fullmäktige åt styrelsen att utföra förändringen i stadgarna.

Motionären motiverar sina yrkanden med att detta skulle innebära en konstruktiv användning av ekonomiskt överskott i SKB.

Styrelsen anför att som motionären föreslår installera diskmaskin i alla kök, det vill säga även i det befintliga beståndet skulle skapa problem, förutom att alla inte vill ha en diskmaskin. Dels finns diskmaskin redan i flera lägenheter, inköpta av de boende, dels blir det en mycket hög kostnad för föreningen. Bara inköp och installation torde uppgå till cirka 45 Mkr (cirka 7 000 diskmaskiner x 5 000 kronor styck + 1 500 kronor i installation). Därtill kommer årliga service- och reparationskostnader som SKB skulle bli ansvarig för. Dessa kostnader skulle direkt få till följd att hyrorna måste höjas.

Det flesta vitvaruhandlare erbjuder idag förmånliga avbetalningsvillkor, som gör att de allra flesta hushåll skulle kunna prioritera ett köp av diskmaskin om de önskade. De flesta av SKBs kök är förberedda för diskmaskin. För att säkerställa korrekt utförd och riskfri installationen av privata diskmaskiner subventionerar SKB idag den tekniska installationen. Den utförs av externa installatörer till ett fast pris av 500 kronor.

Att vidare erbjuda alla boende medlemmar utbyte av vitvaror utifrån deras behov att minska sina elkostnader, utan extra kostnader eller höjd hyra, skulle innebära en ännu högre ekonomisk påfrestning än att installera diskmaskin i alla lägenheter - upp till cirka 100 Mkr (7 000 kronor styck x 6 000

lägenheter x i snitt 2,5 enheter). De kostnaderna medför också att hyrorna får höjas.

Det finns också en miljömässig synpunkt på att byta fullt fungerande enheter. Moderna kyl- och frysskåp och spisar drar visserligen mindre energi än äldre, men enligt miljöexpertis är det bättre att låta fungerande maskiner få tjäna ut än att byta dessa mot modernare – en policy SKB ansluter sig till.

Lägenhetsfonden påverkas inte av byte av vitvaror, utan avser kostnader för målning och tapetsering samt lackning av köksluckor.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att avslå motionen.

23. Om installation av kolfilterfläkt i kvarteret Glöden

av Erik Åsenlund, hyresmedlem
i kvarteret Glöden

Motionären uttrycker en önskan om att SKB skall installera köksfläktar av typen kolfilterfläkt, alternativt kåpa ovanför spisen i köket, för att förhindra spridning av matos. Ett alternativt är att SKB lägger kolfilterfläkt som tillval.

Styrelsen konstaterar att kvarteret Glöden idag har ventilation av så kallad självdragsmodell vilken är godkänd enligt den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som görs i SKBs fastigheter. SKB arbetar kontinuerligt med att förbättra ventilationen i föreningens fastigheter. Dessa förbättringar är emellertid mycket kostsamma. I kvarteret Glöden skulle ombyggnad med en volymkåpa kosta cirka 2 Mkr. En sådan ombyggnad rymmer för närvarande inte inom ramen för det planerade underhållet men kommer på sikt sannolikt att komma tillstånd.

SKB har valt att inte erbjuda så kallade småvitvaror (bland annat kolfilterfläkt) som tillval. En kolfilterfläkt kostar cirka 500–1 500 kronor i inköp, ungefär som en mikrovågsugn eller dammsugare. Inte heller de ingår i SKBs tillvalssortiment, som begränsas till ett fåtal produkter som spisar, säkerhetsdörrar, balkonginglasningar med mera.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att anse motionen besvarad.

24. Avseende ändring av vad som ingår i medlemmens åtagande respektive föreningens

Av Tommy Pettersson, Anders Hidmark, Staffan Ström och Isabella Hallberg, samtliga hyresmedlemmar i kvarteret Brunbåret

Idag ingår inte kyl och frys i medlemmens åtagande avseende när denna ska bytas eller ej, däremot betalar medlemmen direkt energikostnaden. Motionärerna redovisar siffror från Fortums energihjälp och E24 som visar att finns det avsevärda besparingar att göra för den enskilde medlemmen genom att byta kyl och frys innan de går sönder och är oreparerbara.

Motionärerna föreslår att fullmäktige ger styrelsen i uppdrag att komplettera nuvarande regler för lägenhetsfonden med vitvaror enligt motionen så att detta kan införas i nyproduktion så snart som möjligt samt att införandet i det befintliga beståndet införs så snart det är möjligt.

Styrelsen konstaterar att frågeställningen har varit föremål för stämmans ställningstagande vid flera tillfällen tidigare.

Styrelsens uppfattning när det gäller vad som ska ingå i lägenhetsfonden är att de åtgärder som ingår idag är väl avvägda. Idag ingår målning, tapetsering och lackning av köksluckor. Möjligheten att i efterhand, vid en avflyttningsbesiktning, rätta eventuella avvikelser är lätta och med rimliga ekonomiska åtaganden. Att påföra nya delar som till exempel spisar, kylar och frysar skulle i hög grad kunna få stora ekonomiskt oönskade effekter för den enskilde. Serviceansvaret för dessa vitvaror skulle, med nödvändighet behöva flyttas över till hyresmedlemmen, en utveckling som styrelsen inte anser vara önskvärd.

Det finns vidare också en miljömässig synpunkt på att byta fullt fungerande enheter, som styrelsen skrivit om i utlåtande över motion nr 22.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

25. Om tydligare information kring regler

av Emma Engström, hyresmedlem i Johannelund

Motionären yrkar att SKB påminner fastighetsförvaltare och -skötare om fördelen med att förklara varför en regel instiftats (på till exempel skyltar).

Motionären framför att om boende förstår att SKB agerar reaktivt, blir dessa mer samarbetsvilliga.

Styrelsen anför att SKB arbetar med att ständigt förbättra informationen till de boende. SKB kommer att ta till sig motionärens synpunkter och tycker att de är väl motiverade.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att bifalla motionen.

26. Om översyn av system för portöppning

av Emma Engström, hyresmedlem i Johannelund

Motionären yrkar att SKB ser över systemet med portöppning endast via fast telefon. Då många bara har mobiltelefon är nuvarande system opraktiskt.

Motionären föreslår att SKB byter till gamla system för portöppning, det vill säga öppning med kod eller uppringning till lägenheten (ej telefon), eller att SKB möjliggör att portöppning sker via uppringning till mobiltelefon.

Styrelsen anför att motionärens önskemål om att porttelefonen ska kunna kopplas till hyresmedlemmens mobiltelefon har tidigare valts bort av SKB på grund av ekonomiska och administrativa skäl. Det finns många olika sorters mobilabonnemang med olika kostnadskonsekvenser både för den som ringer upp och den som blir uppringd. Kostnader kan uppstå även om den som blir uppringd inte är hemma och kan öppna, då ju ofta ett mobilsvår går in. SKB står som uppringare av samtalet från porttelefonen till hyresmedlemmen. Styrelsen har tidigare valt att avvakta med en sådan lösning som motionären föreslår. Idag finns emellertid fungerande teknik för att klara av problemen. Styrelsen avser att medverka till den lösning motionären föreslår med uppringning till mobiltelefon.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att bifalla motionen.

27. Om enkät beträffande bredbandsnät

av Toni Lindahl, hyresmedlem i Lillsjönäs

Motionären yrkar, beträffande installation av bredbandsnät, att SKB utför enkätundersökning, hur många i respektive område som med anledning av bredbandsinstallation, valt ny leverantör. Vidare yrkas att enkäten utföres inom 1 månad efter att installationen är avslutad i respektive område samt att det i enkäten också framgår hur många som har för avsikt inom 6 månader att byta leverantör.

Styrelsen konstaterar att i SKBs avtal med kommunikationsoperatören ingår att denne ska förse föreningen med statistik på hur nätet utnyttjas per fastighet. SKB kommer alltså löpande att i allt väsentligt erhålla den information motionären efterfrågar. Någon enkät med dessa frågor blir då inte nödvändig.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att anse motionen besvarad.

28. Om bredband – förändra monopol

av Urban Lasson, fullmäktig i Bjälken

Motionären framför att fullmäktige har stött SKB i att få snabb, billig och monopolsobunden fiberteknik. Han anser dock att resultatet är ett annat slags monopol, där stora operatörer som Telia inte är med, till för många tvång och sämre priser.

Motionären yrkar på att SKB ser över och förbättrar avtalen i bredbandssektorn.

Styrelsen anför att SKB har ett avtal med en kommunikationsoperatör (KO), som i sin tur tecknar avtal med tjänsteleverantörer. Vidare har SKB ett avtal med Stokab, Stockholms stads bolag för fiber, som ger access till omvärlden.

I SKBs öppna bredbandsnät finns idag 15 företag som levererar ett antal olika tjänster som hyresmedlemmarna kan välja mellan, däribland nio olika företag som levererar bredband (det vill säga snabbt internet), nio som levererar telefoni och sex som levererar TV. Flera av dem erbjuder dessutom en kombination av bredband och telefoni (double-play) samt en kombination av bredband, telefoni och TV (triple-play).

Det är i första hand kommunikationsoperatören som har kompetensen att knyta kontakt med olika tjänsteleverantörer. Alla tjänsteleverantörer som vill och uppfyller kvalitetskraven har rätt att leverera i SKBs öppna nät på samma kommersiella villkor. SKBs öppna nät är dessutom integrerat med kommunikationsoperatörens nät för andra kunder. SKBs hyresmedlemmar har på så sätt möjlighet att utnyttja de storleksfördelar som uppstår när fler än bara SKBs hyresmedlemmar är möjliga kunder till de olika tjänsteleverantörerna. Den kommunikationsoperatör SKB har avtal med driver ett nät med cirka 60 000 lägenheter i Stockholm

SKB gör allt för att nätet ska vara så attraktivt som möjligt, med många bra leverantörer och fördelaktiga priser. En förutsättning för detta är att nätet är öppet och leverantörsberoende samt med fri konkurrens. SKB kommer

löpande att följa denna fråga i syfte att ge medlemmarna bra villkor. Sammanfattningsvis anser styrelsen att antalet valmöjligheter och tjänster som finns i nätet idag är acceptabla.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att anse motionen besvarad.

29. Outnyttjat fiberuttag – ingen kostnad

av Urban Lasson, fullmäktig i Bjälken

Motionären yrkar på att de som så vill bör kunna få sitt fiberuttag pluggat, och antingen

A får avgiften sänkt, eller

B debiteras ingen månadskostnad tills uttaget öppnas igen.

Styrelsen konstaterar att SKBs föreningsstämma redan har fattat beslut i den fråga som motionären tar upp. Stämman 2010 beslutade att avslå en motion med liknande innehåll, "med ett tillägg att styrelsen har möjlighet att bevilja undantag och kan plombera i fåtal fall för personer som av medicinska skäl inte kan utnyttja någon av de tre tjänsterna, dock ingen generell plombering för dem som kan utnyttja tjänsterna".

Kalkylförutsättningarna som legat till grund för beslutet att dra in bredbandsfiber till samtliga lägenheter byggde på att kostnaderna skulle täckas genom en hyreshöjning i samtliga lägenheter oavsett om man utnyttjar tjänsterna eller inte. Motiveringen till detta är att lägenhetens standard/värde höjs i och med bredbandsinstallationen. Att nu, när besluten är fattade och projektet rullar på och där SKB redan installerat fiber i många lägenheter, ändra förutsättningen för den kalkyl som legat till grund för hyreshöjningen är inte förenligt med ansvarsfullt ekonomisk handlande. Om många skulle låta plombera sina uttag får investeringen inte full kostnadstäckning. Kostnaden behöver då tas ut av alla hyresmedlemmar, det vill säga även på de som redan betalat detta genom en hyreshöjning och de som betalar för bredband genom en relativt hög nyproduktionshyra, där detta ingår som standard.

Styrelsen anser att det beslut stämman tog 2010, om möjlighet till plombering i ett fåtal fall, räcker som säkerhetsventil. Vidare är beslutet också ansvarsfullt utifrån ett ekonomiskt perspektiv, då sådana plomberingar endast i försumbar utsträckning ändrar utfallet av den kalkyl som legat till grund för hyreshöjningsbeslutet.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att avslå motionen.

30. Angående bredband

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Motionären konstaterar att på SKBs fullmäktigemöte beslutades att fast bredband skall dras in i samtliga lägenheter samt att uttag installeras i varje rum. På mötet var 52 boende och 29 köande fullmäktige registrerade. På mötet beslutades också, med rösterna 37-31, att hyreshöjningen upphör, när investeringskostnaden för respektive fastighet är betald. Motionären framför att detta innebär att lagom till att en köande skall tillträda en bostad så är investeringen betald, och frågar sig om de köande inte hade fått besluta över de boendes kostnader hade då föregående års beslut blivit annorlunda?

Motionären hemställer att årsmötet beslutar att kostnaden för bredbandsutbyggnaden skall delas lika mellan alla medlemmar.

Styrelsen fastslår att SKB i alla tider har låtit de boende genom hyran betala för de nyttigheter som följer med ett hyresavtal. Styrelsen finner inga hållbara argument att, för denna relativt begränsade åtgärd som ändå installation av bredband utgör, göra avsteg från den principen.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att avslå motionen.

31. Om fiberbetalning – ej oändligt

av Urban Lasson, fullmäktig i Bjälken

Motionären yrkar på att den månatliga fiberbetalningen

A antingen begränsas i kronval, eller **B** ej löper oändligt och alltså begränsas i tid.

Styrelsen konstaterar att föreningsstämman redan har fattat beslut i denna fråga. Stämman 2010 beslutade dels att bekräfta att bredbandsutbyggnaden skulle genomföras, dels att "hyreshöjningen på grund av bredbandsinstallationen skall upphöra när investeringskostnaderna för respektive fastighet är betald".

Enligt den kalkyl som legat till grund för investeringen och hyreshöjningen är avskrivningen satt till 30 år. Kalkylen innehåller emellertid inte bara avskrivnings- och kapitalkostnader utan även en del driftskostnader. Kalkylen förutsatte att dessa kostnader i framtiden skulle ingå som en del i hyran genom ett hyrespåslag. Utbyggnaden/investeringen pågår för närvarande och beräknas vara avslutad vid halvårsskiftet 2012. Först därefter kan samtliga kostnader för respektive fastighet tas

fram och jämföras med de hyresinbetalningar som gjorts och kan antas göras per fastighet. En god approximation är att investeringskostnaden för respektive fastighet bör vara betald efter cirka 30 år.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att anse motionen besvarad.

32. Angående ljudisoleringstapeter i gamla lägenhetsbeståndet

av Ove Seltmann, hyresmedlem i Järinge

Motionären föreslår att SKB bör tillhandahålla ljudisoleringstapeter som ska ingå i urvalet av de tapeter som SKB godkänner. Argumenten för detta är att äldre lägenhetsbestånd har dålig ljudisolering, samt att ljudisoleringstapeter troligtvis även har en viss värmeisolerande effekt eftersom de är 5 mm tjocka. Motionären anför även att ljudisoleringstapeter är svåra att få tag i på marknaden för en privatperson.

Styrelsen anför att SKB, trots kontakter med ljudexperter och praktiserande målare inte har kunnat hitta några exempel där den föreslagna produkten används. De tillfrågade känner överhuvudtaget inte till produkten. Styrelsen anser därför inte att SKB är moget att tillhandahålla en så pass oprövad och okänd produkt och att den skulle kunna ingå i urvalet till lägenhetsfonden.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

33. Om SKBs bostadssociala ansvar

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigsuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet

Motionären yrkar att fullmäktige beslutar att byggytan utnyttjas maximalt till att bygga många lägenheter, att det i nybyggda SKB fastigheter finns 85 % 1:or, rum med kokvrå, små och större 2:or och 3:or, samt att SKB avstår från att bygga etagevåningar och lägenheter över 100 kvm.

Motionären motiverar sitt förslag utifrån den bostadsbrist som råder i Stockholm, och menar att SKB på detta sätt skulle möta medlemmarnas elementära behov av lägenheter.

Styrelsen anför att lägenheternas storlek i SKBs projekt utförs med varierad lägenhetssammansättning för att skapa en så bra bostadssocial miljö som möjligt för ensamstående, par och barnfamiljer. Utgångspunkten vid planeringen är att cirka 35–40 procent

av lägenheterna skall vara 1–2 rum och kök, cirka 35 procent skall vara 3 rum och kök och cirka 25–30 procent skall vara 4–5 rum och kök. Om projektet utgör en komplettering av ett befintligt SKB-område anpassas lägenhetsfördelningen i den nya bebyggelsen efter det behov som efterfrågas i området. Eftersom merparten av SKBs lägenheter är små, finns ett behov i dessa lägen av lite större lägenheter. Etage-lägenheter är mycket sällsynta i SKB:s bestånd och undviks normalt.

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

34. Om takterrass/balkong till vindslägenheterna i kvarteret Kartan

av Sten Mölleryd,
hyresmedlem i Kartan

Motionären föreslår SKB att undersöka möjligheten att bygga takterrass/balkong till vindslägenheterna i kvarteret Kartan. Detta för att öka ventilationen och förbättra boendemiljön i de sommartid mycket varma vindslägenheterna.

35. Om uteplatser/terrasser

av hyresgästerna på våning 6, kvarteret Pärönträdet genom Jeanette Ebrin, fullmäktigsuppleant för Bergsfallet-Pärönträdet

Motionärerna yrkar att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att undersöka förutsättningar för bygge av takterrasser till vindslägenheterna i kvarteret Pärönträdet.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 34 och 35 i ett sammanhang.

SKB har genomfört balkongkompletteringar i ett antal fastigheter och även undersökt möjligheterna att bygga takterrasser. Förutsättningarna är att det ska vara möjligt/lämpligt ur byggnadsteknisk synpunkt, att tillstånd har erhållits från stadsbyggnadsnämnden samt att kostnaderna ersätts av de berörda hyresmedlemmarna genom ett hyrespåslag eventuellt i kombination med en kontantinsats. Föreningsstämman 2009 gav styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna att bygga takterrasser i kvarteret Träslottet. Ärendet som dragit ut på tiden ligger för närvarande hos stadsbyggnadsnämnden i Stockholm för beslut.

Både kvarteret Kartan och kvarteret Pärönträdet har liknande förutsättningar som kvarteret Träslottet, men måste utredas var och en för sig. Om

Stockholms stadsbyggnadsnämnd ger bygglov för en utbyggnad i Träslottet finns förutsättningar för att undersöka möjligheterna att bygga takterrasser i Kartan och Pärönträdet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen under ovan nämnda förutsättningar.

36. Om att bygga minst 60 procent billigare

av Ove Seltmann, hyresmedlem i Järinge

Motionären föreslår att fullmäktige ska ge SKBs styrelse i uppdrag att presentera ett byggprojekt som ska kosta minst 60 procent mindre än de nybyggen som gjordes under 2010. Presentationen ska ske under året 2011 och publiceras i tidningen Vi i SKB, bekräfta eller dementera om det är möjligt och var detta hus i så fall föreslås byggas. Om styrelsen misslyckas så ska det publiceras i stället.

För att åstadkomma detta föreslås hus baserade på olika typer av lera och hö. Valet av arbetskraft kan också ha betydelse, menar motionären.

Styrelsen fastslår att SKB arbetar kontinuerligt med att kostnadseffektivisera nyproduktionen med bibehållen standard och kvalitet. Vid kostnadsjämförelser med annan nyproduktion är SKBs bostadsproduktion inte dyrare, men har ofta högre standard framförallt avseende gemensamma ytor och funktioner. Byggandet har också en tydlig miljö- och förvaltningsaspekt som medför att drift- och underhållskostnader blir lägre i det längre perspektivet. Kostnadsminskningar kan bara göras på marginalen.

Att utföra byggnadsstommar i obränd lera och halm förekommer i enstaka fall som enbostadshus och med entusiastiska byggherrar som själva skall bo i husen. Eftersom materialet för stommar och fasader bara utgör en liten del av den totala byggkostnaden kan några kostnadsminskningar i storleksordningen 60 procent aldrig åstadkommas med denna byggmetod. Ambitionen att bygga billigt bör i stället uppnås genom konkurrensupphandling, genomtänkt planering och val av smarta byggmetoder utan avkall på kvalitet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

37. Om SABOs energitjänst "Energijakten"

av Bertil Nyman, fullmäktig för köande

Motionären yrkar att styrelsen skall studera vad "Energijakten" är och låta SKB gå med i detta.

"Energijakten" är det forum inom SABO som startade 2007 med syftet att energieffektivisera sina fastigheter. Målsättningen är att minska sin energi-användning med 20 procent från 2007 till 2016. I dagens läge har 101 företag inom SABO anslutit sig.

Till motionen bifogades en bilaga från SABO "Sagt och gjort" med ett referat från senaste energikonferensen inom SABOs energitjänst Energijakten.

Kopior av denna kan beställas från SKB; Carina Challis, Box 850, 161 24 Bromma, e-post: carina.challis@skb.org.

Styrelsen anför att SKB varje år redovisar föreningen en energibesparing på någon eller några procent. Under förra tioårsperioden uppgick besparingen till nästan 20 procent och för 2010 var besparingen 4 procent. I jämförelse med andra SABO-företag så ligger SKB väl framme.

SKBs miljöarbete kommer att fortsätta med hög prioritet. En del i detta arbete kommer att vara att jämföra sig med och följa andra bostadsföretags arbete i energi- och miljöfrågor. Där kan ett deltagande i SABOs energitjänst vara till god hjälp.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

38. Angående en återgång till 2003 års kallhyra

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Motionären föreslår stämman besluta att 2003 års kallhyresnivå återställs, att de extra uttaxeringarna, om 169,4 miljoner, för 2004–2010 återgår till de boende samt att 2003 års beslut om riktlinjer för hyressättningen upphävs

Under åren 2003–2009 har SKB visat ett överskott om 379,4 miljoner kronor. Samtliga hyreshöjningar kunde ha uteblivit och SKB ändock gått med överskott. Höjningarna har drabbat boende olika och köande har ej vidkänts någon kostnadsökning. Detta strider mot svensk lag som föreskriver:

Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar 6 kap 13 §

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en rättshandling eller annan åtgärd

som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Hyresutskottet anför att årets motion närmast är identisk med motion 53 år 2010 och hänvisar till det förra årets yttrande med 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 ett gemensamt åstadkomma resultat som var och en annars inte kunnat uppnå. I detta har legat förhållningssättet att man hjälper varandra för ömsesidig nytta. De köande medlemmarna 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 köande medlem får en bostad osv."

Hyresutskottet anser inte att demokratiskt tagna beslut av fullmäktige skall rivas upp. Det gäller att gå framåt istället för att vrida tiden tillbaka.

Styrelsen konstaterar att den fråga som motionären tar upp har aktualiserats i liknande motioner vid flera föreningsstämmor de senaste åren. Motionsyrkandena har därvid avslagits av fullmäktige.

Grunderna för beräkning av föreningens hyror återfinns i föreningens stadgar (§ 42). Där sägs att de totala intäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. 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, fastighetsskötsel med mera. Hyreshöjningarna som har gjorts sedan 2003 har varit begränsade och har totalt sett legat under allmännyttans hyreshöjningar. Varken 2006 eller 2010 höjdes bostadshyrorna. 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 besluta att avslå motionen.

39. Om att se över insatser och hyror i nyproduktion

av Margareta Lindell-Arvidson, hyresmedlem i Glottran

Motionären konstaterar att det är angeläget att SKB har en god nyproduktion. Det är också angeläget att SKB har en nyproduktion som en stor del av medlemmarna har möjlighet att flytta in i. Hyrorna för nyproduktion är för många mycket för höga. Det krävs hög lön för att betala en hög hyra, och bland annat många äldre utesluts därför från nyproduktion.

För att den kooperativa bostadsföreningen SKB ska värna om sina medlemmar så att fler kan flytta in i nyproduktion föreslår motionären att man utreder om medlemmarna kan ha möjlighet att påverka sin månadshyra genom högre upplåtelseinsats.

Hyresutskottet anför att motionärens förslag är att den enskilda medlemmen ska kunna påverka sin hyra genom att betala en högre upplåtelseinsats än vad övriga hyresgäster betalar i samma fastighet för likvärdig bostad. Detta leder till att det blir mer likt en vanlig bostadsrätt, den som har pengar kan "köpa" sig lägre hyra vilket inte stämmer överens med SKBs grundtankar.

Vi är alla medlemmar i en gemensam förening. Medlemmen äger inte någon andel i just den bostad man bor i utan

en andel inom SKB som är lika stor för en boende som en köande medlem. Hyresutskottet ser inte någon möjlighet till att enskilda medlemmar ska ha olika hyror i identiska lägenheter.

Styrelsen konstaterar att grunden för beräkning av insatserna i nyproduktion och det befintliga beståndet återfinns i föreningens stadgar (§ 38). Där sägs att den maximala insatsen för en lägenhet i en fastighet producerad efter år 2000 får maximalt uppgå till 10 procent av produktionskostnaden. Att differentiera insatserna mellan olika boende skulle bli ett aldeles för komplicerat system där skillnaderna i insatser och hyror inte bara uppstår per lägenhet utan även efter den enskilda medlemmens önskan och ekonomiska förmåga. Hyressättningen och kontrollen av att rätt hyra tas ut skulle också bli komplicerad. Styrelsen anser att dagens system är väl avvägt och att det därför inte finns tillräckliga skäl att göra några ändringar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

40. Om sparande i JAK-banken

av Ove Seltmann, hyresmedlem i Järlinge

SKB föreslås börja spara i JAK-Banken för att sedan kunna låna räntefritt.

Styrelsen får besluta om ett sparande i JAK-Banken ska ske med större eller mindre belopp. Motionens syfte är att kunna jämföra traditionella lån med lån i JAK-banken.

SKB är en kooperativ förening utan vinstsyfte liksom JAK-banken och inte minst av den anledningen bör de två visa intresse för varandra.

Styrelsen konstaterar att all överskottslikvid som kommer in under året inom SKB används oavkortat för att låna upp mindre när vi gör våra årliga investeringar. Skulle vi något år få likvid över så kommer den användas till att betala av något av lånen. SKB har idag

närmare 2,5 miljarder i lån och upplåningen sker huvudsakligen i 50–150 miljoners poster. JAK banken talar på sin hemsida om hur man resonerar kring utlåning och det maximala lånebeloppet uppgår till 6 miljoner kronor och då ska man dessutom amortera av lånet på 30 år. Ränta finns visserligen inte på lånen men man tar ut en administrationsavgift som idag tycks ligga runt 3,05 procent för ett lån och det är idag i linje med många av de lån vi redan har hos de etablerade affärsbankerna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

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

Motionerna och styrelsens utlåtande över varje motion diskuteras på de ordinarie medlemsmötena. Beslut fattas av fullmäktige på föreningsstämman, som i år hålls den 26 maj.

Motionären har rätt att vara med på medlemsmötena för att presentera sin motion. Motionären har även rätt att delta på föreningsstämman i samband med behandlandet av sin

motion och delta i överläggningarna om denna, men ges inte ytterligare förslagsrätt där.



ROGER TIERNSTRÖM

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 talsvar, telefon 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 försämrars, om du missar att bospara. Du förlorar ett års turordning för varje år som du inte bosparar, så länge ditt bosparande inte uppgår till 20 000 kronor. För dig som har en kötid från 1980 eller senare innebär ett års förlorad turordning att 2 000–3 000 medlemmar kommer före dig i kön. Varje år förmedlar vi cirka 1 000 lediga lägenheter.

NYTT MEDLEMSKAP

Information och inbetalningskort för ny medlem kan du beställa av växeln telefon 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 "Mitt medlemskap"/"Mina transaktioner" och "Mitt boende"/"Mina avier".

SKBs PLUSGIROKONTON

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

KONTAKTA GÄRNA OSS PÅ MEDLEMSSERVICE OM DU HAR NÅGRA FRÅGOR:

08-704 60 20, mån–fre kl 9.00–12.00
medlemsservice@skb.org eller SKB, Medlemservice, Box 850, 161 24 Bromma

VÅRENS MEDLEMSMÖTEN

BOENDES ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN

Den 11 april 2011 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 5 maj kommer 51 möten att hållas i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna i det norra distriktet, norr om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år.

Årsredovisningar och motionshäften kommer att distribueras till möteslokaler i kvarteren så fort de har kommit från tryckeriet i månadskiftet mars-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 5 maj 2011 hålls det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. Möteslokal är Lyran Konferens Polstjärnan på Sveavägen 77. Kallelse med dagordning finns på nästa sida. Förfriskningar serveras från klockan 17.30. Mötet börjar klockan 18.00.

VAL Fullmäktige för de köande medlemmarna är valda för tiden fram till och med 2011 års föreningsstämma. Detta innebär att det är val av fullmäktige och suppleanter för de köande medlemmarna nu i år. 45 ledamöter och lika många suppleanter ska väljas för tiden fram till och med 2013 års föreningsstämma.

MÅNGA MOTIONER De senaste åren har många motioner lämnats in till föreningsstämman, och i år är inget undantag. 40 motioner ska behandlas av stämman. Vid de ordinarie medlemsmötena har medlemmarna möjlighet att diskutera och lämna synpunkter på motionerna. De uppfattningar som kommer till uttryck i debatterna på medlemsmötena blir ett viktigt underlag för den kommande behandlingen vid föreningsstämman.

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

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.

ATT HYRA



LOKALER

Kungsholmen. Lustgårdsgatan 8, 59 kvm butik. Warfvings väg 13, 44 kvm kontor.

Fredhäll. Runiusgatan 2, 124 kvm kontor/ateljé

Hammarby Sjöstad. Hammarby Allé 92, 201 kvm butik.

Farsta. Östmarksgatan 33, 100 kvm kontor/ateljé.

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

BILPLATSER

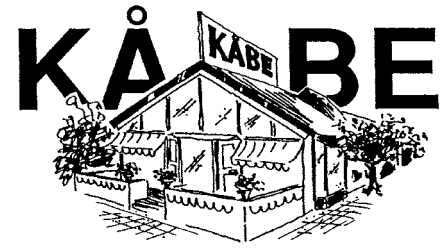
För medlemmar, som hyr bilplats i en fastighet där man själv inte bor, tillkommer moms med 25 procent.

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

Bredäng. Lilla Sällskapet väg, månadshyra 200 kronor (uteplats).

Vårberg. Duvholmsgränd, månadshyra 150 kronor (uteplats).

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



SKB-medlemmar! Nu har vi specialpriser för er



Markiser:

- balkongmarkiser
- fönstermarkiser
- terrassmarkiser
- korgmarkiser

Stort färgval!

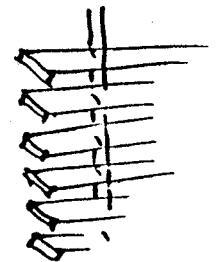
10–20% rabatt

EGEN TILLVERKNING!

Persienner

- mellanglaspersienner
- frihängande persienner
- träpersienner
- mörkläggningsgardiner
- rullgardiner

10–20% rabatt



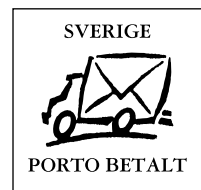
Vi har de flesta solskydd som förekommer på marknaden.



- MARKISER
- PERSIENNER
- RULLGALLER

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

B



HAR NI FÅTT FLER ÄN ETT EX AV VI I SKB?

Får familjen fler än ett exemplar av tidningen? Föredrar du att läsa tidningen på hemsidan?

Tänk på miljön och avbeställ tidningen genom att kryssa i på vår hemsida www.skb.org (under Mitt medlemskap/Ändra kontaktuppgifter) att du fortsättningsvis läser tidningen på hemsidan. Alternativt, skicka in den här kupongen inklusive adressmärkningen ovan till SKB, Box 850, 161 24 Bromma.



KALLELSE TILL 2011 ÅRS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE MED KÖANDE MEDLEMMAR

Torsdagen den 5 maj 2010 kl. 18.00.

Lokal: Lyran Konferens Polstjärnan, Sveavägen 77, T-bana: station Odenplan, uppgång Odenplan eller station Rådmansgatan, 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. Val av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2013 års ordinarie föreningsstämma har hållits
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av motioner
 1. Om ändring av stadgarna § 6. Överföring av medlemskap
 2. Angående rösträtt
 3. Angående medlemsmöten
 4. Om att reformera turordningssystemet!
 5. Om stopp för medlemskap för personer under 18 år
 6. Om seniorboende +55år

7. Om trygghetsboende för SKBs medlemmar
8. Om utveckling av tidningen "Vi i SKB",
9. Om utvecklingsutskott – ett nytt arbetsutskott till fullmäktige
10. Om hyressättning och korta besök i SKB-lägenheter
11. Angående medlemmens val vid inflyttning i det äldre beståndet
12. Angående medlemmens val vid nyproduktion
13. Om begäran av utredning om hyreslägarmodellen
14. Om utredning av hyr-lägarmodell
15. Om förnyat ställningstagande till den kritik som Stockholms Stad avgivit i ett tjänsteutlåtande
16. Om kooperativ hyresrätt/lägarlägenheter
17. Om välorganiserad andrahandsuthyrning
18. Om att förlust av lägenheter förvrider turordningssystemet
19. Om sänkt avgift för mopedparkering i SKB-garage
20. Angående parkeringsplatser på SKBs mark i Gröndal
21. Om SKB-Plus
22. Om ofullständig köksstandard
23. Om installation av kolfilterfläkt i kv Glöden

24. Avseende ändring av vad som ingår i medlemmens åtagande respektive föreningens
25. Om tydligare information kring regler
26. Om översyn av system för portöppning
27. Om enkät beträffande bredbandsnät
28. Om bredband - förändra monoportet
29. Om outnyttjat fiberuttag – ingen kostnad
30. Angående bredband
31. Om fiberbetalning – ej oändligt
32. Angående ljudisoleringsstapeter i gamla lägenhetsbeståndet
33. Om SKBs bostadssociala ansvar
34. Om takterrass/balkong till vindslägenheterna i kvarteret Kartan
35. Om uteplatser/terrasser
36. Om att bygga minst 60 procent billigare
37. Om SABOs energitummaning "Energijakten"
38. Angående en återgång till 2003 års kallhyra
39. Om att se över insatser och hyror i nyproduktion
40. Om sparande i JAK-banken

9. Övriga frågor