

**I DETTA NUMMER**

SKB har högst serviceindex  
Rapport om byggläget  
Högläsning i Stångkusken  
Arkitekturföreläsning  
Årsredovisning i korthet  
Motioner i sammandrag

# Vin SKB

MEDLEMSTIDNING FÖR STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

APRIL 2013



## En levande förening

JUBILEER



KVARTERSFESTER



MOTIONER



FÖRELÄSNINGAR



SAMKVÄM



MEDLEMSMÖTEN



FULLMÄKTIGEDAGEN



UTBILDNINGAR



GUIDNINGAR

# Grattis till en riktigt bra hemförsäkring

Står du i SKBs kö? Du kan också köpa en bra försäkring

**– du kan göra den ännu bättre!**

Du som bor i SKB har en av marknadens bästa hemförsäkringar. Den ger en grundtrygghet för dig och dina saker – hemma och på resan.

Om du har familj eller äger många värdesaker kan du behöva ett starkare skydd. Då kan du enkelt uppgradera din försäkring till Mellan eller Stor.

**Hos oss får du precis den hemförsäkring du behöver. Ring 0771-950 950 eller besök [folksam.se/skb](http://folksam.se/skb)**

**Folksam**

MEDLEMSTIDNING FÖR STOCKHOLMS  
KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

Box 850, 161 24 Bromma

**Besöksadress**  
Drottningholmsvägen 320

**Växel** 08-704 60 00

**Fax** 08-704 60 66

**E-post** skb@skb.org

**Hemsida** www.skb.org

**Ansvarig utgivare**

Henrik Bromfält

**Redaktionskommitté**

Katarina Lindvall, redaktör  
Henrik Bromfält, VD  
Claes Göthman, förvaltningschef  
Maria Johem, ekonomichef  
Ingela Lundberg Erik,  
personalchef  
Petrus Lundström, marknadschef  
Björn Magnusson, teknisk chef  
Malin Senneby, förenings-  
sekreterare

**Grafisk form & produktion**

SABO Kommunikation

**Tryck och repro**

Sörmlands Grafiska AB

**Upplaga**

72 300 ex

**Omslagsbild**

Ett urval av foton från SKBs  
föreningsliv.

**Manusstopp**

till nästa nummer av Vi i SKB är  
den 1 september 2013.  
Redaktionen förbehåller sig rätt-  
en att korta i insänt material.



**Växel/reception** 08-704 60 00

September–april 8.00–16.45

Maj–augusti 8.00–16.00

Fredagar hela året 8.00–16.00

**Uthyrningsenheten**

08-704 60 00

Besökstid mån–fre 9.00–12.00

Lediga lägenheter

08-704 18 90 Talsvar

**Medlemsservice** 08-704 60 20

Telefontid och besökstid

mån–fre 9.00–12.00

**Felanmälan** 08-704 60 60

Telefontid mån–fre 7.30–11.00

samt 12.00–15.30.

Övriga tider: Endast vid fel som  
kräver omedelbart ingripande.

ETTELVA ARKITEKTER



11

ROGERT JERNSTRÖM

16



19

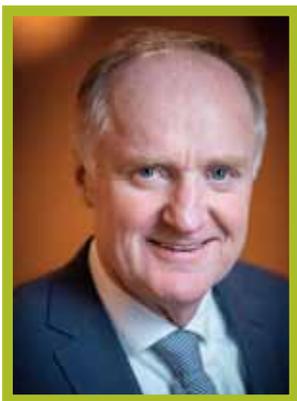
## INNEHÅLL

- 4 **VD HAR ORDET**
- 4 **KALENDARIUM**
- 4 **HÖSTENS MEDLEMSUTBILDNINGAR**
- 5 **VAD ÄR CSR?**
- 5 **ÅTERBETALNING**
- 6 **SKB HAR SVERIGES HÖGSTA SERVICEINDEX**
- 7 **ÅRETS ARKITEKTURGUIDNINGAR**
- 8 **BREDBANDSUTBYGGNAD**  
Hittills har cirka 6 400 lägenheter  
försetts med bredband varav en  
tredjedel köper internetjänst i det  
nya leverantörsberoende fiber-  
nätet.
- 9 **HEMFÖRSÄKRINGEN SOM INGÅR  
I HYRAN**
- 10 **BYGGRAPPORT**  
Här hittar du fakta och bilder om  
SKBs kommande byggprojekt.
- 12 **BYGGRUTAN**
- 13 **MEDLEMSSERVICE INFORMERAR**
- 14 **SKB-PLUS**  
Utnyttja dina medlemsförmåner.
- 15 **TACK KENNETH!**
- 16 **FULLMATAD FULLMÄKTIGEDAG**
- 17 **OM ATT VARA FULLMÄKTIG FÖR  
KÖANDE MEDLEMMAR**
- 18 **HÖGLÄSNING I STÅNGKUSKEN**
- 19 **FESTER I KVARTEREN**  
Kvarteret Gökens ovanliga julpynt  
och kvarteret Träslottets uppskat-  
tade 80-årskalas.
- 20 **FÖRELÄSNING MED MARTIN RÖRBY**
- 25 **ORDFÖRANDEN HAR ORDET**
- 26 **ÅRSREDOVISNINGEN I KORTHET**
- 32 **MOTIONER OCH UTLÅTANDEN  
I SAMMANDRAG**
- 43 **VÅRENS MEDLEMSMÖTEN**
- 44 **FÅR NI FLER EX AV TIDNINGEN?**
- 44 **KALLELSE TILL KÖANDES  
MEDLEMSMÖTE**

© FOTOGRAF PER ENGLUND



6



VD har ordet

# Stabilt läge för SKB

När detta skrivs pågår uthyrning av SKBs senaste bostadsprojekt för fullt. Det är kvarteret Tältlägret i Fruängen och de båda kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal. Uthyrningen går mycket bra och de som just tecknat kontrakt verkar nöjda. Och det ska de vara – de båda projekten kommer nämligen att bli mycket uppskattade tillskott i SKBs bostadsbestånd. Inflyttningen i Fruängen sker med start tredje kvartalet 2013 och kort därefter inleds inflyttningen i Annedal. När projekten är helt inflyttade har 268 SKB-medlemmar erhållit nya lägenheter.

SKBs ekonomi är fortsatt välkött och visar på ett överskott som kommer till nytta i föreningen. Detta samtidigt som hyreshöjningen för 2013 kunde hållas på en blygsam nivå. SKB höjde ju hyrorna med 1,0 procent att jämföra med allmännyttans 1,6–1,7 procent. Återigen har SKB kunnat begränsa hyreshöjningarna till förmån för alla hyresmedlemmar.

Antalet medlemmar verkar ha stabiliserats kring det i och för sig stora antalet av cirka 83 000 medlemmar. Närmare bestämt var medlemsantalet 83 133 vid årsskiftet, vilket är en ökning med 126 personer sedan föregående årsskifte. Bosparandet löper enligt planerna, vilket är skönt inför framtiden.

Att SKBs fastigheter förvaltas på ett bra sätt är bekant i vida kretsar. Vid årets stora seminarium för fastighetsägare, Benchmark Event, vann SKB första pris för sin goda service. Högst serviceindex av alla företag. Ett halvår tidigare, på den stora fastighetskonferensen Stockholm Business Arena, fick ju SKB ta emot pris som bästa hyresvärd. Mycket roligt.

Som vanligt är SKBs medlemmar aktiva i föreningen. Ett tecken på det är antalet motioner till årets föreningsstämma. Inte mindre än 54 motioner kommer att behandlas på föreningsstämman som äger rum den 30 maj. Mer att läsa om det finns i denna tidning. För att läsa motionerna i sin helhet rekommenderas att beställa det så kallade motionshäftet från SKBs kontor eller att ta del av det på SKBs hemsida.

Framtiden ser ljus ut för SKB även om det finns en del mörka moln på himlen. Ett av dessa moln är de höga byggkostnaderna liksom att det inte finns något statligt stöd till bostadsbyggandet numera. Det gör att bostäderna är dyra att bygga och att de får höga hyror. Hinder är dock till för att övervinnas och än så länge finns en stor efterfrågan på SKBs bostäder.

Henrik Bromfält, VD

## kalendarium 2013

Ordinarie medlemsmöten boende medlemmar.....	15 april – 6 maj
Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll SKB tillhanda.....	30 april
Ordinarie medlemsmöte köande medlemmar.....	7 maj
Beredningsmöte.....	16 maj
Föreningsstämma.....	30 maj
Budgetmöten kvartersråden och SKBs förvaltning.....	mitten av september – mitten av oktober
Föreningskolan (studiecirkel).....	24 sep, 8 okt ..... 22 okt, 12 nov
Höstnumret av Vi i SKB .....	slutet av oktober
Sista dag för inbetalning av bosparande.....	31 oktober
Informationskväll för medlemmar (SKB-kunskap).....	19 november
Informationsdag för fullmäktige.....	23 november
Föreläsningkväll .....	3 december

## Välkommen till höstens medlemsutbildningar

### FÖRENINGSSKOLAN – UTBILDNING FÖR FULLMÄKTIGE OCH KVARTERSRÅDSLEDAMÖTER

DATUM: 24/9, 8/10, 22/10 OCH 12/11 2013

En seminariserie/studiecirkel, omfattande fyra tillfällen under september–november, som riktar sig till alla kvartersråds- och fullmäktigeledamöter. Syftet är att möjliggöra erfarenhetsutbyte mellan förtroendevalda i kvartersråden och fullmäktige samt anställda på SKB. På träffarna behandlas bland annat föreningsdemokrati, förtroendevaldas roller och ansvar samt föreningens och kvartersrådets ekonomi. Inbjudan går ut via kvartersråden.

### INFORMATIONSKVÄLL FÖR MEDLEMMAR

DATUM: 19/11 2013

SKB arrangerar årligen denna informationskväll för medlemmar som önskar en lite bredare information om kooperativ hyresrätt, SKBs verksamhetsformer och förutsättningar, samt om meningen med föreningen. Mer information kommer i oktobernumret av Vi i SKB.



MAJLIN SENNEBY

# SAMHÄLLENGAGEMANG:

## CORPORATE *Social* Responsibility

**I massmedia och företagsinformation ser man allt oftare att ett visst företag har ett stort samhällsengagemang och att det framhålls som en positiv faktor när företaget vill beskriva sig självt. Vad är då samhällsengagemang eller Corporate Social Responsibility (CSR) som det också kallas?**

**Företagens samhällsengagemang** eller sociala ansvar handlar i grunden om att ta ansvar, inte bara för de positiva effekter företaget har på samhället utan också för de negativa. Det innebär att företaget på frivillig grund integrerar social och miljömässig hänsyn i verksamheten. Det handlar därigenom om att vara handlingskraftig, trovärdig och öppen i frågor som berör människa och miljö. Ett företags CSR-rapport kan i princip översättas med hållbarhetsredovisning.

Detta samhällsansvar brukar delas upp i olika områden: *ekonomiskt, miljömässigt, socialt* och *etiskt* ansvarstagande. *Ekonomiskt ansvarstagande* handlar om att driva verksamheten med ansvar för att trygga företagets finansiella ställning och ge avkastning på investerat kapital. För SKBs del innebär det att förvalta medlemmarnas kapital på ett klokt sätt och se till att finansiella nyckeltal hålls på accepterad nivå.

*Miljömässigt ansvar* handlar om driva verksamheten på ett sätt som inte påverkar klimatet och naturresurser på ett långsik-

tigt negativt sätt. För SKBs del har detta arbete pågått länge. Tidigt startade miljöarbetet med att avveckla miljöfarliga medel i verksamheten samt att utveckla avfallshanteringen. Numera arbetar SKB med miljöfrågor på ett strukturerat sätt med hjälp av miljöplaner som revideras varje år.

Vad gäller *socialt ansvarstagande* handlar det om att driva verksamheten på ett sätt som kännetecknar en god samhällsmedborgare, att ta hänsyn till andra medborgares hälsa och välbefinnande. Här arbetar SKB till exempel med trygghet i boendet, en omfattande verksamhet med sommararbete åt ungdomar, att ta emot personer med funktionshinder etc.

*Etiskt ansvarstagande* handlar mycket om *hur* ett företag arbetar med olika frågor. Här kommer frågor som moral, värdegrunder, etiskt synsätt och produktansvar in. För SKBs del är detta självklara inslag i verksamheten. Etik och värdegrunder har behandlats särskilt inom SKB. Bland annat har värdegrunder fastställts efter diskussion mellan samtliga medarbetare. De ledord som används för att visa på värdegrunderna inom SKB är Respekt, Professionalitet/Kompetens, Ärlighet och Empati.

Sammantaget är SKB ett företag som i den dagliga verksamheten arbetar med samhällsansvar och hållbarhet.

*Henrik Bromfält, VD*



## SKB ÅTERBETALAR 4,6 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 tillgodohavandet i fonden motsvara kostnaden för en fullständig reparation av lägenheten, såvida inga uttag gjorts under tiden. När fonden är fylld, återbetalas pengar för tid överstigande femton år.

I februari i år fick 1 978 medlemmar en återbetalning på sammanlagt 4,6 miljoner kronor via ett avdrag på sin hyresavi.

## FÅR FAMILJEN FLER ÄN ETT EXEMPLAR AV VI I SKB?

Då kan du avbeställa tidningen genom att logga in på [www.skb.org](http://www.skb.org), gå till rubriken Mitt medlemskap/Ändra kontaktpuppgifter och kryssa för "Jag läser fortsättningsvis Vi i SKB på hemsidan".

*Tack för att du tänker på miljön!*



## TIPS OCH RÅD TILL DIG MED UTEPLATS

SKB har tagit fram en folder med skötselråd till dig som bor i lägenhet med uteplats. Foldern innehåller bland annat information om hur gräsmattan ska skötas, häcken klippas och hur du får bort ohyra och skadedjur.

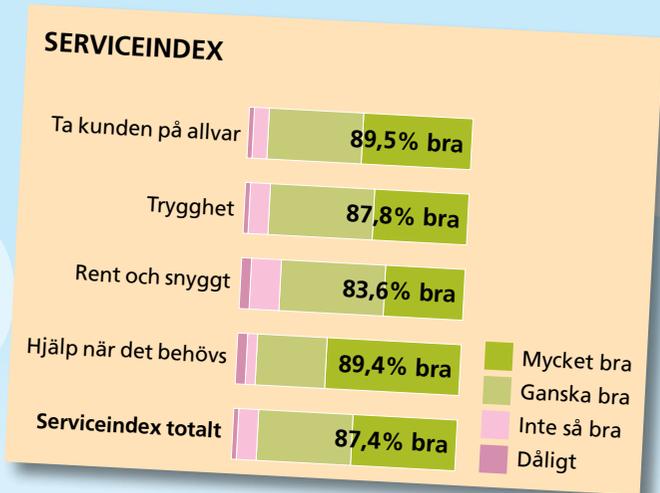
Foldern delas ut under våren till samtliga lägenheter med uteplats.





SKBs förvaltningschef Claes Göthman tar emot pris för högsta Serviceindex.

© FOTOGRAF PER ENGLUND



SKBs Serviceindex visar att 87,4 procent av de som svarat på enkäten svarar "mycket bra" eller "ganska bra" på frågor om att ta kunden på allvar, trygghet, rent och snyggt och om man tycker sig få hjälp av SKB när man behöver det.



## SKB VINNARE IGEN – HÖGST SERVICEINDEX I LANDET!

SKB har för fjärde gången sedan 2006 bitt hyresmedlemmarna svara på frågor om service och trivsel. Resultatet är stående! Över 96 procent av hyresmedlemmarna uppger att de trivs i sina hus och kvarter. Servicen anses också fortsatt mycket bra och vid undersökningsföretagets AktivBos årliga samling Benchmark Event, fick SKB ta emot första pris för högsta Serviceindex i landet.

Under augusti och september 2012 fick alla boende i var tredje trapphus svara på frågor om hur de trivs med kvarteret, trapphuset, boendet, städningen, servicen som SKB ger, med mera. Även specialfrågor om till exempel kvartersrådets verksamhet fanns med. Totalt tillfrågades 2 656 hushåll och 65,5 procent, eller 1 712 hushåll svarade. De som svarade ägnade lång tid åt att svara seriöst på frågorna. Stort tack för er medverkan!

Enkätresultatet är ett mycket viktigt underlag för föreningen för att bedöma att vi jobbar med rätt saker och på rätt sätt. Vi får också ett bra underlag till de förbättringar som vi trots det fina resultatet behöver vidta.

Resultatet av undersökningen redovi-

sas i en rad olika index. Överlag får SKB mycket höga betyg av hyresmedlemmarna. De olika indexen är Serviceindex, Produktindex, Profil, Attraktivitet och Prisvärdhet. Jämfört med andra bostadsföretag i Sverige hamnar SKB i topp i samtliga klasser även 2012.

Undersökningsföretaget AktivBo mäter kundnöjdhet i företaget med sammanlagt cirka 500 000 lägenheter, både privata, kommunala och bostadsrättsföreningar.

Serviceindex är det index vi själva anser vara viktigast. Det mäter hur nöjda hyresmedlemmarna är med den dagliga servicen som lämnas av SKBs personal; fastighetsskötare, hantverkare, driftspersonal, felanmälan, reception, uthyrning – ja, all personal som har direktkontakt med medlemmarna. Utvecklingen under åren visar att SKB blivit något lite bättre för varje år.

SKB har samtliga år tillhört den absoluta toppen av de företag i Sverige, som mätt med AktivBo, och 2012 var SKBs Serviceindex till och med högst av alla deltagare. På den årliga tillställningen AktivBo

Benchmark Event tilldelades föreningen första pris för högsta Serviceindex 2012 och fick ta emot en så kallad "kundkristall". Vi är mycket stolta över detta bevis på att SKBs hyresmedlemmar anser att vi lämnar den bästa servicen i Sverige. SKB har sedan tidigare ett flertal kristaller, som pryder sin plats på en "skrythylla" i receptionen till kontoret på Drottningholmsvägen 320.

På kvartersrådsträffarna i månadsskiftet januari-februari redovisades enkätresultatet för SKB totalt. Under våren kommer SKB att besöka de kvarter, som inte redan har fått besök, och redovisa det aktuella kvarterets resultat. Det är intressant att se resultatet på kvartersnivå och att kunna diskutera med de enskilda kvarteren var förbättringsmöjligheterna finns i just deras kvarter. För trots ett otroligt bra resultat finns ofta möjligheter att bli lite bättre på någon punkt.

Enkätresultatet för hela SKB, både för 2012 och tidigare år, finns på hemsidan [www.skb.org](http://www.skb.org) under rubriken Om SKB/Medlemsundersökningar.

Claes Göthman

## LEDIGA LOKALER & BILPLATSER



### LOKALER

**Stångkusken (Gärdet).** Strindbergsgatan 29, 137 kvm kontor (f d arkitektkontor). 4 separata kontorsrum, trinet, förråd. Ledig omgående.

Vill du veta mer hör gärna av dig till Petrus Lundström på telefon 08-704 61 18 eller e-post [petrus.lundstrom@skb.org](mailto:petrus.lundstrom@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, månads-hyra 200 kr (uteplats).

**Eriksbergsåsen.** Skarpbrunnsvägen, månads-hyra 300 kr (kallgarage plats i bur under tak).

**Farsta.** Östmarksgatan, månads-hyra 200 kr (uteplats).

**Vårberg.** Duvholmstränd, månads-hyra 150 kr (uteplats).

Är du intresserad av att hyra en bilplats vänligen kontakta SKBs uthyringsenhet på telefon 08-704 60 00, fax 08-704 60 66 eller e-post [uthyrningen@skb.org](mailto:uthyrningen@skb.org).

## SKBs POPULÄRA ARKITEKTURGUIDNINGAR

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

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

### DATUM FÖR BUSSTURERNA 2013

**Lördagen den 18 maj** går färden västerut och vi besöker bland annat SKBs äldsta hus Motorn-Vingen-Bälgen i Vasastaden, Ulvsunda och SKBs senaste tillskott i Annedal.

**Lördagen den 28 september** går färden till söderort och vi får här bekanta oss med bland annat Ryssjan på Södermalm, Årsta, Fruängen och Gröndal.

### TID FÖR AVGÅNG

Bussen utgår från Cityterminalen kl. 13.00. Rundturen avslutas på samma plats omkring kl. 15.30. Vi vill göra dig uppmärksam på att under varje tur gör vi några stopp med korta promenader. På några ställen förekommer trappor.

### BEGRÄNSAT ANTAL DELTAGARE

Antalet deltagare är begränsat till 50 personer per tur och högst två personer per medlemskap. Guidningarna är mycket populära och tidigare år har det alltid kommit in fler anmälningar än vad det finns platser. När sista anmälningsdatum varit kommer vi där-

för att lotta ut platserna till de två turerna.

I månadsskiftet april/maj får de som kommit med på någon av guidningarna en bekräftelse med ytterligare information skickad hem till sig med post.

Vi har däremot inte möjlighet att skicka brev till dem som inte får plats. Det innebär att om du inte har fått ett bekräftelsebrev enligt ovan har du tyvärr inte kommit med den här gången. Det finns dock fortfarande en chans att få en plats om någon lämnar återbud. Om eventuella återbud kommer sent, kan det ibland bli med kort varsel.

### SÅ HÄR ANMÄLER DU DIG

Du anmäler dig genom att skicka ett mejl till [katarina.lindvall@skb.org](mailto:katarina.lindvall@skb.org) (ange samma uppgifter som på talongen nedan). Du kan också fylla i talongen och skicka in den till SKB. Din anmälan måste ha inkommit till SKB senast måndagen den 22 april 2013. Det kostar ingenting att åka med.

### OM VÅR GUIDE BRITT WISTH

Britt Wisth är tidigare byggnadsantikvarie vid Stockholms stadsmuseum och arbetade där främst med kulturminnesvård. Numera har hon egen konsultverksamhet. Britts specialområden är trapphusmåleri, nationalromantik och nutida kulturarv. Förutom att Britt berättar om SKBs hus kryddar hon även turerna med andra spännande historier om det vi passerar på vägen.

Välkommen med din anmälan!

*Katarina Lindvall*

## ANMÄLAN TILL ARKITEKTURGUIDNING

Jag anmäler mig till SKBs arkitekturguidning. Båda alternativen kan väljas.

Lördagen den 18 maj (västerort)

Lördagen den 28 september (söderort)

Jag vill anmäla:  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. Du kan också mejla uppgifterna till [katarina.lindvall@skb.org](mailto:katarina.lindvall@skb.org). Anmälan måste ha inkommit till SKB senast måndagen den **22 april 2013**.



# SKBs bredbandsutbyggnad

**SKBs bredbandsprojekt, med fiberkablar till varje lägenhet och hemmanät med uttag i varje rum, är nu i princip avslutad. Endast en fastighet återstår, kvarteret Kampementsbacken på Gärdet. De får sin installation utförd i samband med det stambyte som nu planeras som bäst. Hittills har cirka 6 400 lägenheter försetts med bredband och projektet har fungerat utmärkt.**

**Utbyggnaden innebär** att fiberkablar för bredband dragits till varje lägenhet. I lägenheterna har sedan datakablar installerats från ett IT-skåp i hallen eller klädkammaren, med uttag i varje rum. En utförlig beskrivning av utförandet och hela projektet gjordes i Vi i SKBs aprilnummer 2011 som finns att läsa på SKBs hemsida, [www.skb.org/Om SKB](http://www.skb.org/Om%20SKB).

Trots en omfattande verksamhet som krävt tillträde till alla lägenheter på ett strukturerat sätt, har arbetet med installationen gått mycket bra. Det är klart att det varit besvärligt med damm och buller för den enskilde hyresmedlemmen precis när det pågick, men arbetena i respektive lägenhet klarades av på en dag. Det har också varit lätt att få tillträde till de allra flesta lägenheterna. Tack alla ni som medverkat till det!

De entreprenörer SKB använt sig av har gjort ett bra jobb och vi har haft mycket få reklamationer. Betänk då att entreprenören varit inne i cirka 6 400 hem och utfört en installation i princip i varje rum. En installation som bullrat och dammat!

**Det är inte ovanligt att projekt** av den här storleken blir dyrare och tar längre tid än planerat. I SKBs fall har både kostnaderna och tidplanerna hållit sig inom de ramar som ställts upp i början av projektet och som utgjort underlag för beslut i styrelse, hyresutskott och föreningsstämma. Det har figurerat uppgifter om att SKB genomfört ett projekt som skulle vara mycket dyrare än andra, men det är alltså inte sant. Kostnaderna är helt jämförbara med andra aktörers kostnader, till exempel de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm.

Den totala kostnaden för projektet är

ännu inte helt sluträknat, men installationen kommer att hålla sig väl inom de 61 mkr som det projekterades för. Det innebär en kostnad om cirka 9 500 kronor per lägenhet. Då ingår alla kostnader såsom projektering, upphandling, projektledning, inkoppling av stadsnät, byggande av fastighetsnät och även installationen av hemmanätet, med bredbands-skåp och uttag i alla rum.

**Hittills har cirka en tredjedel**, det vill säga cirka 33 procent, av alla hushåll anslutit sig och köper en internetjänst i det nya fibernätet. Vi i SKB har tidigare redovisat anslutningsgraden, som hela tiden ökar lite från månad till månad. Anslutningsgraden skiljer sig mycket mellan de olika kvarteren – från cirka 15 procent upp till 50–60 procent i vissa kvarter. I nyproduktionen, där bredbandet finns med från start, varierar anslutningsgraden från cirka 55 procent och ända upp till hela 93 procent av alla hushåll.

Vi tycker självklart att det är bra att det nya bredbandet utnyttjas, men det är hyresmedlemmarna själva som bestämmer hur de vill få tillgång till internet. I de flesta kvarter har hyresmedlemmarna fyra olika sätt att koppla upp sig mot internet:

- Via det nya fibernätet
- Via telefontråden
- Via kabel-tv-nätet
- Via mobil uppkoppling

**SKB har ett samarbete med Zitius**, som är vår kommunikationsoperatör. Zitius sköter fibernätet och ser till att det finns olika leverantörer av tjänster att tillgå för medlemmarna. Deras samlingsportal för att föra ut och beställa tjänster har nyligen bytt namn. Det som tidigare hette bredbandsväljaren.se heter numera [Qmarket](http://Qmarket) och nås via webbplatsen [skb.qmarket.se](http://skb.qmarket.se).

Surfa gärna in själva och jämför de erbjudanden som finns där med det ni har idag. Det kan vara värt besväret!

Även om man inte känner igen de olika leverantörernas namn är samtliga seriösa. De har passerat en kontroll av kommunikationsoperatören och de levererar en kvalitetssäkrad tjänst. Det som främst skiljer de olika leverantörerna åt är, förutom pris, bindningstider och service via kundtjänst.

I samarbete med Zitius går SKB inom kort ut med information om den nya beställningsportalen [skb.qmarket.se](http://skb.qmarket.se), kombinerat med ett riktat erbjudande till SKBs hyresmedlemmar. Vi hoppas självklart att ni ska finna erbjudandena på [Qmarket](http://Qmarket) attraktiva och bra för er.

**Drivkrafterna för SKB** att införa det nya bredbandet har varit flera. Med ett öppet



och leverantörsberoende nät kan hyresmedlemmarna själva välja tjänster och leverantörer. Den teknik som används är helt överlägsen och erbjuder en framtids-säker lösning. De priser som erbjuds i nätet är, främst för de högre hastigheterna, lägre än i andra nät. Ett fiberbaserat bredbandsnät är också mycket stabilt och drift-säkert, med få störningar.

Efter en lång och delvis högljudd debatt

i projektets inledning är projektet nu ändå slutfört med ett mycket bra resultat. Hyresmedlemmarna har varit tålmodiga vid installationen, installatörerna har gjort ett bra jobb, kostnadsramar och tidplaner har hållits, standarden på nätet är hög och det finns all anledning att vara nöjd med det slutliga resultatet.

*Claes Göthman*

## HEMFÖRSÄKRINGEN SOM INGÅR I HYRAN

SKB tecknar sedan länge en kollektiv hemförsäkring åt sina boende medlemmar för att kunna ge en extra trygghet i vardagen. Skyddet som hemförsäkringen ger är så pass viktigt för SKB och dess medlemmar att den finns med i ändamålsparagrafen (§ 2) i föreningens stadgar.

Den årliga försäkringspremien om cirka fyra miljoner kronor betalas av SKB och ingår i boendes månadshyra. Tanken är att säkerställa en grundtrygghet i vardagen vid exempelvis brand, olycksfall, stöld etc.

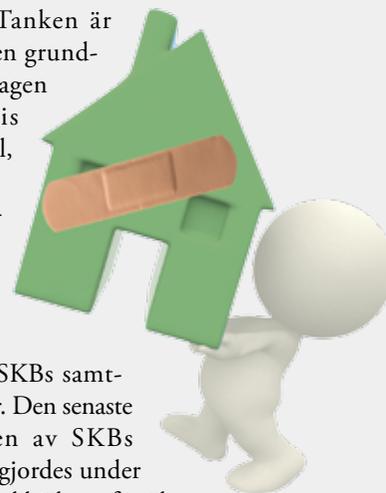
För att garantera goda försäkringsvillkor och premier görs en löpande översyn av SKBs samtliga försäkringar. Den senaste upphandlingen av SKBs hemförsäkring gjordes under hösten 2011 med hjälp av försäkringsmäklaren Söderberg & Partners. Efter en genomgång av offertsvaren valde SKB att fortsätta samarbetet med Folksam – ett samarbete som tog sin början redan 1943. Ett nytt tvåårigt avtal har tecknats med försäkringsbolaget för perioden 2012–2013.

Vad gäller *antalet* försäkringsskador är stölder och olycksfall mest förekommande. Vid en summering av skadeutfallet för perioden 2007–2011 är de *beloppsmässigt* största skadorna också just inbrott och olycksfall. De senaste åren har skadeutvecklingen hållit sig på beloppsnivåer som ryms inom den försäkringspremie\* som SKB betalar till Folksam.

Folksam ingår i SKB-Plus. Det innebär att även köande medlemmar har möjlighet att teckna hemförsäkring via Folksam.

*Joakim Wernersson*

\*Försäkringspremien ska dock inte bara täcka skadekostnader utan också administration, återförsäkringskostnader samt generera ett visst överskott för försäkringsbolaget.



# RAPPORT OM

TEXT BJÖRN MAGNUSSON

## Porten till nya Fruängen

### KVARTERET TÄTLÄGRET

Här på Vantörsvägen, i porten till nya Fruängen, uppför SKB 102 lägenheter i kvarteret Tältlägret. Från söder blir det en ny entré till Fruängen. Arkitekterna Engstrand och Speek har ritat de vackra husen och RCC Stockholm uppför byggnaderna på totalentreprenad.

Den första mars 2012 togs det första spadtaget i kvarteret Tältlägret i det nya bostadsområdet Gylene Ratten, som fått namnet efter Stockholms första motell. Området ligger en knapp kilometer väster om Fruängen centrum, som lätt nås med en 10–15 minuters promenad eller en kort busstur. I området finns det totalt cirka 1 000 lägenheter, en förskola, en sporthall och en dagligvaruhandel. Söder om Tältlägret finns omedelbar närhet till grönytor och kuiperat skogsparti.

SKBs nya bebyggelse består av lamellhus med åtta trapphus i fyra respektive fem våningar samt åtta marklägenheter i två respektive tre plan. Tillsammans skapar de två byggnadsvolumerna en ljus och trygg gårdsmiljö för de boende. Lägenheterna är i varierande storlekar, från två rum och kök på 39 kvm till sex rum och kök på 158 kvm. Varje lägenhet har minst en balkong eller uteplats samt tillgång till eget förråd. Cykelförråd finns i källaren och på gården.

Ytterväggarna består av prefabricerade sandwich-element som putsas på plats med så kallad tjockputs, en beprövad konstruktion med mycket hög kvalitet. Den nya fastigheten byggs som ett lågenergihus där SKB har projekterat för 55 kWh/kvm mot byggnormens 90 kWh/kvm. Byggnaden klassas som Miljöbyggnad och kommer att värmas med fjärrvärme spetsad med bergvärme, som avger värme på vintern och kyla på sommaren. Detta i kombination med värmväxlare, välisolerade väggar och solavskärmare i väderstreck som är mest utsatta, förväntas ge bra inomhusklimat och god driftekonomi.

Uthyrningen av kvarteret Tältlägret har pågått under vintern och i skrivande stund är merparten av lägenheterna uthyrda.

LÄS MER OM TÄTLÄGRET

[www.skb.org/taltlagret](http://www.skb.org/taltlagret)



ENGSTRAND OCH SPEEK ARKITEKTER



# BYGGLÄGET

*Ett sagolikt boende i Annedal*

## **KVARTEREN TANT GREDELIN OCH TANT BRUN**

I Mariehäll i Bromma på gränsen till Sundbyberg skapas just nu ett attraktivt bostadsområde med drygt 2 000 bostäder. Många hus är redan fyllda med människor, de första flyttade in i februari 2011. SKB bygger här sammanlagt 166 lägenheter i två kvarter bredvid varandra. Tant Gredelin innehåller 104 lägenheter och Tant Brun 62 lägenheter. Lägenheterna varierar från ett rum och kök till fem rum och kök med storlekar från 40 kvm till 136 kvm. Första inflyttning blir fjärde kvartalet 2013 och Tant Gredelin är först ut. Totalentreprenör är Värmdö Bygg och arkitekt är ÅWL Arkitekter. Hela Annedalsområdet beräknas stå klart 2016.

Under sommaren 2012 pågick bostadsutställningen Annedal2012 som arrangerades av Stockholms Byggmästareförening i nära samarbete med byggherrarna i Annedal, Stockholms stad och Sundbybergs stad. SKB närvarade på utställningen bland annat genom att ha självaste Tant Gredelin vandrandes runt på gatorna.

Från Annedal är det nära till shopping, underhållning och kommunikationer. Bussar passerar området och du når Sundbyberg med en bussfärd på tio minuter. Från Sundbyberg tar det sedan knappt tolv minuter med tunnelbanans blå linje till T-centralen och med pendeltåg går det ännu fortare. I övrigt kan nämnas närheten till köpcentrat Bromma Blocks och Bromma flygplats.

Intresseanmälningar till Annedal har inkommit och fördelning av lägenheter påbörjades i mitten av mars. Eventuellt kvarvarande lägenheter kommer senare att läggas ut på hemsidan och talsvar.



ÅWL ARKITEKTER



ÅWL ARKITEKTER

## **NYFIKEN PÅ ANNEDAL**

Läs mer om SKBs två kvarter i Annedal på [www.skb.org/annedal](http://www.skb.org/annedal). Mer information om själva området Annedal hittar du på [www.boiannedal.nu](http://www.boiannedal.nu) och [bygg.stockholm.se/annedal](http://bygg.stockholm.se/annedal).



ETTELVA ARKITEKTER

## **MER INFORMATION OM URSVIK**

Tillsammans med övriga byggherrar i Ursvik finns vi för mer information på [www.ursvik.se](http://www.ursvik.se).

*En ny stadsdel växer fram*

## **KVARTEREN ARRENDATORN OCH KRONOGÅRDEN, URSVIK I SUNDBYBERG**

SKBs projekt i den nya stadsdelen Ursvik innehåller cirka 147 lägenheter i två kvarter, kvarteret Arrendatorn och kvarteret Kronogården. För närvarande pågår upphandling av byggentreprenör och handläggning av bygglov. Byggstart är planerad till tredje kvartalet 2013 och första inflyttning blir under 2014. Arkitekter är ETTTELVA Arkitekter AB.

I Ursvik har du nära till naturen, med Igelbäckens naturreservat och Ursviks motionsgård in på knuten. Men området ligger också nära centrala Sundbyberg, Stockholms city och Kista. En mix av småhus och flerbostadshus, egna hem, bostadsrätter, hyresrätter och inte att förglömma kooperativa hyresrätter, gör Ursvik till ett populärt bostadsområde, inte minst för många barnfamiljer.



*"För stadsmänniskor som älskar naturen"*

## KVARTERET MUDDUS, NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Första inflyttning i Norra Djurgårdsstaden skedde i början av oktober 2012 och totalt har mark för cirka 4 000 bostäder anvisats till 30 byggherrar. SKB kommer tillsammans med nio andra byggherrar att bygga totalt 1 200 bostäder i etapp Västra. I etappen arbetar staden för närvarande med byggnation av gator, ledningar och förberedande grundläggningsarbeten samt uppförande av logistikcenter.

För SKBs del pågår projektering av systemhandling och byggstart av kvarteret Muddus planeras till fjärde kvartalet i år. I kvarteret, som ritas av Wingårdh Arkitektkontor, projekteras för 100 lägenheter. Kvarteren i Norra Djurgårdsstaden är uppkallade efter svenska nationalparker och Muddus är en nationalpark belägen mellan Luleå och Gällivare.

### MER INFORMATION OM NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Vill du veta mer om området besök [djurgardsstaden.se](http://djurgardsstaden.se)



WINGÅRDH ARKITEKTKONTOR



## BYGGRUTAN

### TÄLTLÄGRET, VANTÖRSVÄGEN, FRUÄNGEN

102 lägenheter. I markbostäderna pågår puts av fasader och invändiga kompletteringsarbeten. I lamellhuset pågår montering av stommen. Inflyttning börjar tredje kvartalet 2013.  
Arkitekt: Jens Dahlkild, Arkitekter Engstrand och Speek AB  
Totalentreprenör: RCC Stockholm



### TANT GREDELIN OCH TANT BRUN, ANNEDAL

104 + 62 lägenheter. I kvarteret Tant Gredelin pågår stommontage och i kvarteret Tant Brun pålning och grundarbeten. Inflyttning startar fjärde kvartalet 2013.  
Arkitekt: ÅWL Arkitekter AB  
Totalentreprenör: Värmdö Bygg AB



### ARRENDATORN OCH KRONOGÅRDEN, URSVIK, SUNDBYBERG

Cirka 147 lägenheter. Bygglov och upphandling av totalentreprenör pågår och beräknas klart under mars månad. Byggstart planerad till tredje kvartalet 2013 med inflyttning 2014.  
Arkitekt: ETELVA Arkitekter AB



### MUDDUS, NORRA DJURGÅRDSSTADEN

100 lägenheter. Exploateringsarbeten och projektering pågår. Byggstart planerad till fjärde kvartalet 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 2015 med inflyttning 2016.  
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 100 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till 2015.  
Arkitekt: Utopia Arkitekter AB och Bergkrantz Arkitekter AB



### LILLSJÖNÄS

Cirka 35 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till 2016.  
Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor



# INFORMATION FRÅN SKBs MEDLEMSSERVICE

## MEDLEMSBEVIS

I slutet av januari varje år får du ett medlemsbevis med bland annat turordningsdatum, ekonomisk ställning och information om medlemsmöten samt avier för årsavgift och bospar. Årsavgiften förfaller till betalning den 31 mars och bosparandet den 31 oktober. 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 snabba 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 telefon 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 rubrikerna Mitt medlemskap/Mina transaktioner respektive 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

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

**GRATIS** hyra på valfritt **FÖRRÅD** i två månader

Köp **FLYTTMATERIAL ONLINE** och få det hemkört **GRATIS\***

Erbjudandet gäller alla våra anläggningar och berättigar dig till **20% rabatt** på allt flyttmaterial i våra butiker eller webbshoppen.

\*Vid ordervärde under 899kr tillkommer frakt till självkostnadspris



Gärdet - Norrtull - Solna - Södermalm - Vasastan - Vinsta - Västberga - Vårby  
0200-22 50 70 - [www.cityselfstorage.se](http://www.cityselfstorage.se) - [www.flyttmaterial.se](http://www.flyttmaterial.se)

## 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

### Normalms El, S:t Eriksgatan 87, Stockholm.

Tel 08-33 48 30. [www.normalmsel.se](http://www.normalmsel.se).  
10 % rabatt på all belysning.

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

## BYGGVAROR

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

## FLYTTNING, PACKNING, MAGASINERING

**City Self-Storage**, Gärdet, Norrtull, Solna, Södermalm, Vasastan, Vinsta, Vårby och Västberga. Tel 0200-22 50 70. [www.cityselfstorage.se](http://www.cityselfstorage.se).  
Online shop [www.flyttmaterial.se](http://www.flyttmaterial.se), ange kod SKB2013. 20 % rabatt på flyttmaterial.

Gratis hemkörning (Stockholm) vid order på flyttmaterial över 899 kr. Två månader gratis hyra av förråd vid avtal om minst tre månader.

**NY!**

**Flyttpoolen Stockholm AB**, Fruktthandlarvägen 9, Årsta. Tel 08-770 00 00. [www.flyttpoolen.se](http://www.flyttpoolen.se). SKB-medlemmar har 10 % rabatt på våra priser. Gratis lån och utkörning av kartonger. Flyttpoolen erbjuder packning, flyttning, upppackning, magasinering och långflyttningar inom Skandinavien.

## FÄRG, TAPETER, MÅLNING

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

# 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 rubriken Mitt medlemskap. Glöm inte att ta med ditt medlemskort och legitimation när du ska nyttja medlemserbjudandena.

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

**Flugger 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.maleributiken.se](http://www.maleributiken.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). 10 % rabatt på beställningar på belopp t o m 4 000 kr. 15 % på beställningar (ordervärdet) över 4 000 kr. Gäller alla tapeter (även beställningsvaror) samt lim, färg och verktyg till ordinarie pris. Kan ej kombineras med andra för tillfället gällande 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.

## GLAS OCH PORSLIN

**Svenska Porslins- & Glasvaru AB**, Showroom & Butik, Bergabovägen 15, Saltsjöbaden, Älgö. Tel 08-32 49 10. E-post [spgab@telia.com](mailto:spgab@telia.com). [www.porslinsbolaget.com](http://www.porslinsbolaget.com). 25 % rabatt på glas och porslin.

## GOLVPRODUKTER, INREDNINGAR

**Ekenhuset**, Rytthalsvägen 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. [www.folksam.se/skb](http://www.folksam.se/skb). Beloppslös, dvs du blir alltid försäkrad till rätta värdet och slipper göra en värdering av ditt bohag. Rabatt på många tilläggsförsäkringar. Ring Folksam kundtjänst, tel 0771-950 950.



## 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

**HappyBeds**, webbshop. [www.happybeds.se](http://www.happybeds.se). HappyBeds erbjuder sängkläder i 100 % kam-mad bomullssatin. Som SKB-medlem får du 10 % rabatt på alla dina köp och alltid fri frakt vid köp över 1 000 kr. Ange rabattkod "SKB" i kassan.

**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

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

# Tack för många goda år

# Kenneth!

*I november 2012 slutade Kenneth Jansson som marknadschef på SKB för att istället njuta av tillvaron som pensionär.*

KATARINA LINDVALL



**Kenneth kom i kontakt med SKB** i samband med en hyresförhandling om en förskola som låg i SKBs kvarter Svetsaren. Kenneth arbetade då inom Stockholms stad med ansvar för bland annat lokalfrågor och förskolan skulle flyttas till SKBs nya kvarter Lillsjönäs i Abrahamsberg när området stod klart 1992. Förhandlingarna ledde till att såväl Kenneth som förskolan hamnade i Lillsjönäs. Den 1 augusti 1990 tillträdde Kenneth en tjänst på SKBs förvaltningsavdelning.

Det var en ny tjänst och uppgiften var främst att utveckla förvaltningens budgetarbete och SKBs planerade underhåll. År 1992 sjuöptes det som nu går under parollen budgetdialogen, där SKBs samlade underhållsbehov sammanvägs med kvarterrådets önskemål om underhåll.

År 1991 fick Kenneth även ansvar för SKBs lokalfrågor och först i tur att hyra ut stod kvarteret Dovre och SKBs huvudkontor i kvarteret Lillsjönäs. Under 1990-talet och in på 2000-talet handlade det mycket om att utveckla och följa upp förvaltnings-

avdelningens budgetarbete – konton och kategorier var ett stort inslag i Kenneths vardag.

**Den 1 augusti 2007 efterträdde** Kenneth Bertil Ekvall som marknadschef på SKB och mer parlamentariska regelfrågor med ledning av SKBs stadgar stod på menyn. Frågor om till exempel medlemskap, bosparande, uthyrning och kontraktskrivning blev också en del av herr Janssons vardag. Kenneth tog även med sig ansvaret för lokalfrågor från tjänsten på förvaltningsavdelningen.

Sammanlagt blev det hela 22 år i SKBs tjänst för Kenneths del, men framöver är det barn, barnbarn och sommarstället i Roslagen som kommer att stå i fokus. Kenneth är en person med stor empati som ställer upp i vått och torrt och vi är många som saknar den gemytliga stämning han spred i SKBs korridorer.

Tack för många goda år, Kenneth!

Katarina Lindvall

## VI EFTERLYSER FOTON OCH BERÄTTELSER FRÅN SKBs HUNDRA ÅR

### SKB fyller 100 år 2016

**Vi efterlyser foton och berättelser från SKBs hundraåriga verksamhet!**

Det är fortfarande några år till SKB fyller 100, men ett sådant jubileum måste givetvis uppmärksammas på allehanda vis och planeringen har redan inletts. I samband med jubileet kommer vi bland annat att ge ut en bok om föreningens hundraåriga verksamhet.

Som en del i underlaget till boken har vi

utfört ett flertal intervjuer med nyckelpersoner inom föreningen. Men vi behöver mer material och det är här du kommer in.

Vi vill höra dina berättelser.

Hur var livet förr i SKBs kvarter och hur är det att bo och leva hos SKB idag? Vi söker också foton, som visar livet i SKBs kvarter genom årtiondena.

Tack på förhand!



**Skriv gärna ner din historia** och skicka till katarina.lindvall@skb.org, eller SKB, Katarina Lindvall, Box 850, 161 24 Bromma.



# Fullmatad fullmäktigedag

FOTON  
ROGER TIERNSTRÖM

Lördag den 24 november var det åter dags för SKBs årliga fullmäktigedag. Ett nittiotal ledamöter från fullmäktige, styrelse, valberedning och hyresutskott samt representanter från SKBs ledningsgrupp och övrig personal samlades under dagen för lyssna till intressanta föredrag och fick därtill möjlighet till diskussioner och möten.

Efter lite morgonmingel med kaffe och smörgås inledde SKBs ordförande Göran Långsved med att hälsa alla välkomna. Bland annat berättade han om nästa års hyreshöjning, som beslutats av SKBs styrelse till 1 procent.

Den första föredragshållaren för dagen var Niklas Svensson, biträdande stadsbyggnadsdirektör på Stockholms stadsbyggnadskontor. Med sitt föredrag ville han förmedla en framtida bild av Stockholm, vad som är på gång i staden och vilka utmaningar vi står inför.

Invånarna i Stockholm blir fler och fler och Stockholm måste anpassas för att vi ska få en modern och trygg storstad. Enligt Niklas Svensson handlar det bland annat om att koppla ihop olika stadsdelar med varandra, förbättra tvärkommu-



nikationen och underlätta för cykel- och promenadvägar.

Han framhåller att det naturligtvis finns negativa effekter av att en stad växer, men att de positiva sidorna väger tyngre. På minusidan finns till exempel att det kommer att bli högre brottslighet och mer trafik. På plussidan finns att den utbyggda staden kommer att skapa många fler arbetstillfällen och vår tillgång till exempelvis sporthallar och kultur kommer att bli mycket större.

Han framhåller att det naturligtvis finns negativa effekter av att en stad växer, men att de positiva sidorna väger tyngre. På minusidan finns till exempel att det kommer att bli högre brottslighet och mer trafik. På plussidan finns att den utbyggda staden kommer att skapa många fler arbetstillfällen och vår tillgång till exempelvis sporthallar och kultur kommer att bli mycket större.

Professor Hans Lind från KTH var näste föredragshållare. Hans inställning till dagens bostadsmarknad gick inte att ta miste på. Priset för en bostadsrättslägenhet har tredubblats under de senaste 15 åren och att hitta ett förstahandskontrakt i Stockholmsregionen kräver flerårigt köande konstaterade han. Var ska de unga med låg inkomst kunna bo, frågar sig Hans Lind.

Han anser att dagens bostadsmarknad är mycket orättvis och beskriver sedan en lösning som man har i bland annat Köpenhamn och Oslo. Där kan du som innehavare av en lägenhet få hyra ut denna utan begränsning och därtill ta ut den hyra du vill. Hans Lind tror att detta, som en kortsiktig lösning, skulle sätta fart på bostadsmarknaden och öka de ungas möjlighet att få en bostad.

Den långsiktiga lösningen handlar dock om att snabba på bostadsbyggnandet, menar Hans Lind. Han pekar ut de

”bovar”, som han själv kallar dem, som orsakar tröghet i hela systemet. Enligt Lind är ”bovarna” såväl kommun och stat som byggbolag och banker. Genom sina regler, restriktioner och förmåga att driva upp priser förhindrar dessa att byggandet tar fart.

Han sticker sedan ut hakan något och föreslår en blocköverskridande kriskommission som kan ta ett helhetsgrepp över den bostadsmarknad som inte fungerar i vår stora stad. Det är dags för ett nytt miljonprogram menar han.

Efter en gemensam lunch på närliggande Hard Rock Café fortsätter sedan föredragen och Erik Högberg, vd för AktivBo, tar vid. Presentationen handlar om de två enkätundersökningar som AktivBo har utfört för SKBs räkning under 2012.

Idén med kundundersökningarna är att ge SKB underlag för en verksamhetsstyrning och förbättrad kunddialog. Tanken är att jämföra resultaten internt år för år, men också externt för att se hur vi ligger till i jämförelse med andra bostadsföretag som gjort samma enkätundersökning.

Med glädjande siffror går Erik Högberg igenom de olika delarna som bland annat





handlar om service- och produktindex. Erik Högberg konstaterar att SKB håller en mycket hög och jämn nivå överlag även om det självklart alltid finns förbättringspotential. I jämförelse med förra mätningen år 2010 står sig SKBs resultat oförändrat mycket höga. AktivBo gjorde också en mindre undersökning i år som kallas "Branschindex Bostäder 2012". I denna utsågs SKB till vinnare av bästa förvaltningskvalitet!

**Det var sedan dags för SKBs vd Henrik Bromfält** att informera om aktuella frågor. Han berättade bland annat om kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's positiva rating av SKB, där vi erhöll ett mycket gott betyg. Detta har i sin tur lett till att SKB nu kan låna pengar av andra långgivare än banker. Eftersom räntan på detta sätt blir lägre är det en mycket fördelaktig position. Efter en allmän genomgång av SKBs ekonomi följde sedan en utförlig information om de byggprojekt vi står inför.

Ordförande Göran Långsved tog sedan över ordet. Han framhöll att SKB har en mycket viktig roll att fylla för bostadsbyggandet i Stockholm. SKB kommer att dra sitt strå till stacken genom att bygga åtminstone 150–200 lägenheter om året framöver.

I och med dessa ord avslutades årets fullmäktigedag. En dag för lyssnande, frågor, diskussioner och reflektioner som brukar uppskattas mycket av SKBs förtroendevalda.

*Malin Senneby*

# Att vara fullmäktig för köande medlemmar

MALIN SENNEBY

**Den 7 maj hålls det ordinarie medlemmötet för köande medlemmar och då är det åter dags att välja fullmäktigeledamöter för de kommande två åren.**

**Håkan Nord är medlem i SKB** sedan 1995 och har varit fullmäktig för köande medlemmar i nästan tio år. Han ser förtroendeuppdraget som en möjlighet att få god inblick i SKBs verksamhet samtidigt som det är mycket allmänbildande både inom bostadsbyggande och inom Stockholms utveckling.

Håkan bor i Stockholm med sin fru och två döttrar. Flickorna som är 10 och 13 år är adopterade från Kina. Håkan framhåller att mycket av hans engagemang i SKB också bygger på att hans barn ska få en trygg framtid. Till yrket är Håkan ekonom och arbetar som kamrer i Vaxholms församling. Medlemskapet i SKB ser han som en pensionsförsäkring om han på ålders höst skulle vilja ändra sina bostadsförhållanden.

**Jag frågar Håkan vem** som skulle kunna passa in i uppdraget som fullmäktigeledamot. Håkan tror att personen bör vara allmänintresserad av bostadsbyggande, samhällsutveckling och föreningsliv, men också nyfiken på vad som händer inom SKB. Sedan tror han att det spelar mindre roll om personen har några specialistkunskaper. Visst är det bra om några ledamöter är experter på byggande eller ekonomi, men alla grupper behövs i en fullmäktigeförsamling.

Något Håkan eftersöker är dock en större åldersspridning bland de fullmäktige. Idag är de flesta ledamöterna 50 plus, men Håkan tror att det vore bra för nytänkande och beslut om även yngre medlemmar valdes in i fullmäktigeförsamlingen.

Själva uppdraget blir vad man gör det till menar Håkan. Självklart finns det en miniminivå som innebär att man deltar på vårens föreningsstämma och fullmäktigedagen i november. Därtill kommer köandes möte i januari och



beredningsmötet i maj. Att sedan hålla sig uppdaterad vad gäller aktuella frågor, motioner och årsredovisning är också viktigt för att kunna fatta de rätta besluten på föreningsstämman.

**Om man känner ett intresse för SKB** och vill vara med och påverka tycker Håkan absolut att man kan föreslå sig själv eller andra vidtalade kandidater inför årets val den 7 maj. Det finns sammanlagt ett tiotal vakanser att fylla för ordinarie ledamöter och för suppleanter. Håkan anser att det är mycket viktigt för föreningen att dessa platser blir tillsatta.

*Malin Senneby*

## FULLMÄKTIGE FÖR KÖANDE MEDLEMMAR

**Antal: 45 ordinarie ledamöter och 45 suppleanter**

**Mandatperiod: 2 år**

**Vem kan väljas in som fullmäktig: köande medlem i SKB**

**Antal möten: cirka 4 per år**

**Arvode: 440 kronor/möte**

Är du intresserad eller vill nominera annan medlem? Kontakta Malin Senneby, e-post [malin.senneby@skb.org](mailto:malin.senneby@skb.org) eller tel 08-704 60 02.





SKBs FÖRELÄSNINGSSERIE:

# ”Huvudstaden som spelplan – Stockholm under SKBs första hundra år”



**MED MARTIN RÖRBY FRÅN  
SKÖNHETSRADET**

Martin Rörby är i grunden arkitektur-  
historiker och har sedan 2001  
arbetat som sekreterare och kanslichef  
för Skönhetsrådet i Stockholm.



Kvarteret Motorn. SKBs första hus.



Stockholms stadshus av Ragnar Östberg.



Stockholms stadsbibliotek av Gunnar Asplund.

*En kväll i början av december fick SKBs medlemmar möjlighet att lyssna till en föreläsning med Martin Rörby, arkitekturhistoriker och sekreterare i Skönhetsrådet. Under närmare två och en halv timme satt ett 40-tal medlemmar som fastnålade under detta intressanta föredrag.*

**M**ed historiska bilder och ett enormt stort engagemang beskrev Martin Rörby Stockholms arkitektoniska utveckling från sekelskiftets stora bostadsnöd och SKBs startskott till dagens moderna huvudstad. Han beskrev kontrasterna mellan den stora fattigdomen och de pampiga byggnader som kom till under början av seklet.

Under denna tid började Stockholms självbild för-

ändras och ambitionerna var mycket stora. År 1917 när SKBs första kvarter Motorn färdigställdes, pågick arbetet med Stockholms stadshus som bäst. Ett stort stilat bygge som inte blev klart förrän 1923. Rörby berättade att till skillnad från dagens strikta tillvägagångssätt, var Stadshuset inte ens färdigritat när bygget påbörjades. Hela förloppet kan liknas vid en sökandeprocess där de tre kronorna slutligen krönte verket.





Foton från vänster:  
Stockholms stadshus,  
Vällingby centrum,  
Söder Torn, Kungs-  
tornen och Hötorgs-  
skraporna.



De två Kungstornen på Kungsgatan är andra betydelsefulla byggnader som skulle markera Stockholm som en stor och internationell huvudstad. Kungsgatan blev fokus för det moderna livet med butiker och caféer. Rörby berättar också att kvinnans frigörelse gjorde sig påtagligt synlig här. Under 20-talet blev det acceptabelt för kvinnor att arbeta på något av Kungsgatans många kontor och självständighetsprocessen tog fart.

**En av Stockholms världsberömda byggnader** från 1920-talet är Stockholms stadsbibliotek. Rörby beskriver detta projekt som ett budgetbygge, vilket kanske förvånar många. Trumman, som är det tak vi kan se idag, skulle egentligen vara en kupol. Men i ett sent skede var projektet tvunget att bantas ned och arkitekten Gunnar Asplund ritade om stadsbiblioteket till dagens utformning. Den självbetjäning biblioteket kunde erbjuda sina kunder var av ultramodern amerikansk modell.

Rörby berättade sedan om arkitekturens förändring årtionde för årtionde. Från 30-talets funktionalism i stenstaden till 40- och 50-talen när Stockholm började satsa mer på förorterna. I exempelvis Årsta hade man en oerhört högt ställd social ambition där man ville att centrum skulle ha full tillgång till bland annat butiker, läkare, post, bibliotek, teater och biograf. Vad som slutligen inte riktigt fungerade i Årsta var infrastrukturen, eftersom det saknades tunnelbana.

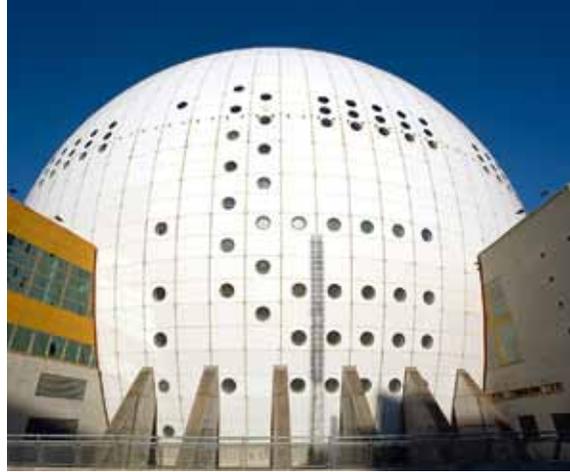
En för tiden utmärkande förort, som till och med

gjort Sverige världsberömt, är ABC-staden Vällingby. Tanken var att befolkningen både skulle kunna arbeta (A), bo (B) och handla här (C som i centrum). Vällingby var länge en mycket stor internationell attraktion både för turisterna och för branschfolket.

**Under 60- och 70-talen hände också mycket** i Stockholm, både i stenstaden och i förorterna. I centrum byggdes exempelvis Hötorgsskraporna och 1967 stod Sergels torg klart. Rörby berättar att Sergels torg kom till som en sorts motreaktion till den kommersiella staden. Nu skulle det finnas plats för kultur, fest och manifestationer i Stockholms city. Rörby menar att området från Hötorget ner till Sergels torg idag står sig som något av det bästa som producerats i den vägen, även internationellt sett.

I ytterstaden men också innanför tullarna satsades på projektet ”miljonprogrammet”, där målet var att i Sverige bygga en miljon bostäder på tio år. Ett projekt som enligt Rörby förde med sig både fördelar och nackdelar. Han menar emellertid att många av dessa bostäder är av mycket god kvalitet. Som exempel nämner han SKBs fastigheter i Tensta som är ritade av arkitekten Lars Bryde.

Så tar 80- och 90-talen vid. Rörby nämner bland annat området Södra Station som ett inte helt lyckat projekt. Stadsdelen blev aldrig integrerad med övriga Södermalm, vilket har varit till stor nackdel för området. Andra viktiga byggnader som kommer till denna



Foton från vänster: Globen, Hammarby Sjöstad med SKBs båda kvarter Kappseglingen och Maltet, SKBs kvarter Bondesonen Större, Stockholm Water Front, SKBs kvarter Drevinge i Tensta.



tid är exempelvis Globen och Vasamuseet. Den senare var Rörby mycket skeptisk till när det begav sig, men han har under åren försonats med byggnaden och idag tycker han till och med att den är riktigt bra.

En av SKBs fastigheter som byggdes under sent åttiotal är Bondesonen Större. Rörby anser att det är ett mycket lyckat projekt bland annat för att det smälter in mycket väl i den traditionella söderbebyggelsen samtidigt som det ändå är ett "barn" av sin egen tid.

Nittioalets stora internationella flaggskepp i Stockholm anser Rörby är Hammarby Sjöstad, som i hans ögon är en modern stenstad. Beslutet att bygga stadsdelen togs redan 1996 och innebar att stadsdelen skulle bli ett föredöme i miljöanpassning. Även om projektet idag börjar bli till åren uppmärksammas det fortfarande världen över. Som bekant har SKB byggt kvarteren Maltet och Kappseglingen där.

**Ett nyare byggnadsprojekt** som pågått sedan början av 2000-talet är Lindhagen, där även SKB har sin fastighet Välmågan. Området är ju inte färdigställt ännu, men Rörby uttrycker en viss tveksamhet till tätheten mellan husen i området.

En byggnad från år 2011, som enligt Rörby inte bidragit till något positivt i stadsbilden är Stockholm Waterfront invid Stadshuset. Komplexet uppfattas dessutom större i verkligheten än många hade föreställt sig. Något som hade kunnat förhindra denna överraskning skulle varit att bygga upp en sorts kuliss i

verklig storlek. Det hade säkert fått beslutsfattarna att kräva omfattande förändringar tror Rörby. Med glimten i ögat nämner han som tröst att hus som under årens lopp stått placerade på denna tomt har en medellivslängd om cirka 20 år. Detta skulle betyda att Waterfront inte längre skulle finnas kvar på 2030-talet...

**Rörby frågar sig hur vi ska komplettera** staden med nya projekt i framtiden. Han framhåller att det är viktigt att vi vågar oss på att göra nya lite djärva projekt. Stockholm växer med två busslaster om dagen. Staden måste förtätas och det innebär bland annat att vi även måste bygga på höjden. Det behöver emellertid inte vara en nackdel enligt Rörby, utan det allra viktigaste är att vi styr upp så att projekten hamnar på rätt platser och blir av hög kvalitet. Exempel på byggnader som sticker ut på ett bra sätt är Victoria Tower i Kista.

Rörby nämner också SKBs kommande projekt kvarteret Basaren på Hantverkargatan. Han anser att arkitekten Gert Wingårdhs förslag är nymodigt på ett välgörande vägat sätt. Att lyckas införliva en modern byggnad som ändå samtalat med den äldre omgivande bebyggelsen är mycket skickligt.

Kvällen började bli sen och Martin Rörbys föredrag att lida mot sitt slut. Men det hindrade inte alla de nyfikna och vetgiriga åhörarna, att ställa fråga efter fråga. Ett gott bevis på en lyckad föreläsningkväll!

*Malin Senneby*



Wingårdh Arkitektkontor har ritat både Victoria Tower och SKBs kommande kvarter Basaren.

# MB



# SKB

Du som SKB-medlem kan ta del av aktiviteter och rabatter hos Måleributiken i Alvik. Nästa tillfällen ser du nedan, då är det också extra bra erbjudanden för SKBs medlemmar.

## Målarskola 20 april

En målare kommer att visa hur du målar för att få bästa resultat. Måleributikens färgsättare och rådgivare finns också på plats för att hjälpa dig med råd och inspiration.

## Tapetskolan 18 maj

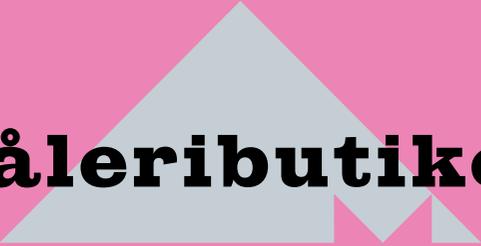
En målare kommer att visa hur du tapetserar för att få bästa resultat. Passa på att titta på Skandinavians största tapetutbud. Måleributikens färgsättare hjälper dig att välja rätt.

Aktiviteterna är mellan kl 10-15.

Måleributiken bjuder på kaffe och nybakade bullar.

**Varmt välkommen!**

Drottningholmsvägen 175 Alvik  
tel 08 445 95 95  
öppet vardagar 06.30-19.00  
lör 09.30-16.00 sön 11.00-16.00

The logo for Måleributiken features a stylized house shape composed of several triangles in shades of teal and light blue. The name 'måleributiken' is written in a bold, lowercase, black sans-serif font across the middle of the house shape.

**måleributiken**

# SKB har en viktig roll på Stockholms bostadsmarknad

Under senare år har det blivit allt dyrare att bygga nya bostäder; markpriserna skjuter i höjden och byggkostnaderna stiger kraftigt. Och ökade krav ställs på finansiell styrka hos byggherren. SKB har dock stått emot den här utvecklingen och klarat av att utveckla verksamheten på ett positivt sätt inom sina olika områden. Den förhållandevis låga bostadsproduktionen i Stockholmsregionen under senare år förklaras till stor del av svårigheter att få ekonomi i projekten. Det finns minst sagt stora utmaningar på Stockholms bostadsmarknad.

För SKBs del fortsatte produktionen av nya lägenheter även under 2012 på en för föreningen hög nivå. Två projekt startade; dels 102 lägenheter i kvarteret Tältlägret i Fruängen, dels 166 lägenheter i kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal. Uthyrning av dessa lägenheter pågår för närvarande. Under 2013 beräknas projekt starta i Ursvik (147 lägenheter) i Sundbyberg respektive i Norra Djurgårdsstaden (100 lägenheter) i Stockholm.

En viktig uppgift för föreningen är att tillgodose medlemmarnas behov av bra och funktionella lägenheter. För framtiden är det därför mycket angeläget att få nya markanvisningar och att successivt fylla på projektportföljen. Under de kommande tre åren ingår cirka 600 lägenheter i planeringen.

En central uppgift i föreningens arbete är även att se till att lägenheterna i det befintliga beståndet underhålls och renoveras löpande. Underhållsbudgeten ökar därför successivt. Under 2012 har stamrenovering pågått i Bredäng och under 2013 påbörjas underhållsarbeten i kvarteret Stångkusken och i kvarteret Kampementsbacken (inklusive bredbandsinstallation). Därmed har alla hushåll inom SKB tillgång till bredband i sina lägenheter. I sam-

band med underhållsarbetena genomförs även olika energibesparande åtgärder.

**Föreningens ekonomi är fortsatt god** och överskottet uppgår för 2012 till 62,1 mkr. Tillsammans med inbetalningar i det nya insats- och bosparsystemet skapas därmed finansiella resurser och en stabil ekonomisk grund för föreningen för framtida åtaganden. Det gäller att klara angelägna insatser inom förvaltning, underhåll och nyproduktion. Det är viktigt att insatserna på dessa tre områden går hand i hand.

Hyreshöjningen 2012 uppgick till 2,1 procent och för 2013 blev resultatet, efter förhandlingar med hyresutskottet, en höjning med 1 procent på totalen. Därmed fortsätter föreningen sin linje med att ligga under förhandlingsresultaten för andra bostadsbolag och fastighetsägare i Stockholm.

*Genom att SKB erhållit ett mycket gott ratingbetyg kan investeringarna finansieras till förmånligare villkor jämfört med lån i bank.*

Inom föreningen är det viktigt att sträva efter rationella och effektiva arbetsmetoder samt att så långt som möjligt begränsa kostnadsmassan. Ett viktigt led i detta syfte är att försöka hålla räntekostnaderna nere genom utnyttjande av så kallade företagscertifikat, vilket inleddes under 2012. Därmed skapas också ett alternativ till traditionella banklån. Genom att SKB erhållit ett mycket gott ratingbetyg kan investeringarna finansieras till förmånligare villkor jämfört med lån i bank. Mycket talar i nuläget även för att obligationslån, med längre löptid än certifikat, kommer att tas upp på marknaden under 2013.



Ordföranden har ordet

**Olika miljö- och energiinvesteringar** kommer allt mer i fokus i SKBs verksamhet, såväl i nyproduktion som i befintliga beståndet. Resultatet av dessa åtgärder kan avläsas i en successiv reducering av el-, värme- och vattenförbrukningen per kvm.

Intresset för balkongkomplettering hos boende i det äldre beståndet har ökat under senare år och ambitionen är att tillgodose behovet där så är möjligt.

Även 2012 har en rikstäckande enkätundersökning genomförts bland boende hos olika hyresvärdar. Undersökningen, kallad Branschindex Bostäder, mäter service, produkt, utemiljö och prisvärdhet. SKB ligger – liksom tidigare år – i topp. Målet är givetvis att föreningen även fortsättningsvis ska vara nummer ett i Sverige.

Antalet medlemmar ligger fortfarande på en hög nivå och har under året ökat med 126 personer till totalt 83 133.

**År 2016 har föreningen** varit verksam i 100 år, vilket är något enastående och väl värt att uppmärksammas. Planeringen av jubileumsåret har påbörjats. Bland annat avses en jubileumsskrift att utges.

Inom föreningens verksamhet är det viktigt att arbetet inriktas på både kortsiktiga och långsiktiga insatser. Medlemsnyttan – nöjda medlemmar, såväl boende som köande – är det primära i det arbete som läggs ner och ledstjärnan i de insatser som görs inom föreningens ram. Med det målet kommer SKB att spela en viktig roll på Stockholms bostadsmarknad i ytterligare många år.

Jag riktar ett stort tack till medlemmar, förtroendevalda och anställda som med sitt engagemang och sina olika insatser medverkat till att även 2012 blivit ett bra verksamhetsår för SKB.

*Göran Långsved, styrelsens ordförande*

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## ÅR 2012 I KORTHET

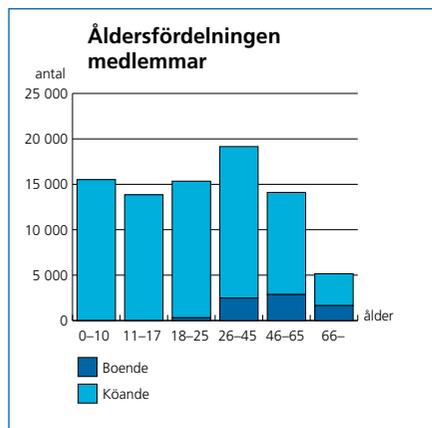
- Nettoomsättning 617 mkr, Resultat 62 mkr och Balansomslutning 4 671 mkr
- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 2,1 procent
- Genomförd rating av Standard & Poor's gav SKB ett starkt kreditbetyg
- SKB emitterade företagscertifikat om 350 mkr
- Byggstart för två nya bostadsprojekt – kvarteret Tältlägret (102 lägenheter) i Fruängen och kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun (166 lägenheter) i Annedal
- Stamreovering pågår i Bredäng
- Bredbandsutbyggnad genomförd i samtliga kvarter förutom kvarteret Kampementsbacken
- Vinnare i Branschindex för bostadsföretag
- Mest prisvärda lägenheter i Sverige enligt hyresgästundersökning

## FÖRENINGSVERSAMHET MEDLEMMAR

Antalet medlemmar var vid årets slut 83 133. Av dessa var 7 293 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

## FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSTÄMMAN

Under 2012 har SKBs fullmäktige bestått av totalt 114 ledamöter varav 69 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 45 ledamöter för de köande medlemmarna. Utökningen av antalet ledamöter för boende medlemmar beror på att de boende i kvarteren Muraren och Glottran flyttade in och utsåg varsin fullmäktigerepresentant. Utökningen med en köande ledamot är en följd av att de boendes representation i fullmäktige ökade. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.



2012 års ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj i Polstjärnan Lyrans lokaler. Vid föreningsstämman behandlades sedvanliga årsmötesärenden, som till exempel godkännande av styrelsens berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning och dispositioner av årets överskott samt behandling av årets 59 motioner. Val förrättades till styrelse, revisorer, hyresutskott och valberedning. Föreningsstämman beslutade också att årsavgiften ska vara 250 kronor för huvudmedlemskap och 125 kronor för ungdomsmedlemskap (upp till 18 år).

## STYRELSEN OCH ARBETSUTSKOTTET

Styrelsen, som haft sju sammanträden under året, behandlar främst återkommande frågor som ekonomi och byggande m m, men även andra föreningsfrågor av vikt. Under året har styrelsen bland annat beslutat att genomföra en rating av SKB. Styrelsen har därutöver beslutat att emittera så kallade företagscertifikat, som innebär tecknande av löpande skuldebrev hos andra kreditgivare än banker (till exempel försäkringsbolag och räntefonder).

Andra styrelsebeslut under året har bland annat varit utseende av totalentreprenör för byggprojekten i kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal. Därtill har tagits beslut om fasadrenovering och balkongkomplettering i kvarteret Stångkusken samt stambyte och fasadrenovering m m i kvarteret Kampementsbacken, båda belägna på Ladugårdsgården. De två renoveringsprojekten startar under 2013. Styrelsen utser även den delegation som samråder med hyresutskottet om kommande års bostadshyror.

Styrelsens arbetsutskott, bestående av tre ledamöter, behandlar ärenden som till exempel överföring av medlemskap och hyresrätt, utslutning, lägenhetsbyte samt överklagande av besiktning. Arbetsutskottet har haft åtta sammanträden under det gångna verksamhetsåret.

## KVARTERSRÅDEN

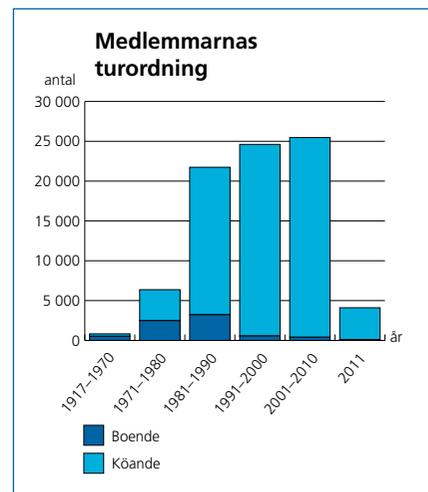
Under våren bildades kvartersråd i det nybyggda kvarteret Muraren i Täby. Vid årets slut hade föreningen 65 kvartersråd. På kvartersrådsträffarna i början av 2012 var programpunkterna bland annat SKBs idéarbete och erfarenhetsutbyte med ett nystartat kvartersråd.

## MARKNAD OCH UTHYRNING

SKB äger och förvaltar för närvarande 7 386 bostadslägenheter i hus byggda från 1917 fram till idag. Under 2012 har inga nya lägenheter tillkommit.

## MEDLEMSUTVECKLING

Antalet medlemmar uppgick till 83 133 vid årets slut. Under året ökade medlemsantalet med 126 efter att under 2011 ha minskat med 431 medlemmar. Antalet nytilkomna medlem-



mar uppgick till 2 053 och 1 927 avslutade sitt medlemskap i föreningen. Merparten av utträdena, 721 stycken, låg inom åldersintervallet 20–30 år. Vid utgången av 2012 hade SKB 75 840 köande medlemmar.

## KÖTIDER

Kötiden för en lägenhet inom SKBs befintliga bestånd är fortsatt lång. Längst kötid under 2012 var det till lägenheter i innerstaden där kötiden låg mellan 24 och 58 år. Kötiderna i västerort låg mellan 13 och 46 år och i söderort mellan 23 och 47 år. I kranskommunerna var kötiden enligt följande: Botkyrka 19–32 år, Tyresö 21–28 år, Sundbyberg 25–34 år, Solna 24–32 år och i Täby knappt 1 år till 28 år. På SKBs hemsida finns mer information om kötiderna.

## ÖVERENSKOMMELSE OM HYRORNA

Styrelsen och hyresutskottet överenskom att bostadshyrorna 2012 i snitt skulle höjas med 2,1 procent vilket motsvarar cirka 22 kronor/kvm/år. Hyreshöjningen differentierades över beståndet med åtta nivåer: 0, 8, 14, 17, 20, 25, 30 och 35 kr/kvm/år.

## BOSTADSUTHYRNING

Vid utgången av 2012 fanns inga outhyrda lägenheter. Under året har beståndet varit oförändrat. Därutöver har 927 lägenheter bytt hyresgäst, vilket motsvarar en omflyttning på 13 procent av det totala bostadsbeståndet. Antalet byten uppgick till 36, varav 13 externa. Den 31 december 2012 var 119 lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tillfälle var 57 lägenheter uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppbostäder. 2008 inrättade SKB en tjänst för att intensifiera arbetet mot otillåtet boende. 213 lägenheter har genom detta arbete återgått till föreningen.

## BILPLATSER OCH LOKALER

Antalet garageplatser för bil och motorcykel

uppgår till 1 285. Av dessa var 55 outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 955, varav 236 var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

SKBs sammanlagda uthyrningsbara lokalyta uppgår till 46 584 kvadratmeter. De kommersiella lokalerna utgör 31 522 kvadratmeter och ger cirka 37 mkr i intäkt, vilket motsvarar en genomsnittlig hyra om 1 174 kronor per kvadratmeter och år. Uthyrningsgraden i SKB var vid årsskiftet 99,0 procent.

## BYGGNADSVERSAMHET

Det långsiktiga målet är att minst 100 lägenheter ska tillkomma varje år. Under 2012 har projekt omfattande 268 lägenheter påbörjats. Inga lägenheter har färdigställts under året.

### PÅGÅENDE BYGGPROJEKT 2012

I kvarteret Tältlägret i Fruängen har byggnadsarbeten påbörjats under våren. Projektet har ritats av Arkitekter Engstrand och Speek och innehåller 102 lägenheter. Det består av lamellhus och markbostäder som omgärdar den öppna gård samt garage under mark. Samtliga lägenheter har minst en balkong eller uteplats. RCC Stockholm är totalentreprenör och produktionskostnaden uppgår till 298 mkr.

I Annedal i Mariehäll genomförde Stockholms stad boutställningen Annedal2012 i augusti. Här har SKB påbörjat två projekt, kvarteret Tant Gredelin och kvarteret Tant Brun. Tant Gredelin startade under andra kvartalet och omfattar 104 lägenheter. Tant Brun startade under tredje kvartalet och omfattar 62 lägenheter. Båda kvarteren innehåller både markbostäder och lägenheter i flerfamiljshus. Totalentreprenör är Värmdö Bygg AB och ansvarig arkitekt för projektet är Tomas Åsberg på ÅWL Arkitekter AB. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 382 mkr.

Husen i de tre kvarteren har projekterats för en energiförbrukning om maximalt 75 kWh/kvm BOA/LOA\* (55 kWh/kvm A-temp\*\*) för uppvärmning, varmvattenförbrukning och fastighetsel. Det är SKBs energimål för nyproduktion efter det första lågenergiprojektet som genomfördes i kvarteret Muraren i Täby under 2011.

## PÅGÅENDE OCH PLANERAD PRODUKTION

Stadsdel	Kvarter	Antal lgh	Byggstart
Fruängen	Tältlägret	102	2012
Mariehäll, Annedal	Tant Gredelin	104	2012
	Tant Brun	62	2012
Sundbyberg, Ursvik	Arrendatorn och Kronogården	147	2013
Norra Djurgårdsstaden	Muddus	100	2013
Kungsholmen	Basaren	45	2014
Nockeby	Nockebyskogen	100	2015
Södermalm	Persikan	130	2015
Årsta	Årstafältet	100	2015
Abrahamsberg	Lillsjönäs	35	2016
<b>Totalt</b>		<b>925</b>	

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

## OMBYGGNADSVERSAMHET

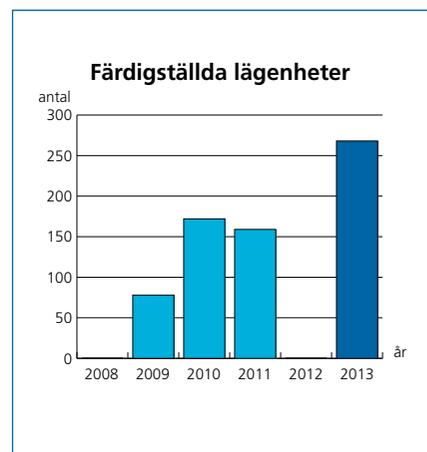
Ombyggnadsverksamheten har fortsatt under året i kvarteret Sigbardioden i Bredäng. Fokus ligger på att byta stammar, bygga om badrum, förbättra ventilation och förnya elanläggningar. M3 Bygg är totalentreprenör för projektet, som omfattar 279 lägenheter och kommer att avslutas en bit in i 2013. Projektering av kommande projekt i kvarteret Kampementsbacken har startat under året och byggstart planeras till andra kvartalet 2013.

## 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 avfallshandling, kemikalier i förvaltning och byggande samt miljöeffektiva transporter. Under 2013 ska en avstämning av miljöarbetet 2012 göras för att ge en prognos om det femåriga målet kommer att uppnås eller ej.

För att minska energitågningen för värme, tappvarmvatten och fastighetsel har SKB genomfört ett antal energiprojekt av varierande slag och omfattning. Undercentraler och styrutrustning har bytts i tre fastigheter. Ventilationsanläggningar har bytts ut mot nyare med bättre verkningsgrad bland annat i Hässelby, Lillsjönäs och Alligatorn. Belysningsstyrning med närvarogivare i trapphus och garage har installerats i flera kvarter, bland annat Gröndal, Bredäng och Tegelprämen. En bergvärmepumpänläggning har byggts i kvarteret Ängshavren. Värmeåtervinning från frånluft med hjälp av värmepumpar har installerats i kvarteret Mjärden. Solfångaranläggning för återladdning av berget på kvarteret Alligatorn har driftsatts. Rumsgivare monteras i all nyproduktion. Injustering av ventilationen i kvarteret Maltet. Utredning om möjligheten att installera solceller för elproduktion i det befintliga fastighetsbeståndet. De genomförda åtgärderna beräknas få genomslag under 2013 och minska energiförbrukningen.

Debitering av varmvatten efter verklig för-



brukning genomförs i kvarteret Glottran och kvarteret Muraren. Förhoppningsvis ger detta incitament för de boende att spara energi. I kvarteret Glottran har husen även försetts med solfångare som under sommarhalvåret genererar varmvatten för uppvärmning och tappvarmvatten.

Under 2012 har två nya projekt startats, kvarteret Tältlägret i Fruängen och kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal, med samma höga miljöambitioner som det senast genomförda kvarteret Muraren i Täby. 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. Kvarteren har projekterats för en energiförbrukning om maximalt 75 kWh/kvm BOA/LOA\* (55 kWh/kvm A-temp\*\*) avseende uppvärmning, varmvattenförbrukning och fastighetsel. Det innebär en energiförbrukning som är nästan 40 procent lägre än gällande byggnorm.

Under året har de kemikalier som används dagligen förtecknats och bedömts ur ett miljöperspektiv. Vissa produkter har fasats ut och ersatts med miljövänligare alternativ. Vid både nybyggnader och ombyggnader använder SKB miljödatabasen Byggvarubedömningen för att få bästa möjliga kunskap om de byggvaror som används och ge SKB möjlighet att välja det bästa alternativet. I miljödatabasen är flera tusen byggvaror bedömda utifrån kemikalieinnehåll, miljöaspekter i produktion, distribution, byggskede och bruksskede samt inom miljöaspekter. SKB ställer naturligtvis även krav på att entreprenörer i samtliga om- och nybyggnadsprojekt ska använda denna databas eller en likvärdig.

Sveriges nationella mål är att energi-användningen 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. Därför kommer SKB under 2013 arbeta fram en långsiktig plan för åtgärder som leder till minskad energiförbrukning. Arbetet ska pågå kontinuerligt för att finna och testa

innovativa nya lösningar inom energiområdet både i nyproduktion och i de befintliga fastigheterna.

## 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 FÖRVALTNING

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 och deltar även aktivt med att ta fram förslag till och prioritera det planerade underhållet och andra förbättringsåtgärder i kvarteren. Kvartersråden bidrar också stort till att skapa trygghet och trivsel genom olika aktiviteter i respektive kvarter.

Under 2012 har ett nytt kvartersråd bildats i föreningens nya kvarter Muraren i Täby. Intresset från de nyinflyttade medlemmarna att medverka har varit stort. En nystart har också skett i kvarteret Gulmåran i Tyresö, som fått en ny kvarterslokal. Därmed har nästan alla SKBs bostadsområden fungerande kvartersråd.

## NÖJDA MED FÖRVALTNINGEN

Sedan 2006 har SKB efterfrågat hyresmedlemmarnas syn på boendet vartannat år. Under 2012 genomfördes hyresmedlemsenkäten för fjärde gången. Resultaten har varit mycket höga vid mätningarna, bland de högsta i landet, och har successivt blivit något bättre för varje mätning. Undersökningen 2012 visade att SKB har mycket nöjda hyresmedlemmar. Serviceindex uppmättes till 87,4 (87,2 år 2010). Enkätresultatet kommer att presenteras för samtliga kvartersråd, både skriftligen och genom besök i kvarteren. Även om resultaten är mycket bra är undersökningen viktig för att identifiera var det finns förbättringar att göra. Förbättringarna, med ledning av resultaten, kommer att genomföras under 2013 och framåt.

Under 2012 deltog SKB också i en rikstäckande enkätundersökning kallad Branschindex Bostäder, på samma sätt som år 2011. I enkäten får hyresgäster besvara frågor om upplevd förvaltningskvalitet. Förvaltningskvalitet definieras som Serviceindex kombinerat med Förvaltningspolicy. SKBs hyresmedlemmar gav förvaltningen det bästa resultatet av alla deltagande bostadsföretag i hela Sverige för andra året i rad. SKB fick därmed ta emot ytterligare en "kundkristall" vid en prisutdelningsceremoni under Stockholm Business Arena i september.

## UTVECKLING

Arbetet med bredbandsutbyggnaden avslutades i princip under året. En fastighet (kvarteret

Kampementsbacken) återstår att ansluta. Utbyggnaden har inneburit att samtliga lägenheter i SKBs äldre bestånd försetts med fiberkablar för bredband, telefoni och tv, med uttag i sovrum, vardagsrum och kök. Projektets genomförande har varit framgångsrikt och anslutningsgraden låg på över 30 procent vid utgången av 2012, vilket var över det som ursprungligen förväntats.

Under året har avdelningen fortsatt arbetet med att kvalitetssäkra den städning, av framförallt entréer och trapphus, som utförs med egen personal (fastighetsskötarna). Syftet har varit att ytterligare höja kvaliteten och att få ett jämnt och bra städresultat i hela beståndet. Resultatförbättringar har också kunnat avläsas i hyresmedlemsenkäten, där SKB erhållit nästan en procentenhet högre värde 2012 jämfört med 2010 (80,9 jämfört med 80,0).

Under 2012 har en omfattande inventering av SKBs trapphus och fastigheter skett avseende framkomlighet och tillgänglighet. Resultatet kommer att användas för att "certifiera" alla SKBs lägenheter vad gäller framkomlighet och tillgänglighet. Det innebär att medlemmarna kommer att kunna få en bra bild av hur lätt eller svårt det är att ta sig in i en lägenhet redan vid intresseanmälan på hemsidan. Arbetet med "certifieringen" kommer att pågå under 2013.

## UNDERHÅLL

2012 års underhåll uppgick till 77,9 (80,7) mkr och fördelas enligt följande:

Underhållskostnader, mkr	2012	2011
Planerat underhåll inklusive miljöåtgärder varav underhållsdel i ombyggnadsprojekt	50,0	53,7
Uttag ur lägenhetsfond	11,5	11,3
Löpande underhåll	14,7	15,3
Lokalunderhåll	1,7	0,4
<b>Summa</b>	<b>77,9</b>	<b>80,7</b>

*Planerat underhåll* innefattar åtgärder som planeras i samråd med kvartersråden. Här ingår också miljöåtgärder och liknande. Totalt har över 200 olika underhållsåtgärder vidtagits i samråd med kvartersråden.

*Uttagen ur lägenhetsfonden* på 11,5 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. Byggkostnaderna har stigit de senaste åren, vilket tillsammans med kommande nödvändiga åtgärder gör att underhållskostnaderna under den närmaste femårsperioden kommer att behöva ökas något.

## 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. Intern service (reception/telefonväxel och vaktmästeri) samt arbetet med otillåtet boende hör också till avdelningen.

*Förvaltningsavdelningen* ansvarar för den löpande skötseln av SKBs fastigheter. Kontakterna med de boende sköts i första hand av fastighetsskötarna och förvaltarna i de sex boserviceområdena. Till avdelningen hör även felanmälan samt arbetet med försäkringsskador och störningsärenden.

*Tekniska avdelningen* ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten (till exempel stambytte och fasadrenovering) samt miljö- och kvalitetsfrågor. Även driftpersonal och hantverkare/reparatörer tillhör avdelningen.

*Ekonomiavdelningen* svarar för stödfunktionerna ekonomi, finans och IT.

Inom *VD-staben* inryms informations-, förenings- samt personalfrågor (inklusive lön).

### MEDARBETARE

Inom SKB fanns vid årets slut 126 anställda, varav 41 kvinnor och 85 män. Personalomsättningen uppgick till 15,4 procent. Den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är 11 år (i stort sett lika lång medelanställningstid för tjänstemän och kollektivanställda). Medelåldern är drygt 48 år. Ett flertal medarbetare har under senare år uppnått pensionsåldern och även inom de närmaste åren kommer relativt många pensionsavgångar att ske. Beredskapen att behålla kompetens bedöms dock vara god eftersom SKB arbetat med dessa frågor i ett antal år.

### KOMPETENSUTVECKLING OCH ARBETSMILJÖ

Varje anställd har i grunden en god kompetens för sin arbetsuppgift. För att säkra medarbetarnas behov av vidareutbildning diskuteras eventuellt utbildningsbehov vid de årliga medarbetarsamtalen. Nyanställda fastighetsskötare utbildas alltid i SKB-kunskap. SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, vilket bland annat innebär framtagande av en årlig handlingsplan inom detta område.

### EKONOMI OCH FINANS

SKBs ekonomi fortsätter att utvecklas stabilt och följer i stora delar de långsiktiga ekonomiska mål som finns i affärsplanen. Resultatet för 2012 är 62,1 mkr. Den synliga soliditeten är högre jämfört med 2011 och uppgår vid årets slut till 41 procent.

### INTÄKTER OCH KOSTNADER

För helåret 2012 uppgick hyresintäkterna till 595,5 mkr vilket är en ökning på 24,9 mkr. Ökningen förklaras bland annat av den generella höjning av bostadshyrorna med 2,1 procent som trädde i kraft den 1 januari 2012 samt av helårs-

## 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.

**FÖRETAGSCERTIFIKAT** Företagscertifikat är ett finansiellt värdepapper/instrument som ges ut av bland annat företag och kommuner. Dessa används för kortfristig upplåning på löptider om exempelvis 90 dagar. I händelse av att denna marknad skulle sluta fungera vid en finansiell kris behövs back-up faciliteter (kreditlöften som i regel är utställda av banker på längre löptider om exempelvis fem år) för att säkerställa att finansiering alltid finns till hands. Företagscertifikat är icke säkerställda förpliktelser, till skillnad från banklån som vanligtvis är säkerställda med pantbrev eller borgen.

**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 2012 flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 534 kronor per kvadratmeter. I lägenheter byggda från och

med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till maximalt 10 procent av produktionskostnaden. För en trerumslägenhet på 81 kvm i nybyggda kvarteret Muraren var insatsen 2012 cirka 220 000 kronor.

**MEDLEMMARS MEDEL** Medlemmarnas medel är pengar som kan disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbankens fastställda referensräntan. Under 2012 var räntan på medlemmarnas medel 1,0 procent under första halvåret och 0,5 procent under andra halvåret.

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

**RESULTATRÄKNING** Periodiserade intäkter minus kostnader för en viss period, till exempel ett år. Att posterna är periodiserade betyder att man beräknat hur mycket av en utgift som 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. Efter som referensräntan 2012 låg på 2,0 procent första halvåret och 1,5 procent under andra halvåret, kan ingen utdelning ske för 2012.

effekter vad gäller 2011 års färdigställda fastigheter. En del av intäktsökningen är också kopplad till hyreshöjningar som har skett i de fastigheter där bredbandsutbyggnad och standardförbättringsprojekt, som exempelvis stambyten, har genomförts. Övriga rörelseintäkter uppgick till 21,5 mkr under 2012 där större delen bestod av årsavgifter från föreningens medlemmar. Det är en ökning mot föregående år och förklaras huvudsakligen av högre bredbandsintäkter.

Driftkostnaderna innehåller taxebundna avgifter (vatten, fastighetsel, uppvärmning och sophantering), fastighetsskötsel och städning, reparationer, lokal administration samt övrig drift. De taxebundna avgifterna stod för ungefär hälften av driftkostnaderna och uppgick sammanlagt till 110,4 mkr under 2012. Ökningen jämfört med 2011 uppgick till 8,0 mkr vilket huvudsakligen förklaras av högre uppvärmningskostnader som i sin tur förklaras av helårseffekter av tillkommande fastigheter, en kallare väderlek samt viss prishöjning. Beloppsmässigt stod uppvärmningskostnaderna för 5,3 mkr av ökningen. Utöver de taxebundna kostnaderna stod övriga driftkostnader för den enskilt största kostnadsökningen – totalt 3,5 mkr – vilket bland annat förklaras av ökade bredbandskostnader. Generellt sett visar samtliga driftkostnader på ökning förutom reparationer som under 2012 minskade med 5,3 mkr. Totalt uppgick driftkostnaderna till 226,5 mkr – en ökning med 12,2 mkr jämfört med 2011.

Underhållskostnaderna består i stora delar av planerade åtgärder som genomförs som större projekt (exempelvis stamreoveringar), men också som mindre underhållsprojekt som har tagits fram av SKBs organisation samt kvartersråd. Lägenhetsunderhåll, som i huvudsak består av målning och tapetsering, såväl som löpande underhållsåtgärder (inköp av vitvaror, golvläggning och badrumsreoveringar) ingår också. Mindre underhåll görs också i SKBs egna lokaler. Underhållskostnaderna uppgick totalt till 77,9 mkr.

Ungefär 70 procent av SKBs 137 fastigheter innehas med tomträtt/arrende. Under 2012 uppgick tomträttsavgälderna till 30,8 mkr. Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal förklarar i huvudsak ökningen om 1,1 mkr jämfört med föregående år. Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 14,0 mkr, en ökning med 0,1 mkr jämfört med 2011. Byggnader avskrivs årligen med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Fastighetsavskrivningarna uppgick till 74,9 mkr under 2012. Ökningen jämfört med 2011 om 2,6 mkr förklaras av helårseffekter samt tillkommande fakturering av färdigställd nyproduktion. Kostnaderna för central administration, som bland annat innefattar ekonomi- och datafunktionerna samt medlemsservice och VD-stab, uppgick till 40,0 mkr. Ökningen härrör bland annat från högre IT-relaterade kostnader samt nödvändiga underhållsreparationer på huvudkontoret.

### INVESTERINGAR OCH FINANSIERING

Under 2012 uppgick de totala investeringarna till 196,3 mkr, varav fastigheter stod för 185,4 mkr. Bredband, arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 10,9 mkr. I stamreoveringsprojekten investerades ytterligare 22,3 mkr och bredbandsutbyggnaden stod för 7,6 mkr av årets totala investeringar.

Räntekostnader har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning. Under 2012 har nivåerna på de korta och långa marknadsräntorna sjunkit gradvis. Detta till historiskt låga nivåer. SKBs genomsnittsränta har varit relativt oförändrad under året och under senhösten gjordes en större amortering, vilket innebar att SKBs totala låneskuld sjönk under 2012. Detta förklarar varför räntekostnaderna på SKBs fastighetskrediter sjönk något under 2012. Räntekostnaderna uppgick till 87,6 mkr. Övriga finansiella kostnader uppgick till 3,4 mkr och merparten består av borgensavgifter, stämpelskatt för uttag av nya pantbrev samt ratingkostnader. Räntebidragen har upphört från och med 2012.

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet till 2 479,8 mkr, en minskning med 68,6 mkr. Antalet lån uppgick till 28 stycken och fördelades på fem kreditgivare. Utöver dessa lån har tre emissioner av företagscertifikat tillkommit. Samtliga krediter/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med

# SKBs styrelse

hjälp av ränteswapar. Volymen ränteswapar är oförändrad jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,9 miljarder vid årets slut. Dessa marknadsvärderades till -124,7 mkr per 31 december 2012. Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 3,47 procent inklusive beaktande av kostnaden för kreditlöften.

Under våren/sommaren 2012 har SKB låtit genomföra en företagsrating som utfördes av kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's. Genomgången av SKB resulterade i ett fint kreditbetyg:

**AA- med stabil utsikt (lång sikt)**

**A-1+ och K-1 (kort sikt)**

Ytterligare en genomgång av SKB gjordes under hösten i samband med att Standard & Poor's uppdaterade sina kriterier för rating av "Public housing providers". Denna resulterade i samma kreditbetyg som tidigare. I början av hösten beslutade styrelsen att SKB skulle upprätta ett svenskt certifikatsprogram under vilket föreningen avsåg att emittera företagscertifikat om max en miljard svenska kronor till investerare och placerare som exempelvis försäkringsbolag, räntefonder, stiftelser. Tanken är att detta ska fungera som ett komplement till den traditionella bankfinansieringen. I mitten av november genomfördes den första emissionen om totalt 350 mkr vilket innebar att banklån

löstes bort med motsvarande belopp. Under 2013 kommer nya emissioner att genomföras fram tills dess att volymen företagscertifikat uppgår till en miljard svenska kronor. Detta beräknas ske under första halvåret 2013. För att säkerställa att finansiering alltid finns till hands har kreditlöften om 2 000 mkr tecknats.

## INSATSER

Insatser utgör en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 1 102,6 mkr, en ökning med 78,6 mkr, varav medlemsinsatser ökade med 77,3 mkr och upplåtelseinsatserna ökade med 1,3 mkr, vilket härrör från omflyttningar i det befintliga beståndet.

## EKONOMISK UTBLICK 2013

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,0 procent.
- En ökad upplåningsvolym med lägre räntenivåer innebär sammantaget att totala räntekostnader förväntas minska något jämfört med 2012.
- Nya 1-åriga kreditfaciliteter har förhandlats fram, omfattande totalt 285 mkr.
- Externa finansieringsbehovet uppskattas till minst 150 mkr med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter.
- Nya finansieringsformer som exempelvis obligationslån ska undersökas och eventuellt utnyttjas.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till minst 400 mkr.
- Budgeterat resultat för 2013 understiger 2012 års utfall med drygt 21 mkr.



Göran Långsved  
ordförande



Håkan Rugeland  
vice ordförande



Staffan Elmgrén



Björn Lindstaf



Linda Kynning



Johan Ödmark



Lars Rådih



Henrik Bromfält  
verkställande direktör



Mats Blomberg



Lars Radesäter



Lars Carlsson



Agneta Persson



Mona Finnström



Thomas Stoltz



Birgitta Lundqvist



## 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**

FOTON  
KARL GABOR

RESULTAT OCH BALANSRÄKNING	2012	2011
<b>RESULTATRÄKNING, MKR</b>		
Hysesintäkter	595,5	570,6
Övriga rörelseintäkter	21,5	19,9
<b>Nettoomsättning</b>	<b>617,0</b>	<b>590,5</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Driftkostnader	-226,5	-214,3
Underhållskostnader	-77,9	-80,7
Tomträttsavgälder	-30,8	-29,7
Fastighetsavgift/skatt	-14,0	-13,9
<b>Driftnetto</b>	<b>267,8</b>	<b>251,9</b>
Fastighetsavskrivningar	-74,9	-72,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>192,9</b>	<b>179,5</b>
Central administration och medlemservice	-40,0	-35,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>152,9</b>	<b>144,2</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,8	0,6
Räntebidrag	-	0,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-91,6	-93,1
<b>Årets resultat</b>	<b>62,1</b>	<b>52,4</b>
<b>BALANSRÄKNING, MKR</b>		
Anläggningstillgångar	4 618,6	4 501,2
Omsättningstillgångar	52,9	66,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 671,5</b>	<b>4 567,9</b>
Eget kapital	1 929,0	1 788,4
Medlemmars medel	79,4	82,5
Långfristiga skulder	2 098,2	2 515,6
Kortfristiga skulder	564,9	181,3
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>4 671,5</b>	<b>4 567,9</b>
<b>ÖVRIGA UPPGIFTER</b>		
Yta bostäder per 31 december, kvm	517 043	517 043
Yta lokaler per 31 december, kvm	46 584	46 539
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	4 204,8	4 267,0
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, mkr	2 479,8	2 548,4
Avskrivningar totalt, mkr	78,9	75,2

NYCKELTAL	2012	2011
<b>LÖNSAMHET</b>		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	6,3	6,2
2 Avkastning på totalt kapital, %	3,3	3,3
3 Avkastning på eget kapital, %	3,3	3,1
<b>KAPITAL, FINANSIERING OCH INVESTERING</b>		
4 Soliditet, %	41,3	39,2
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	54,4	56,7
Investeringar, mkr	196	299
<b>RISKBEDÖMNING</b>		
6a Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,6
6b Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4
7 Räntebidragsexponering, %	-	0,1
<b>FÖRVALTNING</b>		
8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1
9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	1,2	1,8
10 Hyra bostäder, kr/kvm	1 059	1 016
11 Underhållskostnader, kr/kvm	138	143
11 Driftkostnader, kr/kvm	402	380
11 Driftkostnader samt central administration och medlems-service, kr/kvm	473	443
11 Driftnetto, kr/kvm	475	447
11 Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	475	448
<b>PERSONAL</b>		
Medelantal anställda	124	124
Personalomsättning, %	15	15
<b>ÖVRIGA UPPGIFTER</b>		
Boende medlemmar	7 293	7 304
Köande medlemmar	75 840	75 703
Totalt antal medlemmar	83 133	83 007
12 Årsavgift för medlem över 18 år, kr	250	250
12 Årsavgift för medlem upp till 18 år, kr	125	125
Antal lägenheter	7 386	7 386
Omflyttning, % av antal lgh	13	12
Lägenhetsbyten totalt	36	61
därav externt	13	18
därav internt	23	43

## DEFINITIONER NYCKELTAL

- Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.
- Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
- Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.
- Fastighetslån/kontokrediter i procent av bokfört värde fastigheter 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.



ROGER TJERNSTRÖM

## 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 uppmärksamma 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 SKB. Exemplar av motionshäftet kommer också att finnas i kvarterslokalen vid respektive kvarters ordinarie medlemsmöte och på köandes medlemsmöte.

## 1. Fler visningar av lediga lägenheter

av Thomas Backström, hyresmedlem Kartagos Backe

**Motionären** framför att han under det senaste året anmält intresse för flera lediga lägenheter. Vid praktiskt taget varje tillfälle har visningen av lägenheterna varit på måndagar. Motionären menar att många medlemmar har arbete eller andra fasta engagemang på viss veckodag som gör det svårt att närvara vid visningar av lägenheter dessa dagar. Att öka

från en till minst två visningar av varje ledig lägenhet skulle underlätta för många. Motionären föreslår att varje ledig lägenhet skall visas vid minst två tillfällen och att dessa tillfällen skall vara på olika veckodagar.

**Styrelsen** konstaterar att enligt hyreslagen § 26, är hyresgästen skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid, när lägenheten är hyresledig. Rent praktiskt blir det svårt att kräva av den avflyttande hyresgästen att visa upp lägenheten mer än en gång. Detta skulle kunna ske på frivillig väg, men

**Varje SKB-medlem har rätt** att, i form av en motion, lämna förslag till den årliga föreningsstämman. Motionerna ska vara SKB tillhanda senast den 31 januari. Motionerna och styrelsens utlåtande över varje motion diskuteras på de ordinarie medlemsmötena samt på beredningsmötet. Beslut fattas av fullmäktige på föreningsstämman, som i år hålls den 30 maj.

Motionären har rätt att vara med på medlemsmötena och beredningsmötet 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.



det skulle ändå bara gälla ett fåtal lägenheter eftersom det handlar om hyresgästens hem. Vid vissa bokningar kan det vara över femtio personer som kommer och det kan även för den avflyttande vara besvärligt att få fler kvällar inbokade för visningar. Redan idag förekommer det att visning sker på andra dagar än måndagar. Bokning av lägenhetsvisning görs i samråd med avflyttande hyresgäst som visar lägenheten för intresserade medlemmar.

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

## 2. Hur går byten till i SKB, vilka får byta lägenhet, går det att byta lägenhet?

av Per-Gunnar Widebäck, hyresmedlem Gröndal

**Motionären** hävdar att SKBs regler angående byte av lägenhet är otydliga och frågar sig var reglerna kring byte av lägenhet finns dokumenterade. Enligt motionären är dessa inte tillgängliga för medlemmarna utan endast för SKBs uthyrningsenhet. Motionären anser att hyreslagen skall gälla utan att alla ärenden måste gå till

hyresnämnden. Tydliga och nedskrivna regler ska förmedlas till de medlemmar så att de som vill byta lägenhet får veta vad som gäller. Rutiner hos SKB för att besvara brev och mejl från medlemmarna bör förbättras.

**Styrelsen** anför att bytesrätten regleras i hyreslagen. § 35 ligger till grund för de avslag som görs av byten som sker mellan medlemmar där någon av parterna har möjlighet att söka och få en likvärdig lägenhet på sin kötid. Regler om hur byten går till, vilka som får byta lägenhet och om det går att byta lägenhet finns beskrivna på hemsidan under rubriken "Mitt boende/Hyresfrågor/Lägenhetsbyten".

Informationen kommer att vidareutvecklas. SKBs stadgar och hyreslagens regler måste följas i uthyrningsärenden. Syftet med detta är att värna om föreningens turordningssystem.

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

### 3. Byta Bostad på papper

*Elna Westerlund, hyresmedlem, och Ulla Wikander, fullmäktig Signallyktan*

**Motionärerna** framför att det finns många hyresmedlemmar inom SKB som saknar dator och som heller inte känner sig bekväma med att använda en sådan. Man efterfrågar därför den broschyr, Byta Bostad, som SKB tidigare tillhandahöll sina medlemmar. Numera finns denna bytesmarknad inom SKB endast på nätet. Motionärerna anför att det finns många som saknar pappersutgåvan.

Motionärerna önskar att SKB återupptar den tidigare servicefunktionen och skickar ut en Byta Bostad broschyr en eller två gånger om året, åtminstone till de hyresmedlemmar som så önskar.

**Styrelsen** anför att pappersvarianten försvann för några år sedan. Idag används den digitala tekniken. Utvecklingen i samhället går mer och mer mot att aweckla pappersutskriften och föreningen följer den. För att kunna byta bostad på papper krävs att vi utvecklar vårt IT-system, som av allt att bedöma blir kostsamt. SKB gör bedömningen att det är ett fåtal som behöver hjälp med dagens teknik. SKB rekommenderar att anlita vänner och/eller bekanta för att tillgodogöra sig tjänsten via SKBs hemsida. Det finns också möjlighet att vända sig till föreningen centralt om stora bekymmer skulle uppstå för vederbörande. Föreningen följer löpande utvecklingen.

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

### 4. Otillåtet boende

*av Liselotte Noreborn, hyresmedlem Kappseglingen*

**Motionären** konstaterar att det är mycket svårt att få en ny lägenhet inom SKB. Vidare anför motionären att hon har misstankar om utbrett otillåtet boende vid exempelvis visningar av lägenheter. Motionären yrkar att en grundlig genomgång görs av SKBs hyresgäster i syfte att minska felaktiga andrahandsuthyrningar. Motionären önskar vidare att en SKB-medlem tillsammans med myndighetsperson snarast borde gå och "knacka dörr", allt för att rensa upp.

**Styrelsen** anför att sedan SKB år 2008 inrättade en tjänst som huvudsakligen arbetar med otillåtet boende har 213 lägenheter återtagits och återförts till kön. Detta arbete kommer att fortsätta. SKB får in många tips om otillåtet boende från olika håll och vi kollar upp alla dessa tips. Detta är en angelägen fråga för våra medlemmar och vi fortsätter vårt arbete i oförminskad takt. Motionärens förslag att SKB-medlem och myndighetsperson borde gå och "knacka dörr" är mindre lämpligt, men däremot kommer SKB se över möjligheten att ha egen uppsökande verksamhet för att kontrollera otillåtet boende.

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

### 5. Orättvis behandling av medlemmar som missat att bospara

*av Göran Dahlqvist, hyresmedlem Göken*

**Motionären** konstaterar att SKB sedan 2009 drar av ett års kötid av medlemmar som missar att bospara. Motionären anför vidare att, om det hade tillkommit lika många medlemmar varje år hade detta varit ett rättvist straff. Men det som avgör om en medlem får en lägenhet är hur många medlemmar som finns före i kön. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att riva upp detta beslut och ser till att alla medlemmar som har drabbats kompenseras. Motionären föreslår att om man nu ska ha ett dylikt straff ska alla berörda medlemmar drabbas på samma sätt. Motionären föreslår att dra av ett jämnt antal förlorade platser för alla som har missat att betala.

**Styrelsen** anför att det obligatoriska bosparandet, upp till 20 000 kronor, erläggs genom årliga inbetalningar om lägst 1 000 kronor. Bosparbeloppet ska för bibehållande av turordningen erläggas årligen senast den

31 oktober. Enligt § 7 i stadgarna förändras turordningen om de årliga inbetalningarna inte fullgörs. Enligt styrelsens beslut om tillämpningsregler i medlemsfrågor tillämpas bestämmelsen på så sätt att om betalning inte sker skickas påminnelse ut till medlemmen i november månad med förfallodag 14 dagar senare. I påminnelsen betonas att det är medlemmen själv som är ansvarig för att betalning sker. Att såsom motionären föreslår att beslutet rivs upp och att "alla berörda medlemmar som har drabbats kompenseras" är inte tillrädligt och skulle få oöverblickbara konsekvenser.

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

### 6. Undantag från regeln om bosparande upp till 20 000 :- för att behålla köplats för boende som redan har uppkommit till den tidigare bospargränsen 10 000 :-

*av Martin Renlund hyresmedlem Båggången*

**Motionären** önskar att boende medlemmar som t ex är ensamstående föräldrar och i behov av kompletterande försörjningsstöd ska undantas den nya regeln om bosparande 1 000 kronor/år upp till 20 000 kronor. Den utgiften räknas inte in i försörjningsnormen och det är fel och orättvist att man förlorar sin kötid p g a sin ekonomiska situation. Motionären yrkar att boende medlemmar som redan har nått den tidigare bospargränsen på 10 000 kronor och som har begränsade ekonomiska resurser (t ex ensamstående föräldrar med försörjningsstöd) ska undantas regeln om bosparande för att få behålla sin köplats.

**Styrelsen** anför att medlem deltar i föreningen med en medlemsinsats uppgående till 25 000 kronor varav 20 000 kronor utgör obligatoriskt bosparande. Bosparande, upp till 20 000 kronor, erläggs årligen senast 31 oktober med lägst 1 000 kronor. Att generellt medge undantag från det obligatoriska bosparandet är inte möjligt enligt föreningens stadgar; ett sådant undantag skulle strida mot kravet på likabehandling av föreningens medlemmar. Styrelsen kan emellertid, om det finns mycket särskilda skäl, i det enskilda fallet medge undantag från den nu aktuella bestämmelsen om årligt bosparande upp till 20 000 kronor.

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

### 7. Ändra andelen fullmäktige för kömedlemmar

*av Carita Högmark, kömedlem*

**Motionären** anför att enligt SKBs stadgar får andelen fullmäktige för kömedlemmar endast utgöra högst 40 % av det totala antalet fullmäktige. Skälet till denna fördelning av antalet fullmäktige är att fullmäktige anser att hyresmedlemmarnas intresse ska gå före köande medlemmars med hänvisning till deras ekonomiska trygghet. Motionären anser inte att ett större inflytande för kömedlemmar i fullmäktige skulle få behöva få negativa konsekvenser för hyresmedlemmar beträffande hyreshöjningar och underhåll. Motionären framhåller att de köande medlemmarna har avsevärt mycket större kapital i föreningen. Motionären anser att andelen fullmäktige för köande medlemmar, som endast får utgöra 40 % av det totala antalet fullmäktige, innebär en otillbörlig fördel för hyresmedlemmar och till nackdel för kömedlemmar.

Motionären yrkar att styrelsen i SKB ska utreda och se över och vidare ta fram nytt förslag till förändring av stadgarnas 20 §. I förslaget bör tas största hänsyn till att behandla alla medlemmar lika. Motionären menar att alla medlemmar i SKB ska ha lika stor möjlighet att kunna påverka beslut inom SKB. För att detta ska kunna uppnås krävs att fördelning av antal fullmäktige ändras till att andelen fullmäktige för kömedlemmar får utgöra högst 50 % av det totala antalet fullmäktige.

**Styrelsen** anför att motionärens förslag har framförts i liknande motioner vid tidigare föreningsstämmor. SKBs struktur med många medlemmar har gjort det nödvändigt att införa en representativ demokrati. Stadgarna ger hyresmedlemmarna ett större inflytande över föreningens verksamhet än vad de köande medlemmarna har. I SKBs 20 § anges att de köande medlemmarna högst får motsvara 40 % av fullmäktige. Detta är ett uttryck för uppfattningen att de beslut som stämman fattar och den verksamhet som SKB bedriver är av större betydelse för en medlem som hyr lägenhet av föreningen, än för en medlem som står i föreningens kö. SKBs styrelse finner att nuvarande representation är väl avvägd och ser ingen anledning att ändra fördelningen mellan de olika medlemsgrupperna.

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

## 8. Förändring av kösystem

av Carita Högmark, kömedlem

**Motionären** anför att av antal medlemmar i SKB så är det ca 9 % boende medlemmar och ca 91 % köande medlemmar. Nuvarande kösystem innebär att boende medlemmar behåller sin turordning vid byte av bostad i SKB. I förhållande till antal lägenheter och antal medlemmar så är nuvarande kösystem i allra högsta grad orättvist och gynnar en minoritet av medlemmarna i SKB. Redan boende medlemmar med lång kötid kan således byta till ledig lägenhet obegränsat antal gånger och ändå behålla sin kötid och det sker också i stor omfattning.

Motionären föreslår att kötiden ska reduceras med minst ett år efter det att boende medlem fått annan ledig lägenhet inom SKB. Detta skulle enligt motionären leda till att redan boende medlemmar skulle byta bostad i mindre omfattning än vad som sker idag. Samt att betydligt flera medlemmar i SKB skulle ges möjlighet att få hyra en lägenhet inom SKB då kötiden därav blir kortare.

**Styrelsen** anför att frågan har behandlats i en motion på 2012 års föreningsstämma. En fördel med SKBs system är att en hyresmedlem har möjlighet att söka en ny lägenhet vid t ex ändrad familjesituation. När hyresmedlemmen får en ny lägenhet blir samtidigt den tidigare förhyrda lägenheten ledig för uthyrning. 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 få lägenheter i förhållande till det stora medlemsantalet.

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

## 9. Mandatperioder för styrelseledamöter

av Anders Hansén, hyresmedlem  
Köksfläkten

**Motionären** menar att stadgarna bör ändras så att mandatperioder införs för ledamöter och suppleanter i SKBs styrelse. Egen erfarenhet och studier visar att engagemang, nyfikenhet och förmåga till nytänkande och alternativa analyser avtar successivt redan efter cirka fyra år i samma styrelse. Motionären anser att kontinuitet är värdefullt och en alltför snabb omsättning av personerna i styrelsen inte känns betryggande. Stabilitet och tryggheten i att det finns kolle-

ger i styrelsen med längre erfarenhet av styrelsearbetet än den egna är troligen viktigt. För att SKB ska kunna få ut mera av sina ledamöter (och suppleanter) bör dessa i förväg veta att utbyte sker efter ett visst antal år.

Motionären yrkar att stämman beslutar om följande stadgeändring: att ledamöter och suppleanter samt styrelsens ordförande får omväxlas så att deras sammanlagda tid i styrelsen högst uppgår till åtta år, att tiden som suppleant och ledamot oberoende av inbördes befattningar i styrelsen räknas samman så att tiden sammanlagt högst uppgår till åtta år, att övergångsbestämmelser införs så att högst tre ledamöter och två suppleanter samtidigt avgår på grund av 8-årsregeln.

## 10. Vad händer med långsittare?

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** anför att det i SKB finns för många långsittare i styrelse, hyresutskott och valberedning. Resultatet av deras uppdrag blir ofta slentrianmässigt och nonchalant och de tappar fokus på det egentliga uppdraget – den ekonomiskt bästa bostaden för medlemmarna. Motionären föreslår att valberedningen hjälper fullmäktige att utse en grupp medlemmar, cirka 5 personer, som får i uppdrag att ta fram ett nytt förslag till hur många gånger som samma person bör återväljas. Det vill säga att ange en bortre gräns på förtroendeuppdragstiden. Huvudorsaken till förslaget till ovan tidsbegränsning är att alla medlemmar (t ex av de ca 37 000 vuxna medlemmarna i SKB) ska känna sig välkomna och därmed vilja åta sig förtroendeuppdrag.

Motionären yrkar att valberedningen får i uppdrag att hjälpa fullmäktige-församlingen att utse medlemmar, cirka 5 personer, som inte är ledamöter i styrelsen, hyresutskottet eller valberedningen, att denna 5-grupp får i uppdrag att ta fram ett nytt förslag till hur många gånger som en förtroendevald person bör återväljas. I uppdraget ingår att därmed sätta en tidsmässig gräns för hur många år och/eller mandatperioder en person bör ha ett förtroendeuppdrag i SKB, att gruppen avrapporterar på ordinarie föreningsstämma 2014 och föredrar sitt förslag till beslut, att fullmäktigestämman år 2014 beslutar om tidsbegränsningen, samt eventuellt, om det bedöms nödvändigt, ändring i stadgarna.

**Styrelsens utlåtande över motionerna 9 och 10.**

**Styrelsen** instämmer med motionärerna om vikten av att ha kunniga och

engagerade personer i styrelsen och i andra förtroendevalda sammanhang inom föreningen. SKBs styrelse ska ha – och har – den kompetens som erfordras för att förvalta föreningens angelägenheter på bästa sätt. I detta sammanhang har valberedningen en strategisk roll med den viktiga uppgiften att föreslå lämpliga kandidater till t ex styrelsen för att denna ska ha en så stor bredd och erfarenhet som det är möjligt.

Ålder och frågan om hur länge man bör ha ett förtroendeuppdrag inom SKB kan man givetvis ha synpunkter på. Valberedningen gör en samlad bedömning av en persons lämplighet att fungera väl i aktuell förtroendeposition samt att denne bidrar positivt till föreningens utveckling. Styrelsen anser därför att en formell begränsning av antalet år i styrelsen inte är en bra och konstruktiv lösning. Det är valberedningen som ska bevaka att sammansättningen i styrelse, hyresutskott, revisorer m fl organ är den mest lämpliga, vilket också innefattar t ex antalet år med ett uppdrag.

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

## Valberedningens utlåtande över motionerna 9 och 10.

**Valberedningen** anför att bägge motionerna har det vällovliga syftet att medlemmarna i SKBs styrelse respektive förtroendevalda ska visa engagemang, nyfikenhet och förmåga till nytänkande och alternativa analyser. Valberedningen tror emellertid inte på begränsning i tid av förtroendeuppdragen eftersom vi människor är olika, en del människor kanske maxpresterar efter fyra år, en del håller glöden och förmågan vid liv långt upp i pensionsåldern.

Valberedningen har i många år genomfört årliga intervjuer med styrelsens ordförande och SKBs vd. Dessutom gör vi intervjuer med de flesta som står för omval och självklart med alla nya kandidater till förtroendeuppdrag. Valberedningen ska försöka skapa bästa möjliga sammansättning i styrelse och hyresutskott, så att de kan fungera väl och att diskussioner kan föras i en konstruktiv anda, allt för föreningens bästa.

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

## 11. Har köande medlemmar rätt att välja sina egna fullmäktige?

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** har vid flera ordinarie

årsmöten för köande SKB-medlemmar observerat, att de som är närvarande inte får välja de personer till fullmäktige, respektive fullmäktigesuppleanter som de vill ha som representanter för de köande i de beslutande organen. Motionären beskriver därefter hur det ordinarie medlemsmötet för köande 2012 gick till och menar att ordförande för mötet bryter mot 6 kap. 13 § i den ekonomiska föreningslagen om lika rätt för alla medlemmar.

Motionären yrkar att svensk lag ska följas. Inga medlemmar får diskrimineras av styrelsen, valberedningen eller annan medlem vare sig när det gäller val till förtroendeuppdrag eller i annat avseende, att samma rättighet, allt enligt den ekonomiska föreningslagen, gäller för ordinarie föreningsmöte med köande medlemmar som det gäller för boende medlemmar: att fritt välja den/de personer som de vill ha till förtroendevald i Stockholms Kooperativa Bostadsförening, ekonomisk förening samt att alla mötesdeltagarna på köandes årsmöte vid ingången skriver sitt namn och medlemsnummer på en lista/närvaroförteckning som bifogas köandes årsmötesprotokoll.

**Styrelsen** anför att ordinarie och extra medlemsmöten regleras i föreningens stadgar. Dagordningen är i huvudsak densamma för ordinarie medlemsmöte för hyresmedlemmar som för kömedlemmar, vilket framgår av stadgarna, § 18. Vid ordinarie medlemsmöte för kömedlemmar öppnas förhandlingarna av styrelsens ordförande eller den styrelsen utsett.

Vad avser val av fullmäktige och suppleant till föreningsstämma vid köande medlemmars ordinarie medlemsmöte kan kömedlem komma med nomineringsförslag. Medlemsmötet får genom majoritetsval bestämma helt själv vilka som ska utses till ordinarie fullmäktigeledamöter respektive suppleanter. Vad gäller val av ordinarie ledamöter behöver ofta på grund av avsågelser ett antal nya ledamöter väljas varje valår. Finns fler nomineringar än platser får medlemsmötet välja mellan kandidaterna. Om vakanser uppstått och om inga särskilda nomineringar funnits, har praxis varit att till nya ordinarie fullmäktigeledamöter välja de som står i tur på suppleantlistan. Uppstår sedan vakanser bland suppleanterna får mötet komplettera med val av nya suppleanter. Att utöka medlemskontrollen vid de köandes ordinarie medlemsmöte genom att skriva upp namn och medlemsnummer på en lista som ska bifogas protokollet innebär en onödig tidsåtgång. De köande medlemmar som deltar på medlemsmötet för köande medlemmar måste idag visa upp ett giltigt

medlemsbevis. Detta får anses som tillräckligt.

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

## 12. Kvalitetskrav på mötesledare

av *Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande*

**Motionären** anför att mötesledare på SKBs årsmöte för köande medlemmar inte uppfyller de lägsta kvalitetskraven som är nödvändiga för att yttrandefriheten och demokratin ska fungera. Med hänvisning till att köande medlemmar förväntar sig demokratiska rättigheter på ordinarie årsmöten vill motionären framföra sitt krav på att följande personer med dessa funktioner/ev. förtroendeuppdrag i SKB inte är mötesledare/ordförande: styrelseledamöter, ledamöter i valberedning, ledamöter i hyresutskott, anställda i SKB, f d anställda i SKB. Motionären yrkar att årsmötet 2013 beslutar att den här ovan beskrivna ordningen ska gälla på ordinarie årsmöten för köande medlemmar SKB.

**Styrelsen** konstaterar att enligt SKBs stadgar föreskrivs att medlemmötet för köande öppnas av styrelsens ordförande eller den som styrelsen har utsett. Det är alltså fullt möjligt för styrelsen att utse en utomstående person till ordförande. För att åstadkomma en förändring i aktuella regler krävs således en stadgeändring. Det ställs mycket stora krav på en mötesledare. Personen måste vara mycket noggrann och självklart följa stadgar och andra regler. Att som motionären föreslår att vissa förtroendevalda eller anställda ska vara förbjudna att väljas till ordförande för det aktuella mötet ligger inte i linje med föreningens demokratiska anda. Det gäller i stället att slå vakt om öppenheten inom föreningen.

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

## 13. SKB och demokratin

av *Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet*

**Motionären** konstaterar att SKB är en ekonomisk förening som står på en trygg kooperativ grund med en mycket väl utvecklad föreningsdemokrati. Trots detta konstaterande vill motionären peka på ett demokratiskt problem. Detta gäller föreningsdemokratin i förvaltningsenheterna. Motionären menar att SKB skall ta initiativ för att återerövra demokratin

där det behövs. Motionären yrkar att SKB skall undersöka hur demokratin fungerar i förvaltningsenheterna.

Detta skulle förslagsvis kunna ske via en enkätundersökning riktad till några boendemedlemmar och kvartersrådet. På detta sätt skulle SKB kunna se vilka stödinsatser som behövs och fortsätta att värna demokratin i förvaltningsenheterna.

**Styrelsen** anför att det är väsentligt att demokratin fungerar väl, såväl på föreningsnivå som ute i bostadskvarteren. Den demokratiska strukturen underlättar för alla SKBs medlemmar i kvarteren att kunna ha inflytande över föreningen och sitt boende. Även om kvartersrådsverksamheten inom de flesta förvaltningsområden fungerar mycket väl är det dock, som motionären nämner, viktigt att SKB arbetar aktivt med dessa demokratifrågor. Styrelsen tycker att det är en god idé att genom enkätundersökningar studera hur kvartersrådsverksamheten fungerar i våra bostadsområden och föreslår därför att denna möjlighet övervägs.

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

## 14. Kina kontra SKB!

av *Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken*

**Motionären** hänvisar till sin motion om Wilhelm Mobergs begrepp Demokratur från år 2012. I årets motion uppmanas att läsa igenom denna igen eftersom vi snart har riksdagsval. Vidare uppmanas till att därefter göra en saklig jämförelse mellan Kinas politiska system och SKBs politiska system. Motionären föreslår att fullmäktigeledamöterna ger sig själva i uppdrag att studera Kinas politiska system samt jämföra det med SKBs.

**Styrelsen** konstaterar att motionären vid tidigare föreningsstämmor fört fram liknande synpunkter som i årets motion. 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. SKB är en politisk 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, studera Kinas politiska system samt jämföra det med SKBs anses inte vara i linje med SKBs ändamålsparagraf och inte tillföra något av värde för föreningens verksamhet.

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

## 15. HyrÅga

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. Motionären menar att styrelse 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.

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 skall 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.

## 16. SKB och Egna Hem på höjden

av *Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken*

**Motionären** har i en 12-sidig motion skisserat ett scenario där SKB – Stockholms Kooperativa Bostadsförening – ombildas till det "nya" SKB – Sveriges Kooperativa Bostadsförening. Det nya SKB tillhandahåller i motionärens modell ägarlägenheter till sina medlemmar. Motionären föreslår riktlinjer, tänkbara konsekvenser, beräkningsmodeller för friköpningspris m m. Mot bakgrund av detta föreslår motionären

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

föreningsstämman att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp med representanter för styrelse, förvaltning, köande och boende för att göra en fördjupad utredning om nya förutsättningar för SKB i framtiden i enlighet med riktlinjerna i sin motion.

## 17. Utredning angående Mikael Möllers motioner "HyrÅga" (2012) och "Egna hem på höjden" (2008)

av *Ingela Engblom, fullmäktig, och Daniel Frölander, fullmäktigesuppleant Timmermannen*

**Motionärerna** yrkar att fullmäktige beslutar att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en utredning med avseende på Mikael Möllers motioner "HyrÅga" (2012) och "Egna hem på höjden" (2008).

## 18. Utred modellen med blandat ägande och hyra

av *Stellan von Zweibergk, kömedlem*

**Motionären** yrkar på att fullmäktige beslutar, med avseende på motionerna HyrÅga (2012) och Egna hem på höjden (2008), att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp med representanter för styrelse, förvaltning, köande och boende – gärna med såväl positiv som negativ eller tveksam spontaninställning till frågan – för att göra en fördjupad utredning om ny finansiering av SKBs bostadsbyggande i enlighet med riktlinjerna i motionerna.

**Styrelsens utlåtande över motionerna 15, 16, 17 och 18.**

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

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

ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. Motionen innehåller även förslag på hur sådana köp skulle kunna ske stegvis med en kombination av att äga och hyra sin lägenhet. Denna möjlighet skulle ges åt de idag boende hyresmedlemmarna, men inte åt kömedlemmarna. Ägarlägenheter innebär att lägenheterna sedan kan säljas fritt på den öppna marknaden och att SKB upphör. En omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar. Någon särskild utredning om ändring av SKBs upplåtelseform kooperativ hyresrätt behöver därför inte göras av samma skäl som tidigare framförts till föreningsstämman.

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

### 19. Inga ägarlägenheter – motsats till SKB

av *Jitka Slavik, fullmäktigesuppleant köande*

**Motionären** anför att HSB har en ideologi som medför att medlemmar säljer sina lägenheter. Ägarlägenheter är vision för HSB och deras efterföljare. Motionären yrkar att SKB ska ta marknaden för hyresrätter.

**Styrelsen** anför att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. En omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar. En omvandling till ägarlägenheter innebär att dessa kan säljas på den 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. SKB ska även i framtiden ägna sig åt kooperativa hyresrätter som upplåtelseform. Styrelsen uppfattar att motionären också är av denna uppfattning.

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

### 20. Stiger behovet av ett utvecklingsutskott?

av *Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande*

**Motionären** anför att det finns ett behov av ett utvecklingsutskott i SKB och hänvisar medlemmar och förtroendevalda till sina motioner nr 9, år 2011, och nr 25, år 2012, där argumenten, motiveringarna och förslag till organisation är dokumenterade. Motionären menar att det senaste verksamhetsåret (2012) med styrka har bekräftat att behovet av ett utvecklingsutskott till fullmäktige kvarstår oförändrat och yrkar därför att fullmäktige beslutar på ordinarie årsmöte år 2013 att inrätta ett nytt arbetsutskott till fullmäktige med namn utvecklingsutskott samt att utskottet i övrigt organiseras i huvuddrag enligt samtliga att-satser i motionärens yrkande i motion nr 25, år 2012.

### 21. Utvecklingsutskott

av *Stellan von Zweibergk, kömedlem*

**Motionären** yrkar på att fullmäktige beslutar i enlighet med idéerna om ett utvecklingsutskott (Utvecklingsutskott – ett nytt arbetsutskott till fullmäktige 25/2012) samt att detta utskott skall gå igenom rapporten "SKB 200" tillsammans med motionerna HyrÄga (2012) och Egna hem på höjden (2008) samt motionen Demokrati och informationsstrategi (2012). Denna utredning skall enligt motionären komma fram till hur den enskilde medlemmen bäst erhåller ekonomisk nytta i enlighet med de kooperativa principerna.

**Styrelsens utlåtande över motionerna 20 och 21.**

**Styrelsen** konstaterar att motioner med förslag om utvecklingsutskott tidigare har inkommit år 2011 och år 2012. Förslaget har alltså redan prövats. Föreningsstämman beslöt då att anse motionen för besvarad med vad som anförts i styrelsens utlåtande och att ett utvecklingsutskott inte var att rekommendera.

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. Det förtjänar att påpekas att utvecklings- och framtidsfrågor har en

mycket central plats i styrelsens arbete. För vissa specifika frågor tillsätts ibland 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.

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

### 22. Censur skall förbjudas.

av *Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken*

**Motionären** framhåller att hans motioner om ett nytt finansieringssystem från 2008 och 2012 skall, liksom andra motioner, vara tillgängliga för alla medlemmar. Ingen av dessa två är tillgängliga i motionsdatabasen. Motionären föreslår att fullmäktiges ledamöter uttalar att alla former av censur i samhället är förkastliga och att även censur i SKB är förkastligt.

**Styrelsen** konstaterar att motionären i båda dessa motioner använder sig av omfattande matematiska formler i dataprogram som SKBs motionsdatabas ej klarar att hantera. Detta är alltså orsaken till att de två motionerna hittills inte funnits med i vår motionsdatabas. Som en lösning har nu de bägge motionerna lagts in som pdf-dokument i motionsdatabasen. Det betyder att de är sökbara som rubrik och ingress och går att läsa i sin helhet via en tydlig länk på aktuell sida. Styrelsen anser att detta är en tillräcklig åtgärd för att hantera den uppkomna problematiken.

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

### 23. Motioner utan censur

av *Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande*

**Motionären** anför att alla former av ändringar i SKBs medlemmars motioner till föreningsstämman är censur och menar att väsentligt innehåll i motionerna hemlighålls av SKBs styrelse och anställda. Tilläggsord till motionens rubrik, såsom "om" eller "angående" behövs inte utan har en nedvärderande klang. Motionären

menar vidare att det inte finns några ekonomiska skäl till att göra de förkortningar som trycks i "Vi i SKB", då SKB tar in mellan 16 och 18 miljoner kronor om året i medlemsavgifter från köande medlemmar. Risken är att syftet och avsikten med motionen förvrängs och att motionen därmed missuppfattas.

Motionären yrkar att fullmäktige beslutar på årsmötet 2013 att all censur av motioner upphör, att alla motioner utan ändringar ingår som inlägg i tidningen "Vi i SKB" vårnumret, att innehållsförteckningen anger både motionens rubrik och motionärens namn.

**Styrelsen** anför att SKB aldrig ändrar innehållet i motioner. Emellertid sker förändringar av layout, eftersom motionshäftet ska ha ett enhetligt utseende. Uppenbara stavfel rättas liksom att SKB även förbehåller sig rätten att formulera en rubrik när sådan saknas. Avseende rubrik kommer SKB enligt motionärens förslag att från år till ta bort prepositionerna "angående" och "om" som tidigare är föregått motionens rubrik.

I sitt andra yrkande föreslår motionären att SKB ska trycka en separat bilaga till tidningen "Vi i SKB" med alla motioner i sin fulla längd. Förra året inkom motionären med en delvis likalydande motion som då avlogs av föreningsstämman. Motionshäftet tillställs varje fullmäktige och dessa kan därmed förbereda sig på ett bra sätt inför föreningsstämman. Övriga medlemmar i föreningen har också möjlighet att ta del av de motionstexterna genom att motionshäftet finns tillgängligt på SKBs hemsida eller få det tillsänt sig från SKBs förvaltning. Därutöver finns motionshäftet distribuerat i ett stort antal till varje kvarterslokal. Ett behov av ytterligare en version av motionshäftet i fullständig tryck kan därför inte anses föreligga. Av miljömässiga och ekonomiska skäl är det inte heller lämpligt att trycka en separat bilaga som motionären föreslår.

I sitt tredje yrkande föreslår motionären att motionshäftets innehållsförteckning kompletteras med motionärens namn. Styrelsen anser att detta är ett bra förslag som kan underlätta att snabbt kunna hitta i motionshäftet.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att anse motionens första att-sats besvarad, att avslå motionens andra att-sats samt att bifalla motionens tredje att-sats.

## 24. Avskaffande av det så kallade beredningsmötet

av Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten

**Motionären** anför att beredningsmötet, då fullmäktige, motionärer och styrelse har möjlighet att diskutera årets motioner, bör avskaffas. Motionären anser att namnet "beredningsmöte" är förvirrande eftersom mötet endast är en diskussionsgrupp och inte ett beredningstillfälle. Vidare anför i motionen att det är få fullmäktige som faktiskt närvarar på mötet då ingen skyldighet finns att delta. Eftersom deltagarna är uppdelade i tre grupper har varje person endast möjlighet att diskutera en tredjedel av motionerna. På samma sätt kan varje motionär endast argumentera för sina motioner i en grupp. Beredningsmötet ökar enligt motionärens mening inte förutsättningarna för att ett bra beslut fattas på stämman. Det är på föreningsstämman som alla fullmäktige behöver höra och diskutera argumenten. Motionären anser att beredningsmötet vare sig är viktigt eller nödvändigt då det inte står upptaget i SKBs stadgar. Om detta beredningsmöte avskaffas – och fullmäktige, motionärer, styrelse och förvaltning inte behöver avsätta tid för det – blir det enligt motionären bättre förutsättningar att hålla stämman en lördag i stället för en vardagskväll, med mer tid för olika frågor, som motionsbehandlingen, och mindre tidspress än de senaste åren.

Motionären yrkar att stämman beslutar att avskaffa det så kallade beredningsmötet.

**Styrelsen** anför att beredningsmötet tillkom för ett tiotal år sedan i syfte att fullmäktige skulle kunna förbereda kommande beslut i föreningsstämman. Motionernas stora antal gör att deltagarna numera delas upp i tre olika grupper med olika diskussionsämnen. Deltagarna väljer själva vilken grupp de vill tillhöra.

Motionären anser att namnet "beredningsmöte" är missvisande. Styrelsen vill dock framhålla att det framgår tydligt av inbjudan vad mötets syfte är. Närvaron på beredningsmötet har varierat under de år som mötet hållits. Men styrelsen uppfattar att de fullmäktigeledamöter och motionärer som faktiskt deltar i diskussionerna är mycket engagerade och att beredningsmötet därför uppfyller sitt syfte. Möjligheten att före föreningsstämman kunna diskutera årets motioner kan ses som en utvidgad möjlighet vid sidan av de möten som SKBs stadgar föreskriver.

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

## 25. Regler för stämmoprotokoll

av Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten

**Motionären** anför att SKB har regler för utformning av SKBs stämmoprotokoll, antagna genom bifall till motion 9 år 2008. Motionären har gått igenom protokollen från år 2009–2012 och menar att dessa regler inte alltid följts. Motionären exemplifierar i motionen avvikelser som denne hittat i protokollet från stämman år 2012. Ordförande vid stämman 2009–2012 var densamma som vid stämman 2008, när reglerna beslutades. Motionären anser att ordföranden därför borde känna till dem och frågar sig vilka åtgärder som har vidtagits inom SKB för att se till att reglerna är kända och tillämpas. De har inte publicerats bland övriga regler och riktlinjer på SKBs hemsida. Det är därför inte så konstigt om de förtroendevalda justerarna inte känt till dem.

Motionären yrkar att ge styrelsen i uppdrag att se till att beslutade regler för utformning av SKBs stämmoprotokoll följs, bland annat genom att uppmärksamma mötesordförande, mötessekreterare och justerare på dem samt att ge styrelsen i uppdrag att se till att publicera beslutade regler för utformning av SKBs stämmoprotokoll på SKBs hemsida bland övriga regler och riktlinjer.

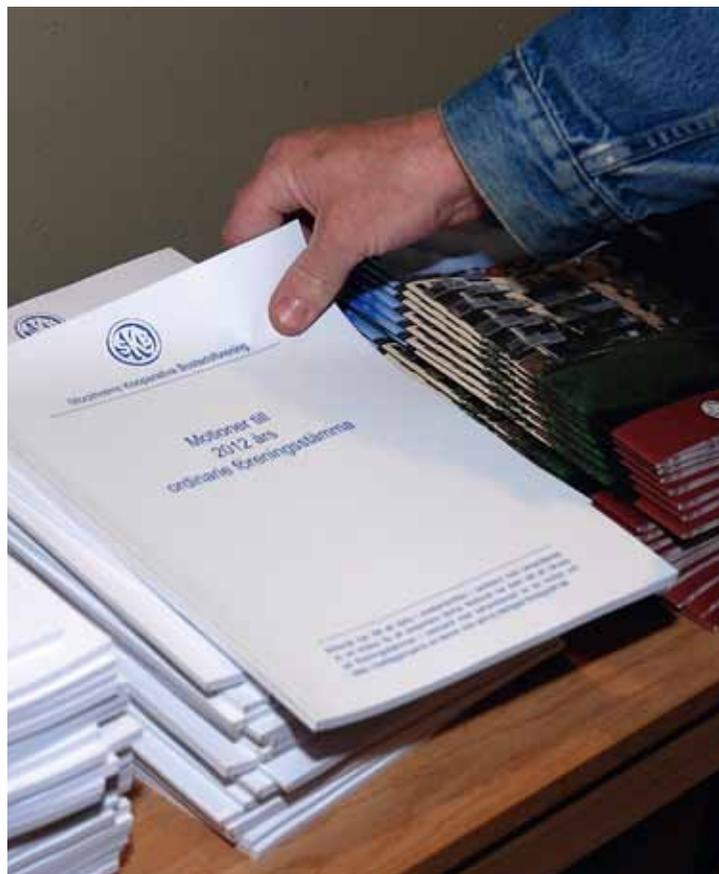
**Styrelsen** anför att utformningen av stämmoprotokollet 2012 ger en god och korrekt bild av vad som beslutats vid föreningsstämman. Stämмоordföranden leder arbetet vid stämman och sekreteraren utformar protokollet på det sätt som denna anser riktigt, med hänsyn tagen till de regler som stämman beslutade 2008. Stämмоordföranden och sekreteraren får information om beslutet från föreningsstämman 2008. Justerare erhåller dock sitt uppdrag vid aktuell stämman, och styrelsen delar därför motionärens mening att de beslutade reglerna för utformning av stämmoprotokoll ska publiceras på föreningens hemsida.

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

## 26. Förvirrande informationspublicering på hemsidan

av Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten

**Motionären** anför att det är förvirrande att likartad information finns



ROGER TIERNSTRÖM

på flera olika sidor på SKBs hemsida, varav två till och med har samma namn. Motionären syftar till sidorna *Regelverk och riktlinjer* som kan hittas under två olika flikar, nämligen under *Om SKB* och den andra under *Föreningsverksamhet*. Innehållet är inte identiskt men liknande konstaterar motionären. Lagar som kan återfinnas under dessa rubriker finns dessutom under ytterligare en sida, *Stadgar och lagtexter*, under fliken *Föreningsverksamhet*. Viss information publiceras alltså på tre olika sidor konstaterar motionären och tycker att det är både förvirrande och onödigt.

Motionären yrkar att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att se till att all information om lagar, stadgar, regler och riktlinjer samlas på en enda sida på SKBs hemsida istället för nuvarande tre sidor.

**Styrelsen** anför att SKB under vintern 2012/2013 har genomfört förändringar och omflyttningar av information under rubrikerna *Föreningsfrågor* och *Om SKB* på hemsidan. Arbetet har bland annat inbegripit de sidor som går igenom i motionen. Även från SKBs sida har slutmålet varit att samla de regelverk som styr SKBs verksamhet på en sida. Vid det tillfälle motionären studerat hemsidan var detta arbete ännu ej slutfört. Numer finns bara en

sida för samtliga regelverk placerad under rubriken *Föreningsfrågor*.

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

## 27. Kalendarium komplettering/ersättning

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

**Motionären** konstaterar att SKBs hemsida är fin. Den är snabb och har en enkel medlemsinloggning. En ändring önskas emellertid under rubriken *Föreningsfrågor* för att förenkla för medlemmarna att hitta lättare och göra innehållet något klarare. Motionären syftar till ett förtydligande av länken "SKB-året" och yrkar att detta ska byta namn till *Kalendarium/SKB Året* alternativt *SKB 2013*.

**Styrelsen** anför att motionären har rätt i att rubriken *SKB-året* på hemsidan är otydlig och att det inte klart framgår att SKBs aktiviteter presenteras på sidan. För att skapa större intresse och förtydliga att sidan innehåller aktuell information är numera rubriken ändrad till *Kalendarium 2013*.

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

## 28. Publicering av informationsstrategi eller riktlinjer för information och samråd

av Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten

**Motionären** anför att styrelsen vid stämman år 2000 fick i uppdrag att utarbeta riktlinjer för information om underhålls- och skötselfrågor med anledning av motion 5 om information och samråd i konkreta boendefrågor. Styrelsen skulle också utreda och precisera vilka frågor som skulle omfattas av samråd med kvartersråd. Den informationsstrategi som styrelsen har sagt ska följas bör enligt motionären självfallet finnas publicerad på SKBs hemsida, så att såväl förvaltningen som kvartersråd och övriga medlemmar kan se vad som gäller. På hemsidan finns dock ingen informationsstrategi och inte heller några riktlinjer om information och samråd.

Motionären yrkar att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att se till att publicera gällande informationsstrategi eller riktlinjer för information och samråd på SKBs hemsida bland övriga regler och riktlinjer.

**Styrelsen** anför, att det är ett rent förbiseende att informationsstrategin för planerat underhåll inte är publicerad på hemsidan. Det har rättats till och strategin finns nu redovisad under rubriken *Regler och riktlinjer*.

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

## 29. Vision – Kooperativ bilägande

av Jitka Slavik, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** anför att det är onödigt att varje människa äger en bil. Att producera bilar är slöseri med energi och i Stockholm tar man sig snabbt runt med SL. Enligt motionären behövs bara bilar när man storhandlar mat, eller vill åka på utflykt. Motionären yrkar att SKB ska äga minst en bil i varje område, som boende får boka via internet.

**Styrelsen** anför att SKB för närvarande håller på att undersöka möjligheten att samarbeta med en redan etablerad bilpool, där alla SKBs medlemmar och även anställda under yrkesutövning ska kunna delta. Att SKB själva skulle äga bilar och administrera en egen typ av bilpool i alla kvarter är inte aktuellt. Det är inte rationellt och inte förenligt med SKBs kärnverksamhet, att bygga och hyra ut bostäder till medlemmarna.

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

## 30. Användning av garageplatser

av Marie Nedinge, fullmäktigesuppleant, Barbro Norgren Forsberg, fullmäktig, och Lars Postner, hyresmedlem Låsten

**Motionärerna** anför att det finns få garageplatser i våra områden. För att förhindra att man istället för att parkera motorfordon i sitt garage använder garaget som extra förvaringsutrymme, föreslår motionärerna att SKB förtydligar i garagekontraktet med innebörden att garaget enbart får användas till parkering av motorfordon och förvaring av kringutrustning för dessa. Där det ändå förekommer att hyresgästen enbart använder garageutrymmet som extra förråd, föreslår motionärerna att SKB uppmanar hyresgästen att använda garaget till det som garaget är till för annars ska garageplatsen kunna sägas upp av SKB. Det förekommer att en hyresgäst behåller sitt garage vid avflyttning till ett annat SKB-område. Där det inträffar, föreslår motionärerna att SKB regelmässigt kontrollerar om avflyttande hyresgäst har garage och i så fall säger upp denna garageplats, så att garaget kan gå till nästa köande i området.

**Styrelsen** anför att alla yrkanden i motionen i princip ansluter till de regler som gäller redan idag. Ibland kan det vara svårt för SKB att känna till hur garagen används. De enbilsgarage som t ex finns i kv Låsten är låsta med ett lås som hyresmedlemmen har full rådgivning över, precis som till en lägenhet. SKB har alltså inte regelmässigt tillträde till utrymmet. Om det blir känt att garaget används felaktigt uppmanas hyresmedlemmen att vidta rättelse och om så inte sker kan uppsägning enligt hyreslagen bli aktuellt.

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

## 31. Motor/kupe-värmaruttag

av Göran Lindh, hyresmedlem Muraren

**Motionären** anför att SKB idag har motor/kupe-värmaruttag. Det kostar ca 100 kronor/mån året om oavsett energiuttag. Det sker en förändring i samhället där flera El-hybrid kan laddas för kortare körsträckor med el. Motionären menar att det vore lämpligast att kunna göra det vid sin p-plats. Motionären föreslår därför att SKB utreder möjligheten med energidebitering vid p-stolparna istället för dagens fasta pris, samt möjlighet att ladda dagens

El-hybrid och framtidens el-fordon via p-platsen.

**Styrelsen** anför att förslaget är intressant och borde utredas för att ta reda på om det går att genomföra utan orimliga kostnader eller administrativa problem. I SKBs kvarter Arrendatorn och Kronogården kommer laddstolpar till el- och hybridbilar att testas.

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

## 32. Cyklar i SKBs fastigheter – miljötänk och god motion

av Margareta Krantz, fullmäktig och sammankallande Målarpirater, och Ulla Wikander, fullmäktig och sammankallande Signallyktan

**Motionärerna** anför att framtidsvisionerna för Stockholm planeras för att fler och fler kommer att använda cykel under stora delar av året. Motionärerna önskar att SKB i både gamla hus och nybyggnationer ser över att cykelparkeringar/cykelgarage byggs eller förbättras, så att cyklar kan ställas under tak, att de kan låsas på säkert sätt och att de ändå är lätta att ta fram och ställa in, att luftpumpstationer alltid byggs i anslutning till cykelgaragen i varje nytt hus och att de också placeras ut vid några äldre, att SKB träffar avtal om rabatter för köp av cyklar, tillbehör och service på några cykelaffärer både i norra och södra delen av Stockholm samt att SKB utreder en tilläggsförsäkring för cyklar hos Folksam.

**Styrelsen** anför att det är viktigt att SKBs kvarter är utformade så att många ska kunna parkera sina cyklar på ett bekvämt och säkert sätt. I äldre kvarter sker förändringar av cykelparkeringarna, ofta i samband med en planerad upprustning av gården eller närmiljön. Normalt sköts cykelräkan i samråd med de olika kvarteren inom ramen för budgetdialogen om det planerade underhållet och de prioriteringar som görs i samband med den väl genomarbetade processen. Detta system fungerar utmärkt och frågan bör hanteras så även i fortsättningen. Fråga om att bygga luftpumpstationer bör också kunna klaras inom ramen för budgetdialogen i varje förvaltningsenhet.

SKB har ett system med rabatter till alla medlemmar genom något som kallas SKB-Plus. SKB är självklart öppen för en diskussion med intresserade cykelföretagare i syfte att hitta bra rabatter för medlemmarna.

Enligt uppgift från Folksam täcker nuvarande hemförsäkring sakskadorna upp till 20 000 kronor vid stöld av cykel. Detta torde täcka skada för de

alla flesta, varför någon speciell tilläggsförsäkring för cyklar inte kan anses vara aktuell.

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

## 33. Nästan 100 år och medlemmar vägras diskmaskin

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** anför att SKB i sina hyreshus har relativt hög kvalitet på köksskåp, spis, kyl-frys, golvbeläggning, ytbeläggning väggar och tak, enkel badrumsinredning. Det som saknas i nybyggda hyreslägenheter är diskmaskin. Att genomföra denna höjning av köksstandardens ryms ekonomiskt i den höga insatsen enligt motionären. Det behövs varken höjda hyror eller högre insatser i de nybyggda lägenheterna och SKBs kostnads- och intäktskalkyler visar att SKB har mycket goda marginaler för oförutsedda kostnader. Motionären hänvisar också till gällande avskrivningsregler för inventarier samt förhandling av pris med mängdrabatt. Motionärens slutsats är att den totala kostnaden för standardhöjningen med diskmaskiner i kök är försumbar.

Motionären yrkar att fullmäktigestämman år 2013 beslutar att diskmaskin i anpassad storlek till lägenhetens boendeyta från och med årsmötet 2013 ska vara standard i alla nybyggda fastigheter i SKB.

**Styrelsen** anför att föreningen hittills har valt att inte installera diskmaskiner som standard. De främsta skälen för detta är dels stora årliga kostnader för inköp och reparationer av maskinerna dels att alla faktiskt inte vill ha diskmaskin. De flesta av SKBs kök är förberedda för diskmaskin. För att säkerställa att installationen av privata diskmaskiner blir korrekt utförd subventionerar SKB idag den tekniska installationen. SKB kommer i kv Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal och kv Tältlägret i Fruängen, med inflyttningsstart hösten 2013 att erbjuda den nyinflyttade diskmaskin som ett tillval. Tillvalet betalas med en kontantinsats, inget läggs på hyran och diskmaskinen blir hyresmedlemmens egendom. Försöket kommer att noga följas och förlängas om det slår väl ut. Förvaltningsavdelningen kommer också under året att utreda om ett tillval av diskmaskin för medlemmarna i det befintliga beståndet kan utformas så att det blir attraktivt för medlemmarna ekonomiskt.

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

### 34. Inomhustemperatur

av Irene Montero, hyresmedlem  
Timmermannen

**Motionären** konstaterar att miniminivån för inomhustemperaturen i SKBs bestånd är bestämd till +20 grader. Beroende på bl a ålder och kroppskonstitution kan behovet för olika människor variera. Motionären menar också att byggnadens konstruktion påverkar. Motionären hänvisar till regler i arbetsmiljölagen. För Stockholms skolor skall temperaturen vara +20 grader i klassrumsarbete med flera elever. Är det däremot fråga om ensamarbete eller individuell undervisning ska temperaturen vara +21 grader. Motionären ser två olika lösningar. Antingen att öka temperaturen generellt i alla lägenheter till +21 grader eller att individuellt kompensera frystande boende med nödvändiga åtgärder

Motionären yrkar att SKB genomför en översyn av de nuvarande kriterierna för värme med hänsyn till de skillnader i värmeförbrukning som här ovan har framförts.

**Styrelsen** anför, att SKB alltid strävar efter att leverera en god inomhustemperatur i lägenheterna och följer då Socialstyrelsens riktlinjer. Dessa riktlinjer gäller under normala väderförhållanden och är en vägledning för att erhålla god inomhusmiljö för bostäder. I riktlinjerna rekommenderas att inte ha lägre temperatur än +20 grader under längre perioder. Under kortare perioder kan det naturligtvis avvika något från ideala förhållanden på grund av svårigheter att hålla en jämn temperatur i en hel fastighet. Det är alltid en avvägning mellan inomhustemperatur, energiförbrukning och kostnader. Att höja temperaturen i hela lägenhetsbeståndet blir alltför dyrt av både miljö- och kostnadsskäl. SKB strävar också att bidra till en minskad klimatpåverkan. I lägenheter med återkommande problem ska SKB självfallet försöka åtgärda felet.

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

### 35. Om brandvarnare

av Maud Lindgren, fullmäktig Bondesonen Större samt ledamot i valberedningen

**Motionären** anför, att för ungefär tio år sedan lät SKB installera brandvarnare i lägenheterna. Nu börjar batterierna ta slut hos många boende. Då förser SKB-personal hyresmedlemmen med ett 9V utbytesbatteri, alternativt blir man uppmanad att själv köpa ett

dylikt batteri. På skötselanvisningen (märkt både med SKBs logotyp och Deltronic brandvarnare, Modell B-1221-LBB/LB) står det dock under rubriken Batterivarning: "Varnaren har ett inbyggt ej utbytbart batteri som varar i ungefär 10 år. ... Då är det dags att byta brandvarnaren."

Motionären föreslår att SKB undersöker och därefter lämnar besked om brandvarnaren är förbrukad eller inte när medföljande batteri tagit slut och att SKB utreder vad det finns för möjligheter till att installera annan typ av brandvarnare (utan batteri).

**Styrelsen** konstaterar att motionären uppmärksammar SKB på ett tryckfel i skötselanvisningen för brandvarnare. Styrelsen informerar om att de brandvarnare som SKB installerade i början av 2000-talet har ett utbytbart batteri med en ungefärlig livslängd på 10 år. När batteriet börjar ta slut ger även denna brandvarnare ifrån sig korta ljudstötter och då ska batteriet bytas. Själva brandvarnaren håller ytterligare 10 år. SKB kommer att informera om detta på lämpligt sätt.

Att byta ut batteriförsörjda brandvarnare mot sådana som ansluts till elnätet är inte ekonomiskt försvarbart. När brandvarnarna om ca 10 år har tjänat ut, avses de att bytas ut mot nya likvärdiga, som kan monteras i samma fäste.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionens första att-sats samt att avslå motionen andra att-sats.

### 36. Utöka med flera kvarter som sorterar ut matavfall som omvandlas till biogas

av kvartersrådet i Vårberg genom Björn Gavelin, fullmäktig

**Motionärerna** anför att det idag endast finns ett fåtal SKB-kvarter som sorterar ut matavfall medan det i Stockholm är möjligt att göra så redan idag. Förändringen bör genomföras eftersom avfallsprodukten biogas används av mängder med fordon samt att sopmängden i våra kvarter minskar. Askberget efter förbränningen av soporna minskar dessutom. Motionärerna menar att SKB på detta sätt kan ta ytterligare ett steg framåt i miljöarbetet. Motionärerna vill att stämman bifaller motionen om utökning av komposterbart avfall där det är praktiskt/tekniskt möjligt.

**Styrelsen** delar motionärens uppfattning att mer matavfall ska samlas in. Det pågår för närvarande ett utvecklingsarbete i Stockholms stad som SKB

noggrant följer. Utvecklingsarbetet syftar till att bestämma vilket insamlingsystem av matavfall som man bedömer kommer att fungera bäst. SKB har insamling av matavfall i flera fastigheter med två av de tre alternativ som utreds av Stockholms stad. Styrelsen tycker att det är klokt att avakta vilket system staden väljer som huvudsystem och därefter anpassa föreningens matavfallsinsamling med hänsyn till det.

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

### 37. Fler fraktionskärl för sopsortering

av kvartersrådet i Vårberg genom Björn Gavelin, fullmäktig

**Motionärerna** konstaterar att det i dag inte finns några kärl för två mycket viktiga fraktioner, plast och förpackningspapper. I SKBs kvarter slängs dessa i brännbart, trots att dessa fraktioner hanteras separat i kommunens återvinningsstationer. Plast är en petroleumprodukt som är viktig att återvinna och förpackningspapper är också viktigt att återvinna istället för att elda upp. Ingen nyinvestering behövs enligt motionärerna. Det är bara att byta etikett på några kärl för t ex brännbart. Hyresmedlemmarna är motiverade, och där det är tekniskt/praktiskt möjligt så ska det genomföras. Motionärerna yrkar att stämman bifaller motionen om utökning av hämtbara fraktioner, givetvis där det är möjligt.

**Styrelsen** anför att frågan om fler fraktioner i återvinningsrummen har varit föremål för stämmans behandling flera gånger tidigare. Det motionärerna tar upp är att dela fraktionen brännbart i tre fraktioner – pappersförpackningar, plastförpackningar och övrigt brännbart. Ambitionen med detta är god och delas av styrelsen. SKBs förvaltning arbetar med att utreda frågan tillsammans med vår hämtningsentreprenör och kommer under året att slutföra detta arbete. Därefter återkommer förvaltningen med förslag på hur detta kan utvecklas. Det kommer sannolikt dock inte att kunna genomföras i alla kvarter p g a platsbrist. Föreligger det förutsättningar att ekonomiskt öka antalet fraktioner där plats finns ska det självklart genomföras.

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

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

### 38. Installation av elektriska dörröppnare i de hus som har tunga och svåröppningsbara portar

av kvartersrådet i Vale genom Dan Sjöberg, fullmäktig

**Motionärerna** anför att det finns ett problem med stora och tunga portar i kvarteret Vale. Boende har enligt motionären erhållit svar från SKB att detta skall lösas via bostadsanpassningsbidrag ifrån kommunen vilket förutsätter att personen ifråga har ett rörelsehinder. Motionärerna menar emellertid att även äldre personer och föräldrar med barn och barnvagnar drabbas negativt av tunga och svårhanterade dörrar. Motionärerna anför att det måste vara i allas intresse med en permanent lösning som underhålls av SKB och inte är beroende av bostadsanpassningar som är avsedd för en enskild. Detta är fastighetsägarens ansvar och ingen annans konstaterar motionärerna. Motionärerna föreslår att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag att utreda vilka fastigheter som ur allmän tillgänglighetssynpunkt behöver elektriska dörröppnare till portarna och att installera dessa.

**Styrelsen** anför att frågan om att installera elektriska dörröppnare i SKB kvarter har hittills hanterats via Bostadsanpassningsavdelningen inom Stadsbyggnadskontoret i Stockholms stad. De har kompetens att kunna avgöra hur detta bäst ska gå till. Bedömningen är generös, men kräver ett intyg från en arbetsterapeut. I motionen antyds även att detta är en nyttighet som även andra tycker är bra, exempelvis barn, föräldrar med barn och barnvagnar m m. De rör sig således i de fallen om en åtgärd för ökad bekvämlighet. Det är svårt att avgöra var en dörröppnare, av bekvämlighetsskäl behövs och var den inte behövs. Total kostnad för att installera i hela beståndet blir ca 15 mkr, reparationer och service oräknat.

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

Styrelsen anser att nuvarande kostnadsfördelning mellan det allmänna och föreningen är bra. Kostnaden för att generellt åtgärda installationen av bekvämlighetskäl är för hög samt att avvägningarna när det behövs respektive inte behövs blir för svåra.

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

**39. Legitimation för SKBs personal av kvartersrådet i Vårberg genom Björn Gavelin, fullmäktig**

**Motionärerna** anför att SKBs personal inte visar legitimation. De vill ofta inte ens säga sitt namn. Motionärerna vill veta att det är en behörig SKB-medarbetare som ringer på dörren eller rör sig i fastigheten. Detta bör i förlängningen innefatta även entreprenörer som utför arbete i SKBs fastighetsbestånd. Motionärerna vill att stämman bifaller motionen om ett legitimationskrav för SKBs personal.

**Styrelsen** anför att all personal på SKB har legitimation med SKBs logga på och att den ska uppvisas vid anmodan. Fastighetskötare, hantverkare och driftspersonal har arbetskläder i blått med SKBs logga väl synlig. Förvaltare, arbetsledare och andra tjänstemän har inte arbetskläder med SKBs logga, men samtliga har legitimation utfärdad med SKBs logga och ska uppvisa denna vid anmodan. För samtlig personal är det en självklarhet att presentera sig med namn om det inte är uppenbart för den boende vem man är.

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

**40. Trädgårdar på taken**

av Joel Ensjö, hyresmedlem Drevinge

**Motionären** anför att i New York och i många andra större städer har många fastigheter upplåtit takyta för så kallad "urban gardening" d v s man

använder takyta för trädgårdsodling. På många ställen görs detta i käll vilket gör att det oftast inte krävs någon eller väldigt lite ombyggnader av fastigheten. Detta gör också att odlingen blir flexibel och lätt kan flyttas undan vintertid. Motionären berättar vidare att dessa sköts oftast av intresserade boende under kooperativa former. På många håll har det här haft väldigt positiva miljöeffekter och skapat en starkare social gemenskap bland de boende. Takodlingar har också ökat attraktiviteten för många tidigare socialt utsatta områden.

Motionären yrkar att SKB utreder möjligheterna att upplåta takyta för trädgårdsodling samt att SKB gör kvarteret Drevinge till ett försökskvarter.

**Styrelsen** anför att SKBs befintliga fastigheter inte är byggda för att inrätta parker på taken. Att konvertera dessa hus för att anlägga parker på taken kan bli svårt att genomföra på grund av kravet på tillgänglighet och säkerhet vilket gör att det är förenat med avsevärda kostnader. På Årsta-fältet, där SKB nyligen fått en markanvisning, undersöker vi möjligheten att göra terrasser och delar av taken tillgängliga för de boende. Det sker då i konkurrens med solenergianläggningar.

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

**41. Förebyggande – Takkonstruktion för snöiga vintrar**

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

**Motionären** anför att det ställs höga krav på fastighetsägare att hålla tak fria från snö och is. Motionären yrkar att SKB, för att minimera kostnader för snöskottning, i nybyggnationer ser till att i möjligaste mån ha byggnadstekniska konstruktioner, takmaterial m m som gör att skottning inte behövs så ofta. Liksom i möjligaste mån verka för god arbetsmiljö och för att i bästa säkerställd utformning effektivt kunna skotta för dem som ska utföra arbetet.

**Styrelsen** anför att säkerhet har en mycket viktig och central roll i alla SKBs fastigheter. Vid upphandling av entreprenörer ställs alltid krav på säker arbetsmiljö vid utförandet. Vid projektering av nya byggnader finns en regel att konsulterna alltid ska projektera för säkert och miljövänligt utförande. I samtliga nya fastigheter utförs konstruktioner som hindrar snö- och isansamling på tak, hängrännor och stuprör.

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

**42. Elleverans med procent**

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

**Motionären** konstaterar att SKB Plus är ett mervärde för alla medlemmar, såväl boende som köande. Motionären föreslår därför en möjlighet för medlemmarna att få rabatt på elleverans. Med SKBs stora medlemsantal borde det enligt motionären vara intressant för både elleverantör och SKBs medlemmar.

Motionären yrkar att SKB undersöker möjligheten att erbjuda ett reducerat elpris till medlemmarna.

**Styrelsen** anför att SKB avser ta upp frågan om reducerat elpris till medlemmarna vid kommande förhandlingar med vår elleverantör.

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

**43. SKBs klimat och miljöansvar**

av Ulla Wikander, fullmäktig och sammanställande Signallyktan

**Motionären** konstaterar att SKB tar ett visst ansvar för att bygga klimatsmart och miljöansvarigt men att mer alltid kan göras. Motionären saknar dock en helhetsuppfattning vad SKB gör idag och önskar en presentation av detta.

Motionären önskar att SKB presenterar sin långsiktiga plan när det gäller att bygga miljö- och klimatanpassat på ett sådant sätt att SKB fortsätter att placera sig i första raden av byggare och förvaltare när det gäller att värna miljön och med hänsyn tagen till de klimatförändringar som väntas samt att SKB tillsätter en grupp experter – tagna också utifrån – för att arbeta vidare med att förbättra vår policy och planering när det gäller detta. Hur god den än må vara kommer den ständigt att kunna och behöva förändras efter senaste forskning och insikter.

**Styrelsen** anför att det för SKBs del är självklart att öka fokuseringen på miljöfrågorna i boendet. Styrelsen delar motionärens åsikt att det borde gå att bygga hus som nästan är självförsörjande i fråga om värmeförsörjning. Planer finns att göra ett fullskaleprov i något av de kommande nybyggnadsprojekten. Att ligga i framkant av tekniken är ofta väldigt kostsamt. Att avvakta lite ger oftast bättre utdelning på investerade medel. SKBs miljöplan, som revideras varje år, sträcker sig fem år framåt i tiden och anger färdriktningen i miljöarbetet. Miljöplanen omfattas av många olika aktiviteter för en förbättrad miljö- och energianvändning.

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

**44. Omgivningens inverkan på lägenheternas inre miljö**

av Ulla Wikander, fullmäktig och sammanställande Signallyktan

**Motionären** anför att den yttre miljön påverkar och förändrar trivsel och miljö på ett radikalt sätt inne i SKBs i övrigt utmärkta lägenheter och försämrar dem. Som exemplen nämns byggnadsarbeten i Fredhäll. Motionären önskar att SKB tar ett större ansvar för hur den yttre miljön påverkar vår inomhusmiljö genom att SKB för det första ta upp denna fråga – d v s hur utermiljön samspelar med och påverkar den av SKB byggda bostaden – i sin helhet, både när det gäller redan befintliga hus och vid nybyggen. En ordentlig utredning kunde vara på sin plats. Det bör göras en långsiktig avsiktsplan för hur SKB ska förhålla sig, både vid förändringar omkring redan byggda hus och i vilka lägen SKB överhuvudtaget ska acceptera att bygga nya hus, att SKB verkar som remissorgan gentemot Stockholms stad och dess planer och då ser till att tillvarata sina hyresmedlemmars intressen när det gäller en sund, lugn och hälsosam omgivning omkring husen, att SKB vidtar konkreta åtgärder för att skydda hus som blivit eller kommer att bli buller- och dammstörda eller inte längre kommer att få någon sol. Att sätta in treglasfönster i utsatta hus borde vara prioriterat. Hus mot Essingeleden borde fått sådana för länge sedan.

**Styrelsen** anför att motionären tar upp viktiga frågor om hur SKB ska förhålla sig när staden planerar för ny bebyggelse i sin strävan att få fram nya bostäder och samtidigt värna om de befintliga. När SKB deltar i nya utvecklingsområden genomförs projekteringen med stort fokus på både yttre och inre miljö. Om nya bostäder planeras intill våra fastigheter blir vi informerade och bevakar då alltid SKBs intressen. En viktig fråga är alltid hur SKBs lägenheter kommer att påverkas av de nya förutsättningarna. Styrelsen delar motionärens åsikt att det borde prioriteras att vidta bättre ljudavskärmade åtgärder, som till exempel treglasfönster, i de mest utsatta byggnaderna.

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

**45. Nyproduktion för vem?**

av Tommy Pettersson och Åke Mezán, hyresmedlemmar Brunbäret

**Motionärerna** konstaterar att det bland våra medlemmar är en överrepresentation av unga medlemmar.

Andelen smålägenheter är under-representat i förhållande till hur Stockholms befolkning lever där andelen singelhushåll är 59 % (källa SCB). Vidare är det idag endast nyproduktionen som ger en rimlig möjlighet till en liten bostad för en person trots över 20 års kötid. Kostnaden för nyproduktionen är dock alltför hög att bära även för en ungdom med normal inkomst.

Motionärerna yrkar att andelen mindre lägenheter i nyproduktionsprogrammen ökar mot ett bättre överensstämmande med verklighetens stora andel ensamhushåll i Stockholm samt att produktionskostnaderna ska sänkas så att därmed hyreskostnaderna sänks.

#### 46. Varför byggs inte några 1:or?

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** anför att efterfrågan och behovet av lägenheter som kallas köksettor, rum med kokskåp, compact living, rum med kokvrå blir större för varje år. Alla personer med små inkomster behöver bostad och de behöver en bostad som har låg (om man nu kan kalla den låg?) insats och låg hyra. Antalet intresseanmälningar till de 1:or som blir lediga till uthyrning är mellan 50 och 100–200. Fastigheterna *Muraren*, *Täby*, *Tältlägret i Fruängen* saknar 1:or. *Tant Gredelin i Annedal* har 5 stora 1:or, 40–52 kvm lägenheter och *Tant Brun i Annedal* har ingen 1:a. Argumentet från styrelsen att det kostar mer att bygga små lägenheter stämmer men är inte ett hållbart argument för en kooperativ ekonomisk förening som i första hand ska bygga för medlemmarnas behov av lägenheter till en månadskostnad som är anpassad till både medlemmar med låga inkomster och med höga inkomster.

Motionären yrkar att årsmötet 2013 beslutar att styrelsen bevakar och tillgodoser medlemmarnas bostadsbehov med att bygga små lägenheter, 1:or, i alla nybyggda fastigheter.

#### Styrelsens utlåtande över motionerna 45 och 46.

**Styrelsen** anför att det i SKBs bestånd finns många små lägenheter men håller med om att det ändå finns behov av mindre lägenheter i de nyproducerade områdena. Små lägenheter är dyra att producera per ytenhet men blir naturligtvis billigare att hyra per månad. Synpunkterna som framförs är viktiga och SKB ska framöver försöka överväga att producera fler mindre, effektiva, lägenheter. Vid valet av

material och utförande har det genom åren utarbetats en manual för att säkerställa god miljö, praktiskt utförande och vackra hus, vilket leder till låga livscykelkostnader. SKB försöker se till helheten och strävar alltid efter en ekonomisk optimal produkt och samtidigt inte ge avkall på god kvalitet för att tillgodose kravet på en praktisk och ekonomisk förvaltning under husets livstid.

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

#### 47. Byggstopp ger skydd mot hyreshöjningar

av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyrvinge

**Motionären** anför att ett byggstopp kommer att ge en viss garanti för att hyrorna inte kommer att höjas de kommande åren. SKB har expanderat kraftigt under många år menar motionären och nu behövs ett uppehåll för att amortera. Det är ett dåligt alternativ att höja insatsen anser motionären, eftersom de boende ändå får ta risken att nyproducerade bostäder blir svåra att hyra ut. Detta skulle leda till att de boende måste betala mer via hyran för att täcka upp för både uteblivna hyresintäkter och uttagna insatser.

Motionären yrkar på att röstning sker i följande ordning och bifall för bästa alternativet: att skjuta upp alla byggstarter på obestämd framtid inklusive Muddus, Basaren, Nockeby, Persikan och Årstafältet eller att skjuta upp byggstart av: Basaren, Nockeby, Persikan, Årstafältet på obestämd framtid.

**Styrelsen** anför att frågan om SKBs nyproduktion har diskuterats vid ett flertal tillfällen och föreningsstämman har vid samtliga tillfällen ansett det som angeläget att nyproduktionen av lägenheter fortsätter. Den framtida utbyggnadstakten bestäms i allt väsentligt av föreningens ekonomiska situation. Det grundläggande är givetvis att det finns ett intresse hos medlemmarna för nyproduktion. Det bör i detta sammanhang påminnas om att föreningens stadgar anger att huvudsyftet med föreningen är att bereda sina medlemmar tillgång till lägenheter. Risken att i nyproduktion stå med tomma lägenheter likväl som att risken för att nyproduktionen skulle medföra höjda hyror i det befintliga beståndet bedöms som mycket liten.

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

#### 48. Bygg längre ut från Stockholms innerstad!

av Magnus Thelin, fullmäktigt Gröndal

**Motionären** anför att SKB inte bör begränsa sitt bostadsbyggande till Stockholms stad eller kranskommunerna runt Stockholm, utan bör söka markanvisningar längre ut från staden. SKB borde lättare kunna få dessa markanvisningar. Motionären menar att dessa också torde vara billigare. Dagens goda kommunikationer till Stockholm, gör det attraktivt för bostadssökande att hyra av SKB. SKB är idag ett bostadsföretag med mycket god ekonomi, vilket borde innebära att SKB klarar igångsättandet av fler bostadsprojekt. Nya lägenheter minskar antalet köande samtidigt som man får in nya insatser. Motionären anför att det inte finns något i stadgarna som förhindrar att SKB bygger längre ut från Stockholm. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar bifalla motionen om att bygga längre ut från Stockholm.

**Styrelsen** anför att SKBs nyproduktion historiskt sätt har koncentrats till innerstaden. Det är sedan länge känt att bostadsefterfrågan är större ju närmare innerstaden bostäderna är belägna. Tillgången på möjliga byggprojekt i innerstaden är dock begränsad och konkurrensen om tillgängliga byggprojekt har ökat. Detta har med tiden gjort att SKBs byggd bostäder även i ytterstaden. Dock är hyrorna i nyproduktionen höga varför det kan finnas risk för uthyrningssvårigheter i mer perifera lägen.

Det bedöms för närvarande för riskfyllt att bygga bostäder i andra städer. SKB måste dessutom etablera ytterligare en förvaltnings- och serviceapparat med lokal anknytning vilket leder till ökade förvaltningskostnader inom föreningen. Sammantaget gör styrelsen den bedömningen att den framtida nyproduktionen tills vidare bör ske i Stockholms stad och dess grannkommuner.

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

#### 49. Vision 2014 – Köpa lägenheter i gamla bostadsområden

av Jitka Slavik, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** anför att när hon 1978 blev medlem i SKB, kunde man få lägenhet i Tensta, efter bara två månader. Mer än hälften av medlemmarna var boende medlemmar. Motionären yrkar att SKB ska köpa så många

gamla bostadsområden, i Stockholms län (som kommuner vill sälja), att SKB har mer än 40 000 lägenheter 31 december 2014.

**Styrelsen** anför att det finns vissa problem förknippade med förslaget att köpa in fastigheter i redan etablerade bostadsområden. Bl a är lägenheterna redan uthyrda till andra hyresgäster vilket gör att lägenheterna blir tillgängliga för SKBs medlemmar först på sikt i samband med avflyttningar etc. Under förutsättning att eventuella förvävsobjekt har rätt pris, läge, skick osv är styrelsen beredd att positivt pröva förvävs-erbjudande i framtiden. Att göra så stora fastighetsförvärv att föreningen skulle ha mer än 40 000 lägenheter 31 december 2014 är dock helt orealistiskt.

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

#### 50. Framtida pensioner!

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** hänvisar till dokumentet *Swedish pensions under stress* där KG Scherman diskuterar det svenska pensionssystemet. I korthet kan skriften sammanfattas: Den socialdemokratiska regeringen Ingvar Carlsson tog 258 miljarder ur de svenska pensionskassorna 1994. Med 5 % årlig ränta är skulden nu uppe i 651 miljarder kronor. Hade de 258 miljarderna investerats i bostäder hade mer än 10 % årligen kunnat erhållas. SKB kan idag hjälpa sina medlemmar genom att återgå till den ursprungliga principen "SKB höjer inte hyran". Motionären föreslår fullmäktige att en diskussion startas vars mål är att ange hur medlemmarna ska hjälpas ekonomiskt nu och i framtiden.

**Styrelsen** anför att SKBs huvudsakliga syfte är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Det är inte en uppgift för SKB att närmre överväga hur medlemmarna ska hjälpas i sin individuella ekonomi. Det är inte i linje med SKBs ändamålsparagraf.

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

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

### 51. Finansiering av tillval vid utbyte av köksutrustning – utökad användningsområde för lägenhetsfonden

av Agneta Löthgren, fullmäktigesuppleant Kartagos Backe

**Motionären** anför att styrelsen tidigare har uttryckt att SKB har som ambition att föreningens lägenheter ska ha en god standard och med en utrustning i kök som underlättar medlemmarnas vardag. När äldre utrustning tjänat ut borde den därför rimligen bytas ut till tidsenlig standard. Motionären konstaterar att om man i dagsläget ska få en modern spis när man bor i en äldre lägenhet måste man göra tillval som kostar extra. Lägenhetsfondens användningsområde borde kunna utökas så att fonden även kan användas för SKBs tillval när köksutrustning måste bytas ut. Motionären yrkar att SKB behandlar frågan om lägenhetsfond och tillval, att förvaltningen ser över möjlighet till förändring samt att om så behövs utarbetar förslag till eventuell stadgeändring.

**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. Detta har stor betydelse för de boendes trivsel och upplevelser av det egna boendet. Om ytterligare delar ska påföras fonden måste endera fondens beräkningar göras om och ytterligare påslag göras på hyrorna alternativt att fonden inte kommer att täcka det som den idag är beräknad för. Att påföra nya delar som t ex byte av spis eller kyl/frys 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 är önskvärd. Det nuvarande systemet gagnar de flesta hyresmedlemmar.

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

### 52. En borte gräns för betalning av säkerhetsdörrar

av kvartersrådet i Vårberg genom Björn Gavelin, fullmäktig

**Motionärerna** anför att en säkerhetsdörr ger större trygghet än de lätta trädörrar som finns i fastigheten Vårberg sedan 1967. En säkerhetsdörr som kostar tiotusen kronor skulle lätt kunna avbetalas på en tioårsperiod via ett hyrespålägg på hundra kronor per månad. Motionären konstaterar att hyrespålägget i nuläget är permanent. Vårbergs kvartersråd ser det som kommersiell verksamhet och att det inte är förenligt med medlemmars rimliga boendekostnader. Lägenheten med den hyra som är, skall vara inbrottsäker menar motionärerna. Det skall inte vara någon extra kommers som innebär en evig hyreshöjning. Därför yrkar motionärerna på en förändring där en borte gräns sätts då säkerhetsdörren är betald. Därefter ska hyrespålägget för säkerhetsdörren tas bort.

**Styrelsen** anför att SKBs lägenheter är utrustade med väl fungerande ytterdörrar men att hyresmedlemmen kan byta ut denna mot en säkerhetsdörr. Eftersom det handlar om att byta ut en fungerande komponent i fastigheten får hyresmedlemmen erlagga föreningens självkostnader för detta. Kostnaden uppgår till ca 15–20 000 kr beroende på dörr och lägenhetstyp. Säkerhetsdörren blir genom installationen ett fastighetstillbehör och om dörren i framtiden går sönder byter SKB ut den mot en liknande dörr. Eftersom 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. Sättet att beräkna hyrestillägget för en säkerhetsdörr är gemensamt för aktörer inom bostadsbranschen.

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

### 53. Översyn av riktlinjerna för hyressättning

av kvartersrådet i Kampementsbacken; Magnus Ulvesjö, fullmäktig, Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant, Ninni Johansson, Eila Friberg, Klas Nilsson, Magnus Olsson

**Motionärerna** anför att genom beslutet om stadgeändringar år 2002 och beslutet om riktlinjer för hyressättning år 2003, som bekräftades genom beslutet om ändringar av hyresriktlinjerna år 2009, har fullmäktige beslutat att hyressättningen ska förändras till

en mer marknadsanpassad modell. Motionärerna menar att denna kursändring av hyressättningen ger vissa oönskade effekter och väcker en del frågor som exempelvis om någon konsekvensanalys genomförts och om det finns det någon uppföljning. Motionärerna anser att det är en olycklig utveckling om trogna medlemmar, som kanske har mer än 50 års medlemskap och i många år haft pengar insatta hos SKB, inte längre har möjlighet att välja en "attraktiv" lägenhet eftersom den skulle bli för dyr både vad gäller hyra och insats eller till och med tvingas flytta ifrån den lägenhet man sedan länge bott i.

Motionärerna yrkar att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en utredning för översyn och uppföljning av riktlinjerna för hyressättning enligt de riktlinjer som anges i motionen.

### Hyresutskottets utlåtande över motion 53.

**Hyresutskottet** anför att i hyresriktlinjerna som antogs vid 2003 års föreningsstämma och som förtydligades vid 2009 års föreningsstämma, anges tydligt vilka faktorer som ska påverka hyressättningen. Där ingår inte att anpassa hyrorna till vad som skulle bestämmas på en fri marknad. Den spärr som finns på maximalt 4 procent hyreshöjningsskillnad utesluter i praktiken att marknadshyror införs.

Det påstås vidare i motionen att det finns en fara för att trogna medlemmar med lång kötid inte längre skulle ha möjlighet att välja en "attraktiv" lägenhet. Ingenting i de senaste årens utveckling tyder på att så skulle vara fallet.

I beslutet om hyresriktlinjer vid 2009 års föreningsstämma ingick att hyresutskottet i de årliga hyressamråden med styrelsen skulle följa hyresutvecklingen. I hyressamråden sker i enlighet med detta en diskussion om hyressättningen i SKBs lägenhetsbestånd och görs en bedömning av hyressättningen. Vidare beslutades vid 2009 års föreningsstämma att en ny utvärdering skulle göras efter ytterligare 5 års tillämpning d v s efter hyressamrådet för hyrorna för år 2015. Hyresutskottet anser inte att hyresutvecklingen de senaste åren är sådan att en tidigare läggning av denna utvärdering är motiverad.

### 54. Hur ska hyra fördelas?

av Carl-Henric Bramelid, fullmäktig köande samt ledamot i valberedningen

**Motionären** anför att styrelsen i samråd med hyresutskottet har beslutat att

hyreshöjningen för år 2013 skulle bli 11 kronor per kvadratmeter. Motionären ställer sig frågan hur väl beslutet stämmer överens med § 42 andra meningen i stadgarna. Motionären hänvisar dessutom till fullmäktiges separata beslut som togs på föreningsstämman 2003 (§ 22 i protokollet) i ett klagande syfte.

Eftersom samma hyresökning har skett på samtliga SKBs kvarter, anser motionären att man inte kan ha tagit hänsyn till några som helst relativa värden (standard, läge, ålder och andra faktorer). Hyreshöjningen strider mot fullmäktiges beslut ovan (stadgar och förtydligande). Motionären vill däremot inte riva upp beslutet, utan önskar att styrelsen i samråd med hyresutskottet beslutar om hur hyreshöjningen ska fördelas i en sorts "fördelningsnyckel" som är baserad på stadgar och beslutet om förtydligande av § 42.

Motionären yrkar att styrelsen får i uppdrag att ta fram en "fördelningsnyckel" för hur hyreshöjningar ska fördelas i framtiden, i samråd med hyresutskottet.

### Hyresutskottets utlåtande över motion 54.

**Hyresutskottet** anför att en arbetsgrupp med uppgift att utvärdera de nya hyresriktlinjerna redovisades vid fullmäktigemötet 2009. Där konstaterades bl a att hyresriktlinjerna hade fungerat enligt intentionerna under de fem år som de då varit i tillämpning. Dock ändrades, på arbetsgruppens förslag vid stämman 2009, begreppet relativt värde i hyresriktlinjerna och ersattes med samma mening som andra meningen i § 42, d v s hyressättningen ska baseras på lägenheternas storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.

I hyressamråden har det mera varit regel än undantag att den beslutade hyreshöjningen har fördelats så att lägenheterna i äldre bostadsbestånd i attraktiva lägen och med låga hyror har fått något högre hyreshöjningar än nyare och dyrare lägenheter samt lägenheter i ytterområden.

Vid årets hyressamråd accepterade hyresutskottet styrelsens förslag att det kunde vara rimligt att fördela hyreshöjningen lika över hela beståndet. Hyreshöjningen var relativt låg och påverkar inte den övergripande hyresstrukturen inom SKB mer än marginellt. Att göra ett undantag från fördelning enligt § 42 för ett enskilt år anser hyresutskottet vara möjligt utan att bryta mot stadgar och hyresriktlinjer.

Hyresutskottet har i diskussioner med styrelsen fört fram att det vore

önskvärt med någon typ av fördelningsmodell som kunde tillämpas i samband med hyressamrådet och utläggning av respektive års hyror. Det är emellertid inte en lätt uppgift att ta fram en fördelningsmodell. En sådan skulle behöva ses över med jämna mellanrum eftersom fastigheterna inom SKBs bestånd ändrar karaktär beroende på ombyggnader, renoveringar, stadens utveckling etc.

#### **Styrelsens utlåtande över motionerna 53 och 54.**

**Styrelsen** anför att grunderna för beräkning av hyrorna finns i föreningens stadgar § 42. Till ytterligare stöd för föreningens hyressättning finns föreningens riktlinjer för hyressättning antagna av föreningsstämman 2009. En successiv marknadsanpassning av hyrorna, som det påstås i motionen från Kampementsbackens kvartersråd, finns det således inte grund för.

Att i förväg fastställa en fördelningsnyckel för hur hyreshöjningar ska fördelas i framtiden är svårt för att inte säga omöjligt. Vid det årliga hyressamrådet är det förtroendevalda hyresutskottet respektive styrelsen som ska göra en bedömning av hur de olika fastigheterna ska hyressättas i förhållande till varandra. Det är upp till styrelsen och hyresutskottet att tillämpa riktlinjerna på ett klokt och rättvist sätt vid kommande hyressamråd.

Under de år som föreningens hyresriktlinjer funnits har SKBs hyreshöjningar varit måttliga jämfört med andra bostadsföretags. Med skäl kan därför sägas att såväl hyreshöjningar som hyresfördelningar varit rimliga och gjorts med gott omdöme. I kvarteret Kampementsbacken, uppgår dagens hyra till i genomsnitt 958 kronor per kvadratmeter och år, vilket är näst lägst av SKBs innerstadsfastigheter och även bland de lägre om samtliga lägenheter i beståndet räknas med. Det går därför inte att med fog säga att kvarteret har åsatts för hög hyra i relation till alla andra lägenheter inom föreningen.

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

## VÅRENS MEDLEMSMÖTEN

### **BOENDES ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN**

Den 15 april 2013 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 6 maj kommer 53 möten att hållas runt om i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna i det norra distriktet, norr om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år.

Årsredovisningar och motionshäften kommer att distribueras till 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**

Tisdag den 7 maj 2013 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. Det innebär att det är val av fullmäktige och suppleanter för de köande medlemmarna i år. Sammanlagt ska 45 ledamöter och lika många suppleanter väljas för tiden fram till och med 2015 års föreningsstämma.

### **OM ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN**

#### **GÅ PÅ MÖTET!**

Att delta i det ordinarie medlemsmötet är ett bra sätt för dig som SKB-medlem att hålla dig underrettad 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 – totalt 54 motioner 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



## 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, lägga den i ett kuvert och skicka den till SKB, Box 850, 161 24 Bromma, så ser vi till att avbeställa tidningen åt dig.



# KALLELSE TILL 2013 ÅRS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE MED KÖANDE MEDLEMMAR

**Datum och tid: tisdagen den 7 maj 2013 kl. 18.00. Lokal: Lyran Konferens Polstjärnan, Sveavägen 77. T-bana: gröna linjen till station Odenplan, uppgång Odenplan, eller station Rådmanngatan, uppgång Handels-högskolan. 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. Val av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2015 års ordinarie föreningsstämma hållits
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av motioner
  - 1 Fler visningar av lediga lägenheter
  - 2 Hur går byten till i SKB, vilka får byta lägenhet, går det att byta lägenhet?
  - 3 Byta Bostad på papper
  - 4 Otillåtet boende
  - 5 Orättvis behandling av medlemmar som missat att bospara
  - 6 Undantag från regeln om bosparande upp till 20 000 :- för att behålla köplats för boende som redan har uppkommit till den tidigare bospargränsen 10 000 :-.
  - 7 Ändra andelen fullmäktige för kömedlemmar
  - 8 Förändring av kösystem
  - 9 Mandatperioder för styrelseledamöter
  - 10 Vad händer med långsittare?
  - 11 Har köande medlemmar rätt att välja sina egna fullmäktige?
  - 12 Kvalitetskrav på mötesledare
  - 13 SKB och demokrati
  - 14 Kina kontra SKB!
  - 15 HyrÅga
  - 16 SKB och Egna Hem på höjden
  - 17 Utredning angående Mikael Möllers motioner "HyrÅga" (2012) och "Egna hem på höjden" (2008)
  - 18 Utred modellen med blandat ägande och hyra
  - 19 Inga ägarlägenheter – motsats till SKB
  - 20 Stiger behovet av ett utvecklingsutskott?
  - 21 Utvecklingsutskott
  - 22 Censur skall förbjudas.
  - 23 Motioner utan censur
  - 24 Avskaffande av det så kallade beredningsmötet
  - 25 Regler för stämmoprotokoll
  - 26 Förvirrande informationspublicering på hemsidan
  - 27 Kalendarium komplettering/ersättning
  - 28 Publicering av informationsstrategi eller riktlinjer för information och samråd
  - 29 Vision – Kooperativ bilägande
  - 30 Användning av garageplatser
  - 31 Motor/kupe-varmaruttag
  - 32 Cyklar i SKBs fastigheter – miljötänk och god motion
  - 33 Nästan 100 år och medlemmar vägras diskmaskin
  - 34 Inomhustemperatur
  - 35 Om brandvarnare
  - 36 Utöka med flera kvarter som sorterar ut matavfall som omvandlas till biogas
  - 37 Fler fraktionskärl för sopsortering
  - 38 Installation av elektriska dörröppnare i de hus som har tunga och svåröppningsbara portar
  - 39 Legitimation för SKBs personal
  - 40 Trädgårdar på taken
  - 41 Förebyggande – Takkonstruktion för snöiga vintrar
  - 42 Elleverans med procent
  - 43 SKBs klimat och miljöansvar
  - 44 Omgivningens inverkan på lägenheternas inre miljö
  - 45 Nyproduktion för vem?
  - 46 Varför byggs inte några 1:or?
  - 47 Byggstopp ger skydd mot hyreshöjningar
  - 48 Bygg längre ut från Stockholms innerstad!
  - 49 Vision 2014 – Köpa lägenheter i gamla bostadsområden
  - 50 Framtida pensioner!
  - 51 Finansering av tillval vid utbyte av köksutrustning – utökad användningsområde för lägenhetsfonden
  - 52 En bortre gräns för betalning av säkerhetsdörrar
  - 53 Översyn av riktlinjerna för hyressättning
  - 54 Hur ska hyra fördelas?
- 9 Övriga frågor