

I DETTA NUMMER

En driftteknikers dag på jobbet
Kalas och vernissage
Fullmäktigedag med byggtema
SKB ökar målet för bostadsbyggandet
Årsredovisning i korthet
Motioner i sammandrag

Vin SKB

MEDLEMSTIDNING FÖR STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

APRIL 2014



Mattias Lundmark
– EN DRIFTIG TEKNIKER

EN MOTIONS VÄG

FRÅN IDÉ
TILL BESLUT

LÄS ÅRETS MOTIONER
SID 35-47

21. Jämförelse av två...
22. Jakten på mormo...
23. Privat uthyrning -...
24. Farmor skall bet...
25. ...
26. ...
27. vinnare och förlö...
28. Jämförelse av två...
29. Jämförelse mellan...
30. Ägarlagenheter i...
31. Kurs för unga...
32. Förstärkt förening...
33. Ökad representat...
34. Personrösta på O...
35. Om "belöning" a...
36. Protokoll och and...
43. Förtida re...
44. Utökad användn...
45. Certifiering av l...
48. Ansvar för under...

BERÄTTELSE FRÅN BEREDSKAPSTIDEN

FULLMÄKTIGEDAG I BYGGANDETS TECKEN

SKB TESTAR SOLCELLER



Grattis till en riktigt bra hemförsäkring

Du som står i SKB:s kö är också välkommen!

Hjälp vid ID-stöld ingår.

Du som bor i SKB har en av marknadens bästa hemförsäkringar.

Hemförsäkringen ger en grundtrygghet för dig och dina saker – hemma och på resan. Nu ingår också hjälp vid ID-stöld i alla våra hemförsäkringar. Tryggt att veta i en tid då bedrägerier med stulna identiteter blir allt vanligare.

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.

Ps. Vår stora hemförsäkring fick högst betyg av alla, när Konsumenternas Försäkringsbyrå helt nyligen jämförde försäkringar.

Hos oss får du precis den hemförsäkring du behöver.
Ring 0771-950 950 eller besök folksam.se/skb.

Folksam
För allt du bryr dig om

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

71 000 ex

Omslagsbild

En dag på jobbet/Eva Blomberg.
Motionier/Cherstin Andersson.
Föreläsningkväll/Malin Senneby.
Fullmäktigedagen/Roger Tjernström.
Solceller/Christer Lindoff.

Manusstopp

till nästa nummer av Vi i SKB är
den 1 september 2014.
Redaktionen förbehåller sig
rätten att korta i insänt material.



Växel/reception 08-704 60 00

September–april 8.00–16.45

Maj–augusti 8.00–16.00

Fredagar hela året 8.00–16.00

Uthyrningsenheten

08-704 60 00

Besökstid mån–fre 9.00–12.00

Lediga lägenheter talsvar

08-704 18 90

Medlemsservice 08-704 60 20

Telefon- och besökstid

mån–fre 9.00–12.00

Felanmälan 08-704 60 60

Telefontid mån–fre 7.30–11.00

samt 12.00–15.30.

Övriga tider: Endast vid fel som

kräver omedelbart ingripande.

ROGER TJERNSTRÖM



22

HÅKAN NILSSON

20



EVA BLOMBERG



12

INNEHÅLL

- | | | | |
|----|---|----|---|
| 4 | VD HAR ORDET | 16 | HUR MAN FÖREBYGGER ID-STÖLD |
| 4 | KALENDARIUM/
HÖSTENS MEDLEMSUTBILDNINGAR | 16 | INSTALLATION AV SOLCELLER |
| 5 | HJÄLP OSS ATT SPARA PAPPER | 17 | MEDLEMSSERVICE INFORMERAR |
| 5 | VDs PENSIONERING | 18 | SOM I EN SPEGEL
Från föreläsningkvällen med Stina
Herrström om barndomen i Fredhäll. |
| 5 | SKBs FÖRSTA ELBIL | 19 | ÅRETS ARKITEKTURGUIDNINGAR |
| 5 | ÅTERBETALNING | 20 | MEDLEMMARNAS SIDOR |
| 5 | NY MÅLERIUPPHANDLING | 22 | FULLMÄKTIGEDAG MED BYGGTEMA |
| 6 | FÖRENINGEN SKB | 23 | SKB ÖKAR BOSTADSBYGGANDET |
| 7 | MOTION SOM BLEV ENKÄT | 24 | ÅRETS KVARTERSRÅDSTRÄFFAR |
| 8 | OM HYRESHÖJNINGAR | 24 | VÅRENS MEDLEMSMÖTEN |
| 10 | BYGGRAPPORT
Här hittar du fakta och bilder om
SKBs kommande byggprojekt. | 25 | KÖANDE MEDLEMMAR KALLAS |
| 11 | BYGGGRUTAN | 27 | ORDFÖRANDEN HAR ORDET |
| 12 | EN DAG PÅ JOBBET
Vi i SKB följer med driftteknikern
Mattias under en arbetsdag. Ett jobb
som utförs mer under än över jord. | 28 | ÅRSREDOVISNINGEN I KORTHET |
| | | 34 | EN MOTIONS VÄG |
| | | 35 | MOTIONER OCH UTLÅTANDEN
I SAMMANDRAG |



FLER ÄN ETT EXEMPLAR AV VI I SKB?

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

Tack för att du tänker på miljön!

SKBs verksamhet bedrivs effektivt

Nu närmar sig våren allt mer. Ett säkert vårtecken är att det snart är dags för SKBs föreningsstämma. Den 27 maj samlas alla boende och köande fullmäktigeledamöter för att diskutera SKBs ekonomi, förrätta val, behandla motioner med mera. Föreningsstämman är ju SKBs högsta beslutande organ och därför föreningsdemokratis hörnpelare. Apropå motioner är det i år nytt SKB-rekord. Hela 69 motioner kommer att behandlas på föreningsstämman och som vanligt kommer vissa att bifallas, andra att förklaras för besvarade och slutligen kommer andra att avslås. Så är det varje föreningsstämma.

Som vanligt handlar många av motionerna om olika förenings- och medlemsfrågor men många tar också upp rena förvaltningsfrågor. Slutligen är det några motioner som behandlar ekonomi och hyresfrågor. Samtliga motioner finns i det så kallade motionshäftet som kan beställas från SKBs kontor eller hämtas på SKBs hemsida. Där finns även SKBs årsredovisning. En förkortad version av såväl motionerna och årsredovisningen finns även längst bak i denna tidning. Läs och studera. Läsningsen ger en ökad insikt i föreningens verksamhet.

SKBs ekonomi är fortsatt välskött. Det kan också vara bra för SKBs medlemmar att veta att verksamheten bedrivs effektivt.

SKBs kostnader för drift, underhåll och administration ligger mer än tio procent lägre än genomsnittet för bostadsföretag i Stockholmsområdet.

Att hålla god ordning på ekonomin är en mycket viktig del i verksamheten. En del i detta är att SKB under de senaste åren ersatt vissa av de traditionella banklånerna med lån av en annan karaktär. Det handlar om så kallade certifikatslån och obligationslån som innebär att andra motparter än de vanliga bankerna lånar ut pengarna. Resultatet har blivit att räntekostnaderna kunnat sänkas med flera miljoner kronor per år.

När detta skrivs har samtliga lägenheter i kvarteret Tältlägret i Fruängen blivit inflyttade. 102 SKB-medlemmar har nu fått en ny lägenhet. Samtidigt sker inflyttning för fullt i kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal. Någon gång under hösten kommer även de 166 lägenheterna att vara inflyttade. Byggstart sker i dagarna för 100 lägenheter i kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden och för 111 lägenheter i kvarteret Gräsklipparen i Hässelby.

Ett fortsatt byggande är av stor vikt för SKBs medlemmar. Det var också fullmäktiges medlemmar ense om vid fullmäktigedagen i höstas. När de grupparbeten som ägde rum kunde summeras var slutsatsen att SKB bör fortsätta att bygga bostäder, helst mer än i dag. Gärna så centralt som möjligt i Stockholm men också i förorter och förortskommuner. Några röster höjdes också för att SKB skulle börja bygga bostäder ännu längre bort från Stockholm i orter som Uppsala, Norrtälje, Nynäshamn eller kanske till och med i Örebro. Hur det blir med det återstår att se. Till att börja med får vi koncentrera oss på Stockholm och dess närhet.

Henrik Bromfält

VD har ordet

2014 kalendarium

Ordinarie medlemsmöten boende medlemmar	9 april – 5 maj
Kvartersrådets budgetskanden för planerat underhåll SKB tillhanda	30 april
Ordinarie medlemsmöte köande medlemmar	6 maj
Beredningsmöte	15 maj
Föreningsstämma	27 maj
Budgetmöten kvartersråden och SKBs förvaltning	mitten av september – mitten av oktober
Föreningsskolan (studiecirkel)	23 sept, 7 okt, 21 okt och 5 nov
Möte för köande fullmäktige	28 oktober
Sista dag för inbetalning av bosparande	31 oktober
Höstnumret av Vi i SKB	slutet av oktober
Informationskväll för medlemmar (SKB-kunskap)	18 november
Informationsdag för fullmäktige	22 november
Föreläsningskväll	2 december

Välkommen till höstens medlemsutbildningar

FÖRENINGSSKOLAN – UTBILDNING FÖR FULLMÄKTIGE OCH KVARTERSRÅDSLEDAMÖTER

DATUM: 23/9, 7/10, 21/10 OCH 5/11

En seminarierie/studiecirkel, omfattande fyra tillfällen under september till 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: 18/11

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. Inbjudan kommer ut i höstnumret av Vi i SKB.



SPARA PAPPER GENOM ETT ENKELT KRYSS

Vill du få kallelse till lägenhetsvisning via e-post istället för ett papperskuvert i din brevlåda?

Det enda du behöver göra är att logga in på SKBs hemsida och kryssa i en ruta.

Så här enkelt är det:

1. Logga in på www.skb.org
 2. Gå till Mitt medlemskap/Ändra kontaktuppgifter alternativt Mitt boende/Mina kontaktuppgifter.
 3. Kryssa i rutan vid "Jag vill ha kallelse till visning via e-post och på hemsidan".
 4. Passa på att kontrollera att dina telefonnummer och din e-postadress stämmer.
 5. Klicka på Spara.
- Klart! Från och med nu får du medde-



lande via e-post när du har fått en kallelse till visning. För att se själva kallelsen loggar du sedan in på hemsidan.

Petrus Lundström

P.S. På samma ställe kan du även kryssa för att du fortsättningsvis vill läsa Vi i SKB på hemsidan.

VDs PENSIONERING

Tiden går fort. Det är nästan 16 år sedan jag anställdes som VD i SKB. Arbetsamma men roliga år. Med anledning av att jag nästa gång fyller 65 år har jag informerat styrelse, ledning och fackliga företrädare att jag har för avsikt att lämna tjänsten som verkställande direktör i SKB i samband med att jag fyller 65 år i februari 2015, det vill säga om knappt ett år.

Ordförande Lars Rådth kommer att leda arbetet med rekryteringen av ny VD. För att driva detta arbete har styrelsen utsett en rekryteringsgrupp bestående av ordföranden Lars Rådth, vice ordföranden Håkan Rugeland och ledamoten Linda Kynning. Till sin hjälp kommer de att ha SKBs personalchef Ingela Lundberg Erik.

Henrik Bromfält, VD



SKBs FÖRSTA ELBIL

MARCUS HAMMAR

I augusti 2013 införskaffade SKB sin första elbil. Den används av område 4 och körs därmed främst på Södermalm och i Hammarby Sjöstad.

Den nya elbilen är av märket Renault Kangoo och har en räckvidd på mellan 80 och 125 km.

Batterierna till elbilar är dyra och fortfarande under snabb utveckling så SKB har valt att hyra batteriet tills vidare. Elbilen laddas från laddstolpar som finns i kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad och kvarteret Bjälken på Södermalm.

Under 2014 planeras en ny elbil till norra distriktet med placering i Lillsjönäs i Abrahamsberg.

Björn Magnusson



SKB ÅTERBETALAR 5 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 renovering av lägenhetens tak, väggar och snickerier, såvida inga uttag gjorts under tiden. När fonden är fylld, återbetalas pengar för den tid som överstiger 15 år.

I år har 2 028 hyresmedlemmar fått en återbetalning på sammanlagt 5 miljoner kronor via ett avdrag på hyresavi för mars månad.

NY UPPHANDLING AV MÅLERIFÖRETAG

SKB har tecknat avtal med tre måleri-firmor angående inre underhållsarbeten i lägenheterna. Avtalet innebär fasta priser på målning och tapetsering, det vill säga sådana arbeten som bekostas av lägenhetsfonden.

Om du som hyresmedlem vill utnyttja dessa rabatterade priser kontakta respektive företag direkt och återropa avtalet med SKB.

De företag som SKB har tecknat avtal med är:

- Hagströms Gruppen Måleri AB, www.hgruppen.se
- Målerimetoder i Stockholm AB, www.malerimetoder.se
- Olofssons Måleri & Fastighetsservice AB, www.olofssonsmaleri.se

Kontaktpersoner och -uppgifter hittar du på SKBs hemsida www.skb.org under rubriken Mitt boende/Lägenhetsfond. Ett alternativ är att skriva "lägenhetsfond" i sökrutan uppe till höger.

Magnus Mörner

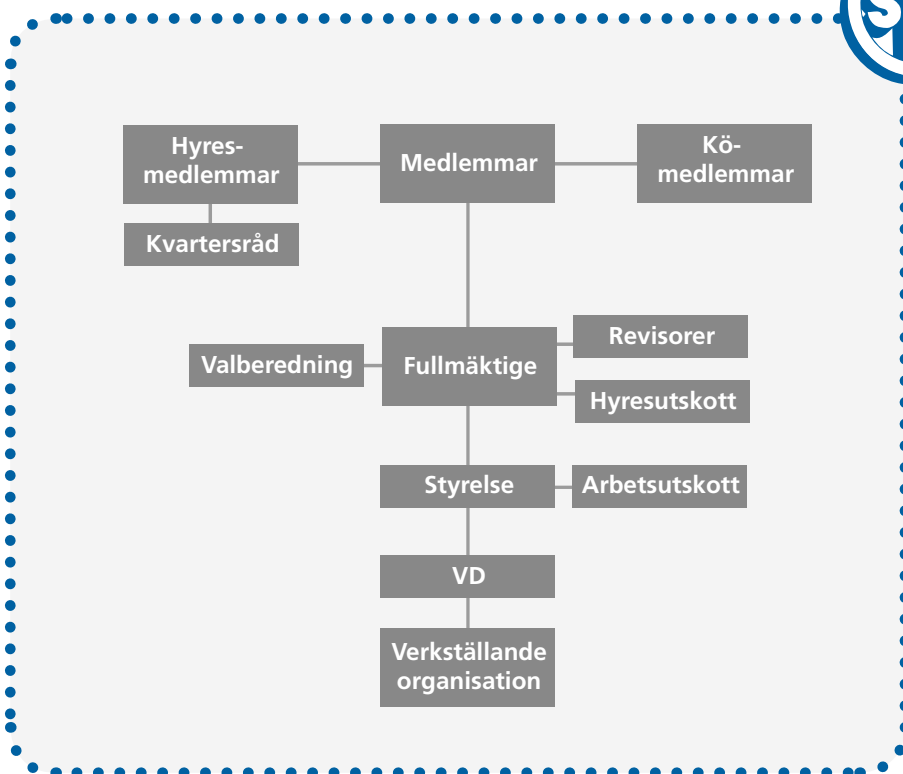


Stockholm Kooperativa Bostadsförening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening, vars huvudsakliga syfte är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter, samt upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna.

Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner. Lägenheterna kan inte köpas eller säljas, vilket förhindrar spekulation. Lägenheterna förmedlas till medlemmar enligt turordningsprincipen.

SKB har en levande föreningsidé som tillvaratar medlemmarnas intresse. Det innebär att medlemmarna deltar aktivt i och har inflytande på föreningens verksamhet genom ett övergripande parlamentariskt system.

SKBs högsta beslutande organ är föreningsstämman. På denna deltar SKBs fullmäktigeledamöter, det vill säga representanter för hyresmedlemmarna i varje kvarter och för de köande medlemmarna. Fullmäktigeledamöter och suppleanter väljs på de ordinarie medlemsmötena under varen.



Föreningsstämman väljer i sin tur ledamöterna i styrelse, hyresutskott, revision och valberedning. Stämman fattar också beslut om motioner från medlemmarna, styrelsens förvaltningsberättelse och om SKBs årsavgift.

Medlemsnyttan tillvaratas genom varje

medlems motionsrätt och genom att medlemmar, via sina valda fullmäktige, kan påverka föreningens inriktning. För hyresmedlemmar tillkommer att de genom sitt kvartersråd kan utöva inflytande över boendemiljön i det egna kvarteret.

Malin Senneby

HAR SKB DIN SENASTE E-POST@DRESS?

Mycket av SKBs kommunikation med medlemmarna sker idag brevlades men användningen av e-post och sms ökar.

Uthyrningen använder e-post (och sms) i första hand vid:

- kallelse till lägenhetsvisningar
- meddelande om att du ligger först i tur efter en lägenhetsvisning
- erbjudande om parkeringsplats
- allmän kommunikation

Även medlemservice använder e-post (och sms) som komplement till brev i allt större utsträckning vid:

- påminnelser
- utskick av varningsbrev
- uteslutningsärenden
- allmän kommunikation

Av förklarliga skäl är det därför av stor vikt att vi har en aktuell och korrekt e-postadress samt rätt mobilnummer till dig.

Så här uppdaterar du kontaktuppgifterna:

1. Logga in på SKBs hemsida, www.skb.org
2. Gå till Mitt medlemskap/Ändra kontaktuppgifter alternativt Mitt boende/Mina kontaktuppgifter
3. Här finner du fält för e-post samt telefon- och mobilnummer
4. Fyll i/ändra
5. Klicka på Spara Klart!

P.S. På samma ställe kan du även välja att få kallelse till lägenhetsvisning via e-post och att du fortsättningsvis läser Vi i SKB på hemsidan.

SKB-PLUS

VAD?

Som medlem i SKB kan du utnyttja de rabatter och andra förmåner som vi samlat under rubriken SKB-Plus.

VAR?

Du hittar information om alla erbjudanden på www.skb.org under rubriken Mitt medlemskap/SKB-Plus.

HUR?

Kom ihåg att ta med medlemskort och legitimation när du ska nyttja medlemserbjudandena.





Den frågan ställde hyresmedlemmen Mats Heinerud till våra fullmäktige i sin motion "SKB och demokratin" vid 2013 års föreningsstämma.

I motionens yrkande föreslog Mats Heinerud att SKB via en enkätundersökning skulle undersöka hur demokratin fungerar i våra kvarter. Föreningsstämman tyckte att idén var intressant och beslöt i enighet med styrelsens förslag att bifalla motionen.

Efter en diskussion under föreningsstämman visade det sig att det även fanns ett intresse av att studera medlemsdemokratin bland våra köande medlemmar. SKB har därför beslutat att utvidga studien till att gälla även dessa.

Enkäterna för både hyres- och kömedlemmar kommer att genomföras under hösten 2014 och SKB har valt att arbeta tillsammans med företaget AktivBo i detta projekt. SKB anlitar redan idag AktivBo för att genomföra enkäter om boendet bland våra hyresmedlemmar. Tanken är att den befintliga enkäten ska omarbetas något och att ett avsnitt i denna anpassas för just demokratifrågor. Enkäten för boende kommer i vanlig ordning att delas ut via brev.

För SKBs kömedlemmar kommer undersökningen att mejlas ut till alla köande över 18 år som har en mejladress registrerad hos SKB. Vår förhoppning är att på detta sätt även få en god temperaturmätning över vad våra köande medlem-

mar har för uppfattning om medlemsdemokratin i SKB.

Resultatet av de två enkäterna presenteras på SKBs hemsida till vintern 2014 samt i Vi i SKBs vårnummer år 2015.

Malin Senneby

ÄR DU KÖMEDLEM?

Logga in på SKBs hemsida för att kontrollera att du har en e-postadress registrerad och att denna är korrekt så att du ges möjlighet att besvara enkäten. På sidan intill här i tidningen finns information om hur du gör. Tack på förhand!

LEDIGA LOKALER & BILPLATSER
LEDIGA LOKALER & BILPLATSER
LEDIGA LOKALER & BILPLATSER

LOKALER

Stångkusken (Gärdet)

Strindbergsgatan 29, 137 kvm kontor (f d arkitektkontor). 4 separata kontorsrum, trinett, förråd. Ledig fr o m 1 maj 2014.

Träslottet (Fredhäll)

Runiusgatan 2, 124 kvm förråd med toalett och dusch. Ledig omgående.

Dyvinge (Dyvinge/Spånga)

Dyvingegränd 16, 27 kvm förråd. Ledig omgående.

Dyvinge (Dyvinge/Spånga)

Dyvingegränd 12, 80 kvm kontor. 4 kontorsrum, WC och pentry. Ledig omgående.

Vill du veta mer hör gärna av dig till Petrus Lundström, tel 08-704 61 18, e-post 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

Månadshyra 220 kr (uteplats).

Farsta, Östmarksgatan

Månadshyra 320 kr (uteplats med el).

Värberg, Duvholmsgränd

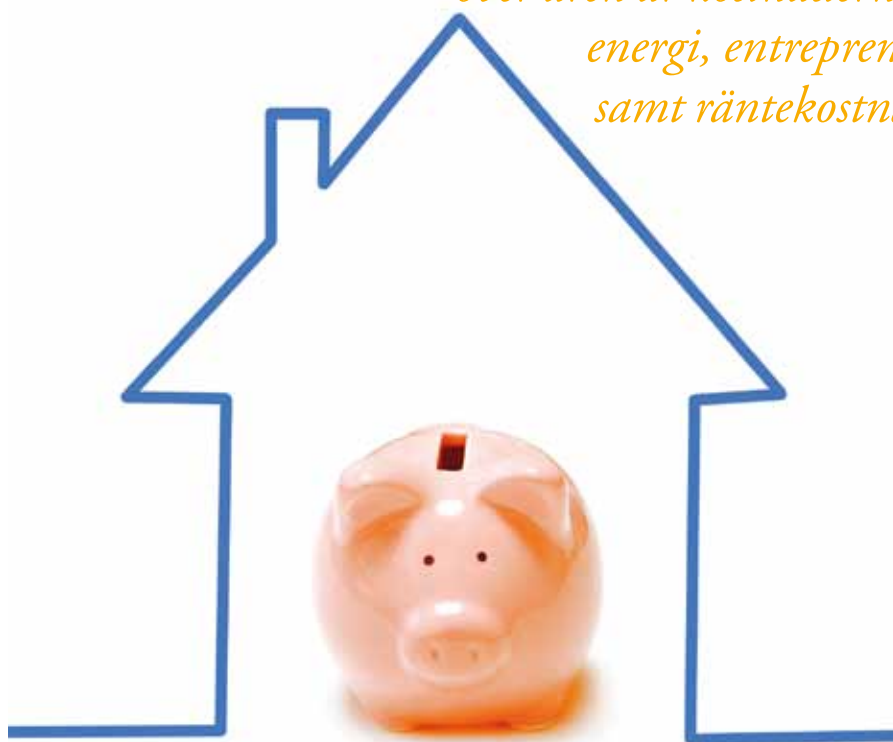
Månadshyra 170 kr (uteplats).

Är du intresserad av att hyra en bilplats vänligen kontakta SKBs uthyrningsenhet, tel 08-704 60 00, fax 08-704 60 66, e-post uthyrningen@skb.org.



LEDIGA LOKALER & BILPLATSER
LEDIGA LOKALER & BILPLATSER
LEDIGA LOKALER & BILPLATSER

De kostnader som förändras mest över åren är kostnaderna för energi, entreprenader samt räntekostnader.



HUR GÅR HYRESHÖJNINGEN TILL OCH VARFÖR?

Den 1 januari 2014 höjdes hyrorna för SKBs hyresmedlemmar med i genomsnitt 2 procent vilket motsvarar 11,1 miljoner kronor i ökade intäkter. Motivet till själva hyreshöjningen är de ökade kostnader som SKB har för att bedriva sin verksamhet.

Enligt stadgarna ska de totala hyresintäkterna inom SKB bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Kostnaderna för drift, underhåll och administration ökar varje år. SKB är inte ensamt om detta, utan så är det för alla bostadsföretag.

Hyressättningsprocessen inom SKB är lite speciell eftersom SKB är en kooperativ hyresrättsförening, som har en egen lagstiftning. SKB följer lagstiftningen och hyrorna sätts av SKBs styrelse efter samråd med hyresutskottet. Både styrelsen och hyresutskottet består av medlemmar, såväl hyres- som kömedlemmar.

Den årliga hyreshöjningsprocessen för de befintliga bostäderna inleds på hösten då representanter för SKBs ledning och styrelse bjuder in hyresutskottet för att informera om det ekonomiska läget. Det brukar äga rum i början av september. Vid mötet diskuteras halvårsresultatet och det som särskilt påverkar resultatet just nu.

Under september påbörjas även SKBs budgetprocess och under ett styrelseinternt i oktober diskuteras långtidsprognos och utveckling inom bygginvesteringar och finansiering. Under detta internat deltar även en representant från hyresutskottet – vanligtvis ordförande.

I början av november tar sedan styrelsen beslut om en preliminär budget för kommande år där man också sätter ett förslag till hyreshöjning. Några dagar senare påbörjas årets samråd mellan styrelse och hyresutskott. Man diskuterar budget och dess förutsättningar samt det lagda hyreshöjningsförslaget under ett antal möten.

Målet är att nå en överenskommelse innan november månads utgång eftersom hyresjusteringen ska gälla från och med första januari.

När man kommit överens informeras hyresmedlemmarna om den kommande höjningen eller att man kommit överens om oförändrade hyror. Har man lyckats komma överens innan avierna ska skickas ut kommer rätt hyra på rätt avi – annars blir det en retroaktiv debitering i februari eller mars.

Vid fördelningen av hyreshöjningen går man efter stadgarna och de hyressättningsprinciper som SKB har satt upp. Tillsammans med hyresutskottet försöker man att göra en så bra och rättvis fördelning som möjligt. I år gjordes en differentiering mellan fastigheter i fyra olika nivåer – 14, 19, 24 respektive 29 kronor per kvadratmeter och år.

När man betraktar årets hyreshöjning får man inte glömma bort hyresutvecklingen hos SKB under en längre tid. Under de senaste femton åren har SKBs hyror hållits oförändrade vid sex tillfällen. Den sammanlagda hyreshöjningen dessa år har också varit måttlig och jämfört med andra bostadsföretag har SKB i allmänhet gjort lägre höjningar. Styrelsens ambition är att SKB ska ha en lugn hyresutveckling utan drastiska hopp, men att föreningen samtidigt får täckning för de kostnadsökningar som belastar verksamheten.

De kostnader som förändras mest över åren är kostnaderna för energi (värme och el), entreprenader (bygg- och andra entreprenader) samt räntekostnader. Även kostnaderna för reparationer, tomträtter, skatter och administration ökar men i något jämnare takt. Under de senaste åren har vi dock haft en mycket gynnsam utveckling på räntekostnaderna. Till exempel nådde de långa räntorna historiskt låga nivåer i december 2012, men är nu åter på väg uppåt.

Under de senaste åren har SKB bedrivit ett aktivt finansarbete. Sedan slutet av 2012 har föreningen börjat låna upp pengar av andra motparter än de traditionella bankerna, vilket i sig har medfört något lägre marginalökningar än om SKB bara hade lånat i enlighet med de nya regelverken inom banksektorn.

Ett överskott måste SKB ha även om man inte har några aktieägare med resultatkrav. Överskottet används dels till reinvesteringar såsom större underhållsåtgärder i befintliga fastigheter, dels till den del av nyproduktionen som bankerna kräver att SKB själv kan stå för utan att öka belåningen. Blir det ytterligare pengar över så går dessa oavkortat till amortering av lån för att minska räntekostnaderna framåt.

Maria Johem



Skapa skönare dagar

med ditt SKB-medlemskap

Få saker ger större tillfredsställelse än ett hem man trivs i. Du vet väl att du som SKB-medlem har förmånliga priser hos Måleributiken på färger, tapeter och tyger.

Varmt välkommen!

måleributiken

Drottningholmsvägen 175 Alvik | 08-445 95 95
må-fr 06.30-19, lö 09.30-16, sö 11-16

RAPPORT OM BYGGLÄGET

TEXT BJÖRN MAGNUSSON

Porten till nya Fruängen

KVARTERET TÄTLÄGRET

De sista inflyttningarna i kvarttet Tältlägret genomfördes i februari i år. Kvarteret består av totalt 102 lägenheter och har ritats av Arkitekter Engstrand och Speek.

SKBs nya kvarter består av lamellhus med åtta trapphus i fyra respektive fem våningar samt åtta marklägenheter i två respektive tre plan.

Uthyrningen av kvarteret Tältlägret har pågått under 2013 och i skrivande stund är merparten av lägenheterna uthyrda. Resterande lägenheter läggs ut för uthyrning när övrig inflyttning skett och lägenheterna kan visas. Håll utkik på hemsida och talsvar!



PER LUNDSTRÖM

MER INFORMATION OM TÄTLÄGRET

www.skb.org/taltlagret

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. I det nya bostadsområdet Annedal bygger SKB sammanlagt 166 lägenheter i två kvarter bredvid varandra – kvarteren Tant Gredelin med 104 lägenheter och Tant Brun med 62. Totalentreprenör är Värmdö Bygg och arkitekt är ÅWL arkitekter.

I november 2013 flyttade de första hyresmedlemmarna in i kvarteret Tant Gredelin och till sommaren 2014 beräknas hela kvarteret vara inflyttat. Därefter inleds inflyttning i kvarteret Tant Brun, som beräknas vara genomförd senhösten 2014.



PER LUNDSTRÖM

NYFIKEN PÅ ANNEDAL

Besök www.skb.org/annedal, www.boiannedal.nu och bygg.stockholm.se/annedal



Vid foten av Johannelundstoppen

KVARTERET GRÄSKLIPPAREN

I november 2013 förvärvade SKB kvarteren Gräsklipparen och Kantskäraren i Johannelund, Hässelby, av Skanska Nya Hem. SKB ska här uppföra 111 lägenheter med Skanska Sverige AB som totalentreprenör. Kvarteren hör till de sista etapperna som färdigställs i området och byggstart är beräknad till våren 2014.

Kvarteren består av sex byggnader om fyra våningar och innehåller sammanlagt 111 lägenheter från 1,5 till 4 rum och kök.

Lägenheterna är ljusa med öppen planlösning. Badrummen är helkaklade med klinker på golvet och i övriga lägenheten är det ekparkett. Köken har fullhöjdsförvaring med vita luckor. Fastigheterna är utrustade med bredband, TV och telefoni. Alla lägenheter, utom de allra minsta, har balkong.

"För stadsmänniskor som älskar naturen"

KVARTERET MUDDUS, N. DJURGÅRDSSTADEN

I Norra Djurgårdsstaden ska SKB bygga 100 lägenheter i etapp Västra. Wingårdh Arkitektkontor har ritat kvarteret Muddus, som är i rött glaserat tegel med "hoppande balkonger". Kvarteret består av lamellhus byggda runt en innergård. Husen innehåller även garage, förråd, tvättstuga samt gemensamhets- och fastighetsskötarlokal.

Kvarteren i Norra Djurgårdsstaden är uppkallade efter svenska nationalparker och Muddus är en nationalpark belägen mellan Luleå och Gällivare. Norra Djurgårdsstaden har bästa tänkbara förutsättningar att bli ett fantastiskt ställe att bo i med Kungliga Nationalstadsparken, områdets arkitektur, havet, närheten till kultur, idrottsanläggningar, Östermalms och innerstans utbud. En svårslagen kombination av natur och stadsliv!

Upphandling är klar och SKB har utsett Byggmästargruppen som totalentreprenör. I skrivande stund pågår projektering till bygghandlingar och förberedelse för byggstart som planeras till våren 2014.



WINGÅRDH ARKITEKTKONTOR

MER INFORMATION OM NORRA DJUR- GÅRDSSTADEN

Vill du veta mer om området besök djurgardsstaden.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 handläggning av bygglov. Byggstart är planerad till hösten 2014 och första inflyttning blir under 2015. Arkitekter är ETTTELVA Arkitekter AB.

I Ursvik hittar du en närhet till naturen, med Igelbäckens naturreservat och Ursviks motionsgård in på knuten. Men området har också en närhet till 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.

MER INFORMATION OM URSVIK

Besök www.ursvik.se för att läsa mer om området.



ETTTELVA ARKITEKTER

BYGGRUTAN VÅREN 2014



TÄLTLAGRET, VANTÖRSVÄGEN, FRUÅNGEN

102 lägenheter. Inflyttning av sista etappen genomfördes under februari 2014.
Arkitekt: Arkitekter Engstrand och Speek AB



TANT GREDELIN OCH TANT BRUN, ANNEDAL

104 + 62 lägenheter. I kvarteret Tant Gremlin sker inflyttning etappvis sedan i november och kvarteret är färdiginflyttat till sommaren 2014. I kvarteret Tant Brun pågår stomkomplettering och inredningsarbeten. Här startar inflyttning under sommaren och beräknas pågå till senhösten 2014.
Arkitekt: ÅWL Arkitekter AB
Totalentreprenör: Värmdö Bygg AB



MUDDUS, NORRA DJURGÅRDSSTADEN

100 lägenheter. Totalentreprenör är upphandlad. Byggprojektering och planering pågår. Byggstart är planerad till våren 2014 med inflyttning 2015.
Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB
Totalentreprenör: Byggmästargruppen Entreprenad GL AB



GRÄSKLIPPAREN, JOHANNELUND, HÄSSELBY

111 lägenheter. Bygglovshandläggning pågår. Byggstart är planerad under våren 2014 med inflyttning 2015. Husen är en vidareutveckling av Skanskas typhus ModernaHem.
Totalentreprenör: Skanska Sverige AB



ARRENDATORN OCH KRONOGÅRDEN, URSVIK, SUNDBYBERG

Cirka 147 lägenheter. Reviderat bygglov är under handläggning. Byggstart är planerad till hösten 2014 med inflyttning 2015-16.
Arkitekt: ETTTELVA Arkitekter AB



BASAREN, HANTVERKARGATAN, KUNGSHOLMEN

Cirka 45 lägenheter. Projektering pågår. Byggstart planerad till 2015.
Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB



NOCKEBYSKOGEN, NOCKEBY

Cirka 100 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till 2015.
Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor



LILLSJÖNÄS, ABRAHAMSBERG

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



PERSIKAN, BONDEGATAN, SÖDERMALM

Cirka 160 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till 2018.
Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor



ÅRSTAFÄLTET

Cirka 106 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till 2018.
Arkitekt: Utopia Arkitekter AB och Bergkrantz Arkitekter AB



SKBs drifttekniker

Mattias Lundmark

Värme, bra inomhusluft och varmvatten. Det kan tyckas som en självklarhet i en bra bostad. Men utan driftteknikerna skulle det inte fungera. Det är de som övervakar och styr de system som gör det bekvämt att bo. Jobbet görs mer under än över jord, och ofta i bullriga fläktrum och undercentraler. Och det kräver kunande i ventilation, el och datateknik så väl som förmåga att lösa problem.

– Det bästa med jobbet är att det är så omväxlande. Men det gör det också stressigt, att det ofta händer oplanerade saker, säger Mattias Lundmark, drifttekniker på SKB.

TEXT & FOTO: EVA BLOMBERG

08.05 Solen verkar ha svårt att ta sig över horisonten den här dagen, men visst ljusnar det så smått när Vi i SKBs utsända anländer till huvudkontoret i Abrahamsberg. Mattias Lundmark, drifttekniker på SKB, har dock jobbat drygt en timme redan. Halv 7 går han upp om morgonen för att vara på jobbet klockan 7.

– Jag är inte morgonpig. De säger att man vänjer sig vid de tidiga morgnarna, men jag verkar aldrig vänja mig, säger Mattias, sträcker på sig och gäspar.

Mattias är drifttekniker på område 5, vilket innebär fastigheter som ligger i sydvästra delarna av Stockholm, från Gröndal och utåt. Över en snabb kopp kaffe, varvat med ett och annat telefonsamtal, berättar han hur han brukar lägga upp sina dagar.

– Oftast börjar arbetsdagen ute, aningen på besök hos någon hyresmedlem eller i en undercentral.

I dag har dock morgonen ägnats åt planering – av dagen som inte riktigt blev som den var tänkt (arbetskollegan fick förhinder på hemmaplan) men också av ett projekt som ska påbörjas om två veckor i en fastighet på Duvholmsgränd i Värberg.

– Det är ett värmeproblem som ska lösas; några hyresmedlemmar som bor i gavellägenheter har det kallt. För att lösa det ska vi byta de enkelradiga radiatorerna till dubbelradiga. I samband med det byter vi också friskluftsventiler. Då behöver jag hjälp av både snickeri- och rökillarna från vår hantverksgrupp, berättar Mattias.

SKBs hantverksgrupp består av ett femtontal personer med kompetens inom snickeri, rör och sanitet samt el. Här finns också murare, tvättmaskinsreparatörer och en bilmekaniker. När ett projekt planeras försöker man i första hand använda sig av den egna personalen, berättar Mattias.

MATTIAS LUNDMARK

Ålder: 33 år.

Bor: I Örnberg söder om Stockholm, sedan 13 år. Född och uppvuxen i Norrtälje.

Familj: Särbo och sonen, Diesel, 5 år, som bor hos Mattias varannan vecka.

Utbildning: Mattias Lundmark är ventilationstekniker med inriktning injustering. Genom kontakter fick han jobb som lärling och arbetade i fyra år på ett ventilationsföretag och sedan ytterligare fyra på ett annat. Har en hotell- och restaurangutbildning i grunden.

Om jag inte jobbade som drifttekniker skulle jag:

Kanske jobba med finsnickeri. "Det är kul, och är en hobby jag har."

På fritiden: Förutom att snickra saker till hemmet eller övriga familjen, styrketränar han på gym, simmar och spelar golf. Spelar också innebandy i SKBs eget innebandy. Varannan vecka har han sin femårige son, Diesel, som han ägnar mycket tid. "Vi försöker vara ute mycket i parken där vi bor, eller åka skridskor på vintern."

Det bästa med jobbet: Jobbet är omväxlande. Nya problem ska lösas och man får nya erfarenheter varje dag. Den ena dagen är aldrig den andra lik.

Inte lika roligt: Att soliga dagar behöva gå ner i en driftcentral och arbeta. "Vi jobbar mer under än över jord."

Om föräldrahemmet utanför Norrtälje: "Det är en bra miljö att växa upp i. Jag trivs där och försöker åka ut dit så ofta som möjligt med Diesel. För ett barn finns det mycket att göra och utforska ute i skogen."



08.05





08.30



08.45



08.50



08.55



09.00



09.07



09.35

08.30 Vi tar oss ner i garaget till servicebilen. Mattias ska möta en isolerare ute i en undercentral i Hammarby Sjöstad klockan 9.

– Och man vet aldrig hur trafiken är så här dags, säger han.

Som drifttekniker är han ”anställd från hemmet”. Det betyder att servicebilen kan tas med hem eftersom han oftast åker direkt ut på jobb på morgonen. På vägen ut går vi igenom hantverkservice lokaler som innehåller verkstäder för snickeri, rör, el med alla verktyg som kan behövas för att hantverksgruppen ska kunna göra sitt jobb. I snickeriverkstanen snickras allt från nya skärbrädor till hela kök.

08.45 Anländer till Hammarby Sjöstad och kvarteret Kappseglingen, lite före utsatt tid, så det finns några minuter över till att köpa tuggummi. Det är viktigt.

– Man vill ju inte träffa hyresmedlemmar eller andra och lukta gammalt kaffe i munnen. Då måste man ha fräsch andedräkt, säger Mattias.

08.50 I en undercentral i fastigheten, husets hjärta, sitter en köldbärarpump som inte hade någon vibrationsdämpning. Det gjorde att den som hyrde lokalen ovanför undercentralen klagade på ett brummande ljud som hördes från pumpen. Köldbärarpumpen flyttades därför ut från väggen och ska nu isoleras.

08.55 När Mattias ändå är på plats i undercentralen passar han på att kolla att allt ser bra ut via DUCen, dataundercentralen. Det är den elektroniska enhet som mäter och styr undercentralen och många andra saker i fastigheten, bland annat värmen och ventilationen. Den ser till att fastigheten har rätt temperaturen i förhållande till utetemperatur. DUCen visar att allt i fastigheten fungerar bra.

Dock hittar Mattias en läckande säkerhetsventil längre in i undercentralen. Den ska lösa ut ifall trycket i systemet blir för högt, i stället för att radiatorerna sprängs. Mattias vrider på ett vred och det tycks hjälpa.

– Annars måste vi byta ut den, konstaterar han.

09.00 Isoleraren, Joakim Backevik, infinner sig punktligt. Mattias och Joakim tittar närmare på pumpen och det tillfälliga isoleringsmaterial som ska bytas ut mot nytt. De bestämmer att Joakim ska komma tillbaka vid elvatiden och göra jobbet.

09.07 Vi tar vägen förbi områdeskontoret för att kolla om fastighetsskötaren kan öppna för Joakim när han kommer tillbaka. Men på kontoret är det tomt. Eftersom ett jobb föll bort på förmiddagen åtar sig Mattias att åka tillbaka till sjöstad för att öppna åt Joakim klockan 11.

– Så är det ofta, att dagen inte blir som

planerat. När det blir en lucka brukar jag försöka styra om och göra sådant som jag skulle gjort senare.

09.35 På vägen tillbaka till kontoret avverkar Mattias några telefonsamtal. Bland annat försöker han nå fastighets-skötaren på kvarteret Kappseglingen.

– Tjena, Mattias här, drift. Skulle du kunna öppna åt en isolerare som ska in och isolera en köldbärarpump i undercentralen? Klockan 11. Bra, tack, det var snällt. Mattias beskriver sitt jobb som väldigt självständigt och med mycket eget ansvar. – Man disponerar sin egen tid. Samtidigt har vi en press på oss att beta av arbetsorder. Det som styr vårt arbete är pågående projekt och arbetsorder. Det är aldrig stillastående, menar Mattias.

Arbetsorderna kommer från felanmälan som fördelar ordena till driftteknikerna per område.

– Mycket handlar om att ”släcka bränder”. En hyresmedlem klagar till exempel på att det är kallt, och då gäller det att ta reda på varför.

Är det riktigt akut, att varmvatten saknas till exempel, ringer felanmälan till driftteknikern direkt.

Mattias framhåller att de fem driftteknikerna hjälps åt väldigt mycket. Även killarna på hantverksgruppen. Problem diskuteras och man pratar ihop sig om lösningar.

>>





10.10



10.20



10.25



10.30



10.35



11.00



11.45



12.25



12.30



13.00

>> **10.10** Åter på kontoret ringer Mattias en hyresmedlem för att boka en tid för att kolla medlemmens blandare. Talar in ett meddelande på telefonsvararen. Han kollar övervaknings- och styrsystemet, Scada, som övervakar alla fastigheter vad gäller undercentraler, värme och ventilation. Där ser han bland annat i vilka fastigheter det finns något som felar.

– Här ser man larm från olika delar av fastigheten. Det finns A-larm och B-larm, där A-larm är väldigt viktigt att åtgärda. Om vi inte kan återställa det härifrån, och felet bara är tillfälligt, så får vi åka ut på plats, förklarar Mattias.

Larmen visas också i telefonen. Många åtgärder kan göras på distans via datorn, så Mattias berättar att det blir ganska mycket tid vid datorn jämfört med andra hantverksyrken. Minst en timme per dag.

10.20 Mattias kollar även systemet för arbetsorder. En del åtgärdas, andra bockas av för att de redan är åtgärdade.

10.25 En hyresmedlem kontaktas.

– Hej, det här är Mattias Lundmark på SKB, drift. Jag behöver mäta temperaturen i ert vardagsrum, och logga temperaturen i alla era rum under en vecka. Kan jag komma på fredag? Mätningen tar ungefär 40 minuter, och samtidigt placerar jag ut

loggarna. Klockan 9? Perfekt, då säger vi så, tack, hej.

10.30 Mattias kollar i systemet för ritningar och dokumentation. Han behöver mäta hur långt balkongpartiet är i Värberg där radiatorbytet ska ske.

10.35 Göran Wallin som sitter bredvid Mattias för tillfället har varit fastighetsskötare tidigare, och blev tillfrågad om att bli drifttekniker.

– Driftteknikeryrket har utvecklats enormt. Tidigare hade man en oljepanna i källaren, och om någon klagade att det var kallt skruvade man bara upp värmen, så alla fick varmare. Energin var nästan gratis. Nu ska alla system för värme och ventilation trimmas in för att spara energi, och vi jobbar mycket mot hyresmedlemmarna, berättar Göran.

Mattias inflikar att det också är mycket information och data som behöver sammanställas, och som ska förmedlas vidare för fortsatt utredning eller åtgärd.

11.00 Dags för lunch! Oftast går driftteknikerna ut och äter. Men ibland blir det matlåda, som kan ätas i det trevliga fikarummet. Men i dag blir det lunch på Tre kokkar i Spånga. Bland annat står isterband på menyn i dag.

11.45 Mätta och belättna. Färden tillbaka till kontoret går via en grossist av ventilationsmaterial eftersom Mattias behöver skaffa delar till en fläkt som ska bytas på eftermiddagen.

12.25 En hyresmedlem som Mattias tidigare sökt ringer tillbaka. De bokar tid för kontroll av en blandare. Fredag klockan 8. Är jobbet som drifttekniker stressigt?

– Ja, ofta. När jag har planerat en dag med besök hos hyresmedlemmar och andra uppgifter som ska göras och det samtidigt ringer från felanmälan eller medlemmar som klagar. Då blir det stressigt, säger Mattias.

12.30 Åter på kontoret ska Mattias få hjälp av Anders Österman, även han drifttekniker, med att byta fläkten, utsuget från ett svetsbord i SKBs verkstad. Kånkandes på stege och material tar de sig upp till fläktrummet högst upp i huset. Här dundrar husets alla fläktar näst intill öronbedövande, och Vi i SKBs utsända undrar om inte ljudet kan bli påfrestande? Men det tycks inte Mattias ens ha reflekterat över.

13.00 Anders och Mattias arbetar metodiskt med att först plocka bort den gamla fläkten för att sedan kunna sätta dit den nya. Anders ger sig iväg för att köpa ett





13.35



13.55



14.25



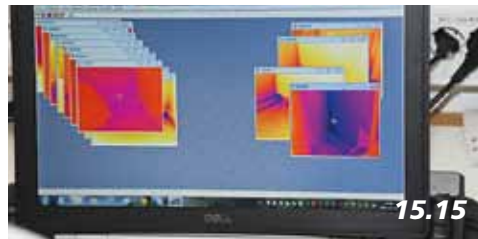
14.30



14.45



15.00



15.15



15.30



15.50

motorskydd (som hindrar överhettning i fläktdatorn). Under tiden monterar Mattias den nya fläkten, fogar med latex mot kåpan och popnitar fast den. Ventilationsrören ansluts igen. Mitt i arbetet lossnar ett långt rör längre upp.

– Vilket fuskbygge, ropar Mattias genom fläktlådan och förklarar att rören måste tryckas ihop med en gummitätning emellan och sedan popnitas ihop, men det sistnämnda är aldrig gjort just här.

13.35 Anders är tillbaka och strömmatningen till fläktdatorn behöver stängas av innan bytet av motorskyddet. Men Anders och Mattias stöter på problem. Elen till den här fläkten är nämligen inte separerad från andra fläktar i apparatskåpet. Efter lite diskussion stänger Anders av all strömmatning till fläktarna, en efter en. Det blir alldeles moltyst i fläktrummet, och Vi i SKBs utsända kan inte låta bli att tänka att det är skönt för öronen. Mattias ringer till felanmälan:

– Hej, Mattias, drift. Du, jag skulle bara säga att vi var tvungna att stänga av alla fläktar här ett tag. Bra, då vet du.

13.55 Motorskyddet monteras dit och strömbrytaren till fläktdatorn skruvas tillbaka. Det verkar som man behöver vara elektriker också, förutom ventilationstekniker, för det här jobbet.

– Ja, precis. Just därför läser jag till elektriker på distans, för att få elbehörighet, avslöjar Mattias.

14.25 Ventilationsröret som tidigare lossnat sätts tillbaka på ett korrekt sätt, och strömmen till alla fläktar slås på. Fläkt efter fläkt dundrar igång.

14.30 Väl nere i verkstaden igen behöver radiatorerna, som beställts för bytet i Värberg, flyttas från mittgången. De visar sig vara trippelradiga istället för dubbla vilket gör dem extra tunga. Mattias får hjälp av kollegorna i hantverksgruppen.

14.45 Fikadags. Hela fikarasten ägnas åt att diskutera projektet med radiatorbytet. Hur ska de fästas och i vilka fästpunkter? Hur ska hålen borraras och på vilken höjd? Vad är det för slags vägg – gips eller betong?

15.00 Tillbaka på kontorsrummet. Mattias ringer radiatorleverantören för att kolla att de beställda radiatorerna verkligen fungerar med befintliga friskluftsdon. Det gör de. Puh!

15.15 Mattias hjälper kollegan Göran att överföra bilder från värmekameran (den kamera som används för att hitta värme-läckor, både ute och inne).

15.30 Mattias skriver en rapport utifrån sina egna värmebilder. Men när rapporten ska skrivas ut strular skrivaren. Rapporten sparas i datorn för senare bruk.

– Jag är med i ett projekt där vi ska utforma ett nytt system för hur vi ska driva ärenden och spara dokumentation kring våra jobb, berättar Mattias.

15.50 En vanlig dag på jobbet? I dag har det varit lite mera att bära, medger Mattias, och menar förstås radiatorerna. Och mindre besök hos hyresmedlemmar. Annars har det varit en dag som liknar många andra.

Strax innan klockan 16 börjar Mattias plocka ihop den bärbara datorn och sina personliga saker. I SKBs verkstadsdel där killarna för bara några minuter sedan pratade, skrattade och slängde käft med varandra, är det nu alldeles tyst. Projektet med att byta radiatorer i gavellägenheterna i Värberg kommer nog att diskuteras några gånger till. Men nu är det hemgång!

Tack Mattias

för att vi fick hänga dig i hälarna en hel dag och få en inblick i vad du gör!



STULEN IDENTITET ETT ÖKANDE PROBLEM

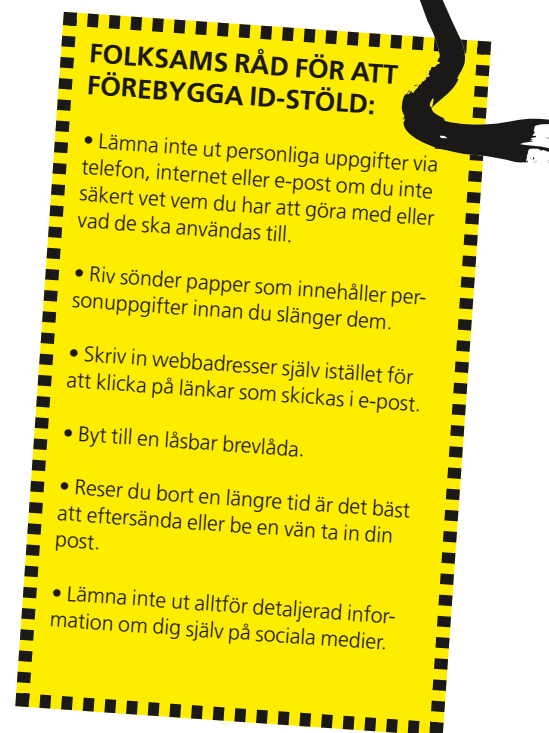
Antalet ID-stölder ökar lavinartat. Från den 1 januari 2014 omfattar därför hemförsäkringen hos Folksam även hjälp vid ID-stöld. Ofta krävs bara ett personnummer för att beställa ett nytt mobilabonnemang, ta ett lån eller beställa varor. Så enkelt kan en bedragare stjäla din identitet.

Vi i SKB bad Erik Arvidsson som är skadeförebyggare på Folksam, att skriva några rader om ID-stölder och hur man kan skydda sig mot dessa:

”För den som får sin identitet stulen kan det leda till allvarliga problem som exempelvis inkassoärenden och stora skulder. Det startar ofta med att bedragaren i någon annans namn och personnummer beställer ett mobilabonnemang som sedan används för att exempelvis ta sms-lån, beställa varor på nätet och ta emot sms om postleverans.

Ofta tar det ett tag innan du märker att din identitet blivit kapad, och det kan bli ett riktigt detektivarbete att upptäcka och begränsa skadorna. Det viktigaste är att vara uppmärksam på signaler som indikerar att något är fel och att agera omedelbart. Det finns också sätt att förebygga identitetsstöld.

Folksams hjälp vid ID-stöld ingår i alla hemförsäkringar från 1 januari 2014. Hjälpen omfattar telefonassistans 24 timmar om dygnet för att förebygga, upptäcka och begränsa skadeomfattningen vid identitetsstöld, hjälp att anmäla identitetsstölden till polisen och att informera betalkortutgivare och banker, juridisk hjälp med upp till 100 000 kronor per identitetsstöldshändelse, och hjälp att avvisa oriktiga pengakrav och radera oriktiga betalningsanmärkningar.”



CHRISTER LINDÖFF



Kappseglingens tak 2013-09-26, kl 06:55.

MÅ SÖLEN SKINA ÖVER STOCKHOLM

Som ett led i SKBs miljöarbete har vi installerat solcellsanläggningar i kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad och SKBs huvudkontor i Abrahamsberg.

Solcellerna har varit i drift sedan hösten 2013 och levererar el till fastigheternas gemensamma anläggningar såsom hissar, ventilationsaggregat, belysning i trapphus med mera. Totalentreprenör har varit Direct Energy.

Anläggningarna ska ses som ett test inför eventuellt kommande utbyggnad i större skala. Under 2014 kommer anläggningen på Kappseglingens tak att kompletteras med en synlig display som visar både aktuell och sammanlagd förbrukning.

Solcellerna producerar endast en liten del (cirka 5 procent) av den totala årsförbrukningen för respektive fastighet. I Kappseglingens fall innebär det cirka 16 500 kWh/år och på SKBs huvudkontor i Abrahamsberg cirka 32 000 kWh/år.

Avskrivningstiden för anläggningarna ligger runt 17 år när det statliga bidraget på 35 procent av produktionskostnaden medräknats. Vid stigande elpriser förkortas avskrivningstiden.

Eftersom SKB tror på att hitta och använda nya alternativa energikällor till våra fastigheter kommer vi att installera en solcellsanläggning även på vår nya fastighet i kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden.

Björn Magnusson

INFORMATION FRÅN SKBs MEDLEMSSERVICE

Kontakta oss på medlemservice om du har frågor: 08-704 60 20, mån–fre 9.00–12.00, medlemservice@skb.org eller SKB, Medlemservice, Box 850, 161 24 Bromma

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 gå in på vår hemsida www.skb.org under rubriken Mitt medlemskap/Mina transaktioner eller ringa talsvar, 08-704 18 90.

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 om nytt medlemskap finns på vår hemsida. Där anmäler du också lättast en ny medlem. Har du inte tillgång till dator/internet går det bra att beställa information och inbetalningskort för ny medlem genom att ringa till växeln på telefon 08-704 60 00 eller direkt till oss på medlemservice.

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 finns information och blankett på www.skb.org under rubriken Mitt medlemskap/Autogiro. Du kan också ringa SKBs växel, 08-704 60 00, och beställa ytterligare information och blankett.

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. OCR-numret hittar du även på SKBs hemsida www.skb.org under rubrikerna Mitt medlemskap/Mina transaktioner respektive Mitt boende/Mina avier.

SKBs PLUSGIROKONTON

- 496 30 02-3** För årsavgift och bospar med OCR-nummer
- 57 37 85-3** För nya medlemmar, för årsavgift och bospar om avi saknas (ange ditt medlemsnummer som referens) samt för komplettering av upplåtelseinsats vid teckning av hyreskontrakt
- 92 72 00-6** För hyresinbetalningar

VI EFTERLYSER FOTON OCH BERÄTTELSER FRÅN SKBs 100 ÅR



I samband med SKBs hundraårsjubileum kommer vi bland annat att ge ut en bok om föreningens hundraåriga verksamhet. Hör av dig till Katarina Lindvall om du har foton, berättelser eller annat som

vittnar om livet i SKBs kvarter genom årtiondena.

katarina.lindvall@skb.org eller SKB, Katarina Lindvall, Box 850, 161 24 Bromma.

Detta mössmärke är från tiden 1916–1918, troligen det första SKB har tillverkat. Märket är tillverkat av företaget Sporrong & Co. Mössmärket fästes i fastighetsskötarens keps, hängslen eller direkt på arbetsbyxor. Det var dåtidens sätt att kunna visa upp för hyresmedlemmarna att man var anställd hos SKB. Mössmärket är i privat ägo.

Som i en spegel

MIN BARNDOM I FREDHÄLL PÅ 40-TALET

– FÖRELÄSNINGSKVÄLL MED STINA HERRSTRÖM



Ett femtiotal åhörare har bänkat sig för att lyssna till Stinas Herrströms berättelser om barndomen i kvarteret Solsången under beredskapsåren. Stina berättar att hon dagen till ära har lockat håret på samma sätt som hennes mamma brukade göra när hon ville vara fin. I bakgrunden spelas musik från 1940-talet och känslomässigt förflyttar vi oss sjuttio år tillbaka i tiden.

Andra världskriget rasade för fullt ute i Europa och räds-lan var mycket stor för att fienden skulle komma till Sverige. Både barn och vuxna kände påtagligt av hotet som låg som en dimridå. På kvällarna satte man upp masonitskivor för fönstren för att det skulle vara mörk-lagt och familjerna samlades runt radioapparaterna för att andaktfullt lyssna till de senaste nyheterna.

Stagneliusvägen 25 är sju våningar högt. Fasaderna var då liksom nu gulrappade men vid den tiden klättrade prunkande vildvin längs södersidan. Stina beskri-ver hur de vackra färgerna på hösten skiftade från grönt till orange och sedan intensivt rött.

Högst upp i huset fanns piskbalkongen och eftersom hissen bara gick till sex våningar, fick fruarna kånka på mattorna den sista trappan. Det piskades för fullt berättar Stina och det var nästan så att man trodde mammorna tävlade om att slå hårdast. Men kanske fick de ur sig lite frustration säger hon med glimten i ögat.

Matbristen var mycket stor under krigsåren. Stina berättar att "alla var smala som streck". Men nöden gjorde att uppfinningsrikedomen blev stor. Fruarna bytte till exempel ransoneringskort med varandra, allt efter behov. I matkällaren förvarade man allt från syltade tomater till inlagda gurkor, potatis och äpplen och lilla Stina hjälpte sin mamma att laga till maten. Hennes familj hade även tillgång till en liten täppa i Kristineberg där de kunde odla de nödvändigaste grönsakerna.

Men kriget ledde inte bara till elände. Stina berättar att sammanhållningen på Stagneliusvägen 25 var mycket stor. Det var något särskilt med personerna som bodde där och det kändes som att alla var en enda stor familj. När barnen skulle badas, tog man ner hela skaran till källaren där de rengjordes tillsammans i ett stort cementkar. Efter tvagningen fick de springa runt i torkrummet där fläktarna gick för fullt. Grannarna hjälpte varandra med olika sorters tjänster. Stinas pappa sulade skor och farbror Knut som var frisör klippte hår. På sex trappor upp i huset bodde en piano-fröken och där tog både Stina och hennes far piano-lektioner.

Till vänster om porten på Stagneliusvägen 25 låg mangelboden. Där travades linnedukar och lakan i stora fina högar. Örngottsbanden var krusade med kniv och det var varje husmors stolthet. Golvet i husets entré var gjort av vacker marmor. Något som Stina berättar att hon var mycket stolt över. Hon skröt om det för sina kusiner. Iklädda städrock och med klut på huvudet brukade fruarna enligt ett särskilt schema knäskura golvet med vatten och såpa.

Naturligtvis fanns både glädje och sorg under den här tiden berättar Stina. En lycklig stund som hon minns mycket väl, är när hennes mamma lät henne och några kamrater vara med och bona de fiskbensmönstrade korkmattorna i lägenheten. Mamman hade letat reda





Stina Herrström föddes 1937 och växte upp under beredskapstiden i kvarteret Solsången på Stagneliusvägen 25. Efter tragiska händelser som bland annat inbegriper hennes 10-årige sons bortgång på 70-talet och att hon senare i livet själv drabbades av cancer, har Stina återupptagit sitt konstnärskap som bildkonstnär och poet. På senare tid har hon också startat en egen blogg gastinah.wordpress.com, där hon visar sina konstverk och dikter. Stina har medverkat i TV genom en dokumentärfilm "Nyckel till tystnaden" och även i radions "Samtal pågår".

på kasserade strumpor som hon smörjde in med bonvax. Till tonerna av Skridskovalsen fick barnen sedan åka runt på golven tills de var skinande blanka. Och efteråt bjöds alla på nystekta äpplen med kanel och socker ute på balkongen.

Stina minns sin barndom i Fredhäll som ljus och trygg trots det ständiga krigshotet från omvärlden. Människorna som bodde på Stagneliusvägen 25 var inte ofelbara avslutar Stina, men de hade förstått vad som var viktigt med livet. Och de kunde förmedla det till alla barn genom att vara sig själva.

Flera av åhörarna verkar påtagligt känna igen sig i Stinas Herrströms berättelser från 40-talets beredskapstid och kommer fram efteråt för att prata och ställa frågor. Sorlet och bakgrundsmusiken med Ulla Billqvist och "Godnattvalsen" avslutar den stämningsfulla kvällen.

Malin Senneby



FÖLJ MED PÅ ARKITEKTURGUIDNING!

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

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

DATUM FÖR BUSSTURERNA 2014

Lördag den 17 maj går färden västerut och vi besöker bland annat SKBs äldsta hus Motorn-Vingen-Bälgen i Vasastaden, Ulvsunda och SKBs senaste tillskott i Annedal.

Lördag den 27 september åker vi söderut och 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 ställe 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 anmälingsdatum varit kommer

vi därför att lotta ut platserna till de två turerna.

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

Vi kommer däremot inte 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

Allra enklast anmäler du dig via e-post till katarina.lindvall@skb.org (ange samma uppgifter som på kupongen här intill). Du kan också fylla i kupongen nedan och skicka in den till SKB. Din anmälan måste ha inkommit till SKB senast onsdag den 23 april 2014. Det kostar ingenting att åka med.

OM VÅR GUIDE BRITT WISTH

Britt Wisth är tidigare byggnadsantikvarie vid Stockholms stadsmuseum och arbetade där främst med kulturminnervård. 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. *Katarina Lindvall*

ANMÄLAN TILL ARKITEKTURGUIDNING

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

Lördag den 17 maj (västerort)

Lördag den 27 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

senast onsdag den 23 april 2014. Du kan också mejla uppgifterna till katarina.lindvall@skb.org.



Fullmäktigedag i byggandets tecken

FOTON
ROGER TJERNSTRÖM

Lördag den 23 november 2013 samlades SKBs fullmäktige till den årliga fullmäktigedagen, som är ett forum där förtroendevalda fullmäktige träffas för att inhämta aktuell SKB-information och lyssna till externa föreläsare. Ibland ordnas också grupparbeten så att fullmäktigeledamöterna ska få möjlighet att delta mer aktivt i diskussionerna om SKB.

På årets program stod en föreläsning om den svenska allmännyttans framtid, gruppdiskussioner om SKBs framtida byggande samt ett Stockholmskåseri av DN-journalisten Eva-Karin Gyllenberg. Innan programmet drog igång inledde SKBs nye ordförande Lars Rådthagen dagen med att hälsa alla välkomna och prata kort om SKBs förutsättningar i dåtid, nutid och inte minst i framtid.

Dagens förste föreläsare var Jörgen Mark-Nielsen, utredningsansvarig på SABO, som bjudits in för att berätta om den svenska allmännyttans framtid. Sedan den 1 januari 2011 gäller en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktie-



bolag, den så kallade Allbolagen. I denna anges att de kommunala bostadsföretagen ska drivas enligt affärsmässiga principer och utifrån detta perspektiv berättade Jörgen Mark-Nielsen om allmännyttans nuvarande och framtida utmaningar.

Sedan var det dags för SKBs VD Henrik Bromfält att gå igenom kommande nyproduktioner som en inledning till dagens gruppdiskussioner. Huvudfrageställningen för diskussionerna var "Hur ska SKB arbeta för att kunna bygga fler bostäder och förbli en attraktiv förening". Med legobitar, kartor och postit-lappar som hjälpmedel skulle sedan de åtta olika diskussionsgrupperna besvara följande frågor:

- *Var, hur mycket och vilken typ av bostäder ska SKB bygga under perioden 2018–2023?*
- *Vad ska SKB fortsätta att göra i sitt bostadsbyggande?*
- *Vad måste SKB göra annorlunda för att bygga mer och förbli en attraktiv förening att vara medlem i?*

Exempel på vad deltagarna ville att SKB skulle värna om och fortsätta ta med sig i det framtida byggandet var bland annat SKBs fina förvaltningskvalitet med egen

personal, de vackra husen med välskötta utemiljöer och det rättvisa kösystemet. Vidare ansågs även att husens gemensamma utrymmen med kvarterslokalen i spetsen var viktiga.

Mycket intressant framkom under dessa diskussioner. Alla var överens om att SKB skulle fortsätta att bygga. Energismarta hus stod högt på de flestas önskelista, liksom en närhet till kommunikationer och att SKB skulle fortsätta bygga med god kvalitet. De allra flesta ville främst bygga i närheten av Stockholm med förorter, men hus placerades också ut i bland annat Uppsala, Norrtälje, Värmdö och Nynäshamn. Många ville bygga mer på höjden, medan andra föredrog lägre hus.

Sammanfattningsvis var det en positiv stämning och under dagen framkom mycket intressant som SKB ska ta med sig i de framtida byggplanerna.

Dagen avslutades med att Eva-Karin Gyllenberg, som är journalist på DN, berättade om Stockholm på trekvart – och då avsågs lika mycket den tid som var avsatt till själva kåseriet som vad man kan hitta i Stockholm som hänger lite sådär på trekvart...

2013 års fullmäktigedag blev mycket givande tack vare alla kreativa och engagerade deltagare.

Katarina Lindvall

SKB ÖKAR BOSTADS BYGGANDET!

Det speciella temat för fullmäktigedagen var, som beskrivs i artikeln bredvid, det framtida bostadsbyggandet. Bakgrunden till valet av ämne är förstås SKBs stora medlemsantal och det skriande behovet av bostäder. Det är inte bara en fråga för SKB utan ett allmängiltigt problem för hela Stockholmsområdet. Regionen växer i befolkningsantal och bostadsbyggandet är lågt. Kötiderna för att erhålla en hyreslägenhet är lång inte bara hos SKB utan också hos bostadsförmedlingen, Bostad Stockholm och andra bostadsföretag.

Den som är intresserad av en bostadsrättslägenhet kan konstatera att priserna stigit enormt de senaste åren. Byggekostnaderna har också ökat mycket de senaste åren. Problembilden är komplex och samhället i stort har inte kraft att hitta vettiga lösningar. Som det ser ut nu kommer situationen med bostadsbrist att bestå under mycket lång tid framöver.

Vad kan då SKB göra åt saken? Frågan är av stor vikt för föreningen och dess medlemmar och en naturlig frågeställning för SKBs fullmäktigeförsamling. Under årets fullmäktigedag delades därför ledamöterna in i åtta grupper som fick diskutera olika frågor som har med SKBs framtida bostadsbyggande att göra. Frågor som grupperna fick diskutera och sedan redovisa i plenum var bland annat: Ska SKB fortsätta att bygga bostäder? Ska SKB öka sitt bostadsbyggande eller inte? Var bör SKB bygga i framtiden? Vad är bra med SKB? Vad ska föreningen fortsätta att tänka på?

Diskussionerna var livfulla och gav många svar och kanske några frågetecken. Intensiteten och intresset under diskussionerna var påtagligt. Vid den avslutande sammanfattningen kunde konstateras att församlingen var förvånansvärt ense om det mesta.

Några slutsatser var följande: Ja, SKB ska fortsätta att bygga bostäder. Bygg helst mer bostäder än idag. Bygg gärna de nya bostäderna i Stockholm i goda lägen. Bygg gärna bostäder även i Stockholms kranskommuner. När nya bostäder byggs, ta tillvara goda exempel från tidigare nyproduktion. Kvarterslokaler och fina trädgår-

dar är mycket önskvärt. Bygg med kvalitet och miljövänligt. Bygg billigare bostäder. Var rädd om SKBs turordningssystem. Behåll nuvarande inriktning på lokal fastighetsförvaltning.

Sedan tyckte vissa ledamöter att SKB bör bygga småskaligt medan andra tyckte precis tvärtom, det vill säga att SKB ska bygga storskaligt. Vissa andra pläderade för att SKB bör bygga i kommuner längre bort från Stockholm. Där nämndes Uppsala, Norrtälje, Nynäshamn, Örebro med flera andra orter. Eftersom övningarna till viss del hade karaktären av brainstorming så var alla slags idéer möjliga att framföra. Vissa önskemål är förstås svåra att kombinera som att bygga med hög kvalitet och samtidigt bygga billiga bostäder.

Vad händer nu då? Styrelsen har tagit till sig fullmäktiges tankar och idéer som framfördes under fullmäktigedagen och kommer att följa upp dem löpande i framtiden. Ett påtagligt initiativ är att styrelsen har beslutat att öka målsättningen för nyproduktionen. Det nya målet är att bygga 1 000 nya bostäder per femårsperiod, de vill säga 200 lägenheter per år istället för den nuvarande som är hälften av detta. Målsättningen lär bli svår att nå den första femårsperioden men är ett högst realistiskt mål därefter.

I kommande produktion ska ambitionen vara att fortsätta ta tillvara goda exempel från tidigare bostadsprojekt som att bygga med SKB-kvalitet. Detta ska försöka kombineras med att försöka bygga billigt. En inte helt lätt kombination. Detta får ses som en stor framtidsutmaning.

Ämnet är av stor vikt och bör hållas levande inom föreningen i framtiden. Styrelsen avser att fortlöpande rapportera om utvecklingen liksom att ta upp frågan kontinuerligt.

Styrelsen ser också fram emot en diskussion om detta i hela medlemskader där föreningsstämma och fullmäktigedagar är naturliga forum, men även övriga medlemmar är förstås välkomna att aktivera sig i ämnet.

Henrik Bromfält
VD



FOTON: PER LUNDSTRÖM & RAGNA HERRGÅRD

INFORMATION OCH TREVLIIG SAMVARO PÅ ÅRETS KVARTERSRÅDSTRÄFFAR

Varje år i månadsskiftet januari/februari hålls informationskvällar för kvartersråden i norra respektive södra distriktet.

Onsdag den 29 januari samlades representanter från norra distriktets kvartersråd på SKBs huvudkontor i Abrahamsberg. Veckan därpå, onsdag den 5 februari, var det dags för södra distriktets kvartersråds-träff. Uppslutning från kvartersråden var god och från SKB deltog vid norra distriktets träff förvaltare, distriktschef, förvaltningschef samt föreningssekreterare. När söder hade sin träff en vecka senare var även SKBs VD med.

Liksom tidigare år inleddes kvällarna med aktuell SKB-information om byggnad, ekonomi, föreningsverksamhet och andra aktuella händelser. Sedan följde den obligatoriska genomgången av vårens kommande ordinarie medlemsmöten och vilket ansvar kvartersråden har i samband med dessa. I år genomförs medlemsmöten ute i kvarteren mellan 9 april och 5 maj.

Nästa punkt på dagordningen var en diskussion om demokratifrågor i SKBs förvaltningsenheter. Diskussionen föranleddes av en motion "SKB och demokratin" av Mats Heinerud, som bifölls av föreningsstämman förra året. Motionens yrkande gick ut på att undersöka demokratin i våra kvarter genom förslagsvis en enkätundersökning. Enkäten kommer att genomföras till hösten 2014 och genom denna diskussion ville SKB få idéer från kvartersråden om frågeställningar till enkäten. Läs mer om enkäten på sidan 7.

Brandskydd i flerfamiljsfastigheter var nästa ämne. Jan Tomtin från Storstockholms Brandförsvär höll ett mycket givande föredrag. Intresset var stort och Jan Tomtin fick besvara en mängd frågor från mötesdeltagarna.

Kvällarna avslutades med en frågestund. Några kvarter hade inkommit med föransmällda frågor som handlade om allt från SKBs budget till kvartersslokaler och kommunikationen mellan SKB och kvartersråden.



Sammantaget mycket givande kvällar med ett stort engagemang från deltagarna.

Malin Senneby

VÅRENS MEDLEMSMÖTEN

BOENDES ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN

Den 9 april 2014 är första dagen för vårens medlemsmöten. Fram till och med den 5 maj kommer 52 möten att hållas runt om i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna i det södra distriktet, söder om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år.

Årsredovisningar och motionshäften kommer att distribueras till möteslokalerna i kvarteren så fort de har kommit från tryckeriet i månadsskiftet mars/april. De finns också att hämta 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 6 maj 2014 hålls det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. Möteslokal är Metropol 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 2015 års

föreningsstämma. Fyllnadsval avseende uppkomna vakanser kommer dock att ske.

OM DE ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN

GÅ PÅ MÖTET!

Att delta i det ordinarie medlemsmötet är ett bra sätt för dig som SKB-medlem att hålla dig underrättad 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 ska 69 motioner 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 omtygda barn som är medlemmar. Därutöver kan röst rätt 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 MEDLEMSMÖTEN?

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



Kallelse till 2014 års

ORDINARIE MEDLEMSMÖTE MED KÖANDE MEDLEMMAR

**Tisdag den 6 maj
kl. 18.00.**

**Lokal: Metropol, Sveavägen 77.
T-bana: gröna linjen till station Odenplan,
uppgång Odenplan, eller station
Rådmanngatan, uppgång Handelshögskolan.
Ingen anmälan krävs, men ta med
ditt medlemsbevis.
Kaffe och smörgås serveras
från kl. 17.30.**



DAGORDNING

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Fyllnadsval av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2015 års ordinarie föreningsstämma hållits
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av motioner
 1. Administrativ avgift vid anmälan av intresse efter visning och tacka nej
 2. Ålderspensionärer
 3. Överlåtelse av medlemskap
 4. Medlemsavgift för alla
 5. Minska antalet sökande som får kallelse till visning av ledig lägenhet
 6. Möjlighet för Kollektivboende inom SKB
 7. Hjälp med byten pga olika insatssystem
 8. Angående analys av SKBs bostadskö
 9. Monetarisering av kösystemet
 10. Köande kan specificera ett önskemål
 11. Interna vs externa lägenhetsbyten
 12. Minskad subvention av parkeringskostnader
 13. Riktlinjer vid uthyrning av garageplatser
 14. Kooperativets lögn!
 15. Ändring av stadgan beträffande medlem och hyresmedlem
 16. Förtydligad sammanställning av kötider i årsredovisning under avsnitt marknad och uthyrning och i tidningen "Vi i SKB"
 17. Förbättra SKBs hemsida
 18. Förbättra forum för fullmäktige, köande medlemmar
 19. Ge köande medlemmar möjlighet att kunna rikta frågor till fullmäktige för köande medlemmar
 20. 13 år senare – hur har det gått?
 21. Jämförelse av två politiska system
 22. Jakten på mormor
 23. Privat uthyrning – en förlustaffär?
 24. Farmor skall betala
 25. Hur finansiera nybyggnation m m?
 26. Vinnare och förlorare med HyrÅga
 27. Vinnare och förlorare på HyrÅga systemet
 28. Jämförelse av två ekonomiska system
 29. Jämförelse mellan två ekonomiska system
 30. Ågarlägenheter i SKBs bestånd
 31. Kurs för unga
 32. Förstärk föreningsdelen av SKB
 33. Ökad representation/förbättrad jämställdhet
 34. Personrösta på Ove Seltman och SD i valet 2014
 35. Om "belöning" av aktivitet i kvartersråd
 36. Protokoll och andra handlingar i textformat på hemsidan
 37. Benämning och presentation av det så kallade beredningsmötet
 38. Protokollföring och ordförandeskap vid stämman
 39. Varför uppmuntrar SKB dörrförsäljning?
 40. Sopsortering: Separat käril för plast
 41. Rökförbud i SKBs hus
 42. SKB saknar policy för hantering av vattenskador
 43. Förtida renoveringar av lägenheter i äldre bestånd
 44. Utökad användning av lägenhetsfonden
 45. Certifiering av lägenheter med avseende på tillgänglighet och trygghet
 46. Byte av kyl & frys – ny policy
 47. Ökat säkerhetsskydd för att minska inbrottsrisken
 48. Ansvar för underhåll mellan fönster
 49. Bemötande av funktionsnedsatta
 50. Hjärtstartare
 51. Hissar till äldre hus
 52. Info om inomhustemperatur sommartid för lediga lägenheter
 53. Sluta frysa – högre inomhustemperatur!
 54. Vänd utvecklingen öka andelen boende medlemmar varje år
 55. Bostad utanför föreningen
 56. Elkraft från solpaneler för lägre energikostnader och bättre miljö
 57. Stambytet på Kampementet
 58. Samråd med kvartersråd och boende vid fasadrenovering och övrig renovering av bostadsfastigheter
 59. Larm på byggnadsställningar vid bland annat fasadrenoveringar
 60. Bygg om vindar/vindsförråd och andra utrymmen till bostadslägenheter
 61. Kvartersrådets förfogande av pengar från inkomstbringande extern uthyrningsverksamhet
 62. Hänsyn till boende vid renoveringar
 63. Prispressade bostäder lämpliga för äldre
 64. Kreditbetyg och lånekris
 65. Överhyra och sparande
 66. Överhyrans fördelning och sparandets storlek
 67. Schabloniserad hyressättning och smygande marknadsanpassning
 68. Hyreshöjningar på väg mot marknadsanpassning
 69. Hyreshöjningar – potential för rationalisering
9. Diskussionsfråga: Var, när och hur ska SKB bygga i framtiden?
10. Övriga frågor

Varmt välkommen!



Varsågod, extra förmånlig ränta för dig

Som medlem i SKB kan du låna från 20 000 upp till 350 000 kronor till en rörlig ränta på 5,64 procent. Välj själv om du vill bli av med dyra smålån, åka på drömräsa eller renovera köket. Ingen säkerhet behövs och inga avgifter finns. Du kan när som helst lösa lånet utan extra kostnad.

Gör så här för att ansöka om medlemslån

- Ring 0771-MEDLEM (0771-633 536) om du vill ha ett lånebesked direkt.
- Logga in på Internetkontoret (om du redan är SEB-kund).
- Besök seb.se/medlemslan.
- Kom in på närmaste kontor – du får besked och hjälp medan du väntar.

Kom ihåg att berätta att du är medlem i SKB.

Läs mer på seb.se/medlemslan

Aktuell medlemslåneränta är för närvarande 5,64 %. En sedvanlig kreditprövning görs alltid. Om den rörliga årsräntan är 5,64 %, blir den effektiva räntan 5,79 % för ett annuitetslån på 100 000 kronor upplagt på 5 år, ingen uppläggningsavgift, och betalning sker via autogiro. Det totala beloppet att betala, vid oförändrad ränta blir 114 995 kronor och din månadskostnad blir 1 916 kronor. Årsränta per 2014-01-08.



SKB ska vårda, utveckla och skapa!

SKB har i snart hundra år varit med att skapa det framväxande Stockholm. Det har SKB klarat tack vare att vi både vårdat och utvecklat det vi redan skapat och att vi själva utvecklats och vågat söka nya vägar och metoder. Stockholm och SKB står ständigt inför nya utmaningar. Nu råder i Stockholm en allt mer påtaglig bostadsbrist som en följd av en mycket stor inflyttning. Det ställer nya krav på kommunikationer, välfärdssystem och inte minst på dem som likt SKB vill vara med att bygga nya och bra bostäder.

SKB både vill och vågar vara både ett tryggt boende och till nytta för alla de medlemmar som står i kö för en bostad. Det är mot den bakgrunden vi på fullmäktigedagen hösten 2013, på styrelsemöten och på medlemsmöten har och kommer att diskutera både utveckling av boendet och hur vi ska kunna bygga fler, billiga

och bra bostäder framöver. I affärsplanen för 2014 och framåt har vi till exempel



höjt ambitionen vad gäller antal byggda bostäder. Vi arbetar också med att hitta bättre metoder och tekniker för att bli ännu bättre för miljön. Det gäller både nya och gamla bostäder.

För att klara allt detta måste vi ha en god och stabil ekonomi och en bra kvalitet på våra bostäder och vår förvaltning. Under 2013 har vi klarat dessa ambitioner väl. Som ett kvitto på det erhöll SKB första pris i "Branschindex Bostäder" i sin storleksklass för bästa förvaltningskvalitet. SKB är en av Sveriges bästa hyresvärdar.

När det gäller ekonomi har SKB under året sökt nya vägar att finansiera bostäderna i syfte att få så låga räntor som möjligt. Vår finansiella rating som är mycket god är ett kvitto på att vi arbetar rätt i detta avseende.

Det är inte för mycket att säga att 2013 var ett bra år för SKB.

SKB har en mycket välkött ekonomi. Årets budget klarades på ett bra sätt och det överskott som skapades stannar kvar i föreningen och används för att skapa en god ekonomisk grund att stå på till nytta för föreningen och dess medlemmar. Det gör det möjligt att minska lånekostnaderna, att bygga fler bostäder och ha ett gott underhåll etc. Driftskostnaderna är minst 10 procent lägre än genomsnittet för bostadsföretag i regionen, vilket är mycket bra. Föreningens lån tas till låg räntekostnad. Genom nya låneinstrument som företagscertifikat och obligationslån har räntekostnaderna ytterligare minskats. Föreningen har en mycket god soliditet.

SKBs medlemmar är aktiva. Så även detta år. Verksamheten i kvartersråden är på många håll intensiv och imponerande. Sedan är det också så att det på andra håll är lägre intresse och engagemang. Kanske beroende på att det mesta i kvarteret fungerar bra. Även antalet motioner till föreningsstämman vittnar om medlemmarnas engagemang och vilja att påverka.

Byggande av nya bostäder är en mycket viktig uppgift för SKB. För närvarande pågår två stora byggprojekt, nämligen kvarteren Tältlägret i Fruängen och Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal. Redan är ett drygt åttiotal av lägenheterna klara och inflyttning har skett. När samtliga lägenheter är inflyttade har SKBs medlemmar ytterligare 268 lägenheter att disponera och fler lägenheter är på gång. Under 2014 beräknas byggandet av cirka 350 lägenheter ha igångsatts. Det är i kvarteret Muddus, Norra Djurgårdsstaden, kvarteren Gräsklipparen och Kantskäraren i Hässelby samt kvarteren Arrendatorn och Kronogården i Ursvik, Sundbyberg.

SKB har cirka 130 anställda med uppgift att se till att föreningens dagliga verksamhet fungerar så bra som möjligt. Det är många personer och yrkeskategorier som är involverade i detta arbete. Genom SKBs förvaltningsfilosofi med att ha egen personal ute i varje kvarter erhålls ett större engagemang och tas ett större ansvar än vad som annars skulle vara fallet. Genom att ha egen personal som möter medlemmarna erhålls en kontinuerlig uppdatering och kunskap om vad medlemmarna anser vara viktigt.

Tack för ett framgångsrikt år till alla medlemmar och anställda!

Lars Rådth

Ordföranden har ordet

ÅRSREDOVISNING 2013 I KORTHET

ÅR 2013 I KORTHET

- Nettoomsättning 627 mkr, resultat 59 mkr och balansomslutning 5 112 mkr
- Höjning av bostadshyror med i genomsnitt 1,0 procent
- Emissioner av obligationer om totalt 650 mkr
- Pågående fasadrenovering och balkongkomplettering i kvarteret Stångkusken, Gärdet
- Påbörjat renovering (stambyte, omputsning, tilläggsisolering, byte av värmesystem, med mera) i kvarteret Kampementsbacken, Gärdet
- Färdigställande av 56 lägenheter i den pågående byggproduktionen i kvarteret Tältlägret i Fruängen (resterande 46 lägenheter av totalt 102 färdigställs under 2014)
- Färdigställande av 32 lägenheter i den pågående byggproduktionen i kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal (resterande 134 lägenheter av totalt 166 färdigställs under 2014)
- Lars Rådth vald till ny ordförande i SKB
- Vinnare av utmärkelsen Branschindex Bostäder för högsta förvaltningskvalitet

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening vars verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna.

Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner. Föreningen, som bildades 1916, äger och förvaltar 7 474 lägenheter per den 31 december 2013.

Lägenheterna upplåts med en specialform av hyresrätt som kallas kooperativ hyresrätt. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en insats/deposition erläggas, som återbetalas vid avflyttning. Lägenheterna kan inte köpas eller säljas. Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

MEDLEMSUTVECKLING

Antalet medlemmar uppgick till 83 747 (83 133) vid årets slut. Antalet nytilkomna medlemmar uppgick till 2 259 (2 053) och 1 645 (1 927) avslutade sitt medlemskap i föreningen. Merparten av utträdena, 672 stycken, låg inom åldersintervallet 20–30 år. Vid utgången av 2013 hade SKB 76 407 (75 840) köande medlemmar.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 566 182 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 517 043 kvadratmeter bostäder och 49 139 kvadratmeter lokaler. Ytorna innefattar endast helt färdigställda fastigheter. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad. En fastighet finns i Botkyrka kommun, en i Tyresö kommun, en i Sundbybergs kommun och sedan 2011 även en fastighet i vardera Solna och Täby.

UTHYRINGSVERKSAMHETEN

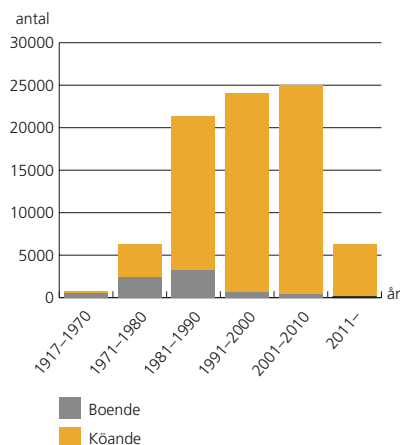
SKB äger och förvaltar för närvarande 7 474 bostadslägenheter i hus byggda från 1917 fram till idag. Under 2013 har inflyttning påbörjats i SKBs senaste nyproduktioner kvarteret Tältlägret i Fruängen (56 lägenheter) och kvarteret Tant Gredelin i Annedal (32 lägenheter). Byggnationen av de två kvarteren pågår fortfarande och de beräknas vara färdiginflyttade i mars 2014 respektive till sommaren 2014. Produk-

tion av kvarteret Tant Brun i Annedal (62 lägenheter) pågår också med första inflyttning under sommaren 2014.

Utöver nyproduktionen har 767 (927) lägenheter bytt hyresmedlem, vilket motsvarar en omflyttning på 10 (13) procent av det totala bostadsbeståndet. Antalet byten uppgick till 50 (36), varav 17 (13) externa. Interna omflyttningar omfattade 245 (382) lägenheter. Den 31 december 2013 var 136 (119) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tillfälle var 57 (57) lägenheter uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppfastigheter. I samband med stambyte och renoveringar har totalt 11 lägenheter hyrts ut på korttid och 40 lägenheter tagits i anspråk för evakueringsbehov. Ytterligare 12 lägenheter var vid årsskiftet reserverade för eventuella förseningar av inflyttningen i kvarteret Tältlägret, men de har hyrts ut igen strax efter årsskiftet. Sedan 2008 har SKB en tjänsteman som arbetar heltid med att stävja otillåtet boende. Under dessa år har 238 lägenheter återgått till föreningen.

Kötiden för en lägenhet inom SKBs befintliga bestånd är fortsatt lång. Längst kötid under 2013 var det till lägenheter i innerstaden där kötiderna låg mellan 26 och 50 år. Kötiderna i västerort låg mellan 16 och 47 år och i söderort mellan 19 och 53 år. I kranskommunerna var kötiden enligt följande: Botkyrka 19–27 år, Tyre-

MEDLEMMARNAS TURORDNING



sö 22–31 år, Sundbyberg 27–31 år, Solna 26–34 år och i Täby 5–31 år. På SKBs hemsida finns mer information om kötider.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 287 (1 285). Av dessa var 37 (55) outhyrda vid årets slut. Av de outhyrda platserna var 17 stycken mc-platser. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 950 (1 955), varav 224 (236) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

De kommersiella lokalerna utgör 31 522 kvadratmeter och ger cirka 37 mkr i intäkt. Den genomsnittliga hyran är 1 185 kronor per kvadratmeter och år. Efterfrågan på lokaler är fortsatt stor och rörligheten på lokalmarknaden fortsatt hög. Uthyrningsgraden i SKB ligger på en konstant hög nivå och var vid årsskiftet 98,0 procent (fyra lediga lokaler).

NYPRODUKTION

SKB har under den senaste tioårsperioden haft som mål att producera i snitt 100 nya lägenheter per år. Under 2013 har delar av kvarteret Tältlägret i Fruängen och kvarteret Tant Gredelin i Annedal färdigställts. I och med de inflyttade lägenheterna i dessa två kvarter har SKBs lägenhetsbestånd ökat med 88 lägenheter.

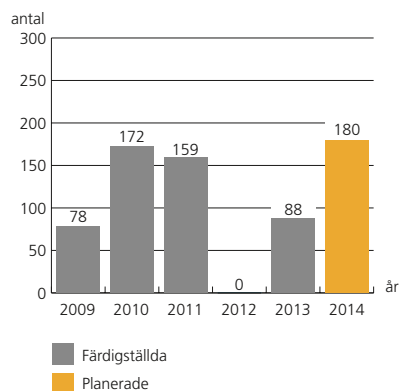
OMBYGGNADSVERSAMHET

Under året har arbetena med stambyte i kvarteret Sigbardiorden i Bredäng slutförts. Stambyte, fasadarbeten med mera har påbörjats i kvarteret Kampementsbacken på Gärdet. Fokus ligger på att byta stammar och värmesystem, bygga om badrum, förbättra ventilation och förnya elanläggningar. Projektet omfattar 160 lägenheter och kommer att avslutas under 2014.

FÖRVALTNING

SKBs övergripande mål är att hyra ut och förvalta trygga, trivsamma och välsköta bostäder

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER



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 58 fastighets-skötare utfört den dagliga skötseln av fastigheterna och områdena.

Under 2013 genomfördes återigen en mindre rikstäckande hyresgästenkät, kallad Branschindex Bostäder, på samma sätt som 2011 och 2012. I enkäten får hyresgäster runt om i landet besvara frågor om upplevd förvaltningskvalitet. SKBs hyresmedlemmar gav förvaltningen det bästa resultatet av alla deltagande bostadsföretag i SKBs storleksklass, för tredje året i rad. SKB fick därmed ta emot ytterligare en "kundkristall" vid en prisutdelningsceremoni under branschdagarna Stockholm Business Arena i september.

Under året har halva förvaltningen genomfört en stor satsning på förbättrad utemiljö; "5 steg för att styra skötsel av utemiljö". Under 2013 har ett arbete med kvalitetsledningssystem startat inom hela SKB. Syftet är att gå igenom företagets alla processer och beskriva dem för att därigenom skapa en grund för ett arbete med ständiga förbättringar.

2013 års underhåll uppgick till 88,9 (77,9) mkr och består i stora delar av planerade åtgärder (inklusive miljöåtgärder) som genomförs dels som större projekt (exempelvis stamreoveringar) men också som mindre underhållsprojekt som har tagits fram av SKBs organisation i samråd med kvartersråd. Lägenhetsunderhåll, som i huvudsak består av målning och tapetsering, såväl som löpande underhållsåtgärder (inköp av vitvaror, golvläggning och badrumsrenoveringar) ingår också. Mindre underhåll görs också i SKBs egna lokaler.

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

PÅGÅENDE OCH PLANERAD PRODUKTION

Stadsdel	Kvarter	Antal lgh	Byggstart
Fruängen	Tältlägret	102	pågår
Annedal, Bromma	Tant Gredelin	104	pågår
	Tant Brun	62	pågår
Norra Djurgårdsstaden	Muddus	100	2014
Johannelund, Hässelby	Gräsklipparen och Kantskäraren	111	2014
Ursvik, Sundbyberg	Arrendatorn och Kronogården	147	2014
Kungsholmen	Basaren	45	2015
Nockeby	Nockebyskogen	100	2015
Abrahamsberg	Lillsjönäs	35	2016
Södermalm	Persikan	160	2018
Årsta	Årstafältet	106	2018
Totalt		1 072	

FULLMÄKTIGE

Under 2013 har SKBs fullmäktige bestått av 69 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 45 ledamöter för de köande medlemmarna. (Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.) De boende utser fullmäktige vid de ordinarie medlemsmötena i kvarteren. Fullmäktige för de köande utses vid de köande medlemmarnas ordinarie medlemsmöte.

FÖRENINGSTÄMMA

2013 års ordinarie föreningsstämma hölls 30 maj i Polstjärnan Lyrans lokaler. Vid föreningsstämman behandlades sedvanliga årsmötesärenden, såsom godkännande av styrelsens och revisorernas berättelser, fastställande av resultat- och balansräkning samt dispositioner av årets överskott. Dessutom förrättades val till styrelse, hyresutskott, revision och valberedning. Inför föreningsstämman hade SKBs ordförande Göran Långsved meddelat att han inte ställde upp för omval. Till ny ordförande valdes Lars Råd. Föreningsstämman beslutade också att årsavgiften ska vara oförändrat 250 kronor för huvudmedlemskap, samt 125 kronor för så kallat ungdomsmedlemskap (gäller till och med kalenderåret då medlemmen fyller 18 år).

MILJÖ

Sedan 2010 arbetar SKB med femåriga miljömål, ettåriga delmål och miljöaktivitetsplaner för att säkerställa kontinuiteten i miljöarbetet.

SKBs miljöplaner struktureras inom följande sex områden:

- Hållbar energianvändning
- Hållbar användning av vatten
- Sund inomhusmiljö
- Miljöeffektiv avfallshantering
- Kemikalier i förvaltning och byggande
- Miljöeffektiva transporter

Som ett led i detta arbete har SKB under 2013 bland annat bytt ut ventilationsanläggningar mot nyare med bättre verkningsgrad

i Hässelby, kvarteren Svetsaren och Täppan, installerat solceller i kvarteren Kappseglingen och Lillsjönäs, bytt undercentraler och styrutrustning i fyra fastigheter, monterat rumsgivare i all nyproduktion och bytt till mer energieffektiv tvättutrustning i tio tvättstugor.

PERSONAL

Inom SKB fanns vid årets slut 128 anställda, varav 41 kvinnor och 87 män. Medelantalet anställda var 126 (124) anställda, varav 41 (41) kvinnor och 85 (83) män. Personalomsättningen uppgick under 2013 till 6,3 procent, jämfört med 15,4 procent året innan. Den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är knappt 11 år (något längre tid för de kollektivanställda jämfört med tjänstemännen). Medelåldern är drygt 47 år. Totala lönekostnader uppgick till 51,4 (49,0) mkr.

EKONOMI OCH FINANS

SKBs ekonomi fortsätter att utvecklas stabilt och når också, i stora delar, upp till de långsiktiga ekonomiska mål som finns i affärsplanen. Resultatet för 2013 är 59,0 (62,1) mkr vilket är i nivå med föregående år. Den synliga soliditeten är oförändrad jämfört med 2012 och uppgick vid årets slut till 41 (41) procent.

Under 2013 har omfattande investeringar gjorts i såväl nyproduktions- som olika ombyggnadsprojekt. Inga fullständiga färdigställanden har skett under 2013. Dock har inflyttningar påbörjats i både kvarteret Tältlägret (Fruängen) och kvarteret Tant Gredelin (Annedal). Ytterligare några nyproduktionsprojekt är under uppstart däribland kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden och kvarteren Kantskäraren och Gräsklipparen i Hässelby (projektet förvärvades av Skanska Nya Hem i slutet av 2013).

I det äldre fastighetsbeståndet har stamreoveringsprojektet i Bredäng (kvarteret Sigbardiorden) slutförts och liknade projekt har startats i kvarteret Kampementsbacken. Sammantaget har 474,5 (196,3) mkr investerats under året.

>>

INTÄKTER

För helåret 2013 uppgick hyresintäkterna till 603,9 (595,5) mkr. Ökningen på 8,4 mkr förklaras bland annat av den generella höjning av bostadshyrorna med 1,0 procent som trädde i kraft den 1 januari 2013 samt av tillkommande fastigheter som delvis har tagits i bruk (Tältlägret och Tant Gredelin). En del av intäktsoökningen kan också förklaras av genomförda standardförbättringsprojekt, vid exempelvis stambyte, som har medfört uppjusteringar av bostadshyrorna. Sammantaget ökade hyresintäkter för bostäder med 9,2 mkr medan lokalhyresintäkter minskade med 0,7 mkr jämfört med föregående år. Intäkter för garage- och p-platser var i princip oförändrade mellan åren. Vakanser har förändrats marginellt under 2013. Totalt uppgick intäktsminskningen på grund av vakanser till 2,3 (2,1) mkr där den största delen var hänförlig till garage- och p-platser. Övriga rörelseintäkter uppgick till 22,7 (21,5) mkr under 2013 där större delen bestod av årsavgifter – cirka 17,2 (17,0) mkr – från föreningens medlemmar.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna innehåller taxebundna avgifter (vatten, fastighetsel, uppvärmning och avfallshantering), fastighetsskötsel och städning, reparationer, lokal administration samt övrig drift. De taxebundna avgifterna stod för knappt hälften av driftkostnaderna och uppgick sammanlagt till 111,1 (110,4) mkr under 2013. Ökningen jämfört med 2012 uppgick till 0,7 mkr vilket förklaras av något högre kostnader för uppvärmning och avfallshantering. Utöver de taxebundna kostnaderna stod fastighetsskötsel och reparationer för de enskilt största kostnadsökningarna, 2,2 mkr respektive 2,7 mkr, vilket bland annat förklaras av ökade personalkostnader för fastighetsskötsel samt ökade kostnader för köpta tjänster vid reparationer. Sammantaget uppgick driftkostnaderna till 232,1 mkr – en ökning med 5,6 mkr eller 2,5 procent jämfört med 2012.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Underhållskostnaderna uppgick totalt till 88,9 (77,9) mkr. Ökningen jämfört med föregående år beror framförallt på ökade kostnader för olika planerade underhållsåtgärder samt stambytesprojekt.

Underhållskostnader, mkr	2013	2012
Planerat underhåll inklusive miljöåtgärder	44,8	40,4
Underhållsdel stambyten	14,1	9,5
Uttag ur lägenhetsfond	13,3	11,5
Löpande underhåll	15,8	14,7
Lokalunderhåll	0,8	1,7
Summa	88,9	77,9

TOMTRÄTTSAVGÄLDER OCH FASTIGHETS- AVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Knappt 70 procent av SKBs 137 fastigheter innehåller med tomträtt/arrende. Under 2013 uppgick tomträttsavgälderna till 32,1 (30,8) mkr. Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal förklarar ökningen om 1,3 mkr jämfört med föregående år. Kostnader för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 13,0 mkr, en minskning med 1,0 mkr jämfört med 2012. Minskningen förklaras huvudsakligen av fastighetsavgiften för bostäder som sänktes med drygt 10 procent under 2013 till 1 210 kr per lägenhet.

FASTIGHETS- AVSKRIVNINGAR OCH CENTRAL ADMINISTRATION/ MEDLEMSSERVICE

Byggnader avskrivs årligen med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Fastighetsavskrivningarna uppgick till 76,0 (74,9) mkr under 2013. Ökningen om 1,1 mkr jämfört med 2012 förklaras av färdigställda ombyggnadsprojekt, innefattande bland annat stamrepareringen i Bredäng, där avskrivning påbörjades under året. En mindre del, 0,7 (0,5) mkr, av fastighetsavskrivningarna härrör från markanläggningar. Kostnaderna för central administration, som bland annat innefattar ekonomi- och datafunktionerna samt medlemservice och VD-stab, uppgick till 39,9 (40,0) mkr vilket är i nivå med föregående år.

INVESTERINGAR

Under 2013 uppgick de totala investeringarna till 474,5 (196,3) mkr, varav fastigheter stod för 466,8 (185,4) mkr och bredband, arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 7,7 (10,9) mkr. Större investeringar har gjorts i nyproduktions-/ombyggnadsprojekt som:

- Tältlägret (Fruängen) – 137,7 mkr
- Tant Gredelin/Tant Brun (Annedal) – 218,2 mkr
- Gräsklipparen/Kantskäraren (Hässelby) – 49,4 mkr
- Stambytesprojekt – 32,9 mkr

FINANSIERING

Målsättningen är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten på ett sådant sätt att räntekostnaderna minimeras samtidigt som risktagandet begränsas. Ramarna anges i en av styrelsen fastställd finanspolicy, i vilken anges mål och riktlinjer för finansverksamheten samt för fördelning av ansvar och befogenheter. Den finansiella strategin innebär bland annat att lång kapitalbindning ska eftersträvas på krediterna samt att olika finansieringskällor ska utnyttjas. Ränteswappar används för att få lämplig struktur vad avser räntestruktur.

FINANSVERKSAMHETENS RESULTAT

Räntekostnader har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning. Under 2013 har nivåerna på de korta marknadsräntorna sjunkit gradvis medan långräntorna har stigit från fjolårets historiskt låga nivåer. SKBs genomsnittsränta har successivt sjunkit under året vilket förklarar varför räntekostnaderna på SKBs fastighets-

krediter sammanlagt har sjunkit trots en ökad upplåning. Räntekostnaderna för fastighetskrediter uppgick till 85,0 (87,6) mkr. Även räntekostnaden för medlemsinlåningen har sjunkit mot föregående år och uppgick för helåret 2013 till 0,0 (0,6) mkr. (Räntesättning baseras på Riksbankens referensränta.)

Övriga finansiella kostnader uppgick till 1,2 (3,4) mkr och merparten bestod av borgensavgifter, stämpelskatt för uttag av nya pantbrev samt ratingkostnader. Övriga finansiella intäkter, huvudsakligen ränteutgifter från utställda anslutningslån och bankmedel samt påminnelseavgifter, uppgick till 0,6 (0,8) mkr under året. SKBs finansiella kostnader uppgick till 13,8 (14,8) procent av nettoomsättningen, medan de finansiella intäkterna uppgick till 0,1 (0,1) procent. Räntetäckningsgraden är oförändrad och uppgick för helåret 2013 till 1,7 (1,7). Justerat för avskrivningar, har dock räntetäckningsgraden stigit och uppgick till 2,6 (2,5).

RÄNTEUTVECKLING

En relativt utdragen ekonomisk återhämtning, i både Sverige och omvärlden, i kombination med ett lågt inflationstryck har inneburit att flera av världens centralbanker har fortsatt att föra en expansiv penningpolitik för att stimulera världsekonomin. Detta har gjorts med konventionella medel som att hålla styrräntor låga men också genom kraftfulla likviditetsinjektioner för att stimulera ekonomierna ytterligare. Riksbanken sänkte reporäntan vid ett tillfälle under 2013. Detta förorsakades av en förhållandevis låg BNP-utveckling i Sverige och en inflationstakt (KPI) som under vissa månader under 2013 har varit negativ. Riksbanken sänkte reporäntan i december och ett avgörande skäl till att sänkningen dröjde var oron kring hushållens skuldsättning som ökat förhållandevis mycket under senare år. Detta till trots, var trovärdigheten för Riksbankens inflationsmål om 2 procent en avgörande faktor för att sänkningen slutligen blev av då målet ej uppnåtts på flera år. Reporäntan uppgick vid årets slut till 0,75 (1,00) procent.

De svenska korträntorna (interbankräntorna) har, i likhet med reporäntan, sjunkit under året och 3-månaders Stibor noterades vid årsskiftet till 0,94 (1,29) procent. Svenska långräntor har stigit från de historiskt låga nivåerna i slutet av 2012. Den femåriga swapräntan uppgick vid årets slut till 2,20 (1,53) procent.

SKULDPORTFÖLJ

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet till 2 763,7 mkr, en ökning med 284,0 mkr under 2013. Antalet lån uppgick till sexton stycken som fördelades på fem kreditgivare/banker. Utöver dessa kan sex emissioner av företagscertifikat (totalt 880 mkr) och två emissioner av obligationer (totalt 650 mkr) tilläggas. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar var oförändrad jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,9 miljarder vid årets slut. Dessa marknadsvärderades till -72,5 (-124,7) mkr per 31 december 2013.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genom-

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

BALANSRÄKNING Beskriver föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt, till exempel 31/12. På tillgångssidan redovisas anskaffningsvärdet av föreningens egendom, i huvudsak fastigheter. Balansräkningens andra sida visar hur tillgångarna finansierats, det vill säga med lån eller eget kapital. Eget kapital innebär att det är medlemmarnas egna pengar – det kan antingen vara inbetalda insatser (bosparande) eller ackumulerade överskott från verksamheten.

INSATS Det finns två typer av insats i SKB:
Medlemsinsats som betalas av alla medlemmar.
Upplåtelseinsats som betalas av hyresmedlemmar, det vill säga de som bor i en SKB-lägenhet.

Medlemsinsats Medlemsinsatsen uppgår till 25 000 kronor, varav 20 000 kronor utgör ett obligatoriskt bosparande och 5 000 kronor utgör utdelning på inbetald medlemsinsats.

Upplåtelseinsats För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. Beloppets storlek varierar beroende på lägenhetens storlek och lägenhetens produktionsår. För dem som under 2013 flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 540 kronor per kvadratmeter. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till maximalt 10 procent av produktionskostnaden. För en trerumslägenhet på 71 kvadratmeter i nybyggda kvarteret Tältlägret var insatsen 2013 cirka 209 000 kronor.

MEDLEMMARS MEDEL Medlemmars medel är pengar som kan disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riks-

banken fastställda referensräntan. Under 2013 utgick ingen ränta på medlemmars medel.

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 ränteswappar kan låneportföljens räntebindning ändras utan att villkoren för lånen behöver förändras. Marknadsvärdering av ränteswappar görs exempelvis vid årsskiftet för att se hur stor kostnaden/intäkten blir för SKB om samtliga ingångna avtal skulle avslutas vid denna tidpunkt.

VINSTUTDELNING (INSATSRÄNTA) Innan bosparandet omvandlades från lån till insatskapital kallades detta insatsränta. I praktiken utgörs utdelningen även nu av en ränta på medlemsinsatsen. SKBs utdelning får maximalt uppgå till referensräntan – en officiell ränta som fastställs för ett halvår i taget – minus tre procentenheter. Eftersom referensräntan 2013 låg på 1,0 procent, kan ingen utdelning ske för 2013.

snittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligger mellan två och fem år. För skuldportföljen var återbetalningstiden vid årets slut 44 (34) månader. Beträffande räntjustering stadgar finanspolicyn att maximalt 40 procent av lånevolymen får räntjusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntjusteras inom 12 månader 31 (21) procent eller 864 mkr. Cirka 30 procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden minskat till 33 (43) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar låneportföljen +/-8,3 mkr (avser krediter och ränteswappar med räntjustering 2014). Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 2,89 (3,19) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 3,09 (3,47) procent.

Drygt hälften (cirka 55 procent) av SKBs skuldportfölj utgjordes vid årsskiftet av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer, där motparten utgörs av fonder, försäkringsbolag, stiftelser med flera. Obligationsupplåning är en ny upplåningsform för SKB, som påbörjades i slutet av 2013 och som ligger i linje med SKBs finansiella strategi att eftersträva en långsiktig finansiering från olika källor. Resterande del av finansieringen kommer via traditionella banklån.

Under våren 2013 har SKB haft en genom-

gång tillsammans med kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's för att bedöma SKBs kreditvärdighet. SKB erhöll ett oförändrat kreditbetyg, nämligen:

AA- med stabil utsikt (lång sikt)
A-1+ och K-1 (kort sikt)

Kreditbetyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position vilket också bidragit till en mer kostnadseffektiv upplåning under året.

För att säkerställa att finansiering alltid finns till hands har kreditlöften om 1 500 (2 000) mkr tecknats. Dessa ska täcka SKBs kortfristiga refinansieringsbehov, det vill säga banklån som ska slutbetalas inom tolv månader samt utestående emissionsvolym vad gäller företagscertifikat. Utöver detta har kontokrediter/checkräkningskrediter tecknats om 285 (250) mkr för att täcka nyupplåningsbehovet för investeringar i nyproduktion, ombyggnationer etc.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDITET

SKBs kassaflöde i den löpande verksamheten uppgick till 135,2 (176,7) mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten före justeringar av rörelsekapital var i princip oförändrat mellan 2012 och 2013. Däremot var uppbyggnaden av rörelsekapitalet (kortfristiga fordringar och skulder) större under 2012 vilket förklarar skillnaden mellan åren. Det sammantagna överskottet har inneburit att SKB har kunnat fortsätta att investera i nyproduktion samt underhålla befintliga fastigheter med begränsad skuldsättning. Självfinansieringsgraden, mätt som kassa-

flödet från den löpande verksamheten i relation till årets investeringar, uppgick för helåret 2012 till 28,5 (90,2) procent.

Investeringsverksamheten uppgick totalt till 474,5 (196,3) mkr under 2013 där merparten var investeringar i SKBs fastigheter. Finansieringsverksamheten utgjordes huvudsakligen av upptagande av nya lån samt tillkommande insatser. Insatskapitalet fortsatte att öka och bestod vid årets slut av 272,9 mkr i upplåtelseinsatser och 935,8 mkr i medlemsinsatser. Den höga investeringstakten under året innebar ett ökat behov av extern upplåning om cirka 284 mkr. En mindre del av finansieringsverksamheten är också kopplad till den frivilliga medlemsinlåningen som minskade med 3,1 mkr under året. Denna post uppgick vid årets slut till 76,3 mkr. Likvida medel uppgick till 59,6 mkr per 2013-12-31. Detta motsvarar en ökning med 48,5 mkr jämfört med 2012. Ingen utdelning till medlemmarna har ägt rum under året.

SÄKERHETER

Skuldportföljen har till 63 procent säkerheter i form av pantbrev (direkt eller indirekt via kreditlöften). Inga nya pantbrev har tagits ut under 2013. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfinns obelånade pantbrev som vid årets slut uppgick till 202 (351) mkr. 13 procent, eller 363 mkr, har lånats mot kommunal borgen. Stockholms stads borgensåtagande löper fram till år 2037, men avvecklas successivt. Borgensåtagandet avser SKBs fastighetsbestånd inom Stockholms

stad. Resterande del, det vill säga 24 procent, bestod av icke säkerställda obligationer.

PLACERINGAR

Inga placeringar fanns vid årets slut. Eventuell överskottslikviditet ska, efter beaktande av framtida rörelsebehov och reserv för oförutsedda händelser, huvudsakligen användas till amortering av SKBs krediter.

INSATSER

Insatser utgör en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapi-

tal uppgick vid årets slut till 1 208,7 (1 102,6) mkr, en ökning med 106,1 (78,6) mkr. Antalet medlemmar har ökat netto med 614 (126) personer under 2013. Detta tillsammans med omläggning av insatssystemet under 2011 har inneburit att medlemsinsatserna ökat med 75,7 (77,3) mkr. Upplåtelseinsatserna ökade med 30,4 (1,3) mkr där huvuddelen härrör nyinflyttningar i kvarteren Tältlägret och Tant Gredelin. En mindre del avser upplåtelseinsatser som genererats genom omflyttningar i det befintliga beståndet. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade

en upplåtelseinsats på 540 (534) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts från år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt 10 procent av produktionskostnaden. Det totala insatskapitalet fördelar sig mellan boende och köande med 370,7 mkr respektive 838,0 mkr. 13,6 mkr av de köandes insatser avser utträdade medlemmars insatser som är utbetalda i förskott i form av utträdeslån och 13,9 mkr avser förskottsinsbetalda upplåtelseinsatser för inflyttningar som ska ske efter årsskiftet.



Lars Rådch
ordförande



Håkan Rugeland
vice ordförande



Björn Lindstaf
ledamot



Staffan Elmgren
ledamot



Johan Ödmark
ledamot



Linda Kynning
ledamot



Agneta Persson
ledamot



Henrik Bromfält
ledamot
VD, SKB



Mats Blomberg
styrelseledamot
arbetstagarrepresentant
(kollektivanst.)



Lars Radesäter
ledamot
arbetstagarrepresentant
(tjänstemän)



Lars Carlsson
suppleant



Mona Finnström
suppleant



Sune Halvarsson
suppleant



Birgitta Lundqvist
suppleant
arbetstagarrepresentant
(tjänstemän)



Majvor Andersson
suppleant
arbetstagarrepresentant
(kollektivanst.)

FOTON
PER LUNDSTRÖM

UTBLICK 2014

- Generell höjning av bostadshyror med i genomsnitt 2,0 procent
- Totala investeringsvolymen uppskattas till drygt 500 mkr (med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter)
- Externa finansieringsbehovet uppskattas till cirka 225–350 mkr
- Nya 1-åriga kreditfaciliteter har förhandlats fram, omfattande totalt 400 mkr
- En ökad upplåningsvolym men relativt oförändrade räntenivåer innebär sammanlagt att totala räntekostnader förväntas öka med omkring 5 mkr jämfört med 2013
- Budgeterat resultat för 2014 understiger 2013 års utfall med cirka 9 mkr



Läs hela årsredovisningen!

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

Årsredovisning och motionshäfte kan även beställas från SKB:

Tel 08-704 60 00

E-post skb@skb.org

Fax 08-704 60 66

RESULTAT OCH BALANSRÄKNING	2013	2012
RESULTATRÄKNING, MKR		
Hysesintäkter	603,9	595,5
Övriga intäkter	22,7	21,5
Nettoomsättning	626,6	617,0
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-232,1	-226,5
Underhållskostnader	-88,9	-77,9
Tomträttsavgälder	-32,1	-30,8
Fastighetsavgift/-skatt	-13,0	-14,0
Summa fastighetskostnader	-366,1	-349,2
Driftnetto	260,5	267,8
Fastighetsavskrivningar	-76,0	-74,9
Bruttoresultat	184,5	192,9
Central administration och medlemservice	-39,9	-40,0
Rörelseresultat	144,6	152,9
Resultat från finansiella investeringar		
Räntetäckning och liknande resultatposter	0,6	0,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-86,2	-91,6
Årets resultat	59,0	62,1
BALANSRÄKNING, MKR		
Anläggningstillgångar	5 012,3	4 618,6
Omsättningstillgångar	99,9	52,9
Summa tillgångar	5 112,1	4 671,5
Eget kapital	2 094,2	1 929,0
Medlemmars medel	76,3	79,4
Långfristiga skulder	1 862,3	2 098,2
Kortfristiga skulder	1 079,4	564,9
Summa skulder och eget kapital	5 112,1	4 671,5
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Yta bostäder per 31 december, kvm	517 043	517 043
Yta lokaler per 31 december, kvm	49 139*	46 584
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	4 197,2	4 204,8
Fastighetslån inkl kontokrediter, mkr	2 763,7	2 479,8
Avskrivningar totalt, mkr	80,3	78,9

*) Ökningen av lokalyta under 2013 beror på en omklassificering av uthyrningsbara lokalytor samt att mindre lokaler såsom förråd med mera är medräknade.

NYCKELTAL	2013	2012
LÖNSAMHET		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	6,2	6,3
2 Avkastning på totalt kapital, %	3,0	3,3
3 Avkastning på eget kapital, %	2,9	3,3
KAPITAL, FINANSIERING OCH INVESTERING		
4 Soliditet, %	41,0	41,3
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	56,0	54,4
Investeringar, mkr	474	196
RISKBEDÖMNING		
6a Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7
6b Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5
7 Räntebidragsexponering, %	-	-
FÖRVALTNING		
8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,0	0,1
9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	1,6	1,2
10 Hyra bostäder kr/kvm	1 073	1 059
11 Underhållskostnader, kr/kvm	157	138
11 Driftkostnader, kr/kvm	410	402
11 Driftkostnader samt central administration och medlems-service, kr/kvm	480	473
11 Driftnetto, kr/kvm	460	475
11 Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	460	475
PERSONAL		
Medelantal anställda	126	124
Personalomsättning, %	6	15
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Boende medlemmar	7 340	7 293
Köande medlemmar	76 407	75 840
Totalt antal medlemmar	83 747	83 133
12 Årsavgift för medlem över 18 år, kr	250	250
12 Årsavgift för medlem upp till 18 år, kr	125	125
13 Antal lägenheter	7 474	7 386
Omflyttning, % av antal lgh	10	13
Lägenhetsbyten totalt	50	36
därav externt	17	13
därav internt	33	23

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.
- Kostnader-/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.
- I antal lägenheter ingår 56 stycken resp 32 stycken färdigställda i de pågående nyproduktionerna i kvarteren Tämlägret och Tant Gredelin.

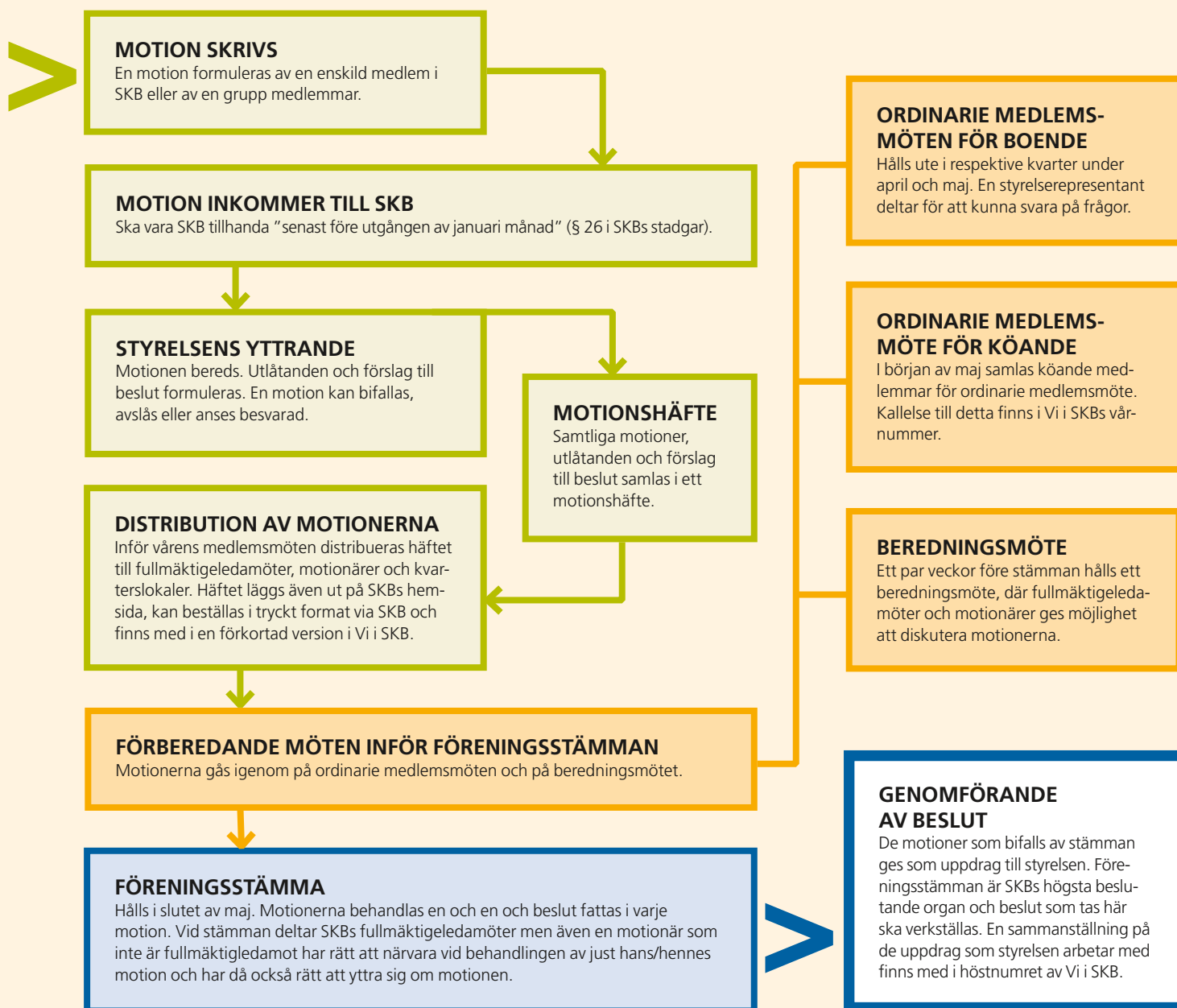
En motions väg

FRÅN IDÉ TILL BESLUT



CHERSTIN ANDERSSON

En motion är ett förslag till beslut som väcks av en enskild medlem eller en grupp av medlemmar, som till exempel ett kvartersråd. Såväl köande som boende medlemmar kan skicka in motioner.



Du kan läsa SKBs motionshäfte med fullständiga versioner av samtliga motioner och styrelsens utlåtanden på SKBs hemsida www.skb.org.

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



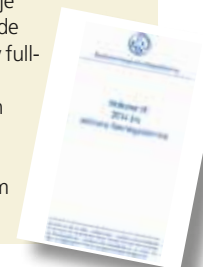
ROGER TIERNSTRÖM

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

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 för boende respektive köande samt på beredningsmötet. Beslut fattas av fullmäktige på föreningsstämman, som i år hålls den 27 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.



1. Administrativ avgift vid anmälan av intresse efter visning och tacka nej

av Susanne Rosenqvist, hyresmedlem
Välmågan

Motionären föreslår att man ska förhindra felaktigt beteende hos köande. En avgift borde betalas av dem som efter visning anmäler sitt intresse men sen tackar nej. Det ska inte belasta de som anmäler sitt intresse inför visning och heller inte belasta de som anmäler sitt intresse efter visning men inte får ett erbjudande. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att införa en administrativ avgift om 100 kronor för de som efter visning anmäler fortsatt intresse, men som vid faktiskt erbjudande väljer att tacka nej.

Styrelsen anför att det tyvärr är ett stort antal medlemmar som efter att ha tackat ja till lägenhetserbjudande efter visning sedan tackar nej när de får ett definitivt erbjudande. Detta ger ett omfattande administrativt merarbete och ökade kostnader för uthyrningsprocessen. För att minska okynnesutnyttjande av systemet skulle någon form av administrativ avgift i dessa fall vara ett sätt att komma till rätta med problemet. Möjligtvis finns det andra sätt som kan tillämpas. Styrelsen föreslår därför att frågan får utredas i syfte att hitta en rationellare uthyrningsprocess.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

2. Ålderspensionärer

av Elisabeth Mattsson, hyresmedlem
Lästen

Motionären föreslår att ålderspensionärer som varit medlemmar i minst 25 år, ska kunna få hyra en bostad med en hyra anpassad till medlemmens inkomst. Insats, om medlemmen inte uppnått gällande belopp, skulle kunna betalas med 1000 kr/år tills insatsen är betald.

Styrelsen anför att det inte möjligt att differentiera hyran efter medlemmars inkomst eller ålder. Likabehandlingsprincipen i lagen om ekonomiska föreningar medger inte det. När det gäller motionärens fråga om betalning av insats gäller reglerna i föreningens stadgar att när lägenhet erhålls ska full upplåtelseinsats erläggas. Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen efter särskild prövning, medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens bostadsbestånd.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

3. Överlåtelse av medlemskap

av Ingrid Pettersson, kömedlem

Motionären yrkar att medlemskap inklusive kötid skall kunna överföras åtminstone från förälder till barn.

Styrelsen anför att inom SKB är det uteslutande turordningen som avgör vilken medlem som får hyra en viss lägenhet. SKB tillämpar således inga förturer. Det är en styrka med enkla och klara regler som anses vara rättvisa. En överlåtelse av medlemskapet enligt motionärens förslag innebär alltid att en person går förbi ett stort antal köande medlemmar och kringgår turordningen för övriga medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

4. Medlemsavgift för alla

av Åke Mezan, hyresmedlem
Brunbäret

Motionären anför att medlemsavgiften idag försvinner in i hyran när man får en bostad i SKB. Förslag från motionären innebär att de boende ska betala medlemsavgiften utöver hyran. Det skulle innebära en icke föraktlig intäkt för SKB vilket i sin tur skulle kunna verka dämpande på eventuella hyreshöjningar samt att det skulle vara rättvisare mot de köande medlemmarna som betalar medlemsavgiften. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att fr o m 2015 införa medlemsavgift även för de boende (utöver hyran).

Styrelsen anför att hyresmedlems årsavgift ingår i hyran enligt föreningens stadgar. Förslaget att låta hyresmedlemmar betala medlemsavgiften utanför hyran innebär ingen ökad intäkt för föreningen utan snarare ett administrativt merarbete med ökade kostnader.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

5. Minska antalet sökande som får kallelse till visning av ledig lägenhet

av Carita Högmark, fullmäktigesupp-
leant köande

Motionären anför att idag skickas kallelse till visning av ledig lägenhet till de 50 medlemmar som anmält

intresse och som har längst kötid. Förfarandet med att skicka ut kallelse till så stort antal intressenter innebär falska förhoppningar för många bostadssökande. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att ge i uppdrag till styrelsen i SKB att se över rutinerna så att antal medlemmar som anmält intresse för ledig lägenhet ändras från nuvarande 50 personer till istället 30 personer vid kallelse till visning.

Styrelsen anför att anledningen till att det skickas kallelser till så många som 50 medlemmar beror på att det finns intressenter som egentligen inte är helt säkra på att vilja flytta. Veldig många tackar nej till lägenhetserbjudanden. Tidigare skickades kallelser till cirka 30 medlemmar. Ofta tackade samtliga nej till den lediga lägenheten, vilket innebar att uthyrningen fick skicka nya kallelser. Detta i sin tur innebar svårigheter att hinna hyra ut lägenheten, utan att det uppstod vakanser. Det är som motionären skriver önskvärt att få ner antalet utskick, men med tanke på hur det ser ut så krävs det att det skickas ut kallelse till 50 medlemmar för att få lägenheten uthyrd.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

6. Möjlighet för Kollektivboende inom SKB

av Tommy Pettersson och Åke Mezan,
hyresmedlemmar Brunbäret

Motionärerna anför att ungdomar idag har stora svårigheter att komma ut på bostadsmarknaden. Långa kötider till de billigare bostäderna och höga insatser och hyror i nyproduktionen. Motionärerna informerar om att de tidigare har motionerat om att boendekostnaderna i nyproduktionen bör anpassas till den sociala situationen i Storstockholm med en mycket hög andel singelkärnor 2013. Motionärerna yrkar att möjligheten till alternativa boendeformer och en eventuell försöksverksamhet med så kallade kompiskontrakt utreds. Kontakt mellan sökande för dessa kontrakt kan förslagsvis ske med hjälp av nya medier utöver de sedvanliga kanalerna. Botkyrkabyggen har för övrigt infört en variant av detta. Förslaget är delvis kopierat från "Jagvill-habostadnu".

Styrelsen har förståelse för motionärernas tanke. Det finns dock problem förknippade med förslaget. Det är oklart vem som står för kontraktet vilket skapar oklarhet med turordnings-

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

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

7. Hjälp med byten pga olika insatssystem

av Kjell Jacobsson, fullmäktig köande

Motionären anför att hinder i form av högre insats uppkommer för de som har flyttat in med de nu lägsta insatserna, när de vill byta till mindre lägenhet. Motionären yrkar därvid att SKB inrättar en tjänst som hjälper dem med det äldsta insatssystemet att få flytta till mindre lägenheter utan att betala mer i insatskapital.

Styrelsen anför att motioner om insatser vid flytt från större till mindre lägenhet har behandlats vid tidigare föreningsstämmor. Styrelsen är alltså medveten om problematiken men drar slutsatsen att konsekvenserna måste accepteras. Dock visar det sig att den högre insatsen vid ett byte från en större till en mindre lägenhet oftast tjänas in genom minskad hyra på 2–10 månader beroende på vilken storlek det rör sig om. I SKBs stadgar § 38 b sista stycket kan man läsa att styrelsen kan medge undantag från upplåtelseinsatsen om särskilda skäl föreligger. Regeln har hittills aldrig prövats. Därför finner styrelsen att det i dagsläget inte finns något behov av att inrätta en speciell tjänst på SKB enligt motionärens förslag. Självklart är SKBs personal redan idag behjälpliga vid medlemmars frågor om insatser och byten.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

8. Angående analys av SKBs bostadskö

av Tomas Linderstål, fullmäktigesupp-
leant köande

Motionären anför att SKBs bostadskö har växt mycket de senaste 40 åren och tror att obalansen riskerar att ge ökande motsättningar mellan boendes och köandes intressen. Motionären förordar därför en utredning för att få svar på hur stort "det egentliga kötrycket" är och ta fram

en prognos med olika scenarier för bostadsköns framtida utveckling. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar **att** uppdraga åt styrelsen att låta utreda, djupanalysera och prognostisera situationen i SKBs bostadskö, samt **att** redovisa resultatet och de slutsatser det föranleder till medlemmarna.

Styrelsen konstaterar precis som motionären att SKB har betydligt fler kömedlemmar än hyresmedlemmar. Styrelsen ser dock inte att obalansen medför ökade motsättningar mellan de två grupperna. SKB har redan planerat att till hösten 2014 genomföra en enkätundersökning för kömedlemmar och vi kommer då att ta tillfället i akt att bl a ställa frågor om deras förväntningar med sitt medlemskap i SKB. Den utredning som motionären föreslår är mycket omfattande och kostsam och styrelsen är tveksam till att den kommer att ge svar i samma utsträckning som den är resurskrävande. Styrelsen menar sammanfattningsvis att det i dagsläget inte är angeläget att genomföra den föreslagna utredningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

9. Monetarisering av kösystemet

av Christian Rudenäs, kömedlem

Motionären yrkar att en monetarisering av kösystemet utförs. Vid en monetarisering ser motionären exempelvis att man sätter en prissumma för en viss tid av medlemstid. Detta gör även att man kan köpa och sälja denna medlemstid vilket bör skapa en mer önskad marknad för att öka antalet byten. Motionären anser att det skulle vara en stor fördel att kunna säga hur mycket 20 år, 30 år är värt. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att granska och räkna på ett värde för kötid i rena pengar.

Styrelsen anför att medlemskapet är personligt enligt SKBs stadgar. En monetarisering av kösystemet enligt motionärens förslag innebär alltid att en person går förbi ett stort antal köande medlemmar och kringgår turordningen för övriga medlemmar. Inom SKB är det uteslutande turordningen som avgör vilken medlem som får hyra en viss lägenhet. Det är en styrka med enkla och klara regler som anses vara rättvisa.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

10. Köande kan specificera ett önskemål

av Åsa Janlöv, fullmäktigt köande

Motionären anför att det finns många i SKB:s kö. Alla söker inte bostad eller har samma behov och önskan. Motionären tycker det vore bra om ett specifikt intresse, kvarter och storlek, kan visas. Kommer träff får köande en blänkare. Räcker kötid kan den köande om den vill gå på visning. Motionären yrkar att SKB via sökmotor ska underlätta för köande att bevaka det den söker. En service för ett specifikt intresse möjliggörs och köande får veta när träff finns.

Styrelsen anser att motionärens tanke är god. Fram till nu har dock intresset för sådana funktioner inte varit så stort. Motionärens förslag kan lämpligen tas med som ett förslag att diskuteras vid kommande vidareutveckling av hemsidan. Utvecklingen av hemsidan sker löpande. Medlemmarnas behov och önskemål ska vara styrande i denna utveckling. Det är viktigt att betona att kostnaderna för att utveckla hemsidan är höga. Avancerade tekniska lösningar och speciella önskemål måste därför vägas mot nyttan innan de genomförs.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

11. Interna vs externa lägenhetsbyten

av Hannele Rautio, hyresmedlem
Kartagos Backe

Motionären anför att hon i december såg en annons i tidningen Vårt Kungsholmen under Bo & Fynd. I annonsen ville en person byta sin billiga SKB-lägenhet på 43 kvm i Vasastan mot en större på Söder! Det stod ingenting om att han/hon ville ha en SKB-lägenhet i utbyte. Motionären ifrågasätter stort detta sätt att kunna byta lägenhet utanför SKB. Då går ju SKB:s långa kö av medlemmar miste om ytterligare en lägenhet som försvinner utanför kön. Motionären föreslår **att** styrelsen blir mycket mer restriktiv till att bevilja byten som gör att lägenheter försvinner till personer som inte har stått i SKB:s kö samt **att** styrelsen underlättar interna byten inom föreningen.

Styrelsen anför att bytesrätten regleras i hyreslagen (12 kap 35§ JB). En hyresmedlem har rätt att överlåta sin hyresrätt för att genom externbyte erhålla en annan stadigvarande bostad. Detta under förutsättning att hyresmedlemmen har beaktansvärda

skäl för bytet och att det kan ske utan påtaglig olägenhet för SKB samt att inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet.

Vad gäller interna lägenhetsbyten inom föreningen är dessa möjliga. Dock gäller vissa begränsningar. Om det är så att någon av parterna har möjlighet att söka och få en likvärdig lägenhet på sin turordning nekas bytet. Skälet till detta är att värna SKBs turordningssystem och hindra byten som innebär att en hyresmedlem erhåller en lägenhet som en annan medlem med längre kötid kunnat få.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

12. Minskad subvention av parkeringskostnader

av Kerstin Alquist, kömedlem, och Åsa Ågren, hyresmedlem Kärrtorp

Motionärerna anför att anläggningskostnaden för garageparkering är mycket hög. Idag subventioneras i regel parkeringskostnaden genom att alla boende i en fastighet får betala oavsett om de hyr en parkering eller inte. SKB tar t ex inte ut mer än max 1 300 kr/per plats i avgift. Vi tycker att SKB ska stödja kollektivt och hållbart resande och samtidigt öka intäkterna till förening för att kunna bygga mer. Motionärerna föreslår att SKB minskar subventioneringen av parkeringsplatser i föreningens nybyggnationer genom att kostnaden i högre grad bärs av brukaren.

Styrelsen anför att SKBs policy avseende garagehyror/p-platser bland annat innebär att hyran ska vara marknadsmässig. När SKB erhåller markanvisning så finns kravet att det ska finnas ett antal parkeringsplatser. Motionärens förslag innebär att hyran skulle vara betydligt högre än dagens hyra. Därmed finns också en risk att vakanser kan uppstå. Med nuvarande system utjämnas intäkterna över tid och på lång sikt täcker intäkterna kostnaden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

13. Riktlinjer vid uthyrning av garageplatser

av Lars Jonason, hyresmedlem Mjården

Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att fastställa följande riktlinjer för uthyrning av garageplatser. 1. I första hand ska

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

boende i fastigheten få garageplats. 2. Normalt ska en garageplats per lägenhet tilldelas. 3. Om alla boende som önskar garageplats fått det, kan en andra garageplats tilldelas. Dock med begränsad hyrestid exempelvis ett år i taget. 4. Om alla boendes behov är uppfyllt kan andra medlemmar få hyra plats med begränsad tid exempelvis ett år i taget. 5. I sista hand kan icke medlemmar få hyra garageplats tidsbegränsat ett år i taget. 6. Ansökningstid ska för boende räknas tidigast från inflyttningsdag. Som en konsekvens av ovanstående anför motionären att alla avtal bör sägas upp med ett års varsel för de boende med fler än en garageplats samt för dem som inte bor i fastigheten och erbjudas till köande enligt ovanstående principer.

Styrelsen anför att turordning för att hyra en bilplats bestäms utifrån det datum medlemmen anmäler sitt intresse för en plats. SKB har sedan länge utarbetade riktlinjer för uthyrning av bilplatser och styrelsen anser att dagens regler uppfyller det som motionären efterlyser.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

14. Kooperativets lögn!

av Christian Rudenäs, kömedlem

Motionären frågar sig varför de köande ska betala hyrestagares skulder med minskad deltagande makt, även om dessa emitterade obligationer kan leda till nya bostäder. Motionären anför vidare, att antingen har man en totalt solidarisk bild av hur SKB skall skötas där "alla" medlemmar är lika mycket värda eller så börjar man förfördela en grupp. Motionären anser att det är osmakligt att ha mer än 2 miljarder i skuld (2012) när alla

som ska betala inte har samma makt. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att samtliga medlemmar skall ha samma makt över hela SKB, likt en brf så köper man ju kötid samt en del av en ekonomi. Att det parlamentariska läget blir att hyresgästerna förfördelas måste sluta.

Styrelsen anför att SKB är en demokratisk organisation. Detta garanteras genom föreningens stadgar som beskriver föreningens demokratiska modell. Bakgrunden till att det systemet används inom föreningen är det stora antalet medlemmar vilket omöjliggör att alla medlemmar kan delta på föreningsstämmor och avge sin röst. För att praktiskt kunna hantera stämmofrågor tillämpar SKB i likhet med en mängd olika föreningar och organisationer ett system med representativ demokrati där medlemmarna representeras av valda ombud. Dessa representerar både kömedlemmar och hyresmedlemmar i enlighet med SKBs stadgar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

15. Ändring av stadgan beträffande medlem och hyresmedlem

av Catharina Örberg Vonkavaara, Stefan Lundberg, Thomas Bergefall, Stephanie Bergefall och Robin Bergefall, hyresmedlemmar Alligator

Motionärerna anför att SKB i nuvarande stadgar skiljer mellan hyresmedlemmar och medlemmar vilket leder till att boende tillika köande medlemmar saknar möjlighet att förändra sitt boende. Vid förändringar i familjesituationen straffas samtliga inblandade medlemmar med att bli av med sin kötid vid byten av bostad. Motionärerna yrkar **att** stadgan förändras så att boende medlemmar i SKB jämsställs med hyresmedlemmar tillika kontraktssinnehavare, i avseende byten av bostad inom föreningen, **att** om så inte är möjligt vid 2014 års stämma utreds ovanstående förslag till stadgeändring i syfte att förändring av stadgan är möjlig till 2015 års stämma.

Styrelsen anför att turordningen förloras enligt SKBs stadgar om hyresmedlem använder lägenheten för byte till annan bostad utanför föreningens fastighetsbestånd. Hyresmedlem förlorar också sin turordning om han/hon medverkar vid sådant byte där flera bostäder ingår, kedjebyte/flerpartsbyte, varigenom lägenhet inom föreningens fastighetsbestånd upplåts till person som inte är hyresmedlem i

föreningen. Skälet till denna § 7 är att värna om turordningsreglerna. Den som har längst turordning tilldelas bostad, efter inlämnad intresseanmälan. Genom motionärernas förslag kan kömedlem med kort turordning få en lägenhet före medlemmar med längre turordning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

16. Förtydligad sammanställning av kötider i årsredovisning under avsnitt marknad och uthyrning och i tidningen "Vi i SKB"

av Carita Högmark, fullmäktige-suppleant köande

Motionären anser att nuvarande redovisning i årsredovisning och Vi i SKB av hur lång kötid som behövs för att få en lägenhet i SKBs befintliga bestånd bör förtydligas. Kötider/lediga lägenheter under året bör redovisas i sammanställning innerstaden/söderort/västerort osv. Av antal lediga lägenheter under året som hyrs ut bör det framgå kötid respektive lägenhetsstorlek, äldre fastighetsbestånd eller nyproduktion efter -96. Det bör också framgå antal lägenheter som hyrts ut till boende/tidigare boende eller köande. En sammanställning enligt motionärens förslag skulle innebära att medlem lättare kan fatta beslut om fortsatt medlemskap med beaktande av hur många års kötid som sannolikt erfordras för att t ex få en lägenhet med nuvarande turordningssystem. Motionären yrkar att föreningsstämman ger i uppdrag till Styrelsen i SKB att se till att förtydliga sammanställning av hur lång kötid det erfordras för att få en lägenhet enligt förslag ovan.

17. Förbättra SKBs hemsida

av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande

Motionären anför att idag redovisas resultat efter visning lediga lägenheter enligt följande: Köplats - turordning - kötid/år - köplats/intresse. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att ge i uppdrag till Styrelsen i SKB att se över och komplettera/förtydliga SKB:s hemsida beträffande köplatsinformation, resultat efter visning av ledig lägenhet. I redovisning skall framgå om ledig lägenhet har gått till boende/tidigare boende medlem eller till köande medlem som aldrig tidigare hyrt en SKB-lägenhet.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 16 och 17 i ett sammanhang

Styrelsen menar att statistiken som redovisas på föreningens hemsida är detaljerad och att det går bra att utläsa om man själv hade haft en möjlighet att erhålla en viss lägenhet – det enda som avgör tilldelningen av lediga lägenheter är den sökandes kötid och att denne har gjort en aktiv sökning. Att dela upp statistiken utifrån om de som har tilldelats lägenhet är köande eller boende tillför ingenting för förståelsen om vilka sökande som hade kunnat få en lägenhet eftersom det bara är den sökandes kötid som avgör. Statistiken i årsredovisningen kan eventuellt göras mer detaljerad vilket får övervägas inför kommande år. Däremot är en uppdelning per köande och boende inte relevant i redovisningen för förståelsen över vad som krävdes för att under året erhålla en lägenhet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionerna.

18. Förbättra forum för fullmäktige, köande medlemmar

av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande

Motionären anför att med nuvarande ordning så har fullmäktige för köande medlemmar endast en träff i mitten av januari varje år för diskussion av aktuella frågor och förslag/motioner vilket inte är tillräckligt. Motionären yrkar **att** föreningsstämman beslutar att ge i uppdrag till Styrelsen i SKB att se över möjligheten att utöka forum för fullmäktige för köande medlemmar. Förslag **att** fullmäktige för köande medlemmar ska kunna lägga in idé/förslag eller annan synpunkt på SKB:s hemsida där endast fullmäktige köande medlemmar kan ta del av detta. Motionären anser **att** det behövs minst ett möte till på hösten, förslagsvis slutet av oktober månad.

19. Ge köande medlemmar möjlighet att kunna rikta frågor till fullmäktige för köande medlemmar

av Carita Högmark, fullmäktigesuppleant köande

Motionären anför att det med nuvarande ordning är omöjligt som köande medlem att kunna ha någon som helst kommunikation med fullmäktige. Motionären yrkar **att** föreningsstämman ger i uppdrag till styrelsen att skapa kontaktytor för köande medlemmar att nå fram till fullmäktige för köande medlemmar. Förslag **att** köande medlemmar

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

ska kunna lägga in idé/förslag eller annan synpunkt på SKB:s hemsida där endast fullmäktige för köande medlemmar kan ta del av detta. Motionären menar att denna möjlighet sannolikt skulle medföra mer engagerade köande medlemmar och högre krav på förtroendevalda att aktivt arbeta med inkomna frågor/synpunkter vilket också bör vara en eftersträvan från SKB:s ledning.

20. 13 år senare – hur har det gått?

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig köande

Motionären hänvisar till sin motion år 2001 om att aktivera köande medlemmar. Motionären menar att flera frågor som togs upp i motionen fortfarande kvarstår. Motionären yrkar **att** eventuella skolarbeten om SKB läggs ut på interna sidorna på föreningens hemsida, **att** det införs ett möte för köandefullmäktige även på hösten, **att** man testar en eller flera webbblösningsmedel för köandefullmäktige samt att komma i kontakt med personer med uppdrag, **att** styrelsen återkommer med konkreta svar som lovades 2001 och som inte är levererade ännu, **att** en eller fler personer får i uppdrag att nominera köandefullmäktige, **att** några förtroendevalda personer får i uppdrag att nominera ny valberedning.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 18, 19 och 20 i ett sammanhang

Styrelsen delar motionärernas uppfattning att de köande medlemmarna har sämre kontaktytor än hyresmedlemmarna och att detta är något föreningen bör arbeta aktivt med. Enligt önskemål från köande fullmäktige har SKB redan planerat att införa två möten per år för köande fullmäktige. Det ena förläggs som tidigare i januari och det andra i slutet av oktober. Att ha ett diskussionsforum på SKBs hemsida där köande medlemmar skulle kunna lägga in förslag och synpunkter

har diskuterats tidigare. Det är i dagsläget inte tekniskt möjligt med den version av hemsida som SKB har.

Flera konkreta åtgärder har genomförts sedan 2001. En arbetsgrupp bestående av personer från företagsledning, styrelse samt köande fullmäktige tillsattes i juni år 2001 och utredde därefter på vilka sätt köande medlemmar i större omfattning skulle kunna bli aktiva i föreningen. På föreningsstämman år 2002 gav dåvarande styrelseledamot Mats Jönsson en sammanfattning av arbetsgruppens slutsats och deras förslag till åtgärder.

SKBs stadgar reglerar inte hur nominering av kandidater till köande fullmäktige ska ske. Därför finns i dagsläget ingen formell möjlighet att utse en valberedning för detta. Förslagsvis kan man på prov fortsätta med det system man hade förra året. Då publicerades en notis i Vi i SKB om möjligheten att nominera sig själv eller annan person till en fullmäktigpost för köande. Angående utseendet av valberedning åligger denna uppgift enligt föreningspraxis stämman. Styrelsen anser att befintligt system fungerar bra och finner ingen anledning att ändra på detta.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta **att** bifalla sista att-satsen i motion 18 och andra att-satsen i motion 20 samt **att** anse motionerna 18, 19 och 20 i övrigt besvarade.

21. Jämförelse av två politiska system

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampebacken

Motionären gör en jämförelse av två politiska system – Kina kontra SKB. Motionären föreslår att fullmäktige ger styrelsen i uppdrag att införa demokrati i SKB och därvid använda idéerna på <http://aktivdemokrati.se/>

Styrelsen anser att SKBs nuvarande organisation är ändamålsenlig. Vid medlemsmöten, kvartersrådsmöten, fullmäktigedagar och föreningsstämmor träffas medlemmar för att diskutera och fatta beslut. Att SKB använder ett system med fullmäktigeledamöter vid föreningsstämman beror på att det stora antalet medlemmar omöjliggör att alla medlemmar kan delta på föreningsstämmor och avge sin röst. Likt många andra stora organisationer används därför med nödvändighet ett system med representativitet. Styrelsen anser därför att det inte finns anledning att ändra på den modell som SKB använder sig av.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

22. Jakten på mormor

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampebacken

Motionären hänvisar till en artikel i Svenska Dagbladet 14 maj 2013 som jämför pensionärens levnadsförhållande jämfört med pensionärer i andra europeiska länder. Vidare anför att den socialdemokratiska regeringen Ingvar Carlsson "lånade" (1994) 258 miljarder av Pensionärernas sparpengar och att med 5 % ränta statens skuld år 2014 är uppe i mer än 684 miljarder. Det är bland annat i ljuset av ovanstående som motionerna om *Egna hem på höjden* och *HyrÅga* skall läsas. Motionären föreslår fullmäktige att ge styrelsen i uppdrag **att** i enlighet med paragraf 1, Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar, se till att föreningens boende medlemmar har råd att bo kvar i SKBs fastigheter, **att** starta en diskussion, för alla medlemmar, vars mål är att ange riktlinjer för hur medlemmarna skall hjälpa varandra ekonomiskt – nu och i framtiden.

Styrelsen anför att SKBs huvudsakliga syfte är att bygga och långsiktig förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Att ta ställning i andra frågor än de som berör bostads- och/eller fastighetsområdet kan inte anses vara i linje med SKBs ändamålsparagraf.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

23. Privat uthyrning – en förlustaffär?

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampebacken

Motionären ställer två investeringsalternativ mot varandra. Säg att du har 3 miljoner att investera och att du kan välja mellan: en 3-årig investering med en nästan riskfri ränta om 6 % eller att köpa en lägenhet för uthyrning. Det första valet ger en årlig bruttointkomst om 180 000 kronor. Ditt kapital är i princip tillgängligt. Alternativet lägenhet är också en nästan riskfri investering. För att få samma bruttoavkastning om 180 000 kronor behöver du begära en månadshyra om 15 000 kronor. Men det räcker inte ty du måste även betala för lägenhetens löpande kostnader (uppvärmning, avlopp m m)

säg 2 000 per månad. Den totala månadshyran hamnar således på 17 000 kronor. Fundera sedan över vilken insats, underhåll och lagar m m, som lägenheten fodrar av dig. Ditt kapital är i princip ej tillgängligt. Endast om man själv bor i lägenheten blir det värdefullt att äga den! Motionären föreslår att fullmäktige ger sig självt i uppdrag att fundera över sin argumentation mot HyrÅga systemet.

24. Farmor skall betala

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampebacken

Ekonomisk demokrati ala SKB Ropen skalla – Bostad åt ALLA! Ropen skalla – Vem skall BETALA? Ropen skalla – Farmor! Farmor! Motionären föreslår att fullmäktige ger sig självt i uppdrag att ta fram (bättre) alternativ till HyrÅga och *Egna hem på höjden*.

25. Hur finansiera nybyggnation m m?

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

Motionärerna anför att hundraårsjubileet kan vara en lämplig anledning att inventera och rangordna problem som SKB står inför såsom att få till stånd en effektiv tillgång till kapital med tanke på det ökade antalet medlemmar och behovet av lägenheter. Vidare att SKB som ekonomisk förening enligt lagen måste gagna medlemmarna ekonomiskt, vilket kan vara svårt exempelvis med tanke på insatsens ökande storlek och att den fås tillbaka enbart i nominellt värde samt att det finns fler medlemmar som betalar och vill ha lägenhet än vad det i framtiden kommer finnas lägenheter. Ett av de förslag som inlämnades under fullmäktigedagen var den s k HyrÅga-modellen, som de senaste åren förekommit som motion till fullmäktige. Vid ett första påseende ser detta förslag ut att lösa alla de problem som nämnts ovan. Motionärerna yrkar därför att HyrÅga-modellen i likhet med övriga förslag analyseras förutsättningslöst.

26. Vinnare och förlorare med HyrÅga

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampebacken

Motionären anför att HyrÅga systemets vinnare är medlemmar som köar, medlemmar som erhåller en bostad utan att äga, medlemmar som

erhåller en bostad med ägande samt kollektivet. Motionären anför sedan att det inte finns några förlorare med HyrÅga. Motionären föreslår att fullmäktige ger sig självt i uppdrag att fundera över möjliga vinnare och förlorare med HyrÅga kooperativet.

27. Vinnare och förlorare på HyrÅga systemet

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Motionären yrkar att motionen "Vinnare och förlorare med HyrÅga" av Mikael Möller beaktas och utreds av SKBs styrelse med tanke på hur HyrÅga systemet kan ge köande medlemmar avsevärda fördelar.

28. Jämförelse av två ekonomiska system

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampebacken

Motionären jämför två ekonomiska system och vad de ger de köande och boende medlemmarna. Genom exemplet drar motionären slutsatsen att via HyrÅga systemet – Ingen hyreshöjning. Via lån – hyreshöjning om minst 35 %. Motionären föreslår fullmäktige att ge styrelsen i uppdrag att skapa en finansiering som gynnar både köande och boende medlemmar.

29. En jämförelse mellan två ekonomiska system

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Motionären yrkar att motionen "Jämförelse av två ekonomiska system" av Mikael Möller beaktas och utreds av SKBs styrelse med tanke på hur HyrÅga systemet kan ge köande medlemmar avsevärda fördelar.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 23, 24, 25, 26, 27, 28 och 29 i ett sammanhang

Styrelsen anför att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. Motionerna innehåller även förslag på hur sådana köp skulle kunna ske stegvis med en kombination av att äga och hyra sin lägenhet, vilket motionären kallar HyrÅga-systemet. 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

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

är oförenlig med föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionerna.

30. Ägarlägenheter i SKBs bestånd

av kvartersrådet Göken, Arne Lunell, fullmäktig Fyrfamiljstvillorna, Kristina Hanström, fullmäktigesuppleant Fyrfamiljstvillorna, samt kvartersrådet Hässelby Granälven

Motionärerna anför att i motion nr 19, 2013 formulerades en protest mot förslag att införa ägarlägenheter och styrelsen skrev i sitt utlåtande att "en omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar." "SKB ska även i framtiden ägna sig åt kooperativa hyresrätter som upplåtelseform". Motionärerna yrkar **att** stämman befäster dessa fakta samt **att** SKBs ledning i framtiden avisar motioner med förslag på att införa ägarlägenheter innan de trycks eller läggs ut på nätet. Motioner i ärendet bryter mot stadgarnas § 9 Uteslutning: "Om en medlem bryter mot stadgarna, skadar föreningen, motverkar dess intressen". Motionärerna anser som medlemmar att motioner om ägarlägenheter skadar SKBs goda rykte.

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. Någon omvandling till ägarlägenheter är inte aktuellt. SKB ska även i framtiden ägna sig åt kooperativa hyresrätter som upplåtelseform. Med hänvisning till ovanstående har styrelsen förståelse för motionens innehåll. Någon begränsning av medlems motionsrätt är dock inte aktuell. Att avisera motioner är inte möjligt. Motion ska enligt § 26 behandlas på föreningsstämma.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

31. Kurs för unga

av Elisabeth Mattsson, hyresmedlem Låsten

Motionären föreslår att en 2–3 timmarskurs ordnas för unga – från tonåringar och uppåt – om olika boendeformer. Speciellt kooperativt boende.

Styrelsen anför att SKB sedan flera år tillbaka anordnar en kvällsutbildning om SKB och den kooperativa hyresrätten. Till detta tillfälle, som brukar infalla i november varje år, är alla SKBs medlemmar mycket välkomna att anmäla sig. Inbjudan till mötet sker både via medlemstidningen Vi i SKB samt vår hemsida www.skb.org. Styrelsen tror inte att det i dagsläget finns tillräckligt med underlag för att anordna en kurs specifikt för tonåringar utan anser att befintligt utbildningskväll väl fyller behovet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

32. Förstärk föreningsdelen av SKB

av Magnus Thelin, fullmäktig Gröndal

Motionären anför att föreningsdelen av SKB under historiens gång i allt högre grad har kommit att överskuggas av förvaltningsdelen, som växt i takt med bostadsbyggandet. Detta tar sig bl a i uttryck att föreningen endast har en anställd för att sköta föreningsdelen, föreningssekreteraren. Det är motionärens övertygelse att en stärkt föreningsverksamhet inom SKB skulle bidra till ett ökat intresse för SKB som bostadsföretag såväl som ökad aktivitet bland både boende och köande. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar bifalla motionen om att SKBs styrelse ser över och diskuterar frågan om ett stärkande av SKBs föreningsverksamhet.

Styrelsen håller med motionären om att det är mycket viktigt med en stark föreningsverksamhet inom SKB. Styrelsens uppfattning är att föreningsverksamheten har utvecklats senare än genom bland annat medlemsutbildningar, föreläsningar, guidade turer och fler mötestillfällen. Vi vill också framhålla att just föreningsverksamheten är något som styrelsen ägnar mycket tid och kraft åt, inte minst i samband med medlemsmöten, stämmor, fullmäktigedagar och andra aktiviteter. Men självklart finns det alltid en potential att bli bättre. Det är

därför naturligt för både styrelsen och förvaltningen att hela tiden överväga hur medlemsaktiviteter kan utvecklas – något som beaktas när verksamheten planeras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

33. Ökad representation/förbättrad jämställdhet

av Björn Gavelin, fullmäktig Vårberg, och Klara Lundholm, hyresmedlem Vårberg

Motionärerna anför att de med anledning av tidigare styrelsers ojämn könsfördelning vill motionera om en jämnare fördelning av kvinnor och män i SKB:s styrelse och andra råd för förtroendevalda. Förutom kön bör SKB sträva efter att bli en organisation som har en bred representation även av andra faktorer än kön, som exempelvis etnisk bakgrund eller funktionsnedsättning så att de människor och kompetenser som finns i organisationen verkligen speglar det samhälle vi lever i. Valberedningen bör ta med sig det i sitt uppdrag. Motionärerna yrkar att föreningsstämman beslutar att till stadgarna § 27 lägga texten "att vid val i styrelse och andra förtroendevalda organ eftersträva en jämställd representation bland könen."

Styrelsen delar motionärernas uppfattning att SKBs anställda och förtroendevalda ska avspegla samhället i övrigt. Det är också något som företagsledningen arbetar aktivt med vid exempelvis rekryteringsprocesser. Styrelsen anser inte att det är nödvändigt att göra den stadgeändring som motionärerna föreslår. Valberedningens arbete är mycket noga underbyggt och strävan att finna kandidater för att er hålla jämställdhet i styrelse och andra förtroendeorgan finns redan idag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

34. Personrösta på Ove Seltman och SD i valet 2014

av Ove Seltman, hyresmedlem Dyrvinge

Motionären anför att det är en fördel för SKBs hyresmedlemmar om Sverigedemokraterna får mer inflytande i riksdagen och föreslår därför att stämman ska stödja Sverigedemokraterna i kommunval och riksdagsval.

Styrelsen anför att SKBs huvudsakliga syfte är att bygga och långsiktigt

förvalta bostadsfastigheter, samt upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna. Bland de boende finns medlemmar som har olika politiska uppfattningar och partisympatier. Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Att stödja ett politiskt parti i kommun respektive riksdagsval strider alltså mot grundläggande värderingar för medlemsföreningen SKB.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

35. Om "belöning" av aktivitet i kvartersråd

av Ulla Wikander, fullmäktig Signallyktan

Motionären anför att kvartersrådet är basen i SKBs demokratiska uppbyggnad och föreslår att delaktighet ska kunna belönas. Man skulle t ex kunna tänka sig att två års arbete som kassör skulle ge en månad extra i kötiden. Motionären föreslår **att** kvartersrådsmedverkan belönas med bonus i kösystemet och **att** någon/några inom SKB utvecklar vidare hur ett sådant system skulle kunna fungera.

Styrelsen håller med om att det är mycket viktigt med många aktiva och engagerade medlemmar. Men motionens förslag är inte möjligt att genomföra. Det skulle innebära en form av bonus i kösystemet. Turordningen i SKB regleras i stadgarnas § 7 och är en av SKBs grundregler. Att förändra denna ordning skulle ändra förutsättningarna för hela föreningen och dess medlemmar. Kvartersrådsarbetet är ett förtroendeuppdrag på ideell basis och styrelsen anser att det ska förbli så.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

36. Protokoll och andra handlingar i textformat på hemsidan

av kvartersrådet Segelbåten

Motionärerna anför att SKB år 2007 övergick till att publicera stämmoprotokollet på hemsidan som ett PDF-dokument i bildformat. Tidigare hade det publicerats som ett PDF-dokument i textformat, precis som häftena med motioner och styrelseförslag. En fil i bildformat tar mycket större plats och är inte sökbar konstaterar motionärerna. Motionärerna yrkar **att** stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att se till att stämmoprotokoll och andra dokument med text som publiceras på hemsidan publice-

ras med texten elektroniskt sökbar och kopierbar samt **att** ge styrelsen i uppdrag att se till att stämmoprotokollen 2007–2013 publiceras om på hemsidan på samma sätt.

Styrelsen föreslår att det signerade stämmoprotokollet även fortsättningsvis ska publiceras som ett PDF-dokument i bildformat som en direkt kopia av originalet. Som ett komplement till detta ska även protokollet publiceras i en osignerad version som ett PDF-dokument i textformat, där texten är sök- och kopieringsbar. Vi avser att på detta sätt publicera samtliga stämmoprotokoll från år 2007 och framöver. Avseende övriga textdokument på SKBs hemsida kommer publicering att ske i PDF-dokument med textformat när så är möjligt och rimligt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

37. Benämning och presentation av det så kallade beredningsmötet

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionären anför att benämningen på beredningsmötet är missvisande. Ett sådant möte ska bereda beslut inför stämma, kongress eller motsvarande – och framlägga förslag för beslut. Någon sådan funktion har inte detta möte. Vidare anför att det är viktigt att mötet presenteras korrekt vilket motionären menar att så inte har skett i inbjudan. Motionären yrkar **att** ge styrelsen i uppdrag att ändra benämningen på det så kallade beredningsmötet, förslagsvis till "motionsmöte", så att det framgår att mötet inte innebär formell beredning av ärendena inför stämman samt **att** ge styrelsen i uppdrag att se över formuleringarna i inbjudan till mötet i enlighet med vad som sägs i motionen.

Styrelsen anför att beredningsmötet tillkom för ett tiotal år sedan för att fullmäktige och motionärer skulle få tillfälle att träffas och diskutera inkomna motioner. Det är viktigt att syftet med beredningsmötet framställs på ett riktigt sätt. Styrelsen håller med motionären om att benämningen beredningsmöte kan uppfattas missvisande och är positivt inställd till att byta namn till exempelvis "motionsmöte". Motionärens förslag att till viss del omformulera inbjudan kan också vara lämplig, så att syftet med beredningsmötet presenteras ännu tydligare.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

38. Protokollföring och ordförandeskap vid stämman

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionären anför att reglerna om protokollföringen inte följdes vid stämman år 2013. Motionären yrkar att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag **att** se till att beslutade regler för utformning av SKB:s stämmoprotokoll följs, bland annat genom att uppmärksamma mötesordförande, mötessekreterare och justerare på dem samt **att** ge valberedningen i uppdrag att försäkra sig om att den person som valberedningen föreslår som mötesordförande har nödvändig kompetens i fråga om att leda mötesförhandlingar och är inställd på att agera opartiskt och i enlighet med stadgar och god mötespraxis.

Styrelsen anser att såväl stämmordförande som stämmosekreterare och justerare har full kompetens att fullgöra sina respektive uppdrag vid föreningsstämman. Stämmoordföranden och stämmosekreteraren får av företagsledningen information om gällande regler för utformning av stämmoprotokoll. Justerare erhåller dock sitt uppdrag vid aktuell stämma, och reglerna för utformning av stämmoprotokoll publiceras därför på föreningens hemsida i enlighet med beslutet vid föreningsstämman 2013. Valda justerare erhåller därutöver de beslutade reglerna för utformning av stämmoprotokoll av stämmosekreteraren efter genomförd stämma. Styrelsens uppfattning är vidare att valberedningen redan idag arbetar på det sätt motionären yrkar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

39. Varför uppmuntrar SKB dörrförsäljning?

av Börje Lindström, hyresmedlem Vingen

Motionären anför att SKB hösten år 2013 ingick ett avtal med Kinneviksägda Viasat vilket gav Viasats dörrförsäljare portkoderna till ett antal av SKB:s hus. SKB:s boende medlemmar blev på grund av detta utsatta för oönskad försäljning i sina hem. Motionären yrkar **att** styrelsen ger besked om vem eller vilka inom SKB som fattade beslutet att utsätta föreningens medlemmar för oönskad hemförsäljning, **att** styrelsen redogör

för vilket resonemang som låg bakom beslutet, **att** styrelsen upplyser om varför bara Viasat gynnades, **att** styrelsen besvarar frågan om SKB även avser att ingå avtal med dörrknackare för vitvaror, mattor, möbler etc, **att** föreningsstämman beslutar att SKB i fortsättningen inte får uppmuntra, möjliggöra eller sluta avtal om dörrförsäljning i SKB:s fastigheter.

Styrelsen anför att i det aktuella fallet som motionären hänvisar till godkände SKB att en enskild leverantör fick möjligheten att på prov informera om sina tjänster bl a genom att kontakta och informera hyresmedlemmar om de olika alternativ och tjänster som finns att tillgå i fibernätet. Proverksamheten skulle aviseras med tydliga anslag i porten, så att de boende skulle vara förberedda och känna till att det skedde med SKBs goda minne. Proverksamheten avbröts efter en tid, eftersom en del klagomål uppkommit från vissa boende. I efterhand kan konstateras att proverksamheten var mindre lyckad. Någon fortsättning med det aktuella företaget eller andra företag är därför inte aktuell. Med hänvisning till erfarenheter från proverksamheten har SKB därför inte för avsikt att framdeles ingå avtal med företag som sysslar med dörrförsäljning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

40. Sopsortering: Separat kärl för plast

av Emma Strömberg, hyresmedlem Drevinge

Motionären föreslår att dra nytta av de ekonomiska samt miljömässiga fördelar som kommer av att minska sophämtningen av kategorin "brännbart" – genom att införa ett kärl för plast i sopsorteringsrummet. Vidare anför att det är hämtningen av brännbart som utgör den stora kostnaden. Sorterar man ut plasten kommer det visserligen kräva ytterligare ett kärl av naturliga skäl, men kostnaderna för tömning blir trots allt lägre. Detta i kombination med de klassiska, etiska rättviseargumenten hoppas motionären att SKBs styrelse ska överväga de stora fördelarna med att införa källsortering av plast i våra soprum. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att införa ett kärl för plast i soprummen.

Styrelsen delar motionärens engagemang för sopsortering, miljö och ekonomi. Utformningen av hämtsystem för återvinningsmaterial måste dock

samordnas både med den entreprenör SKB anlitar för hämtning av återvinningsmaterialet och utformningen av våra återvinningsrum, så att den både blir rationell, miljömässig, praktisk och inte minst ekonomisk. SKBs avtal med återvinningsentreprenören är utformat som ett enhetspris per lägenhet. Mängden av de olika fraktionerna påverkar därför inte priset direkt, som motionären antyder. Majoriteten av den utsorterade plasten i Stockholm, går dessutom för närvarande till värmeåtervinning (förbränning). En ytterligare plastfraktion påverkar därför i nuläget vare sig priset eller återvinningsgraden. Det förs en kontinuerlig diskussion med återvinningsentreprenören om hur systemet kan utvecklas och förbättras både miljömässigt och ekonomiskt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

41. Rökförbud i SKBs hus

av Elisabeth Mattsson, hyresmedlem Låsten

Motionären föreslår att SKB ska införa rökförbud i sina hus. SKB kan sätta upp partytält förslagsvis, där folk som vill röka kan göra det. Rökfria zoner blir fler och fler i Stockholm.

Styrelsen anför att frågan om att förbjuda rökning i SKBs hus och balkonger har varit föremål för behandling på föreningsstämman flera gånger under 2000-talet. Det har då klargjorts att en hyresvärd inte kan förbjuda någon att röka i sin lägenhet eller på sin balkong. Frågan är rättsligt prövad i miljödomstolen, av länsstyrelsen och av miljödomstolen i Växjö. Miljödomstolen fann vid sin prövning att störningen inte var så allvarlig att rökande på angränsande balkonger kunde förbjudas. De eventuella störningar som uppkommer vid rökning får därför lösas i den dagliga skötseln och förvaltningen av fastigheten.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

42. SKB saknar policy för hantering av vattenskadorna

av Göran Arnell, fullmäktigesuppleant Gröndal

Motionären anför att tre lägenheter på Matrosbacken 28 i Gröndal drabbades av vattenskadorna i augusti 2013 på grund av en läckande toaletttank i en av lägenheterna. SKBs förvaltning föreföll vara tagen på sängen av

denna händelse enligt motionärens uppfattning. Motionären saknade information om bl a roll och ansvar för inblandade parter, tid för återställande etc. Enligt motionärens uppfattning ledde nämnda brist till att huvudansvaret för att driva arbetet framåt lades på den enskilde hyresmedlemmen vilket inte förefaller rimligt. Motionären yrkar att SKB tar framriktlinjer/policy för hur vattenskador som drabbar hyresmedlemmarnas lägenheter ska hanteras. Sådana riktlinjer/policy bör omfatta bl a utformning av information, ansvarsfördelning mellan SKB, hyresmedlemmar och byggtreprenör, utformning av slutbesiktningsprotokoll och eventuell påverkan på hyresmedlemmens lägenhetsfond.

Styrelsen anför att vid en vattenskada är det många parter som ska samordna sina insatser; boende, SKBs personal, eventuellt SKBs fastighetsjour, Folksam (som har hemförsäkring för alla hyresmedlemmar), If (som SKB har själva fastigheten försäkrad i) samt de entreprenörer som ska svara för uttorkning av fukt och som ska återställa lägenheten till ursprungligt skick. Med så många parter, kan det vara svårt att få arbetsprocesserna att flyta friktionsfritt med full kunskap om respektive parts behov av information och samordning. Styrelsen delar motionärens synpunkt att informationen till de medlemmar som drabbas kan bli bättre och tydligare och gärna bör ske i skriftlig form. Ett arbete pågår redan inom SKB med att ta fram ett informationspaket som ska kunna delas ut till drabbade hyresmedlemmar vid t ex vattenskador.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

43. Förtida renoveringar av lägenheter i äldre bestånd

av Lena Mika, hyresmedlem Ångshavren

Motionären anför att SKB har ett stort bestånd av äldre lägenheter där den estetiska beskaffenheten gällande t ex badrum, kök och golv kan variera mycket. Alla lägenheter är funktionsdugliga men beroende på hur stor hyresgästomsättningen en lägenhet har kan antalet "skönhetsfläckar" vara ganska omfattande. Motionären yrkar att avsnittet "Underhåll" i föreningens stadga kompletteras med möjlighet att SKB i samråd med respektive hyresgäst, genom t ex individuell anpassad hyreshöjning, kan utföra förtida reno-

veringar av lägenhetens detaljer som inte hanteras via lägenhetsfonden. Renoveringarna skall dock syfta till att skapa en modern och estetisk boendemiljö i enlighet med SKBs riktlinje "Praktiskt och Vackert".

Styrelsen anför att SKB har valt en modell för underhåll och skötsel av lägenheterna där hyresmedlemmarna själva genom lägenhetsfonden kan påverka underhållet av ytskikt på tapeter, målade ytor och skåpsluckor. Övrigt underhåll i lägenheter svarar SKB för enligt regler i hyreslagen. Motionärens förslag innebär risk för "onödiga" åtgärder i hus som inte har långt kvar till generella åtgärds paket (t ex stambyten). Förslaget driver också upp hyrorna på ett okontrollerbart sätt. Med tre månaders uppsägningstid har den som önskar anpassningsåtgärden heller inget eget långsiktigt ansvar för den högre hyran. Styrelsen finner nuvarande system väl avvägt och tycker att det i allt väsentligt ger den enskilde rimlig möjlighet att påverka sin lägenhet estetiskt. Styrelsen finner vidare att fastighetstekniska bedömningar om teknik, risker och ekonomi bäst avgörs av SKB, när mer omfattande renoveringar av kök, våtutrymmen, stamledningar m m ska utföras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

44. Utökad användning av lägenhetsfonden

av Helena Samuelson och Rigmor Ohlsson, hyresmedlemmar Ryssjan

Motionärerna anför att många SKB-fastigheter har köksinredning från -60 och -70-tal. Det innebär opraktiska köksskåp, skeva och tröga lådor samt dåligt med utrymme för porslin, grytor och specerier. Med nuvarande utformning av lägenhetsfonden får fondens medel endast användas till målning eller lackering av köksskåp och lådor. Detta innebär att funktionen inte förbättras utan bara ytan. Motionärerna föreslår att en utökning görs av det nuvarande användningsområdet för lägenhetsfonden så att en del av den summa som har samlats i fonden kan avsättas till renovering av otidsenlig köksinredning, att när fonden överstiger en viss summa (som styrelsen fastställer) dessa medel kan få användas till en modern och ändamålsenlig köksinredning.

Styrelsens uppfattning är att de åtgärder som ingår i lägenhetsfonden idag är väl avvägda. Möjligheten att i efterhand, vid en avflyttningsbesikt-

ning, rätta eventuella avvikelser är lätta och kan ske med rimliga ekonomiska åtaganden. Att påföra nya delar som t ex byte av köksinredning skulle kunna få stora ekonomiskt oönskade effekter för den enskilde. Byte av köksinredning är en kostsam åtgärd som idag inte är inräknad i lägenhetsfonden. För att de ekonomiska ramarna i fonden ska räcka till även dessa åtgärder måste antingen fonden ökas kraftigt eller de åtgärder fonden är avsedd att täcka inte komma till utförande. En ökning av fonden innebär att hyrorna behöver ökas mer än annars. Utebliven målning och tapetsering innebär att hyresmedlemmen kan få betala brister i fonden vid avflyttning. Styrelsen förordar inget av dessa alternativ.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

45. Certifiering av lägenheter med avseende på tillgänglighet och trygghet

av Bertil Nyman, fullmäktig köande samt ledamot i valberedningen

Motionären anför att allt fler blir allt äldre, lagkraven på tillgänglighet i bostäderna blir allt skarpare, men inga statliga ombyggnadsbidrag finns i sikte. Detta noterade AB Bostäder i Borås, som är ett allmännyttigt bolag, redan i mitten av förra decenniet. Idéer om certifiering väcktes. Bolaget är i storlek relativt likt SKB, det har 7 400 lägenheter. Den ansvarige för certifieringen i bostadsbolaget är Bengt Engberg som i nummer 8, 2013 av tidningen Bofast berättar om hela processen fram till idag. Motionären anser att SKB måste bygga upp ett eget system baserat på våra stadgar, våra värderingar och vårt bostadsbestånd och menar att det finns fördelar för SKB att ha ett certifieringssystem. Motionären yrkar att SKB skall utreda förutsättningar för en certifiering. Motionären refererar till en artikel i tidningen "Bofast nr 8, 2013".

Styrelsen anför att SKB redan påbörjat ett certifieringsarbete av föreningens bostadsbestånd. En tillgänglighetsinventering genomfördes 2010–2012, där respektive trapphus framkomlighet klarades. Analysen av inventeringen har ännu inte slutförts. Resultatet kommer att redovisas för SKBs hyresmedlemmar via hemsidan. Både boende och köande medlemmar kommer då att kunna läsa om respektive kvarters, eller t o m lägenhets, tillgänglighetsnivå på ett lättfattligt sätt. Därmed får den enskilde lättare att välja rätt bostad för ett långsiktigt

och bra boende utifrån dennes förutsättningar – nu och i framtiden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

46. Byte av kyl & frys – ny policy av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret

Motionären anför att Naturskyddsföreningen har presenterat en rapport under 2013 om och när det är lämpligt att byta kyl & frys. Slutsatsen är kortfattat att byta kyl & frys till en riktigt el-snål variant är lönsamt. Motionären yrkar att medlemsstämman beslutar att SKB ska ha en inriktning/policy för byte av kyl & frys där medlemsnytta är i fokus – byte ska ske då det är förmånligt för medlemmen: d v s lägre total månadskostnad, lägre energiförbrukning, lägre miljöpåverkan materialmässigt, lägre utsläpp av miljögifter som exempelvis CO₂, att ge VD i uppdrag att mot bakgrund av ovan redovisade fakta och ny policy ta fram nya riktlinjer/genomförandepplan om tidigarelagt byte av kyl & frys inklusive ekonomiska konsekvenser för förening respektive medlem. Till exempel kan detta inkludera en avgift som innefattar kvarstående kostnad om produkten ännu inte är avskriven för SKB, att uppdraga åt VD att skriva avtal med återvinningsföretag och noggrant följa upp att återvinningen av uttjänta produkter från SKB sker på ett miljörätt sätt.

Styrelsen har tagit intryck av Naturskyddsföreningens utredning och anser att innehållet är viktigt och intressant. En framkomlig väg för SKB kan vara att planera för en utfasning av de ej miljöklassade kyl- och frysskåpen som är äldre än från 1996. Det rör sig då om ca 2 400 enheter. Ett utbyte av dessa skulle kosta ca 13 mkr. Med en takt på investeringen på ca 1,5–2 mkr/år, utöver nuvarande nivå, skulle ett sådant utbyte kunna åstadkommas på 5–6 år med rimliga hyreshöjningar. En mer noggrann analys av detta behöver dock självklart göras. Styrelsen har för avsikt att initiera ett arbete med ovanstående inriktning och att denna ambition läggs in i nästa miljöplan som sträcker sig från 2015–2020.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

47. Ökat säkerhetsskydd för att minska inbrottsrisken

av Ruth Larsson, hyresmedlem Drevinge

Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att SKB skall utöka säkerhetsskyddet i befintliga lägenhetsbestånd och framför allt för medlemmar med lägenhet på bottenplanet samt att SKB skall ta fram en plan för hur detta arbete skall bedrivas och när respektive område skall få ökat säkerhetsskydd. Det är viktigt att medlemmarna kan känna sig trygga i sin hemmiljö. Många lägenheter har utsatts för inbrott under senaste åren och därför krävs ökad säkerhet.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det är viktigt att hyresmedlemmarna kan känna sig trygga i sin hemmiljö. För att förebygga inbrott och öka säkerheten pågår för närvarande en översyn av SKBs tillvalsortiment med vissa specifika säkerhetsprodukter, som t ex fönsterlås och speciella brytskydd till altandörrar. Problemet är att det inte går att välja en generell åtgärd som passar alla lägenheter, utan åtgärden varierar beroende på fönstren och dörrarnas utformning, bevarandevärde, material m m. Med anledning av det har det också varit svårt att hitta en generell prissättning för tillvalsprodukterna. SKB har dock för avsikt att under året arbeta fram ett tillval som kan tillämpas på flera fastigheter. Erbjudandet kommer alltså inte att vara generellt utan måste anpassas efter respektive fastighets fysiska förutsättningar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

48. Ansvar för underhåll mellan fönster

av kvartersrådet Segelbåten

Motionärerna ställer sig undrande inför att den enskilde medlemmen ska ha ansvar för målning mellan fönstren. Föreningen står för all kittning av fönster, även mellan, och torde också stå för underhållet av fönsterbågarna. Att underhålla också genom spackling och målning mellan fönstren är viktigt som ett skydd mot fukt, så att fastigheten inte på grund av dåligt underhåll senare åsamkas större kostnader därför att hela fönsterbågen behöver bytas ut eller andra större åtgärder behöver vidtas. För ett gott omhändertagande och bevarande av SKB:s fastigheter anser motionärerna att även målning mellan fönster borde vara föreningens

ansvar. Motionärerna yrkar att stämman beslutar att ändra underhållsskyldigheten så att föreningen ansvarar för allt underhåll mellan fönster inklusive målning och förarbeten i samband med det.

Styrelsen anför att fördelningen mellan föreningen och den enskilde medlemmen i detta fall har med fönsterbågarnas hållbarhet att göra. Föreningen ansvarar för bågens utsida. Ytterbågens insida och innerbågens båda sidor, som medlemman ansvarar för, utsätts inte på samma sätt för yttre påverkan och är då mer en estetisk fråga. Ansvarsfördelningen mellan föreningen och den enskilde medlemmen gjordes för många år sedan och lägenhetsfondens storlek är anpassad efter denna fördelning. Om ansvarsfördelningen ändras skulle också fondinnehållen för alla lägenheter behöva justeras, vilket skulle innebära ett omfattande arbete. Styrelsen anser inte att det finns skäl att ändra ansvarsfördelningen och att därmed ändra i alla lägenhetsfonder.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

49. Bemötande av funktionsnedsatta

av kvartersrådet Segelbåten

Motionärerna anför att ett ärende om bostadsanpassning i kvarteret har fått dem att fundera över hur det fungerar för funktionsnedsatta inom SKB. En funktionsnedsatt person har enligt lagen (1992:1 574) om bostadsanpassningsbidrag m m, rätt till bidrag för anpassningar i bostaden. Det kan gälla små åtgärder som nedfällbara sittplatser på avsatser i en trappuppgång men också större åtgärder som installation av rullstols-hiss. Motionärerna frågar sig bl a om det finns andra lösningar och på vilka sätt SKB kan underlätta för funktionsnedsatta samt vem som ansvarar för ombyggnaden när en funktionsnedsatt flyttar och anpassningen inte längre behövs. Motionärerna yrkar att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att redovisa SKB:s praxis i fråga om bemötande av funktionsnedsatta och hantering av bostadsanpassningar, att utarbeta grundläggande riktlinjer för detta, om sådana inte redan finns, samt att publicera information om funktionsnedsatta och bostadsanpassningar på hemsidan.

Styrelsen anför att ansvaret för att ansöka och genomföra en bostadsan-

passningsåtgärd ligger hos den funktionsnedsatta. Den som har behov av en anpassning ansöker hos kommunen att de ska utföra åtgärden. Vid mer omfattande anpassningsåtgärder svarar kommunen, hittills utan undantag, för återställandet när anpassningen inte längre behövs. Stora anpassningsåtgärder som negativt påverkar andra boende är sällsynta. En diskussion kan då föras med den boende om anpassningen kan lösas på annat sätt. Exempelvis genom att denne finner en bostad som är belägen på bottenvåningen, i ett hus med hiss eller dylikt. Några särskilda undantag från turordningen finns dock inte.

Styrelsen finner det rimligt att riktlinjer publiceras på hemsidan, dvs att SKB i de allra flesta fall är positiv till anpassningsåtgärder. Det måste dock tydligt framgå att det alltid sker en individuell prövning, som vid komplicerade fall kan medföra att SKB inte medger att anpassningsåtgärden utförs.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

50. Hjärtstartare

av kvartersrådet Tegelpåmen

Motionärerna anför att varje år drabbas ca 10 000 människor i Sverige av hjärtstopp utanför sjukhus. Ett stort bekymmer i sammanhanget är att av de 10 000 hjärtstopp som sker varje år i Sverige inträffar de flesta, ca 7 000, i hemmet eller i offentliga miljöer där det sällan finns vare sig sjukvårdspersonal eller tillgång till hjärtstartare. För ökad överlevnad måste alltså hjärtstartare, i likhet med brandsläckare, finnas tillgängliga i anläggningar för allmänheten samt i många bostäder och offentliga lokaler. En hjärtstartare är en livförsäkring inte bara för dem som bor i ett flerfamiljshus utan även för vänner och släktingar som är på besök. Motionärerna yrkar att SKB ska införskaffa hjärtstartare till samtliga trapphus i föreningens fastighetsbestånd.

Styrelsen instämmer helt med motionärerna om att hjärtstartare kan göra stor skillnad i händelse av ett hjärtstopp. Marknaden för den form av hjärtstartare som skulle kunna vara aktuell för placering i trapphus är dock relativt ny och modellerna förändras ständigt. För de allra flesta modeller krävs i dagsläget en utbildning i information om användandet. Ett felaktigt handhavande kan t ex innebära risk för skada. Styrelsen anser därför att SKB bör invänta eventuella rekommendationer från

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

aktuella branschorganisationer beträffande placering av hjärtstartare i flerfamiljshus.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

51. Hissar till äldre hus

av Ulla Wikander, fullmäktig Signallyktan

Motionären anför att SKB inte vill bygga kategoribostäder. Äldre personer kan bli tvungna att flytta från sitt hem i SKB, för att de har svårt att komma ut och in. Trapporna blir ett hinder om det inte finns hiss. Motionären föreslår att SKB tillsätter en grupp (liknande den tidigare entrégrupp) för att kartlägga i vilka hus tillgängligheten är svår för dem som t ex använder rullator, att i gruppen finns någon arkitekt eller byggkunnig som kan avgöra i vilka hus det skulle gå att bygga till hissar, att gruppen rapporterar detta – om möjligt – till nästa stämma eller till den om två år och att SKB satsar på att bygga hissar till hus där detta är möjligt.

Styrelsen anför att SKB tidigare har utfört inventering för eventuellt komplettering av hiss där det saknats. Det pågår för närvarande en utredning inom SKB för att se över hur fastigheternas tillgänglighet uppfyller krav från hyresmedlemmarna om god tillgänglighet. Med stöd av denna utredning planeras en klassindelning av SKBs fastigheter efter tillgänglighetsgrad. Därefter kan åtgärder föreslås för att om möjligt öka tillgängligheten i de fastigheter som är aktuella.

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.

52. Info om inomhustemperatur sommartid för lediga lägenheter

av Dagmar Mauritzon, hyresmedlem Kartagos Backe

Motionären anför att i SKB:s äldre fastighetsbestånd finns exempel på att bostäder sommartid kan ha för hög inomhustemperatur för de boendes välbefinnande och hänvisar därvid till *Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus*. FoHMF5 2014:17. Tillhör man som hyresmedlem en riskgrupp och som lösning på problemet väljer att söka efter en ny bostad bland SKB:s äldre fastigheter kan det stöta på svårigheter. Motionären menar att den information på hemsidan som i dag finns om hiss, bredband, hemförsäkring etc bör kompletteras med uppgift om bostadens förmåga att behålla en hälsosam inomhustemperatur sommartid, d v s åtminstone under 26 grader. Motionären yrkar att lägenhetens förmåga att hålla en hälsosam inomhustemperatur även sommertid anges vid annonsering av lediga lägenheter.

Styrelsen anför att höga inomhustemperaturer sommertid beror på flera faktorer såsom väderstreck, placering i byggnaden, ålder på huset, isolering och ventilation. Idag har SKB ingen klassificering av föreningens bostäder med avseende på dess förmåga att hålla jämn inomhustemperatur även under varma perioder. Det finns heller inget vedertaget klassningssystem för detta. Det är därför i dagsläget inte möjligt att ge vederhäftig information om det som motionären efterfrågar. Skulle det i framtiden bli möjligt får frågan tas upp igen vid ett senare tillfälle.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

53. Sluta frysa – högre inomhus-temperatur!

av Björn Gavelin, fullmäktig Vårberg, Anna Sommardal, fullmäktigesuppleant Vårberg, samt Klara Lundholm, Emanuel Dauner, Tilda Dalunde, Vanja Braathen, Anne-Lise Kvål och Pär Blomberg, hyresmedlemmar Vårberg

Motionärerna anför att SKBs fastighet på Duvholmsgränd i Vårberg har omfattande problem med inomhustemperaturen i lägenheterna. I den senaste undersökningen Aktiv bo som SKB gjorde 2012, så uppgav ca 45 % av respondenterna i Vårberg att de hade problem med kyla eller ventilation. Motionärerna yrkar att föreningsstämman beslutar att uppdra styrelsen att i Vårberg och andra områden med stora problem med kylan göra en helomfattande klimatbesiktning av alla lägenheter, med rätt utrustning, för att säkerställa operativ minimitemperatur om 20 grader, **att** i områden med stora problem med kylan, om så krävs, tillåta en högre temperatur än 20 grader, **att** SKB ska se till boendemedlemmars hälsa före energi- och miljömål om låg värmeförbrukning, **att** uppdras åt styrelsen att finna långsiktiga lösningar för att tillgodose både boendes hälsa och miljömål.

Styrelsen konstaterar att det förekommer problem med temperaturen i vissa lägenheter i Vårberg. Åtgärder för att komma till rätta med problemet pågår för närvarande genom bland annat loggning av temperatur, justering av flöden och termografering, och i kommande stamrenovering ingår även en översikt av klimatskalet. SKB har sedan tidigare beslutat följa de allmänna krav som finns på temperatur i lägenheterna. Lägsta temperatur under längre tid ska vara minst 20 grader C.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

54. Vänd utvecklingen öka andelen boende medlemmar varje år

av Jitka Slavik, fullmäktig köande

Motionären anför att de senaste 35 åren har antalet medlemmar i SKB ökat snabbare än anskaffandet av nya lägenheter. Detta har medfört en rekordlåg andel av boende medlemmar. Det är nödvändigt att vända denna utveckling! Se till att varje år öka andelen boende medlemmar. Köp andra hyresrätter, köp radhus (de kostar ofta mindre än nyproduktion). Hyr dessa som kooperativ hyresrätt. Dagens långa turordningar är ohållbara.

55. Bostad utanför föreningen

av Elisabeth Mattsson, hyresmedlem Låsten

Motionären anför att en bostad som byts mot en bostad utanför föreningen, kan, om boendemedlemmen önskar och SKB godkänner, köpas av SKB. Bostaden skall då ligga i närheten av SKB-kvarter och ha samma fastighets-skötare som kvarteret. Reparationer/renovering som övriga lägenheter i huset genomgår, ska SKB-bostaden genomgå samtidigt. Men betalas av SKB.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 54 och 55 i ett sammanhang

Styrelsen anför att liknande förslag togs upp på förra föreningsstämman. Då var förslaget att SKB skulle förvärva befintliga fastigheter. Som styrelsen då anförde finns det både för- och nackdelar med det förslaget. Under förutsättning att eventuella förvävsobjekt har rätt pris, läge, skick osv är styrelsen beredd att positivt pröva förvävsförslaget i framtiden. Att däremot förvärva hyreslägenheter eller radhus styckevis för uthyrning är varken möjligt eller lämpligt. Dels går inte hyresrätter att förvärva dels skulle köp respektive uthyrning av radhus eller bostadsrätter bli svårhanterligt rent förvaltningsmässigt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionerna.

56. Elkraft från solpaneler för lägre energikostnader och bättre miljö

av Bertil Nyman, fullmäktig köande samt ledamot i valberedningen

Motionären föreslår att SKB skall utreda förutsättningarna för att bygga ett hus med solpaneler, där energin används för fastighetselen i detta hus alternativt för flera hus. Den största möjligheten att få en lönsam solpanelanläggning är enligt motionären vid nybyggnader när man applicerar solpaneler som tak- och/eller fasadbeklädnad. Motionären anför att de ekonomiska möjligheterna för egenproducerad sol aldrig har varit större än nu. Det också kan vara en fördel vid markanvisningar om vi bygger enligt denna motions intention. Motionären yrkar att SKB skall utreda förutsättningarna för att i något av nästkommande byggen, med tak i sydväst- till sydostlägen, använda solceller för elproduktion.

Styrelsen anför att SKB under 2013 har utfört två stycken solcellsanläggningar på befintliga hus i kv Kapp-

seglingen och kv Lillsjönäs. Statliga bidrag har erhållits vilket reducerar avskrivningstiden och därmed förbättrat ekonomin i projekten. I kommande projekt i Norra Djurgårdsstaden, kv Muddus, med byggstart 2014 kommer SKB bygga solceller på taket. Vid projektering av nya byggnader utreder SKB om det kan vara lämpligt installera solceller eller solfångare.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

57. Stambytet på Kampementet

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Motionären föreslår att fullmäktige ger sig självt i uppdrag att utvärdera hur SKBs ledning uppfyller sitt uppdrag med anledning av stambytet, ombyggnationen och fasadrenoveringen på Kampementet.

Styrelsen anför att stamrenoveringen i kvarteret Kampementsbacken har varit komplicerat då den kombinerats med byte av värmestammar och balkongpartier och fasadrenovering. Påfrestningen och störningen för de boende har därmed varit större än vanligt. I och med detta beslutades under projektets gång att evakuera samtliga hyresmedlemmar, vilket normalt inte görs. Erfarenheter från detta projekt har visat på vikten av noggrann projektering och planering och kanske framför allt information till de boende. En handlingsplan och informationsstrategi för kommande projekt håller på att tas fram för att underlätta kommande stamrenoveringsprojekt och säkerställa god kvalitet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

58. Samråd med kvartersråd och boende vid fasadrenovering och övrig renovering av bostadsfastigheter

av Anne-Marie Engzell, hyresmedlem Stångkusken

Motionären föreslår med anledning av pågående renovering i kvarteret Stångkusken att kvartersråd och boende ska involveras på ett så tidigt stadium som möjligt för att de ska kunna framföra synpunkter och ta del av projektet på ett så bra sätt som möjligt. Motionären yrkar att stämman beslutar att SKB vid fasadrenoveringar, renovering av fastigheter etc. upprättar en handlingsplan som beskriver hur renoveringsprojektet/



en ska genomföras med hänsyn till demokratiprinciper och säkerhetsaspekter för de boende.

Styrelsen anför att SKB under 2013 har tagit fram en informationsstrategi för kommande större renoveringsprojekt. Den utgår från de boendes önskan om adekvat information och ska tillgodose alla boendes krav på information före och under projektets genomförande. Inför ett större renoveringsprojekt ingår självklart en handlingsplan med beskrivning av hur arbetet ska utföras inklusive omfattande föreskrifter, tekniska beskrivningar och detaljerade ritningar. Säkerheten ingår också i de delar som genomlysas innan upphandling av entreprenör och senare byggstart. Det som motionären föreslår ingår till största del i den handlingsplan som upprättas för respektive projekt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

59. Larm på byggnadsställningar vid bland annat fasadrenoveringar av kvartersrådet Stångkusken

Motionärerna anför att på Stångkusken och Kampementsbacken pågår det sedan i våras en fasadrenovering. På bägge ställena blev larm installerat på byggställningarna först när inbrott hos boende hade inträffat. På Stångkusken skedde två inbrott med en månads mellanrum innan larm installerades. Detta är oacceptabelt, boende skall inte behöva utsättas för den kraftigt förhöjda risken för inbrott med olarmade byggnadsställningar. Polisen rekommenderar också att byggnadsställningar larmas. Motionärerna yrkar att SKB fortsättningsvis alltid skall larma byggnadsställningar direkt när de har byggts upp om de boende/kvartersrådet så önskar.

Styrelsen anser efter de nya erfarenheterna från ombyggnaderna i kv Stångkusken och kv Kampementsbacken, att det kan vara befogat med utökad säkerhet från tidigare standard. Larm av ställning bör utföras om kvartersrådet så önskar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att bifalla motionen.

60. Bygg om vindar/vindsförråd och andra utrymmen till bostadslägenheter

av Carita Högmark, fullmäktigesupp-
leant köande

Motionären anför att det finns stora och fina vindsutrymmen i SKB:s bostadshus i Stockholms innerstad och att dessa skulle vara ypperliga för omvandling till bostadslägenheter. Som ersättning för vindsförråden så finns det att tillgå utrymmen i källarplan som idag hyrs ut som lokaler. Motionären anser också att om det finns tillgång till övernattningslägenheter i SKB:s bostadsbestånd för gästande till boende bör även dessa lägenheter omvandlas till permanenta bostadslägenheter för medlemmar i SKB. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att ge i uppdrag till Styrelsen i SKB att grundligt utreda vilka möjligheter som finns att bygga om befintliga vindsutrymmen i bostadshusen i första hand i innerstaden.

Styrelsen anför att SKB tidigare utfört en utredning av möjligheten att bygga om vindsutrymmen till lägenheter. Med anledning av den skedde en del vindsombyggnader i SKB:s befintliga bostadsbestånd. Det som ofta begränsat möjligheten till vindsombyggnader har varit invändningar av kulturhistoriska motiv. Ofta medför en utbyggnad väsentliga kostnader och problem med tillgänglighet p g a krav på hiss till den nya högre nivån. Respektive projektförslag behöver därför utredas nog. SKB kommer fortlopande se över möjligheterna till ytterligare vindsombyggnader om förutsättningarna är de rätta.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

61. Kvartersrådets förfogande av pengar från inkomstbringande extern uthyrningsverksamhet av Carita Högmark, fullmäktigesupp- leant köande

Motionären anför att uthyrning av kvarters/föreningslokaler hanteras via kvartersråden och att 2/3 av hyresintäkterna går till SKB centralt och 1/3 av hyresintäkterna får behållas av kvartersråden. Av den beskrivning och redogörelse som lämnats av SKB så är det motionärens uppfattning att det inte finns någon kontroll på i vilken omfattning lokalerna hyrs ut. Detta innebär att redovisning av intäkter till SKB inte kan garanteras att de överensstämmer med omfattning uthyrt. Motionären saknar också uppgifter om vilka hyresintäkter som dessa lokaler inbringar per år. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att ge i uppdrag till Styrelsen i SKB att se över rutinerna så att bokning och betalning, extern uthyrning av förenings/kvarterslokaler ska ske via SKB och att samtliga hyresintäkter ska gå till SKB.

Styrelsen anför att SKB:s kvarterslokaler i första hand är till för de boendes trivsel och umgänge och ska främst användas för det syftet. I några fall finns det lokaler som hyrs ut till externa men det får inte ske i kommersiellt syfte. I vissa fall leder den externa uthyrningen till ett högre slitage och för att detta ska kunna betalas av SKB så får kvartersråden redovisa 2/3 av en externhyra till SKB för att täcka de extra kostnaderna. Den tredjedel som kvartersråden behåller är för att täcka deras löpande kostnader vid uthyrningen som förbrukningsmaterial etc. Pengarna är inte till för trivseländamål som

motionären antyder. SKB har fullt förtroende för den verksamhet som kvartersråden bedriver och att de redovisar som de ska. Om administrationen av detta ska ligga centralt så krävs ytterligare personal med allt vad det innebär i ökade kostnader. SKB tycker att det i dagsläget fungerar väl och ser inte något behov av att ändra de administrativa rutinerna kring kvarterslokalerna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

62. Hänsyn till boende vid renoveringar

av Åke Persson, hyresmedlem Stångkusken

Motionären anför att SKB bör vara ledande när det gäller att minimera boendes otrygghet och olägenheter vid renoveringar av sina fastigheter. För att detta skall kunna ske på ett strukturerat sätt måste ett värde sätts på otrygghet och olägenhet vid planering och upphandling av renoveringsprojekt. Om t ex en boende har täckta byggnadsställningar utanför alla sina fönster under en månad så skulle det förslagsvis kunna innebära en reducering av hyran med X %. Då blir detta en kostnad i renoveringsprojektet och man kommer att söka lösningar som minimerar olägenheten för den boende med t ex onödigt länge stående byggnadsställningar. Motionären yrkar att SKB skall lägga upp ett system för att med ekonomiska styrmedel bli ledande när det gäller att minimera boendes otrygghet och olägenhet vid renoveringsprojekt.

Styrelsen konstaterar att man som boende i en hyresfastighet ibland utsätts för olägenheter i samband med att fastigheten genomgår nödvändiga underhållsåtgärder. Det är dessvärre oundvikligt och något som man som hyresmedlem/hyresgäst får tåla och är därför inskrivet i hyreskontraktet. SKB jobbar aktivt på att alltid minimera den tid som de boende ska behöva utstå dessa olägenheter. Det är dessvärre mycket svårt att sätta ett pris på dessa då variationerna är alltför många. SKB försöker se till medlemmarnas bästa vid varje renovering och om det ändå inte räcker så är det upp till förvaltningen att i varje enskilt fall försöka beräkna en för just det fallet rimlig rabatt eller ersättning för men i nyttjanderätten.

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.

63. Prispressade bostäder lämpliga för äldre

av Dagmar Mauritzon, hyresmedlem Kartagos Backe

Motionären anför att andelen seniorer boende i SKB:s äldre fastighetsbestånd i innerstaden gissningsvis är proportionerligt större än i befolkningen i övrigt. Samtidigt är dessa bostäder eventuellt inte avpassade för äldres behov i flera avseenden t ex tillgänglighet när det gäller trapphus, hissgrindar och bostäderna kan sakna balkonger för utvistelse och eventuellt ha väl små badrum. Flytt till en modern bostad i närmiljön skulle kunna vara en lösning. Motionären anser att turordningen skall vara avgörande för tilldelningen av en bostad inom SKB men rimliga hyror i nyproduktion skulle göra det möjligt även för äldre att efterfråga en modernare bostad. Motionären yrkar att SKB, om mark anvisas i centrala lägen med närhet till service, bygger små prispressade bostäder lämpliga för äldre.

Styrelsen anför att förslaget med prispressade bostäder för äldre i centrala lägen är tilltalande. Av praktiska skäl är det dock svårt att genomföra. Dels är produktionskostnaderna för bostäder nu för tiden så höga att det är inte möjligt att erhålla låga hyresnivåer. Om dessutom gemensamma utrymmen för gymnastik, fritidsverksamhet etc ska inrymmas blir det än svårare att genomföra utan mycket höga hyresnivåer. Den största invändningen mot förslaget är dock att det strider mot SKBs stadgar och turordningsregler genom att vända sig enbart till äldre medlemmar. Det är därför inte genomförbart.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

64. Kreditbetyg och lånekris

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Motionären refererar till SKBs hemsida, 2012-05-16, där man kunde läsa om SKBs kreditbetyg från kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. Motionären anför att SKB paketerar sina bostadslån så att den får kreditbetyg AA- (- står för att viktig information saknas). En första bostadsobligation om 400 miljoner är ute till försäljning (2013-11-15). Har ledningen ambitioner som ovan? Det blir inte de som betalar – Det blir de boende som betalar. Motionären föreslår att fullmäktige ger sig självt i uppdrag att fundera över hur och på vad de boendes pengar spenderas, att fundera över om vi skall fortsätta belåna de boende ännu mer – räntor och amorteringar (avskrivningar) skall betalas.

Styrelsen anför att SKB lånar pengar för att finansiera kommande ny- och ombyggnad samt refinansiera befintliga lån. I dagsläget är det viktigt att differentiera inlåningen för att sprida riskerna så att föreningen alltid har möjlighet till upplåning samt att det är viktigt att följa med i utvecklingen och försöka få ner marginalkostnaderna där det är möjligt. För att SKB ska kunna få låna via en marknad utanför den traditionella, krävs att föreningen har en extern värdering. I dagsläget reducerar SKB sina lånekostnader med flera miljoner årligen genom att låna upp en del av finansieringsbehovet genom företagscertifikat och obligationer. SKB gör detta för att låna till så låga marginalkostnader som möjligt och för att säkerställa att föreningen får lån över tid.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen.

65. Överhyra och sparande

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Motionären anför att en grov kalkyl ger att överhyran i SKB (2012 års faktiska hyra minus hyran enligt SKBs ursprungliga prismodell) är minst 359 miljoner kronor (för beräkningar se Professor Kalkyl på skb.syntes.be). Motionären föreslår fullmäktige att ge styrelsen i uppdrag att årligen redovisa hur stor andel av de nya fastigheternas hyra som det gamla beståndet betalar, att årligen redovisa hur mycket utöver SKBs ursprungliga prismodell som tas in. Både totalt och per fastighet, att årligen redovisa hur många med 0–1 års kötid som erhåller en lägenhet från SKB. Det vill säga hur många rika går före i kön.

66. Överhyrans fördelning och sparandets storlek

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Motionären yrkar att motionen "Överhyra och sparande" av Mikael Möller beaktas och utreds av SKBs styrelse med tanke på hur HyrÅga systemet kan ge köande medlemmar avsevärda fördelar.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 65 och 66 i ett sammanhang

Styrelsen anför att fastigheter måste generera ett visst överskott för att man ska kunna göra större underhållsåtgärder eller ombyggnationer i framtiden. Det handlar om återinvesteringar för att bevara fastigheternas värden. Vad gäller nybyggnadskalkyler krävs även där att en hyra sätts som täcker den nya fastighetens kostnader på både kort och lång sikt. SKB försöker så långt som möjligt att alltid sätta en hyra i nyproducerade fastigheter som ska täcka den nya fastighetens kostnader och likt det övriga beståndet även generera ett mindre överskott för framtida återinvesteringar.

Man kan inte jämföra intäkter, kostnader och sparande från kö- respektive från hyresmedlemmar. De köande bidrar med intäkter i form av årsavgifter och kostnader i och med medlemshantering etc. Hyresmedlemmarna står givetvis för den största andelen av intäkterna men har samtidigt störst andel av kostnaderna. Det går inte att säga exakt hur mycket vardera parten har bidragit med.

SKB är en kooperativ hyresrättsförening vars huvudsyfte är att hyra ut lägenheter med kooperativ hyresrätt till så många som möjligt av föreningens medlemmar. Omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenligt med föreningens stadgar. Dessutom är ägarlägenheter inte tillåtna i befintliga bostadshus enligt svensk lagstiftning.

Medlemmar med kort kötid blir tilldelad lägenhet främst i nyproduktionen. Statistik över hur de lägenheterna har tilldelats går att se på föreningens hemsida. Antal lägenheter som bytts externt redovisas alltid i årsredovisningen. Då en medlem byter bort sin SKB-lägenhet externt förlorar medlemmen också sin kötid.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionerna.

Hyresutskottet yttrar sig över motionerna 65 och 66 i ett sammanhang

Hyresutskottet anför att motionärens beräkningar möjligen kan vara

relevanta för en bostadsrättsförening som endast har en fastighet att förvalta till lägsta möjliga kostnad. Hyresutskottet anser dock att som medlem i en kooperativ bostadsförening har man ett solidariskt ansvar för att föreningen har ekonomiska resurser att förvalta befintligt bestånd och att bygga nya bostäder. Detta gäller för både köande och boende medlemmar.

67. Schabloniserad hyressättning och smygande marknadsanpassning

av kvartersrådet Segelbåten

Motionärerna anför att i utlåtandet över motionerna 53 och 54 förra året påstod styrelsen att det inte finns grund för en successiv marknadsanpassning av hyrorna. Man motiverade det enbart genom en hänvisning till reglerna i stadgarna och hyresriktlinjerna om beräkning av hyrorna. Motionärerna kan emellertid inte se att hyressättningen sker i enlighet med dessa regler. Där anges faktorerna standard, läge, ålder och övriga förmåner som grund för hyressättningen – utöver storlek, som tillgodoses genom att hyran anges i kronor per kvadratmeter. Om styrelsen inte avser att marknadsanpassa hyrorna borde detta styrkas genom att man presenterar en modell för fördelningen av hyror som klargör detta. En sådan modell kunde också innebära minskad schablonisering vid hyressättningen. Motionärerna yrkar att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att i samråd med hyresutskottet utarbeta och presentera en modell för hyressättningen inom SKB och att ge styrelsen i uppdrag att vid hyreshöjning redovisa konkreta grunder, relaterade till faktorerna standard, läge och ålder i stadgarna, för hur hyreshöjningen har fördelats på fastigheterna.

68. Hyreshöjningar på väg mot marknadsanpassning

av kvartersrådet Stångkusken och kvartersrådet Kampementsbacken

Motionärerna anför att senaste beslut om differentierade hyreshöjningar ännu en gång har inneburit negativa och svårförklarade besked för ett antal hyresgäster. Höjningarna förklaras återigen med de grunder för beräkning av hyrorna som finns i föreningens stadgar. Där sägs bl a "skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten". Motionärerna yrkar att förenings-

stämman beslutar **att** ge styrelsen i uppdrag att genomföra möten och diskussioner med kvartersråd och medlemmar för att skaffa sig kunskap om lägenhetsbeståndet så att framtida hyreshöjningar kan baseras på faktorerna standard, läge, ålder och övriga förmåner, **att** ge styrelsen i uppdrag att upphöra med sådana höjningar som de facto går i riktning mot en marknadsanpassning av hyrorna, **att** ge styrelsen i uppdrag att i fortsättningen motivera hyresjusteringar utöver generellt påslag genom konkreta motiveringar i förhållande till faktorerna standard, läge, ålder och övriga förmåner, **att** ge styrelsen i uppdrag att vid utarbetandet av nya riktlinjer för hyressättningar låta läget spela en underordnad roll för att därigenom underlätta s k bostadsresa inom föreningen.

Styrelsen yttrar sig över motionerna 67 och 68 i ett sammanhang

Styrelsen anför att SKBs riktlinjer för hyressättning har setts över med jämna mellanrum, senast år 2009. Föreningsstämman det året beslutade vid antagandet av de nya riktlinjerna också att en förnyad utvärdering av riktlinjerna skulle göras efter 2014 års hyressamråd (avseende 2015 års hyror). Under de år som gått har riktlinjerna tillämpats av styrelsen och hyresutskottet vid de årliga hyressamråden. Styrelsens uppfattning är att hyressättningen har fungerat på ett väl avvägt sätt. Styrelsen och hyresutskottet har sedan i höstas fört en diskussion om det är möjligt att ta fram en modell för hur kommande hyreshöjningar ska fördelas. Detta

arbete pågår nu där styrelsen och hyresutskottet gemensamt försöker arbeta fram en sådan modell som skulle kunna gå att använda vid kommande hyressamråd. Det skulle då också bli lättare att tydligare motivera skillnader i hyreshöjningar mellan olika kvarter. Modellen bedöms vara klar i höst.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta **att** bifalla första att-satsen i motion 67, **att** anse andra att-satsen i motion 67 samt motion 68 besvarade.

Hyresutskottet yttrar sig över motionerna 67 och 68 i ett sammanhang

Hyresutskottet är väl medvetet om problemet med att göra en rättvis fördelning av den, tyvärr, återkommande årliga hyreshöjningen. Under det senaste året har hyresutskottet fört interna diskussioner om hur en fördelningsmodell skulle kunna se ut. I dagarna har en arbetsgrupp med representanter från styrelsen, SKBs ledning och hyresutskottet utsetts. Arbetsgruppens uppgift är att skapa en tydlig och hållbar modell för hur riktlinjerna för hyressättning ska tillämpas vid kommande hyressamråd.

69. Hyreshöjningar – potential för rationalisering

av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbåret

Motionären anför att i det brev som gick ut till oss boende angående utfallet av förhandlingarna

inför 2014 års hyror, så nämns bara kostnadssidan som bakgrund till hyreshöjningen, inte ett ord om rationaliseringar och effektiviseringar inom verksamheten. Motionären tycker inte att medlemmarna ska nöja sig med detta. Det går absolut att rationalisera verksamheten så att det påverkar hyresnivån. Motionären yrkar att stämman beslutar **att** VD får i uppdrag att starta förbättringsarbete med målsättningen att nå branschens "best practice" i de olika verksamhetsområden som SKB verkar i, **att** Underlag till hyresförhandlingarna ska innehålla redovisningar och diskussion kring gjorda och kommande investeringar/rationaliseringar, jämförelse med "best practice" inom branschen och hur detta beräknas påverka kostnader/bidra till effektivisering av SKBs verksamhet, **att** Hyresutskottet ska, vid behov, kunna anlita konsult/er som kan stödja dem i analysen av redovisade data hur SKB står sig i förhållande till branschens "best practice". Detta för att få underlag till en diskussion alt. krav om möjliga alt. nödvändiga besparingar inom delar av SKBs verksamhet som har störst potential till förbättring, **att** Redovisning i årsberättelsen för 2014 bör innehålla en (första) sammanställning av pågående och planerade rationaliseringar och effektiviseringar, tillika att jämförelse görs gentemot "best practice".

Styrelsen anför att verksamheten måste bedrivas rationellt och kostnadseffektivt. Det går emellertid inte att enbart fokusera på ekonomi. Det finns en mängd aspekter som måste bevakas och skötas på ett

lämpligt sätt. Exempel på det är att ha en bra hantverks- och serviceorganisation. Miljöfrågorna får allt större utrymme. Nyproduktionen är i SKB en mycket viktig del som måste genomföras med kvalitet och långsiktighet.

SKB kan i många avseenden jämföras med såväl allmännyttiga som privata bostadsföretag. Precis som motionären föreslår bör alltså SKB jämföra sig med liknande bostadsföretag för att få en uppfattning om effektivitet och levererad service. Detta gör också SKB regelbundet genom jämförelser avseende ekonomi, nyckeltal, effektivitet, levererad service etc. Vid sådana jämförelser kan konstateras att SKB driver verksamheten på ett effektivt sätt. Kostnader för drift, underhåll och administration ligger mer än 10 % lägre än genomsnittet för bostadsföretag i Stockholmsregionen. SKB bedriver alltså verksamheten på ett effektivt sätt vilket bör glädja motionären. Ett stort fokus ligger på detta och kommer att så göras även i framtiden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

Hyresutskottet yttrar sig över motion 69

Hyresutskottet lägger stort fokus på kostnadseffektivitet vid de årliga hyressamråden. Uppfattningen är dock att SKB har bra kontroll på detta. Motionären skriver "De årliga hyresförhandlingarna ...". Vi vill förtydliga att det inte är en hyresförhandling som sker mellan styrelsen och hyresutskottet, utan ett samråd. Styrelsen har alltid sista ordet.

Du som vill läsa fullständiga versioner

AV SAMTLIGA MOTIONER OCH
STYRELSENS UTLÅTANDEN HITTAR
MOTIONSHÄFTET PÅ WWW.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, 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.



Missade inte 2014 års

ORDINARIE MEDLEMSMÖTE MED KÖANDE MEDLEMMAR

Ingen
anmälan krävs,
men ta med ditt
medlemsbevis.

Tisdag den 6 maj
kl. 18.00.

Lokal: Metropol, Sveavägen 77
T-bana: gröna linjen till station
Odenplan, uppgång Odenplan,
eller station Rådmanngatan,
uppgång Handelshögskolan

Kaffe och
smörgås serve-
ras från kl. 17.30.

Välkommen!

KALLELSE MED DAGORDNING HITTAR DU PÅ SIDAN 25 I DENNA TIDNING!