

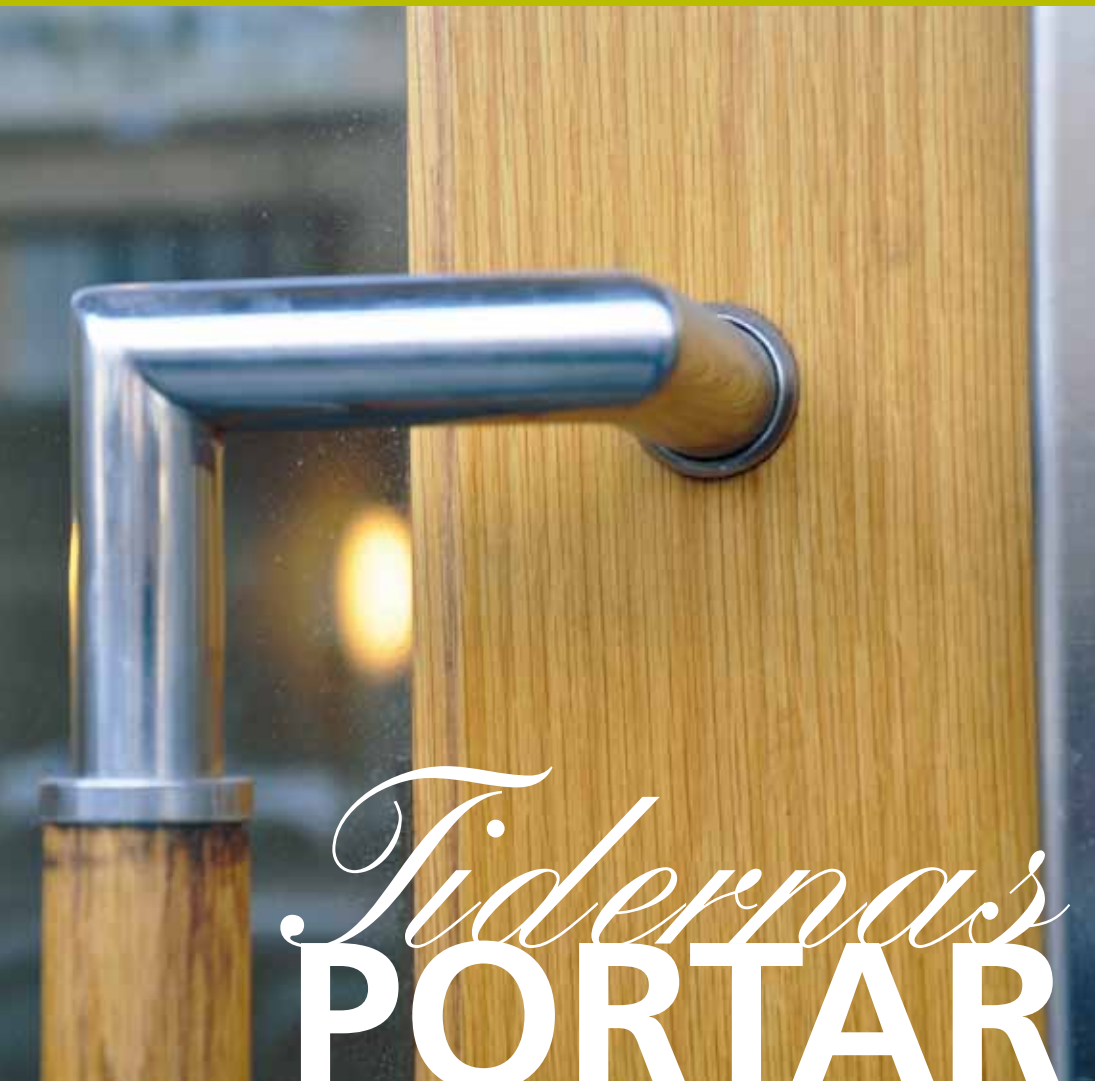
**I DETTA NUMMER**

SKB har fått markanvisning i Årsta  
Nya konstverk i brons i två SKB-kvarter  
Inflyttning i kvarteret Muraren i Täby  
Inspiration på föreningsstämman  
Årsredovisning i korthet  
Motioner i sammandrag

# Vin SKB

MEDLEMSTIDNING FÖR STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

APRIL 2012



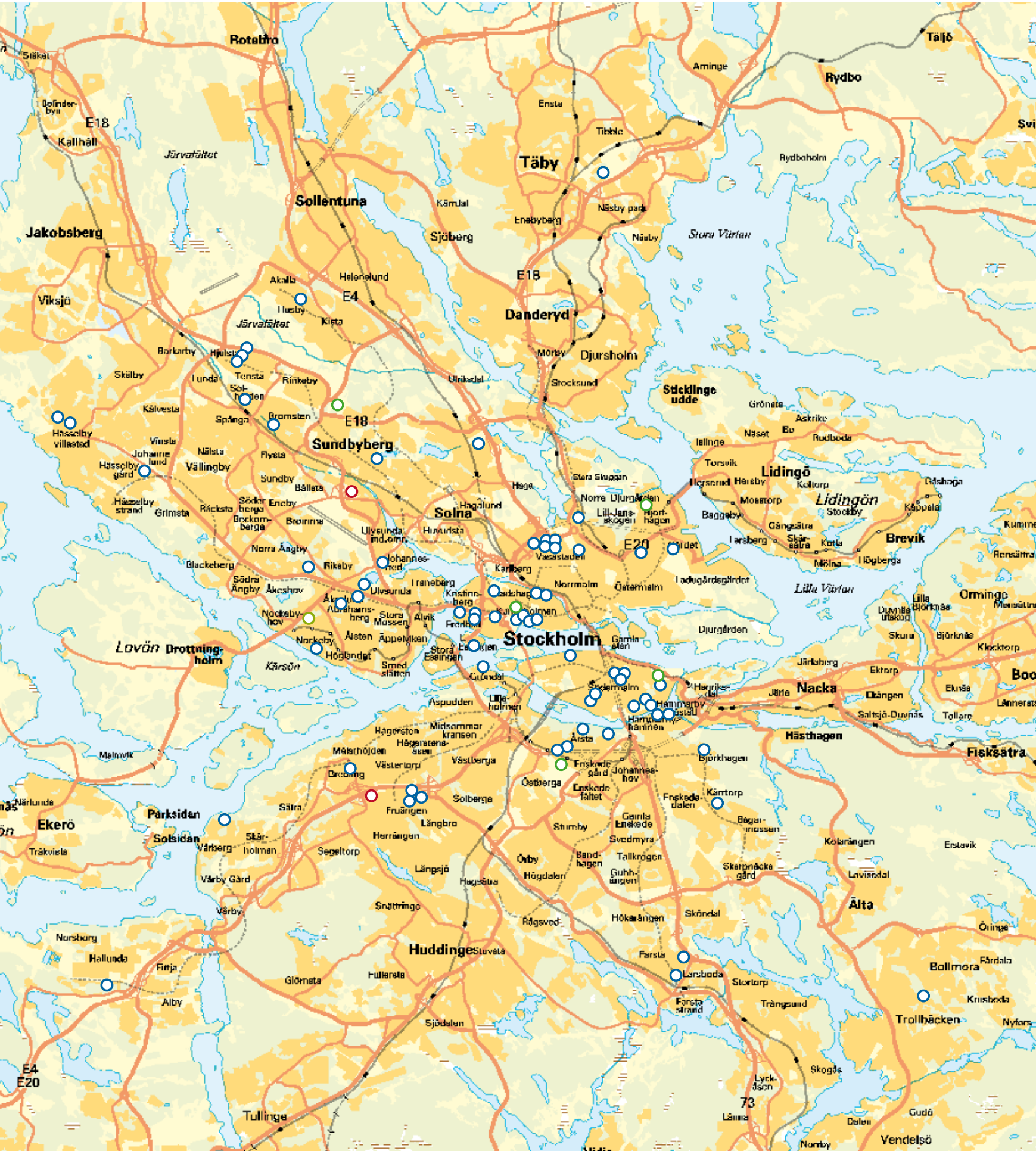
## Tidernas PORTAR





# KARTA ÖVER SKBs FASTIGHETER

○ SKBs FASTIGHETER    ○ PÅGÅENDE PROJEKT    ○ PLANERADE PROJEKT





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**

Katarina Lindvall, redaktör

Henrik Bromfält, VD

Claes Göthman,

förvaltningschef

Kenneth Jansson,

marknadschef

Maria Johem, ekonomichef

Ingela Lundberg Erik,

personalchef

Björn Magnusson, teknisk chef

Malin Senneby,

föreningssekreterare

**Grafisk form & produktion**

SABO Kommunikation

**Tryck och repro**

Sörmlands Grafiska AB

**Upplaga**

72 800 ex

**Omslagsbild**

Portar från SKBs kvarter.

Foto: Claes Göthman

**Manusstopp**

till nästa nummer av Vi i SKB är  
den 1 september 2012.

Redaktionen förbehåller sig rätten  
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 7.30–11.00

samt 12.00–15.30.

Övriga tider: Endast vid fel som  
kräver omedelbart ingripande.

ROGER TJERNSTRÖM



6

ÅVL ARKTEKTER



11

ROGER TJERNSTRÖM



20

## INNEHÅLL

- 4 VD HAR ORDET
- 4 KALENDARIUM
- 4 SKB ÅTERBETALAR
- 5 NY MARKANVISNING I ÅRSTA
- 5 BOUTSTÄLLNING I ANNEDAL
- 6 INVIGNING AV KONST  
Kvarteret Välmågan på Kungsholmen och kvarteret Glottran i Årsta har fått nya konstverk. Båda i brons.
- 8 INFLYTTNING I KVARTERET MURAREN I TÄBY
- 9 RESULTAT AV HÖJDA INSATSER OCH BOSPARANDE
- 10 BYGGRAPPORT  
Här hittar du fakta och bilder om SKBs kommande byggprojekt.
- 11 BYGGGRUTAN
- 12 TIDERNAS PORTAR  
En kavalkad av foton på portar genom SKBs historia.
- 15 FÖLJ MED PÅ ARKITEKTURGUIDNING
- 16 NYA ANSIKTEN PÅ SKBs KONTOR  
Möt Malin Senneby, SKBs nya föreningssekreterare och Katarina Lindvall, ny informationsansvarig.
- 17 TRÄDGÅRDSFÖRELÄSNING MED LARS KRANTZ
- 18 JUBILERANDE MATLAG
- 18 MEDLESSERVICE INFORMERAR
- 19 SKB-PLUS  
Utnyttja dina medlemsförmåner.
- 20 FULLMÄKTIGEDAGEN 2011
- 22 ORDFÖRANDE HAR ORDET
- 23 ÅRSREDOVISNINGEN I KORTHET
- 28 MOTIONER OCH UTLÅTANDE I SAMMANDRAG
- 39 VÅRENS MEDLEMSMÖTEN
- 39 ATT HYRA
- 40 KALLELSE TILL KÖANDES MEDLEMSMÖTE

JOHAN JÄRDNING



8



VD har ordet

# Spaden i marken

När detta skrivs har förhoppningsvis våren börjat göra ett försiktigt intåg i Stockholm. Åtminstone kan det väl inte vara så långt kvar tills vi ser riktiga vårtecken. SKB-året har också kommit en bra bit på väg. Snart är det dags för föreningsstämman som i år äger rum den 31 maj. Även det här året är det många motioner som ska behandlas, nästan 60 stycken. Motionerna tar upp många angelägna ärenden och handlar om så skilda frågor som SKBs köregler, demokrati, parkeringsplatser, markiser, persiennor, balkonger, energifrågor samt förstås hyror och ekonomi. Ungefär som vanligt alltså.

Den som är intresserad av vad som diskuteras i föreningen bör studera det så kallade motionshäftet där alla motioner finns återgivna i sin helhet. Du hittar motionshäftet på SKBs hemsida, men det går också att beställa från SKBs kontor. Alla fullmäktigeledamöter som ska fatta beslut i de olika ärendena får förstås egna exemplar att studera.

**SKBs nästa stora bostadsprojekt** är kvarteret Tältlägret i Fruängen där det första spadtaget just har tagits. Där byggs nu 102 fina lägenheter åt bostadssökande SKB-medlemmar. Både små och stora lägenheter, inkluderande åtta marklägenheter. Strax efter kommer byggstarten i kvarteret Tant Gredelin i Annedal, där SKB bygger 104 lägenheter. Annedal är ett intressant bostadsområde. Under augusti i år kommer det att hållas en bostadsutställning där ett stort antal byggherrar kommer att visa upp sina hus med en mängd visningslägenheter. Det blir ett intressant studiebesök för alla som är intresserade av arkitektur och bostäder. Ett bra utflyktsmål alltså. Dessvärre kommer inte SKB att kunna visa upp särskilt mycket, eftersom vårt projekt ligger i en senare etapp. I bästa fall finns grävskopor och byggkranar på plats för beskådan.

**Fler SKB-projekt skymtar i horisonten.** Så småningom kommer bygget av kvarteret Arrendatorn och kvarteret Kronogården i Ursvik att starta, men det blir inte förrän nästa år. Efter ytterligare något år är det sedan dags att sätta spaden i marken för kvarteret Muddus, som ligger i Norra Djurgårdsstaden. SKBs byggande slutar inte med det, utan flera projekt står sedan på tur. Det är viktigt att SKB fortsätter att bygga kontinuerligt. Inte minst för att det stora antalet köande medlemmar ska ha något att se fram emot.

**Det är mycket på gång i SKB.** Som kan utläsas ur SKBs årsredovisning (och för övrigt också av den förkortade version av årsredovisningen som finns i detta nummer av Vi i SKB) pågår som vanligt en mängd olika saker inom föreningen. Det mest sensationella är väl att medlemsantalet har minskat för första gången i modern tid. Visserligen bara med drygt 400 personer, men ändå. Det är troligtvis det nya bospar- och insatssystemet som har gjort att dessa medlemmar bestämt sig för att gå ur föreningen. Fortfarande återstår dock 83 000 medlemmar, vilket i sig är ett imponerande antal.

SKBs ekonomi är under kontroll och ser bra ut. Förvaltningen fungerar bra och i höstas fick SKB en utmärkelse som en av Sveriges bästa hyresvärdar. Byggnad och uthyrning går alldeles utmärkt och vårt miljöarbete blir mer och mer intensivt. Bredbandsutbyggnaden är nästan helt genomförd och det är bara något enstaka kvarter som återstår. Det innebär att samtliga SKBs 7 400 lägenheter snart är uppkopplade med modernt fiberbroadband, något som alla hyresmedlemmar får stor nytta av både nu och i framtiden. SKB är trots sin ålder en mycket modern bostadsförening. Det var allt för den här gången.

*Henrik Bromfält, VD*

## KALENDARIUM 2012

Ordinarie medlemsmöten.....	11 april – 3 maj
Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll ska vara inlämnade senast .....	30 april
Köande medlemmars ordinarie medlemsmöte .....	8 maj
Föreningsstämma.....	31 maj
Budgetmöten kvartersråden och SKBs förvaltning.....	mitten av september – mitten av oktober
Introduktionsmöte för nya förtroendevalda .....	20 september
Informationskväll för medlemmarna .....	20 november
Föreningskolan (studiecirkel).....	4 oktober – 15 november
Höstnumret av Vi i SKB kommer ut .....	slutet av oktober
Sista dag för inbetalning av bosparande .....	31 oktober
Informationsdag för fullmäktige.....	24 november
Föreläsningkväll .....	4 december

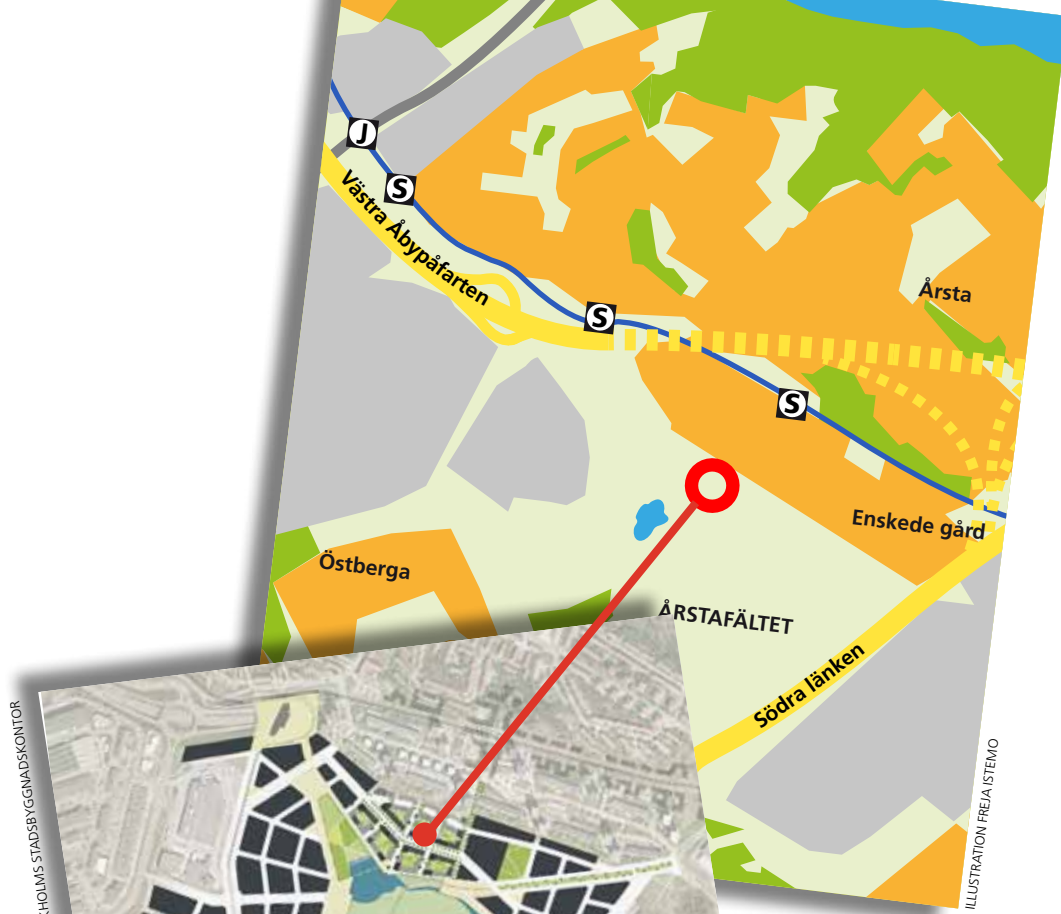
## SKB ÅTERBETALAR 4,3 MILJONER KRONOR

**SKBs hyresmedlemmar** svarar själva för lägenhetens inre underhåll, det vill säga målning och tapetsering. Till varje lägenhet är en lägenhetsfond knuten, som växer i takt med boendetiden. Efter 15 år ska tillgodohavanden 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 1 845 medlemmar en återbetalning på sammanlagt 4,3 miljoner kronor via ett avdrag på sin hyresavi.







# Annedal

## SKB MED PÅ BOUTSTÄLLNING I ANNE DAL

Under andra kvartalet 2012 beräknar SKB starta bygget av 104 lägenheter i kvarteret Tant Gredelin i Annedal, en ny stadsdel på gränsen mellan Stockholm och Sundbyberg. Redan nu pågår inflyttningen i den första etappen i Annedal och där det tidigare fanns ett område arbetsplatser växer nu en ny del av Stockholm fram. Över 2 000 nya hem byggs där av ett tjugotal byggföretag.

I februari 2011 flyttade de första Annedalsborna in och området beräknas vara färdigbyggt 2015. SKBs lägenheter blir inflyttningsklara runt hösten 2013.

Är du nyfiken på Annedal som stadsdel kan du besöka boutställningen Annedal 2012 den 16–26 augusti 2012. Utställningen arrangeras av Stockholms Byggmästareförening i nära samarbete med byggherrarna i Annedal, Stockholms stad och Sundbybergs stad.

Under utställningen kommer det nybyggda området att visas upp genom visningslägenheter, som ska ge besökarna en förnimmelse om "en verklig bostadsmiljö". SKB kommer att närvara på utställningen för att berätta mer om vårt projekt, men det kommer inte att finnas något som är så pass färdigt att det går att visa upp. Mer än en och annan grävsropa och byggkran möjligtvis.

Varmt välkommen att besöka oss om du vill veta mer om SKBs kvarter Tant Gredelin!

*Katarina Lindvall*

**Information** Vill du veta mer om boutställningen besök [www.annedal2012.se](http://www.annedal2012.se)

Mer information om själva området hittar du på [www.boiannedal.nu](http://www.boiannedal.nu)



Den första etappen innehåller en varierad arkitektur och bebyggelse med olika bostadstyper (till exempel hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder) och förskola.

## NY MARKANVISNING TILL SKB

**Stockholms stads exploateringsnämnd beslöt i höstas att ge SKB en ny markanvisning. Denna gång i Stockholms nästa stora utbyggnadsområde – Årstafältet. Ett riktigt roligt besked till SKBs medlemmar.**

**Totalt bedöms markanvisningen** medföra att cirka 90 nya SKB-lägenheter kan byggas på platsen. Dessutom vill staden att SKB bygger ett daghem. I övrigt kommer projektet att innehålla garage, kvarterslokal, förråd och övriga gemensamma utrymmen.

I skrivande stund har planläggningen av området inte startat ännu, men det kommer att ske under första kvartalet 2012. Byggstart för SKBs del bedöms kunna ske 2015, med första inflyttning 2016.

Årstafältet är som sagt Stockholms nästa stora utbyggnadsområde. Totalt beräknas området kunna ge cirka 3 500 nya bostäder åt stockholmarna. I de direktiv som staden gett ut skymtar att man vill ha en mycket varierad bebyggelse med olika höjder och byggnadstyper, liksom olika upplåtelseformer inom respektive kvarter. Detta ska borge för en levande stadsmiljö inom ramen för den av staden uttalade visionen om en "promenadstad".

För SKBs del är det mycket roligt att vi fått denna markanvisning och förstås välkommet med fler nya bostäder. Det finns ju som bekant ett stort tryck på fler bostäder från föreningens medlemmar. Mer information om Årstafältet och SKBs planer där lär vi få anledning att återkomma till lite längre fram.

*Henrik Bromfält*



# STOR KONSTINVIGNING I SKB

SKB har som ambition att förse alla nyproducerade fastigheter med konst i någon form. Det kan vara skulpturer, målningar eller någon annan form av konst som till exempel mosaik.

Lördagen den 29 oktober förra året var det dags för konstinviqning i kvarteret Välmågan på Kungsholmen och i kvarteret Glottran i Årsta. Till respektive kvarters inviqning hade ett trettio total hyresmedlemmar och andra intresserade samlats.



SKBs ordförande Göran Långsved förrättade de båda inviqningarna. På plats i varje kvarter fanns respektive skulptör, som skulle delta i avtäckningen av konstverket och förmedla sina tankar kring sin skapelse.



TEXT HENRIK BROMFÄLT FOTON ROGER TJERNSTRÖM

## Paradiset I KVARTERET VÄLMÅGAN

*Till kvarteret Välmågan på Kungsholmen har SKB anlitat skulptören Torgny Larsson, som där skapat en skulptur i brons kallad "Paradiset".*

Konstverkets namn knyter väl an till kvarterets tidigare namn – Lustgården. Torgny Larsson har även gjort den fina bronsskulpturen "Födelsen av en ny tid" i Kappseglingen i Hammarby Sjöstad.



Paradiset är en skulptur i brons som återger ett paradiset någon gång i en avlägsen framtid. Ett paradiset som självklart är befriat från dagens hemskahter som krig och stridigheter. Det återges som ett stort träd, under vilket en kvinna och en man hjälper ett litet barn att ta sina första stapplande steg i livet. I sockeln under skulpturen kan man skönja rester av en avlägsen forntid. Där skulle en arkeolog kunna hitta rester av allt gammalt elände.

Skulpturen var inte riktigt klar på inviqningsdagen utan var tillfälligt monterad på en provisorisk sockel av trä. Under våren kommer konstverket att färdigställas så att det kan beskådas i sin fulländning av de boende i kvarteret.

Under inviqningen fick Torgny Larsson tillfälle att utveckla sina tankar kring konstverket och berättade också ingående om processen att skapa och slutligen gjuta skulpturen. Oerhört intressant för oss åhörare som inte direkt brukar gjuta bronsskulpturer till vardags.





# Årstafrun och trådbussen

I KVARTERET GLOTTTRAN



*Skulptör Hans Peterson står bakom konstverket i kvarteret Glottran, även det skapat i brons.*



Under invigningen berättade Hans Peterson om skulpturgruppen, som består av sammanlagt tre delar. I detta vävde han samtidigt in ett stycke av Årstas historia under två skilda epoker.

Konstverkets första del tillägnas minnet av den dagboksskrivande Årstafrun, som bodde på Årsta gård 1753–1841. Där sitter hon, Märta Helena Reenstierna, på en bänk och dricker kaffe – hennes hemliga last. Bredvid skymtar några typiska Årstahus från 1940/1950-talet.

Nästa del avbildar 91:ans gamla trådbuss, modell F4, som kränger våldsamt i en skarp sväng i en rondell. Detta för att påminna om de gamla Årstabussarna, som under åren 1951–1964 hade sin vändplats där kvarteret Glottran nu är beläget.

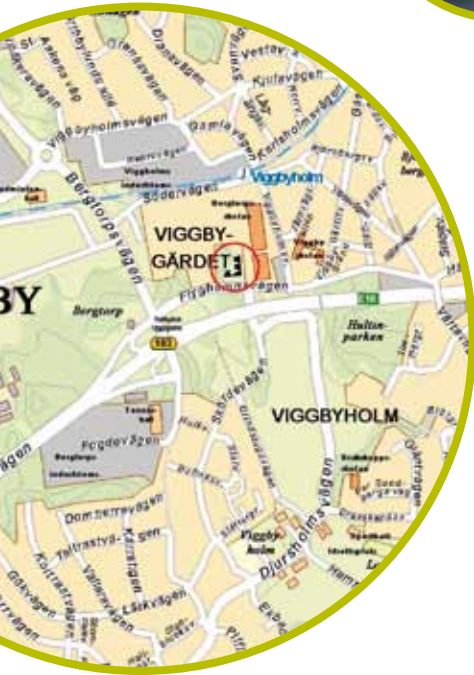
Den tredje delen består av en låg bänk av slipad granit med en skylt som berättar om skulpturerna. Det är

tänkt att man ska kunna sitta och filosofera på bänken samtidigt som man betraktar konstverket. Bänken kan också användas av småbarn att leka och klättra på. Allt enligt skulptör Hans Peterson.

Skulpturgruppen lär bli en fin tillgång för kvarterets boende – både för de stora och för de lite mindre.







# Inflyttat och klart

i kvarteret Muraren i Täby

*Kvarteret Muraren är ett sju våningar högt hus med 69 lägenheter med två till fem rum och kök. Huset är ett lågenergihus och uppfyller kriterierna för Miljöklassad Byggnad, klassen brons. Det har ritats av ÅWL Arkitekter.*



JOHAN JÄRNING

**Det har varit spännande** att följa uthyrningsprocessen av kvarteret Muraren eftersom Täby kommun är något nytt för SKB. För att sprida information om projektet har SKB bland annat annonserat i lokaltidningen "Mitt i" i flera av norrortskommunerna.

Uthyrningen har skett i två etapper. För de som tecknade sig för ett hyreskontrakt under etapp ett var kötiden från 1981-11 till 2011-04. För etapp två var kötiden från 1981-02 till 2011-08. Med facit i hand kan konstateras att det i vissa fall gick att få en lägenhet med mycket kort kötid. Första etappen flyttade in den 1 november 2011 och den andra etappen flyttade in den 15 december.

Efter att inflyttningen i etapp två var klar genomfördes uthyrningen på ett mer traditionellt sätt. De lägenheter som ännu inte blivit uthyrda lades ut och presenterades var för sig. Det var cirka 15–30 medlemmar som anmälde sitt intresse till respektive lägenhet. De flesta anmälde sig för flera lägenheter.

Under januari 2012 tecknades så de sista hyreskontrakten och från den 1 mars är samtliga lägenheter uthyrda. Hyresnivån spänner från 6 900 kronor till 11 500 kronor.

**Merparten av lägenheterna** gick till medlemmar med en turordning från åren 1996–97. Det kan däremot vara värt att nämna att till 22 av lägenheterna räckte det med en turordning från 2011. För en av lägenheterna räckte till och med en turordning från 2012 och för en annan från 2010. Tre lägenheter krävde en tur-





JOHAN JÄRNING

ordning från 2008 och för en annan lägenhet behövdes en turordning från 2005.

STORLEK	KVM	ANTAL	TURORDNING
2 rok	54–62	17	811104 – 110408
3 rok	81–87	22	810217 – 110711
4 rok	95–98	24	810625 – 120119
5 rok	101	6	811002 – 110609

Majoriteten av de som har tecknat hyreskontrakt i kvarteret Muraren kommer från en villa eller bostadsrätt i norrortskommunerna Täby, Åkersberga, Sollentuna och Enebyberg. Totalt anmälde 917 medlemmar sitt intresse för projektet.

HYRESMEDLEMMAR I KVARTERET MURAREN FLYTTADE FRÅN FÖLJANDE:	
SKB	3 st
Villa/radhus/bostadsrätt	38 st
Hyresrätt	5 st
2:a hand/student/inneboende	10 st
Hemifrån	13 st

Av Murarens nya hyresmedlemmar var 21 stycken tidigare boende i Täby och 19 i en norrortskommun. De tre som tidigare var boende i SKB flyttade från kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad, kvarteret Skarpbrunnna i Botkyrka och kvarteret Filthatten i Fruängen.

*Kenneth Jansson*

## RESULTATET AV HÖJDA INSATSER OCH BOSPARANDE

År 2010 fattade SKBs föreningsstämma beslut om att införa höjda bospar- och upplåtelseinsatser i SKB.

Förändringarna innebär att:

- bospargränsen höjdes från 10 000 kronor till 20 000 kronor
- det årliga sparandet ökades från 500 kronor/år till 1 000 kronor/år
- förstagångsinbetalningen av bosparandet höjdes från 1 500 kronor till 2 000 kronor
- upplåtelseinsatserna i det äldre och i det nyare beståndet justerades

De nya reglerna trädde i kraft den 1 januari 2011. Bakgrunden var önskemål från SKBs medlemmar, bland annat via motioner från 2008.

Syftet var att:

- stärka föreningens ekonomi
- öka möjligheterna att bygga mer
- förbättra förutsättningarna att spara till upplåtelseinsatsen

När det nu har gått ett år sedan reglerna ändrades kan SKB se resultatet:

- Under 2011 har SKBs medlemsantal minskat med 431 medlemmar mot att under 2010 ha ökat med 890 medlemmar.
- Antalet inträden var 1 935 stycken och antalet utträden var 2 366.
- Flest antal nya medlemmar tillkom i åldersgruppen 0–3 år, 1 105 stycken, och flest utträden skedde i åldersgruppen 20–30 år, 850 stycken.

Det ekonomiska utfallet av de nya reglerna har varit positivt. Sammanlagt 1 000 medlemmar har valt att betala 10 000 kronor på en gång och har därmed uppnått bospargränsen på 20 000 kronor. 78 400 medlemmar har fortsatt att bospara 1 000 kronor per år.

*Kenneth Jansson*

Illustrationerna har tidigare använts i samband med artikeln "Nya insatser i SKB" i oktobernumret av Vi i SKB 2010.





# RAPPORT OM

TEXT BJÖRN MAGNUSSON

JOHAN JÄRDNING



## INFLYTTAT OCH KLART I KVARTERET MURAREN I TÄBY

Alla 69 lägenheter i kvarteret Muraren vid Viggbyholmsavfarten i Täby är uthyrda och inflyttade. Nu återstår bara årstidsberoende yttre arbeten, som kommer att utföras under våren. Därmed är SKBs första lågenergihus, projekterat för 55 kWh/kvm, klart. Totalentreprenör för projektet var NCC och huset ritades av ÅWL Arkitekter.

Läs mer om Muraren i artikeln på sidan 8.

## NÄSTA BYGGSTART ÄR KVARTERET TÄTLÄGRET I FRUÄNGEN

Omgivningarna runt Stockholms första motell, Gyllene Ratten, ska nu ge plats för flera hundra nya lägenheter. SKB kommer att bygga ett kvarter som består av 102 lägenheter varav åtta stycken är marklägenheter. När det här numret av Vi i SKB kommer ut, har det första spadtaget i kvarteret Tältlägret precis tagits. Första inflyttningen blir till hösten 2013. Engstrand & Speek Arkitekter har fått uppdraget att rita ett vackert hus, som väl passar in i omgivande bebyggelse och som kommer att utgöra "porten till nya Fruängen".

Mer information om Tältlägret kommer i höstens nummer av Vi i SKB.



ENGSTRAND & SPEEK ARKITEKTER

ETTELVA ARKITEKTER



## URSVIK INLEDER ÅR 2013

Vinnare av de parallella uppdragen i Ursvik i Sundbyberg blev Ettelva Arkitekter AB. Förslaget innehåller cirka 145 lägenheter i två kvarter, kvarteret Arrandatorn och kvarteret Kronogården. Just nu pågår projektering för att kunna skicka ut förfrågan till byggentreprenörer efter sommaren.

Preliminär byggstart blir under våren 2013 och första inflyttning är planerad till 2014.



# BYGGLÄGET



ÅWL ARKITEKTER



## KVARTERET TANT GREDELIN I ANNEDAL STÅR PÅ TUR

Efter Tältlägret kommer SKB att starta bygget av kvarteret Tant Gredelin i Annedal, som är en del av Mariehäll. Projektet innehåller 104 lägenheter och beräknas starta under andra kvartalet 2012. Första inflyttning blir runt hösten 2013. Upphandling av totalentreprenör pågår och arkitekt är ÅWL Arkitekter.

I augusti 2012 kommer det att hållas en boutställning i Annedal. Läs mer på sidan 5.



## BYGGRUTAN



### TÄTLÄGRET, VANTÖRSVÄGEN, FRUÄNGEN

102 lägenheter. Godkänt bygglov. Byggstart planerad till mars 2012 med första inflyttning tredje kvartalet 2013.

Arkitekt: Jens Dahlkild på Engstrand & Speek Arkitekter AB  
Totalentreprenör: RCC Stockholm



### TANT GREDELIN, ANNEDAL

104 lägenheter. Lagakraftvunnen detaljplan. Upphandling av entreprenör pågår.

Byggstart planerad till andra kvartalet 2012 med inflyttning hösten 2013.

Arkitekt: ÅWL Arkitekter AB



### ARRENDATORN OCH KRONOGÅRDEN, URSVIK, SUNDBYBERG

Cirka 150 lägenheter. Lagakraftvunnen detaljplan. Byggstart planerad till första kvartalet 2013 med inflyttning 2014.

Arkitekt: Ettelva arkitekter AB



### MUDDUS, NORRA DJURGÅRDSSTADEN

95 lägenheter. Planarbete pågår.

Byggstart planerad till hösten 2013 med inflyttning 2014.

Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB



### BASAREN, HANTVERKARGATAN, KUNGSHOLMEN

Cirka 45 lägenheter. Planarbete pågår.

Byggstart planerad till 2014 med inflyttning 2015.

Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB



### NOCKEBY, ÅKESHOV

Cirka 100 lägenheter. Planarbete pågår.

Byggstart planerad till 2014 med inflyttning 2015.

Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor



### PERSIKAN, BONDEGATAN, SÖDERMALM

Cirka 130 lägenheter. Planarbete pågår.

Byggstart planerad till 2015 med inflyttning 2016.

Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor



### ÅRSTAFÄLTET

Cirka 90 lägenheter. Planarbete pågår.

Byggstart planerad till 2015.

Arkitekt kommer att utses med hjälp av parallella uppdrag.

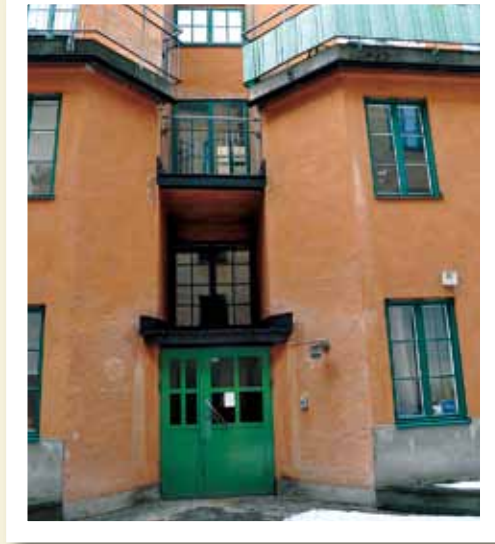


# Tidernas PORTAR

FOTO CLAES GÖTHMAN

*Efter en fotorunda runt om i SKBs kvarter blev resultatet en diger samling fotografier. Den här gången är det SKBs portar som fått utgöra motiv. Vi i SKB visar här ett axplock bilder för att i alla fall delvis återge de olika byggnadsstilar som ryms inom våra kvarter.*





**1880-TAL** BYGGNADSÅR: 1883.  
FÖRVÄRVADES AV SKB 1977.

*Timmermannen, Södermalm*



**1910-TAL** BYGGNADSÅR: 1917-19

*Motorn, Vasastaden*



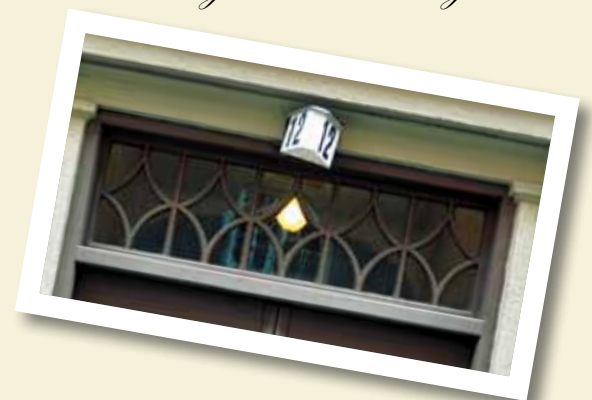
**1920-TAL** BYGGNADSÅR: 1919-21

*Segelbåten, Kungsholmen*



← **2000-TAL** BYGGNADSÅR: 2006

*Maltet, Hammarby Sjöstad*





## 1920-TAL



*Bälgen, Vasastan*  
BYGGNADSÅR: 1922–25



*Glöden, Vasastan*  
BYGGNADSÅR: 1927–28



*Pyssjan, Södermalm*  
BYGGNADSÅR: 1927–29

## 1930-TAL



*Solsången, Kungsholmen*  
BYGGNADSÅR: 1937–38

## 1940-TAL



*Åbarkpundet-Lästen,  
Bromma* BYGGNADSÅR: 1939–43

## 1960-TAL



*Vårberg*  
BYGGNADSÅR: 1966–68

## 1980-TAL



*Göken, Kungsholmen*  
BYGGNADSÅR: 1930



*Alligatorn, Bromma*  
BYGGNADSÅR: 1987–88



*Sländtrissan, Bromma*  
BYGGNADSÅR: 1988



## 1990-TAL



*Tegelprämen, Kungsholmen*

BYGGNADSÅR: 1996-97



*Mjärden, Södermalm*

BYGGNADSÅR: 1993-94

## 2000-TAL



*Mallet, Hammarby Sjöstad*

BYGGNADSÅR: 2006

## FÖLJ MED PÅ ARKITEKTURGUIDNING!

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

På rundturerna får du se ett urval av SKBs hus i innerstaden och i förorterna. Med på turerna har vi vår nya guide Britt Wisth, som berättar om husens historia och varför de ser ut som de gör.

### DATUM FÖR BUSSTURERNA 2012

**Lördagen den 12 maj** går färden västerut och vi besöker bland annat Motorn-Vingen-Bälgen i Vasastaden, Ulvsunda och Nockeby.

**Lördagen den 20 oktober** går färden till söderort och vi får här bekanta oss med bland annat Ryssjan på Södermalm, Årsta, Fruängen och Gröndal.

### BRITT WISTH – NY GUIDE FÖR I ÅR!

Vår före guide Mats Persson har varit med och lett arkitekturguidningarna sedan den första genomfördes i samband med SKBs 75-årsjubileum år 1991. Mats har hjälpt oss att hitta en mycket värdig efterträdare, som han nu kan lämna över stafettpinnen till.

Britt Wisth är tidigare byggnadsantikvarie vid Stockholms stadsmuseum och arbetade där främst med kulturminnesvård. Numera har hon egen konsultverksamhet. Britt Wisths specialområden är trapphusmåleri,

nationalromantik och nutida kultur-  
arv.

### TID FÖR AVGÅNG

Bussen utgår från Cityterminalen kl. 13.00. Rundturen avslutas även där omkring kl. 15.30. Under varje tur gör vi några stopp med korta promenader. På några ställen förekommer trappor.

### INFORMATION OM ANMÄLAN

Anmäl dig genom att fylla i kupongen här intill och skicka in den till SKB senast fredagen den 20 april 2012. Antalet deltagare är begränsat till 50 personer per gång och högst två personer per medlemskap. Det kostar ingenting att åka med.

Om vi får in fler anmälningar än vad det finns platser kommer dessa att lottas ut. I slutet av april skickar vi en bekräftelse med ytterligare information till dem som kommit med.

Vi har däremot inte möjlighet att skicka brev till dem som inte får plats. Om du inte får ett bekräftelsebrev enligt ovan innebär det tyvärr att du inte kommer med den här gången, men du har fortfarande chansen om någon lämnar återbud. Om eventuella återbud kommer sent, kan det ibland bli med ganska kort varsel.

Välkommen med din anmälan!

*Katarina Lindvall*

### ANMÄLAN

#### Jag vill vara med på arkitekturguidning.

Båda alternativen kan väljas.

Lördagen den 12 maj (västerort)

Lördagen den 20 oktober (söderort)

Jag/vi kommer  1 person  2 personer

NAMN: \_\_\_\_\_

ADRESS: \_\_\_\_\_

POSTNR: \_\_\_\_\_

POSTADRESS: \_\_\_\_\_

E-POST: \_\_\_\_\_

TEL DAGTID: \_\_\_\_\_

MEDLEMSNUMMER: \_\_\_\_\_

Anmälan skickas till SKB, Box 850, 161 24 Bromma eller faxas till 08-704 60 66  
Sista anmälningsdag är **20 april 2012**.



# Ett nytt gammalt och ett nytt ansikte

När det nya året inleddes blev **Malin Senneby** ny föreningssekreterare. Men Malin är inte helt ny på SKB, utan har tidigare arbetat som förvaltare i västerort.

I samma veva började även **Katarina Lindvall** som informationsansvarig. Vi i SKB bad dem skriva ner några rader om sig själva.

FOTO STURE EKENDAHL



## NY FÖRENINGSEKRETERARE PÅ SKB

Som efterträdare till Carina Challis, har jag nu tillträtt tjänsten som föreningssekreterare. Jag har under de senaste fem åren arbetat som bostadsförvaltare i SKB, och tror att jag där har fått en mycket bra grund att stå på inför min nya roll.

Som förvaltare ansvarade jag för SKBs västra bostadsdistrikt med drygt tusen lägenheter i våra områden Hässelby, Tensta, Husby, Bromma och Sundbyberg. Jag var också personalansvarig för en grupp om tio fastighetsskötare. Ett mycket duktigt gäng, som gör allt för att våra hus och trädgårdar ska hållas i gott skick och för att våra hyresmedlemmar ska vara nöjda.

Innan jag kom till SKB arbetade jag i många år på försäkringsbolaget Trygg Hansa, där jag började efter min juristexamen från Stockholms universitet. Jag tjänstgjorde först som skadeinspektör, men den längsta tiden arbetade jag på bolagets regressavdelning. Det innebar att jag utredde skadeståndsansvar och drev mål mot företag, kommuner och även privatpersoner som orsakat försäkringsskador. Många ärenden handlade om skador på byggnader. Intresse för fastighetsbranschen uppstod och jag sökte mig så småningom till SKB.

Jag är född i Vasastan i Stockholm, så denna stadsdel kommer med all säkerhet alltid att förbli som "mamas gata" för mig. När jag idag promenerar Oden-gatan fram, känner jag mycket starkt att jag fortfarande är hemma, fast jag flyttat därifrån för mer än 20 år sedan. Idag bor jag tillsammans med min man Mats och våra två tonåringar Fredrik och Linnéa i en villa ute i västra Jakobsberg. Min makes äldsta dotter Elin är redan utflugnen till eget boende.

Fritiden ägnar vi gärna åt träning i form av spin-

ning och cykling, men också åt att resa. Förra året kombinerade vi detta, när vi åkte till Toscana i Italien och cyklade i de böljande landskapen. Med "flera mil i benen" fick vi sen på kvällen avnjuta en belöning i form av en typisk italiensk middag. Det kunde man med fördel unna sig efter ett tufft dagsverke!

Jag ser fram emot att få arbeta som föreningssekreterare på SKB och är mycket glad att jag har fått denna möjlighet. Att få verka centralt i föreningen med många kontakter med boende, köande och förtroendevalda medlemmar, i kombination med den mer teoretiska delen känns för mig mycket engagerande.

Malin Senneby

## NY INFORMATIONSANSVARIG PÅ SKB

När du håller den här tidningen i din hand har jag varit på SKB i snart tre månader och det har varit tre fartfyllda sådana. Jag lyckades nämligen tajma min start på SKB med den tid på året då det är som mest att göra. Bästa receptet på att snabbt komma in i en ny verksamhet skulle jag tro.

Här på SKB kommer jag att ha ungefär samma roll som min företrädare Kristina Huber. Det innebär bland annat att jag är redaktör för tidningen Vi i SKB, ansvarar för SKBs trycksaker och för webben. Under mina drygt 15 yrkesverksamma år har jag i stort sett alltid jobbat med kommunikation, webb och projektledning så tjänsten passar mig som hand i handske.

Efter studier i Lund kom jag mest av en slump till Stockholm någonstans i mitten på nittio-talet. Ungefär lika slumpmässigt hamnade jag i IT-branschen. Med ett avbrott på ett par år på en branschorganisation för yrkesodlare fortsatte jag att hålla mig relativt nära den branschen.

För några år sedan tog jag däremot steget över till fastighetsbranschen och har sedan dess hunnit vara både på Fastighetsägarna Sverige och på Stiftelsen Stockholms Studentbostäder.

Jag trivs alldeles utmärkt med att arbeta med bostäder eftersom det är en så central del i de flesta människors liv. Vare sig man har en, inte har en, vill ha en, inte vill ha en så ligger bostaden alltid högt upp på listan över samtalsämnen, inte minst i Stockholm.

När jag har blivit lite varmare i kläderna hoppas jag på att kunna vidareutveckla SKBs närvaro på webben.



Jag tror att såväl SKBs medlemmar som anställda på SKB vill ha en mer aktiv hemsida. Ungefär samtidigt som jag började här återupplivades ett projekt för att förbättra informationen om nyproduktion på webben. Det känns som ett både roligt och viktigt projekt, och det kommer att bli riktigt bra när det är klart!

**Om man ska sluta snacka jobb** ett tag så kommer jag ursprungligen från Skåne, men har bott här i Stockholm de senaste 15 åren. Sedan några år tillbaka bor jag i Nacka med man och två barn på 8 och 5 år. Jag älskar havet och allt som hör havet till och finner allra störst frid i min familjs lilla hus i Bohuslän. Såväl rosa bohuskliapor som gnistrande snövidder tilltalar mig och jag är glad över att bo i Sverige med tydliga årstidsskiftningar som kan erbjuda mig bådadara.

Innan småbarnslivet tog över var jag en riktig kulturtant och gick på massa teater och djupa filmer – ett liv jag ämnar återuppta om ett par år igen.

#### Avslutningsvis kan sägas

att jag ser fram emot att få förvalta och vidareutveckla SKBs kommunikation.

Förra informationsansvarig Kristina Huber stannade på SKB i 40 år. För min del blir det svårt att slå det, såvida jag inte planerar att jobba tills jag blir dryga 80...

*Katarina Lindvall*



## LIVFULL SKB-KVÄLL MED TRÄDGÅRDSVISIONÄREN LARS KRANTZ

**Som en del av SKBs föreläsningsserie för medlemmar bjöd SKB in trädgårdsvisionären Lars Krantz, känd från bland annat Rosendals Trädgård på Djurgården och Wij Trädgårdar i Ockelbo.**

Intresset för föreläsningkvällen var så stort bland SKBs medlemmar att vi fick erbjuda två kvällar. Första tillfället var i början av december och den andra i mitten av januari i år. I dag arbetar Lars Krantz på Wij Trädgårdar i det numera rikskända Ockelbo, men han har en lång karriär inom trädgårdsmästaryrket bakom sig.

Föreläsningen handlade främst om hans upplevelser, erfarenheter, möten med människor och reflektioner. Lars Krantz har flera gånger varit med och startat olika trädgårdsodlingsprojekt, skrivit flera trädgårdsböcker och artiklar, deltagit i mässor och utställningar. Med stor inlevelse berättade han om olika händelser och erfarenheter från sitt långa yrkesliv.

**Lars Krantz inledde kvällen** med att berätta hur han upptäckte odlingens väsen. Om hur han som barn i det nybyggda området Hässelby experimenterade med att så olika fröer på olika platser, för att sedan iakta utvecklingen från frö till planta.

Som grabb brukade Lars sitta uppe i en lönn och följa årstidernas växling-



MALIN SENNEBY

ar. Under vintern när lönnen var avlövad, satt han uppe i trädet och spejade ut över omgivningarna. På sommaren när trädets krona var täckt med löv, kunde han sitta där helt gömd för omvärlden.

**Lars resonerade också om** hur människan behöver grönytor i sin boendemiljö för grön skapande verksamhet och hur man ska ta tillvara på platsens förutsättningar för trädgårdskultur i modern stadsplanering. Genom olika trädgårdsodlingsprojekt går det att lyfta och föra samman människor i ett samhälle med olika kulturer och åldrar.

När vintermörkret ligger som djupast och kylan är som hårdast, behövs Lars Krantz trädgårdsvisioner som mest för att ge oss alla hopp om en ny odlingssäsong.

*Camilla Ahlqvist,  
Trädgårdstekniker distrikt söder*

# SKB GER ALLTID DET DÄR LILLA EXTRA...



## MATLAG SOM JUBILERAR

En liten historia vi vill berätta  
Sätt er nu därför skönt till rätta.  
Det började redan hösten 1975  
när tre av oss fick vårt första egna hem!  
Lustigt var att vi alla tre  
var medlemmar och fick våra lägenheter i SKB!

Att flytta hemifrån kändes roligt och rätt,  
men att alltid ensam äta sig mätt?  
Vi bestämde oss hastigt att ett matlag starta,  
eftersom alla tre lägenheterna låg på Vasastans karta!  
Det dröjde inte länge innan vi flera blev,  
som också tyckte om att »dela slev«.

Åren har gått och mycket har hänt,  
nu när dessa rader kommer på pränt.  
Många trevliga stunder med mycket god mat  
trevligt dukat med skålar och fat.  
Blickar vi framåt så rullar det på  
och många fler middagar kommer vi få!

I dag firar vi 35 år i vårt lag,  
går därför ut och äter denna dag!  
SKB har på sitt sätt bidragit till denna fest  
och är därför i våra hjärtan med oss som gäst!

*Matlaget den 30 mars 2011, genom Britt Sundh*

ILLUSTRATION CHERSTIN ANDERSSON



## BETALA HYRAN VIA E-FAKTURA!

Nu kan du börja betala din hyra via e-faktura.  
För att ansluta dig kontakta din internetbank.

## INFORMATION FRÅN SKBs MEDLEMSERVICE

### MEDLEMSBEVIS

I slutet av januari varje år får du ett medlemsbevis med bland annat turordningsdatum, ekonomisk ställning och information om medlemsmöten samt avier för årsavgift och bospar. Årsavgiften förfaller till betalning den 31 mars och bosparandet den 31 oktober. Som medlem i SKB ansvarar du 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, 08-704 18 90, eller gå in på vår hemsida [www.skb.org](http://www.skb.org) under rubriken Mitt medlemskap/Mina transaktioner.

### TURORDNINGEN

Din turordning kan aldrig förbättras genom att du till exempel bosparar i snabbare takt. Däremot kan den försämrats, om du missar att bospara. Du förlorar ett års turordning för varje år som du inte bosparar, så länge ditt bosparande inte uppgår till 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 genom att ringa till växeln på 08-704 60 00 eller direkt till 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 [www.skb.org](http://www.skb.org) under rubriken Mitt medlemskap/Autogiro.

### BETALNING VIA INTERNET

Du som brukar göra dina betalningar via internetbank, var noggrann med att ange

rätt plusgironummer och OCR-nummer (det nummer som står längst ner på avin till vänster om beloppet) vid betalning till SKB. Tänk på att OCR-numret är olika för varje betalning och för varje medlem, alternativt hyresinbetalning. Om du saknar avi för årsavgift eller bosparande, använd medlemsnumret som referens. Numera finns även OCR-numret på vår hemsida [www.skb.org](http://www.skb.org) under rubriken 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 upplåtelseinsats vid teckning av hyreskontrakt  
92 72 00-6 För hyresinbetalningar

### KONTAKTUPPGIFTER

Kontakta gärna oss på medlemservice om du har några frågor:  
08-704 60 20, mån–fre kl 9.00–12.00  
[medlemservice@skb.org](mailto:medlemservice@skb.org)  
SKB, Medlemservice, Box 850, 161 24 Bromma





# SKB-PLUS

Som medlem i SKB kan du utnyttja de medlemsrabatter och andra förmåner som vi samlat under rubriken SKB-Plus. Du hittar även SKB-Plus på vår hemsida [www.skb.org](http://www.skb.org) under Mitt medlemskap. Glöm inte att ta med ditt medlemskort och legitimation när du ska nyttja medlemserbjudandena.

## BANKTJÄNSTER (LÅN TILL INSATS M M)

Nedanstående banker erbjuder blancolån, det vill säga lån utan säkerhet, till SKBs medlemmar. Länkar till respektive banks erbjudande finns även på [www.skb.org/Mitt medlemskap/SKB-Plus](http://www.skb.org/Mitt%20medlemskap/SKB-Plus).

**Handelsbanken** (Brommaplan).  
Tel 08-564 103 00 eller [brommaplan@handelsbanken.se](mailto:brommaplan@handelsbanken.se).

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

## BELYSNING

**Normmalms Elektriska Affär AB**, S:t Eriksgatan 87, Stockholm. Tel 08-33 48 30. [www.normmalmsel.se](http://www.normmalmsel.se). 10 % rabatt på all belysning.

**WestLight Store AB**, Abrahamsbergsvägen 16, Bromma. Tel 08-25 44 25. 10 % rabatt på alla belysning.

## BYGGVAROR

**Ekenhuset**, Ryttharhalsvägen 15, Kungens Kurva. Tel 08-505 814 40. [www.ekenhuset.se](http://www.ekenhuset.se). 20 % rabatt på lagervaror, 10 % på beställningsvaror. Rabatten kan ej kombineras med andra erbjudanden. Hantverkare finns, begär offert.

**Fredells Byggvaruhus**, Sickla Allé 2-4, Nacka. Tel 08-723 47 00. [www.fredells.com](http://www.fredells.com). Medlemsrabatter: 5-28 % på lagerförda produkter, dock ej annons-, säsong- och beställningsvaror samt lågmarginalprodukter. Rabatten gäller vid uppvisande av medlemsbevis och legitimation i samband med kontant betalning i utgångskassorna.

## FÄRG, TAPETER, MÅLNING

**ABC Färgekonomi**, Birger Jarlsgatan 65, Stockholm. Tel 08-673 70 75. [www.abcfargekonomi.se](http://www.abcfargekonomi.se). 20 % rabatt på ordinarie priser.

**Ekenhuset**, Ryttharhalsvägen 15, Kungens Kurva. Se vidare under "Byggvaror".

**Flügger Färg**, Karlsbodavägen 13-15, Bromma. Enebybergsvägen 10 A, Danderyd. Sockenvägen 467, Enskede. Vendelsövägen 51, Haninge. Industrivägen 10, Solna. Kanalvägen 7, Upplands Väsby. Linnégatan 22 och Folkungagatan 120, Stockholm. [www.flugger.se](http://www.flugger.se). 20 % rabatt på ordinarie butikspris vid köp av lagerförda färger och tapeter. Kan inte kombineras med andra erbjudanden.

**Måleributiken**, Drottningholmsvägen 175, Alvik. Tel 08-445 95 95. [www.maleributikenalvik.se](http://www.maleributikenalvik.se). 20 % rabatt på lagerförda varor och 10 % på ej lagerförda varor.

**Tapetrummet AB**, Stormbyvägen 3, Spånga. Tel 08-760 74 05. [www.tapetrummet.se](http://www.tapetrummet.se). 20 % rabatt på tapeter samt färg/lim/spackel och verktyg för mer än 3 500 kronor. 15 % rabatt för köp upp till och med 3 500 kronor. Kan ej kombineras med andra erbjudanden.

**Vårby Färghall**, Hamnvägen 1, Vårby. Tel 08-740 39 20. [www.varbyfarghall.se](http://www.varbyfarghall.se). 15 % rabatt vid kontant köp av färg, tapeter, kakel. 10 % på golvmaterial.

**Västerorts Lackcenter**, Bruttovägen 12, Järfälla. Tel 08-26 55 33. [www.vlc.se](http://www.vlc.se). Renoveringslackering av köksluckor, lådor, garderober, innerdörrar, m m samt nytillverkning av utbytesluckor och lådor. Upp till 15 % rabatt på ordinarie priser av vissa artiklar och tjänster.

## GLAS OCH PORSLIN

**Svenska Porslins- & Glasvaru AB**, Hammarby Allé 78C, Hammarby Sjöstad. Tel 08-32 49 10. [www.porslinsbolaget.com](http://www.porslinsbolaget.com). 25 % rabatt på glas och porslin.

## GOLVPRODUKTER, INREDNINGAR

**Ekenhuset**, Ryttharhalsvägen 15, Kungens Kurva. Se vidare under "Byggvaror".

**Vårby Färghall**, Hamnvägen 1, Vårby. Se vidare under "Färg, tapeter, målning".

## HEMFÖRSÄKRING

**Folksam** erbjuder hemförsäkring för SKBs köande medlemmar. Beloppslös, dvs du blir alltid försäkrad till rätta värdet och slipper göra en värdering av ditt bohag. Rabatt på många tilläggsförsäkringar. Ring Folksam, Marknadsstöd, tel 08-772 80 10.

## HÖRAPPARATER OCH ANDRA HJÄLPMEDEL

**Hörsam**, Ringvägen 93, Stockholm. Tel 08-668 14 84. [www.horsam.se](http://www.horsam.se). 10 % rabatt på alla varor i butiken. 1 000 kronor rabatt på utprovning av hörapparat.

## LÅS OCH TILLBEHÖR

**Kungsholms Låsservice**, Polhemsgatan 7. Tel 08-652 31 11. 10 % rabatt på lås och tillbehör.

## MASSAGE, REHAB

**Optime Vale**, Artillerigatan 95, Stockholm. Tel 070-306 63 53. [www.optimevale.se](http://www.optimevale.se). 10 % rabatt på en timmes massage/rehabbehandling.

## MÖBLER, INREDNING

**Inneboende**, Hantverkargatan 71, Tegnérgatan 21, Åsögatan 116 i Stockholm. Gallerian Draget i Uppsala. [www.inneboende.se](http://www.inneboende.se). 10 % rabatt på alla varor (ej rea och kampanjpriser).

## OPTIK

**DirektOptik**, Sveavägen 92, Stockholm. Tel 08-673 16 30. Tre par glasögon till priset av ett par, dessutom 10 % rabatt vid köp av glasögon.

## PERSIENNER

**Sjöbergs Markiser & Persiennor AB**, Drottningholmsvägen 272, Bromma. Tel 08-25 66 22. [www.sjobergsmarkiser.se](http://www.sjobergsmarkiser.se). 15 % rabatt på alla invändiga solskydd. 5-20 % rabatt på markiser.

## TAVLOR, INRAMNING

**Bromma Ramaffär**, Bergslagsvägen 3, vid Brommaplan. Tel 08-26 67 30. SKBs medlemmar får 10 % rabatt på inramning.

## TVÄTTERI

**Sturebadstvätten**, Humlegårdsgatan 17 och Sky City Arlanda. [www.sturebadstvatten.se](http://www.sturebadstvatten.se). 15-20 % rabatt på ordinarie tvättpriser.





FOTON ROBERT JERNSTRÖM

# Inspiration på fullmäktigedagen

**Så var det dags för SKBs årliga fullmäktigedag. Utöver representanter från SKB hade även arkitekt Gert Wingårdh och före stadsarkitekten Per Kallstenius bjudits in för att inspirera församlingen.**

Lördagen den 26 november sammanträdde ett åttiotal fullmäktige samt representanter för SKBs styrelse och ledningsgrupp i Lyran Konferens Polstjärnan på Sveavägen. Efter kaffe och smörgås hälsade styrelseordförande Göran Långsved alla välkomna och berättade om dagens agenda.



Arkitekt Gert Wingårdh inledde dagen med att berätta om sina skapelser både i och utanför SKBs regi. Därefter tog Per Kallstenius med deltagarna på en resa i Stockholms stadsutveckling i dåtid, nutid och framtid. Förmiddagens föreläsningar återges här intill.

**Efter en inspirerande förmiddag** följde en god lunch på närliggande Hard Rock Café, återvände alla till konferenssalen och VD Henrik Bromfält tog över ordet. Henrik berättade om SKBs kommande nyproduktion, där kvarteret Muraren i Täby var mest aktuellt. Då var hälften av lägenheterna redan inflyttade och resterande skulle flytta in i december.

I turordning nämndes sedan några ord om kommande byggnationer i Tältlägret i Fruängen, Tant Gredelin i Annedal och Ursvik i Sundbyberg. Längre fram i tiden ligger sedan nybyggnadsprojekten i Norra Djurgårdsstaden, Nockebyskogen och Basaren på Kungsholmen.

Henrik avslutade med att presentera den positiva nyheten att SKB nyligen fått en markanvisning för ett nittiotal lägenheter på Årstafältet. Inflyttning beräknas till år 2016 som tidigast.

**Nästa talare var SKBs marknadschef** Kenneth Jansson. Som bekant för många, gjorde SKB en större förändring av insats-

systemet år 2010. Trots den höjning av medlemsinsatsen som skedde, menade Kenneth att inga dramatiska förändringar skett av SKBs medlemsantal. Fram till fullmäktigedagen hade 2 200 personer begärt utträde, men med 1 700 nya medlemmar blir det totala bortfallet förhållandevis litet. Alltså ett mycket positivt besked.

**Förvaltningschef Claes Göthman** tog sedan över ordet för att med stolthet berätta om den fina utmärkelse som SKB fått i en färsk kundmätning, som kallas "Branschindex Bostäder". Undersökningen mäter så kallad "förvaltningskvalitet". De deltagande bostadsbolagen delas in i tre klasser – små bostadsbolag, mellanklassen (2 000–9 000 lägenheter) och giganterna.

På prisutdelningen fick SKB 1:a pris och blev den hyresvärd i mellanklassen som fick allra högst betyg av sina hyresgäster. Naturligtvis är detta ett fantastiskt kvitto från SKBs hyresmedlemmar på att vår förvaltning håller en mycket hög standard.

**Fullmäktigedagen började** därmed lida mot sitt slut. Göran Långsved tackade alla deltagare och avrundade med orden att SKB på grund av sitt mycket fina anseende och stora Stockholmskunskap kommer att ha en viktig roll i framtiden – i minst 100 år till!

*Malin Senneby*

## FRÅN PIMPAT SOLDATTORP TILL HOUSE OF SWEDEN

**Fullmäktigedagens första föredrags-hållare var namnkunnige Gert Wingårdh, som har ritat byggnader både i Sverige och internationellt, och även skapat flera av SKBs hus.**

Gert Wingårdh är själv bosatt i ett gammalt soldattorp vid havet, cirka tio mil utanför Göteborg. I linje med sitt yrke har han självklart ritat om det gamla torpet. Han anser till och med att det är något av det bästa han har skapat.

Han uttrycker själv att han "pimpat" huset med mycket stora glasrutor, för att få en illusion av att vara ute i naturen även inomhus. I ett av sovrummen har han arbetat särskilt mycket med ljuset i form av ljusstrimmor som lyser in mellan glesa plankor. Det ger en känsla av att vakna i en gammal loge.



Gert Wingårdh

House of Sweden i Washington är ett av

Gert Wingårdhs internationella verk och stod klart år 2006. I byggnaden inryms bland annat svenska ambassaden. Tomten har en fantastisk utsikt över en obebyggd ö och själva byggnaden utstrålar det svenska ljuset. Tanken från början var att delvis bygga i trä, men den planen gick i stöpet när han fick vetskap om den enormt höga luftfuktighet som råder i Washington. För att komma åt den rätta känslan blev materialet istället "artificiellt trä", glas med tryck av träimitation.

Wingårdh gav en elege till det amerikanska skönhetsrådet, som givit sitt godkännande till denna speciella byggnad på mycket attraktiv mark. Han vände samtidigt på resonemanget och ställde frågan: Skulle Sverige ha sagt ja till en typisk amerikansk ambassad på exempelvis Kornhamnsgator i Gamla stan?

Wingårdh berättade sedan om de byggnader han ritat på uppdrag av SKB. Kappseglingen i svart glaserat tegel byggdes för några år sedan och är ett vackert inslag i Hammarby Sjöstad. Kommande projekt är en byggnad i Norra Djur-



WINGÅRDH ARKITEKTONTOR

gårdsstaden. Det blir ett rött tegelhus med "hoppande balkonger".

På Hantverkargatan planeras byggandet av Basaren. Ett mycket speciellt projekt där bottenvåningarna bildar en huskropp, som sedan högre upp mynnar ut i två huskroppar. Från Västerbron kan man sikta Basaren som två torn i siluett bakom husen på Norr Mälärstrand.

Med alla dessa projekt på ritbordet kan konstateras att SKB och Gert Wingårdh kan se fram emot fortsatt samarbete ett bra tag framöver.

Malin Senneby

## MINNE OCH VISION



**Dagens andra föredrags-hållare var förre stadsarkitekten Per Kallstenius, som år 2010 utkom med sin fantastiska bok "Minne och vision". Ett verk som han vill ska ge perspektiv åt Stockholms stadsutveckling i dåtid, nutid och framtid.**

Kallstenius tog oss med på en resa genom Stockholms utveckling ända från 1200-talet och framåt. Vi fick höra om ett ohälsosamt och koleradabbat Stockholm på 1800-talet och hur man då kraftsamlade för en ny stad med fungerande vatten, avlopp och belysning.

Under kvällens gång hann vi ända fram till dagens idéer om en växande

storstad med en helt annan problematik, som till exempel ständigt växande trafik.

Kallstenius tycker att Stockholm är en fantastisk huvudstad, och dessutom unik eftersom den är byggd på en arkipelag. Innan alla förbindelser mellan öarna hade kommit till fanns stora svårigheter, som bidragit till utbyggnad av järnvägar, spårvägar och till sist tunnelbanan på 1930-talet.

När man idag ritar nya byggnader och stadsdelar fokuseras mycket på att sammanföra stadsdelar med väl fungerande kommunikationer, men även arkitektoniskt.

Ett exempel på detta är Solna som kopplar ihop sig med Stockholm, men vi ser samma företeelse på många andra håll.

Många kanske är av uppfattningen att Stockholm är "färdigbyggt", men Kallstenius anser att Stockholms län fortfarande har stora möjligheter att växa. Exempelvis har Norra Djur-



Per Kallstenius

gårdsstaden potential till en långsiktig utveckling under minst 25 år framåt i tiden. Han betvivlar inte heller att Annedal i Bromma har en mycket ljus framtid.

Kallstenius menar att 2000-talet hittills har kommit att bli ett inspirerande decennium, som bidragit till stora möjligheter för ny arkitektur. Han ser därför mycket positivt på framtiden.

Malin Senneby



2011 HAR VARIT ETT POSITIVT ÅR FÖR SKB:

# Mycket har gått föreningens väg



Ordföranden har ordet

Bygandet har med SKB-mått mätt fortsatt på en hög nivå och under året färdigställdes 159 nya lägenheter, huvudsakligen i kvarteret Johannelund i Frösunda, Solna, i kvarteret Glottran i Årsta och i kvarteret Muraren i Viggbyholm, Täby. SKB har också förvärvat mark, dels i kvarteret Tältlägret i Fruängen (102 lägenheter), dels i Ursvik i Sundbyberg (150 lägenheter) för att säkerställa framtida produktion. Under hösten fattade dessutom exploateringsnämnden i Stockholm beslut om att tilldela SKB en markanvisning omfattande cirka 90 lägenheter på Årstafältet.

I slutet av mars 2012 tas det första spadtaget i Fruängen och under hösten 2012 planeras för byggstart av drygt 100 lägenheter i Annedal (Mariehäll). Ursvik ligger något senare i tiden. I projektportföljen finns därutöver i dagsläget cirka 500 lägenheter som kan komma till byggstart under perioden 2013–2015. En viktig uppgift framöver är att successivt öka projektvolymen i syfte att även på sikt uppnå en rimlig produktionsnivå.

För att klara utbyggnadsplanerna, men även renoverings- och upprustningsbehov, samt att upprätthålla en god och effektiv förvaltning, krävs en sund och stabil ekonomi. Genom ett fortsatt positivt ekonomiskt resultat för föreningen – 52 mkr för år 2011

– och den finansiella styrka som nya bospar- och insatsavgifter nu ger, har goda förutsättningar skapats för en fortsatt bra utveckling av SKBs verksamhet. Det måste finnas en balans mellan ekonomi och utbyggnad.

Under året har stamrenovering pågått i föreningens bostadsbestånd i Bredäng. Renoveringen fortsätter under 2012 och kommer att vara genomförd vid årets utgång. Även bredbandsutbyggnaden är i det närmaste avklarad och det innebär att i princip samtliga lägenheter är försedda med fiberbredband. Kvarteret Kampebacken återstår dock.

Miljö- och energifrågorna kommer allt mer i centrum. De interna miljökraven sätts allt högre exempelvis i fråga om avfallshandling, vattenförbrukning, kemikalier och transporter. Energianvändningen per kvadratmeter boyta reduceras successivt och målet är att halvera förbrukningen jämfört med vad som sägs i gällande byggnorm.

Under hösten har också överenskommit med hyresutskottet om en hyreshöjning om 2,1 procent från den 1 januari 2012 i syfte att klara prisökningar och planerade utökade underhållsåtgärder.

Medlemsantalet har minskat med 431 personer under året och uppgick vid årsskiftet till 83 007. Tappet kan med största sannolikhet hänföras till det nya bospar-

och insatsystemet, som trädde i kraft den 1 januari 2011.

Under året deltog SKB i den stora hyresgästundersökningen ”Branschindex 2011”, som omfattar bostadsföretag över hela landet. SKB placerade sig som nummer 1 – ett positivt betyg på verksamheten och arbetsinsatserna inom föreningen.

SKB har en betydelsefull roll i regionens bostadsförsörjning och det är därför naturligt att föreningen ingår i den grupp som tillsammans med Stockholms stad planerar en bostadsmässa i området Annedal i augusti 2012.

Det är också viktigt att framhålla att utrednings- och förnyelseinsatser ingår som en central del i verksamhetsarbetet i syfte att klara en fortsatt positiv utveckling av föreningen. Det gäller såväl organisation som medarbetare. Inte minst gäller det att se till att SKB står för en bred och hög kompetens inom sitt område. En effektiv och bra förvaltning samt medlemsnyttan måste alltid vara i fokus.

Jag vill tacka alla medarbetare och förtroendevalda inom SKB för ett väl genomfört verksamhetsår 2011. Tillsammans skapar vi förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling av föreningen och dess medlemmar.

*Göran Långsved, styrelsens ordförande*

SKBs

STYRELSE



Göran Långsved  
ordförande



Gun Sandquist  
vice ordförande



Staffan Elmgren



Björn Lindstaf



Håkan Rugeland



Linda Kynning



Johan Ödmark



Henrik Bromfält  
VD



Mats Blomberg



Birgitta Lundqvist



Lars Carlsson



Karin Oldegård  
Ljunggren



Agneta Persson



Thomas Stoltz



Susanne  
Schüberg

FOTON: STURE EKENDÄHL

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## ÅR 2011 I KORTHET

- Nettoomsättning 591 mkr, Resultat 52 mkr och Balansomslutning 4 568 mkr
- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,0 procent
- Inflyttning i 29 av 70 lägenheter i kvarteret Johannelund (Solna), 59 lägenheter i kvarteret Glottran (Årsta) och 69 lägenheter i kvarteret Muraren (Täby)
- Förvärv av mark i kvarteret Tältlägret i Fruängen (102 lägenheter)
- Stamrenovering pågår i Bredäng
- Bredbandsutbyggnad pågår
- Nya bospar- och insatssystemet infört
- Vinnare i Branschindex för bostadsföretag

## FÖRENINGSVERSAMHET

### MEDLEMMAR

Vid årets slut var antalet medlemmar 83 007. Av dessa var 7 304 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

### FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSTÄMMAN

Under 2011 har SKBs fullmäktige bestått av 67 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 44 ledamöter för de köande medlemmarna. Utökningen av antalet ledamöter beror på att de boende i kvarteren Vålmågan och Johannelund blev inflyttade och utsåg en fullmäktigerepresentant vardera för perioden intill dess att ordinarie föreningsstämma hållits år 2013. Utökningen med en köande ledamot är en följd av att de boendes representation i fullmäktige ökade. Fullmäktige för de boende utses vid de ordinarie medlemmötena i kvarteren. Fullmäktige för de köande utses vid de köande medlemmarnas ordinarie medlemmöte. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.

2011 års ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj i Polstjärnan Lyrans lokaler. Vid

föreningsstämman behandlades sedvanliga årsmötesärenden, som till exempel godkännande av styrelsens och revisorernas berättelser, fastställande av resultat- och balansräkning samt dispositioner av årets överskott. Vidare förrättades val till styrelse, hyresutskott och valberedning. Föreningsstämman beslutade också att årsavgiften ska vara 250 kronor, dock betalar medlem halv årsavgift (125 kronor) till och med det kalenderår han/hon fyller 18 år, så kallat ungdomsmedlemskap.

### STYRELSEN

Styrelsen, som haft åtta sammanträden under året, behandlar främst återkommande frågor som ekonomi, byggande, m m, men även andra föreningsfrågor av vikt. Större styrelsefrågor under året har bland annat varit förvärvet av bostadsprojekt i kvarteret Tältlägret i Fruängen samt utseende av totalentreprenör för byggnationen där. Därutöver har styrelsen utsett installatör för etapp 2 och 3 inom bredbandsprojektet, som startade under år 2010. SKB har även varit remissinstans beträffande betänkandet *En ny lag om ekonomiska föreningar* och styrelsen har avlämnat ett remissvar kring detta till justitiedepartementet. Styrelsen utser även den delegation som samråder med hyresutskottet om kommande års bostadshyror.

### KVARTERSRÅDEN

Vid årets slut hade föreningen 64 kvartersråd i samtliga inflyttade kvarter. Under våren bildades kvartersråd i det nybyggda kvarteret Johannelund och under hösten i kvarteret Glottran. Kvartersrådsträffarna 2011 ägde som vanligt rum i början av året. På träffarna informerades bland annat om nya bospar- och insatssystemet och nya stadgar i samband med detta, samt om resultaten i hyresgästenkäten AktivBo från år 2010. Även andra frågor av intresse för kvartersrådets verksamhet behandlades, som till exempel de ordinarie medlemmötena och planerad medlemsutbildning.

### MARKNAD OCH UTHYRNING

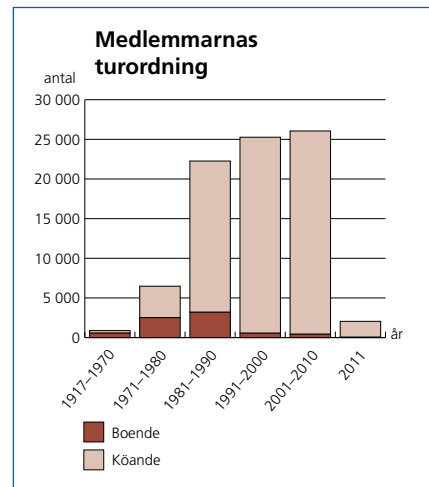
SKB äger och förvaltar för närvarande 7 386 bostadslägenheter i hus byggda från 1917 fram till idag. Under 2011 har det tillkommit 159 lägenheter, dels genom de tre nybyggda fastigheterna; kvarteret Glottran i Årsta (59 lägenheter), kvarteret Johannelund i Solna (de sista 29 lägenheterna av totalt 70) och kvarteret Muraren i Täby (69 lägenheter), dels genom att två lokaler (Farsta och Husby) byggts om till lägenheter.

### MEDLEMSUTVECKLING

Antalet medlemmar uppgick till 83 007 vid årets slut. Under året minskade medlemsantalet med 431 efter att under 2010 ha ökat med 892 medlemmar.

### KÖTIDER

För att erhålla en lägenhet i SKBs befintliga



lägenhetsbestånd krävs normalt en lång kötid. Längst kötid 2011 var det till lägenheter i innerstaden där kötiden låg mellan 24 och 55 år. För övriga områden var kötiderna följande: västerort 20-23 år, söderort 24-26 år och i kranskommunerna Botkyrka 21-29 år, Tyresö 21-29 år, Sundbyberg 24-32 år och i Solna 27-39 år. Vid förstagångsupplåtelse i nyproduktionen kan kötiderna däremot vara betydligt kortare. För att erhålla en nyproducerad lägenhet i kvarteret Glottran krävdes en kötid mellan 3 och 37 år beroende på lägenhet. I kvarteren Johannelund och Muraren var motsvarande kötider 2-39 år respektive 0-30 år. När de nyproducerade sedan byter lägenhetsinnehavare krävs längre kötid, än vid förstagångsupplåtelsen.

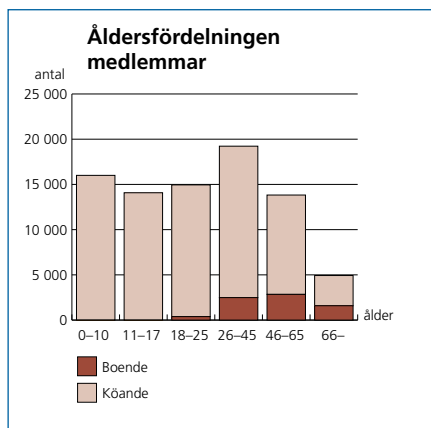
På SKBs hemsida ges information om kötid för de fem senast uthyrda lägenheterna i respektive fastighet. Det går även att se information om snittkötiden per lägenhetstyp per område för åren 2007-2011.

### ÖVERENSKOMMELSE OM HYRORNA

Styrelsen och hyresutskottet enades om att bostadshyrorna 2011 i snitt skulle höjas med 1,0 procent. Hyreshöjningen differentierades över beståndet med 5, 10, 15 eller 18 kronor.

### BOSTADSUTHYRNING

Vid utgången av 2011 fanns inga outhyrda lägenheter. 884 lägenheter har under året bytt hyresgäst, vilket motsvarar en omflyttning på 12 procent av det totala bostadsbeståndet. Antalet byten uppgick till 61, varav 18 var externa. Den 31 december 2011 var 117 lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tillfälle var 59 lägenheter uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboendestäder. I samband med stamrenovering i Bredäng tas också ett antal lägenheter i anspråk för evakueringsbehov. Under 2008 inrättade SKB en tjänst för att intensifiera arbetet mot otillåtet boende, som har resulterat i att 181 lägenheter återgått till föreningen under åren 2008-2011.





## BILPLATSER OCH LOKALER

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 284. Av dessa var 45 outhyrda vid årets slut, varav 23 stycken mc-platser.

Övriga parkeringsplatser uppgår till 2 007, varav 286 var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena. SKBs sammanlagda uthyrningsbara lokalyta uppgår till 46 539 kvadratmeter. De kommersiella lokalerna utgör 31 519 kvadratmeter och ger cirka 37 mkr i intäkt, vilket motsvarar en genomsnittlig hyra om 1 174 kronor per kvadratmeter och år. Uthyrningsgraden i SKB ligger på en konstant hög nivå och var vid årsskiftet 99,0 procent.

## BYGGNADSVERSAMHET

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

### AVSLUTADE BYGGPROJEKT 2011

I kvarteret *Johannelund* i Frösunda, Solna, har resterande 29 lägenheter färdigställt och inflyttning skett. Projektet, som är SKBs första i Solna, har ritats av Aros Arkitekter AB. Det innehåller 70 lägenheter i ett lamellhus med stora fina balkonger i västerläge. JM AB var totalentreprenör och produktionskostnaden har uppgått till 188 mkr.

I kvarteret *Glottan* i Årsta avslutades byggnadsarbetena under mars månad och inflyttning i de 59 lägenheterna skedde i etapper under februari och mars. Huset smälter väl in i den kringliggande bebyggelsen och lägenheterna varierar i storlek från små enrumslägenheter till stora femrumslägenheter i två etage. Byggpartner i Dalarna AB har varit totalentreprenör och arkitekt för projektet var Nils Smedmark Arkitekter AB. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 123 mkr.

I Täby, i kvarteret *Muraren*, har 69 lägenheter med tillhörande markparkering färdigställt under hösten. Nu återstår bara kompletterande årstidsberoende markarbeten, som kommer att utföras under våren 2012. NCC Construction Sverige AB var totalentreprenör och arkitekt var Tomas Åsberg, ÅWL Arkitekter AB. Husen har projekterats för en energiförbrukning om maximalt 75 kWh/kvm BOA/LOA\*) för värme, varmvatten och fastighetsel. Detta är SKBs första lågenergiprojekt och om erfarenheterna blir positiva ska kommande bostadsproduktion inom SKB genomföras med detta energimål. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 159 mkr.

## OMBYGGNADSVERSAMHET

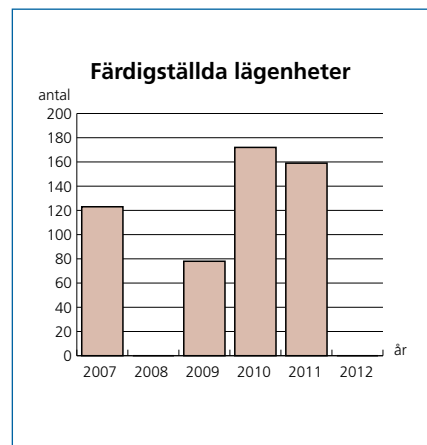
Ombyggnadsverksamheten har fortsatt under året i kvarteret Sigbardiorden i Bredäng. Fokus ligger på att byta stammar, bygga om badrum, förbättra ventilation och förnya elanläggningar. M3 Bygg är totalentreprenör för projektet, som omfattar 279 lägenheter och kommer att pågå hela 2012 och en bit in i 2013. Planering av kommande projekt pågår.

## 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. Under 2012 ska en avstämning av miljöarbetet 2011 göras för att ge en prognos om det femåriga målet kommer att uppnås eller ej.

För att minska energjätgången för värme, tappvarmvatten och fastighetsel har SKB genomfört ett stort antal energiprojekt av varierande slag och omfattning. Energibesparande utrustning har installerats i sju tvättstugor. Undercentraler och styrutrustningar har bytts i tre fastigheter. Ventilationsanläggningar har bytts ut mot nyare med bättre verkningsgrad. Belysningsstyrning med närvarogivare i trapphus och garage har installerats i flera kvarter. Solpaneler har monterats för att ge kompletterande värmeenergi. Rumsgivare monteras i all nyproduktion och kompletteras i befintliga beståndet. Prognosstyrning av värmeanläggningar har utvecklats vidare. Bygglov för bergvärme har sökts för två fastigheter. Ovanstående åtgärder i kombination med tidigare utförda åtgärder har medfört att energianvändningen i det befintliga fastighetsbeståndet har minskat med ytterligare cirka 1 procent om man normalårskorrigerar värmeförbrukningen. SKB har anslutit sig till SABOs Skåneinitiativ vars målsättning är att minska energianvändningen i bostadssektorn.

Debitering av varmvatten efter verklig förbrukning kommer att genomföras i kvarteret Glottan och kvarteret Muraren. Förhoppningsvis ger detta incitament för de boende att spara energi. I kvarteret Glottan har husen även försetts med solfångare som under sommarhalvåret kommer att generera varmvatten för



uppvärmning och tappvarmvatten. Under 2011 har bostadsprojektet i kvarteret Muraren i Täby avslutats. Det har högre miljöambitioner än SKBs tidigare nyproduktioner. Projektet följer de miljökrav som Stockholms stad ställer på byggherrar i Norra Djurgårdsstaden – ett miljöprofilområde med höga krav på energi, transporter, anpassningar till ett förändrat klimat, kretslopp och livsstilsfrågor. Kvarteret Muraren har projekterats för en energianvändning av 75 kWh/kvm BOA (55 kWh/kvm A-temp\*\*) avseende uppvärmning, varmvattenförbrukning och fastighetsel. Det innebär en energiförbrukning som är nästan 40 procent lägre än gällande byggnorm.

Sveriges nationella mål är att energianvändningen ska minska med 20 procent i det befintliga fastighetsbeståndet fram till år 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 ska minska med 50 procent fram till 2050. För att ett så utmanande mål ska uppnås måste arbetet starta redan nu. Detta mål kräver betydligt kraftfullare åtgärder än hittills och kommer att kräva lång framförhållning. Under den kommande femårsperioden kommer SKB att starta ett pilotprojekt för att få svar på vilka åtgärder som behöver genomföras för att det 50-procentiga målet ska uppnås. SKB kommer att miljöklassa alla nyproducerade fastigheter samt delar av befintliga byggnader.

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

SKBs övergripande mål är att hyra ut och förvalta trygga, trivsamma och välskötta 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 57 fastighets-skötare utfört den dagliga skötseln av fastigheterna och områdena.

### SKB EN LEVANDE FÖRENING

Engagemang och inflytande från hyresmedlemmar och kvartersråd är mycket viktigt för SKBs verksamhet. Det ger den kooperativa hyresrätten ett mervärde i förhållande till den vanliga hyresrätten. Kvartersråden är en naturlig kontaktlänk i löpande förvaltningsärenden. Kvartersråden deltar även aktivt med att ta fram förslag till och prioritera det planerade underhållet

## PÅGÅENDE OCH PLANERAD PRODUKTION

Stadsdel	Kvarter	Antal lgh	Byggstart
Fruängen	Tältlägret	102	2012
Mariehäll	Tant Gredelin, Annedal	104	2012
Sundbyberg/Ursvik	Arrendatorn och Kronogården	150	2013
Norra Djurgårdsstaden	Muddus	95	2013
Kungsholmen	Basaren	45	2014
Nockeby	Nockebyskogen	100	2014
Södermalm	Persikan	130	2015
Årsta	Årstafältet	90	2015
<b>Totalt antal lgh</b>		<b>816</b>	

\* BOA/LOA = bostadslägenhetsarea/lokalarea \*\* A-temp = Husets totala uppvärmda golvarea

och andra förbättringsåtgärder. Kvartersråden bidrar också stort till att skapa trygghet och trivsel genom olika aktiviteter i respektive kvarter.

Under 2011 har två nya kvartersråd bildats i föreningens nya kvarter, dels i kvarteret Johannelund i Solna, dels i kvarteret Glottran i Årsta. Intresset från de nyinflyttade medlemmarna att medverka har varit stort. En ny kvarterslokal har också färdigställts i kvarteret Gulmåran i Tyresö, som hittills saknat egen kvarterslokal. Därmed har nästan alla SKBs bostadsområden fungerande kvartersråd.

## NÖJDA MED FÖRVALTNINGEN

Under 2011 genomförde undersökningsföretaget AktivBo, som SKB anlitar för hyresmedlemsenkäter, tillsammans med tidningen Fastighetsnytt en rikstäckande enkätundersökning kallad Branschindex Bostäder. SKBs hyresmedlemmar gav förvaltningen det bästa resultatet av alla deltagande bostadsföretag i hela Sverige. SKB genomförde ingen egen hyresmedlemsenkät under 2011, men planerar att genomföra en enkät hösten 2012.

## UTVECKLING

Arbetet med bredbandsutbyggnaden har fortsatt med full fart under 2011. Utbyggnaden innebär att samtliga lägenheter i SKBs äldre bestånd förses med fiberkablar för bredband, telefoni och TV, med uttag i sovrum, vardagsrum och kök. Fram till årsskiftet 2011/2012 har cirka 5 000 lägenheter i det befintliga beståndet fått tillgång till det öppna bredbandsnät som utbyggnaden syftar till.

Under året har avdelningen arbetat med att kvalitetssäkra den städning av framförallt entréer och trapphus som utförs med egen personal (fastighetsskötarna). Syftet har varit att ytterligare höja kvaliteten och fått ett jämnt och bra städresultat i hela beståndet. Implementeringen pågår för fullt och kommer att fortsätta under 2012.

Kvarteren Blidö 2 och 3 har fått ett nytt återvinningshus och kvarteret Ryssjan ett nytt sophus. Hyresmedlemmarna har därmed fått förbättrade möjligheter att sortera återvinningsmaterial och för de som ska hämta soporna och återvinningsmaterialet har förutsättningarna att göra ett bra jobb förbättrats.

Under 2011 har balkonger monterats som tillval i kvarteret Vale i Vasastaden.

## UNDERHÅLL

2011 års underhåll uppgick till 80,7 (74,3) mkr och fördelas enligt följande:

Underhållskostnader, mkr	2011	2010
Planerat underhåll inklusive miljöåtgärder	53,7	46,5
varav underhållsdel i ombyggnadsprojekt	10,5	9,7
Uttag ur lägenhetsfond	11,3	12,9
Löpande underhåll	15,6	14,0
Lokalunderhåll	0,1	0,9
<b>Summa</b>	<b>80,7</b>	<b>74,3</b>

Planerat underhåll innefattar åtgärder som planeras i samråd med kvartersråden. Här ingår också miljöåtgärder och liknande. Totalt har cirka 200 olika underhållsåtgärder vidtagits i samråd med kvartersråden. Därutöver har stamreovering pågått i Bredäng.

Uttagen ur lägenhetsfonden på 11,3 mkr utgör i huvudsak ersättning till hyresmedlemmarna för målning och tapetsering i lägenheterna.

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

SKBs fastigheter är väl underhållna. Det framtida underhållsbehovet i föreningens fastigheter är känt. Byggnadskostnaderna har stigit de senaste åren, vilket tillsammans med kommande nödvändiga åtgärder, gör att underhållskostnaderna under den närmaste femårsperioden kommer att behöva ökas något jämfört med 2011

## 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 otillet boende hör också till avdelningen.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för den löpande skötseln av SKBs fastigheter. Därutöver tillhör försäkringsskador samt felanmälan avdelningen. Kontakterna med de boende sköts dock 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 driftpersonal, hantverkare/repairörer samt bredbandsutbyggnaden tillhör avdelningen.

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

Inom VD-staben inryms personal- och medlemsfrågor.

### MEDARBETARE

Inom SKB fanns vid årets slut 123 anställda, varav 41 kvinnor och 82 män. Personalomsättningen uppgick till 14,5 procent. Många av medarbetarna har arbetat inom SKB under relativt lång tid – den genomsnittliga anställningstiden är 12 år. Medelåldern är 47 år. Ett flertal medarbetare uppnår pensionsåldern inom de närmaste åren. Beredskapen att behålla kompetens bedöms vara god då föreningen arbetat med dessa frågor sedan ett par år tillbaka. På SKB genomförs regelbundna hälsoundersökningar via företagshälsovården.

### 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 ligger, tillsammans med avdelningarnas och enheternas verksamhetsplaner samt

SKBs långsiktiga mål, sedan till grund för utbildningsplaneringen.

SKBs organisationsform – kooperativ hyresrättsförening – medför att de anställda har många kontakter med medlemmarna. Fastighetsskötarna svarar för en stor del av kontakterna med de boende och medverkar också ofta på kvartersrådens möten, m m. Nyanställda fastighetsskötare utbildas därför bland annat i SKB-kunskap samt informations- och presentationsteknik. Under verksamhetsåret har elva fastighetsskötare genomgått sådan utbildning. Under året har samtliga chefer genomgått olika former av ledarutbildning. Därutöver har medarbetarna genomgått yrkesspecifika kurser, vidareutbildningar, m m.

## EKONOMI OCH FINANS

SKBs ekonomi fortsätter att utvecklas väl och enligt de långsiktiga mål som finns i affärsplanen. Resultatet för 2011 är 52,4 mkr, vilket är i nivå med föregående år. Den synliga soliditeten är högre jämfört med 2010 och uppgår vid årets slut till 39 procent.

### INTÄKTER OCH KOSTNADER

För helåret 2011 uppgick hyresintäkterna till 570,6 mkr. Ökningen på 30,5 mkr förklaras bland annat av tillkommande bostäder där inflyttning ägde rum i kvarteret Johannelund (Solna) och Glottran (Årsta) i början av året och i kvarteret Muraren (Täby) i slutet av 2011. Även helårseffekter vad gäller 2010 års inflyttningar förklarar en del av intäktsökningen. Utöver detta har bostadshyrorna höjts med i genomsnitt 1,0 procent under året.

Driftkostnaderna innehåller taxebundna avgifter (uppvärmning, vatten, fastighetsel och sophantering), fastighetsskötsel och städning, reparationer, lokal administration samt övrig drift. De taxebundna avgifterna stod för knappt hälften av driftkostnaderna och uppgick till 102,4 mkr under 2011. Minskningen jämfört med 2010 uppgick till 9,1 mkr, vilket huvudsakligen förklaras av lägre el- och uppvärmningskostnader. Dessa förklaras i sin tur av en varmare väderlek samt att SKB har haft ett lägre elpris under året. Den enskilt största kostnadsökningen stod reparationerna för, som ökade med 3,0 mkr under 2011. Totalt uppgick driftkostnaderna till 214,3 mkr – en minskning med 4,1 mkr jämfört med 2010.

Underhållskostnaderna uppgick totalt till 80,7 mkr under 2011, vilket är en ökning med 6,4 mkr jämfört med föregående år. Knappt 70 procent av SKBs 137 fastigheter innehas med tomträtt/arrende. Under 2011 uppgick tomträttsavgälderna till 29,7 mkr. Tillkomsten av kvarteret Glottran samt helårseffekter av 2010 års nyproduktion i kombination med villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal förklarar ökningen om 2,7 mkr jämfört med föregående år. Kostnaden för fastighetsavgift/fastighets-skatt uppgick till 13,9 mkr, en ökning med 0,6 mkr jämfört med 2010. Ökningen förklaras huvudsakligen av nytillkomna fastigheter, men också av indexuppräknings av fastighetsavgiften (bostäder) om cirka 2 procent för 2011. Byggnader avskrivs årligen med 1,5 procent av anskaffningsvärdet.



## 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 25 000 kronor, varav 20 000 kronor utgör ett obligatoriskt bosparande och 5 000 kronor utgör utdelning på inbetald medlemsinsats.

**Upplåtelseinsats** För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. Beloppets storlek varierar beroende på lägenhetens storlek och lägenhetens produktionsår. För dem som under 2011 flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 530 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 2011 var räntan på medlemmarnas medel 0,5 procent under första halvåret och 1,0 procent under andra halvåret.

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

**RESULTATRÄKNING** Periodiserade intäkter minus kostnader för en viss period, till exempel ett år. Att posterna är periodiserade betyder att man beräknat hur mycket av en utgift som löper 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, som 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 2011 låg på 1,5 procent första halvåret och 2,0 procent under andra halvåret, kan ingen utdelning ske för 2011.

Fastighetsavskrivningarna uppgick till 72,3 mkr under 2011. Ökningen jämfört med 2010 om 5,5 mkr förklaras av färdigställd nyproduktion samt genomfört stamreoveringsprojekt. Kostnaderna för central administration, som bland annat innefattar ekonomi- och datafunktionerna samt medlemservice och VD-stab, uppgick till 35,3 mkr. Ökningen kan härledas till dels högre personalrelaterade kostnader bland annat i samband med nyrekrytering, dels till högre IT-kostnader samt större medlemsutskick.

Räntekostnader har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning. Under 2011 har de korta marknadsräntorna stigit mer eller mindre under hela året, medan de långa räntorna har sjunkit under andra halvåret. Trots det så har räntekostnaderna på SKBs fastighetskrediter ökat och uppgick till 89,2 (72,3) mkr. Förändringen av de långa räntorna får endast genomslag för SKB vid omförhandling av fasträntelån samt ränteswapar. Kostnadsökningen förklaras av dels stigande räntenivåer men även en ökad upplåningsvolym. Övriga finansiella kostnader uppgick till 3,2 mkr och består mestadels av stämpelskatt för uttag av nya pantbrev samt borgensavgifter. Räntebidragen har minskat med cirka 1,0 mkr jämfört med föregående år och följer tidigare nedtrappningsbeslut om att vara fullt avvecklade till 2012. Under 2011 uppgick räntebidragen till 0,7 mkr. Övriga finansiella intäkter, huvudsakligen ränteintäkter från utställda anslutningslån och bankmedel samt påminnelseavgifter, uppgick till 0,6 mkr under året. Räntetäckningsgraden är oförändrad och uppgick för helåret 2011 till 1,6. Justerat för avskrivningar, har dock räntetäckningsgraden sjunkit och uppgick till 2,4.

### INVESTERINGAR OCH FINANSIERING

Under 2011 uppgick de totala investeringarna till 299,2 mkr, varav fastigheter stod för 256,9 mkr. Bredband, arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 42,3 mkr. Målsättningen är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten på ett sådant sätt att räntekostnaderna minimeras samtidigt som risktagandet begränsas. Ramarna anges i en av styrelsen fastställd finanspolicy, i vilken mål och riktlinjer för finansverksamheten samt för fördelning av ansvar och befogenheter anges. Den finansiella strategin innebär bland annat att lång kapitalbindning ska eftersträvas på krediterna.

### SKULDPORTFÖLJ

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet till 2 548,4 mkr, en ökning med 92,6 mkr. Antalet lån uppgick till 32 stycken och fördelades på fem kreditgivare. Samtliga krediter är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswapar. Volymen ränteswapar har ökat jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,9 miljarder vid året slut. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar låneportföljen +/-6,2 mkr (avser banklån, swapar och kontokrediter med räntestjustering 2012). Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 3,52 procent jämfört med 3,20 procent föregående år.

### INSATSER

Insatser utgör en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas insatskapital uppgick vid årets slut till totalt 1 024,0 mkr, en ökning med 122,0 mkr. Trots att antalet medlemmar har minskat med totalt 431 personer under 2011 har medlemsinsatserna ökat med 99,2 mkr, vilket förklaras av den omläggning av insatssystemet som gjordes i början av 2011. Upplåtelseinsatserna ökade med 22,7 mkr där ökningen huvudsakligen beror på nytillkomna fastigheter. En mindre del av upplåtelseinsatserna avser omflyttningar i det befintliga beståndet.

### EKONOMISK UTBLICK 2012

- **Generell höjning av bostadshyrrorna med i genomsnitt 2,1 procent.**
- **Relativt oförändrat ränteläge men en ökad upplåning innebär att totala räntekostnader förväntas öka med cirka 4,5 mkr jämfört med 2011.**
- **Nya 1-åriga kreditfaciliteter har förhandlats fram, omfattande totalt 250 mkr.**
- **Externa finansieringsbehovet uppskattas till 140–160 mkr med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter.**
- **Totala investeringsvolymen uppskattas till 330–340 mkr.**
- **Räntebidragen är fullt avvecklade.**
- **Budgeterat resultat för 2012 understiger 2011 års utfall med drygt 18 mkr.**
- **Fortsatt utnyttjande av olika finansieringsinstrument i syfte att hålla nere räntekostnaderna.**

### LÄS HELA ÅRSREDOVISNINGEN!

Du kan läsa den fullständiga årsredovisningen samt motioner och styrelsens utlåtande på SKBs hemsida [www.skb.org](http://www.skb.org).

**Årsredovisning och motionshäfte kan även beställas från SKB,  
Tel 08-704 60 00  
E-post [skb@skb.org](mailto:skb@skb.org)  
Fax 08-704 60 66**



RESULTAT OCH BALANSRÄKNING	2011	2010
<b>RESULTATRÄKNING, MKR</b>		
Hysesintäkter	570,6	540,1
Övriga intäkter	19,9	20,3
<b>Nettoomsättning</b>	<b>590,5</b>	<b>560,4</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Driftkostnader	-214,3	-218,4
Underhållskostnader	-80,7	-74,3
Tomträttsavgälder	-29,7	-27,0
Fastighetsavgift/skatt	-13,9	-13,4
<b>Driftnetto</b>	<b>251,9</b>	<b>227,2</b>
Fastighetsavskrivningar	-72,3	-66,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>179,5</b>	<b>160,4</b>
Central administration och medlemservice	-35,3	-33,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>144,2</b>	<b>126,5</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		
Ränteutgifter och liknande resultatposter	0,6	0,5
Räntebidrag	0,7	1,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-93,1	-78,8
<b>Årets resultat</b>	<b>52,4</b>	<b>49,9</b>
<b>BALANSRÄKNING, MKR</b>		
Anläggningstillgångar	4 501,2	4 277,2
Omsättningstillgångar	66,6	37,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 567,9</b>	<b>4 314,9</b>
Eget kapital	1 788,4	1 614,0
Medlemmars medel	82,5	94,2
Långfristiga skulder	2 548,4	2 455,8
Kortfristiga skulder	148,6	150,9
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>4 567,9</b>	<b>4 314,9</b>
<b>ÖVRIGA UPPGIFTER</b>		
Yta bostäder per 31 december, kvm	517 043	500 518
Yta lokaler per 31 december, kvm	46 539	45 950
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	4 267,0	3 873,4
Fastighetslån inkl kontokrediter, mkr	2 548,4	2 455,8
Avskrivningar totalt, mkr	75,2	68,9

NYCKELTAL	2011	2010
<b>LÖNSAMHET</b>		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	6,2	6,0
2 Avkastning på totalt kapital, %	3,3	3,1
3 Avkastning på eget kapital, %	3,1	3,2
<b>KAPITAL, FINANSIERING OCH INVESTERING</b>		
4 Soliditet, %	39,2	37,4
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	56,7	57,5
Investeringar, mkr	299	375
<b>RISKBEDÖMNING</b>		
6a Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6
6b Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5
7 Räntebidragsexponering, %	0,1	0,3
<b>FÖRVALTNING</b>		
8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1
9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	1,8	2,8
10 Hyra bostäder kr/kvm	1 016	992
11 Underhållskostnader, kr/kvm	143	136
11 Driftkostnader, kr/kvm	380	400
11 Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	443	462
11 Driftnetto, kr/kvm	447	416
11 Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	448	419
<b>PERSONAL</b>		
Medelantal anställda	124	125
Personalomsättning, %	15	6
<b>ÖVRIGA UPPGIFTER</b>		
Boende medlemmar	7 304	7 133
Köande medlemmar	75 703	76 305
Totalt antal medlemmar	83 007	83 438
12 Årsavgift för medlem över 18 år, kr	250	250
12 Årsavgift för medlem upp till 18 år, kr	125	125
Antal lägenheter (inkl 41 st i kv Johannelund)	7 386	7 227
Omflyttning, % av antal lgh	12	13
Lägenhetsbyten totalt	61	60
därav externt	18	30
därav internt	43	30

## DEFINITIONER

- 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 inklusive 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.
- Hysesbortfall (bostäder) i procent av total hyresintäkt (bostäder).
- Hysesbortfall (lokaler) i procent av total hyresintäkt (lokaler).
- Genomsnittlig bostadshyra vid årets ingång exklusive nyinflyttade fastigheter.
- Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrningsbar bostads- och lokalyta.
- Fr o m 1 jan 2011 bestäms årsavgiften utifrån medlemmens ålder och ej som tidigare mellan huvudmedlem och familjemedlem.





### LÄS FULLSTÄNDIGA MOTIONER OCH UTLÅTANDEN

Du kan läsa SKBs motionshäfte med fullständiga versioner av samtliga motioner och styrelsens utlåtanden på SKBs hemsida [www.skb.org](http://www.skb.org).

Motionshäftet kan även beställas från SKB:  
Tel 08-704 60 00  
E-post [skb@skb.org](mailto:skb@skb.org)  
Fax 08-704 60 66

## MOTIONER OCH UTLÅTANDEN I SAMMANDRAG

Vi vill göra alla läsare observanta på, att detta är **förkortade** versioner av motioner och utlåtanden. Den fullständiga lydelsen finns i motionshäftet och kan läsas på SKBs hemsida. Du kan även kostnadsfritt beställa en tryckt version från SKBs kontor. Exempel av motionshäftet kommer också att finnas i kvarterslokalen vid ditt kvarters ordinarie medlemsmöte.

### 1) Om föräldrar som lämnar sin lägenhet till vuxna barn

av Christer Engström, kömedlem

**Motionären** anser, att det finns SKB-medlemmar som låter sina barn bo kvar i föräldrarnas lägenhet när föräldrarna flyttar till ett annat boende. Motionären yrkar att SKB blir mer aktivt och tar egna initiativ när det gäller att undersöka vilka som bor i en lägenhet. På så sätt kan fler lägenheter erbjudas de medlemmar som söker en bostad.

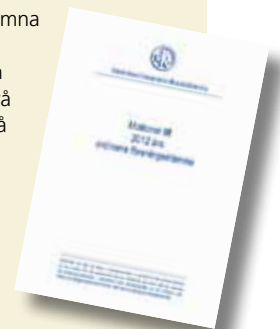
**Styrelsen** konstaterar att det är en

viktig fråga som tas upp i motionen. Precis som andra bostadsföretag/hyresvärdar i storstäderna har SKB ibland råkat ut för att lägenheter används för ett otillåtet boende. Sedan 2008 har SKB en tjänst som på heltid arbetar med otillåtet boende. Sedan tjänsten inrättades har SKB återtagit 181 lägenheter genom att aktivt arbeta med att undersöka otillåtet boende. Det är viktigt med aktiva insatser och arbetet fortsätter i oförminskad takt under 2012.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

**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 två ordinarie medlemsmötena. Beslut fattas av fullmäktige på föreningsstämman, som i år hålls den 31 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.



### 2) Om kötidens regler

av Basil Wakid Hassam, kömedlem

**Motionären** vill lämna synpunkter på kötidens regler. Systemet försvåras av att de som redan har fått en SKB-lägenhet omgående får söka och har rätt att byta bostad. Motionären föreslår en rimlig tidsintervall, så att alla medlemmar ska ges möjlighet att få en bostad inom SKB.

**Styrelsen** anför att en fördel med SKBs system är att en hyresmedlem har möjlighet att söka en ny lägenhet

när livssituationen förändras, t ex vid ändrad familjesituation. Om hyresmedlemmarna inte skulle ha denna möjlighet att söka en ny lägenhet i SKBs bestånd är det stor risk att lägenheterna byts externt mot lägenheter utanför SKBs bestånd. Styrelsens uppfattning är att problemet med långa kötider inte beror på SKBs regelverk utan på att föreningen har för få lägenheter i förhållandet till det stora medlemsantalet.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

### 3. Om avsättning av mindre lägenheter till ungdomar

av *Stina Gynther Zillén, hyresmedlem Kraghandsken*

**Motionären** konstaterar att den stora andelen av unga medlemmar i SKB, p g a långa kötider, har liten möjlighet att få bostad i SKB till en rimlig kostnad. Motionären menar, att SKB genom en ungdomskö, skulle öka möjligheten för ungdomarna att kunna få en lägenhet. Dessutom skulle detta öka SKBs attraktionskraft för nya unga medlemmar. Motionären yrkar att SKB avsätter en liten del av sina mindre lägenheter till ungdomar.

**Styrelsen** anför att det vid flera tillfällen framförts önskemål, om att SKB ska tillhandahålla olika typer av kategoribostäder. Ett införande av en kö för en viss åldersgrupp skulle kullkasta en av SKBs grundregler nämligen paragraf 7 i SKBs stadgar, att bostad tilldelas medlem, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

### 4. Om max 1 parkeringsplats per hushåll

av *Erik Hallum, hyresmedlem Köksfläkten*

**Motionären** menar att det är stor parkeringsbrist i Stockholm, framför allt i innerstaden. Detta gäller även SKBs parkerings- och garageplatser där medlemmar står i kö för en plats. Motionären föreslår att boende endast ska kunna hyra en parkeringsplats per hushåll.

### 5. Om fördelning av parkeringsplatser

av *Anders Mattsson, hyresmedlem Kärrtorp*

**Motionären** anser att det vid brist på parkeringsplatser endast bör hyras ut en parkerings- eller garageplats per lägenhet. Motionären föreslår därför att platsen endast ska kunna hyras ut till person som bor och är skriven i lägenheten. Kontrakt ska kunna sägas upp för att följa denna ordning. Om det finns lediga platser ska de kunna hyras ut under andra förutsättningar.

**Styrelsen yttrar sig över motionerna 4 och 5 i ett sammanhang.**

**Styrelsen** håller med motionären och kan konstatera att dagens uthyrningssystem följer intentionerna i motionärernas förslag.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionerna.

### 6) Om hyresanpassning avseende parkeringsplatser

av *Erik Hallum, hyresmedlem Köksfläkten*

**Motionären** anser att hyran för parkerings- och garageplatser inom SKB är låg i förhållande till andra fastighetsägare. Då kostnader för markskötsel och garagestädning ökar bör också hyror för garageplatser följa denna kostnadsökning. Motionären föreslår att SKB justerar upp hyresnivåerna för parkeringsplatser då detta inte gjorts på flera år.

### 7. Om hyreshöjning avseende parkeringsplatser

av *Erik Hallum, hyresmedlem Köksfläkten*

**Motionären** konstaterar att hyresanpassningen för parkeringsplatser inte är densamma som för bostäder. Motionären föreslår därför att SKB årligen ska hyresanpassa parkeringshyror likt bostadshyror.

**Styrelsen yttrar sig över motionerna 6 och 7 i ett sammanhang.**

**Styrelsen** anför att SKBs policy beträffande bilplatser är att hyran ska vara marknadsmässig. Detta innebär en hyressättning som grundar sig på efterfrågan, ålder, läge och standard. Skälet till denna policy är att icke bilburna medlemmar inte ska subventionera bilinnehavare. 2008 genomförde SKB en jämförande studie av SKBs hyresnivåer med andra hyresvärdar. Studien visade att SKBs hyror för bilplatser i ytterstaden låg i paritet med de jämförda företagens. Däremot var SKBs hyror för bilplatser i innerstaden lägre än marknadens i övrigt. Beslutet blev att garagehyrorna i innerstaden och i några närförorter höjdes i fyra steg med 50 kr/månad med start 2009 för att vara genomfört fullt ut 2012.

SKB följer fortlöpande marknaden vad avser hyra för bilplatser och garageplatser och kommer att justera hyrorna när skäl finns.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionerna besvarade.

### 8. Om parkeringsplatser för elbilar

av *Anders Mattsson, hyresmedlem Köksfläkten*

**Motionären** anser att det är svårt att få tillgång till parkeringsplatser med

tillgång till eluttag. För att möjliggöra för SKBs medlemmar att kunna använda elbilar föreslår motionären att SKB eftersträvar att skapa parkeringsplatser med el installerat. Detta bör ske i befintliga områden och absolut i nybyggda områden.

**Styrelsen** anför att motionären har rätt i att det i flera områden är svårt att få tillgång till parkeringsplatser. Efterfrågan är i vissa områden betydligt större än tillgången. I det befintliga beståndet måste SKB avvakta en reell efterfrågan på särskilda elbilsplatser innan sådana skapas. Det är en viktig framtidsfråga som tas upp i motionen och styrelsen anser att det i nyproduktionen bör förberedas för el till elbilar till delar av de bilplatser som byggs. Dessa kan sedan, när en reell efterfrågan finns, relativt enkelt kompletteras med eldragnig.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

### 9. Om klarare regler för uthyrning av parkeringsplatser

av *Anders Mattsson, hyresmedlem Kärrtorp*

**Motionären** föreslår att SKB ska införa tydligare regler för turordning gällande parkeringsplatser och garage. Stöd på hemsidan bör finnas för att söka parkeringsplats samt information vilket turordning man har.

**Styrelsen** anför att turordning för att få hyra en parkeringsplats eller garageplats, inte ska blandas ihop med medlemskapets turordning för bostad. Turordningen för bilplats bestäms utifrån det datum medlemmen anmäler sitt intresse för en plats. SKB har sedan länge utarbetade riktlinjer för uthyrning av bilplatser där exempelvis en boende medlem i fastigheten alltid kommer i första hand därefter prioriteras boende i föreningen och sedan köande medlemmar. Extern uthyrning kan ske efter särskild prövning. Huvudregeln är max en parkeringsplats per hushåll. Idag har SKB inte ett utvecklat elektroniskt system för att lansera kölistor för bilplatser och garageplatser på hemsidan. I den fortsatta utvecklingen av SKBs hemsida får denna fråga ingå som en viktig del.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

### 10. Om max 1 parkeringsplats för SKBs personal per bostadsområde

av *Erik Hallum, hyresmedlem Köksfläkten*

**Motionären** konstaterar parkeringsbrist i framför allt Stockholms innerstad och föreslår att SKB begränsar antalet parkeringsplatser för SKBs personal till max en per bostadsområde.

**Styrelsen** delar motionärens uppfattning att det i de flesta fall räcker med en parkeringsplats för att tillgodose behovet för de som utför arbete i fastigheterna. Där brist på parkeringsplatser råder ska dessa minimeras så mycket det går. En översyn av detta sker kontinuerligt inom förvaltningsavdelningen. I fallet kv Köksfläkten har motionären rätt, en av platserna kommer att hyras ut till de boende.

Inom vissa bostadsområden finns det dock ett överskott på parkeringsplatser och där fyller inte en generell regel om att SKBs verksamhetsutövare endast ska ha tillgång till en plats någon funktion. Riktmärket bör dock vara en plats som upplåts för SKBs servicebilar.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

### 11. Om utredning av fler parkeringsmöjligheter

av *Erik Hallum, hyresmedlem Köksfläkten*

**Motionären** anser att det i vissa bostadsområden bör finnas goda möjligheter att skapa fler parkeringsplatser. Detta bör utredas vidare i samråd med boende hur man bättre kan tillgodose boendes parkeringsbehov. Motionären föreslår att SKB bör utreda möjlighet till fler parkeringsmöjligheter.

**Styrelsen** anför att SKB genomför utredningar inom flera områden, för att till rimliga kostnader försöka skapa nya parkeringsplatser där efterfrågan är större än tillgången. Detta sker alltid i samråd med berört kvartersråd. I flera kvarter är emellertid förutsättningarna mycket dåliga för att på ett rimligt sätt skapa nya platser. Frågan bör dock alltid utredas om intresse finns från de boende.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

### 12. Om bilpool för SKBs boende

av *Anders Olsson, hyresmedlem Erkenkrokan*

**Motionären** konstaterar att antalet parkeringsplatser för bilar är mycket begränsade. En lösning på problemet är att fler personer delar bil istället för att ha var sin egen. Motionären föreslår därför att SKB utreder möjligheten



att ingå avtal med lämplig bilpool för att erhålla förmånliga priser på medlemskap och utnyttjande av poolbilar. Vidare föreslår motionären att SKB initialt örnmärker 10 % av sina bilplatser till bilar från bilpools, för att sedan successivt öka denna siffra i takt med intresset.

**Styrelsen** delar motionärens grundinställning till bilpools. SKB har också fram till helt nyligen varit anslutna till City Car Club, som har varit en bilpool, men som dessvärre nyligen gick i konkurs. SKB kommer, som motionären föreslår undersöka möjligheten att ingå avtal med andra aktörer på marknaden.

Styrelsen tycker däremot inte att föreningen i nuläget ska örnmärka 10 % av SKBs parkeringsplatser till bilar från bilpools. Särskilda parkeringsplatser till bilar från bilpools får prövas från fall till fall i respektive bostadsområden, beroende på intresse från boende och möjliga förhandlingslösningar med aktuell bilpool. Detta behöver också ske i nära samråd med respektive kvartersråd.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionens första uppsats samt att avslå motionens andra uppsats.

### 13. Om SKB – en demokratur?

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** menar att SKB inte är en demokratisk organisation. Han hänvisar här till frågeställningar inom rubrikerna *demokrati* – styrelse och tjänstemän tillåts breda ut sig i medlemstidningen Vi i SKB, *ytrandefrihet* – enskilda får endast delta i diskussioner genom att lämna in motion, *stadgar* – att stadgarna inte följs och *politiskt våld* – att medlem kan uteslutas ur föreningen efter beslut av styrelsen. Motionären föreslår att fullmäktige uttalar att SKB inte ens uppfyller villkoren för en demokratur.

### 14. Angående rösträtt

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** anser att SKB inte är en parlamentarisk demokrati och hemställer därför att årsmötet beslutar att grupperna köande och boende ekonomiskt skiljs åt, att alla i gruppen köande ska ges möjlighet att rösta i personvalen av köande fullmäktige samt att alla i gruppen boende ska ges möjlighet att rösta i personvalen av boende fullmäktige.

### Styrelsen yttrar sig över motionerna 13 och 14 i ett sammanhang.

**Styrelsen** anför att motionären vid tidigare föreningsstämmor har fört fram liknande synpunkter som i årets motioner. Styrelsen har vid dessa tillfällen haft en motsatt uppfattning och anser inte heller att det i år framkommit något nytt som skulle ändra styrelsens uppfattning. Styrelsen vill därför återupprepa sina synpunkter.

SKB är en demokratisk organisation. Detta garanteras genom föreningens stadgar som beskriver föreningens demokratiska modell. Att SKB använder ett parlamentariskt system med fullmäktigeledamöter vid föreningsstämman beror på att det stora antalet medlemmar omöjliggör att alla medlemmar kan delta på föreningsstämmor och avge sin röst.

Att skilja kömedlemmar och hyresmedlemmar åt, strider mot SKBs föreningsidé. Hyresmedlemmens bostad blir en dag en köandes medlems bostad. Såväl boende som köande är medlemmar i samma förening och har genom den representativa demokratin, rätt att yttra sig över en mängd olika frågor. Val av fullmäktigeledamöter för boende respektive köande sker enligt av fullmäktige fastställda stadgar.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionerna.

### 15. Angående en förändring av pensionssystemet

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** anser att dagens pensionssystem i Sverige har stora brister och redovisar ett antal förslag till förbättringar. Motionären hemställer att SKBs fullmäktige ska uppmana ansvariga myndigheter att göra en revidering av pensionssystemet i enlighet med hans förbättringsförslag och därvid ta hjälp av sakkunnig expertis samt att uttala stöd för PRO m.fl. organisationer.

**Styrelsen** anför att SKB är en politiskt obunden förening, vars huvudsakliga syfte är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Att, som motionären föreslår, ta ställning i andra frågor än de som berör bostads- och/eller fastighetsområdet kan inte anses vara i linje med SKBs ändamålsparagraf.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

### 16. Angående arvoden och ekonomiskt ansvar

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** anser att styrelsen 2010 drivit igenom en oönskad bredbandsutbyggnad och på fullmäktige 2011 lyckats få absolution. Styrelsen aviserade vid samma stämma en ökning av högre arvoden för fullmäktige. Boende belastas med andra ord med kostnader och fullmäktige kräver bättre betalt. Motionären hemställer att styrelsen ska avsättas, att skadestånd ska utkrävas från styrelse och administrativ ledning samt att inga ökning av arvoden sker.

**Styrelsen** anför att den ordinarie föreningsstämman årligen har att ta ställning till frågan om ansvarsfrihet för styrelsen för aktuellt räkenskapsår, efter förslag av revisorerna.

Valberedningen föreslår och föreningsstämman väljer – och därmed också avsätter – styrelseledamöter och suppleanter. Detta framgår av SKBs stadgar § 27.

Valberedningen ger även föreningsstämman förslag till sammanträdes- respektive årsarvoden. Föreningsstämman beslutar sedan den arvodesersättning som ska utgå för uppdrag inom föreningen. Styrelsen varken föreslår eller beslutar om arvodesnivåer.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

### 17. Angående medlemsmöten

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** anser att den demokratiska grundprincipen att endast medlemmar har rätt att närvara, yttra sig och rösta, inte följs. Exempelvis pläderade anställd personal för utbyggnaden av fast bredband på möten år 2010. Motionären hemställer om att anställd personal ej ska ha rätt att yttra sig på medlemsmöten.

**Styrelsen** anför att motionären i stort sätt upprepar samma förslag som framfördes till 2011 års föreningsstämma. Föreningsstämman avslöt då motionen. Något nytt har inte framkommit som ändrar styrelsens uppfattning. Styrelsen menar alltså att det är av stort värde att SKBs personal deltar vid olika föreningsmöten, som medlemsmöten, kvartersrådsmöten, fullmäktigedagar och föreningsstämmor för att informera i sakfrågor, svara på frågor och redovisa projekt etc. Detta gör att kontakten mellan boende/köande och föreningens

verkställande organisation blir bättre liksom att informationen och erfarenhetsåterföring kan ske på ett bättre och snabbare sätt. Kontaktvägarna blir därmed kortare. Den anställda personalen deltar dock aldrig i några omröstningar eller beslut.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

### 18. Angående SKB och allmännyttan

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** hävdar att SKBs lägenhetshyror inte är så låga som framhålls och att det är missvisande, att SKB skulle ha lägre hyror än allmännyttan. Motionären hänvisar till argument såsom exempelvis insats, kostnad för bredband och möjlighet att bilda bostadsrätt. Motionären hemställer att SKB ska sluta att jämföra sig med de kommunala bolagen samt att SKB återgår till de ekonomiska principer och den demokratiska organisation det var – anpassat till dagens samhälle.

**Styrelsen** konstaterar att varje normalt företag och organisationer ibland gör omvärldsanalyser, i vilket ingår att jämföra sig med andra företag inom samma bransch. Alla företag har sina egna förutsättningar att driva sin verksamhet vilket gör att jämförelser med andra företag ibland kan vara svårt. SKB som i vissa delar är unikt som bostadsorganisation bli a genom sin demokratiska uppbyggnad och sin upplåtelseform får göra jämförelser där så är möjligt såväl med allmännyttiga bostadsbolag som privata. De jämförelser SKB gör med andra företag får betraktas som normala och ingående i uppdraget att driva organisationen på ett ändamålsenligt och effektivt sätt. I det kan ingå att jämföra hyresnivåer, driftskostnader, byggkostnader etc.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

### 19. Om HyrÅga, ett kooperativt finansieringssystem för nybyggnation och förvaltning

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** resonerar om ägarlägenheter kontra att hyra sin bostad i SKB och vill införa ett nytt system, där alla ska ha möjlighet att köpa sin lägenhet. Systemet ska vara baserat på de gamla kooperativa idealen, inga hyreshöjningar och då många hjälper många, men anpassat till dagens ekonomiska verklighet. Motionären menar att sty-

relse och fullmäktige vägrar att föra en saklig diskussion om detta.

Inom olika rubriker för motionären en diskussion om varför ett nytt system behövs. Troligen kommer inte alla lägenheter att bli ägarlägenheter och antagligen vill heller inte alla köpa sin bostad. Men motionären menar att alla ska ha möjligheten, även lågavlönade medlemmar. Motionären hävdar att SKB idag är ett pyramidspel där ett fåtal privilegierade skördar. Men med det föreslagna systemet kan även t ex villaboende kunna köpa en SKB-lägenhet. De lösgör då i fastigheterna bundet kapital. De hjälper därmed mindre förmögna, köande medlemmar till en bostad.

Motionären beskriver i sin motion Den kooperativa värdegrunden och De sju kooperativa principerna och menar att SKB inte ansluter sig till dessa. Sista avdelningen av denna motion behandlar kostnader och finansiering för det system som motionären vill införa samt kompletteras även med en beräkningsbilaga. Avseende denna del hänvisas i sin helhet till motionshäftet.

Motionären hemställer att fullmäktige beslutar att de fullmäktigeledamöter som har frågor skickar dem till motionären så att de kan besvaras vid nästa års fullmäktige, att den kooperativa värdegrunden och de kooperativa principerna ska återupprättas, att SKBs ursprungliga målsättningar "bra och billiga bostäder" samt "SKB höjer inte (kall)hyran" återupprättas samt att fullmäktige ska införa en saklig diskussion angående finansiering av fler bostäder.

## 20. Om ägarlägenheter

*Tanja Airaksinen, Maria Bergvall-Kangur, Lena Broman, Ingela Engblom, Daniel Frölander, Christina Ingre, Max Kangur, Monika Löverli, Göran Persson, Peter Ström, samtliga hyresmedlemmar i kvarteret Timmermannen*

**Motionärerna** yrkar på att SKB utreder om införandet av ägarlägenheter innebär en förbättring för SKBs medlemmar, såväl köande som boende, samt för SKB som organisation.

## 21. Om pilotprojekt för "hyres-/ägarmodellen"

*av Stellan von Zweigbergk, kömedlem*

**Motionären** föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att göra en utredning om huruvida en del av SKBs nybyggnation, exempelvis den på Kungsholmen, kan bli ett pilotprojekt för en förvaltning genom den föreslagna "hyres-/ägarmodellen". Utredningen kan då bilda underlag för vad

som skulle krävas (kanske stadgeändringar m m?) varefter ett beslut om ett eventuellt pilotprojekt eller ej kan tas.

## 22. Om granskning

*av Stellan von Zweigbergk, kömedlem*

**Motionären** framför att det tidigare framkommit att Stockholms stads exploateringskontor uttryckt sig kritiskt till SKBs nuvarande form med kooperativ hyresrätt (exploateringskontorets tjänsteutlåtande 080918, bil 1). Problemen med SKBs nuvarande modell har även diskuterats av hyresutskottet i "Vi i SKB" (2007/okt, bilaga 2) och av Mikael Möller (2010/okt, bilaga 3). Vidare hänvisar motionären till Göran Perssons utredning om ägarlägenheter och menar att denna utredning har givit ett stöd till Mikael Möller om en "korrigerande syntes" inför framtiden. Motionären förslår att styrelsen tillsammans med stadens experter låter en objektiv part granska Mikael Möllers förslag och att granskningen ska besvara om de svagheter som exploateringskontoret tydliggjort försvinner med Mikael Möllers förslag.

**Styrelsen yttrar sig över motionerna 19, 20, 21 och 22 i ett sammanhang.**

**Motionärerna** upprepar i stort sett samma förslag som framförts i motioner till tidigare föreningsstämmor och har vid samtliga tillfällen avslagits. 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 anser styrelsen inte vara motiverat av samma skäl som tidigare framförts till föreningsstämman.

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

Likaså kan inte styrelsen se det motiverat att göra en sådan granskning som föreslås i motion 22.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionerna.

## 23. Om tillgänglighet för information om interna byten

*av Stefan Bäck, hyresmedlem Motorn-Vingen-Bälgen*

**Motionären** anser att reglerna för interna byten inom SKB är otidliga. Vare sig stadgar eller bopärm ger information om detta. Tydlig och lättillgänglig information saknas. Motionären önskar förbättrad tillgänglighet exempelvis under rubriken "byta bostad, information" på SKBs hemsida.

**Styrelsen** anför att SKB liksom andra fastighetsägare har att förhålla sig enligt hyreslagen. När det gäller tilldelning av bostad är det § 7 i SKBs stadgar som gäller, dvs att bostad tilldelas medlem efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning. Enligt hyreslagen kan medlemmar byta lägenhet med varandra. Eftersom varje enskilt fall är unikt och därmed måste prövas utifrån sina förutsättningar går det inte att lägga ut en generell information på SKBs hemsida som täcker in varje enskilt fall. Styrelsen kommer dock att verka för att informationen på SKBs hemsida förbättras när det gäller internbyten inom SKB.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

## 24. Om tillgång till äldre information på hemsidan

*av Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten*

**Motionären** konstaterar att det på nya hemsidan – till skillnad från den gamla – saknas ett arkiv med äldre publicerad information. Motionären yrkar därför att merparten av publicerad information bevaras under lämpligt menyalternativ samt att meddelanden om hyreshöjningar respektive uteblivna sådana från år 2000 ska finnas tillgängligt att läsa på hemsidan.

**Styrelsen** anför, att sedan SKB 2009 lanserade sin nya hemsida, har ambitionen hela tiden varit att fylla på med aktuell information och dokumentation. Idag finns på hemsidan en motionsdatabas som sträcker sig tillbaka till 1984, tidningen Vi i SKB finns att läsa från år 2000, protokoll finns från 2000-talets föreningsstämmor. Dessutom finns årsredovisningar, olika rapporter och enkäter. Även om mycket äldre information går att hitta redan idag kan detta utvecklas ytterligare. SKB kommer därför att så långt som möjligt att utveckla SKBs hemsida i linje med vad motionären framför.

**Här återges förkortade motioner och utlåtanden. Ladda ner motionshäftet med fullständiga versioner på SKBs hemsida eller beställ det från SKBs kontor.**

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

## 25. Om Utvecklingsutskott – ett nytt arbetsutskott till fullmäktige

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

**Motionären** avser att bemöta styrelsens utlåtande av hennes motion nr 9, 2011. Motionären menar att mötesverksamheten till 99 % består av ensidig information från SKBs personal. Det saknas idag ett forum för diskussioner och meningsutbyte i demokratisk ordning där alla medlemmar kan uttrycka sin mening. Styrelsen refererar i sitt utlåtande till motion nr 9, 2011, till flexibla och ändamålsenliga arbetsgrupper, men i dessa arbetsgrupper är det alltid någon anställd närvarande.

Motionären menar därför att behovet av ett utvecklingsutskott är mycket stort i SKB och yrkar:

att ett nytt arbetsutskott till fullmäktige inrättas och kallas utvecklingsutskott

att utvecklingsutskottet organiseras med 5-7 ledamöter, samt suppleanter som är medlemmar i SKB, lika antal ledamöter från boende som från köande medlemmar, dvs. jämn fördelning i demokratisk ordning och som har intresse och kompetens att arbeta konstruktivt från idé till förslag

att utvecklingsutskottet/ledamöterna får fri tillgång till fakta och kunskapsinhämtning

att utvecklingsutskottets ledamöter får en fast ersättning per år + sammanträdesarvode

att styrelsen får i uppdrag av fullmäktige att utföra de ändringar som behöver göras i stadgarna

att utvecklingsutskottet ger en öppen information/redovisning av det föregående årets arbete varje årsmöte/föreningsstämma

att SKB informerar på hemsidan och i tidningen "Vi i SKB".



Här återges förkortade motioner och utlåtanden. Ladda ner motionshäftet med fullständiga versioner på SKBs hemsida eller beställ det från SKBs kontor.

**Styrelsen** konstaterar att motionären redan förra året inkom med en motion med samma förslag som i år. Förslaget har alltså prövats tidigare. Föreningsstämman beslöt då att anse motionen för besvarad med vad som anförts i styrelsens utlåtande och säga nej till att ett arbetsutskott till fullmäktige inrättas. Med anledning av det får styrelsen återupprepa vad som då anfördes.

Det är naturligtvis viktigt att diskutera utvecklings- och framtidsfrågor inom föreningen. Motionärens syfte är lowvärt – att stärka SKB inför framtiden och ta tillvara goda idéer kring bostadsfrågor och utvecklingsarbete inom bostads- och byggsektorn. Styrelsen har också med stort intresse tagit del av idén om ett utvecklingsutskott och diskuterat fördelarna och nackdelarna med förslaget. SKBs utveckling diskuteras på kvartersrådsmöten, på ordinarie och extra medlemsmöten, mellan fullmäktige för köande och från olika kvarter inom ramen för SKBs föreningsskola, på budgetmöten, på fullmäktigedagen i november och på föreningsstämman samt inom styrelsen. För styrelsen är utveckling och framtidsfrågor av största strategiska betydelse. 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. 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.

Istället för att etablera ett nytt organ inom föreningen anser styrelsen att flexibla och ändamålsenliga arbetsmetoder i så stor utsträckning som möjligt ska tillämpas inom föreningen. Därigenom skapas goda förutsättningar för vitalitet och kreativitet, inte minst i fråga om utvecklingsfrågor.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

**26. Angående demokratisk rättighet att publicera och läsa motioner**  
av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet

**Motionären** anser att SKB vid sammanställning och publicering av motioner i medlemstidningen "Vi i SKB", förändrar innehållet gravt och därefter utan godkännande från motionären, publicerar den förkortade versionen. Motionären hänvisar till det svenska demokratiska systemet där censurförbud, meddelarfrihet och meddelarskydd gäller och menar att detta är tydligt inskrivet i grundlagarna Tryckfrihetsförordningen och Yttrandefrihetsförordningen samt RF 2 kap 1 § och RF 2:10 13§ andra stycket.

Motionären yrkar:

att motioners texter inte på något sätt får censureras eller stympas före tryckning i tidningen "Vi i SKB" samt att alla motioner i sin helhet trycks på sidor i Vi i SKB att tryck och yttrandefriheten ska garantera de demokratiska rättigheterna som medlemmarna i SKB har rätt till i föreningsverksamheten

att medlemmarnas rätt att skriva artiklar och yttra sig, överordnas de anställdas dito.

**27. Om fullständig motionstext i "Vi i SKB"**

av Urban Lasson, hyresmedlem och fullmäktige i Bjälken

**Motionären** anser att de kortade motionerna som publiceras i "Vi i SKB" har blivit missledande och oklara, särskilt som styrelsens utförliga svar kan gälla sådana saker som strukits i de kortade motionstexterna. Motionären menar vidare, att de flesta medlemmarna i första hand läser "Vi i SKB", trots att motionshäftet finns med fulltext. Men man inte kan utgå från att läsarna inser att motioner är kortade. Motionären menar att de kortade texterna inte befrämjar förståelsen och att det är ett förfarande som motverkar medlemmars möjliga delaktighet och stöd samt att det kan ses som odemokratiskt. Det ekonomiska argumentet för ökad kostnad, är inte tillräckligt. Motionären yrkar att de fullständiga motionstexterna trycks i "Vi i SKB".

**Styrelsens utlåtande över motionerna 26 och 27 i ett sammanhang.**

Det är SKBs fullmäktigeledamöter som

diskuterar och fattar beslut på föreningsstämman. Som beslutsunderlag finns de handlingar som tillställs varje ledamot. När det gäller behandlingen av motioner, är det motionshäftet som utgör beslutsunderlag. Motionshäftet redovisar samtliga motioner liksom styrelsens utlåtanden i fullständigt och oavkortat skick. Övriga medlemmar i föreningen har också möjlighet att ta del av de fullständiga motionstexterna genom att få sig motionshäftet tillsänt från SKBs kontor eller hämta det på SKBs hemsida. Därutöver finns motionshäftet distribuerat i ett stort antal till varje kvarterslokal. Utöver detta så görs som en extra service, en förkortad version av såväl årsredovisning som motionshäfte i tidningen Vi i SKB. Om samtliga motioner och utlåtanden skulle redovisas i tidningen i oavkortat skick, skulle sidantalet behöva fördubblas. Förkortningen görs av praktiska skäl för att inte tidningen ska bli alltför omfångsrik.

I grunden är det alltså motionshäftet som gäller som beslutsunderlag. Riskerna att förkortningarna inte återger alla nyanser i motionen får vägas mot fördelarna att ha denna förkortade populärversion i tidningen. Fördelarna med att behålla det nuvarande upplägget bedöms överväga nackdelarna.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionerna.

**28. Om ökad demokrati genom mer lättlästa motioner**

av Kjell Jakobsson, kömedlem

**Motionären** menar att det är bra om alla motioner börjar med en sammanfattning av innehållet. Beskrivningen av bakgrunden till motionen bör max ta två rader och det resultat man vill åstadkomma bör även det ta max två rader. Motionären menar, att om motionen är tillräckligt kortfattad, kan detta bli den text som publiceras i "Vi i SKB". En del motioner anser motionären är så långa, att det finns risk för att det stöter bort intresserade från att läsa motionen, vilket är tråkigt. Att-satserna i slutet bör stå kvar för votering.

**Styrelsen** konstaterar att motionären tar upp en viktig fråga, nämligen att motioner bör skrivas så de är lättlästa. På SKBs hemsida och i tidningen Vi i SKBs höstnummer anges konkreta och handfasta råd hur en motion bör utformas. Motionen bör ha en förklarande text och avslutas med ett tydligt yrkande i form av en eller flera attsatser. Det är också precis som motionären skriver en fördel om motionen

skrivs kortfattat. Även om SKB kan ge råd om hur en motion kan utformas så är det naturligtvis varje motionärs rätt att formulera sin text. Styrelsen eller tjänstemän kan inte ändra i inkomna motioner. Dessa måste återges ordagrant. Sammantaget anser styrelsen att även om inte innehållet och utformningen i en motion behöver göras så strikt som motionären anger så instämmer styrelsen i motionens andemening särskilt om de råd som anges på hemsidan och i tidningen Vi i SKB följs.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

**29. Angående utveckling av medlemsorganet tidningen "Vi i SKB"**  
av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet

**Motionären** avser att bemöta styrelsens utlåtande till hennes motion nr 8, år 2011. Styrelsen uppger i detta utlåtande, att det är praxis att insändare från medlemmar anges anonyma i innehållsförteckningen. Motionären menar att detta är felaktigt och anser att i en förening med 83 000 medlemmar, där stor intäkt kommer från de köande medlemmarna, ska de få medlemsartiklar som tas in i tidningen ej benämnas anonyma. Dessutom ska typsnittet vara större än det nu gällande. Motionären vänder sig mot styrelsens argument, att det inte går att göra "Vi i SKB" till ett medlemsorgan som har rätt kvalitet för 83 000 medlemmar och betonar att det är medlemmarnas artiklar som ska prioriteras och inte de anställdas.

Angående styrelsens uppfattning, att det inte är redaktionskommitténs arbetsformer och sammansättning som är avgörande för tidningens utveckling, menar motionären att detta är helt felaktigt. Hon menar att redaktionskommitténs sammansättning är avgörande för tidningens resultat. Motionären anser även att SKBs hemsida har en hel del att utveckla. Bl a finns där inte ett diskussionsforum för medlemmarna.

Motionären yrkar att en redaktionskommitté bildas, med sammansättning av 3 personer anställda hos SKB samt 6 SKB-medlemmar fördelade på 2 boende fullmäktige och 4 köande medlemmar, att årsarvode och sammanträdesarvode utgår till de 6 SKB-medlemmarna samt att information om detta beslut informeras om på SKBs hemsida, där samtidigt intresserade kan anmäla sig.

**Styrelsen** konstaterar att motionären redan förra året inkom med en i stort sett likalydande motion som behandlades av föreningsstämman. Frågan har alltså redan prövats. Föreningsstämman beslöt då att anse motionen för besvarad med vad som hade anförts i styrelsens utlåtande och beslöt då att säga nej till en särskild redaktionskommitté för Vi i SKB. Med anledning av det får styrelsen återupprepa vad som då anfördes och hänvisar till styrelsens yttrande avseende motion nr 8, år 2011.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

### 30. Om demokrati och informationsstrategi 2009

av Eva Karlberg, hyresmedlem Kartagos Backe

**Motionären** föreslår att det kommer igång en diskussion bland medlemmarna om kärnan i SKB-boendet, dvs. demokrati och kooperativ anda och förhindrande av bostadsspekulation samt innebörden i "erbjudande av bra boende till rimlig kostnad".

Vidare framhålls vikten av att informationsstrategi 2009 A-C följs. Motionären menar att förvaltningen bröt mot detta då STOKAB fick hyra ett f.d. cykelrum utan att kvartersrådet informerades. Vid viktiga förändringar beträffande ombyggnad av gemensamma ytor, ska samråd med kvartersrådet föras enligt punkt C i informationsstrategi 2009. Denna process följdes inte enligt motionären.

**Styrelsen** konstaterar att motionärens syfte i den första att-satsen är viktigt, att medlemmarna diskuterar kärnan i SKB-boendet och att den demokratiska andan hålls levande. Det finns idag flera forum för detta, där kvartersråden spelar en viktig roll. Det som rör SKB diskuteras löpande i styrelsen, på kvartersrådsmöten, kvartersrådsdagar, på ordinarie och extra medlemsmöten, mellan fullmäktige för köande och från olika kvarter inom ramen för bl a SKBs föreningskola, på budgetmöten, på fullmäktigedagar och föreningsstämman. Mötesverksamheten inom SKB är omfattande och därmed den pågående demokratiska diskussionen.

Vad gäller motionärens andra att-sats kan styrelsen bara instämma. Självklart ska vi följa den informationsstrategi som finns. Här har det tyvärr missats vilket är att beklaga.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

### 31. Om uppsättning av markis med fondmedel

av Kristina Lundell, hyresmedlem Solsången

**Motionären** föreslår att hyresmedlemmar ska kunna använda medel ur lägenhetsfonden för uppsättning av fönstermarkis. Detta p g a att värmen under sommaren gör lägenheten till en sanitär olägenhet. Motionären menar också att markis även gagnar kommande hyresgäster.

**Styrelsen** anför, att frågan om att utöka vad som ska ingå i lägenhetsfonden, har varit föremål för stämans ställningstagande vid flera tillfällen tidigare.

Styrelsens uppfattning när det gäller vad som ska ingå i lägenhetsfonden är att de åtgärder som ingår idag, målning, tapetsering och lackering av köksluckor, är väl avvägda. Möjligheten att i efterhand, vid en avflyttningsbesiktning, rätta eventuella avvikelser är lätta att utföra och kan ske med rimliga ekonomiska åtaganden. Lägenhetsfondens syfte är att avsätta medel för grundläggande insatser och förbättringar i lägenhet. Att påföra nya delar som t ex uppsättning av markiser får till följd, att de ekonomiska medel som avsätts inom lägenhetsfonden inte räcker till de åtgärder den är avsedd för. Denna utveckling anser styrelsen inte vara önskvärd, utan anser att nuvarande ansvarsfördelning är till fördel för de flesta hyresmedlemmarna.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

### 32. Om kodlös till husen i Gröndal

av Martin Borgenby, hyresmedlem Gröndal

**Motionären** föreslår att kodlös ska installeras till portar i Gröndal. Idag är portarna öppna till kl. 21.00 på kvällarna, med obehindrat inträde för vem som helst. Kodlös bör sättas upp främst ur inbrottsynpunkt och trygghetsynpunkt men även ur trivselsynpunkt.

**Styrelsen** anför att frågan om en viss fastighet ska utrustas med kodlös eller inte, är en fråga som i första hand ska diskuteras mellan SKBs förvaltningsavdelning och kvartersrådet i den aktuella förvaltningsenheten. I detta fall har så skett och båda parter anser att det inte är en åtgärd som för dagen ska prioriteras inom ramen för det planerade underhållet.



ROGER TIERNSTRÖM

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

### 33. Om verktygspool för SKBs boende

av Anders Olsson, hyresmedlem Erkenkroken

**Motionären** menar med hänvisning till SKBs miljömål, där det anges att "SKB ska arbeta för att... öka medlemmarnas miljömedvetande", att ett införande av en verktygspool skulle minska de boendes miljöpåverkan. Verktygspooler skulle enligt motionären kunna finnas i varje område och skulle kunna administreras på webben samt av fastighetsköparen.

**Styrelsen** delar motionärens uppfattning att verktygspooler kan vara en bra idé. Det förekommer också i vissa kvarter inom SKB. Däremot anser inte styrelsen att det bästa sättet att sköta en sådan är att fastighetsköparen gör det. Styrelsen anser att intresserade boende eller kvartersrådet är bättre lämpade att handha en eventuell verktygspool. Det är också så det sköts i de områden inom SKB som redan har verktygspool idag. Kostnader för inköp av verktyg m m bör kunna ske inom ramen för de medel som kvartersråden erhåller varje år.

### 34. Om kameraövervakning i garage

av Christer Bergström, hyresmedlem Maltet

**Motionären** konstaterar att kvartret Maltet drabbats av upprepande inbrott i garage och förråd, vilket medfört stora kostnader och olägenheter för de drabbade. Genom kameraövervakning av garageinfarterna skulle risken för att obehöriga tar sig in minska väsentligt. Motionären föreslår därför, att SKB prövar kameraövervakning vid något garage som brukar utsättas för inbrott och skadegörelse, gärna vid Maltet.

**Styrelsen** menar att kameraövervakning är en svår avvägningsfråga, som inte bara rör kostnader och handhavande utan också de boendes personliga integritet och vilka signaler en skyltning om kameraövervakning sänder om en fastighet.

Det finns en branschöverenskomelse mellan SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen kring möjligheterna att tillåta kameraövervakning. Kameraövervakningen får endast förekomma när alla andra möjligheter att komma tillrätta med problemen är



uttömnda och när det finns en problem-bild som motiverar övervakningen. Styrelsen uppfattning är att detta endast ska ske i absoluta undantagsfall. Frågan kommer att överlämnas till SKBs förvaltningsavdelning för att diskuteras tillsammans med berörda kvartersråd.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

### 35. Om ökat skydd mot inbrott

av boende i kvarteret Ugglan; Kristina Hellstrand, Clara Lindberg, Andrea Beskow, Ulla Fritiof, Ulla Moberg, Anders Lindberg, Niklas Källman samt familjen Cederlund Hellman, Helen Lundgren, Jeremias och Anna Cal-lermo

**Motionärerna** konstaterar att drygt 10 % av hyresmedlemmarna i kvarteret Ugglan på kort tid drabbats av inbrott via ytterdörr, fönster och balkongdörr. Vidare anser man inte att SKB – till skillnad från andra flerfamiljsfastigheter – har ökat sitt inbrottskydd de senaste åren. SKBs kännetecken är god kvalitet och hög standard. Det är angeläget att detta även gäller inbrottskyddet. Motionärerna yrkar att styrelsen beslutar om att öka det generella skyddet mot inbrott i lägenheterna.

**Styrelsen** framför att man är medveten om de inbrott som drabbat just kv Ugglan i Sundbyberg och beklagar djupt det inträffade. Att drabbas av inbrott i bostaden är en svår prövning och många upplever det som en ren kränkning. Att förebygga inbrott är därför en viktig sak för SKB att arbeta med. Förbättringsåtgärder har vidtagits i det aktuella kvarteret.

SKB ser också över och förbättrar det generella skyddet mot inbrott i all kommande nyproduktion med bl a förbättrat skydd på lågt sittande fönster och fönsterdörrar, samt säkerställer att lägenhetsytterdörrar uppfyller minst samma krav som SKBs tillvalsdörrar.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

### 36. Om behovet av vitvaror i kök – medlemmars rättigheter från år 2012

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant för köande och ledamot av hyresutskottet

**Motionären** menar att medlemmar i SKB vill ha frihet att själva bestämma över när och vilka vitvaror som de vill byta eller komplettera sitt kök med.

Motionären anser också att SKB vid nyproduktion ska bygga tidsenlig normal köksstandard med diskmaskiner i de nya lägenheterna.

Motionären yrkar att fullmäktigledamöterna på årsstämman 2012 säger JA till att hyresgäster får 50 % betalt från lägenhetsfonden vid inköp av vitvaror mot kvitto som bevis, att den stadgeändring som ev. behöver göras vidtas av förvaltningen, att nybyggda lägenheter följer normal standard och att diskmaskiner installeras i köksdelen.

**Styrelsen** anför att SKB har som ambition att föreningens lägenheter ska ha en god standard.

Att erbjuda alla boende medlemmar att själv ansvara för utbyte av vitvaror utifrån egna behov och att finansiera 50 % av dessa inköp via lägenhetsfonden, kan däremot skapa stora problem i framtiden. Idén att hyresmedlemmen själv väljer vitvara medför höga krav på fastighetsskötare vad gäller känedom av många olika fabrikat som ska servas. Lagerhållning av reservdelar blir omfattande och dyr. Alternativet att flytta över reparationsansvaret på respektive hyresmedlem är inte till förmån för hyresmedlemmarna. Styrelsens uppfattning när det gäller vad som ska ingå i lägenhetsfonden är att de åtgärder som ingår idag är väl avvägda, se vidare utlåtande över motion nr 31.

Vad gäller utrustningen i köken har föreningen valt att inte installera diskmaskiner. De främsta skälen för detta är dels stora årliga kostnader för inköp och reparationer av maskinerna dels att alla faktiskt inte vill ha diskmaskin.

Sammanfattningsvis anser styrelsen inte heller i år att vitvaror ska köpas in fritt av respektive hyresmedlem samt att diskmaskin inte ska vara standard i SKBs lägenheter.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

### 37. Angående bredband och efterfrågan

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** anser med hänvisning till "Vi i SKB" okt 2011, att satsningen "bredband i alla rum" är en misslyckad och auktoritär satsning. En anslutningsgrad om 12–35 % anser motionären är lågt. Motionären hävdar, att om man följt hans förslag i motion 2009:21 hade kostnaderna i princip uteblivit. Det påtvingade bredbandet fyller ingen funktion menar motionären med hänvisning till att bredband kan nås på andra sätt. Motionären anser att om SKB varit en demokratisk organisation, hade genomförandet av

bredbandsinstallationen aldrig lyckats.

**Styrelsen** konstaterar att frågan om bredbandsinstallation i samtliga lägenheter i SKBs äldre bestånd tidigare har behandlats av SKBs föreningsstämma. Motionären inlämnade till föreningsstämman 2009 en motion angående installation av bredband i samband med större ombyggnationer och att inte generellt installera bredband i SKBs bostadsbestånd. Föreningsstämman biföll inte motionen.

**Styrelsen** konstaterar att det i motionen inte finns något yrkande och föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

### 38. Angående bredband och demokrati

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** konstaterar att på SKBs fullmäktigemöte beslutades att fast bredband ska dras in i samtliga lägenheter samt att uttag installeras i alla 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 anser att styrelsens svar till motion 2011:31 visar på ett totalt förakt för medlemmar och fullmäktige då SKB planerar att ta ut 153 000 000 kronor för ett totalt onödigt bredband. Motionären frågar sig om de köande inte hade fått besluta över de boendes kostnader, hade då 2010 års beslut blivit annorlunda?

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

**Styrelsen** konstaterar att motionären i likhet med förra årets motion nr 30, föreslår att alla medlemmar, boende som köande, ska dela på kostnaden för bredbandsutbyggnaden. SKB har i alla tider låtit de boende genom hyran betala för de nyttigheter som följer med ett hyresavtal. Styrelsen finner inga hållbara argument att göra avsteg från den principen.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

### 39. Om komplettering av bopärmen med lägenhetshistorik

av kvartersrådet i Värberg genom Maria Waern, Björn Halfvards, Christina Eunpnes Zachrisson, Michael Hammargård, Anna Sommardal, Björn Gavelin, Katrin Rau

**Motionärerna** efterfrågar lägenhets-historik i den bopärm man tilldelas då man flyttar in i en lägenhet. Exempelvis information om tillval, byte av spis, kyl eller om det tagits ut pengar ur lägenhetsfonden för målning och tapetsering. Förslagsvis önskar också motionärerna varje år få uppdateringar om lägenhetsindividuella händelser att komplettera sin bopärm med.

Motionärerna vill att stämman beslutar om att lägenhetshistoriken blir en rutin för varje lägenhet och att den skickas ut om förändringar skett under året till var och en som hyr lägenhet för att komplettera sin bopärm.

**Styrelsen** tycker att motionärernas förslag är intressant och kan ge viktig information till de boende om utrustningen i lägenheten. SKBs fastighets-system innehåller de flesta uppgifter som efterfrågas och i första hand kommer nuvarande besiktningsskott att kompletteras med ålder på kyl, eventuell frys, spis, eventuella tillval m m. Förvaltningen får vidare undersöka möjligheterna att på ett effektivt sätt redovisa årsvisa lägenhetsindividuella förändringar, i första hand på "Mina sidor" på hemsidan.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

### 40. Om persienner som tillval vid nyproduktion

av Pia Weller och Filippa Magnusson, kvartersrådsmedlemmar i Agendan

**Motionärerna** konstaterar att i kvarteret Agendan har flertalet hyresmedlemmar installerat persienner som skydd mot värme, insyn och mörkläggning sommartid. Installationerna har skett på medlemmarnas egen bekostnad med SKBs förbehåll att man endast får installera vita persienner för att undvika sprickbildning i fönsterrutorna p g a värmealstring. Motionärerna menar vidare att persienner är lämpligen fönsterspecifika och alltså inte något man tar med sig vid en flytt, trots att installation inte är en helt obetydlig kostnad.

Motionärerna föreslår därför att persienner läggs till som tillval vid nyproduktion, med viss hyreshöjning för att betala standardhöjningen – liknande om man väljer en dyrare/mer avancerad spis.

### 41. Om montering av persienner i lägenheterna

av Anders Olsson, hyresmedlem Erkensskroken

**Motionären** konstaterar att persienner inte tillhandahålls av SKB utan

att inköp, montering och underhåll ska ombesörjas av hyresmedlemmen. Detta är en tämligen kostsam investering som hyresmedlemmen inte har igen när denna flyttar, vilket enligt motionären går emot hela konceptet med hyreslägenheter.

Motionären föreslår därmed att persienner görs till något som ingår i alla SKBs lägenheter samt att ansvaret och kostnaden för inköp, montering och underhåll av persienner i SKBs lägenheter ska ligga på SKBs förvaltning.

### Styrelsen yttrar sig över motionerna 40 och 41 i ett sammanhang.

Styrelsen anför att SKB försöker hitta en standard som passar så många som möjligt vid erbjudande om olika tillval. Styrelsen är medveten om att det finns hushåll med olika önskemål om tillval. När det gäller önskemålet att utöka tillvalet till att innehålla även persienner, eller montera sådana i samtliga SKBs lägenheter, kan det jämföras med t ex gardiner eller jalousier. Grundsynen vad gäller tillval är att dessa av praktiska och ekonomiska skäl bör begränsas. Förslagen i motionerna skulle medföra en betydande kostnadsökning samt kräva betydande resurser för justering och underhåll liksom administration. Detta skulle i sin tur komma att påverka hyran. Styrelsen finner att dagens tillval i allt väsentligt tillgodoser de boendes behov och önskemål.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionerna.

### 42. Om golvvärme i badrum

av Bengt Eriksson, hyresmedlem Glottran

Motionären föreslår att samtliga lägenheter i kommande projekt förses med golvvärme i badrum.

Styrelsen anför att SKB lägger stor vikt vid miljön i sin nyproduktion. Naturligtvis ligger energiförbrukningen som en viktig del i detta, och målet att fortsätta minska den prioriteras högt. Styrelsen har för avsikt att fortsätta att minska nyproduktionens belastning på miljön och klimatet. I dagens nyproducerade SKB-lägenheter projekteras för en energiförbrukning som ligger mer än 30 % under vad nybyggnadsreglerna tillåter. Att montera golvvärme i samtliga badrum skulle utöver en inte oväsentlig kostnad även medföra en ökad energiförbrukning och därmed gå stick i stäv med SKBs miljöprogram.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

### 43. Om köksavfallskvarn

av Bengt Eriksson, hyresmedlem Glottran

Motionären föreslår att samtliga lägenheter i kommande projekt förses med, alternativt förbereds för, avfallskvarn för köksavfall. Befintliga lägenheter ges möjlighet att installera avfallskvarn för köksmaskin (jmf diskmaskin).

Styrelsen anför att SKB med stort intresse följer Stockholm Vattens nya initiativ att om möjligt öka biogasproduktionen genom att stimulera installation av avfallskvarnar. I det kommande nybyggnadsprojektet Norra Djurgårdsstaden kommer SKB att installera avfallskvarnar. De erfarenheter som erhålls i samband med detta projekt kommer att vara vägledande för den fortsatta användningen av avfallskvarnar inom SKB. Styrelsen föreslår också att utreda möjligheten att testa avfallskvarnar i mindre omfattning i något stamrenoveringsprojekt för att få erfarenhet av tekniken och funktionen.

Om SKB genom att installera avfallskvarnar i nybyggnadsprojektet Norra Djurgårdsstaden och på andra ställen, kan bidra till att biogasproduktionen förbättras så bör dessa installeras där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart. Ett annat sätt att återanvända matavfallet är att samla in en organisk fraktion tillsammans med övrig återvinning, vilket för närvarande sker i kv Maltet och kv Kappseglingen i Hammarby Sjöstad.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

### 44. Om balkongkomplettering

av Hannele Rautio, hyresmedlem Kartagos Backe

Motionären uppger att boende i Kartagos Backe har fått svara på en enkät om balkongkomplettering i sitt kvarter. Förslaget har initierats av några boende. Att ha balkong, konstaterar motionären, är trevligt men menar att när man söker en lägenhet vet man vilken standard lägenheten har. Innerstadslägenheter verkar också attraktiva även utan balkong p g a läge och lägre hyror. Motionären hävdar, att det inte gagnar medlemskollektivet att göra attraktiva lägenheter ännu attraktivare. Det känns mer angeläget att lägga kostnaden på att bygga fler lägenheter. Motionären är också tve-

sam till att förslaget till finansiering med en hyreshöjning om 700–800 kr/månad räcker till. Tillbyggda balkonger skulle också förfylla fasaderna i gamla lägenheter.

Motionären föreslår att styrelsen öppet redovisar kostnaden för vad balkongkompletteringar kostar och hur byggnationen kommer att finansieras och hur det påverkar andra hyresgäster ekonomiskt, att motsvarande förändringar i befintligt bestånd enbart ska initieras av SKB när SKB anser det motiverat med tanke på omständigheterna, t ex om det är svårt att hyra ut lägenheter i ett område samt att SKB avstår från onödigt fördrande investeringar.

### 45. Om möjligheten att bygga balkonger resp uteplats i kv Bergsfallet

av balkonggruppen i Bergsfallet genom Petter Eklund och Irene Cederholm

Motionärerna konstaterar att samtliga lägenheter i kv Bergsfallet saknar balkong och att det är tidstypiskt för denna epok kring 1928. Balkonger ger ett mervärde för såväl hyresgäster som SKB. Motionärerna är medvetna om att bygglov krävs för denna process men ser det inte som en omöjlighet då balkongens utformning väl kan smälta in i tidsandan och lyfta fasaden. Eftersom fler kvarter inom SKB är intresserade av balkongkomplettering föreslår balkonggruppen att SKB gör en större upphandling.

Motionärerna föreslår att SKB låter undersöka möjligheten att bygga balkonger respektive uteplats i kv Bergsfallet – både mot gata och mot gård samt att SKB gör en större upphandling som gynnar fler fastigheters hyresgäster.


### 46. Om balkonger i kv Munin

av Rose-Marie Eriksson, hyresmedlem i Munin

Motionären föreslår att kvarteret Munin utrustas med balkonger mot väderstrecken söder och väster. Balkongerna bör vara så stora att det går att ställa ett bord och 4–6 stolar på dem. Detta skulle sannolikt öka hyresgästernas trivsel, gemenskap och hälsa.

### Styrelsens yttrar sig över motionerna 44, 45 och 46 i ett sammanhang.

Balkonger som tillval har förekommit några gånger i SKB, bl a efter beslut av föreningsstämman. Förutsättningen för att ordna nya balkonger i efterhand till lägenheter som tidigare



Här återges förkortade motioner och utlåtanden. Ladda ner motionshäftet med fullständiga versioner på SKBs hemsida eller beställ det från SKBs kontor.

saknat balkonger, är att bygglov kan erhållas, att alla hyresmedlemmar som berörts har velat detta samt att hela kostnaden betalas av dem som berörs. Frågan kanaliseras via kvartersrådet i respektive fastighet och när tillräckligt många intressenter finns undersöker SKB möjligheten att utföra bygget av nya balkonger.

Att installera balkonger i efterhand är dyrare än att göra det direkt i samband med ursprungligt byggande. Balkongerna kan också göras både större eller mindre än andra eventuella balkonger i området och estetiska värden måste beaktas. Beräkningen av hyran för detta tillval baseras på en kalkyl där kostnaden fördelas ut på lång tid och tillvalet läggs in i grundhyran. Beräkningen syftar till att föreningen ska få full täckning för sina kostnader. De som berörs av en balkongkomplettering har att ta ställning till om man tycker det är värt hyreshöjningen eller inte. SKB upphandlar entreprenad-arbetena i konkurrens och kan komma att samordna flera objekt för att erhålla rätt kvalitet till rätt pris.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionerna besvarade.

### 47. Om solpaneler

av Rose-Marie Eriksson, hyresmedlem i Munin

Motionären föreslår att SKB undersöker möjligheterna att i sina fastigheter installera solpaneler och huruvida dessa skulle kunna generera ett ekonomiskt överskott till medlemmarna och SKB.

Styrelsen anför att SKB kontinuerligt arbetar för att spara energi och solpaneler har installerats i kv Glottran och kv Alligatorn vilka nu är under utvärdering. Styrelsen vill påpeka att resultatet av tidigare utredningar inte kunnat visa på någon besparing mycket på grund av Fortum Energis pris-sättning som innebär låga energipriser



Här återges förkortade motioner och utlåtanden. Ladda ner motionshäftet med fullständiga versioner på SKBs hemsida eller beställ det från SKBs kontor.

under sommarhalvåret då solpaneler kan ge överskottsenergi. Styrelsen har för avsikt att följa utvecklingen på solenergiområdet och med underlag från de genomförda installationerna se över möjligheterna till fortsatt utveckling i våra fastigheter.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

#### 48. Om energieffektivisering av SKBs äldre hus genom byte till treglasfönster

av Ramon Bohigas, hyresmedlem Göken

**Motionären** anser att om SKB menar allvar med påståendet att man "arbetar intensivt för att sänka miljöpåverkan och för att energieffektivisera tekniken i husen", som det står i årsredovisningarna, måste dessa åtgärder gälla både nya och äldre fastigheter. Motionären menar att byte till treglasfönster är det mest kostnadseffektiva sättet att spara energi och hänvisar till "Energi-myndighetens informationsmaterial till allmänheten".

Motionären uppmanar föreningsstämman att besluta att SKB, precis som andra bostadsbolag gör nu i många äldre fastigheter i Stockholm, att snarast påbörja ett program för att successivt byta fönstren till treglasfönster i alla fastigheter.

**Styrelsen** anför, att det är viktigt att arbeta aktivt för att spara energi även i det äldre fastighetsbeståndet. Att byta till mer energieffektiva fönster är ett sätt att spara energi. SKBs fastigheter har skilda utföranden och vid fönsterrenovering och eventuellt byte behöver hänsyn tas till ursprung och byggnadsminnesvärde. Större ombyggnader som fasadrenovering och fönsterunderhåll är reglerade i plan- och bygglagen och är bygglovspliktiga.

Hänsyn måste tas till ursprung, kulturvärde liksom kostnader. Det är

av de skälen inte alltid möjligt att göra fönsterbyten i alla fastigheter. Vid fasadrenoveringar ska SKB naturligtvis även se över eventuella fönsterbyten och då byta till mer energieffektiva sådana där så är möjligt. Fönsterbyte är en kostsam åtgärd och behöver därför planeras och läggas in i SKBs underhållsprogram för att utföras under en längre tid framöver. Sammantaget ser styrelsen positivt på motionärens förslag och kommer med de reservationer som angetts ovan att lägga in fönsterbyten i kommande underhållsprogram.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

#### 49. Om SKB och miljöprofilarbetet

av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen/Axet

**Motionären** konstaterar att SKB är ett ansett bostadsföretag som värnar om en god boendemiljö. Arbetet bedrivs med en långsiktig kvalitetsmedveten inriktning. Men ingenting är så bra att det inte kan bli bättre. Även små miljövinster kan visa på SKBs trovärdighet. Motionären förslår därför att SKB inför rörelsestyrda strömbrytare i lämpliga gemensamhetsutrymmen med fönster. Som sideeffekt till miljövinsten är en bekvämlighetshöjande insats för alla, inte minst för våra äldre hyresmedlemmar.

Motionären yrkar att SKB ser över och byter ut vanliga strömbrytare där förslaget kan fungera och är lämpligt till rörelsestyrda strömbrytare samt att SKB i nya byggnationer också ser till att rörelsestyrda strömbrytare, där det är lämpligt, blir en verklighet.

**Styrelsen** anför, att SKB systematiskt arbetar med att minska energiåtgången genom att årligen sätta mål för använd mängd energi. Bland de åtgärder som görs kan nämnas installation av värmepumpar, återvinningsaggregat, tilläggsisolering, belysningsstyrning m m. Arbetet redovisas i miljöprogram och miljöplan.

Styrelsen håller med motionären om att det är viktigt att värna om god boendemiljö och skapa miljövinster. Vid planeringen av energibesparande åtgärder är det viktigt att ha ett helhetstänkande med en klok avvägning mellan krav och balans mellan investeringsutgifter och framtida driftkostnader. Energifrågan är ett av de områden som SKB kommer att fortsätta prioritera högt i framtiden vilket är i linje med motionärens önskemål. Att montera närvarostyrda strömbrytare i rätt omfattning ligger i linje med SKBs pågående miljöarbete.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

#### 50. Om goda gårdsmiljöer och ljusa bostäder

av Ragnar von Malmberg, hyresmedlem Riset

**Motionären** konstaterar att SKB gjort sig känt för att bli att hålla en god utformning på lägenheter och andra utrymmen i sina hus och för att ha en god utformning av utemiljöer. Emellertid har utemiljöerna i de senaste kvarteren inte hållit så hög klass som man kan önska. I exempelvis Kappseglingen och Vålmågan har gårdsutrymmena blivit för små, för mörka och för hårda. Detta har också följer för ljust i bostäderna. Goda ljusförhållanden i lägenheterna är en kvalitet som de flesta uppskattar. Motionären menar att även om SKB måste anpassa sig till detaljplaner, så är det också som byggherre som SKB och andra kan ställa krav på de planer som kommunerna tar fram.

Motionären föreslår att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag att verka för goda gårdsmiljöer och ljusa lägenheter i SKBs nyproduktion samt att SKB i debatten om bostadskvalitet lyfter fram goda gårdsmiljöer och ljusa lägenheter.

**Styrelsen** anför att SKB lägger stor vikt vid miljön i sina fastigheter och arbetar systematiskt för att producera lägenheter med hög boendestandard. "Praktiskt och vackert" är något som ligger till grund för all nyproduktion och genomsyrar hela processen. Stor vikt läggs vid den arkitektoniska utformningen av såväl den inre som den yttre miljön. När SKB erhåller markanvisningar är oftast gårdsutformningarna redan bestämda vilket kan innebära att det inte finns möjlighet att utforma gårdarna så idealiskt som man helst skulle vilja önska. Då gäller det att göra det bästa av situationen så att gården ändå blir en positiv tillgång för de boende i kvarteret. Sammantaget håller styrelsen med motionären om att det är viktigt att värna om goda gårdsmiljöer och ljusa lägenheter. SKB kommer i alla nyproduktioner att sträva efter det.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

#### 51. Om rätt till ROT-avdrag

av kvartersrådet Tegelpåren genom Inger Larsson

**Motionärerna** yrkar, att SKB aktivt ska driva frågan om hyresmedlemmars

rätt till skattereduktion för underhåll, s k ROT-avdrag, motsvarande det ansvar som enligt 44§ andra stycket föreningens stadgar åligger den som hyr lägenhet hos SKB. Motionärerna hänvisar till prop. 2008/09:178 s. 25ff och menar, att lagstiftaren vid sina överväganden om vanliga hyresgäster ska omfattas av de föreslagna reglerna, har förutsatt att den hyresgäst som åtar sig visst underhåll av en fastighetsägares lägenheter, ska kompenseras med nedsatt hyra. Motionärerna hävdar att denna förutsättning inte är uppfylld avseende bostadslägenheter i SKB.

Avsättning till den lägenhetsfond som tillhör varje lägenhet sker genom att del av hyran reserveras. Om medel inte finns i fonden, exempelvis p g a att tidigare hyresgäst förbrukat fonden, svarar hyresmedlemmen för underhållet med egna medel. Underhållsansvaret i denna del kompenseras inte med nedsatta hyror. En skattereduktion skulle därför inte medföra ytterligare ekonomisk kompensation.

Enligt citat från prop. 2008/09:178 framgår, att det är "stora praktiska svårigheter att särskilja... kooperativa hyresrätter från andra", d v s vanliga hyresrätter. Enligt kvartersrådets uppfattning är så dock inte fallet. Den skattskyldige har bevisbördan för att denne är berättigad till skattereduktion och hyresmedlemmen i SKB kan utan svårigheter styrka detta genom kopia på hyresavtalet och utdrag ur stadgarna.

Motionärerna menar, att SKBs medlemmar diskrimineras på ett otillbörligt sätt genom att en kooperativ hyresrätt med underhållsansvar inte är likställd med lägenhet som upplåtits med bostadsrätt. SKB bör därför aktivt verka för att hyresmedlemmarna omfattas av systemet med skattereduktion för underhåll, s k ROT-avdrag.

**Styrelsen** konstaterar att alla hyresgäster bidrar till underhållet av sina lägenheter genom hyrorerna de betalar, oavsett om pengarna läggs i en lägenhetsfond för att själva disponeras av hyresgästerna såsom i SKB eller om fastighetsägaren bestämmer hur pengarna ska användas. Om en hyresgäst i SKB använder för mycket pengar ur sin fond blir de återbetalningsskyldiga vid avflyttning. En sådan handling ska således inte drabba efterkommande hyresgäst.

Styrelsen håller med motionären om att ROT-avdrag även borde omfatta hyresrätten och vid remisshanteringen av regeringens promemoria om ROT-avdraget 2009 lade flera branschaktörer fram liknande slutsatser, bli a SABO där SKB är medlem. Även Hyresgästföreningen, Riksförbundet Fastighets-

ägarna Sverige och Sveriges Byggin-  
dustrier föreslog att ROT-insatserna i  
nästa steg även skulle omfatta hyres-  
rätten. SKB kommer att bevaka frågan  
genom samarbete med SABO som är  
den organisation som bäst företräd-  
er SKBs intressen i denna fråga.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman  
besluta att anse motionen besvarad.

## 52. Angående återgång till 2003 års kallhyra

av Mikael Möller, hyresmedlem Kam-  
pementsbacken

**Motionären** föreslår stämman att  
besluta att 2003 års kallhyra återställs,  
att de extra uttaxeringarna om 219,6  
miljoner, för 2004–2012 återgår till de  
boende samt att 2003 års beslut om  
riktlinjer för hyressättningen upphävs.

Under åren 2003–2010 har SKB  
visat ett överskott om 429,3 miljoner  
kronor. Samtliga hyreshöjningar  
kunde ha uteblivit och SKB ändå gått  
med överskott. SKB ska dock varken  
gå med underskott eller överskott. I  
det långa loppet ska ett nollresultat  
erhållas. Höjningarna har drabbat  
boende olika och köande har ej vid-  
känts motsvarande kostnadsökning.  
Detta strider mot svensk lag som  
föreskriver: Lag (1987:667) om eko-  
nomiska föreningar 6 kap 13§

”Styrelsen eller annan ställföreträ-  
dare för föreningen får inte företa en  
rättshandling eller en 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 eftersom  
årets motion närmast är identisk  
med motion nr 38 år 2011 hänvisar  
vi till det årets yttrande med andra  
och tredje stycket: ”SKB har allt  
sedan starten 1916 byggt och hyrt ut  
bostäder till sina medlemmar. Före-  
ningsformen blev ett sätt för männis-  
kor att gå samman för att gemensamt  
åstadkomma resultat som var och  
en annars inte kunnat uppnå. I detta  
har legat förhållningssättet att man  
hjälpas varandra för ömsesidig nytta.  
De köande medlemmarna bidrar hela  
tiden med en ekonomisk insats till  
föreningen, samtidigt som hyresmed-  
lemmen 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 o s v.”

Hyresutskottet anser inte att demo-  
kratiskt tagna beslut av fullmäktige  
ska rivas upp. Det gäller att gå framåt  
istället för att vrida tiden tillbaka.

**Styrelsen** konstaterar att den fråga  
som motionären tar upp har aktua-  
liserats i liknande motioner vid flera  
föreningsstämmor de senaste åren.  
Motionsyrkandena har därvid avslagits  
av fullmäktige. Grunderna för beräk-  
ning av föreningens hyror återfinns i  
föreningens stadgar (§ 42). Där sägs  
att de totala intäkterna inom SKB ska  
bestämmas så att en långsiktigt god  
ekonomi för föreningen säkerställs.

Till ytterligare stöd för hyressätt-  
ningen finns föreningens riktlinjer för  
hyressättning som fastställdes av före-  
ningsstämman 2009. Till grund för de  
riktlinjerna ligger en utvärdering som  
gjordes efter fem år (2008) av hyres-  
sättningsprinciperna från 2003.

Hyreshöjningarna uppstår genom  
ökade kostnader för driften av SKBs  
hus, till exempel värme, vatten, fastig-  
hetskötsel med mera. Hyreshöjning-  
arna som har gjorts sedan 2003 har  
varit begränsade och har totalt sett  
legat under allmännyttans hyreshöj-  
ningar. 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  
beslut att avslå motionen.

## 53. Om hyreshöjningar redovisade per fastighet

av Lars Lingvall, hyresmedlem Segel-  
båten

**Motionären** konstaterar att årets  
hyreshöjningar är uppdelade på åtta  
nivåer, om man räknar in nivån utan  
höjning. I meddelandet på SKBs  
hemsida redovisas uppdelningen  
genom översiktliga beskrivningar,  
men motionären anser att de endast  
delvis är begripliga. Exempelvis gäller  
detta begreppen ”hög hyra, lägre  
hyra respektive låg hyra” för fastighe-  
terna i innerstaden. Motionären anser  
att det kan vara motiverat med dessa  
förenklade beskrivningar men att det  
då krävs att de specifika uppgifterna  
finns lätt tillgängliga för medlemmar-  
na. Denna information bör även inne-  
fatta uppgift om höjning i procent för  
respektive fastighet.

Motionären yrkar att stämman  
beslutar att ge styrelsen i uppdrag att  
vid hyreshöjning redovisa och publice-  
ra på hemsidan vilka fastigheter som  
omfattas av respektive hyreshöjning.

**Hyresutskottet** konstaterar att  
motionären är kritisk mot hur årets

hyreshöjningar har presenterats på  
SKBs hemsida där redovisningen har  
skett i sju sammanfattande katego-  
rier efter hur hyreshöjningarna har  
beslutats.

Hyror i SKBs olika kvarter redo-  
visas redan i årsredovisningarna och  
att på sätt som motionären föreslår  
på hemsidan redovisa hur årets hyres-  
höjningar har fördelats på de olika  
kvarteren skulle enligt hyresutskottets  
mening ytterligare öka öppenheten  
i SKB.

Hyresutskottet tillstyrker motionä-  
rens förslag men anser att redovis-  
ningen endast ska göras tillgänglig för  
inloggade medlemmar. På samma sätt  
som för årsredovisningen är det i första  
hand medlemmar i SKB som har intres-  
se och nytta av denna information.

## 54. Om motivering för hyreshöj- ningar

av Lars Lingvall, hyresmedlem Segel-  
båten

**Motionären** konstaterar att hyres-  
sättning enligt stadgar, hyresriktlinjer  
samt meddelande på SKBs hemsida,  
ska baseras på lägenhetens storlek,  
standard, läge och ålder samt övriga  
förmåner. Men motionären frågar sig  
om hyreshöjningen har fördelat sig så.

Motionären är tveksam till styrelsens  
och hyresutskottets ställningsta-  
gande avseende faktorer som läge,  
standard och ålder. Det framgår av  
meddelandet på SKBs hemsida att  
man bestämt hyreshöjningarna utifrån  
gällande hyra. Emellertid finns inget  
stöd i stadgar eller hyresriktlinjer för  
att bestämma hyreshöjningen utifrån gäl-  
lande hyra. Hyran ska sättas utifrån de  
konkreta omständigheter som anges  
i dessa dokument. Fullmäktige har  
inte gett styrelsen i uppdrag att åstad-  
komma någon allmän hyresutjämning.  
Motionären hänvisar till propositionen  
om kooperativ hyresrätt (prop.  
2001/02:62 s 96), där regeringen  
bl a betonar vikten av förutsägbarhet  
och likabehandling vid hyressättning.  
Motionären menar att det i en demo-  
kratisk förening är mycket viktigt att  
ta fasta på detta och se till att hyres-  
sättningen sker enligt givna mönster  
och regler.

Motionären yrkar att stämman  
beslutar att ge styrelsen i uppdrag att  
vid hyreshöjning redovisa och publi-  
cera på hemsidan hur man har tagit  
hänsyn till faktorerna standard, läge  
och ålder samt resonerat i övrigt vid  
fastställandet av hyreshöjningarna.

**Hyresutskottet** uppfattar att  
motionären i sin argumentering ger  
intrycket att hyreshöjningarna varje  
år ska återspegla de fyra faktorerna

standard, läge och ålder samt övriga  
förmåner. Det är dock den totala  
hyresnivån i lägenheterna som ska  
återspegla detta. I hyreshöjningarna  
ett enskilt år kan hänsyn tas till om  
förändringar har skett eller om felak-  
tigheter i tidigare beslut upptäckts.

Hyresnivåerna i SKBs kvarter  
återspeglar många års utveckling.  
Grunden för alla hyror är produktions-  
kostnaden för respektive kvarter. Där-  
utöver tas hänsyn till hyresnivåerna  
i övriga nyligen byggda SKB-kvarter  
samt läge och standard.

Under årens gång prövas sedan  
hyran p g a exempelvis renoveringar  
och standardhöjningar eller föränd-  
ringar i omringliggande miljö. Hyres-  
utskottet anser att det med jämna  
mellanrum borde genomföras en  
grundläggande genomgång av hyres-  
strukturen i SKBs fastighetsbestånd  
för att säkerställa att hyresstrukturen  
är i överensstämmelse med vad som  
sägs i SKBs stadgar.

Fördelningen av årets hyreshöjning  
har i stor utsträckning skett i förhål-  
lande till faktorn läge där innerstad  
och ytterstad är naturlig indelning  
om än grov. Att en differentiering  
har skett därutöver framgår av de sju  
kategorier som hyreshöjningarna har  
redovisats i. Där återfinns skillnader  
såväl i innerstaden som i ytterstaden  
och där har enligt hyresutskottets  
mening hänsyn tagits också till andra  
faktorer än läge.

I det brev som styrelseordförande  
och hyresutskottets ordförande pre-  
senterar på hemsidan efter styrelsens  
beslut om årets hyreshöjningar anges  
grunden för årets hyreshöjning. Att gå  
utöver denna redovisning och i detalj  
redogöra för resonemangen under ett  
långt hyresråd tycker hyresutskot-  
tet vore att gå för långt och knappast  
tillföra mycket utöver nämnda brev.

## 55. Om förtydligande av begrep- pet ”läge”

av Lars Lingvall, hyresmedlem Segel-  
båten

**Motionären** konstaterar att hyran  
enligt SKBs stadgar ska baseras bland  
annat på lägenhetens läge. Årets  
hyreshöjning har differentierats bland  
annat med hänsyn till innerstad och  
ytterstad, men någon annan aspekt  
av ”läge” redovisas inte. Lägenheter  
i innerstaden uppfattas som mer attr-  
aktiva men motionären ifrågasätter  
att alla fastigheter i innerstaden skulle  
ha lika bra läge. Vidare anför att det  
finns andra aspekter på läge som t ex  
miljöfaktorer. Motionären menar att  
det behövs en individuell bedömning  
av varje fastighet.

Motionären yrkar att stämman



Här återges förkortade motioner och utlåtanden. Ladda ner motionshäftet med fullständiga versioner på SKBs hemsida eller beställ det från SKBs kontor.

beslutar att lägga till följande förtydligande av "läge" till SKBs riktlinjer för hyressättning: "Vid tillämpning av begreppet "läge" i stadgarnas § 42 och i dessa riktlinjer ska hänsyn tas till närhet till kommersiell och offentlig service, till natur och grönområden, till kultur och till sportmöjligheter, tillgång till kommunikationer och till parkeringsplatser, närområdets barnvänlighet, miljömässiga faktorer såsom luftkvalitet, bullernivå och utsikt samt andra lägesfaktorer av betydelse för livskvaliteten."

**Hyresutskottet** konstaterar att det förslag till beskrivning av begreppet "läge" som motionären föreslår i stort sett innehåller de faktorer som hyresutskottet tillämpar i de diskussioner om faktorn "läge" som sker i samband med hyressamråden om såväl nya som äldre fastigheter.

Motionären har gjort en lång uppräkningslista av faktorer som han anser har betydelse för lägesbegreppet. Trots den långa uppräkningslistan finns ett tillägg "samt andra lägesfaktorer av betydelse för livskvaliteten". Risken är att en kartläggning av alla dessa faktorer för varje enskilt kvarter i SKBs bestånd blir alltför omfattande för att kunna genomföras till en rimlig kostnad och tid.

## 56. Om publicering av SKBs riktlinjer för hyressättning

av Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten

**Motionären** konstaterar att hyressättningen i SKB i första hand regleras i § 42 stadgarna. Bestämmelserna där kompletteras av SKBs riktlinjer för hyressättning. Riktlinjerna har varit omdiskuterade, bl a i samband med att de ändrades år 2003 och 2009 – se motion 10 år, 2003 och motion 51, år 2009. Motionären anför att det är märkligt att dessa riktlinjer – som det refereras till i meddelandet på hemsidan om årets hyreshöjning – saknas

på hemsidan som dokument. De finns inte under *Om SKB – allmän information – regelverk*, där stadgar och andra riktlinjer finns eller annan plats. Bara de som känner till att riktlinjerna finns och att de senast beslutades vid 2009 års stämma och förstår att styrelsens förslag återfinns i det dokument som missvisande är rubricerat till "Motioner till stämman 2009", kan hitta riktlinjerna där. Motionären frågar sig hur många som gör det.

Motionären yrkar att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att se till att SKBs riktlinjer för hyressättning publiceras som separat dokument på hemsidan.

**Hyresutskottet** anser att motionärens förslag skulle förbättra öppenheten och underlätta för enskilda medlemmar att ta del av och diskutera riktlinjerna. Hyresutskottet tillstyrker motionärens förslag.

## 57. Om hyressättning

av Dick Clevestam, hyresmedlem Stångkusken

**Motionären** anser att klyftorna i dagens samhälle ökar och att sociala orättvisor är oroande. Motionären menar att segregationen ökat också inom bostadsområdet. T ex har marknadshyror införts. Även inom SKB kan man se en förändring, då ett femårigt försök med marknadsvärderade hyror startades för några år sedan. Detta innebär att hyreshöjningarna accelererar för de äldre bestånden. Om denna ökning fortsätter kommer äldre hyresgäster med äldre inkomster som bött länge att drivas bort till förmån för yngre medlemmar med yngre inkomster. Detta kan inte vara SKBs idé och anda.

Motionären yrkar att SKBs kooperativa idé läggs till grund för: att se till att nuvarande hyresgästers bästa i första hand och till alla medlemmars intresse i ett vidare och långsiktigare sammanhang

att perspektivet att SKB tar en aktiv roll att bygga, förvalta och utveckla attraktiva former för hyresrätten på bostadsmarknaden betonas då föreningen har en unik position här

att föreningen gör en konsekvensbedömning hur hyreshöjningarna verkar mot olika hyresgästgrupper och att SKB då även väger in hur absoluta belopp slår mot hyresgästerna

att också andra idéer än bara maximering av hyresuttaget i procent diskuteras och prövas, ex att äldre och långvariga hyresgäster får en lägre höjningstakt

att dessa analyser sammanfattas inom SKBs strategi för hur fortsatta hyreshöjningar ska göras.

att hyresnivåerna i det äldre bestån-

det får ligga still i avvaktan på resultat av den här analysen

**Hyresutskottet** anser att hyresuttaget i SKB ska ske på ett sätt så att det gynnar både hyresmedlemmar och köande medlemmar. Hyresuttaget måste då ske så att det finns ekonomiska möjligheter att fortsätta att bygga nya lägenheter och sköta underhåll och utveckling i befintliga lägenheter. Därför måste hyresuttaget medge att SKB ger ett rimligt överskott varje år. I den mån vinsten ett enskilt år har blivit långt högre än budgeterat bör dock hänsyn till detta tas i kommande års hyressamråd.

Vid fastställande av hyresnivåerna i de enskilda lägenheterna ska, förutom till SKBs ekonomi, hänsyn tas till storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner. Enligt riktlinjerna för hyressättningen ska inte hänsyn tas till hyresmedlemmars ekonomi.

Motionärens förmodan att "hyresuttaget maximeras i procent" är inte korrekt. Hyresuttaget bestäms av hur stort överskott i kronor som SKB behöver för sin fortsatta utveckling. Detta räknas om till ett genomsnittligt procenttal för hur stor hyreshöjning som behövs för att nå detta belopp. Därefter sker vissa år en fördelning så att olika kvarter får olika höjning. Andra år har alla kvarter fått samma höjning.

Motionären föreslår att hyresnivåerna i det äldre beståndet ska ligga still i avvaktan av de analyser han föreslår i motionen. Hyresutskottet anser inte att det är rimligt att undanta vissa kvarter från ev hyreshöjningar i SKB om inte det finns stöd för detta i riktlinjerna för hyressättningen. Ev revideringar av riktlinjerna för hyressättning måste arbetas fram utan att verksamheten i SKB avstannar.

## Styrelsens yttrar sig över motionerna 53, 54, 55, 56 och 57 i ett sammanhang.

Regelverket för fastställande av hyror i SKBs fastigheter framgår av föreningens stadgar. Styrelsen fastställer hyrorna efter samråd med hyresutskottet.

Vid de årliga hyressamråden mellan styrelsen och hyresutskottet sker en diskussion hur den överenskomna hyreshöjningen ska fördelas mellan olika fastigheter. En genomgång av föreningens hyresstruktur görs för att se hur olika fastigheters hyra förhåller sig till andra fastigheters. Annars kan vissa fastigheters hyra på sikt bli för höga och andra bli för låga. Syftet är dock inte en allmän hyresutjämning. Översiktliga motiveringar till de träffade hyressamråden görs varje år men det är inte möjligt med detaljerade redovisningar. Att göra en exakt defini-

tion av begreppet "läge" som en av motionärerna önskar är heller inte möjligt.

Att rabattera hyresgäster som bött länge eller att få hyresnivåerna i det äldre beståndet att ligga stilla är svåra frågor. Om vissa hyresmedlemmar får lägre hyra innebär det att andra hyresmedlemmar får högre, vilket kan upplevas som en orättvisa i sig.

Styrelsen föreslår vidare att redovisning av hyreshöjningarna sker per fastighet i framtiden. Likaså bör föreningens riktlinjer för hyressättning publiceras på hemsidan. I övrigt från anses att SKB har ett rimligt och fungerande regelverk för hur föreningens hyror ska sättas och fördelas.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionerna 53 och 56, att avslå motion 55, samt att anse motionerna 54 och 57 besvarade.

## 58. Om bortre gräns avseende hyrestillägg för säkerhetsdörr av kvartersrådet i Värberg

**Motionärerna** konstaterar att det idag inte finns någon bortre gräns för hur länge hyrestillägget för en säkerhetsdörr tas ut, till skillnad från tillvalet för spis. Argument som talar för en förändring gällande detta är; att investeringen är jämförbar i storlek, värdet på fastigheten ökar, attraktionskraft för lägenhet med säkerhetsdörr ökar och inbrottsrisken minskar. Vidare anför motionärerna att tryggheten förstärks. Denna aspekt är viktig då många människor idag är rädda för att få inbrott och få sitt liv raserat. Ytterligare ett argument för en bortre tidsgräns är enligt motionärerna att brandrisken minskar och att isoleringen är bättre.

Motionärerna vill att stämman anpassar tidsrymden för tillval med säkerhetsdörr.

**Styrelsen** anför att säkerheten i SKBs bostadsområden är viktig. SKBs lägenheter är utrustade med väl fungerande ytterdörrar. Alla hyresmedlemmar erbjuds dessutom att byta ut dörren mot en s k säkerhetsdörr. Hyresmedlemmen får erlägga föreningens självkostnader för detta. Totalkostnaden för säkerhetsdörren omräknas till ett månatligt belopp som blir det hyrestillägg hyresmedlemmen får betala. Detta motsvarar den totala kostnaden för inköp och installation. Då säkerhetsdörren till sin karaktär är ett fastighetstillbehör som har en "evig" livslängd och som kommer alla framtida hyresmedlemmar till nytta är det rimligt att kostnaden tas ut på hyran och betalas även av framtida hyresmedlemmar.

Vad gäller byte av spis, sker detta när den gamla tjänat ut. Normalt sett monterar SKB då in en ny standardspis utan kostnad för hyresmedlemmen. Om hyresmedlemmen vill ha en spis med högre standard är detta möjligt om hyresmedlemmen erlägger merkostnaden för detta. Merkostnaden tas ut som ett hyrestillägg under fem år. Den begränsade tiden beror på att en spis idag har en livslängd som är kort i jämförelse med en säkerhetsdörr.

Sättet att beräkna hyrestillägget för en säkerhetsdörr är gemensamt för bostadsbranschen. Samma beräkningsmetod används av allmännyttan och privata fastighetsägare.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

### 59. Om insatsen

av Dagmar Mauritzon, fullmäktig i Kartagos Backe

**Motionären** anser att med det bosparsystem som infördes 2011-01-01 får de medlemmar som bott i SKBs äldre fastigheter före den tidpunkten och allttjämt bor kvar, inbetala ett större totalbelopp som insats än de som flyttar in i en SKB-lägenhet efter genomförandet av stadgeändringen. Vid flytt får man slå ihop sin upplåtelseinsats med sitt bosparande och när därmed snabbt det obligatoriska bosparbeloppet på 20 000 kr. Om man bor kvar i sin lägenhet förblir beloppen separata. Motionären menar att skillnaden medför ett obegripligt gynnande av dem som flyttar framför dem som bor kvar och bör därför rättas till.

Motionären föreslår en stadgeändring med innebörden att upplåtelseinsatsen får inräknas i det obligatoriska bosparandet även för dem som inte flyttar.

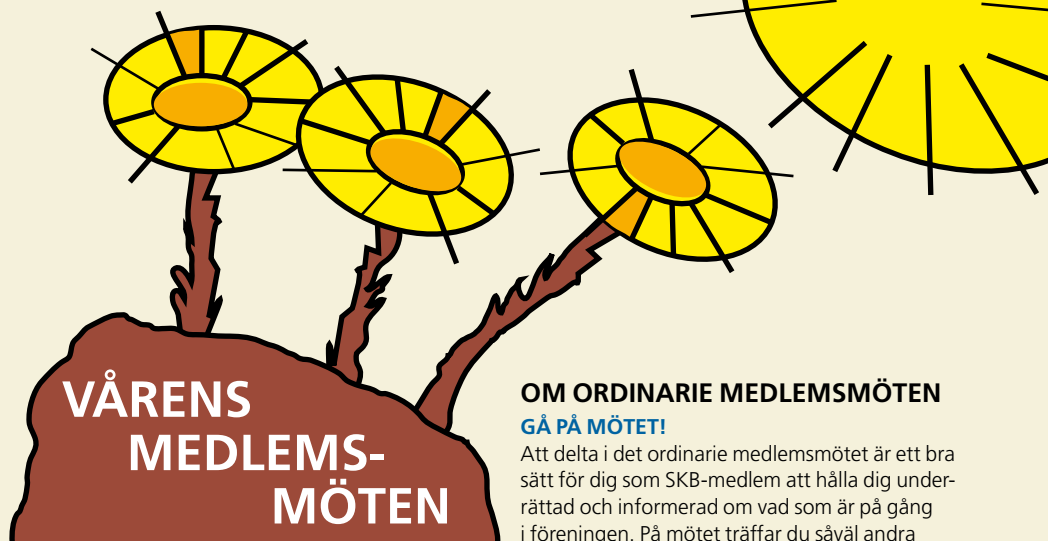
**Styrelsen** konstaterar, liksom motionären, att medlem vid flytt får slå ihop sin upplåtelseinsats med sitt bosparande och därmed snabbt når det obligatoriska bosparbeloppet på 20 000 kr. Detta är emellertid inte något nytt och har ingenting att göra med de nya bospar- och insatsregler som infördes 2011. När en medlem avflyttar från sin lägenhet återbetalas upplåtelseinsatsen. Medlemmen kan då välja att behålla pengarna eller använda en del av beloppet för att komplettera sitt bosparande upp till nuvarande gräns på 20 000 kronor.

Motionären anser att den som flyttar till en liten lägenhet gynnas mot den som bor kvar i en motsvarande lägenhet, beroende på att den totala insatsen blir lägre. Å andra sidan är effekten för stora lägenheter den omvända, dvs att den redan boende medlemmen får en lägre insats än den inflyttande.

När det nya bospar- och insatssystemet infördes angavs att ändringarna i systemet kunde medföra nackdelar för vissa medlemmar och fördelar för andra. Ambitionen vid införandet har varit att så långt som möjligt minimera de nackdelar som kan uppstå för vissa medlemmar.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

ILLUSTRATION: CHERSTIN ANDERSSON



## VÅRENS MEDLEMS- MÖTEN

### BOENDES ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN

Den 11 april 2012 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 3 maj kommer 52 möten att hållas runt om i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna i det södra distriktet, söder om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år.

Årsredovisningar och motionshäften kommer att distribueras till möteslokalerna i kvarteren så fort de har kommit från tryckeriet i månadsskiftet 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

Tisdagen den 8 maj 2012 hålls det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. Möteslokal är Lyran Konferens Polstjärnan på Sveavägen 77. Kallelse med dagordning finns på nästa sida. Kaffe och smörgås serveras från kl. 17.30. Mötet börjar kl. 18.00.

Fullmäktige för de köande medlemmarna är valda för tiden fram till och med 2013 års föreningsstämma, men fyllnadsval av fullmäktige och suppleanter kommer att hållas i år.

### OM ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN

#### GÅ PÅ MÖTET!

Att delta i det ordinarie medlemsmötet är ett bra sätt för dig som SKB-medlem att hålla dig underlättad och informerad om vad som är på gång i föreningen. På mötet träffar du såväl andra medlemmar som föreningens förtroendevalda och anställda. Det är ett utmärkt tillfälle att ställa frågor och delta i diskussionerna.

### MÅNGA MOTIONER

De senaste åren har många motioner lämnats in till föreningsstämman och i år är inget undantag. Vi slår nästan rekord med totalt 59 motioner, som ska behandlas av stämman. Vid de ordinarie medlemsmötena har medlemmar 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.

### TA MED MEDLEMSBEVISET

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 OM MEDLEMSMÖTET?

Hör av dig till föreningssekreterare Malin Senneby  
Tel 08-704 60 02  
E-post malin.senneby@skb.org

## ATT HYRA

### LOKALER

**Hammarby Sjöstad.** Hammarby Allé 80, 174 kvm butik.

Kontakta Kenneth Jansson på SKB på 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.

**Bredäng.** Lilla Sällskapet väg, månadshyra 200 kr (uteplats).

**Eriksbergsåsen.** Skarpbrunnsvägen, månadshyra 300 kr (kallgarage plats i bur under tak).

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

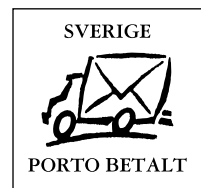
**Vårberg.** Duvholmsgränd, månadshyra 150 kr (uteplats).

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





# B



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

Får familjen fler än ett exemplar av tidningen? Eller föredrar du att läsa tidningen på webben istället? Då kan du avbeställa Vi i SKB genom att logga in på [www.skb.org](http://www.skb.org), gå till rubriken Mitt medlemskap/Ändra kontaktuppgifter och där kryssa för "Jag läser fortsättningsvis Vi i SKB på hemsidan". Ett annat alternativ är att klippa ut den här talongen inklusive adressmärkningen ovan och skicka den till SKB, Box 850, 161 24 Bromma.



# KALLELSE TILL 2012 ÅRS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE MED KÖANDE MEDLEMMAR

Tisdagen den 8 maj 2012 kl. 18.00

Lokal: Lyran Konferens Polstjärnan, Sveavägen 77. T-bana: Gröna linjen till station Odenplan, uppgång Odenplan, eller station Rådmanngatan, uppgång Handelshögskolan. Ingen anmälan krävs, men ta med ditt medlemsbevis. Kaffe och smörgås serveras från kl. 17.30. Varmt välkommen!

### DAGORDNING

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Fyllnadsval av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2013 års ordinarie föreningsstämma har hållits.
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av motioner
  - 1 Om föräldrar som lämnar sin lägenhet till vuxna barn
  - 2 Om kötidens regler
  - 3 Om avsättning av mindre lägenheter till ungdomar
  - 4 Om max 1 parkeringsplats per hushåll
  - 5 Om fördelning av parkeringsplatser
  - 6 Om hyresanpassning avseende parkeringsplatser
  - 7 Om hyreshöjning avseende parkeringsplatser
  - 8 Om parkeringsplatser för elbilar
  - 9 Om klarare regler för uthyrning av parkeringsplatser
  - 10 Om max 1 parkeringsplats för SKBs personal per bostadsområde
  - 11 Om utredning av fler parkeringsmöjligheter
  - 12 Om bilpool för SKBs boende
  - 13 Om SKB – en demokrati?
  - 14 Angående rösträtt
  - 15 Angående en förändring av pensions-systemet
  - 16 Angående arvoden och ekonomiskt ansvar
  - 17 Angående medlemsmöten
  - 18 Angående SKB och allmännyttan
  - 19 Om HyrÄga, ett kooperativt finansierings-system för nybyggnation och förvaltning
  - 20 Om ägarlägenheter
  - 21 Om pilotprojekt för "hyres-lägar-modellen"
  - 22 Om granskning
  - 23 Om tillgänglighet för information om interna byten
  - 24 Om tillgång till äldre information på hemsidan
  - 25 Om Utvecklingsutskott – ett nytt arbetsutskott till fullmäktige
  - 26 Angående demokratisk rättighet att publicera och läsa motioner
  - 27 Om fullständig motionstext i "Vi i SKB"
  - 28 Om ökad demokrati genom mer lättlästa motioner
  - 29 Angående utveckling av medlemsorganet "Vi i SKB"
  - 30 Om demokrati och informationsstrategi 2009
  - 31 Om uppsättning av markis med fondmedel
  - 32 Om kodlös till husen i Gröndal
  - 33 Om verktygspool för SKBs boende
  - 34 Om kameraövervakning i garage
  - 35 Om ökat skydd mot inbrott
  - 36 Om behovet av vitvaror i kök – medlemmars rättigheter från år 2012
  - 37 Angående bredband och efterfrågan
  - 38 Om bredband och demokrati
  - 39 Om komplettering av bopärlen med lägenhetshistorik
  - 40 Om persienner som tillval vid nyproduktion
  - 41 Om montering av persienner i lägenheterna
  - 42 Om golvwärme i badrum
  - 43 Om köksavfallskvarn
  - 44 Om balkongkomplettering
  - 45 Om möjligheten att bygga balkonger respektive uteplats i kv Bergsfallet
  - 46 Om balkonger i kv Munin
  - 47 Om solpaneler
  - 48 Om energieffektivisering av SKBs äldre hus genom byte till treglasfönster
  - 49 Om SKB och miljöprofilarbetet
  - 50 Om goda gårdsmiljöer och ljusa bostäder
  - 51 Om rätt till ROT-avdrag
  - 52 Angående återgång till 2003 års kallhyra
  - 53 Om hyreshöjningar redovisade per fastighet
  - 54 Om motivering för hyreshöjningar
  - 55 Om förtydligande av begreppet "läge"
  - 56 Om publicering av SKBs riktlinjer för hyressättning
  - 57 Om hyressättning
  - 58 Om borte gräns avseende hyrestillägg för säkerhetsdörr
  - 59 Om insatsen
9. Övriga frågor