

# Vi i SKB

## Eva känner alla i kvarteret

Fastighetsskötare i 24 år

## Därför ska man engagera sig

Kristina Harbom berättar

# Nära till naturen

Dags för uthyrning i kvarteret Kronogården

## Bäst betyg – igen

Boende inom SKB trivs bäst i Sverige enligt en nationell enkät. Återigen hamnar SKB i topp jämfört med andra bostadsföretag i samma storleksklass.

## Fullt hos fullmäktige

Ett hundratal deltagare samlades på fullmäktigedagen, för att få aktuell information om föreningen – och träffa andra medlemmar.





# färger tapeter & tygger

Som SKB medlem har du fina  
förmåner hos Måleributiken.

Varmt välkommen



**måleributiken**

[maleributiken.se](http://maleributiken.se)

## VI I SKB

MEDLEMSTIDNING  
FÖR STOCKHOLMS  
KOOPERATIVA  
BOSTADSFÖRENING

### Postadress

SKB, Box 850, 161 24 Bromma

### Besöksadress

Drottningholmsvägen 320

Växel 08-704 60 00

Fax 08-704 60 66

E-post [skb@skb.org](mailto:skb@skb.org)

Webbplats [skb.org](http://skb.org)

### Ansvarig utgivare

Eva Nordström, vd

### Redaktionskommitté

Katarina Lindvall,  
chefredaktör  
Claes Göthman,  
förvaltningschef  
Maria Johem, ekonomichef  
Ingela Lundberg Erik,  
personalchef  
Petrus Lundström,  
marknadschef  
Björn Magnusson,  
teknisk chef  
Eva Nordström, vd  
Malin Senneby,  
föreningssekreterare

Vi i SKB produceras av SKB  
i samarbete med NORR  
Publishing

**Redaktör,** Gabriel Arthur  
**Art Director,** Linda Klemming  
**Repro,** Lena Hoxter

### Tryck

Stibo Graphic

### Upplaga

71 000 ex

### Omslagsbild

Lek på kullen vid SKBs  
blivande kvarter Kronogården  
i Ursvik.  
Fotograf: Karin Alfredsson

### Manusstopp

till nästa nummer av Vi i  
SKB är den 1 september  
2015. Insänt material bedöms  
av redaktionen och är ej  
garanterat utrymme i  
tidningen. Redaktionen  
förbehåller sig rätten  
att korta ned inskickade  
texter.

# Vi i SKB

Innehåll nr 1 2015



- 6 **Nytt från SKB**  
Markanvisningar, energi-  
besparingar och toppbetyg.  
Samt annat stort och smått  
från SKB.
- 10 **I kvarteren**  
Filmkvällar, kvartersrådets  
sammankomster och andra  
nyheter från kvarteren.
- 12 **Medarbetaren**  
Vad gör en fastighetskötare?  
Vi följer med Eva Westman  
under en dag i Annedal.
- 14 **Fullmäktigedagen**  
I november möttes de  
förtroendevalda inom SKB  
för att få en fördjupad inblick  
i föreningen.
- 17 **Information om hyror**  
Redogörelse från arbets-  
gruppen för SKBs Hyres-  
höjningsfördelningsmodell.
- 18 **Kalendarium**  
Information om föreningens  
medlemsmöten, utbildningar  
och andra viktiga datum.
- 20 **Rapport om byggläget**  
Läs om vad som är på gång i  
Gräsklipparen, Muddus,  
Kronogården med flera.
- 22 **Uthyrning i Ursvik**  
SKB kommer att hyra ut 148  
nya lägenheter i kvarteren  
Kronogården. Anmäl  
intresse!
- 27 **Årsredovisning 2014**  
Här presenterar vi en  
nedkortad version av SKBs  
årsredovisningen.
- 33 **Motioner**  
Motioner och utlåtanden  
inför föreningsstämman i  
förkortade versioner. Läs  
mer på webben.

»Ett stort  
tack för ett  
mycket bra  
engagemang  
under året till  
medlemmar,  
förtroende-  
valda och  
anställda.«

Läs hela årsredovisningen  
på [www.skb.org](http://www.skb.org)



# SKB är en riktig guldklimp!

**EFTER ATT HA** haft förmånen att vara VD för SKB under sex månader kan jag redan konstatera följande: SKB är en synnerligen välskött organisation – en riktig guldklimp!

SKB har en mycket god ekonomi, ordning på sina processer, ett bra medlemsinflytande, nöjda medlemmar och bygger för framtiden. SKB gjorde under förra året ett resultat på drygt 70 miljoner. Pengar som stannar kvar i SKB och som kan användas till att underhålla de befintliga fastigheterna och till att bygga nya bostäder. SKBs medlemmar tar tillsammans ett långsiktigt ansvar och skapar en god ekonomi, både nu och för framtiden.

I SKB är det ordning och reda. Processer, dokumentation och uppföljning fungerar väl. Medlemmarna har möjlighet att påverka genom fullmäktige, val av styrelse, valberedning och hyresutskott men också genom att delta i kvartersråd och på medlemsmöten. Så lever och fungerar en demokratisk organisation.

Både de boende och de köande medlemmarna är mycket nöjda med SKB. I de enkäter som görs får SKB mycket höga betyg på såväl service, produkt som möjligheten till inflytande.

SKB bygger också nytt. Snart sker inflyttning i kvarteret Gräsklipparen i Hässelby med 111 lägenheter. Samtidigt pågår bygget av kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden med 100 lägenheter och kvarteret Kronogården i Ursvik med 148 lägenheter.

Ambitionen är att klara av att bygga 200 lägenheter om året. Lägenheter som är hett efterlängtade av våra medlemmar. SKB har också fått möjlighet att bygga i två för SKB helt nya kommuner, Lidingö och Värmdö. Läs mer om det längre in i tidningen.

På tal om tidningen så håller du nu i en helt omarbetad tidning. Innehållet är till stora delar detsamma som tidigare, men layouten

har fått en modernisering. Den nya tidningen är ett led i SKBs förnyelsearbete med bland annat en helt ny grafisk profil. Visst är den fin?

Slutligen så vill jag tacka för att jag har fått förtroen-

det att tillsammans med styrelsen och samtliga medarbetare förvalta guldklimpen SKB. Det är en ynnest att få den möjligheten, få förunnat!

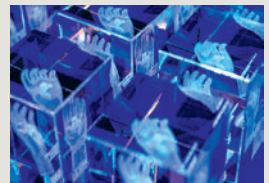
*Eva Nordström*  
vd



## Nya spadtag

I slutet av oktober 2014 var det dags för det första spadtaget för 148 nya lägenheter i kvarteret Kronogården i Ursvik, Sundbyberg. Det var SKBs tredje byggstart under året. Det traditionsenliga spadtaget togs av SKBs dåvarande vd Henrik Bromfält och dåvarande styrelseordförande Lars Rådth samt Susanne Victorin, NCC och Jonas Nygren, kommunstyrelsens ordförande i Sundbybergs stad.

Mellan den 1 och 7 april 2015 kan du anmäla ditt intresse till kvarteret Kronogården. Läs mer på sidorna 22–25.



## Högst service-index igen!

Vartannat år sedan 2006 har SKB bett hyresmedlemmarna svara på frågor om service och trivsel. Resultaten har under alla åren varit utmärkta. Även 2014 fick servicen ut i husen fortsatt högt betyg och för andra året i rad fick SKB ta emot förstapris för högsta serviceindex i landet i storleksklassen 3 000–8 999 lägenheter. Priset delades ut på det årligen återkommande evenemanget Aktivbo Benchmark Event. Resultaten av SKBs enkäter för 2014 och för tidigare år finns på [www.skb.org](http://www.skb.org) under rubriken Om SKB/ Medlemsundersökningar.



UNIKT ERBJUDANDE  
TILL ALLA  
SKB-MEDLEMMAR!

# Rädda världen till specialpris

Byt till ren el från sol, vind och vatten så bjuder vi på den fasta avgiften i sex månader!

## Din insats väger tungt

Ett hushåll med snittförbrukning besparar atmosfären 4,4 ton koldioxid på ett år genom att byta till ren el. Det är en lika stor insats för klimatet som att panta 13 079 burkar.

## Byt idag

Ring oss på 020-34 40 40 och teckna avtal redan idag – de 100 första får en solcells-laddare till mobilen!

# TelgeEnergi



## LEDIGA LOKALER

### Bjälken (Södermalm)

Brännkyrkagatan 96, 84 kvm kontor. 1 stort kontorsrum, 1 matrum/trinett, 1 förråd och toalett/dusch. Ledig omgående.

### Bälgen (Vasastan)

Västmannagatan 107 B, 106 kvm kontor (f d revisionsbyrå). 5 separata kontorsrum, trinett, förråd. Ledig omgående.

### Lillsjönäs (Abrahamsberg)

Drottningholmsvägen 320, 212 kvm kontor (f d revisionsbyrå). 8 separata kontorsrum, trinett, förråd. Ledig omgående.

### Stångkusken (Gärdet)

Strindbergsgatan 29, 137 kvm kontor (f d arkitektkontor). 4 separata kontorsrum, trinett, förråd. Ledig omgående.

### Kontakt:

Petrus Lundström  
telefon 08-704 61 18  
eller e-post petrus.lundstrom@skb.org.

## LEDIGA BILPLATSER

### Bredäng, Lilla Sällskapets väg

Månadshyra 220 kr (uteplats).

### Farsta, Östmarksgatan

Månadshyra 400 kr (uteplats med el).

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

### Kontakt:

SKBs uthyrningsenhet  
telefon 08-704 60 00  
eller e-post uthyrningen@skb.org.

# SKB bryter ny mark

I slutet av 2014 vann SKB markanvisningstävlingar på både Värmdö och Lidingö, vilket resulterar i totalt omkring 240 nya bostäder. Extra roligt är att SKB i och med detta får möjligheten att bygga kooperativa hyresrätter i två för SKB helt nya kommuner.

I centrala Gustavsberg, bland kulturhistorisk industriarkitektur och bara några hundra meter från marinan, ska SKB bygga 90 nya bostäder i de så kallade Porslinskvarteren. Byggstart beräknas kunna ske redan 2016.

Sedan 2008 har Värmdö kommun arbetat intensivt med omvandlingen av Gustavsbergs gamla fabriksområde till en ny stadsdel med totalt 1 400 nya bostäder varav cirka 350 hyresrätter.

Kommunens ambition är att fabriken historia även fortsättningsvis ska vara avläsbar för nya invånare och besökare. Omvandlingen ska göra stadsdelen till en integrerad del av centrala Gustavsberg med en starkt koppling mot centrum.

Bostadsområdet omgärdas av vackra naturområden med skärgårdskänsla och det är bara några hundra meter

till Gustavsbergs centrum. Det finns ett flertal skolor och förskolor i närområdet. Sporthall, idrottsplats och tennishall ligger nästgårds. Slussen ligger drygt 20 kilometer bort och dit tar man sig med buss på mindre än 30 minuter.

På [www.gustavsberg.nu](http://www.gustavsberg.nu) kan du läsa mer om Porslinskvarteren.

### Rudboda på Lidingö

Det var tillsammans med ÅWL Arkitekter som SKB vann markanvisningstävlingen om att få bygga cirka 150 lägenheter i Rudboda på norra Lidingö, mellan Kyrkviken och Askrikefjärden. Nu startar planarbetet och byggstart beräknas till år 2018. Gemensamt för de fem husen är att de placerats med hänsyn till befintlig topografi väl anpassade i naturen och till befintlig bebyggelse.

Stort fokus läggs på miljö och hållbarhet. Bland annat ska det finnas solceller och så kallade sedumtak på de nya byggnaderna – gröna tak med vegetation som bland annat samlar upp regnvatten, absorberar värme och tillför syre till omgivningen. Ett garage ska byggas under jord för att spara gröna ytor.

Husen ligger bara en kort promenad från Bosöns sportanläggning och småbåtshamn varifrån man kan ta sig raka vägen ut till Östersjön. Rudboda skola, med 400 elever i förskoleklass till årskurs sex, ligger bara 200 meter bort. Till Lidingö Tennisklubb är det 1,5 kilometer och till Stureplan en mil. Bussen till Ropsten tar cirka tio minuter. ■

*Peter Buchschatz*



# SKB sparar på energin



Foto: Johan Järlding

Att minska energianvändningen är ett prioriterat område hos SKB. Dels leder det till en hållbar utveckling, dels sparar både hyresmedlemmar och före-

ningen pengar på lång sikt.

Som ett led i detta arbete anslöt sig SKB år 2011 till projektet Skåneinitiativet, startat av Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). Denna energiutmaning innebär att de företag som ansluter sig ska minska sin energianvändning med 20 procent från år 2007 till 2016. I dagsläget är 107 bostadsföretag och därmed nästan 400 000 bostäder med i projektet.

Trots det sena inträdet har SKB lyckats bra med sin energieffektivisering enligt SABOs undersökningar. Efter den senaste mätningen

meddelar de att SKBs energianvändning har minskat kraftigt. Om effektiviserings-takten håller i sig kommer SKB klara målsättningen att sänka energiförbrukningen med 20 procent.

Bland annat har husen i de nya kvarteren Tämlägrät, Tant Gredelin och Tant Brun projekterats för en energiförbrukning om maximalt 55 kWh/kvm, vilket har varit SKBs energimål för nyproduktion sedan det första lågenergiprojektet genomfördes i kvarteret Muraren i Täby år 2011. ■

*Peter Buchschatz*



## Medlemstidning i ny form

Som ni säkert redan märkt har Vi i SKB genomgått en rejäl ansiktslyftning sedan förra numret. Förutom ny layout är även formatet något mindre än tidigare. Rent innehållsmässigt fortätter Vi i SKB som förut, det vill säga med ambitionen att ge så bred information som möjligt om SKB och verksamheten. Vi har däremot försökt gruppera innehållet tydligare. Vi i SKB har också blivit lite "grönare" – tidningen trycks på FSC-märkt papper från svenska skogar och tryckprocessen är klimatkompenserad.

Vi hoppas att ni kommer att trivas med nya Vi i SKB! ■

Katarina Lindvall

### Vi i SKB i backspegeln

**1976** kom det första numret ut. Formatet var ett vikt A4-blad som kopierades upp på kontoret.

**1984** ökade formatet till A4 och sidantalet till åtta.

**1989** började tidningen tryckas i två färger och sidantalet ökade till tolv.

**1993** fick tidningen ett större format och började tryckas i fyrfärg hos tidningstryckeri.

**2003** ändrades format, layout och papperskvaliteten blev glansigare för att förbättra bildåtergivningen.

**2015** får Vi i SKB ny layout anpassad efter SKBs nya grafiska profil. Formatet minskas något.



## Föreningen återbetalar 5,1 miljoner

Som hyresmedlem inom SKB svarar man själv för lägenhetens inre underhåll, det vill säga målning och tapetsering. Till varje lägenhet är en lägenhetsfond knuten. Den fonden växer i takt med boendetiden. Efter femton 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 femton år.

I år har 2 083 hyresmedlemmar fått en återbetalning på sammanlagt 5,1 miljoner kronor via ett avdrag på hyresavin för mars månad. ■

## Dubbelt upp om svensk bostadshistoria

Arkitekten Ola Nylander är professor vid Chalmers och författaren till boken *Svensk Bostad 1850-2000*. Vid två tillfällen under det gångna året har SKBs medlemmar och förtroendevalda haft nöjet att höra honom berätta om svensk bostadshistoria.

Den 22 november gästade Ola Nylander fullmäktigedagen, där han tog med åhörarna på en resa genom Sveriges bostadshistoria. I början av december på kvällsföreläsningen för SKBs medlemmar var Ola Nylander åter inbjuden.

Hans föreläsning tar sin början runt sekelskiftet 1900 med bostadsbrist och nödbostäder och avslutas först när vi är framme vid dagens bostadsbyggande. Längs vägen berättar Ola Nylander

om hur bostadsbyggandet under 1920- och 30-talen blev en viktig politisk fråga och om folkhemsepoken under 1940- och 50-talet när den svenska bostaden under ett halvt decennium höll världsklass. Under 1960- och 70-talens rekordår formades bostadsbyggandet av nya perspektiv på bland annat trafik och skala. Vi passerar via reaktionerna mot miljöprogrammet och protesterna mot rivningarna av gamla stadskärnor under 1970- och



80-talen. Slutligen kommer vi till bostadens avpolitisering fram till det marknadsstyrda bostadsbyggande som tog vid under 1900-talets avslutande decennium. Som extra krydda väver Ola Nylander in SKB och vår del av svensk bostadshistoria under föreläsningen.

Konstateras kan att bostäder och byggande är en aldrig sinande källa till samtalsämne oavsett var man hamnar. Ola Nylanders föreläsning skapar en ökad förståelse för varför våra städer och bostäder ser ut som de gör. ■

Katarina Lindvall

# »Vi är morgondagens hyresmedlemmar«

Kristina Harbom är en av dem som står i SKBs bostadskö. För att kunna vara med och påverka SKBs framtid har hon engagerat sig i föreningens fullmäktige.

TEXT JENNIE AQUILONIUS FOTO KARIN ALFREDSSON



## Kristina Harbom

**Ålder:** 35.

**Yrke:** Personalvetare och civilekonom.

**Kötid:** 16 år. Tappade ett år när hon pluggade utomlands och missade att betala in till bosparandet.

**Bor i dag:** I hyresrätt vid Tessinparken.

**Drömmråde i SKB:** Värmdö.

– Det är en förening att lita på, en förening i tiden, säger Kristina Harbom med överdriven Södermalmsdialekt, när hon imiterar hur hennes farfar brukade prata om SKB.

Han var barndomsvän med organisationens tidigare vd, John H. Lindgren, och talade ofta varmt om vikten av att alla människor ska kunna få en bostad till en rimlig summa.

Det är värden som Kristina Harbom vill driva vidare. I SKB sker det som suppleant i fullmäktige, organisationens högsta beslutande organ, som består av både boende och köande medlemmar.

»Jag hoppas att fler yngre ska engagera sig, det är viktigt att få in våra synpunkter och önskemål.«

– Det är vår framtid som dryftas nu. Då är det viktigt att vi köande är med och påverkar nybyggnationer, kösystemet och föreningens grundpelare.

Kristina Harbom deltar på de köandes olika fullmäktigemöten och föreningsstämman där bland annat styrelse och hyresutskott väljs. Om en ordinarie ledamot skulle bli sjuk hoppar hon in i den personens ställe.

– På förra mötet fick vi sätta ut prickar på en karta om var vi vill att SKB ska bygga bostäder. För mig är den viktigaste frågan att det finns många medlemmar men få lägenheter. Det måste balanseras med att det är dyrt att bygga och att hyrorna inte får bli för höga.

Hennes engagemang väcktes för två år sedan när föreningen bjöd in till föreningsstämma. Kristina Harbom blev irriterad. Tyckte att det var sorgligt att få unga var med.

– Ungefär hälften av de köande är under 25 år, men om du tittar in på ett årsmöte är 95 procent av deltagarna över 50 år. Jag hoppas att fler yngre ska engagera sig, det är viktigt att få in våra synpunkter och önskemål, eftersom det är vi som ska bo i lägenheterna framöver.

Som ekonom hade hon också kunskaper att bidra med. Kristina Harbom kandiderade och blev vald på de köandes medlemmöte. Hon har en önskan om att i framtiden sitta i SKBs styrelse.

– Jag känner att jag får vara med och påverka, föreningen är lyhörd och nära sina medlemmar. På mötena har jag också lärt känna många härliga människor. ■



## SKB toppar nationell enkät

Undersökningsföretaget Aktivbo har mätt kundnöjdheten bland svenska bostadsföretag. SKB får mycket höga betyg av hyresmedlemmarna i alla index och hamnar i sin storleksklass i topp jämfört med andra bostadsföretag.

Foto: Per Englund



Boende i sammanlagt 500 000 lägenheter – privata, kommunala såväl som bostadsrättsföreningar – har under hösten 2014 tillfrågats av Aktivbo. Resultatet av enkätundersökningen redovisas i fem olika index: serviceindex, produktindex, profil, attraktivitet och prisvärdhet. Vi bad SKBs förvaltningschef Claes Göthman berätta om enkätens resultat.

– Serviceindex är det index vi anser viktigast. Det mäter hur nöjda hyresmedlemmarna är med den dagliga servicen som lämnas av

fastighetsskötare, hantverkare, driftspersonal, felanmälan, reception, uthyrning – ja, all personal som har direkt kontakt med dig som bor hos SKB, säger Claes Göthman och fortsätter:

– För varje år sedan mätningarna började har SKB fått något lite högre betyg på Serviceindex. Vi kan också se att värdena för de sex olika bostadsområdena är mycket lika, vilket visar att SKB levererar en jämn och hög service i alla kvarter.

### Väl fungerande förening

Kvartersråden får genomgående bra betyg från grannarna. De allra flesta är nöjda med verksamheten, hur val går till och hur föreningsfrågor belyses med mera. De flesta frågorna får över åttio procent och i flera fall över nittio procent av svarsalternativen 'mycket bra' eller 'ganska bra'.

– Även fullmäktige, styrelsen och de andra

föreningsövergripande organen för genomgående mycket höga betyg. Möjligheten till påverkan, engagemang och medlemsinflytandet är högt i föreningen enligt de boende medlemmarna.

Resultatet av enkäten finns nedbrutet på respektive kvarter och SKBs bostadsförvaltare kommer att besöka alla kvarter under 2015 och berätta om detta. En första redovisning har redan gjorts på de två kvartersrådskvällarna i månadsskiftet januari/februari.

– Jag vill passa på att sända ett stort tack till alla som ägnat så mycket tid åt att besvara enkäten. Det är ett viktigt underlag för att kunna mäta att vi jobbar med rätt saker och på rätt sätt. Era svar ger oss en god grund att utgå från för att genomföra de förbättringar som vi trots det fina resultatet behöver vidta, säger Claes Göthman. ■

Katarina Lindvall

### Om enkäten

Alla boende i var tredje trapphus inom SKB tillfrågades hösten 2014 om hur de trivs med trapphuset, kvarteret, städningen och servicen som SKB ger. Totalt tillfrågades 2 630 hushåll och 1 765 (67,1 procent) svarade. Enkäten innehöll många frågor om boendet, lägenheten, utemiljön med mera. Även specialfrågor om till exempel kvartersrådets verksamhet fanns med och nytt för 2014 års enkät var frågor om hur demokratin fungerar ute i kvarteren och i föreningen i stort.

Resultaten av SKBs enkäter för 2014 och tidigare år finns i sin helhet på [skb.org](http://skb.org) under rubriken Om SKB/Medlemsundersökningar. ■



## Åsa tipsar om spisar

Många spisar har steglösa vred som är mycket lätta att vrida på. En fara med dessa i övrigt lätthanterliga vred, är att man oavsiktligt kan råka slå på spisen. Det hände Åsa Andersson som bor i SKBs kvarter Kartan-Skalan.

– En kväll när jag kommer hem förundras jag över att det är så varmt i lägenheten och tänker "Oj, vad solen legat på idag". Efter en stund går

jag in i köket och ser till min fasa att två plattor är påslagna och att vreden står på 4. Först begriper jag ingenting, men efter ett tag inser jag att jag måste ha kommit åt dem av misstag med min ryggsäck på morgonen.

Den här gången hade Åsa tur, men hon känner till andra som det inte gick lika bra för och som fick sina lägenheter utbrända. ■

### Här är några enkla tips från Åsa för att undvika liknande incidenter:

1. Ha som vana att använda säkerhetsspärren på ugnsvredet. Det innebär att spisens kontrollampa visserligen tänds när man vrider på en platta, men den blir inte varm. Det kan vara irriterande i början innan man fått in vanan att vrida av/på spärren, men det är värt det!
2. Ha inte saker liggande på eller bredvid spisen.
3. Slutligen är det viktigt att ha ett rent fläktfilter, annars kan fett droppa ner och fatta eld.

Spisar med steglösa vred kräver extra uppmärksamhet!

## Träff för kvartersråden

Varje år bjuder SKB in representanter från kvartersråden till en sammankomst i SKBs lokaler i Abrahamsberg. En kväll för norr och en annan för söder. Träffen är ett tillfälle för SKB att informera om aktuella frågor – och för kvartersråden att möta varandra och utbyta erfarenheter.

Illustration: Frida Eklund Edman



Årets träffar, som genomfördes den 29 januari och den 4 februari, var i sedvanlig ordning mycket välbesökta och trevliga. Agendans första punkt var att SKBs nya VD,

Eva Nordström, skulle presentera sig själv och informera om SKBs verksamhet. Hon beskrev sitt intryck av föreningen som en extremt välskött organisation med

otroligt fina fastigheter.

Vidare höll föreningssekreterare Malin Senneby en information om kommande ordinarie medlemsmöten ute i kvarteren. En stående punkt på dagordningen, eftersom kvartersråden enligt SKBs stadagar har ansvaret för dessa möten. Katarina Lindvall, SKBs kommunikationschef, tog sedan över ordet och berättade i stora drag om SKBs nya grafiska profil och webbplats samt om Vi i SKBs nya form. En omarbeting av den grafiska profilen innebär att SKBs logotyp och färger ändras, vilket kommer att genomsyra både webbplatsen och medlemstidningen och andra trycksaker.

Något som berör kvarteren är att förvaltningsavdelningen kommer att göra en viss omorganisation. Magnus Mörner, distriktschef för norr, och Cecilia Elmestål, distriktschef för söder, berättade att nuvarande sex förvaltningsområden kommer att utökas till sju. Främsta orsaken till detta är att SKB bygger och blir större.

### Inbjudna gäster

Efter en kaffepaus med engagerande diskussioner vid borden fortsatte kvällens program. Förvaltningschef

Claes Göthman föredrog de mycket goda resultaten från medlemsenkäten som Aktivbo genomförde under hösten 2014 (läs mer på sidorna 9 och 16).

Till nästa punkt på dagordningen hade SKB inbjudit Nina Rung och Peter Svensson, som är grundare till ett initiativ som de själva kallar "Huskurage". De beskrev hur de skapat en policy och rutin för hur grannar ska kunna agera vid oro för våld i nära relationer. Deltagarna blev mycket engagerade och ställde en mängd frågor. Alla deltagare från både norra och södra distriktet var överens om att denna policy skulle införlivas i SKBs fastigheter framöver.

### Information om jubileum

Kvällens program avslutades med att föreningssekreterare Malin Senneby informerade om SKBs hundraårsjubileum år 2016. Ett år som naturligtvis ska firas, med bland annat en jubileumsbok, "öppet hus", utställning och andra festligheter.

Ett stort tack till alla kvartersrådsrepresentanter som var där och visade sitt betydelsefulla engagemang! ■

Malin Senneby

## Huskurage mot våld i hemmet

Nina Rung arbetar som utredare på Stockholmspolisens familjevårdsenhet. Peter Svensson arbetar med våldsprevention, för tillfället som utbildare om den nya uppförandekoden inom svensk elitfotboll. Tillsammans har de tagit fram den policy och handlingsplan – kallad Huskurage – som ska förhindra våld i nära relationer genom att få grannar att agera. Bland de som har antagit policyn finns både bostadsrättsföreningar, bostadsbolag och kommuner runt om i Sverige. Nina Rung och Peter Svensson fick också

stort gehör på SKBs kvartersråds-träffar i januari (se artikel intill). ■

### Tre steg för att visa "huskurage" vid oro för våld där du bor:

1. Ring på hos grannen för att höra hur det är.
2. Ta hjälp av annan granne, fastighetsskötare eller hyresvärd för stöd och hjälp när det behövs.
3. Ring polisen.

Mer information om Huskurage  
<https://huskurage.wordpress.com/>



Foto: Magnus Ragnvid



## En egen kvartersbiograf

Var tredje vecka förvandlas SKBs kvarterslokal på Sjöbjörnsvägen till biograf. Det är områdets cineaster som har skapat en egen filmklubb.

TEXT JENNIE AQUILONIUS FOTO MAGNUS THELIN



Publiken skrattar när Gustaf Hammarsten råkar välta omkull Robert Gustafsson för femtioelfte gången. Ett trettiotal personer har samlats in den

lilla lokalen i Gröndal och uppmärksamheten är vänd mot duken i ena hörnet. Väggarna är prydda av affischer med vårens filmer. Vid ytterdörren

berättar en tavla med röda gardiner att »Skenbart« visas i kväll. Regissören Peter Dalle är på plats.

– Det är ett roligt initiativ och för mig var det självklart att komma hit, allt som innebär att människor gör saker tillsammans är bra. Tyvärr görs det för lite sådant, eftersom det krävs eldsjälur som driver det, säger han.

Filmklubben drog igång i oktober med »En oväntad vänskap« som första film. Genom att betala cirka 2 000 kronor till Swedish Film har kvartersrådet fått licens att visa rullar från de femton största distributörerna. Nu kör de var tredje vecka och runt 20–30 personer har dykt upp per gång. Arrangörerna väljer filmerna och de boende kommer med sina förslag.

– Idén är att grannar ska kunna träffas under trevliga och stimulerande former. Vi har en fin kvarterslokal som kan användas mer, säger initiativtagaren Magnus Thelin.

Ewa Söderlund bor i området och tycker att »Skenbart« är en av de bästa svenska filmer som gjorts.

– Filmklubben är en rolig idé. Det är trevlig stämning, det finns fika och arrangörerna har tagit fram faktablad om filmerna, säger hon. ■



Peter Dalle besökte Gröndal.

## Ett lyckat äskande

Inför 2014 hade kvartersrådet i Markpundet-Lästen i Abrahamsberg äskat om en uppfräschning och ommålning av motionslokalen och bastun. Här följer en kort rapport från ett belåtet kvartersråd.

”Flitiga användare av lokalen hade kommit med förslag både till färgsättning och till inredning. Samarbetet flöt utmärkt mellan kvartersrådet, boende, fastighetsskötare och förvaltning. Lokalen har nu målats i ljusa milda färger och inretts med både textilier, belysning, gröna sidsen växter samt en och annan blomma.

Samma kväll som kvarterets traditionella höstfest hade vi en nyinvigning av lokalen. Fullt med folk! Vi visade upp lokalerna och hur bastuaggregatets reglage fungerar. Många boende var där för första gången. Extra

roligt var det att några i kvartersrådet och några boende klätt sig festligt i kostym och högklackat och tog emot alla gäster med äkta fransk cider, snacks, marschaller och tända kandelabrar.

Ett trettiotal boende hade anmält intresse och det dropade in än fler under kvällen. Stämningen var givetvis på topp. Det bjöds på en riktigt god smörgåstårta och kaffe. Det blev en välbesökt kväll med festlig invigning och en härligt trevlig höstfest tillsammans.” ■

*Kvartersrådet i Markpundet-Lästen*



# »Jag gillar att laga och fixa«

24 år på samma jobb – och det är fortfarande roligt. Fastighets-skötaren Eva Westman gör allt från att introducera nya hyresmedlemmar till att städa trapphus och utföra reparationer.

TEXT JENNIE AQUILONIUS FOTO KARIN ALFREDSSON



**DEN GULA MÄTAREN** visar på tjugo grader. Eva Westman går runt i lägenheten och håller upp den i olika rum. Flera frusna personer har hört av sig om att det är kallt i deras lägenheter. Lägenheternas temperaturer samlas in och ska läggas in i datorsystemet. Hon frågar den boende Hasse Pettersson hur det är med foten. Utanför fönstret på sjätte våningen breder Annedalsområdet ut sig.

– Jag har kontakt med Eva om fel och brister och om jag behöver fråga något om lägenheten eller området, säger Hasse Pettersson.

Eva Westman har jobbat i Annedal i 1,5 år, och innan dess var hon i Tensta i 22 år. Över axeln hänger den svarta verktygsväska med gula kanter. Här trängs skruvmejslar i olika färger, en skiftnyckel, tumstock. Mobilens ringer, en boende kan inte få igång tvättmaskinen. Arbetet är varierat. När andra fastighetsbolag lägger ut städning, trädgårdsskötsel och reparationer på entreprenad har SKB valt en kombitjänst där allt ingår. Om de boende vill deltar hon också på kvartersrådets möten.

– Det känns hemtrevligt här och de boende är engagerade. Jag gillar att hjälpa

hyresmedlemmarna, laga och fixa saker, se till att det är snyggt och rent.

I Annedal byggs det fortfarande och lyftkranarnas gula armar rör sig högt däruppe. Mobilens ringer, det är kollegan Thomas Håkansson som sätter upp ett säkerhetsskåp tillsammans med en hantverkare. Eva möter honom på områdeskontoret där arbetsgruppen på sju personer har möten och planerar framåt. Det kan handla om allt från när julgrannarna ska upp till när fruktträden ska beskäras. Kollegorna och de boende skojar ofta med varandra.

– I förra veckan kom en hyresmedlem och sa att jag måste titta på världens största silverfisk. När jag kom in hade han lagt en stor fisk av metall i golvbrunnen, berättar Eva och skrattar.

## Personliga möten

Eva får tidigt kontakt med hyresmedlemmarna på besiktningar och boendeintroduktioner. Hon tillbringar dagarna i kvarteret och lär känna de boende och området.

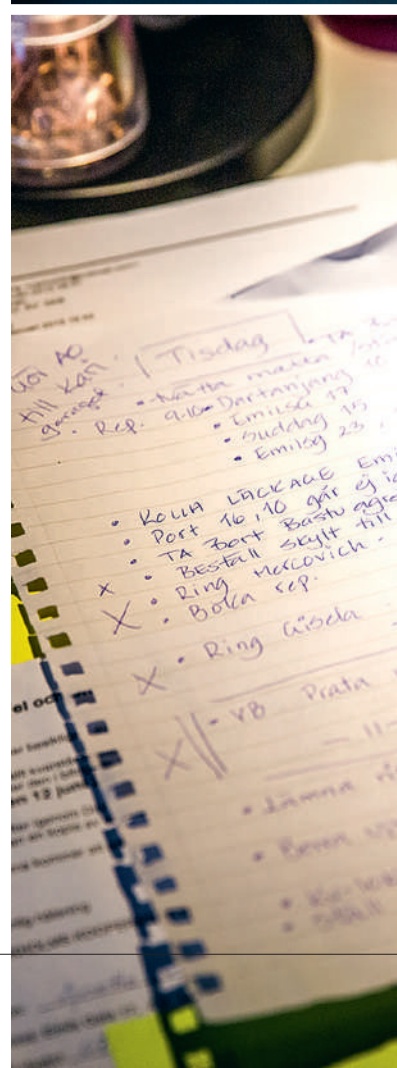
– Att vara en god lyssnare är en stor del av arbetet. Det jobbiga är när boende som jag känner väl har det tufft. Ibland ser jag på en gång att det inte står bra till. Då finns det inte så mycket att säga, jag kan bara ge dem en kram.

Hon tycker om friheten. Att få bestämma över sina veckor på egen hand så länge uppgifterna blir utförda. Mest förvånade blir de boende över att hon städar trapphusen.

– En del kanske tror att det är en tung och tråkig uppgift. För mig är det avslappnande, med musik i öronen får jag tid att tänka.

Vissa dagar blir splittrade, vattenläckor och andra akuta saker spolar bort planeringen. De dagar som inte är tipp topp finns kollegorna där som stöd. Men jobbet är som bäst när det händer mycket, och när hon får bekräftelse.

– Det kan vara från kollegor eller ett mejl från en hyresmedlem som tackar för någonting. Ibland får jag en bulle som tack för hjälpen, det är gulligt. ■







### Eva Westman

**Ålder:** 46 år.

**Familj:** Son på 16 år, sambo och bonusdotter på 20 år.

**Bor:** Bromsten, Spånga.

**Yrke:** Fastighetsskötare på SKB i Annedal. Ansvarig för 166 lägenheter.

**Gör på fritiden:** Tränar på gym, har en kolonilott.

**Bäst med att vara fastighetsskötare:** Kontakten med boende och sammanhållningen bland kollegorna.

## EN DAG PÅ JOBBET

### 06.50

Kommer till jobbet och äter frukost. Går igenom vad som ska göras under dagen.

### 07.30

Läser mejl och kollar om det kommit in nya felanmälningar.

### 07.45

Gör en klimatbesiktning och mäter värmen i en lägenhet.

### 08.05

Slänger in en matta i tvätten. Tar bort bastuaggregatet och ett skåp. Går igenom alla trapphus och tar bort reklam som reklamutdelaren lagt där.

### 10.10

Ska skruva fast en blandare i en lägenhet, men hyresgästen har glömt att lämna nycklar i nyckeltuben på dörren. Går till områdeskontoret där en kollega sätter upp säkerhetsskåp.

### 10.45

Mäter värmen i en lägenhet.

### 11.00

Sätter upp en skylt, byter lås och skruvar fast blandare i kvarterslokalen och trädgårdsförrådet.

### 12.00

Äter lunch.

### 13.00

Beställer cylindrar, bokar möten, har kontakt med byggfirman om driften i två kök och fönsterhandtag som inte levererats.

### 13.15

Ställer ut städmaterial i alla fläktrum.

### 14.00

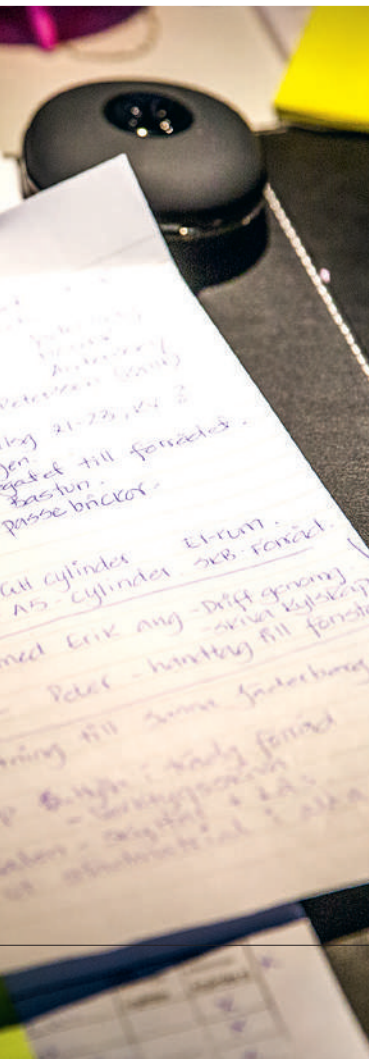
Tar emot en leverans av reservdelar och städmaterial, städar ett trapphus som inte hanns med dagen innan.

### 15.15

Kollar på två portar som inte går igen.

### 15.45

Börjar göra i ordning för hemgång.





# Trivsamt möte för förtroendevalda

Den 22 november fick de förtroendevalda inom SKB en fördjupad inblick i föreningen. Presentationerna på Citykonferensen följdes av guidade bussturer till flera av SKBs kvarter.

TEXT MALIN SENNEBY FOTO KARIN ALFREDSSON



**FULLMÄKTIGEDAGEN ÄR ETT FORUM** där de förtroendevalda inom SKB kan träffa varandra och inhämta aktuell information om föreningen. Lördag den 22 november genomfördes årets fullmäktigedag med ett hundratal deltagare. Närvarade gjorde såväl SKBs fullmäktigeledamöter som representanter från SKBs styrelse, hyresutskott, valberedning och revision samt tjänstemän från SKB.

Deltagarna samlades i Citykonferensens lokaler mitt i Stockholm. Håkan Rugeland (tillförordnad ordförande) hälsade alla välkomna och informerade om att Lars Rådih hade avgått som SKBs ordförande eftersom han blivit utsedd till stadsdirektör i Stockholm stad. Vidare avtackades Henrik Bromfält, som efter sexton år i tjänst som SKBs vd, nu har gått i pension. Eva Nordström, SKBs nya vd, presenterade sig för uppmärksamma fullmäktigeledamöter. Förmiddagen fortlöpte med information

om bland annat ekonomi, SKBs nya modell för fördelning av hyreshöjningar, resultatet från medlemsenkäten om demokrati samt en redovisning om SKBs kommande nyproduktion. Innan det var dags för lunch berättade professor Ola Nylander om svensk bostadshistoria från mitten av 1800-talet fram till nutid (läs mer på sidan 7).

## Guidad busstur

Efter en gemensam lunch på restaurang Oxen i Citykonferensens lokaler erbjöds alla deltagare guidade bussturer till SKBs södra eller västra distrikt. De som tog bussen söderut fick bland annat se kvarteren Bondeson Större, Ryssjan och Riset på Söder och SKBs kvarter i Hammarby sjöstad, Årsta och Fruängen. Satte man sig på bussen västerut passerade man exempelvis Motorn-Vingen-Bälgen i Vasastan, kvarteret Svetsaren i Ulvsunda och det nya området Annedal ute i Bromma. ■











## Ny modell för fördelning av hyreshöjningar

Under 2014 har en arbetsgrupp med representanter från styrelsen, hyresutskottet och förvaltningen tagit fram en modell för fördelning av hyreshöjningar. Modellen bygger på SKBs riktlinjer för hyressättning som fastställdes av föreningsstämman 2009 och användes för första gången vid fördelning av 2015 års hyreshöjning. Fördelningsmodellen tar hänsyn till kötid, geografiskt läge, kostnad (hyra samt upplåtelseinsats) och standard.

### Bakgrund

Den 20 augusti 2008 konstaterade utvärderingen av 2003 års hyresriktlinjer bland annat att:

- *SKB har en unik situation genom att föreningen själv bestämmer hyresnivån. Detta sker internt inom föreningen och av dess medlemmar genom hyressamråd mellan styrelsen och hyresutskottet.*

- *De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Det finns ingen ambition att göra uttag utöver den nivån.*

Till skillnad från hos andra fastighetsägare uppkommer inte heller någon vinst som levereras bort till olika externa ägare, utan allt finns kvar inom verksamheten. Sett över en längre period har hyreshöjningarna inom SKB legat under genomsnittet hos jämförbara fastighetsägare. Utgångspunkten är också att det är bättre med en jämn hyresutveckling i stället för en som varierar kraftigt mellan enskilda år.

Man kom också fram till dessa ställningstaganden:

- *Styrelsen har inom ramen för föreningens stadgar och efter samråd med hyresutskottet möjlighet att besluta om hyreshöjningar liksom fördelning av dessa på ett sätt som styrelsen finner rimligt och rättvist. Till stöd för styrelsen och hyresutskottet finns de av föreningsstämman 2009 beslutade riktlinjerna för hyressättning. Det är dock viktigt att påpeka att det i första hand är föreningens stadgar som är grunden för hyressättning inom föreningen.*

- *Tidigare erfarenheter pekar på svårigheterna med att försök att hitta ett enhetligt hyressättningsystem som täcker alla uppkomliga situationer och fastigheter och som är hållbart över tiden. Liksom hur mycket skall ekonomin styra den enskilda lägenhetens hyra. Den allmänna uppfattningen och samhällsutvecklingen kan också skifta från tid till annan och medföra glidningar i vad som anses vara relevant i olika hyressättningsituationer. En slutsats av detta är därför följande:*

*Ett fullständigt rättvist och allmängiltigt hyresfördelningsystem finns inte och kan heller inte åstadkommas!*

Vidare fastslog föreningsstämman den 28 maj 2009, på utvärderingsgruppens förslag, nya riktlinjer för hyressättning. Här följer ett utdrag ur dessa:

- *Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten (stadgarnas § 42).*

- *Under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.*

### Arbetet med Hyreshöjningsfördelningsmodellen 2014

En arbetsgrupp med representanter från styrelsen, hyresutskottet och förvaltningen har under 2014 arbetat med att ta fram en hyreshöjningsfördelningsmodell. Modellen ska vara tillräckligt enkel, så lite arbets- och kostnadskrävande som möjligt att använda och även förutsägbar och ha stabilitet över tiden.

Under året gick arbetsgruppen igenom en mycket stor mängd olika modeller, bland annat från andra fastighetsägare, data och fakta. Utifrån detta och arbetsgruppens arbete gjordes ett utkast till fördelningsmodell, som sedan provkördes med olika parametrar, värden och viktning.

Den nu föreliggande modellen utgör arbetsgruppens samlade bedömning av vilka parametrar som ska styra fördelningen, vilka värden som ska räknas på och vilken viktning de olika parametrarna ska ha.

**Första parametern** utgörs av de senaste fem årens genomsnittliga kötid för lägenheterna i en fastighet. Denna parameter ger en bra uppfattning om medlemmarnas sammantagna uppskattning av lägenheternas attraktivitet.

Kötiden indelas i tio grupper (deciler). Kort kötid, för det aktuella året upp till 19 år, ges värdet ett, medan kötider över 36 år ges värdet tio. Mellanliggande kötider fördelas jämt (linjärt) på värdena två till nio. Då kötiderna ändras varje år görs en ny beräkning av fem års köthistorik om vilken kötidsgroup en fastighet hör till. Nya fastigheter ges under de första två åren värdet 5,5, det vill säga de hamnar tillsammans med de fastigheter som får värdet fem. Värdet viktas till 0,4 (40 procent av det totala värdetalet).

**Den andra parametern** utgör en bedömning av fastighetens geografiska belägenhet, där centrala lägen i innerstaden ges ett högre värde än mer perifera lägen. Antalet fastigheter i de tio olika grupperna varierar, men alla värden används. Värdet viktas till 0,3 (30 procent av det totala värdetalet).

**Den tredje parametern** fångar fastighetens nuvarande genomsnittliga hyra och upplåtelseinsats för lägenheterna. Hyra och upplåtelseinsats indelas i tio olika grupper. För det aktuella året gäller att en fastighet där hyran ligger under 750 kronor per kvadratmeter får värdet tio medan en fastighet med hyra över 1 550 kronor per kvadratmeter får värdet ett. Hyror mellan dessa fördelas jämt och får ett värde mellan två och nio. I likhet med kötider så ändras hyran ibland, då görs en ny beräkning där snittet av alla hyror hamnar på värdet 5,5.

För det aktuella året gäller att upplåtelseinsats under 550 kronor per kvadratmeter får värdet tio medan fastigheter med upplåtelseinsatser över 4 550 kronor per kvadratmeter får värdet ett. Sammantaget viktas parametern till 0,25, varav hyra 0,20 och upplåtelseinsats 0,05 (25 procent av det totala värdetalet).

**Den fjärde parametern** är ett uttryck av fastighetens standard, där nyare fastigheter (nybyggda eller nyrenoverade) har ett högre standardvärde än äldre. Alla SKBs fastigheter har ett av Skatteverket definierat värdeår som beaktar detta. För det aktuella året gäller att fastigheter med värdeår under 12 får värdet tio, medan fastigheter med värdeår över 60 år får värdet ett. SKB har inga fastigheter med dålig standard utan har en mindre variation. Värdet viktas till 0,05 (5 procent av det totala värdetalet).

Utifrån detta poängsystem räknas en viktad genomsnittspoäng fram för varje fastighet, som ställs i relation till övriga fastigheters poäng. Baserat på detta fördelar modellen höjningen i kronor och använder heltal för ingående och utgående hyra och ger hyreshöjningen per fastighet i procent och kronor per kvadratmeter.

Modellens uppbyggnad gör att bedömningen kan koncentreras på parametrarnas värden och viktning, till skillnad från många andra modeller som mycket komplexa, resurskrävande och osäkra poängräknande.

*Arbetsgruppen för SKB  
Hyreshöjningsfördelningsmodell 2014*

## Kallelse till 2015 års ordinarie medlemsmöte för köande medlemmar

**Datum och tid:** tisdag den 7 maj 2015  
kl 18.00.

**Lokal:** Citykonferensen-Ingenjörshuset,  
Malmskillnadsgatan 46.

**T-bana:** Grön linje till Hötorget, uppgång  
Sergelgatan/Malmskillnadsgatan.

**Varmt välkommen!**

### DAGORDNING

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Val av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2017 års ordinarie föreningsstämma har hållits.
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av motioner
9. Övriga frågor

Ingen anmälan krävs, men ta med ditt medlemsbevis. Kaffe och smörgås serveras från kl 17.30.

### KALENDARIUM 2015

Ordinarie medlemsmöten, boende medlemmar

**13 april – 6 maj**

Kvartersrådets budget-  
äskanden för planerat  
underhåll SKB tillhanda

**30 april**

Ordinarie medlemsmöte,  
köande medlemmar

**7 maj**

Motionsmöte

**19 maj**

Föreningsstämma

**28 maj**

Budgetmöten, kvarters-  
råden och SKBs förvaltning  
**mitten av september**  
– **mitten av oktober**

SKB-kunskap för förtroendevalda

**29 oktober**

**och 12 november**

Möte för köande full-  
mäktige

**22 oktober**

Sista dag för inbetalning  
av bosparande

**31 oktober**

Höstnumret av Vi i SKB  
**slutet av oktober**

SKB-kunskap för  
medlemmar

**17 november**

Informationsdag för  
fullmäktige

**28 november**

Föreläsningkväll

**3 december**

## Om vårens medlemsmöten

### BOENDES ORDINARIE MEDLEMSMÖTEN

Datum: 13 april – 6 maj  
Under våren kommer 54 medlemsmöten möten att hållas runt om i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna i det norra distriktet, norr om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år. Årsredovisningar och motionshäften 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 anslås i portarna till fastigheterna senast 14 dagar före mötet.

### KÖANDES ORDINARIE MEDLEMSMÖTE

Torsdag den 7 maj 2015 hålls det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. Möteslokal är Citykonferensen-Ingenjörshuset på

Malmskillnadsgatan 46. Kallelse med dagordning finns ovan. Kaffe och smörgås serveras från klockan 17.30. Mötet börjar klockan 18.00.

Fullmäktige för de köande medlemmarna är valda för tiden fram till och med 2015 års föreningsstämma. I år sker därmed val av fullmäktige och suppleanter för en mandatperiod om två år.

### OM MEDLEMSMÖTEN Gör din röst hörd

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 77 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 omyndiga barn som är medlemmar. Därutöver kan rösträtt genom ombud utövas endast av make, sambo eller av barn som uppnått myndig ålder. Ombud ska kunna visa skriftlig fullmakt från medlemmen.

### Frågor om medlemsmötet?

Hör av dig till föreningssekreterare Malin Senneby via e-post [malin.senneby@skb.org](mailto:malin.senneby@skb.org) eller tel 08-704 60 02

## Höstens medlemsutbildningar

### SKB-KUNSKAP FÖR FÖRTROENDEVALDA

**Datum: 29 oktober och 12 november**

Dessa två utbildningstillfällen riktar sig till alla förtroendevalda i SKB som vill veta mer om föreningsdemokrati, förtroendevaldas roller och ansvar samt föreningens och kvartersrådets ekonomi. Inbjudan går ut till alla fullmäktige och till kvartersråden via sammankallande.

### HUR FUNGERAR SKB? INFORMATION FÖR ALLA MEDLEMMAR

**Datum: 17 november**

SKB arrangerar årligen denna informationskväll för medlemmar som önskar en lite bredare information om kooperativa hyresrätt, SKBs verksamhetsform och förutsättningar. Inbjudan kommer ut i oktobernumret av Vi i SKB.

### FÖRELÄSNINGSKVÄLL

**Datum: 3 december**

SKB bjuder in sina medlemmar till föreläsningkvällar kring boendefrågor i ordets vidaste bemärkelse två gånger om året. Ämnet varierar från gång till gång, men är alltid relaterat till SKBs verksamhet på ett eller annat sätt. Information om föreläsningen finns i höstnumret av Vi i SKB som kommer ut i slutet av oktober och på SKBs webbplats när det aktuella datumet närmar sig.



## Dags för arkitekturguidning!

Nu är det dags att anmäla sig till de populära buss-guidningarna 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 2015

Lördag den 23 maj går färden till Norrmalm och Kungsholmen med stopp vid bland annat SKBs äldsta hus Motorn-Vingen-Bälgen och Norra Djurgårdsstaden.

Lördag den 23 september åker vi söderut och får här bekanta oss med bland annat Ryssjan på Södermalm, Årsta 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

Det kostar ingenting att åka med. Antalet deltagare är begränsat till femtio 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. Efter

det sista anmälningsdatumet kommer vi därför att lotta ut platserna till de två turerna.

### Anmälan

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 22 april 2015.

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.

### Om vår guide Britt Wisth

Britt Wisth är tidigare

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

*Välkommen med din anmälan!*

*Katarina Lindvall*



## Anmälan arkitekturguidning 2015

**Jag anmäler mig till SKBs arkitekturguidning 2015 (Båda alternativen kan väljas.)**

- Lördag den 23 maj  
 Lördag den 26 september

**Jag vill anmäla:**

- 1 person  
 2 personer

**Anmälan skickas till** SKB, Att: Katarina Lindvall, Box 850, 161 24 Bromma eller faxas till 08-704 60 66. Anmälan måste ha inkommit till SKB **senast onsdag den 22 april 2015.**

MEDLEMSNUMMER

NAMN

ADRESS

POSTADRESS

TELEFON

E-POST

# Rapport om byggläget

## Mellan Hässelby villastad och Vällingby KVARTERET GRÄSKLIPPAREN

I kvarteret Gräsklipparen i Johannelunds Trädgårdsstad pågår uthyrningen för fullt. Kvarteret består av 111 lägenheter och totalentreprenör är Skanska Sverige AB. SKBs hus hör till de sista som färdigställs i området och första inflyttning sker i maj 2015.

Området omfattar totalt cirka 580 lägenheter i form av bostadsrätter, hyresrätter och kooperativa hyresrätter samt radhus, butiker och en Pysslingen-förskola. Det beräknas bli klart i slutet av 2015.

SKBs kvarter består av sex byggnader om fyra våningar, två komplementbyggnader och innehåller sammanlagt 111 lägenheter från ett till fyra rum och kök. I kvarteret finns även cykelförråd, tvättstugor och separata lägenhetsförråd, gemensamhets- och fastighetsskötarlokal.



### En ny stadsdel växer fram

## KVARTERET KRONOGÅRDEN, URSVIK I SUNDBYBERG

SKBs projekt i den nya stadsdelen Ursvik innehåller 148 lägenheter och sträcker sig över två kvarter. NCC Construction Sverige AB är totalentreprenör och bygget är i full gång. Pålningarbetena är klara och nu pågår stomarbeten. Första inflyttning planeras kunna ske under andra kvartalet 2016. 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 SKBs kooperativa hyresrätter, gör Ursvik till ett populärt bostadsområde, inte minst för många barnfamiljer.

Vill du bo i Ursvik?  
Läs mer om  
kvarteret och hur  
du anmäler intresse  
på sidorna 22–25.



### Miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden

## KVARTERET MUDDUS, NORRA DJURGÅRDSSTADEN

SKB bygger här 100 lägenheter i etapp västra. Wingårdh Arkitektkontor har ritat kvarteret Muddus, som består av lamellhus i rött glaserat tegel byggda runt en innergård. Husen innehåller även garage, förråd, tvättstuga samt gemensamhets- och fastighetsskötarlokal.

SKBs bygge är i full gång med Einar Mattsson Byggnads AB som totalentreprenör. Stom- och fasadarbeten pågår i entréplan. Första inflyttning planeras till november 2015.

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms miljöprofiletrade områden. Det sträcker sig från Hjorthagen i norr, över hamnområdet, till Loudden i söder. Kvarteren är uppkallade efter svenska nationalparker, Muddus är en nationalpark belägen mellan Luleå och Gällivare.

De övergripande ekologiska målen är en klimatanpassad och fossilbränslefri stadsdel år 2030. Norra länken har öppnat för trafik och år 2020 ska fler än 6 000 bostäder ha byggts mellan Husarviken och det gamla Gasverket i Hjorthagen.



# Byggrutan våren 2015

## Gräsklipparen, Johannelund, Hässelby

111 lägenheter. Första inflyttning sker i maj 2015. Husen är en vidareutveckling av Skanskas typhus ModernaHem.

**Totalentreprenör:** Skanska Sverige AB

## Muddus, Norra Djurgårdsstaden

100 lägenheter. Totalentreprenör är Einar Mattsson Byggnads AB. Stom- och fasad- arbeten pågår i bottenvåningen. Första inflyttning är planerad till december 2015.

**Arkitekt:** Wingårdh Arkitektkontor AB

**Totalentreprenör:** Einar Mattsson Byggnads AB

## Kronogården, Ursvik, Sundbyberg

148 lägenheter. Pålningarbetena är klara och nu pågår stomarbeten. Första inflyttning är planerad till första kvartalet 2016.

**Arkitekt:** ETELVA Arkitekter AB

**Totalentreprenör:** NCC Construction Sverige AB

## Basaren, Hantverkargatan, Kungsholmen

45 lägenheter. Bygglovshandläggning pågår. Byggstart planerad till 2015.

**Arkitekt:** Wingårdh Arkitektkontor AB

## Porslinskvarteren, Gustavsberg

Cirka 90 lägenheter. Planeringsarbeten pågår. Byggstart planeras till våren 2016.

**Arkitekt:** Brunnberg & Forshed Arkitektkontor

## Nockebyskogen, Nockeby

Cirka 100 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till 2016.

**Arkitekt:** Brunnberg & Forshed Arkitektkontor

## Lillsjönäs, Abrahamsberg

Cirka 46 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till 2016.

**Arkitekt:** Nyréns Arkitektkontor

## Kista Äng, Kista

Cirka 170 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till 2017.

**Arkitekt:** Kjellander + Sjöberg

## Persikan, Bondegatan, Södermalm

Cirka 160 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till 2018.

**Arkitekt:** Brunnberg & Forshed Arkitektkontor

## Årstafältet, Årsta

Cirka 106 lägenheter. Planarbete pågår. Byggstart planerad till 2018.

**Arkitekt:** Utopia Arkitekter AB och Bergkrantz Arkitekter AB

## Rudboda, Lidingö

Cirka 150 lägenheter. Planarbete pågår. Planerad byggstart 2018.

**Arkitekt:** ÄWL arkitekter







# Småstadskänsla nära city och naturen

Näst efter Hammarby Sjöstad är Ursvik det största nya stadsbyggnadsprojektet i hela Storstockholm med planer på 6 500 bostäder. Första spadtaget togs 2005 och området beräknas vara klart 2025.

I dag bor här omkring 3 000 personer i 1 200 bostäder, men för varje år som går byggs Ursvik successivt ut för att skapa plats och service åt de 15 000 personer som kommer att bo här om tio år. Det tillkommer ständigt nya bostadskvarter och gatustråk med affärer, caféer och restauranger. Det öppnas förskolor och skolor i rask takt och kollektivtrafiken byggs kontinuerligt ut.

Förutom dagens bussförbindelser till de närmaste t-banestationerna Rissne och Hallonbergen planerar SL bland annat att få tvärbanans Kistagren på plats under 2021. Kistagrenen sträcker sig från Helenelund i norr till Ulvsunda i söder och passerar bland annat Kista, Ursvik och Bromma flygplats på vägen.

## Mitt i naturen och nära city

Trots att det bara tar 15 minuter till city präglas området av en sympatisk småstadskänsla med stor variation i arkitekturen. Villor, radhus och flerfamiljshus blandas med grönskande naturområden och kvartersbebyggd stadsmiljö. Igelbäckens naturreservat och rekreationsområdet Milot, som motsvarar 25 fotbollsplaner i storlek, ligger runt husknuten. I området finns även ett antal kolonilotter och man har planer för stadsodling.

## Kvarteret Kronogården

De 148 lägenheterna i kvarteret Kronogården inryms i totalt fyra huskroppar som bildar en stor grön gård i mitten. Längs med Oxenstiernas Allé eftersträvas en stadslig gestaltning med hus som är fem våningar höga. Det långa

kvarteret bryts upp av burspråk och nischer och mot gården fångar stora burspråk upp solen. Husens fasader består av tegel som varierar i kulörerna rött, svart och gult och olika fogfärger används. Ovan entréerna är fasaden i en varm grå puts. Entréerna är öppna och ljusa i ek och plåt.

Längsmed lokalgatorna i norr och öster, Kronogårdsvägen och Ursviks Allé, är husen fyra våningar höga med grunda burspråk mot gatan. Dessa lite lägre byggnader är i puts och färgskalan varierar från vit, varmvit och grå. Även här är entréerna i ek. Hela kvarteret hålls samman med en enhetlig grå färg på fönster och balkongräcken.

## Gemensamma utrymmen och bilplatser

Vid entréerna finns postfack och digitala informationstavlor för de boende. Varje lägenhet har dock en tidningshållare precis utanför lägenhetsdörren. I anslutning till de flesta entréer finns utrymmen för barnvagnar och rullstolar. Kvarteret har två gemensamma tvättstugor på bottenvåningen i en av byggnaderna mot Oxenstiernas Allé och en längs Ursviks Allé. Även grovtvättstuga finns.

Det finns ett flertal cykelförråd både i källaren och på gården. På gården finns ett miljörum för källsortering och hushålls-sopor kastas i en av kvarterets två stationer med sopsugar. Bilplatser erbjuds i ett underjordiskt garage med 19 platser. På gården finns en mindre infartsparkering med 17 platser och en carport med 13 platser. 24 platser finns även längs Kronogårdsvägen och i övrigt finns boendeparkering längs kvarterets lokalgator.

En kvarterslokal finns i bottenvåningen i ett av husen på Ursviks Allé och en lokal för kommersiell verksamhet finns i hörnet Oxenstiernas Allé och Ursviks Allé.

## Modernt boende med hög standard

Lägenheterna har en hög standard; alla rum har parkettgolv och en takhöjd på 2,5 meter. De gemensamma ytorna är generösa och samband mellan kök, matplats och vardagsrum är prioriterat. För sovrummen är en mer avskild placering och närhet till wc och bad prioriterat. Varje rum är utrustat med multimediantag.

Badrummen har klinkergolv, är helkaklade och förberedda för tvättmaskin och tortkumlare. Köken är välplanerade och det är förberett för diskmaskin. Förvaring finns i form av garderober och vissa lägenheter har skjutdörrsgarderober eller klädkammare. Lägenhetsförråd finns på källarplanen och är dimensionerade efter lägenhetens storlek. En mindre andel förråd är belägna i en komplementbyggnad på gården. Alla lägenheter har minst en balkong eller uteplats, där den största alltid nås från kök eller vardagsrum. Vid placeringen är eftermiddags- och kvällssolen prioriterad.

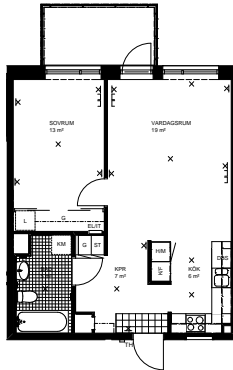
## Miljövänligt

Energianvändningen blir högst 55 kWh per kvadratmeter och år. Det är närmare 40 procent lägre än vad byggreglerna för energianvändning kräver i den här delen av Sverige. Något som gynnar både miljö och driftkostnader. ■

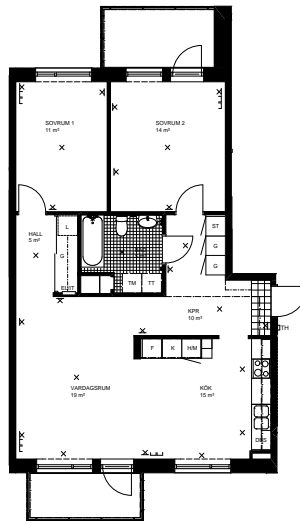
Katarina Lindvall



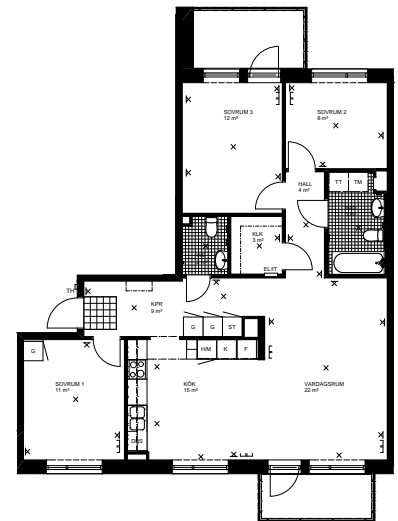
2 rok, 51 kvm



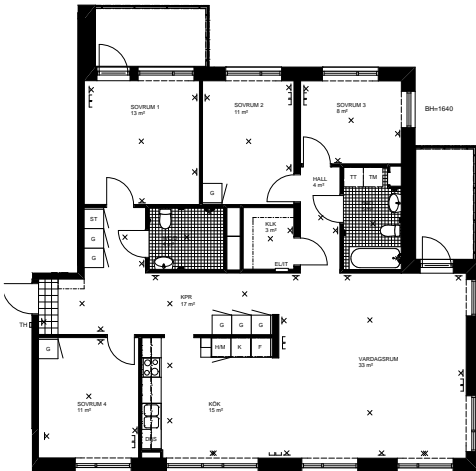
3 rok, 82 kvm



4 rok, 96 kvm



5 rok, 131 kvm



LÄGENHETSFÖRDELNING SAMT HYROR OCH INSATSER

Storlek	Kvm	Antal lgh	Månadshyra	Upplåtelseinsats
1	35	1	5 919 kronor	108 500 kronor
2	39–76	66	6 919–10 254 kronor	120 900–235 600 kronor
3	74–82	38	10 171–11 421 kronor	229 400–254 200 kronor
4	87–105	37	11 588–13 922 kronor	269 700–322 400 kronor
5	131	5	15 840–16 173 kronor	406 100 kronor
6	150	1	17 924 kronor	465 000 kronor

**Totalt 148**

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

**INTRESSE-ANMÄLAN**  
 Inflyttningen sker preliminärt maj 2016 till februari 2017. Välkommen med din intresseanmälan!



**Frågor och funderingar**

Kontakta uthyrningsansvarig för kvarteret Kronogården:  
 Minna Kuperinen  
 08-704 61 15  
 minna.kuperinen@skb.org

**Mer om Kronogården och Ursvik**

Du hittar mer information om kvarteret på [www.skb.org/kronogarden](http://www.skb.org/kronogarden) samt [www.ursvik.se](http://www.ursvik.se)



## NÄROMRÅDET

### Kommunikationer

Nära SKBs kvarter finns en buss-hållplats som trafikeras av buss 504. Bussen går till tunnelbanestationerna Rissne och Hallonbergen på cirka tio minuter, till Sundbybergs station tar det drygt 20 minuter. Kommunikationerna byggs ut allteftersom och till 2021 planerar SL att tvärbansens Kistagren ska vara på plats. Åker man bil finns den nybyggda Kymplingelänken och E18 nära till hands. Kista och Sundbybergs centrum ligger bara några kilometer bort. Till Stockholm city är resvägen med bil knappt 15 minuter.

### Fritid

Grönska, rekreation och friluftsliv kan man njuta av i Igelbäckens naturreservat, som erbjuder motionsspår, ridvägar och ett nät av promenadvägar. I Miloområdet precis norr om Ursvik finns planer för en ridanläggning, djurverksamhet med lekplats och naturskola, fotbollsplan, motionsgård och kolonilotter. I grönområdet Ursviks holme finns idag grillplats, små trädkojor och en pulkabacke. För den kulturintresserade finns i Hallonbergens Kulturcentrum ett nytt och påkostat bibliotek, konstutställningar, en teater och ett musikcafé samt en kommunal musikskola.

### Service och handel

För varje år som går byggs Ursvik ut, vilket leder till att service och handel utvecklas successivt. Men redan nu finns ett minilivs som har det nödvändigaste i centrala Ursvik. Större matbutiker som Prisextra och snart även Coop finns på andra sidan E18. Dessutom är det bara någon kilometer till Rissne torg, Hallonbergens centrum, centrala Sundbyberg och Kista centrum.

### Skolor

I området finns idag bland annat en Pysslingen-förskola och -skola med 600 elever i åldrarna ett till femton år. Granne med Ursviksskogen ligger två kommunala förskolor, Granatäppet och Milot. Kymplingeskolan, som är en F-6-skola, öppnade till höstterminen 2014 och ligger precis vid SKBs blivande kvarter. Dessutom planerar man för ytterligare förskolor/skolor i takt med att området växer. Läs mer om skola och barnomsorg på [www.sundbyberg.se/barnomsorg-utbildning](http://www.sundbyberg.se/barnomsorg-utbildning)

# Vill du bo i kvarteret Kronogården?

Gör din intresseanmälan via [www.skb.org](http://www.skb.org), talsvar (tel 08-704 18 90) eller kupongen här nedanför. Alla medlemmar kan anmäla sitt intresse, oavsett turordning. Referensnumret för Kronogården är 32066.

**Sista anmälningsdag: tisdag den 21 april 2015 före klockan 12.00.**

## Vad händer sedan?

**1.** Du som anmäler intresse bjuds in till en visning (kvällstid) av den utställning om kvarteret som finns på SKBs kontor på Drottningholmsvägen 320 i Abrahamsberg. Du är även välkommen att besöka utställningen dagtid från och med tisdag den 7 april. Utställningen är öppen på vardagar kl 9-15. En bofaktabroschyr om kvarteret finns som en pdf på [www.skb.org/kronogarden](http://www.skb.org/kronogarden). Broschyren finns även att hämta i tryckt version på SKBs kontor.

**2.** Om du önskar gå vidare till lägenhetsval och kontraktsskrivning, måste du tacka JA ytterligare en gång. Detta måste ske senast måndag den 4 maj 2015 före klockan 12.00. Lägenheterna förmedlas på sedvanligt sätt efter turordning. Vid förmedling av

lägenheter kontaktar vi dig via telefon, sms och mejl. Därför är det mycket viktigt att du har aktuella telefonnummer och e-postadress registrerade hos SKB.

**3.** Vi räknar med att påbörja lägenhetsval och kontraktsskrivning onsdag den 6 maj, 2015.

**4.** I samband med att du skriver kontrakt betalar du en deposition på 3 000 kronor. Beloppet dras sedan av från den insats som du ska betala senast fyra månader innan inflyttning. Ångrar du dig och avbokat lägenheten, tillfaller det deponerade beloppet SKB för att täcka de administrativa kostnaderna i samband med uthyrningen.

## Intresseanmälan till kvarteret Kronogården

Om du inte gör din intresseanmälan via talsvar (08-704 18 90) eller [www.skb.org](http://www.skb.org) kan du istället fylla i denna kupong och skicka den till SKB.

**Din anmälan måste vara SKB tillhanda senast tisdag den 21 april 2015 före klockan 12.00.**

MEDLEMSNUMMER	_____
NAMN	_____
ADRESS	_____
POSTADRESS	_____
TELEFON	_____
E-POST	_____

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

# 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 högsta 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](https://folksam.se/skb).

**Folksam**  
För allt du bryr dig om



# Förening, förvaltning och fortsatt byggande

År 2014 har i många avseenden varit ett mycket händelserikt år, runtom i världen, i Sverige och i SKB. Påverkan från olika händelser varierar naturligtvis för SKBs del, men en fortsatt hög tillväxt i Stockholm ger ett stort tryck på efterfrågan av bostäder. En historisk ränta på noll procent och låg inflation gör att kapitalkostnaderna sjunker. Men samtidigt gör en stor efterfrågan på mark och byggresurser att priserna inom dessa områden rör sig i en annan riktning – uppåt.

**KLOKA BESLUT FRÅN** tidigare år ger SKB en mycket god ekonomisk grund. Det gör att SKB är väl rustat för att fortsätta ett byggande av fler och bra bostäder med prisvärda och rimliga hyror. Den finansiella bedömningen (ratingen) som görs varje år av Standard & Poor's bekräftar SKBs starka ekonomi.

Under 2014 påbörjade SKB en historiskt hög byggnationsvolym – sammanlagt mer än 350 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden, Hässelby samt i Ursvik, Sundbyberg.

Arbetet med att få markanvisningar har under året krönts med framgång i tre områden. I Kista har SKB fått en markanvisning om cirka 170 lägenheter i området Kista Äng. I slutet av 2014 utsåg Lidingö stads kommunstyrelse SKB till vinnare i markanvisningstävlingen i Rudboda. Projektet bedöms innehålla cirka 150 lägenheter och byggstart beräknas tidigast till 2018. Även kommunstyrelsen i Värmdö kommun utsåg SKB som en av vinnarna i markanvisningstävlingen i Porslins kvarteren i Gustavsbergs hamnområde. Detta projekt bedöms innehålla cirka 90 lägenheter. Byggstart kan troligtvis ske under 2016. Således uppåt 400 nya lägenheter kommer att byggas under kommande år. Glädjande är att vi nu även bygger i angränsande kommuner – Värmdö och Lidingö.

Hyreshöjningsfördelningsmodellen har skapats under året och användes för första gången efter hyresöverenskommelsen 2014 inför 2015 års hyror. Inom ramen för SKBs riktlinjer för hyressättningen har strävan varit att skapa en modell som är enkel att förstå, förutsägbar och stabil över åren.

Modellen fördelar höjningen utifrån fyra parametrar: fastighetens geografiska attraktivitet, medlemmarnas gemensamma värdering av lägenheterna uttryckt som genomsnittlig kötid under de senaste fem åren, genomsnittshyra och upplåtelseinsats samt fastighetens standard givet av värdeåret. Efter hyresöverenskommelse räknas sedan varje fastighets andel av den totala höjningen ut genom användande av modellen.

Hyresöverenskommelsen 2014 resulterade i en generell höjning på 1,7 procent. Som en del i överenskommelsen ingick även att ett samsynsarbete kring SKBs fortsatta långsiktiga och stabila ekonomi ska göras under 2015.

Planeringen för SKB hundraårsjubileumet 2016 har pågått med god fart under året. Utmaningen är att planera för aktiviteter som både är spridda över hela jubileumsåret och som vänder sig till alla medlemmar i alla åldrar.

Förvaltningen av föreningens fastigheter med en bra kvalitet och en god och stabil ekonomi är en stor och viktig del av SKB och återigen har ett gott arbete under 2014 gjort att SKB har



klarat dessa ambitioner väl. Som ett kvitto på det erhöll SKB första pris för bästa förvaltningskvalitet i sin storleksklass i "Branschindex Bostäder". SKB är en av Sveriges bästa hyresvärdar.

Medlemsantalet i SKB har under 2014 ökat med 791 personer och är nu drygt 84 500. En imponerande siffra. På två år har SKBs medlemsantal ökat med drygt 1 400 medlemmar!

SKB har en mycket levande medlemsverksamhet. SKB har kvartersråd i alla kvarter, med ett aktivt deltagande och engagemang från de boende. Köande bidrar med motioner och deltagande i fullmäktige och på årsmöten. Detta är en mycket viktig kärna i en fungerande kooperation och medlemsorganisation.

SKB har under året påbörjat ett arbete med att ta fram en ny grafisk profil, en omarbetning av medlemstidningen Vi i SKB och en ny webbplats.

Ett stort tack för ett mycket bra engagemang under året till medlemmar, förtroendevalda och anställda.

Håkan Rugeland  
Vice ordförande

Eva Nordström  
Verkställande direktör

# ÅRSREDOVISNING 2014

Nedan följer en förkortad version av SKBs årsredovisning 2014. (Siffror inom parentes avser föregående år.)

## ÅR 2014 I KORTHET

- Nettoomsättning 658 mkr, resultat 76 mkr och balansomslutning 5 405 mkr.
- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 2,0 procent.
- Färdigställande av fasadrenovering och balkongkomplettering i kvarteret Stångkusken, Gärdet, och av stambyte, fasadrenovering med mera i kvarteret Kampementsbacken, Gärdet.
- Färdigställande av och inflyttning i resterande lägenheter i kvarteret Tältlägret (totalt 102 lägenheter) i Fruängen samt i kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun (totalt 166 lägenheter) i Annedal.
- Byggstart av tre nya projekt; kvarteren Gräsklipparen och Kantskäraren (111 lägenheter) i Hässelby, kvarteret Muddus (100 lägenheter) i Norra Djurgårdsstaden samt kvarteren Arrendatorn och Kronogården (146 lägenheter) i Ursvik.
- Vinnare av utmärkelser Branschindex Bostäder för högsta förvaltningskvalitet.
- Lars Rådth avgick som styrelseordförande och vice ordförande. Håkan Rugeland tog då över ansvaret för styrelsens arbete.
- SKB hälsade den 1 november 2014 en ny VD, Eva Nordström, välkommen.

## 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 7 654 lägenheter per den 31 december 2014. 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 84 544 (83 747) vid årets slut. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 146 (2 259) och 1 349 (1 645) avslutade sitt medlemskap i föreningen, vilket innebär en ökning med sammanlagt 797 (614) personer. Vid utgången av 2014 hade SKB 77 007 (76 407) köande medlemmar.

## Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 586 623 kvadratmeter uthyrsbara yta, varav 538 159 (517 043) kvadratmeter bostäder och 48 464 (49 139) kvadratmeter lokaler. Kvadratmeteryta lokaler har sjunkit sedan 2013, vilket beror på den påbörjade tomställningen av kvarteret Basaren som ska rivas för att bygga ett nytt SKB-hus med både bostäder och lokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad. En fastighet vardera finns i följande kommuner: Botkyrka, Tyresö, Sundbyberg, Solna och Täby.

## Uthyrningsverksamheten

Under 2014 har inflyttning skett i de nu helt färdigställda nyproduktionerna i kvarteret Tältlägret i Fruängen (46 av totalt 102 lägenheter), kvarteret Tant Gredelin i Annedal (72 av totalt 104 lägenheter) samt i kvarteret Tant Brun (samtliga 62 lägenheter).

## IN- OCH OMFLYTTNINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	2014	2013
Inflyttningar kömedlemmar	517	472
Omflyttningar hyresmedlemmar	360	245
Interna byten	67	33
Externa byten	20	17
Byte av hyresgäst i icke-medlems lägenhet	2	0
<b>TOTALT antal in- och omflyttningar</b>	<b>966</b>	<b>767</b>

Omflyttningen under 2014 var 13 (10) procent av det totala bostadsbeståndet.

Den 31 december 2014 var 155 (136) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tillfälle var 60 (67) lägenheter outhyrda där majoriteten av dem tagits i anspråk för kommande stambyte i Vårberg. 57 (57) lägenheter var uthyrda till icke-medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboendestäder.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 438 (1 287). Av dessa var 57 (37) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 960 (1 950), varav 215 (224) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

Antalet kommersiella lokaler var vid årsskiftet 1 493 varav sex stycken var outhyrda. Ytan kommersiella lokaler utgör 31 038 (31 522) kvadratmeter och ger cirka 36 (37) mkr i intäkt. 2014 hade dessa lokaler en genomsnittlig hyra om 1 161 (1 185) kronor per kvadratmeter och år. Uthyrningsgraden var vid årsskiftet 97 (98) procent.

## Nyproduktion

SKB har under den senaste tioårsperioden haft som mål att producera i snitt 100 nya lägenheter per år. Sen 2014 har målet höjts och ligger nu i snitt på 200 nya lägenheter per år fram till 2019. Under 2014 har resterande delar av kvarteret Tältlägret i Fruängen och kvarteret Tant Gredelin i Annedal färdigställts samt flyttats in i. Dessutom byggdes Tant Brun i Annedal klart och blev helt inflyttat innan året var slut. I och med dessa tre kvarter har SKBs lägenhetsbestånd ökat med 268 lägenheter.

Den anlitate totalentreprenören i kvarteret Muddus (Norra Djurgårdsstaden) gick i konkurs i november 2014 och en ny upphandling gjordes som resulterade i en ny totalentreprenör - Einar Mattson AB.

## Planerade byggstarter 2015

I kvarteret Basaren på Kungsholmen som omfattar 45 lägenheter samt bottenvåning med kommersiella lokaler pågår bygglovs-handläggning. Ansvarig arkitekt är Gert Wingårdh och byggstart planeras kunna ske under året.

## PÅGÅENDE OCH PLANERAD PRODUKTION

Stadsdel/Kommun	Kvarter/Område	Antal lgh	Byggstart
Johannelund, Hässelby	Gräsklipparen och Kantskäraren	111	Pågår
Norra Djurgårdsstaden	Muddus	100	pågår
Ursvik, Sundbyberg	Arrendatorn och Kronogården	148	Pågår
Kungsholmen	Basaren	45	2015
Nockeby	Nockebyskogen	100	2016
Abrahamsberg	Lillsjönäs	46	2016
Gustavsberg	Porslinskvarteren	90	2016
Kista	Kista Äng	170	2017
Södermalm	Persikan	160	2018
Årsta	Årstafältet	106	2018
Lidingö	Rudboda	150	2018
<b>Totalt</b>		<b>1 226</b>	



## Ombyggnadsverksamhet

Under året har arbetena med stambyte, fasadarbeten och byte av värmesystem i kvarteret Kampementsbacken slutförts. Även tilläggsisolering och fasadrenovering av kvarteret Stångkusken har slutförts. Tilläggsisolering görs i samband med fasadrenovering bland annat för att uppnå en lägre energianvändning.

## Förvaltning

Skötseln av SKBs kvarter utförs huvudsakligen av egen personal på plats i kvarteren. Under året har 58 fastighetsskötare utfört den dagliga skötseln av fastigheterna och områdena.

Under 2014 genomfördes en stor medlemsundersökning bland de boende medlemmarna. Undersökningen har genomförts vartannat år sedan 2006. År 2014 fick SKB 88,4 i ServiceIndex, vilket är det högsta resultatet hittills för SKB. Under året deltog SKB även i en rikstäckande mindre hyresgästenkät, kallad Branschindex Bostäder. SKBs hyresmedlemmar gav förvaltningen det bästa resultatet av alla deltagande bostadsföretag i SKBs storleksklass, för fjärde året i rad.

## Fullmäktige och föreningsstämma

Under 2014 har SKBs fullmäktige bestått av 69 (69) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 45 (45) ledamöter för de köande medlemmarna (enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter).

2014 års ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj. Föreningsstämman behandlade bland annat 69 motioner från medlemmar. Årsavgiften beslöt man vara oförändrad: 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.

Föreningen är också ansluten till SABOs Skåneinitiativ vars målsättning är att minska energianvändningen i bostadssektorn med 20 procent från basåret 2007 till år 2016.

Under 2014 genomförde SKB ett antal energiprojekt för att minska energiåtgången för värme, varmvatten och fastighetsel. Bland annat tilläggsisolerades kvarteren Kampementsbacken och Stångkusken. Energianvändningen i det befintliga fastighetsbeståndet minskade med cirka en procent under 2014.

Vid nyproduktion projekteras husen för en energiförbrukning om maximalt 55 kWh/kvm A-temp (husets totala uppvärmda golvarea) för värme, varmvatten och fastighetsel. Detta har varit SKBs energimål för nyproduktion sedan det första lågenergiprojektet genomfördes i kvarteret Muraren i Täby år 2011.

## Personal

Inom SKB fanns vid årets slut 129 (128) anställda, varav 40 kvinnor och 89 män. Personalomsättningen uppgick under 2014 till 4,7 procent, jämfört med 6,3 procent året innan. Medelåldern var strax över 49 (47) år och den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare var 11 (11) år.

## Ekonomi

SKBs ekonomi fortsätter att utvecklas väl och når i huvudsak upp till de långsiktiga ekonomiska mål som finns i affärsplanen. Resultatet för 2014 var 75,8 mkr jämfört med 54,8 mkr föregående år. Nettoomsättningen uppgick till 657,6 (626,6) mkr och balansomslutningen per 2014-12-31 var 5 405,5 (5 107,9) mkr. Driftnettot uppgick till 322,6 (298,0) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 7,2 procent. Detta är ungefär i nivå med 2013 då direktavkastningen uppgick till 7,1 procent. SKB hade ett resultat före finansiella kostnader på 156,5 (140,4) mkr och en

avkastning på totalt kapital på 3,0 (2,9) procent. De finansiella kostnaderna uppgick till 81,2 (86,2) mkr och avskrivningarna uppgick till 126,5 (122,0) mkr varav fastighetsavskrivningarna utgjorde 121,9 (117,8) mkr. Den synliga soliditeten har ökat jämfört med 2013 och uppgick vid årets slut till 42 (41) procent.

## Intäkter

Under 2014 var SKBs hyresintäkter totalt 634,5 mkr varav 580,2 mkr kom från bostadsuthyrning och 54,3 mkr från lokal- och bilplatsuthyrning. Totalt ökade hyresintäkterna med 31 mkr under 2014. En stor del av ökningen kommer från de nyinflyttade fastigheterna i Fruängen och Annedal. I övrigt gjordes en hyreshöjning per den 1 januari 2014 med en snitthöjning på 2,0 procent, efter en överenskommelse mellan SKBs styrelse och hyresutskottet.

## Driftkostnader

Ett av föreningens långsiktiga mål är att ha lägre driftkostnader än jämförbara fastighetsbolag i Storstockholm. Det är ett mål som mäts i stort sett årligen och som SKB har uppnått sedan i början av 2000-talet. De låga driftkostnaderna uppnås framförallt genom att SKB satsar på kvalitet både vid nyproduktionen och vid genomförda ombyggnationer.

Driftkostnaderna uppgick 2014 till 236,9 (232,1) mkr och består av taxebundna avgifter (vatten, fastighetsel, uppvärmning och avfallshantering), fastighetsskötsel och städning, reparationer, lokal administration samt övrig drift. Av dessa stod de taxebundna avgifterna för 104,5 mkr varav värmekostnaderna utgjorde 65,0 mkr.

År 2014 har varit ett mycket varmt år. Enligt statistiken var det 15 procent varmare än ett normalår. Ett varmt år med lite snö ger givetvis lägre driftkostnader, med anledning av färre inhyrda entreprenörer för snöskottning och lägre värmeförbrukning. Driftkostnaderna ökade något i kronor räknat jämfört med 2013 men driftkostnaden per kvadratmeter sjönk för samma period då fler fastigheter har tillkommit.

## Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består sedan införandet av K3-regelverket av mindre underhållsprojekt i fastigheterna; bland annat miljöåtgärder i form av byten av blandare och förbättrad belysning, med mera. Kostnadsposten består också av lägenhetsunderhåll där merparten är målning och tapetsering, samt löpande underhållsåtgärder som byte eller renovering av golv, vitvaror, snickerier och plattsättning.

Underhållskostnaderna för 2014 uppgick till 51,0 mkr, vilket är i nivå med 2013 när siffrorna för föregående år räknats om enligt K3-regelverket. De underhållsinvesteringar, exklusiva stambyten, som har gjorts och som nu läggs på fastigheternas bokförda värde i balansräkningen uppgick under 2014 till 30 mkr. Motsvarande siffra för 2013 var 23 mkr. Dessa återfanns i årsredovisningen 2013 som en del av underhållskostnaden.

UNDERHÅLLSKOSTNADER, MKR	2014	2013
Planerat underhåll	16,8	21,4
Uttag ur lägenhetsfond	12,6	13,3
Löpande underhåll	19,2	15,8
Lokalunderhåll	2,4	0,8
<b>Summa</b>	<b>51,0</b>	<b>51,3</b>

## Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Knappt 70 procent av SKBs 140 fastigheter innehas med tomträtt/arrande. Kostnaderna (markavgifter/-hyror) för dessa uppgick under 2014 till 33,8 (32,1) mkr. Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal samt nya avtal för tillkommande fastigheter förklarar kostnadsökningen om 1,6 mkr jämfört med föregående år.

### Fastighetsavskrivningar och central administration

Byggnader skrevs tidigare av med 1,5 procent av anskaffningsvärdet men på grund av förändrade redovisningsregler – införandet av komponentredovisning under 2014 – har avskrivningsprocenten ökat och uppgick i genomsnitt till 2,3 procent under året. Totalt uppgick fastighetsavskrivningar till 121,9 mkr under 2014. Det innebär en ökning med 4,1 mkr jämfört med 2013 när föregående år har omräknats enligt det nya regelverket. Ökningen beror huvudsakligen på att nya fastigheter har färdigställts, men också på enskilda komponentbyten i befintliga fastigheter.

Kostnaderna för central administration, som innefattar ekonomi- och datafunktioner samt medlemservice och VD-stab, ökade under året. Detta förklaras bland annat av ökade kostnader på grund av extra personal under en övergångsperiod samt att behovet av utomstående administrativa och IT-relaterade tjänster ökar när föreningen och dess verksamhet växer. Utställningar i samband med presentation av nybyggnadsprojekten ingår också inom centraladministrativa kostnader.

### Investeringar

Under 2014 uppgick de totala investeringarna till 432,1 (512,0) mkr, varav fastigheter stod för 428,7 (504,3) mkr och bredband, arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 3,4 (7,7) mkr.

Större investeringar har gjorts i nyproduktions-/ombyggnadsprojekt som:

- Tätlägret (Fruängen) – 29,0 mkr
- Tant Gredelin/Tant Brun (Mariehäll) – 85,9 mkr
- Muddus (Norra Djurgårdsstaden) – 51,0 mkr
- Gräsklipparen/Kantskäraren (Hässelby) – 120,9 mkr
- Stambytesprojekt – 65,1 mkr
- Övriga underhållsinvesteringar – 30,0 mkr

Under året har inflyttningar slutförts i de nyproducerade kvarteren Tätlägret i Fruängen samt Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal. Nyproduktionsprojekt som påbörjats under året är kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden, kvarteret Kantskäraren och Gräsklipparen i Hässelby samt kvarteren Arrendatorn och Kronogården i Ursvik.

I det äldre fastighetsbeståndet är stamrenoveringsprojektet i kvarteret Kampementsbacken i sitt slutskede och projektering av kommande stambyte i Vårberg har startats (kvarteren Fårholmen och Bredholmen).

Den stora investeringsvolymen under senare år har finansierats genom överskott i den löpande verksamheten, tillkommande medlemsinsatser och extern upplåning.

### Finans

Räntekostnader har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning. Under 2014 har nivåerna på de korta och långa marknadsräntorna sjunkit gradvis till historiska bottennivåer. SKBs genomsnittsränta har också sjunkit under året vilket förklarar varför räntekostnaderna på SKBs fastighetskrediter sammantaget har sjunkit trots en växande lånevolym.

SKBs finansiella kostnader uppgick till 12,3 (13,8) procent av nettoomsättningen, medan de finansiella intäkterna uppgick till 0,1 (0,1) procent. Räntetäckningsgraden har förbättrats under året och uppgick till 1,9 (1,6) ggr. Justerat för avskrivningar, uppgick räntetäckningsgraden till 3,5 (3,1) ggr.

### Ränteutveckling

Under 2014 har det varit en fortsatt utdragen ekonomisk återhämtning i Sverige och omvärlden. Vissa ljuspunkter kan skönjas, i bland annat USA och Storbritannien, medan stora delar av Europa fortsätter att gå trögt. Den svenska konjunkturen har successivt förbättrats (i mindre steg) och BNP växte

med cirka två procent under den senare delen av 2014. Det låga inflationstrycket har inneburit att flera av världens centralbanker, inklusive Sveriges Riksbank, har fortsatt att föra en expansiv penningpolitik för att stimulera världsekonomin. Detta har gjorts med konventionella medel som att hålla styrräntor extremt låga, men också genom extraordinära åtgärder som likviditetinjektioner för att stimulera ekonomierna ytterligare. Riksbanken sänkte reporäntan vid två tillfällen under 2014. Ett fortsatt lågt inflationstryck i Sverige – där konsumentprisindex (KPI) periodvis varit negativ – har tvingat Riksbanken att agera för att nå målet om två procent inflation framöver. Reporäntan uppgick vid årets slut till 0,00 (0,75) procent.

De svenska korträntorna (interbankräntorna) har, liksom reporäntan, sjunkit kraftigt under året och 3-månaders Stibor noterades vid årsskiftet 2014/2015 till 0,26 (0,94) procent. Svenska långräntor har åter noterat historiska bottennivåer under året. Den femåriga swapräntan uppgick vid årets slut till 0,67 (2,20) procent.

### Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2014/2015 till 2 888,4 mkr, en ökning med 124,7 mkr under året. Antalet banklån uppgick till nio stycken som fördelades på tre kreditgivare. Utöver dessa kan nio emissioner av företagscertifikat (totalt 1 155 mkr) och fyra emissioner av obligationer (totalt 950 mkr) tilläggas. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar har ökat med 100 mkr jämfört med föregående år och uppgick nominellt till två miljarder vid årets slut. Dessa marknadsvärderades till -189,1 (-72,5) mkr per 31 december 2014.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga mellan två och fem år. För skuldportföljen var återbetalningstiden vid årets slut 34 (44) månader. Beträffande räntejustering stadgar finanspolicyen att maximalt 40 procent av låneskulden får räntejusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntejusteras inom 12 månader 31 (31) procent eller 888 mkr. 31 (30) procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 44 (33) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar räntekostnaderna +/-8,5 mkr (avser krediter och ränteswappar med räntejustering 2015). Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 2,31 (2,89) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 2,50 (3,09) procent.

73 (55) procent av SKBs skuldportfölj utgjordes vid årsskiftet 2014/2015 av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer, där motparten utgörs av fonder, försäkringsbolag, stiftelser med flera. Upplåning via företagscertifikat och obligationer är två relativt nya upplåningsformer för SKB, som påbörjades under 2012 och 2013. Dessa nya former av upplåning ligger i linje med SKBs finansiella strategi att finansiering ska ske från olika källor. Resterande del av finansieringen utgörs av lån förmedlade av banker.

Under våren 2014 har kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's haft en genomgång av SKB för att bedöma kreditvärdigheten. 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 effektiv upplåning under året.

För att säkerställa att finansiering alltid finns tillgänglig har kreditlöften om 1 500 (1 500) mkr tecknats. Dessa ska täcka SKBs kortfristiga refinansieringsbehov, det vill säga bank- och



obligationslån som ska slutbetalas inom tolv månader samt utestående emissionsvolym vad gäller företagscertifikat. Utöver detta har kontokrediter/checkräkningskrediter tecknats om 400 (285) mkr för att täcka nyupplåningsbehovet för investeringar i nyproduktion, ombyggnationer mm.

### Säkerheter

Skuldportföljen har till 60 (63) procent säkerheter i form av pantbrev (direkt eller indirekt via kreditlöften för företagscertifikatsprogrammet). Inga nya pantbrev togs ut under 2014. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade pantbrev om drygt 380 (202) mkr. 7 (13) procent, eller 196 (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, omkring 33 (24) procent, bestod av icke säkerställda obligationer.

### Insatser

Insatser utgör en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 1 314,1 (1 208,7) mkr, en ökning med 105,4 (106,1) mkr. Antalet medlemmar har ökat netto med 797 (614) personer under 2014. Detta tillsammans med omläggningen av insatssystemet under 2011 har inneburit att medlemsinsatserna ökat med 76,3 (75,7) mkr.

Upplåtelseinsatserna ökade med 29,1 (30,4) mkr där huvuddelen härrör nyinflyttningar i kvarteren Tältlägret och Tant Gredelin/Tant Brun. 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 (540) 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 422,4 (370,7) mkr respektive 891,7 (838,0) mkr. 12,3 (13,6) mkr av de köandes insatser avser utträdade medlemmars insatser som är utbetalda i förskott i form av utträdeslån.

### UTBLICK 2015

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,7 procent.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till drygt 600 mkr (med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Externa finansieringsbehovet uppskattas till cirka 250–300 mkr.
- Nya 1-åriga kreditfaciliteter har förhandlats fram, omfattande totalt 300 mkr.
- En ökad upplåningsvolym men lägre räntenivåer innebär sammantaget att totala räntekostnader förväntas minska med omkring 6 mkr jämfört med 2014.
- Budgeterat resultat för 2015 understiger 2014 års utfall med cirka 15 mkr.



### Läs hela årsredovisningen!

Du kan läsa den fullständiga årsredovisningen på SKBs webbplats [www.skb.org](http://www.skb.org) under rubriken Om SKB. Årsredovisningen kan även beställas från SKB. Tel 08-704 60 00  
E-post [skb@skb.org](mailto:skb@skb.org)

## BEGREPPSFÖRKLARINGAR

### AKTIVERA – KOSTNADSFÖRA

Att en utgift aktiveras innebär att den bokförs på balansräkningens tillgångssida eftersom den bedöms ha ett värde under framtida räkenskapsår. Ett exempel är ny-, till- och ombyggnationer men även underhållsåtgärder som bedöms väsentligt förbättra en eller flera komponenter i en fastighet jämfört med före åtgärden. En utgift som ska kostnadsföras bokförs på resultaträkningen eftersom den inte har något varaktigt värde. Exempel på fastighetsåtgärder som kostnadsföras är reparationsåtgärder och enklare underhåll.

### MEDLEMSINSATS

Medlemsinsatsen uppgår till max 25 000 kronor varav 20 000 kronor är ett obligatoriskt bosparande (1 000 kronor/år). När utdelning sker sparas även dessa som medlemsinsats upp till ytterligare 5 000 kr.

### UPPLÅTELSEINSATS

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. För dem som 2014 flyttade in i en lägenhet producerad före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 540 kr/kvm. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till max 10 procent av produktionskostnaden. För en trerumslägenhet i nybyggda kvarteret Tältlägret var insatsen 2014 cirka 209 000 kronor.

### MEDLEMMARS MEDEL

Medlemmars medel är pengar som disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2014 utgick ingen ränta på medlemmars medel.

### RESERVFOND

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

### 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 övriga villkor 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 (före år 2000) så kallades detta insatsränta. I praktiken utgörs utdelningen även nu av en ränta på medlemsinsatsen. SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2014 låg på 1 procent, kan ingen utdelning ske för 2014.

## SKBs STYRELSE

### Ordinarie ledamöter

Håkan Rugeland, *vice ordförande*, Björn Lindstaf, Staffan Elmgren, Johan Ödmark, Linda Kynning, Agneta Persson, Eva Nordström, *vd*, Mats Blomberg, *personalrepresentant (kollektivanställda)*, Birgitta Lundqvist, *personalrepresentant (tjänstemän)*

### Suppleanter

Mona Finnström, Sune Halvarsson, Aud Sjökvist, Lars Radesäter, *personalrepresentant (tjänstemän)*

RESULTAT OCH BALANSRÄKNING	2014	2013
<b>RESULTATRÄKNING, TKR</b>		
Hysesintäkter	634 510	603 889
Övriga intäkter	23 135	22 711
<b>Nettoomsättning</b>	<b>657 645</b>	<b>626 600</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Driftkostnader	-236 917	-232 081
Underhållskostnader	-51 020	-51 335
Tomträttsavgälder	-33 760	-32 118
Fastighetsavgift/-skatt	-13 369	-13 027
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-335 066</b>	<b>-328 561</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>322 579</b>	<b>298 039</b>
Fastighetsavskrivningar	-121 898	-117 756
<b>Bruttoresultat</b>	<b>200 681</b>	<b>180 283</b>
Central administration och medlemservice	-44 220	-39 904
<b>Rörelseresultat</b>	<b>156 460</b>	<b>140 379</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	551	638
Räntekostnader och liknande resultatposter	-81 177	-86 236
<b>Årets resultat</b>	<b>75 835</b>	<b>54 781</b>
<b>BALANSRÄKNING, TKR</b>		
Anläggningstillgångar	5 313 668	5 008 027
Omsättningstillgångar	91 822	99 857
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 405 490</b>	<b>5 107 884</b>
Eget kapital	2 271 157	2 089 943
Medlemmars medel	73 998	76 298
Långfristiga skulder	1 498 231	1 280 921
Kortfristiga skulder	1 562 104	1 660 722
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>5 405 490</b>	<b>5 107 884</b>
<b>ÖVRIGA UPPGIFTER</b>		
Yta bostäder per 31 december, kvm	538 159	517 043
Yta lokaler per 31 december, kvm *)	48 464	49 139
Färdigställda fastigheters bokförda värde, tkr	4 753 527	4 159 975
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, tkr	2 888 420	2 763 721
Avskrivningar totalt, tkr	126 525	122 018
*) Minskning av lokalyta 2014 beror på kommande rivning av kv Basaren.		

NYCKELTAL	2014	2013
<b>LÖNSAMHET</b>		
1 Fastigheternas direktavkastning, %	7,2	7,1
2 Avkastning på totalt kapital, %	3,0	2,9
3 Avkastning på eget kapital, %	3,5	2,7
<b>KAPITAL, FINANSIERING OCH INVESTERING</b>		
4 Soliditet, %	42,0	40,9
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, % Investeringar, mkr	55,0	55,9
432	512	
<b>RISKBEDÖMNING</b>		
6 Justerad ränteteckningsgrad, ggr	3,5	3,1
<b>FÖRVALTNING</b>		
7 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,2	0,0
8 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	5,1	1,6
9 Hyra bostäder kr/kvm	1 100	1 073
10 Driftkostnader, kr/kvm	404	410
10 Underhållskostnader, kr/kvm	87	91
10 Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	479	480
<b>PERSONAL</b>		
Medelantal anställda	128	126
Personalomsättning, %	5	6
<b>ÖVRIGA UPPGIFTER</b>		
Boende medlemmar	7 537	7 340
Köande medlemmar	77 007	76 407
Totalt antal medlemmar	84 544	83 747
11 Årsavgift för medlem över 18 år, kr	250	250
11 Årsavgift för medlem upp till 18 år, kr	125	125
Antal lägenheter	7 654	7 474
Omflyttning, % av antal lgh	13	10
Lägenhetsbyten totalt	87	50
därav externt	20	17
därav internt	67	33

#### DEFINITIONER

- Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.
- Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
- Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.
- Fastighetslån/kontokrediter i procent av bokfört värde fastigheter inkl pågående ny- och ombyggnader.
- Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter plus summa avskrivningar dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.
- Hysesbortfall (bostäder) i procent av total hyresintäkt (bostäder).
- Hysesbortfall (lokaler) i procent av total hyresintäkt (lokaler)
- Genomsnittlig bostadshyra vid årets ingång exklusive nyinflyttade fastigheter.
- Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrningsbar bostads- och lokalyta.
- Sedan 2011 bestäms årsavgiften utifrån medlemmens ålder och ej som tidigare mellan huvudmedlem och familjemedlem.

#### Läs hela årsredovisningen!

Du kan läsa den fullständiga årsredovisningen på SKBs webbplats [www.skb.org](http://www.skb.org) under rubriken Om SKB. Årsredovisningen kan även beställas från SKB. Tel 08-704 60 00, e-post [skb@skb.org](mailto:skb@skb.org).



Vi vill göra dig som läsare uppmärksam på att detta är **förkortade** versioner av motioner och utlåtanden. Den fullständiga lydelsen finns i motionshäftet och kan läsas på SKBs webbplats. Du kan även kostnadsfritt beställa en tryckt version från SKB. Exemplar av motionshäftet kommer också att finnas i kvarterslokalen vid respektive kvarters ordinarie medlemsmöte och på köande medlemmars medlemsmöte.

### 1. Partipolitiskt eller religiöst ställningstagande

av Åsa Janlöv, Kjell Jakobsson, Gunilla Persson, Bengt Persson, Bo Norrbom, Carl Henric Bramelid, Helmi Köhler och Bertil Nyman, fullmäktige köande, samt Göran Lindh, Göte Långberg, Thomas Linderstål, Kristina Harbom och Ulla Anden, fullmäktigesuppleanter köande

**Motionärerna** konstaterar att SKBs ändamål är att bygga och förvalta bostäder med kooperativ hyresrätt. I frågor som rör detta kan SKBs stämma fatta beslut. SKBs förening skall vara politiskt och religiöst obunden. Detta borde framgå av stadgertexten. Motionärerna yrkar att stadgarna på lämpligt ställe kompletteras med texten: "SKBs förening är partipolitiskt och religiöst obunden".

**Styrelsens utlåtande**, se motion 2.

### 2. Markera tanken att människor kan hyra bostad på lika villkor

av Magnus Thelin, fullmäktig Gröndal

**Motionären** anför att det i SKBs stadgar idag inte finns någon markering av tanken att rätten att hyra bostad samt rätten att delta i föreningsverksamheten ska vara oberoende av ras, religion, sexuell läggning, hudfärg, politisk övertygelse eller statstillhörighet. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar bifalla aktuell motion om att SKBs stadgar ska kompletteras med en markering att rätten att hyra bostad samt rätten att delta i föreningsverksamheten ska vara oberoende av ras, religion,

sexuell läggning, hudfärg, politisk övertygelse eller statstillhörighet.

### Styrelsens utlåtande över motionerna 1 och 2

Styrelsen stödjer motionärernas tanke att SKB ska vara en förening där medlemskap inte ska få nekas på diskriminerande grund.

Inom svensk föreningspraxis har vissa föreningar valt att tydligt reglera i sina stadgar att föreningen är t.ex. politiskt eller religiöst obunden. Andra organisationer har valt att inte utskryta något alls om detta i stadgarna men står ändå för samma ställningstagande. Dock anser styrelsen att det kan vara lämpligt med en skrivning i stadgarna angående SKBs ståndpunkt. Vi kommer att ta förslaget i beaktande vid nästa genomgång av stadgarna.

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

### 3. Snart 100 SKB ljus tända - som kan firas med schysst fika?

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande och suppleant valberedningen

**Motionären** yrkar att SKB ska erbjuda medlemmarna fairtradecertifierat kaffe (te) vid de träffar vi möts. Det är ingen märkesmärkning men en produktmärkning som säkrar att det bl.a. getts en minimilön, bra arbetsvillkor och att inga barn medverkat vid hantering av bönorna. Att ha ett sådant beslut för våra medlemmar - inte minst med tanke på alla barn som är medlemmar - ligger i tiden.

**Styrelsen** anser att motionärens idé är en god. Redan idag

köper SKB in fairtrade-certifierat kaffe till både huvudkontoret och fastighetsskötarkontoren i våra kvarter. I framtiden kommer vi i den mån det är möjligt efterfråga fairtrade-certifierat kaffe även på externa sammankomster som exempelvis föreningsstämma och fullmäktigedag.

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

### 4. Dokumentation av samtliga närvarande på SKB:s ordinarie stämma

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** anför att det skulle vara värdefullt om samtliga deltagare på SKB:s ordinarie stämma en gång per år finns med protokollet i en förteckning övriga deltagare med rubrikerna: styrelseledamöter, revisorer, förtroendevalda, anställda och åhörare. Motionären yrkar att fullmäktige beslutar att en närvaroförteckning med rubrik *Övriga deltagare* bifogas stämmoprotokollet och att denna förteckning är indelad i rubrikerna *styrelseledamöter, revisorer, förtroendevalda, anställda och åhörare*.

**Styrelsen** anför att fullmäktiges namn finns alltid bifogat till stämmoprotokollet. Listan utgår därvid röstlängden. En röstlängdsfunktion är att visa att stämman är beslutsmässig. Fullmäktigesuppleanter som ej tjänstgör på stämman finns också speciellt nedtecknade i aktuell lista. Styrelse och revisorer förutsätts alltid vara närvarade eftersom de är föredragande. Att till protokollet bilägga information om övriga närvarande

förtroendevalda, tjänstemän eller åhörare är inte brukligt. Enligt svensk föreningspraxis bifogas endast röstlängden till stämmoprotokollet. Styrelsen anser inte att det finns behov att komplettera protokollet med den information som motionären efterfrågar.

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

### 5. Vem deltar i ordinarie mötet för SKB:s majoritet-kömedlemmar?

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** anför att protokollsanteckningar för ordinarie mötet då val sker saknar närvarolista som bilaga trots att det utses en justeringsman/kvinna. Vilka medlemmar som är närvarande och röstar in representanter för de 76 273 medlemmarna vet vi inte. Vidare menar motionären att väljarna inte ska vara anonyma i en ekonomisk förening. Boendemedlemmarna är inte anonyma för varandra. Varje år får kvartersråden en lista över samtliga medlemmar som bor i fastigheten/kvarteret. Ett kompletterande demokratiskt krav är att de valda, oavsett om de är fullmäktige eller suppleanter, ska lämna sitt telefonnummer och e-postadress till föreningssekreteraren att skriva in i förtroendevaldas register. Motionären yrkar att fullmäktige beslutar **att** närvarolista med medlemmarnas namnteckning och förtydligande upprättas vid entrén till ordinarie mötet för kömedlemmar och bifogas protokollet samt **att** alla valda förtroendemedlemmar för köfullmäktige resp. suppleanter på namnlistorna lämnar

telefonnummer och e-post adress.

**Styrelsen** har i tidigare motion besvarat motionärens yrkande och ställningstagandet är fortfarande detsamma. Att utöka medlemskontrollen vid de köandes ordinarie medlemsmöte genom att skriva upp namn och medlemsnummer på en lista som ska bifogas protokollet innebär en onödig tidsåtgång och byråkrati. Alla köande medlemmar som deltar på ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar måste idag visa upp ett giltigt medlemsbevis. Detta får anses som tillräckligt. Ovanstående hantering följer lagstiftning, föreningens stadgar och föreningspraxis.

Av hänsyn till de förtroendevaldas integritet har SKB hittills valt att endast publicera de telefonnummer och mailadress till de fullmäktige som givit sitt medgivande till detta. Dock håller styrelsen med motionären om att det är viktigt att de förtroendevalda är nåbara för alla medlemmar. SKB har i skrivelser till fullmäktige påpekat vikten av att de lämnar sina kontaktuppgifter. Att göra publiceringen tvingande anses dock i dagsläget inte aktuellt.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta **att** avslå första att-satsen samt **att** anse andra att-satsen besvarad.

#### 6. Vem blir föreslagen (nominerad) till förtroendeposter? Är det hemligt?

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** yrkar att fullmäktige beslutar **att** samtliga nomineringar som kommit in till SKB läggs ut läsbart för medlemmar på SKB:s hemsida under rubriken: Årets inkomna nomineringar. De bör vara sorterade mot de uppdrag som de har nominerats till, **att** de av valberedningen utvalda nomineringarna senast 3 (tre) veckor före föreningsstämman läggs ut på SKB:s hemsida under rubriken: Valberedningen har nominerat följande personer, **att** de av

valberedningen nominerade personerna bör kort presentera sig på stämman, enligt ovan beskrivning, och svara på eventuella frågor från fullmäktigeledamöterna, allt ska ske före valet.

**Styrelsen** anför att fullmäktige idag informeras senast två veckor före stämman om de av valberedningen föreslagna nomineringarna till styrelse, hyresutskott och revision. Informationen skickas ut tillsammans med kallelse till föreningsstämman. Styrelsen anser att denna information bör kunna publiceras på hemsidan vid samma tid. Att komplettera listan med de ej föreslagna nomineringarna är inte helt okomplicerat eftersom dessa personer av integritetsskäl kanske inte längre vill stå med. En kort presentation av de av valberedningen föreslagna nomineringarna på föreningsstämman är en god idé och bidrar till att fullmäktige på ett bättre sätt ska kunna fatta sina beslut i valfrågan.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta **att** anse första att-satsen besvarad samt **att** bifalla andra och tredje att-satsen.

#### 7. Yttrandefrihet

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** anför att motioner till den årliga fullmäktigestämman ska tryckas i SKB-tidningen "Vi i SKB" utan att ord byts ut, utan att meningar görs om, utan att innehållet till följd av förvaltningens omskrivningar och förkortningar gör motionens innehåll meningslöst. Det är inte en "service" (som det påstås) att förvanska medlemmarnas motioner. Motioner är medlemmarnas förslag till utveckling av föreningens verksamhet: boendeekonomi, standard, nybyggnation och förvaltning. Ledningen och styrelsen ska respektera läsarna och medlemmarna som skriver. Motionären yrkar att fullmäktige beslutar att svenska grundlagen, regeringsformens 2 kap. samt regeringsformens

2:10 följs i SKB samt att alla motioner i sin helhet trycks i "Vi i SKB".

**Styrelsen** anför att det är SKBs fullmäktigeledamöter som diskuterar och fattar beslut på föreningsstämman. Som beslutunderlag finns de handlingar som tillställs varje ledamot. När det gäller motionsbehandlingen är det motionshäftet som utgör beslutsunderlag. Motionshäftet redovisar samtliga motioner liksom styrelsens utlåtanden i oavkortat skick. Övriga medlemmar i föreningen har också möjlighet att ta del av motionstexterna genom att motionshäftet finns publicerat på SKBs hemsida. Det går också bra för medlemmar att få motionshäftet hemskickat av SKBs förvaltning. Därutöver distribueras motionshäftet i ett stort antal till varje kvarterslokal. Det betyder att de medlemmar som vill lätt kan ta del av samma material som fullmäktiges ledamöter. I tidningen Vi i SKB anges mycket tydligt att motionerna publiceras i förkortad form. Dessutom anges tydligt var medlemmar kan ta del av motionerna i oavkortat skick. Av miljömässiga och ekonomiska skäl är det inte heller lämpligt att trycka en separat bilaga som motionären föreslår.

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

#### 8. SKB, valberedningens arbete för jämställd styrelse

av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret

**Motionären** anför att SKB år 2015 behöver en tydligare utformning av jämställdhetsarbetet. SKB bör ligga i framkant när det gäller att arbeta för jämn könsfördelning. I Svensk kod för bolagsstyrning, utgiven av Kollegiet för svensk bolagsstyrning, har ett förtydligande gjorts avseende valberedningens arbete för en jämn könsfördelning. Motionären yrkar att medlemsstämman beslutar **att** en jämn könsfördelning ska eftersträvas i styrelsen såväl som i andra

föreningens organ, **att** Valberedningen ska i förslag till styrelse motivera sitt förslag mot bakgrund av att jämn könsfördelning eftersträvas, **att** valberedningen på stämman ska lämna en redogörelse för hur dess arbete har bedrivits och motivera sina förslag, särskilt mot bakgrund av att en jämn könsfördelning ska eftersträvas samt **att** de krav och riktlinjer som olika stämmor antagit för valberedningens arbete) sammanfattas i formella anvisningar/riktlinjer. Detta som komplement till stadgarna.

**Styrelsen** konstaterar att motionären refererar till 2014 års motion nr 33 som behandlade jämställdhet i SKBs styrelse och andra förtroendeorgan. Styrelsen delar motionärens uppfattning att frågan är av mycket stor betydelse. Företagsledningen arbetar aktivt med att försöka uppnå en jämn könsfördelning vid rekryteringsprocesser och valberedningens arbete är mycket noga underbyggt och strävan att finna kandidater för att erhålla jämställdhet styrelse och andra förtroendeorgan finns redan idag. Sammanfattningsvis kan sägas att SKB redan idag arbetar efter motionärens målsättning.

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

#### 9. Om sammansättning av valberedning

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig köande och ledamot i valberedningen, samt Åsa Janlöv, fullmäktig köande och suppleant i valberedningen

**Motionärerna** anför att valberedningen i dagsläget delas upp i ordinarie och suppleanter. Skillnaden är att den ena hälften har rösträtt. Den andra hälften bara när någon av de ordinarie är borta. Dessutom är det otidligt i vilken ordning suppleanterna går in och får rösträtt, om en omröstning krävs. Denna uppdelning är onödig då suppleanterna är lika insatta som ordinarie och deltar fullt



ut i arbetet, förutom vid röstning, om det nu inträffar. Motionärerna yrkar att stadgarna skrivs om så att valberedningen består av ledamöter.

**Styrelsen** anför att sammansättningen i SKBs samtliga förtroendeorgan såsom styrelse, hyresutskott, revisorer, valberedning och fullmäktige har en uppdelning i ordinarie ledamöter respektive suppleanter. Suppleantens roll är att vid frånvaro ersätta en ordinarie ledamot. Enligt svensk föreningspraxis brukar valberedningar, på samma sätt som i SKB, vara uppdelade i ordinarie ledamöter och suppleanter. Styrelsen anser inte i dagsläget att det finns anledning att ändra sammansättningen i valberedningen.

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

#### 10. Presentations motion av styrelse kandidat Ove Seltmann 2015

av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge

**Motionären** vill föreslå stämman att rösta in Ove Seltmann i SKB styrelse som särskilt ska ta reda på och belysa samband som berör boende SKB medlemmar och verka för att sänka hyror i SKB när detta är möjligt.

**Styrelsen** anför att val av förtroendeledamöter i SKBs styrelse sker på föreningsstämman och föregås av en nomineringsprocess där alla medlemmar har möjlighet att föreslå kandidater. Att motionera i frågan är således fel forum.

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

#### 11. Pension

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** anför att en kooperation ser till medlemmens hela ekonomi - men koncentrerar sig på en del. I medlemmens ekonomi ingår inkomster som pension.

Svenskarnas pensionsfonder har beslutats av staten och pengarna skall betalas tillbaka till svenskarna. Motionären hemställer att SKBs fullmäktige uttalar som sin egen åsikt att pensionsfonderna återställs till sitt fulla värde enligt angivet kalkylark: <http://skb.syntes.be/AP-fondenTotal561-2013.xls>

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

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

#### 12. Demokratin i SKB och vad som är en levande förening av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

**Motionären** anför att man på SKBs hemsida kan läsa att 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. I senaste årsredovisning sägs också att "SKB är en levande förening". Men det förklaras som 1) minst 83 i nöjdhetsindex för hyresmedlemmar, 2) ingen minskning av antalet föreningsmöten och deltagare, 3) fungerande kvartersråd i varje kvarter och 4) att medlemmarna får bra information. Inget sägs om det som rimligen är det viktigaste: möjligheten till inflytande dels i kvarteren, dels genom motioner. Pekar detta på att styrelsen vill uppmuntra föreningsverksamheten, i kvarteren och genom motioner, så att SKB verkligen är en levande förening? Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att revidera målet om

en "levande förening" så att det inkluderar sådant som verkligen innebär inflytande för och engagemang från medlemmarna.

**Styrelsen** anför att SKB i högsta grad är en levande förening med ett stort engagemang från många medlemmar. Inte minst våra medlemsenkäter till både boende och köande visar på detta med stor svarsfrekvens och höga betyg. Frågor där omfattar även demokrati och våra kommunikationskanaler. I kvarteren finns betydande möjlighet till inflytande bla genom våra kvartersråd som i dag finns representerade i de allra flesta av våra förvaltningsenheter. Dessutom inbjuds kvartersråden till en budgetdialog med förvaltningen och har därmed möjlighet till inflytande över planerade underhållsåtgärder i kvarteret där man bor. Att motionsverket används mer och mer av våra medlemmar är också mycket tydligt. Antalet motioner till SKB har stigit för varje år i och med att föreningen växer. I år har hela 77 motioner inkommit.

Samtliga medlemmar i SKB, både hyres- och kömedlemmar, inbjuds också till det ordinarie medlemsmötet varje år. Här ges förutom möjlighet att välja fullmäktige också tillfälle till engagemang och diskussioner. I SKBs femåriga affärsplan finns också inskrivet ett specifikt mål om att SKB ska vara en levande förening. Målet ska mätas genom enkätundersökningar.

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

#### 13. Demokratin i SKB och transparens och öppenhet av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

**Motionären** anför att när man arbetar demokratiskt är det viktigt med insyn och öppenhet - att se till att medlemmarna i föreningen har god tillgång till information. I SKB är styrelseprotokollen och protokoll från hyresutskottet hemliga. De enda handlingar

från stämman som publiceras på hemsidan är protokoll och motionshäften. I motionshäftena ingår styrelsens förslag. Förslag om val och information om nominerade finns inte heller på hemsidan ej heller stämmans arbetsordning. Motionären yrkar **att** föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att se till att samtliga förslag som behandlas på föreningsstämman publiceras på hemsidan samt **att** ge styrelsen i uppdrag att även i övrigt arbeta för ökad öppenhet och transparens inom SKB.

**Styrelsen** anför att SKB är en kooperativ förening som i detta avseende följer svensk föreningspraxis. Därav är styrelseprotokoll och även protokoll från hyresutskottet ej offentliga för medlemmarna. Motionshäfte med styrelsens utlåtanden publiceras på hemsidan. Styrelsen ser inget hinder att även övriga stämmandlingar som exempelvis föreslagna nomineringar och arbetsordning ska finnas tillgängliga på hemsidan vid samma tid som kallelsen skickas ut, d.v.s. cirka 3 veckor före stämman.

Alla handlingar finns inte tillgängliga i pappersform på föreningsstämman. Dessa är utskickade till samtliga fullmäktige i samband med kallelse och de förväntas att ta med sig dessa till mötet. Att skriva ut hundratals exemplar av alla handlingar är inte försvarbart av vare sig ekonomiska eller miljömässiga skäl. Dock finns ett antal exemplar för t.ex. åhörare som inte fått informationen tillsänt sig.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta **att** bifalla första att-satsen samt **att** anse andra att-satsen besvarad.

#### 14. Demokratin i SKB och vikten av diskussion av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

**Motionären** anför att man för att kunna fatta bra beslut behöver diskutera. Det räcker inte med att läsa en välskrivna

motion. Den kan aldrig ta upp allt. Den kan aldrig besvara de frågor som andra medlemmar har. För tio år sedan var antalet motioner lägre, och då kunde man diskutera dem på en stämma en vardagskväll. Även om förhandlingarna genomförs helt utan paus från 18 till 22, vilket egentligen är orimligt, blir det bara ungefär tre minuter i snitt per motion. Om föreningsstämman hölls en lördag skulle det finnas mer tid för diskussion. Förslag om detta har framförts tidigare men förslaget har avstyrts av styrelsen och avslagits av stämman. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att uppdraga åt styrelsen att starkt överväga att förlägga ordinarie föreningsstämma till en lördag.

**Styrelsen** anför att frågan om föreningsstämman ska förläggas till en lördag har varit uppe vid flera tillfällen. Fullmäktige har dock varje gång beslutat att inte ändra tiden för stämman från vardagskväll till helgdag. Att låta antalet motioner styra stämman mot att bli tidsmässigt längre behöver i sig inte vara en fördel ur demokratisk synpunkt. Fullmäktige har goda möjligheter att före stämman delta i diskussioner avseende de beslut som ska fattas. Vid både ordinarie medlemsmöten och även motionsmötet ges denna möjlighet till både fullmäktige och motionärer. Som underlag till beslut finns motionshäfte och årsredovisning. Om ledamöterna är väl pålästa och har deltagit i förberedande möten bör en vardagskväll vara tillräcklig för hinna fatta aktuella stämmobeslut.

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

### 15. Demokratin i SKB och yttrandefriheten

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

**Motionären** anför att vid förra årets stämma behandlades en motion (nr 30) om att uttala sig mot ägarlägenheter. Men motionens andra att-sats var:

”att SKBs ledning i framtiden avvisar motioner med förslag på att införa ägarlägenheter innan de trycks eller läggs ut på nätet.” Det är ett uppseendeväckande förslag. Ska SKB börja censurera motioner i en viss fråga? Vilken är nästa fråga som drabbas av censur i så fall? Hur kan man över huvud taget föreslå något som innebär censur av motioner? Styrelsen skrev att det inte är möjligt att avvisa motioner. Men man skrev inget om att förslaget skulle innebära en inskränkning av motionsrätten och yttrandefriheten. Man behandlade det hela som en praktisk fråga och verkade inte se ideologin. SKB:s dåvarande ordförande Lars Rådth sade något om att motionsrätten är en grundläggande rättighet men yrkade ändå bifall till styrelsens utlåtande. Men utlåtandet innebar inte något avståndstagande från förslaget om censur. Tvärtom fanns där den tveksamma formuleringen ”Någon begränsning av medlems motionsrätt är inte aktuell” – som om en sådan begränsning kunde bli aktuell senare. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att uttala att yttrandefriheten är viktig inom SKB:s demokrati och ska värnas.

**Styrelsen** anför att i utlåtandet avseende motion 30, år 2014 uttalade styrelsen att ” någon begränsning av medlems motionsrätt är inte aktuell. Att avvisa motioner är inte möjligt. Motion skall enligt § 26 behandlas på föreningsstämma”. Med detta uttalande avsåg styrelsen att förmedla att yttrandefriheten är mycket viktig inom SKBs demokrati och skall värnas.

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

### 16. Demokratin i SKB, protokoll och ordförandeskap

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

**Motionären** anför att protokollföring och ordförandeskap är en viktig del i demokratin. Vid de två senaste stämmorna

har motionären haft motioner om detta (nr 25 år 2013 och 38 år 2014). Motionären menar att det finns anledning att återkomma i år, även om det skett förbättringar på vissa punkter. Till exempel är samtliga talare namngivna, och det anges vilken funktion de har respektive vad de representerar. Dock har motionären noterat anmärkningar som ibland avser protokollföringen, ibland hur ordförandeskapet utövades. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar 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** hänvisar till tidigare utlåtande och anför att de inte har ändrat uppfattning i frågan. Stämмоordföranden leder arbetet vid stämman och stämмоsekreteraren utformar protokollet på det sätt som denna anser riktigt, med hänsyn tagen till de regler som stämman beslutade 2008. På SKBs föreningsstämmor förekommer en mycket stor mängd ärenden som skall behandlas. Deltagarna är många, liksom de inlägg och yttranden som görs. Styrelsen inser svårigheten för stämмоordföranden och stämмоsekreteraren att i detalj fånga upp allt som sker. Styrelsen anser dock att utformningen av stämмоprotokollet från 2014 ger en rättvisande bild av vad som beslutats vid föreningsstämman.

Styrelsens uppfattning är att valberedningen redan idag arbetar på det sätt som motionären yrkar. Det vill säga att den ordförande som föreslagits har haft nödvändig kompetens i fråga om att leda mötesförhandlingar samt varit inställd på att agera opartiskt och i enlighet med stadgar och god mötespraxis.

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

### 17. Demokratin i SKB och respekt för demokratins regler

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

**Motionären** anför att i tidigare års motioner har funnits tveksamma yrkanden, liksom fall där yrkanden saknats eller varit ofullständiga. I sådana fall bör styrelsen – i praktiken först förvaltningen – tala om för motionären att yrkandet inte är korrekt formulerat och ge motionären möjlighet att korrigera yrkandet. Därefter kan man behandla motionen.

Vidare anför motionären att det på hemsidan står: ”Om en motion ska ställas från ett kvartersråd ska ni skicka in ett protokoll, som visar att beslutet att ställa sig bakom motionen togs som ett majoritetsbeslut vid ett kvartersrådsmöte. Alternativet är att samtliga medlemmar i kvartersrådet skriver under motionen.” Det är bra, eftersom bestämmelser om motion från kvartersråd saknas i stadgarna. Men det räcker inte med att ett protokoll skickas in, utan från SKB:s sida måste man kontrollera att protokollet är korrekt och faktiskt anger att kvartersrådet står bakom motionen. Och kvartersrådet behöver förstås besluta och skicka in protokoll.

Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att se över de praktiska rutinerna vid motionshantering så att de formella krav som gäller uppfylls.

**Styrelsen** anför att det i stadgarna inte finns någon regel att en motion måste innehålla ett yrkande. I de fall där motionen ger mycket knapphändig information om vad fullmäktige ska ställning till brukar förvaltningen redan idag kontakta motionären för ett förtydligande eller omformulering av motionen.

På SKBs hemsida samt i oktobernumret av medlemstidningen ”Vi i SKB” finns publicerat en rekommendation för hur en medlem bör skriva en motion för att stämman ska



kunna ta ställning till den. På hemsidan kan man dessutom ladda ned en motionsmall. Det är en alltför grannliga uppgift att ingripa i formuleringar avseende motioner. SKB ska inte lägga sig i hur en medlem skriver en motion. Dock bör fullmäktige som motionären föreslår kunna besluta att lägga motionen till handlingarna om det inte framgår vad som ska behandlas. Angående formella krav för motionshanteringen följs dessa helt.

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

### 18. Demokratin i SKB och fullgörande av uppdrag

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

**Motionären** anför att en uppgift som styrelsen har är att behandla de motioner som medlemmarna skickar in. Styrelsen avger yttranden med förslag och ska sedan kunna motivera och försvara dessa ställningstaganden. Motionerna till stämman behandlas först vid ett särskilt möte, motionsmötet. Men vid det mötet deltar numera i stort sett bara tjänstemän. Man får alltså inte träffa de personer som ansvarar för yttrandena och som ska kunna försvara dem. I stället får man träffa tjänstemän från SKB, som inte alls har ansvaret eller uppgiften att försvara dessa förslag. Än värre är det som hände vid förra årets stämma. Fem styrelseledamöter gick enligt protokollet upp som föredragande under sex motionspunkter, och ytterligare två, ordföranden och VD, gick upp under ytterligare tre punkter. Men under fem motionspunkter var det bara en anställd utan förslagsrätt som gick upp. Men i protokollet är han märkligt nog antecknad som "förvaltningschef SKB och styrelsens föredragande". Att anställda får yttra sig över huvud taget regleras genom en formulering i § 24 femte stycket i stadgarna. Att en anställd inte kan vara styrelsens föredragande är självklart. En föredragande från styrelsen som får

förhinder kan ersättas bara av en annan styrelseledamot. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att uttala att styrelsen behöver ta bättre ansvar för behandlingen av motioner.

**Styrelsen** anför att motionsmötet sedan flera år tillbaka har delats upp i tre grupper för att samtliga motioner ska hinna behandlas. Det är brukligt att åtminstone en representant från styrelsen ingår i varje grupp. Dessutom deltar styrelsen också i ett stort antal ordinarie medlemsmöten i alla våra förvaltningsenheter samt i det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. Styrelsen deltar också på föreningsstämman. Att en tjänsteman under förra årets stämma yttrade sig under några motionspunkter följde sig av att ansvarig styrelseledamot fått förhinder. Därmed var tjänstemannen den som på absolut bästa sätt kunde förklara styrelsens utlåtande. Lars Råd, SKBs dåvarande ordförande, hade i ett tidigt stadium yrkat på bifall av styrelsens samtliga förslag och därmed utgjorde det inte något hinder att tjänstemannen gick upp under dessa motionspunkter.

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

### 19. Förtydligande i stadgarna om valbarhet till fullmäktig

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

**Motionären** anför att formuleringarna i SKB:s stadgar om vilka som får väljas som fullmäktige är ofullständiga och otydliga. I § 14 tredje stycket står det: *Till fullmäktig, styrelseledamot, ledamot i hyresutskottet eller valberedningen eller suppleant för sådan person kan endast väljas medlem.* Det innebär att man måste vara medlem för att väljas till fullmäktig. Men det står inget om att den som väljs som fullmäktig för en viss förvaltningsenhet måste bo i den förvaltningsenheten och inget om att en fullmäktig för köande ska vara köande. Detta

måste vara ett rent förbiseende. Man kan jämföra med vad som sägs i § 20: *Fullmäktig eller suppleant förlorar omgående detta uppdrag om han/hon under mandattiden övergår från att hyra till att inte hyra lägenhet i föreningens hus eller vice versa. Detsamma gäller om han/hon flyttar till annan förvaltningsenhet.* Skrivningarna i § 14 och § 20 bör alltså förtydligas. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att ändra § 14 tredje stycket och § 20 första stycket 3 i SKB:s stadgar enligt angivet förslag.

**Styrelsen** anför att det i SKBs stadgar § 20 framgår om när en medlem förlorar sitt uppdrag som fullmäktig i SKB. Läser man både § 14 och § 20 tillsammans finns inte utrymme för feltolkningar. Dock anser styrelsen som motionären påpekar att reglerna kan göras tydligare i framtiden. SKB kommer att ta förslaget i beaktande vid nästa genomgång av stadgarna.

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

### 20. Angående ändring av lag: Kooperativ Hyresrätt

Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** anför att det finns cirka 120 kooperativa hyresrättsföreningar i Sverige. För att de boende medlemmarna i dessa inte skall hamna i samma sits, som SKBs boende medlemmar, om 100 år, måste lagen om kooperativ hyresrätt skrivas om. Idag stödjer den en ideologi som inte är demokratisk. Motionären beskriver i punktform vad lagen ska ange (se motionshäftet för motionens fullständiga text). Motionären yrkar att fullmäktige beslutar **att** ändra stadgarna i enlighet med ovanstående **att** hos lämplig myndighet hemställa om lagändring enligt ovan ställda riktlinjer.

**Styrelsen** anför SKB är en förening med både boende och köande medlemmar. Detta har varit en förutsättning för att

framgångsrikt kunna driva verksamheten. Styrelsen anser att föreningens stadgar liksom lagen om kooperativ hyresrätt på det hela taget fungerar på ett bra sätt och ser därför inget skäl att de förändringar som motionären föreslår ska genomföras.

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

### 21. Angående SKBs medlemsenkäter

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande och suppleant i valberedningen, Bengt Persson, fullmäktig köande, samt Tomas Linderstål, Ulla Andén och Kristina Harbom, fullmäktigesuppleanter köande

**Motionärerna** anför att i en tidigare motion till Fullmäktige (nr 8/2014) yrkades om att analysera förhållanden och utveckling i SKBs bostadkö eftersom den är en styrande parameter för nyproduktionen. Motionen avslogs med hänvisning till kommande enkätundersökning till köande medlemmar. Motionärerna saknar dock en mer övergripande målsättning och struktur i arbetet med enkäterna i allmänhet och med enkäterna till de köande i synnerhet. Med ett mer strukturerat och samordnat upplägg av enkätverksamheten kommer man att kunna göra relevanta jämförelser mellan åren och även mellan enkäterna till boende respektive köande. Med ett strategiskt synsätt kommer också urvalet och formuleringen av frågorna att bidra till en bättre analys och därmed, tillsammans med en bearbetad köstatistik, ge ett bättre underlag för framtida verksamhetsplanering.

Motionärerna yrkar att föreningsstämman beslutar **att** ta fram en målsättning och strategi för arbetet med medlemsenkäter, **att** utfallet av framtida medlemsenkäter redovisas till medlemmarna på lämpligt vis inkl. styrelsens analys och de ev. åtgärder den föranleder, **att** framtida medlemsenkäter och

logistiken kring dem utformas i samråd med företrädare för respektive fullmäktigegrupp.

**Styrelsen** anför att SKBs enkäter till de boende och köande medlemmarna har en mycket viktig funktion i SKB. De speglar medlemmarnas syn på SKBs dagliga verksamhet samt tydliggör de utvecklingsområden som organisationen har. Motionärerna efterfrågar en övergripande målsättning och struktur i SKBs arbete med enkäterna. SKB arbetar redan idag strukturerat under hela processen med enkäterna, dvs med urval och formulering av frågorna, analysen av svaren samt kommunikationen och användningen av resultaten. På såväl kvartersrådsträffar som fullmäktigedagen har resultaten presenterats. Tanken är att göra detsamma på kommande ordinarie medlemsmöte för köande medlemmar. Resultaten publiceras också på SKBs hemsida och i vår medlemstidning. På det sättet kan medlemmarna ta del av resultatet och även lämna synpunkter inför nästa enkät.

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

## 22. SKB-Org-app till både Iphone och Android

av Maria Piehl, fullmäktig köande

**Motionären** önskar en app som fungerar med samtliga drivsystem på mobil och surfplatta. Det är specifikt att kunna bevaka lediga bostäder och följa sådana ärenden.

**Styrelsen** anför att under 2014 och 2015 omarbetas www.skb.org med planerad lansering årsskiftet 2015/2016. SKBs nya hemsida kommer att ha så kallad responsiv webbdesign. Det innebär att hemsidans layout och funktioner anpassar sig till den skärmstorlek och -upplösning som besökaren har och fungerar därmed oavsett om personen kommer in via mobil, surfplatta eller dator. Att komplettera den nya hemsidan med en app för att söka lediga bostäder är därmed inte aktuellt utan

samma möjligheter fås i och med den responsiva webbdesignen. I omarbetningen av den nya webben ingår även en bevakningstjänst av lediga bostäder.

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

## 23. Information saknas.

### Tidningen "Vi i SKB" behöver omorganiseras.

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** refererar till sina motioner med samma förslag (nr 8 år 2011 och nr 29 år 2012) och föreslår att tidningen "Vi i SKB" omorganiseras och blir ett föreningsorgan för alla medlemmar med ett nytt redaktionsråd. Det nya redaktionsrådet kan ta fram ett förslag/dummy av nya tidningen och visa på hemsidan. I den modernare tidningen vill vi medlemmar att det finns plats för insändare och artiklar från medlemskåren. Motionären yrkar att fullmäktige beslutar att tidningen "Vi i SKB" omorganiseras och blir ett föreningsorgan med ett redaktionsråd som består av SKB medlemmar, en redaktör och någon anställd.

**Styrelsen** anför att innehållet i Vi i SKB speglar SKBs beslutade verksamhet inom områdena ekonomi, förvaltning, byggande och föreningsverksamhet och att det är den verkställande organisationens uppdrag att producera tidningen. I den senaste medlemsenkäten som genomfördes hösten 2014 ansåg 95,2 procent av SKBs kömedlemmar att informationen i Vi i SKB är mycket bra eller ganska bra. Motsvarande siffra för hyresmedlemmarna är 96,4 procent. Dessa siffror visar att SKBs medlemmar är nöjda med tidningen.

Som motionären själv refererar till har två liknande motioner från samma motionär behandlats av föreningsstämman 2011 och 2012. Båda gångerna beslutade föreningsstämman i enlighet med styrelsens förslag att anse motionen

besvarad och att säga nej till en särskild redaktionskommitté för Vi i SKB.

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

## 24. SKB FAQ

av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet

**Motionären** anför att regler i föreningen kan vara svåra att begripa för en icke påläst. Vad gäller t.ex. vid medlemsansökan och lägenhetsbyte. Motionären vill se att SKB förenklar för både nuvarande medlemmar, förvaltning och utomstående intressenter. Ett bra sätt att visa på hur föreningen fungerar för alla och envar är att påbörja byggandet av FAQ på hemsidan. Med detta kan intresserade på egen hand söka fakta och få svar via FAQ. I ett framtida FAQ visar föreningen via profileringen upp hur SKB vill visa sig. FAQ kommer även att visa vilken information som söks mest. Via detta kan föreningen se möjligheter till framtida förbättringar. Och ett FAQ blir ett instrument som att visar att SKB välkomnar alla som vill vara med. Motionären yrkar att SKB påbörjar bygget av ett FAQ.

**Styrelsen** anför att en omarbetning av www.skb.org pågår och lansering är planerad till årsskiftet 2015/2016. Motionären efterfrågar en "FAQ" (Frequently Asked Questions). SKBs motsvarighet kallas "Frågor & svar". I projektet ingår att vidareutveckla och förbättra avdelningen "Frågor & svar" som idag, något felplacerad, återfinns under rubriken "Sök bostad".

I vidareutvecklingen av dagens Frågor och svar gör SKB en sammanställning av vanliga frågor som inkommer till skb@skb.org och SKBs växel samt till SKBs personal. Parallellt med detta undersöks även statistik från www.skb.org. I statistiken kan till exempel utläsas antal besökare på respektive sida, vilka vägar besökarna tar för att finna

information och vilka sidor som besöks/inte besöks. Även detta ger ett bra underlag till såväl framtida menyer och rubriksättning på hemsidan som till innehållet i Frågor och svar. En annan viktig del i SKBs omarbetning av hemsidan är en översyn av samtliga texter. Målet är att föreningens funktioner och regler ska hittas lättare och även förklaras på ett enklare sätt.

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

## 25. Förenkling av insatssystemet

av Carl Henrik Bramelid, fullmäktig köande och ledamot i valberedningen

**Motionären** anför att syftet med motionen är att SKB ska förenkla systemet med insatser. Konsekvensen blir därutöver att insatsen ska betalas in på kortare tid samt blir på lägre belopp än idag. Alternativ för framtiden är att man kan förenkla genom att slå ihop utdelningsinsatsen med bosparandet. Om föreningens årsmöte får för sig att man ska betala ränta på bosparandet kan dessa slantar sättas in på bosparandet. Förslaget kräver att man ändrar stadgarna.

Förslag på hur reglerna ska se ut i framtiden: att oförändrat bosparande (1 000 kronor) för bibehållen plats, att bosparinsatsen fastställs till ett halvt prisbasbelopp, att konsekvensen är att man sänker insatskravet på 2 750 kronor, att om SKB betalar ut räntor på bosparandet bokförs de på Bospararinsatsen, att som konsekvens av beslutet förs pengarna som är utdelningsinsats över till bosparinsatsen. Motionären yrkar därför **att** Utdelnings- och bospararinsatsen sammanfogas till bosparande samt **att** Bospararinsatsen sätts till ett halv bosparbelopp.

**Styrelsen** anför att SKBs nuvarande system för insatser och bosparande beslutades av föreningsstämman 2010 efter en grundlig analys och



utredning. Som motionären påpekar är tillväxttakten på utdelningsinsatsen mycket låg. En konsekvens av den föreslagna förändringen skulle därför bli att medlemmarna måste fortsätta att göra årliga inbetalningar tills den föreslagna nivån, motsvarande ett halvt prisbasbelopp, har uppnåtts. Även om insatskravet enligt förslaget beloppsmässigt blir lägre innebär den föreslagna konstruktionen att medlemmarna måste fortsätta göra inbetalningar till det obligatoriska bosparandet även efter att dagens gräns, 20 000 kr har uppnåtts. Föreningsstämman har så sent som 2010 gjort bedömningen att 20 000 kr var en rimlig nivå för det obligatoriska bosparandet. Mot den bakgrunden anser styrelsen att det för dagen inte finns någon anledning att föreslå någon förändring i systemet.

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

## 26. Hur skall "synnerliga skäl" tolkas i SKBs tillämpningsregler vid uteslutningsärenden?

av Bertil Nyman, fullmäktig köande och ledamot i valberedningen

**Motionären** anför att enligt SKB:s stadgar skall årsavgiften betalas senast 31 mars det kalenderår årsavgiften avser. Stadgarna säger inget om vad som händer om betalningen inte sker senast 31 mars. Detta regleras istället av "Tillämpningsregler vid uteslutningsärenden" som har antagits av styrelsen 28 januari 2014. Dessa torde inte vara kända av oss medlemmar. (Årsavgiften gäller kömedlemmar. Hyresmedlems årsavgift ingår i hyran.) Utdrag ur SKB:s gällande tillämpningsregler (som gäller fr.o.m. 2014-02-01): *Betalning av årsavgift fram till 31 december avgiftsåret medger utan särskild prövning att medlemskapet återfås. Detta hanteras av medlemsservice. Begäran om att återfå medlemskapet före utgången av året efter avgiftsåret kan efter prövning bifallas av styrelsens arbetsutskott (AU) om medlemmen*

*har ett enligt AU synnerligt skäl. AU ska använda denna prövning med stor restriktivitet.*

Motionären yrkar att "synnerliga skäl" ska definieras i en bilaga till tillämpningsreglerna. Exempel kan vara allvarliga sjukdomstillstånd eller olyckliga omständigheter enligt ovan att om uteslutningen hävs och medlemmen därefter önskar ett retroaktivt sparande för avgiftsåret för att bibehålla sin turordning skall detta ej medges (för att motverka eventuellt missbruk).

**Styrelsen** anför att SKBs regler i uteslutningsärenden är och måste vara tydliga och behandla alla medlemmar lika. Detta inte minst med tanke på det stora medlemsantalet som gör det omöjligt att ha en individuell kännedom om medlemmars kontaktppgifter eller familjsituation med mera. I SKBs stadgar sägs vad gäller betalning av såväl årsavgifter som av bosparande att det är medlemmen själv som ansvarar för att dessa avgifter betalas i rätt tid.

Enligt stadgarna ska årsavgiften ha betalats senast den 31 mars för aktuellt år. Om detta inte görs skickas ett påminnelsebrev och senare ett varningsbrev med meddelande om att medlemmen riskerar uteslutning om inte årsavgiften betalas. Betalas trots det inte årsavgiften får medlemmen ett meddelande om han/hon har uteslutits. I det meddelandet anges att om medlemmen trots allt vill kvarstå som medlem så finns en möjlighet att återfå/behålla medlemskapet om årsavgiften betalas senast den 31 december samma år. Som en sista möjlighet har styrelsen genom sitt arbetsutskott (AU) möjlighet att efter prövning besluta att medlemskapet i undantagsfall kan återfås även efter den 31 december avgiftsåret, dock senast före utgången av året efter avgiftsåret. Ett sådant beslut ska endast kunna ske om AU bedömer att det i det enskilda fallet finns synnerliga skäl. Styrelsen har därvid uttalat att ett sådant beslut endast kan

ske i undantagsfall och ska tillämpas mycket restriktivt. Styrelsen anser att reglerna kring uteslutningar på grund av icke betald årsavgift är både tydliga och förmånliga för medlemmarna och ser ingen anledning att ändra reglerna.

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

## 27. Delade hyreskontrakt - gör det tydligt och enkelt!

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** anför att eftersom det inte finns något förbud mot att två personer delar ett hyreskontrakt så bör SKB öppna för den möjligheten för de medlemmar som önskar det. Vi lever i modern tid med delad ekonomi och delat ansvar för hem och familj. Jämställdhet och jämlikhet. Motionären kan inte finna att varken lagen om Hyresrätt, Jordabalken eller den Kooperativa hyreslagen har något förbud mot att två personer delar ett hyreskontrakt. Var och en som tecknar kontrakt är givetvis 100 % ansvariga för att hyresavtalets villkor följs. Den personliga kötiden fortsätter att gälla och i övrigt samma villkor som idag gäller för medlemmar med kontrakt. Insatsen d.v.s. lånenivån som är SKB:s krav för att få en lägenhet i en nybyggd fastighet har de senaste åren nått så höga ekonomiska nivåer att delat ansvar för lån och kontrakt bör vara ekvivalent. Det finns långivare, banker, som begär det. Motionären yrkar att fullmäktige beslutar **att** två myndiga personer, medlemmar, som bor tillsammans får rätt att dela ett hyreskontrakt i SKB, **att** var och en har 100 % ansvar för att hyresavtalets villkor följs, **att** den personliga kötiden och övriga villkor som gäller för kontraktsinnehavare i SKB fortsätter att gälla för samtliga parter: hyresmedlemmar och hyresvärd (=SKB), **att** fullmäktige ger styrelsen i uppdrag att ändra stadgarna till följd av SKB stämmans beslut.

**Styrelsen** anför att de med samhyresgäster förenade administrativa olägenheterna medför att fastighetsägare i allmänhet undviker att teckna avtal med två eller flera hyresgäster; meddelanden, uppsägningar och andra rättshandlingar som föranleds av hyresavtalet ska tillställas eller delges två eller flera personer i stället för en. För SKB's del kan systemet med samhyresgäster påverka turordningsrätten. En kontraktslös sambo, make/maka har långtgående rättigheter enligt bl.a. hyreslagens bestämmelser. Den kooperativa hyresrätten har inget egentligt ekonomiskt värde. Långivares eventuella önskemål/krav kan istället tillgodosexempelvis genom ett borgensåtagande.

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

## 28. Straffavgift då SKB medlem använder sin ångerrätt

av medlemmar i gruppen "SKB Kvinnor"; Ingela Engblom, fullmäktig Timmermannen, Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande, Lena Lind, hyresmedlem Vingen, Åsa Arbin, hyresmedlem Kampementsbacken och Lena Rosenberg, kömedlem

**Motionärerna** anför att en SKB medlem som ångrar, avstår från att skriva kontrakt efter anmälan och erbjudande om lägenhet inte har förorsakat någon extra kostnad för SKB:s administration eftersom alla köpare eller säljare av produkter och tjänster har ångerrätt i Sverige. Exakt samma rättighet har den person, organisation eller företag att avstå från att fullfölja ett avtal eller att skriva hyreskontrakt. En moralisk synpunkt som borde ha stor tyngd i en kooperativ förening är att ingen medlem i SKB ska tvingas in i en ekonomisk situation som medlemmen i förväg ser att det inte skulle fungera. SKB är en ekonomisk förening för medlemmar som hyr lägenhet och som står i kö att få lägenhet som ägs av föreningen (den juridiska personen). Generell

yrkesmässig bostadsförmedling på den öppna marknaden är **inte** en del av föreningens verksamhet. Enbart medlemmar kan hyra en lägenhet och varje medlem har betalat minimum 2500 kr, enligt gällande regel, i medlems- och startspar till SKB.

Motionärerna yrkar att fullmäktige beslutar att inga extra avgifter ska drabba medlemmar som har med visning och uthyrning av lägenheter oavsett om det är nybyggda lägenheter eller gamla lägenheter.

**Styrelsens utlåtande**, se motion 29.

### 29. Förlust av deponerat belopp vid avbokning av lägenhet i nyproduktion

av Carin Backander, hyresmedlem Träslottet

**Motionären** anför att i oktober-numret 2014 av "Vi i SKB" s. 19 framgår att SKB-medlem som tecknar hyreskontrakt för lägenhet i nyproduktion före kontraktstecknandet ska erlægga en deposition om 3000 kr. Depositionen dras sedan av från den insats som medlemmen ska betala senast fyra månader innan inflyttning. Avbokar medlemmen lägenheten tillfaller det deponerade beloppet SKB för att täcka de administrativa kostnaderna med uthyrningen. Att utan stöd i stadgarna ta ut en deposition vid tecknande av hyreskontrakt där medlemmen faktiskt inte kan flytta in i lägenheten på cirka ett år kan inte vara för medlemmarnas bästa.

Lägenheterna förmedlas enligt kötid, att en medlem avbokar en lägenhet leder endast till att en annan medlem får möjlighet till ett attraktivt objekt. Jag vill även framhålla att SKB genom att behålla det deponerade beloppet vid avbokning inte agerar enligt hyreslagen (12 kapitlet 65 a § Jordabalken). Motionären yrkar **att** SKB redovisar var depositioner som erlagts bokförts, **att** fullmäktige beslutar att införa återbetalning av deposition till medlem när medlem avbokar lägenhet efter kontraktstecknande, **att** fullmäktige beslutar

att SKB återbetalar samtliga depositioner som erlagts av medlemmar vid tecknande av kontrakt för lägenhet i nyproduktion och som därefter avbokats

### Styrelsens utlåtande över motionerna 28 och 29

Styrelsen anför att SKB har till ändamål, såvitt nu är ifråga, att bedriva byggnadsverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Denna SKB:s verksamhet är inte sådan förmedling av bostadslägenheter varom talas i 12 kap 65 a § jordabalken. Det belopp, 3 000 kronor, som medlem inbetalar till SKB i anslutning till kontraktstecknande är inte någon sådan ersättning som avses 12 kap 65 § jordabalken.

Medlem som hyr lägenhet ska till SKB betala den för lägenheten fastställda upplåtelseinsatsen. Medlemmens betalning av ovannämnda belopp, 3 000 kronor, betecknat deposition, är till sin natur att jämställa med en delbetalning av den för lägenheten fastställda upplåtelseinsatsen. Om medlem säger upp avtalet (avbokar lägenheten) får SKB enligt föreningens stadgar kvitta fordran som föreningen har på medlemmen mot de medel som medlemmen har inestående hos föreningen (föreningens stadgar § 13). Föreningens fordran avser det merarbete som föreningen åsamkats på grund av medlemmens uppsägning.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta **att** avslå motion 28, **att** anse första att-satsen besvarad i motion 29 samt **att** avslå att-satserna två och tre i motion 29.

### 30. Ändrade turordningsregler

av Gunnar Arrhed, hyresmedlem Agendan

**Motionären** anför att när han första gången blev medlem i SKB skulle man välja vilken storlek på lägenhet man ville köa till. Det fanns fyra alternativ. Nu har SKB valt att endast

ha en kö för sina medlemmar, oavsett vilken storlek på lägenhet man är intresserad av. Konsekvensen för motionären blev dock dessvärre att han inte har någon som helst chans att få en trea i det område där han vill bo, trots långt medlemskap i SKB. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att för medlemmar i min situation med flera olika kötider ska nya regler gälla. När man anmäler intresse till en lägenhet skall endast den första, ursprungliga kötiden gälla och inte någon senare. Alltså endast en kötid per medlem, och det ska vara från det datum när man först blev medlem i SKB.

**Styrelsen** anför att medlemmarnas ekonomiska åtaganden gentemot SKB har över tid varierat; från kreditbelopp, lån från medlemmen, till numera regelrätta insatser i föreningen. Storleken av medlemmens ekonomiska åtagande var ursprungligen beroende av vilken typ av lägenhet som efterfrågades. Olika köer skapades beroende på lägenhetsstorlek. Systemet med olika köer beroende på lägenhetsstorlek ersattes i början av 80-talet med en kö oavsett lägenhetsstorlek. I dagsläget är det totalt 1535 medlemmar som har differentierade turordningar. Att retroaktivt förändra turordningen för dessa medlemmar är inte möjligt med hänsyn till det föreningsrättsliga kravet på likabehandling av föreningens medlemmar.

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

### 31. Förändring av bristande kösystem för att underlätta för yngre (köande 1985–1995) att få tillgång till lägenheter

av Erik Linghede, hyresmedlem Sigbardiorden

**Motionären** anför att SKB's kösystem brister när det kommer till att fördela lägenheter till köande från mitten av 80-talet och framåt. Kön har stagnerat då ingen mister sin köplats. Nybyggen är dyra och fungerar inte för unga

sökande. Själv har jag köat sedan 1986 och har i stort oförändrad köplats sedan jag flyttade till mitt första SKB hem för snart 10 år sedan i Hässelby. Motionären efterfrågar en utredning till möjligheter att förändra kösystemet. Förändringar skulle exempelvis kunna vara att köande fram tom 1990 blir av med sin köplats efter nytt kontrakt tecknas. Motionären yrkar att föreningsstämman tillsätter en utredning alternativt arbetsgrupp att se över rådande kösystemets brister för unga sökande och kommer med ett akut insatsförslag. Detta behöver ses över och förändras inom snar framtiden då behovet för unga som söker bostäder är enormt och SKB's fördelaktiga kösystem hindrar personer som köat i 28 år att komma närmare stan än Hässelby, Tensta, Skärholmen. Behovet är akut!

**Styrelsen** anför att frågan har behandlats på tidigare föreningsstämmor. En fördel med SKB's system är att en hyresmedlem har möjlighet att söka en ny lägenhet när livssituationen förändras, t.ex. vid ändrad familjesituation. När hyresmedlemmen får en ny lägenhet blir samtidigt den tidigare förhyrda lägenheten ledig för uthyrning. Styrelsens uppfattning är att problemet med långa kötider inte beror på SKB's regelverk utan på att föreningen har få lägenheter i förhållande till det stora medlemsantalet.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionen

### 32. Det interna bytessystemet i SKB måste uppdateras för att fler byten ska bli möjliga

av Pia Grademo, hyresmedlem Gröndal

**Motionären** anför att som det är nu finns ingen anledning för en person att byta ner sig till en mindre lägenhet eftersom det betyder att man i de flesta fall måste lägga mer till insatsen. Ofta är det äldre personer som kanske blivit änka/änkling som sitter i en trea eller fyra och egentligen



inte behöver mer än en etta-tvåa. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att de som vill flytta till ett mindre boende inom samma område inte ska behöva betala ytterligare insats (utöver den de redan lagt in). För de som byter upp till en större lägenhet gäller vanliga regler. Resultat: SKB kommer inte att förlora ekonomiskt eftersom de som byter upp sig kommer att lägga till för den högre insatsen. Tvärtom kommer detta att gagna både SKB samt de boende, eftersom fler har möjlighet att byta lägenheter.

**Styrelsen** anför att 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. Att generellt medge undantag, är inte möjligt enligt föreningens stadgar. Ett sådant undantag skulle strida mot kravet på likabehandling av föreningens medlemmar.

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

### 33. Flera medlemskategorier i SKB

av *Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande*

**Motionären** anför att det finns fler medlemskategorier (grupper) i SKB än vad som står i SKB stadgarnas paragraf § 4 Medlemskap. En medlemskategori kallas nu *boende medlem utan kontrakt* och finns inte upptagen som en medlemsgrupp i stadgarna. Efter egen begäran (ref. stadgarnas sid. 8 § 16) har hon/han överförs till den förvaltningsenhet där medlemmen bor. En ny praxis har införts. Motionären anför att allt byråkratiskt krångel som medför olika och oklara medlemskategorier bör ändras. Boende medlem utan kontrakt är köande endast om det

obligatoriska bosparandet 20 000 kr har betalats till SKB eller om inbetalning pågår. Motionären yrkar att fullmäktige beslutar att ge styrelsen i uppdrag andra ändra stadgarna så att de stämmer med den nya praxis som SKB redan infört att det finns en tredje medlemskategori benämnd boende utan kontrakt.

**Styrelsen** anför att en medlem som varaktigt sammanbor med hyresmedlem kan, på egen begäran, överföras till samma förvaltningsenhet (fastighet/kvarter) som hyresmedlemmen. Detta regleras i stadgarnas § 16. Den aktuella möjligheten har funnits länge och är alltså ingen nyhet. Den medlem som begär att få tillämpa den aktuella möjligheten får av praktiska skäl medlemsbevis som för boende (för att ev. kunna bli invald i fullmäktige), men är registrerad som köande medlem och betalar årsavgift som alla andra köande. Medlemmen är alltså köande medlem och inget annat. Att införa en ny medlemskategori utan att detta tillför något mervärde för de medlemmar det berör är enligt styrelsens mening inte befogat.

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

### 34. Försöka få ner hyresnivåerna i nyproduktionen

av *Thommy Hultberg, kömedlem*

**Motionären** anför att i senaste numret av medlemstidningen "Vi i SKB" framgår att en stor sexrummare ligger på 20 000 kr per månad med därtill en halv miljon i insats. Är dessa summor försvarliga och vilka kan bebo dessa vid nästa ekonomiska nedgångsperiod? I samma tidning annonserades en ett för 7 000 kr per månad och hundratusen i insats. Vilka ungdomar har råd med detta? Kan SKB lära av Ikeas Bo/klok system tillsammans med Skanska? Kötiderna inom SKB är längst av alla. Stockholms bostadsförmedling kan efter tolv års köande erbjuda miniettor på Södermalm för att ta ett exempel. Där ligger SKB

på mer än dubbla kötiden! Till slut tröttnar förmodligen "de köande".

**Styrelsens utlåtande**, se motion 35.

### 35. Se över hyrorna i nyproduktionen

av *Ragnar von Malmborg, fullmäktig köande*

**Motionären** anför att SKB:s bostäder bör ha en så jämn hyressättning som möjligt och att också de nya husen bör ha hyror som kan klaras av hushåll med måttliga inkomster. De nya husen bör enligt SKB:s beslut inte subventioneras. Men det finns inte heller anledning att de ska ge vinst. Med tanke på att räntenivåerna i samhället är låga och att SKB kan finansiera en del av byggkostnaderna via bosparandet och annat överskott så bör det finnas möjligheter att hålla väsentligt lägre hyror i nyproduktionen än idag.

Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar **att** styrelsen ska sträva efter hyror i nyproduktionen som kan klaras av stor del av medlemmarna samt **att** styrelsen till fullmäktige redovisar ekonomin i nybyggda hus och hur man kommit fram till de höga hyresnivåerna.

### Styrelsens utlåtande över motionerna 34 och 35

Styrelsen anför att upphandling av byggnation görs i största möjliga konkurrens och med kvaliteter som syftar till SKB skall förvalta dem till lägsta livscykelkostnad. SKB försöker också hitta samverkan med andra byggare i syfte att gemensamt hitta billigare lösningar utan att tumma på kvaliteten. De nya redovisningsreglerna (K3-reglerna) för fastighetsbolag, innebär att SKB inte kan sätta en för låg hyra på nybyggnadsprojekt, vilket kan leda till nedskrivningar (marknadsvärdet är lägre än bokfört värde). Denna nedskrivning tas direkt mot resultatet.

I motion 34 framför att kötiderna är kortare i Stockholms bostadskö. Man

måste ha fyllt 18 år för att kunna ställa sig i Stockholms bostadsförmedlings kö, medan man kan ställa sig i SKBs kö från födseln. I båda fallen kan man således komma i fråga för en etta i ungefär samma ålder.

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

### Hyresutskottets utlåtande över motionerna 34 och 35

Motionärerna frågar sig varför hyresnivån i nyproduktionen blir hög. Hyresutskottet anser att SKB ska sträva efter att hålla ner kostnaderna för nyproduktion, men det ska byggas med tillfredsställande standard och kvalitet. Nyproduktionen ska betala sina egna kostnader. Om nyproduktionen subventioneras slår detta tillbaka mot de redan boende.

### 36. Hyrans storlek

av *Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken*

**Motionären** yrkar med hänvisning till tidigare motioner i ämnet **att** hyran återställs till 2003 års nivå samt **att** all irrelevant jämförelse med andra företags hyror och läge omedelbart upphör.

**Styrelsens utlåtande**, se motion 37.

### 37. Varför höjs hyrorna?

av *Rolle Siewer, fullmäktigesuppleant Kartan-Skalan*

**Motionären** anför att hyrorna i år har höjts inom SKB. Det sker med något olika procentsatser för olika områden, antagligen för att på sikt utjämna hyresnivåerna. Men varför höjs hyrorna i år? Vi har nästan ingen inflation i Sverige och i Europa, räntorna är låga och SKB lånar på speciellt fördelaktiga villkor p.g.a. sin stora kreditvärdighet, oljepriserna har gått ner oerhört mycket. Höjs Hyrorna med någon form av automatik? Är den höjningen knuten till något annat, som den allmänna hyresnivån i området; till bristen på bostäder. Motionären yrkar att styrelsen ger en

utförlig motivering till hyreshöjningarna i förhållande till dagens allmänekonomiska läge.

**Styrelsen utlåtande** över motionerna 36 och 37

**Styrelsen** anför att frågan har behandlats på tidigare föreningsstämmor. Grunderna för beräkning av föreningens hyror återfinns i föreningens stadgar (§42). Där sägs att de totala intäkterna inom SKB ska bestämmas så att en långsiktig god ekonomi för föreningen säkerställs. Till ytterligare stöd för hyressättningen finns föreningens riktlinjer för hyressättning som fastställdes av föreningsstämman 2009. Till grund för riktlinjerna ligger en utvärdering som gjordes efter fem år (2008) av hyresriktlinjerna från 2003. En ny utvärdering av hyresriktlinjerna görs under 2015.

Hyreshöjningarna uppstår genom ökade kostnader för driften av SKBs hus, till exempel värme, vatten, fastighetsskötsel med mera. Hyreshöjningarna som har gjorts sedan 2003 har varit begränsade och har totalt sett legat under allmännyttans hyreshöjningar. Varken 2006 eller 2010 höjdes bostadshyrorna. De hyreshöjningar som gjorts andra år har i enlighet med föreningens stadgar skett efter samråd mellan hyresutskottet och styrelsen.

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

#### **Hyresutskottets utlåtande över motionerna 36 och 37**

Motionärerna ifrågasätter att hyrorna höjs trots låg inflation och låga räntor. Hyresutskottet anser att det är fördelaktigt med en låg, jämn och kontinuerlig hyreshöjning. Ett överskott ett visst år stannar i föreningen och gör att ryckiga hyreshöjningar undviks. Detta ger en stabil och långsiktig förutsägbarhet.

#### **38. Ekonomisk segregation**

av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken

**Motionärerna** anför, för att få tillgång till en SKB lägenhet avgörs av två faktorer, medlemmens kötid och ekonomi. De senaste åren har ekonomin fått en allt större betydelse. Dagens riktlinjer för hyressättning möjliggör ett SKB med riktning mot marknadsanpassade hyror där alltfler lägenheter blir tillgängliga endast för kapitalstarka medlemmar. I hyreshöjningarna från 1 januari 2015 konstateras en fördelning från 0kr – 27kr per kvm och år. De högsta höjningarna ligger även detta år på innerstaden. Siktar styrelsen på att SKB ska landa i en marknadsanpassad hyressättning? SKB bör uppmärksamma risken för ekonomisk segregation med dagens hyresfördelningsmodell och väga in detta när en hyresfördelningsprincip snickras ihop. Motionärerna är övertygade om att SKB gynnas av politiken om vi kan visa att det inte råder en ekonomisk segregation inom föreningen. Det stärker vårt existensberättigande. Ett exempel kan vara vid markanvisningar.

Motionärerna yrkar att föreningsstämman beslutar att hyreshöjningarna för ett enskilt år ska fastställas till samma antal kronor per kvadratmeter och år för samtliga fastigheter tills föreningsstämman beslutar om något annat.

**Styrelsen** anför att utlägget av en hyreshöjning har gjorts på olika sätt genom åren i SKB. Per eldstad, per rum, per lägenhet, generell procentsats, fördelad procentsats, generell krontalshöjning eller fördelad krontalshöjning.

Det sätt på vilket hyreshöjningar läggs ut påverkar relationen mellan olika lägenheter. En hyreshöjning med procent av nu utgående hyra innebär att relationen bibehålls. En hyreshöjning med kronor per lägenhet och månad är relativt mest gynnsam för större lägenheter och särskilt om dessa har hög hyra, men minst gynnsam för mindre lägenheter. En hyreshöjning i kronor per kvadratmeter och år är relativt sett mest gynnsam för mindre lägenheter med hög hyra, något mindre gynnsam för

större lägenheter med hög hyra och minst gynnsam för större lägenheter med låg hyra. Motionärens förslag ger högst höjning, relativt andra lägenheter, för de med låg hyra.

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

#### **Hyresutskottets utlåtande över motion 38**

Motionärerna anser att det, med dagens riktlinjer för fördelning av den årliga hyreshöjningen, skapas segregation inom SKB. De menar att hyreshöjningen i stället ska fördelas lika mellan fastigheterna.

Den senast använda hyreshöjningsfördelningsmodellen har en parameter som tar hänsyn till fastighetens nuvarande genomsnittliga hyra och upplåtelseinsats. Detta innebär att redan höga hyror höjs mindre än redan låga, vilket snarare bör minska segregationen inom SKB.

#### **39. Genomlysning av hyresfördelningsprinciper**

av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken, Håkan Kilström, fullmäktig Kartagos Backe, samt Eva Engström Dray, Thomas Backström, Eva Karlberg, Owe Jorander, Monika Gahnström, Gunilla Molloy och Harriet Martin, hyresmedlemmar Kartagos Backe

**Motionärerna** anför att SKBs styrelse och hyresutskott i slutet av november 2014 presenterade hyreshöjningen för 2015. Man hade arbetat efter en ny fördelningsmodell som användes för första gången. En beskrivning av hur fördelningsmodellen är uppbyggd och fungerar skulle redovisas senare. Det är anmärkningsvärt att modellen sjuksätts innan denna redovisning skett. Rimligen borde både en redovisning och ett beslut på en föreningsstämma krävas innan en ny fördelningsmodell träder i kraft. I hyreshöjningarna från 1 januari 2015 kan vi se en fördelning från 0 kr – 27 kr

per kvm och år. De högsta höjningarna ligger även detta år på innerstaden. Siktar styrelsen på att vi ska landa i en marknadsanpassad hyressättning? Är målet att skapa ett ekonomiskt segregerat SKB? Motionärerna yrkar att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en utredning om riktlinjerna för hyressättningen i syfte att skapa en ny modell för hyressättning som tar hänsyn till risken för ekonomisk segregation samt att det i utredningsgruppen ska ingå personer – såväl boende som köande – som är fristående från styrelsen, hyresutskottet och SKB:s förvaltning.

**Styrelsens utlåtande**, se motion 43.

#### **40. Redovisning av modellen för fördelning av hyreshöjningar**

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

**Motionären** anför att en modell för fördelning av hyreshöjningar föreslogs i motion 67 till förra årets stämma. Syftet skulle främst vara att tydligare motivera hur hyreshöjningarna fördelas på SKB:s olika fastigheter. I sitt yttrande sade styrelsen att en sådan modell skulle tas fram. Den skulle enligt styrelsen göra det "lättare att tydligare motivera skillnader i hyreshöjningar mellan olika kvarter". Det behövs en ordentlig, förklarande beskrivning av hur modellen är uppbyggd och är tänkt att fungera som inkluderar uppgifter om hur poängsättningen för respektive faktor har tagits fram samt hur ofta och på vilket sätt styrelsen avser att revidera poängsättningen. Uppgifter om vilka poäng som SKB:s olika fastigheter har fått i de fyra olika parameterna behöver också redovisas.

Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar **att** ge styrelsen i uppdrag att för SKB:s medlemmar snarast redovisa *dels* en beskrivning av uppbyggnaden och funktions sättet för den nya modellen för fördelning av hyreshöjningar



som inkluderar uppgifter om hur poängsättningen för respektive faktor har tagits fram samt hur ofta och på vilket sätt styrelsen avser att revidera poängsättningen, dels nuvarande poängtal för samtliga fastigheter/förvaltningsenheter för de fyra parametrar som används i modellen.

**Styrelsens utlåtande**, se motion 43.

#### 41. SKB styrelsens nya hyressättningsystem

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** anför att när man inför en intern marknadskomponent i en kooperativ ekonomisk bostadsförening då har man totalt spräckt det kooperativa systemet, spräckt den ekonomiska föreningens solidaritetstanke och sammanhängande demokratiska förhållning till medlemmarna. Kooperationens huvudsyfte är att en del av överskottet ska återgå till medlemmarna. SKB-lägenheterna är inte utsatta för en marknadskraft från Storstockholms bostadsmarknad. Husen/fastigheterna eller lägenheterna är inte till salu på en marknad.

Motionären föreslår att en utvärdering av de 5 senaste årens hyressättning bör göras av medlemmar som är oberoende av SKB förvaltningen, hyresutskottet och styrelsen och att ett nytt, annat än det nu presenterade, hyressättningsystem bör prövas under 1-2 år innan det beslutas av fullmäktige för att införas. Motionären yrkar att fullmäktige beslutar **att** en utvärdering skyndsamt utförs av de senaste 5 årens hyressättning, nivåer och fördelning. En mindre grupp medlemmar som är oberoende av SKB förvaltningen, hyresutskottet och styrelsen, bör tillsättas, **att** utvärderingsgruppen parallellt tar fram översiktligt ett förslag till hyressättningsystem, **att** avrapportering till fullmäktige sker senast 1 januari 2016 på det sätt som utvärderingsgruppen finner lämpligt.

**Styrelsens utlåtande**, se motion 43.

#### 42. SKB:s riktlinjer och modell för hyressättning

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

**Motionären** anför att en modell för fördelning av hyreshöjningar föreslogs i motion 67 förra året och att styrelsen svarade att en sådan modell skulle tas fram. På fullmäktigedagen i november 2014 presenterades modellen av SKB:s t.f. ordförande Håkan Rugeland, som sade att den hade använts på försök i år. Men nu kan man på hemsidan läsa: "SKB:s styrelse beslutade den 4 november 2014 att godkänna en modell för fördelning av hyreshöjningar." Modellen har alltså införts utan att fullmäktige fått yttra sig över den.

Motionären anför vidare att modellen för fördelning av hyreshöjningar strider mot stadgarna och behöver revideras för att bli stadgeenlig. Styrelsen bör göra denna revidering och återkomma till nästa föreningsstämma med förslag till beslut – modellen ska självfallet beslutas av föreningsstämman. Till dess bör modellen inte tillämpas, utan hyreshöjning ske med samma belopp i kronor per kvadratmeter och år för de olika fastigheterna. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar **att** upphäva styrelsens beslut om godkännande av modellen för fördelning av hyreshöjningar, **att** ge styrelsen i uppdrag att revidera modellen så att den står i överensstämmelse med stadgarna samt återkomma med redovisning och förslag till beslut till nästa föreningsstämma samt **att** hyreshöjningar ska utgå med samma belopp i kronor per kvadratmeter och år tills föreningsstämman beslutat annorlunda.

**Styrelsens utlåtande**, se motion 43.

#### 43. Hyrorna och SKB:s sociala ansvar

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

**Motionären** anför att i flera år har SKB höjt hyran mest för fastigheterna med lägst hyror och mest för fastigheterna i innerstaden. Den nya modellen för hyreshöjningar innebär att den utvecklingen kommer att accelerera. Hyrorna i framför allt äldre fastigheter i innerstaden kommer alltså att bli högre och högre – trots att driftkostnaderna för fastigheterna inte motiverar detta. Många äldre med låga pensioner, som kanske bött länge i sin lägenhet i innerstaden, kommer inte att ha råd att bo kvar. Det är inte att ta socialt ansvar. Och det är inte empati, som enligt senaste årsredovisning (sidan 3) är en av SKB:s fyra värdegrunder.

Att fortsätta höja hyrorna på detta sätt är inte acceptabelt. SKB bör ta socialt ansvar. Modellen för fördelningen av hyreshöjningar måste revideras. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att uppdraga åt styrelsen att revidera modellen för fördelning av hyreshöjningar med hänsyn till det sociala ansvar som SKB bör ta samt framlägga förslag om en reviderad modell för beslut på nästa föreningsstämma.

#### Styrelsens utlåtande över motionerna 39–43

Styrelsen anför att de svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta inkluderar bland annat ekonomi och beslut om hyresändring. Inför en hyresändring genomförs ett samråd med hyresutskottet, detta har under en lång följd av år slutat i enighet. SKB:s gällande riktlinjer för hyressättning beslutades av 2009 års föreningsstämma och gäller alltså. Riktlinjerna framgår av föreningens stadgar och finns bl.a. på föreningens hemsida. De fördelningar av hyreshöjningar som gjort mellan olika fastigheter har sin grund i riktlinjernas text att "under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra". Vid en sådan fördelning görs alltså en bedömning av

hyresstrukturen i hela fastighetsbeståndet, d.v.s. en jämförelse om rimligen i hyresskillnader mellan olika fastigheter. Detta är helt i enlighet med riktlinjerna. Fördelningar av hyreshöjningar har gjorts under en lång tid inte bara hos SKB utan görs hos alla bostadsföretag.

SVårigheten att fördela hyreshöjningen mellan olika fastigheter är uppenbar och en grannliga uppgift. Någon exakt vetenskap kan det aldrig bli frågan om utan det gäller att göra fördelningen så att den känns någorlunda rättvis och saklig.

Inför hyressamrådet 2014 (om hyrorna 2015) har styrelsen och hyresutskottet gemensamt tagit fram en modell för att enklare kunna göra denna hyresfördelning. Modellen har presenterats under fullmäktigedagen och på föreningens hemsida liksom i tidningen Vi i SKB. Vad gäller SKB:s riktlinjer för hyressättning så gäller de fortfarande. I enlighet med vad som sagts tidigare kommer riktlinjerna att utvärderas under 2015. En arbetsgrupp har tillsatts för detta ändamål. Arbetet har påbörjats och kommer när utvärderingen är klar att redovisas för medlemmarna, med eventuella förslag till justeringar. Med anledning av det bör denna utvärdering avvaktas innan några beslut om förändringar tas.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta **att** anse motion 39 besvarad, **att** avslå motionerna 40, 42 och 43, **att** anse första att-satsen besvarad i motion 41 samt **att** avslå andra och tredje att-satsen motion 41.

#### Hyresutskottets utlåtande över motionerna 39–43

Dessa motioner behandlar den nya modellen för fördelning av hyreshöjningar. Hyresutskottet antar att dessa motioner lämnades in innan modellen presenterades på SKB:s hemsida. De frågor som tas upp i motionerna anser vi nu är besvarade i tillgänglig information på hemsidan. Vi vill poängtera att ett enigt Hyresutskott står bakom hyreshöjningsfördelningsmodellen.

**44. Boendes inflytande över sin bostad**

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** yrkar med hänvisning till tidigare ekonomiska motioner **att** ett ekonomiskt system som gynnar alla medlemmar införs samt **att** de boende bestämmer över sin bostad såsom bostadsrättsinnehavare bestämmer över sin.

**Styrelsen** anför att föreningen gynnar medlemmarnas ekonomiska intressen enligt SKBs stadgar § 2. SKB har att följa lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

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

**45. "Egna hem på höjden" och "Hyr-ägmodellen".**

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

**Motionären** yrkar att styrelsen låter utreda Mikael Möllers tidigare motioner "Egna hem på höjden" och "Hyr-ägmodellen".

**Styrelsens utlåtande**, se motion 47.

**46. Utredning av "Egna hem på höjden" och "Hyr-äga-systemet".**

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

**Motionärerna** föreslår att styrelsen inför SKB:s hundraårsjubileum går tillbaka till SKB:s ursprungsentention "att tillhandahålla goda och sunda bostäder" och att man utifrån denna analyserar hur väl nuvarande regelverk är anpassat till de kommande hundra åren. Detta med tanke på att antalet medlemmar vuxit kraftigt och att SKB är en kooperativ, ekonomisk förening som skall gagna medlemmarna ekonomiskt samt att lagstiftning och omgivning förändrats. För att förbättra för medlemmarna/föreningen vad gäller ursprungsententionen har

SKB-medlemmen Mikael Möller tidigare under åren lämnat in motionerna "Egna hem på höjden" och "Hyr-äga-systemet".

Motionärerna yrkar att dessa ovan nämnda motioner utreds så att de kan ingå i ett bredare diskussionsunderlag inför framtida, nödvändiga förändringar inom SKB.

**Styrelsens utlåtande**, se motion 47.

**47. Upplåtelseformer**

av Thommy Hultberg, kömedlem

**Motionären** anför att under flera år har man här framfört åsikter ang. ägarlägenheter att tillåta ombilda till bostadsrätt. Jag kan endast instämma beträffande dessa förslag som måste innebära ändringar av SKBs stadgar. Det finns medlemmar som med förskräckelse ser vilka hyror som SKB tvingas ta ut i sin nyproduktion. SKBs hyresgäster har de senaste 20 åren "gått miste" om enorma förmögenhetsvärden genom att avstå från bostadsrätten som boendeform i Stockholm.

**Styrelsen utlåtande över motionerna 45-47**

**Styrelsen** anför att motionärerna i stort upprepar samma förslag som framförts i motioner till tidigare föreningsstämmor. Motionerna har då avslagits. Något nytt har inte framkommit som ändrar styrelsens uppfattning.

Styrelsen menar alltså att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. Ägarlägenheter innebär att lägenheterna sedan kan säljas fritt på den öppna marknaden och att SKB upphör. När SKB bildades för snart 100 år sedan skedde det med de klart uttalade målen för verksamheten att förhindra bostadsspekulation och underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. En omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens

stadgar. Meningen med ett medlemskap i SKB är att bo i eller på sikt få tillgång till en bra bostad i Stockholm – inte att öka sin individuella förmögenhet. Någon särskild utredning om ändring av SKBs upplåtelseform kooperativ hyresrätt behöver därför inte göras.

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

**48. Ekonomiska konsekvenser av motionsförslag till SKBs fullmäktige**

av Staffan Ström, fullmäktigesuppleant Brunbäret

**Motionären** anför att SKB är en medlemsstyrd organisation där medlemmarna har många möjligheter att göra sin stämma hörd. Fullmäktiges årsmöte är det viktigaste tillfället. Det finns ett stort engagemang och intresse för SKBs verksamhet bland medlemmarna och detta avspeglas bland annat i de motioner som fullmäktige behandlar varje år. I motionerna framförs förslag som kan påverka budget och ekonomi för SKB. Där finns såväl förslag som kan leda till besparingar som till ökade kostnader. Det är svårt för medlemmarna att på årsmötet bilda sig en uppfattning om vilka ekonomiska konsekvenser de olika motionerna kan föra med sig. Det ekonomiska utfallet är givetvis en del av det underlag som behövs för att kunna fatta kloka beslut. Motionären föreslår att fullmäktige ger styrelsen och förvaltningen i uppdrag att till årsmötet 2016 komplettera styrelsens förslag till beslut över inkomna motioner med en uppskattning av vilka ekonomiska effekter som motionens förslag kan komma att få, i enlighet med förslaget

**Styrelsen** anför att motionärens fråga är intressant. Det är alltid bra att veta vilka ekonomiska konsekvenser som ett förslag har, men i dagsläget är tiden redan mycket knapp för att hinna med att både besvara motionerna, hinna få med dem i två trycksaker och

få ut dessa till medlemmarna i tid inför medlemsmötena. Att beräkna alla relevanta motioner utifrån ett ekonomiskt perspektiv finns det inte tid för i dagsläget. Att klara av kostnadsberäkningar i motionssvaren skulle kanske vara möjligt om antalet motioner låg runt 20-30 st och alla handlade om hanterbara frågor.

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

**49. Motion om öppenhet och insyn inom SKB**

av Göran Westberg, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** anför att Stockholms kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening har till ändamål att bl.a. främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom bebyggelse av och upplåtelse av kooperativa hyresrättslägenheter åt medlemmarna. Någon närmare definition vad som avses med kooperativ hyresrättslägenhet ges inte i stadgarna. SKB är en form av ekonomisk förening och styrs som sådan med stämma och styrelse. Stämman motsvarar i SKB fall av fullmäktige. Eftersom alla medlemmar inte har talerätt på fullmäktigemöten är insyn i SKBs verksamhet viktig. Motionären yrkar att fullmäktige tillsätter en arbetsgrupp med representanter för styrelse och fullmäktige med uppgift att se över stadgarna så att ökad insyn och öppenhet ges för alla medlemmar i föreningens ekonomi. Arbetet redovisas vid årsstämman 2016.

**Styrelsen** anför att SKB har en balansomslutning på 5 300 miljoner kronor och investerar runt 500 miljoner kronor per år i nyproduktion och befintligt bestånd. Medlemmarna i SKB väljer på medlemsmöten de representanter som man vill ska företräda dem på föreningsstämman. Föreningsstämman utser sedan en styrelse. Styrelsen har att svara för föreningens organisation samt förvaltning av föreningens

angelägenheter. Styrelsen återrapporterar årligen till föreningsstämman i form av en årsredovisning vilken också granskas av såväl auktoriserade som föreningsvalda revisor. Styrelsen utser i sin tur en verkställande direktör att handha den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar. Konstruktionen med ett fullmäktige för föreningsstämman, en styrelse och verkställande direktör innebär således att det inte finns något ansvar för förvaltningen för någon enskild av SKB 85 000 medlemmar och således inte heller någon möjlighet att ta del av föreningens material.

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

#### 50. Att jämföra hyror mellan de kommunalägda bostadsföretagen och SKB

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

**Motionären** anför att medlemmarna börjar ifrågasätta om det går att göra en jämförelse mellan aktiebolag som har vinstutdelnings/avkastningskrav till ägarna (=kommunen) och en kooperativ ekonomisk förening vars huvudsyfte är uthyrning till medlemmar till lägsta bostadskostnad? Den kooperativa ekonomiska föreningen ska ge medlemmarna högsta möjliga nytta med sitt medlemskap. Storleken på de tre största företagen i Stockholm är: Familjebostäder 19 700 lägenheter, Stockholmshem 25 000 lägenheter och Svenska Bostäder 25 685 lägenheter. Insatsen/lånet till de tre företagen från hyresgäster är 0 (noll). Tillsammans har de 70 385 lägenheter att jämföra med SKB:s 7500 lägenheter. Motionären vill inte att SKB medlemmar ska få fel information om månadskostnaden för att bo i SKB och yrkar att fullmäktige beslutar att hyresjämförelser mellan ovan bostadsföretag och SKB upphör.

**Styrelsen** anför att när jämförelser sker mellan SKB och de allmännyttiga bolagen

så är det inte gällande aktuella hyror i kronor som jämförs utan de procentuella ökningarna och där är fortfarande jämförelsen bra att göra.

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

#### Hyresutskottets utlåtande över motion 50

Motionären ifrågasätter att SKBs hyror jämförs med allmännyttans. Hyresutskottet anser att det kan vara intressant att jämföra SKBs hyror och hyreshöjningar med andra hyresfastighetsbolag. Vilka jämförelsealternativ finns? Kommunalt ägda bolag har större likheter med SKB än privatägda, varför dessa är mer relevanta att jämföra med.

#### 51. SKB mot korruption och mutor

av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret

**Motionären** anför att det inom alla branscher förekommer korruption och mutor. Så även inom bygg- och fastighetsbranschen. Då det sammantaget hanteras stora pengar inom SKB finns ett potentiellt hot för föreningen att utsättas för mutförsök eller annan otillbörlig påverkan. Detta skulle kunna påverka föreningen negativt så att vi inte får bästa möjliga pris vid inköp av varor och tjänster. Det är oerhört viktigt att SKB aktivt arbetar mot korruption och mutor. Arbetet mot korruption och mutor behöver lyftas fram och göras mycket tydligt.

Motionären yrkar att medlemsstämman beslutar **att** SKB snarast offentliggör riktlinjer/policy mot korruption och mutor **att** arbetet inom SKB mot korruption och mutor ska baseras på de riktlinjer som IMM har tagit fram. Dessa är mer långtgående än lagen mot korruption och mutor **att** gällande riktlinjer mot korruption samt pågående arbete inom SKB mot korruption ska redovisas i varje kommande årsredovisning **att** varje upphandling ska ha en referens till för SKB gällande riktlinjer mot korruption och mutor.

**Styrelsen** anför att frågan om att motverka mutor och bestickning är en mycket viktig fråga vilken SKB arbetat med under alla år. SKB har alltid följt försiktighetsprinciper både vad gäller representation, gåvor mm och har en tydlig policy gentemot detta. Vad gäller upphandlingar av våra nyproduktionsentreprenader och större ombyggnationer så görs dessa upphandlingar i stor konkurrens och anbudena är alltid slutna till sista anbudsdag och öppnas sen inför vittnen och det förs protokoll. Styrelsen tar beslut om alla upphandlingar som överstiger 3 mkr. Revisorerna som granskar SKBs interna arbete varje år och särskilt tittar på upphandlingarna har hittills inte haft något att invända. Att redovisa arbete mot mutor i årsredovisningen är inte lämpligt.

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

#### 52. Föreningen bör införa ett resultatdelningssystem där varje medlem tilldelas en andel av det årliga resultatet

av Sten Andersson, hyresmedlem Alligatorn

**Motionären** anför att föreningen bör införa ett resultatdelningssystem där varje medlem tilldelas en andel av det årliga resultatet. Andelen bör baseras på hur stor del av intäkterna varje medlem har bidragit med under det aktuella året. Resultatandelen registreras årligen på ett individuellt "konto" som skapas speciellt för det här ändamålet. Om föreningen något år (mot all förmodan) skulle göra en förlust – måste även förlusten fördelas rättvist och varje medlems andel dras av på motsvarande sätt. Pengarna betalas ut i samband med att en medlem går ur föreningen. Skulle saldota då vara negativt sätts det till noll. Ingen medlem ska kunna ha en skuld till föreningen vid utträde. Modellen bör gälla från ett visst startdatum och inte retroaktivt. Motionären yrkar att stämman ger styrelsen i uppgift att

detaljutforma och införa ett resultatdelningssystem enligt motionärens förslag.

**Styrelsen** anför att SKB måste göra överskott för att klara framtida underhåll och återinvesteringar i fastigheterna. Ju fler fastigheter föreningen har desto större överskott i kronor måste göras för det ska räcka. Ska SKB dessutom klara av att bygga nytt så måste det finnas en liten del eget kapital att lägga in när föreningen ska låna upp till nyproduktionen. Om pengarna delas ut så finns inget kvar att underhålla våra fastigheter med i framtiden och heller inga pengar att bygga nytt för.

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

#### 53. Beskriva synliga soliditeten

av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge

**Motionären** föreslår att SKB varje år tydligt ska beskriva vad den synliga soliditeten innebär och vilka risker den innebär i det pågående scenario med att ett allt större kapital tillhör hyresgästerna i form av stora lägenhetsinsatser på grund av höga priser för nybyggnation.

**Styrelsen** anför att den synliga soliditeten innebär att man tar hänsyn till den uppskjutna skatten på de obeskattade reserverna i det egna kapitalet. Då SKB inte har några obeskattade reserver så är det ingen skillnad mot det soliditetstal som föreningen redovisar (eget kapital/balansomslutning). Att ta hänsyn till att delar av insatskapitalet kommer från föreningens hyresmedlemmar finns ingen definition för. Det är hela idén med kooperativ hyresrätt att man har en del insatskapital och man har lägenheter att hyra ut. Fastigheternas bokförda värde är största delen av det balansvärde som också ligger i formeln för soliditeten.

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



**54. Skulder**

av Mikael Möller, hyresmedlem  
Kampementsbacken

**Motionären** anför att han på stämman 2014 tog upp den ökade skuldsättningen av SKB och som vanligt svarade styrelsen goddag yxskaft. Den saknar nämligen både ekonomisk och politisk insikt. Hårt sagt - men vänligt. Alternativet vore att de medvetet stjäla från medlemmarna. Motionären kritiserar styrelsens och administrationens förstärkande av lånekarusellen som endast är till för att gynna Pengaväxlarna. En Pengaväxlare definieras av en individ/institution som växlar en liten hög pengar mot en stor hög pengar. Styrelsen och administrationen har valt att gå i deras ledband och inte i medlemmarnas - som jag förespråkar. Motionären föreslår att fullmäktige beslutar att extern skuldsättning av medlemmarna starkt begränsas, helst uteblir samt att stölderna av de boendes pengar skall upphöra.

**Styrelsen** anför att vad gäller SKB och motionärens yrkande så har föreningen alltid jobbat för att hålla belåningsgraden på en låg nivå - den ligger idag på 55 % av bokfört värde på fastigheterna men jämför man med verkligt värde så ligger det på runt 22 % (d.v.s. andelen lån i förhållande till verkligt värde på SKBs fastigheter). För att kunna bygga nytt nu när det inte finns byggsubventioner så måste en viss upplåning ske, annars blir det chockhöjda hyror för övriga som bor inom föreningen. SKB jobbar dessutom mycket aktivt med att hitta så kostnadseffektiva upplåningsformer som det går inom ramen för SKBs finanspolicy.

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

**55. Motion om inflationsskydd av insatskapitalet**

av Carl Henric Bramelid,  
fullmäktig köande och  
ledamot i valberedningen

**Motionären** anför att det inkom en motion år 2006 (nr 20) från några medlemmar i kvarteret Köksfläkten. Man föreslog att man skulle införa inflations-skydd för det kvarter med höga insatser. Stämmans beslut var att styrelsen fick i uppdrag att man skulle påverkarna politikerna i Riksdag och Regering att införa möjligheten att inflationsskydd av insatskapital. Den debatt som Hyresutskottet har önskat i motionssvaret har inte blivit av. Vi har inte sett någon ny lagstiftning som tar ställning i frågan. Motionären undrar om styrelsen försökt påverka politikerna och om det finns det andra politiska frågor som är viktigare att driva. Motionären yrkar **att** styrelsen redogör för hur man drivit frågan om inflationsskydd sedan 2006 samt **att** föreningsstämman tar ställning emot inflationsskydd av kapitalet.

**Styrelsen** anför att frågan om inflationsskydd av insatskapital i kooperativa föreningar ligger i den utredning om lagen om ekonomiska föreningar som legat på regeringens bord sedan många år. De har nu beslutat återuppta utredningen men det finns inget i dagsläget som säger om man kommer göra några förändringar som påverkar möjligheten att inflationsskydda insatskapital även om det var en fråga som kom upp när man började utredningen. SKB kommer bevaka arbetet och lämna besked så snart det finns mera information i frågan.

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

**56. Samma upplåtelseinsatser för nybyggda lägenheter som för äldre**

av Håkan Kilström, fullmäktig  
Kartagos Backe, samt Eva  
Engström Dray och Thomas  
Backström, hyresmedlemmar  
Kartagos Backe

**Motionärerna** anför att stämman i början av 2000-talet beslutade att öka

upplåtelseinsatserna för lägenheter byggda efter 2000 till 10 % av byggkostnaderna för bostadshuset. Därefter har också beslutats om höjning av upplåtelseinsatserna i det gamla beståndet byggt före 2000 med 100 %. Beaktande de allt högre byggkostnaderna och därmed upplåtelseinsatserna kan det vara mycket svårt eller kanske omöjligt för medlemmar med låga inkomster, men framförallt pensionärer utan säkerheter att pantsätta att få ett lån hos något kreditinstitut till de nya upplåtelseinsatserna.

Motionärerna yrkar att föreningsstämman beslutar **att** ge styrelsen i uppdrag att utreda frågan om att upplåtelseinsatserna för lägenheter byggda efter 2000 ska vara samma som för det äldre beståndet och att den extrakostnad detta medför läggs på hyran för respektive bostad samt utarbeta ett förslag till stadgeändring om detta till nästa stämma samt **att** ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheten att för bostäder byggda efter 2000 låna mellanskillnaden mellan det insatsbelopp som medlemmar har betalat för dem och insatsbeloppet för äldre fastigheter samt återbetala denna mellanskillnad mot höjning av hyran och lägga fram förslag om detta till nästa stämma.

**Styrelsen** anför att SKB gjorde ett genomgripande arbete med insatserna under 2009-2010, vilket resulterade i det system som finns just nu. De 10-procentiga insatserna på nyproduktionen tillkom i början av 2000 då subventionerna för nyproduktionen nästan helt försvann. Grunden till de 10-procentiga insatserna ligger dock mycket längre tillbaka - redan från föreningens början 1916. De flesta kooperativa bostadsföreningar har idag 10 % insats eller mer. Anledningen till att SKB hade lägre insatser under 1970-90 talet var alla de statliga bostadssubventionerna. Den verkliga produktionskostnaden blev då så låg att 10 procent insats blev lägre än medlemsinsatsen och därför var SKB

tvungna att sätta upplåtelseinsatserna till fasta belopp vilket sen omvandlades till insatser i kr/kvm som vi har idag. Det kan tyckas olyckligt att ha två olika nivåer på insatserna men att dra ner insatserna på nyproduktionen till den nivå som övriga beståndet har är inte möjligt. Konsekvensen av en sådan förändring skulle i så fall bli att SKB inte kan bygga nytt. Nybyggnation skulle då bli för dyrt, föreningen skulle få en högre belåningsgrad och att ta igen allt detta på hyrorna skulle ge ännu högre nybyggnadshyror än vi har idag.

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

**57. Tillgänglighet**

av Catharina Götestam  
Thellenberg, hyresmedlem  
Mälarpirater

**Motionären** yrkar att föreningsstämman beslutar att omgående ange huruvida ledig lägenhet är belägen i fastighet som är lättillgänglig för handikappade - rullstols- eller rullatorförsedda personer samt att det hot som enligt kvartersrådet uttalats av SKB om stängning av sopnedksten ej sätts i verket då det innebär brott i form av diskriminering enligt den diskrimineringslag som gäller fr.o.m. 1 januari 2015 i form av bristande tillgänglighet för rörelsehindrade! Placering av sopkärl utanför fastigheten är dessutom en sanitär olägenhet då det stimulerar/attraherar alla sorters ohyra till bostadområdet. Låt mig slippa att kasta ut mitt hushållsavfall genom fönstret vädjar under tecknad.

**Styrelsen** anför att SKB sedan senhösten 2014 infört en märkning av samtliga lägenheter på hemsidan utifrån hur lätt eller svårt det är att nå lägenheten utifrån gården. Varje lägenhet har tilldelats någon av tre tillgänglighetsnivåer beroende på hur lätt det är att ta sig fram till lägenheten: *dålig tillgänglighet* - (symboliserad med en gående person), *medel-god tillgänglighet* - (symboliserad med en person med käpp) eller

*god tillgänglighet* - (symboliserad med en person i rullstol). Vad gäller avfallshanteringen pågår ständigt en förändring av hämtsystemen med inriktning på att få en så kostnadseffektiv hantering som möjligt. Även Stockholms Stad och dess entreprenörer, som hämtar avfallet, är aktiva för att hitta så arbetsmiljövänliga system som möjligt. Stadens taxor för avfallshämtning är konstruerade så att de gynnar automatiska hämtsystem och missgynnar säckhämtning och andra manuella system. Styrelsen tycker det är positivt att förvaltningen arbetar aktivt med frågan. Det innebär lägre kostnader för SKB och bättre arbetsmiljö för de som ska hämta avfallet. Förändringarna diskuteras alltid med kvartersråden och SKB följer alltid gällande lagstiftning.

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

### 58. Tillägg till bifallen motion No:31 på Föreningsstämman 2013

av Göran Lindh, fullmäktige-suppleant köande

**Motionären** anför att bakgrunden till denna motion är motion 31 från år 2013. De nu vanligare laddhybridbilar ändrar förutsättning och behoven när fler bilar kan nyttja elladdning för att köra kortare sträckor. Motionären ville genomföra en förenkling, men oroas av att ytterligare ett system införs. Det kan tänkas att det nya fastighetssystem för debitering av varmvatten med mera gör att energidebitering kan ingå där och därmed är en obefogad farhåga. Motionären yrkar **att** SKB tar fram en genomförandeplan, **att** SKB börjar genomförandet med några uttag för laddning av fordon vid nybyggnation, **att** SKB går vidare med förhandlingar med energileverantören för ändring av motorvärmartaget till energidebitering i en successiv förändring, att SKB förbereder sig på att andra fordon än bilar kan önska eluttag med energidebitering, **att** boende i SKB ska ha en

utomhuskontakt som dagens villaägare och betala för el som förbrukas samt **att** uppnå en enkelhet villaägaren har med el som förbrukas som vi får på elräkningen

**Styrelsen** anför att motionären tar upp många frågor som rör laddning av bilar och andra fordon. Marknaden för detta är fortfarande omogen och utveckling sker hela tiden och kan ta olika riktningar. Styrelsen tycker det är viktigt att SKB följer utvecklingen och skaffar sig kunskaper som ger möjligheter att agera när en mer hållbar utveckling utkristalliserar. Styrelsen tycker det är värdefullt att SKB ligger långt fram när det gäller införande av lösningar för hållbar utveckling, men anser inte att SKB har ekonomisk möjlighet att leda denna utveckling. SKB är beredda att agera när goda exempel och lösningar finns framme. SKB gör själv en del prov med laddplatser både i nyproduktion och i det befintliga beståndet. Motionärens specifika förslag om modern energimätare, snabbaddplats och utomhuskontakt är mycket kostsamma och därför ej ekonomiskt försvarbara.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta **att** anse första att-satsen i motionen besvarad, **att** bifalla motionens andra och fjärde att-sats samt **att** avslå motionens tredje, femte och sjätte att-sats.

### 59. Motion om SKB:s framtid och öppenhet

av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktige-suppleant Kampementsbacken, Håkan Kilström, fullmäktig Kartagos Backe, samt Eva Engström Dray, Thomas Backström, Eva Karlberg, Owe Jorander, Monika Gahnström, Gunilla Molloy och Harriet Martin, hyresmedlemmar Kartagos Backe

**Motionärerna** anför att SKB:s enligt § 2 i stadgarna har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen bla genom att bedriva byggnadsverksamhet för att i

första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Det innebär att medlemmarna oavsett om de är boende eller köande i SKB är de även delägare i föreningen och har därför en rätt till insyn i hur SKB sköts. Det medför också att SKB ska ge service till sina medlemmar. Tyvärr upplever vi att SKB agerar i vissa fall maktfullkomlig och mer och mer liknar ett vanligt bostadsbolag. Motionärerna yrkar att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag att anlita en utomstående organisationsutvecklare för att lämna förslag på hur SKB kan utvecklas till en mer modern och effektivt kooperativ hyresrättsorganisation och hur demokratin och öppenheten gentemot boende och köande medlemmar kan förbättras samt att uppdraget och förslag till beslut ska redovisas vid nästa föreningsstämma.

**Styrelsen** anser att SKB har en både effektiv och modern organisation och har nyligen utsett en ny vd att leda arbetet med att bibehålla och ständigt utveckla organisationen till att bli ännu bättre. SKB uppvisar både när det gäller effektivitet och kostnadskontroll ett utmärkt resultat. Kostnaderna för drift och skötsel ligger mer än 10 % under jämförbara företag i Stockholmsområdet (SABO-snitt). SKB arbetar hela tiden för att utveckla och förbättra verksamheten för sina medlemmar. Att i detta läge tillsätta en utomstående konsult anser styrelsen inte är aktuellt.

De medlemsundersökningar som nyligen gjorts både bland boende och köande medlemmar visar att nästan 84 % av de köande och 88 % av de boende medlemmarna är nöjda eller mycket nöjda med hur demokratin och inflytandet allmänt sett fungerar.

Styrelsen och verkställande organisationen granskas vidare av tre oberoende revisorer som inte har något att anmärka på, vare sig på demokrati och öppenhet, eller verksamheten i övrigt. SKB är en välskött

förening med en välskött verksamhet.

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

### 60. Trädgårdspromenader, visning nu och hur var det då?

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande och suppleant valberedningen

**Motionären** anför att för de som inte har köplats för önskat boende är en del av boendet trevligt att se. Befintliga guidade turer i SKBs områden skulle i kommande jubileumsår kunna utökas med eller vara mer specifika trädgårdsrundor. Det vore intressant att få veta lite mer om tänk vid första gården och vad som idag kan vara kvar av grönt och övrigt i första trädgårdarna i ett modernt tänk ett sekel senare i 2000 talet. Motionären yrkar att trädgårdsansvariga kan planera och visa oss begynnelse-tänk mot dagens tänk i plantering. Där SKB erbjuder möjlighet att anmäla sig till visning av just detta. Kvarter besöks men ett fokus på växtlighet och övrig planering för trädgårdarna över ett sekel till idag vore fint.

**Styrelsen** tycker det är trevligt att det finns ett intresse inte bara för SKBs hus utan även för dess gårdar. Förslaget från motionären att under jubileumsåret ha guidade visningar med fokus på SKBs trädgårdar har överlämnat till den projektgrupp som ansvarar för 100-årsfirandet. Projektgruppen får bedöma vidare intresse och möjlighet att genomföra förslaget.

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

### 61. Tvättmaskins installation

av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge

**Motionären** anför att SKB bör erbjuda installations service för tvättmaskin gratis. Om hyresgästen har införskaffat en tvättmaskin/ torktumlare så föreslås att SKB tar på sig uppgiften att installera den

behörighets krävande elektriska installation och annan enklare installation om så behövs. Motiven till detta kan vara hygieniska. Det sparar tid åt hyresgästen att ha egen tvättmaskin.

**Styrelsen** anför att SKBs standard, förutom i ett fåtal undantag är att tillhandahålla tvättstugor för hyresmedlemmarnas hushållstvätt. På senare år har utrymme och förberedelse för hyresmedlemmens egen tvättmaskin ingått som en del av standarden i SKBs nyproduktion. Hyran i dessa objekt är också betydligt högre än i det äldre beståndet. I det äldre beståndet varierar graden av förberedelse för tvättmaskin mellan kvarteren. I en del kvarter har badrummen goda utrymmen och framdragen el för tvättmaskin, i andra finns framdragen kanalisation och i åter andra saknas helt förberedelse och plats för tvättmaskin.

Att som motionären föreslår erbjuda installation helt kostnadsfritt anser styrelsen inte är att ta ansvar för kostnader och framtida hyror. Det kan driva upp hyresnivån betydligt, då detta kan bli kostsamt i de enskilda fallen.

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

**62. Motion om att SKB:s låssystem bör underlätta och inte försvåra sociala kontakter**  
av Peter Krantz, hyresmedlem Bälgen och ordförande i valberedningen, Frida Röhne, hyresmedlem Välmågan, och Ylva Krantz, hyresmedlem Kroken

**Motionärerna** anför att SKB har valt att i nyproducerade fastigheter installera en porttelefon som förutsätter att hyresgästen också har ett fast telefonabonnemang. I många familjer blir det allt vanligare att nöja sig med mobilabonnemang och att helt avstå från en fast telefon. Följden för de boende blir då synnerligen besvärande. Skulle SKB lämna ut ett större antal kodbrickor är problemet

kanske ur världen. Då kan släktingar m.fl. känna sig välkomna istället för ovälkomna. Förvaltningen skyller på mobiloperatörerna, vilket inte är relevant. Det är SKB som ska tillhandahålla ett låssystem som uppfyller hyresmedlemmens behov. Förvaltningen skyller även på låssystemet vilket inte heller är relevant. Det borde räcka med att SKB av rent sociala skäl tillhandahåller ett låssystem som gör det möjligt och enkelt att besöka vänner, klasskamrater med flera. Ett låssystem som försvårar och i flera fall omöjliggör vardagliga kontakter är inte försvarligt.

Motionärerna yrkar att tills SKB har kommit tillräta med ovanstående problem i berörda fastigheter att SKB ser till att portkod omgående erbjuds de som så önskar samt att SKB ser till att tillräckligt många kodbrickor erbjuds hyresmedlem för de som så önskar, om inte det är möjligt att tillhandahålla portkoder.

**Styrelsen** anför att de har förståelse för att dålig mobiltäckning kan vara ett problem i nya fastigheter. Däremot tycker styrelsen att det finns enkla och billiga sätt för de enskilda hyresmedlemmarna att lösa de problem som är kopplat just till porttelefonanvändningen.

Som hyresmedlem kan man koppla två mobiltelefoner till porttelefonsystemet sedan cirka 1 år tillbaka. Det är enkelt att ordna, genom att kontakta fastighetsskötaren. Om man som hyresmedlem inte tycker att kopplingen från porttelefonen till en eller två mobiler är tillräckligt bra finns möjligheten att, för en mycket låg kostnad, teckna sig för en fast IP-telefoni-abonnemang. I dagsläget kostar detta 29 kr/mån. Då kan den som är hemma och får besök, även mobillösa barn, enkelt och säkert öppna för eventuella besökare. Vad gäller antalet kodbrickor får nyinflyttade tre, eller i de senaste fastigheterna fyra, brickor "fritt". Vill man ha ytterligare brickor kan fler brickor beställas av SKB

till ett subventionerat pris om 150 kr. Sammanfattningsvis anser styrelsen att de moderna låssystemen fungerar väl för vardagliga kontakter, men medger att de kan försvåra för de hyresmedlemmar som endast har mobiltelefon. De problem som uppstår kan i de flesta fall enkelt lösas av hyresmedlemmen själv, till en liten kostnad. SKB bör bli bättre på att informera om denna möjlighet till de hyresmedlemmar som upplever detta som ett problem. Styrelsen tycker att detta är att föredra, framför att försämra skalskyddet för alla i huset.

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

**63. Bekämpning av måsar på bostadstaken**  
av Anders Jansson, hyresmedlem Gröndal

**Motionären** yrkar att SKB ska fortsätta med bekämpningen av måsar på taken och att man för ändamålet anlitar ett auktoriserat företag.

**Styrelsen** förstår att det kan vara besvärande med närgångna sjöfåglar framförallt under häckningstider. SKB har försökt med att bekämpa detta, bl.a. i Gröndal. Försöken har inte varit framgångsrika. Frågan är mycket komplex. Att utföra bekämpning av måsar och annan sjöfågel inne i en tätbebyggd skärgårdsstad som Stockholm har små möjligheter att nå framgång. Det finns gott om grannfastigheter till samtliga SKBs fastigheter. En ensidig åtgärd från SKBs sida kommer inte att räcka. Åtgärden är dyr och kräver stor uthållighet. SKB har dessutom många fastigheter som skulle kunna omfattas av ett sådant beslut.

Styrelsen anser inte att detta är något för stämman att ta ställning till. Frågan överlämnas till SKBs förvaltningsavdelning för vidare utredning.

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

#### 64. Modernisering av hushållssopor

av Tony Väderberg, hyresmedlem Låsten

**Motionären** anför att hushållssoporna bör moderniseras. Flytta ut hushållssoporna från garagen och fastigheterna snarast möjligt. Hushållssoporna skall vara så nära gatan som möjligt. Varenda meter, dörröppning, bärande osv gör sophämtningen dyr. Det finns utmärkta färdiga "hushållssoplådor" som skall ställas vid gatans närhet. Nuvarande garagesopor är galenskap. Vi förlorar hyror och betalar för sophämtning. Dubbel kostnad. Detta är enkel procedur som snabbt kan åtgärdas.

**Styrelsens utlåtande**, se motion 66.

#### 65. Bygg ut p-platserna vid Besmansvägen 42-44

av Tony Väderberg, hyresmedlem Låsten

**Motionären** anför att SKB bör bygga ut p-platserna vid Besmansvägen 42-44 utanför grovsoporna. Røj ut området ordentligt. Det skall finnas motorvärme eluttag. Gärna eluttag för laddning till elbilar och hybrider.

**Styrelsens utlåtande**, se motion 66.

#### 66. Dubbel våning P-plats med sopsug

av Tony Väderberg, hyresmedlem Låsten

**Motionären** anför att man kan slå ihop föregående två motioner. Bygg dubbel våning P-plats med sopsug. Det finns plats för ett ordentlig P-plats. Alla sopor på en plats. Lätt att sortera.

#### Styrelsens utlåtande över motionerna 64-66

Styrelsen anför att förvaltningen för cirka 4 år sedan fört samtal med kvartersrådet i Markpundet Låsten för att lösa sopfrågan på det sätt motionären föreslår. Då var dessa inte



mogna att genomföra några förändringar. Medel för detta är avsatt i 2015 investeringsbudget och samtal kommer att återupptas med kvartersrådet i frågan. Däremot anser inte styrelsen att sopsug skulle vara ett kostnadsmässigt rimligt alternativ.

Vad gäller p-platserna utanför grovsopsrummet vid Besmansvägen 42–44, byggdes de befintliga platserna där ut i samband med stamrenoveringen, som genomfördes 1998–99. Styrelsen anser inte att det finns plats för särskilt många nya platser där. Att bygga parkering i flera plan blir dock även det alldeles för dyrt och blir därför inte ett kostnadsmässigt rimligt alternativ, trots bristen på p-platser i området.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta **att** bifalla motion 64, **att** anse motion 65 besvarad och **att** avslå motion 66.

### 67. Funktionellt tillval när det gäller kyl/frys

av Magnus Olsson, fullmäktig, och Åsa Arbin, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionärerna** anför att den här motionen gäller de opraktiska – små och otidsenliga – kyl- och frysskåp som finns i många lägenheter. Det är dags att SKB moderniserar sitt äldre bestånd för att kunna tillgodose medlemmarnas behov av en effektiv kyl/sval/frys-förvaring med ordentlig volym år 2015. Motionärerna yrkar att föreningsstämman beslutar att SKB inför en ny standard för samtliga lägenheter med fullhöjds-kyllhöjdsför en ny standard när det gäller kyl och frys med/sval/frys när ett kylskåp ska bytas ut att för lägenheter på 3 rok eller större ska det finnas ett tillval för de boende medlemmar som så önskar att också ett eventuellt sidoskåp tas bort för att kunna erbjuda en hel kyl/sval respektive frys vid sidan av varandra samt att SKBs tillval för kyl/frys på ett bättre sätt visas på hemsidan med bifogade bilder och eventuella kostnader. Riktlinjerna för

tillvalen av kyl/sval/frys ska också finnas på hemsidan för ökad transparens och framför allt bör riktlinjerna tillämpas konsekvent så att alla vet vad som gäller.

**Styrelsen** anför att SKBs lägenhetsbestånd är byggt från 1917 till dags datum. Standarden i de olika fastigheterna varierar en hel del beroende på när fastigheten är byggd.

I de äldre fastigheterna kan det vara svårt att få till en bra lösning för vitvaror rent praktiskt. SKB har sedan lång tid tillbaka en tillvalsmöjlighet att gradera upp standarden från kyl/sval till kyl/frys inom ramen för det utrymme som finns att tillgå, d.v.s. den gamla kyl/svalens plats. I dessa fall erbjuds ett så stor skåp som möjligt med hänsyn till utrymmet. Tillvalet med uppgradering till kyl/frys kostar idag 12 kr/mån och läggs in i grundhyran. En i sammanhanget mycket blygsam kostnad. Styrelsen anser därmed inte att en ny standard enligt motionärernas första attsats är motiverad.

Styrelsen är medveten om att utrymmen i köken i de äldre fastigheterna inte alltid räcker till för de önskemål som ställs från hyresmedlemmarna. Eftersom de ser så olika ut i de olika fastigheterna finns inte heller någon enkel standardlösning som kan tillämpas. Styrelsen har i grupparbeten på styrelsemöten tidigare i höstas startat en diskussion om SKBs kommande standard och tillval. Arbetet kommer att pågå även under 2015. Styrelsen kommer att ta med sig synpunkterna från motionärerna och arbeta in valda delar i en kommande översyn.

**Styrelsen** föreslår föreningsstämman besluta **att** avslå motionens första att-sats samt **att** anse motionen i övrigt besvarad.

### 68. Boendepåverkan och sociala insatser

av Anita Roos, fullmäktig Solsången

**Motionären** anför att medlemmar som gjort en betydelsefull insats i SKBs anda bör uppmärksammas. Instifta ett diplom eller pris. Vi blir ofta uppmärksammade på att ledningen fått förvaltningspris i flera år. Vi vill att detta genererar neråt och blir synligt på kvartersnivå. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar att lyfta upp frågan till nästa stämma och komma med ett förslag.

**Styrelsen** anför att SKB idag inte har några planer på att instifta ett särskilt pris för medlemmar som gör betydelsefulla insatser. Det finns mycket som skulle kunna belönas och svåra avvägningar skulle behöva göras av vad som ska prisas respektive inte. Däremot bör goda insatser kunna uppmärksammas på andra sätt. Så har också skett då och då, bl.a. genom artiklar i tidningen Vi i SKB och genom att dela ut blommor eller liknande på kvartersrådsträffarna. Styrelsen tar till sig synpunkterna och ska se till att goda insatser även fortsättningsvis kommer att belönas.

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

### 69. Förslag till alternativ värme

av Reidar Almqvist, hyresmedlem Svetsaren

**Motionären** anför att vi idag har fjärrvärme till kv. Svetsaren och med stor sannolikhet kommer kostnaderna för detta att successivt öka. Vårt kvarter har ett fördelaktigt läge och kan passa bra som pilotprojekt för SKB. Motionären yrkar att SKB undersöker om det kan vara ekonomiskt lönande att borra för bergvärme i vårt kvarter.

**Styrelsen** anför att i samband med större ombyggnads eller renoveringsarbeten i SKBs fastigheter görs alltid en studie av energieffektivisering. För närvarande ser inte styrelsen något som skulle tyda på en större prisökning av fjärrvärmerna inom Stockholms stad de närmaste åren. Under 2015 har fjärrvärmesystemet däremot

sänkts något. Bergvärme har nyttjats som tillskottvärme i flera av SKBs senaste nyproduktionsprojekt som Tältlägret, Tant Gredelin och nu i Ursvik används bergvärme som huvudalternativ. Styrelsens uppfattning är att fjärrvärme är en leverenssäker, miljövänlig och kostnadseffektiv uppvärmningsform och att byte av uppvärmningssystem lämpligtvis prövas inför omfattande renovering av befintlig teknisk utrustning.

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

### 70. Gemensamt elbolag för alla SKB-lägenheter

av Anna Rehn, hyresmedlem Träslottet

**Motionären** anför att varje SKB-familj skulle kunna få ett SKB-elkonto via datorn som visar hur mycket el hyresmedlemmen har förbrukat. Att kunna få en datakod för att kunna få ett SKB-elkonto, så att man kan se hur mycket el-förbrukningen är i kronor. Då skulle man kunna pressa ned elräkningarna med ett gemensamt el-bolag och varje SKB-familj skulle få rättvisa elräkningar. Motionären yrkar att föreningen verkar för ett gemensamt el-bolag för alla SKB-lägenheter.

**Styrelsen** anför att med det system som idag erbjuds kan SKBs hyresmedlemmar fritt välja bland marknadens elhandelsbolag. Därmed kan de boende själva påverka både sina kostnader och den miljöpåverkan energianvändningen har. Via respektive bolags hemsidor finns möjlighet att följa sin egen användning och jämföra mot tidigare användning. SKBs styrelse förordar att medlemmarna själva skall ha den valfriheten och ser inte att ett gemensamt el-bolag skulle ge lägre kostnader. Nämnas bör också att alla medlemmar har möjlighet till rabatt via det elhandelsbolag som SKB har avtal med.

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

**71. Energieffektivisering av SKBs äldre byggnadsbestånd**

av Sanna Setterwall, hyresmedlem Mälarpirater

**Motionären** anför att bostäder och andra lokaler står för 40 procent av energianvändningen i samhället, för att minska det totala energibehovet måste det befintliga byggnadsbeståndet förbättras. Regeringens miljömål på området innefattar ett delmål om att energianvändningen per uppvärmd enhet i bostäder ska minska med 20 % till 2020 och 50 % till 2050 i förhållande till 1995 års nivåer. Som byggnadsförvaltare har SKB ett delansvar att se till att dessa mål nås och vi boende är måna om vår gemensamma miljö såväl som vår boendemiljö. Att aktivt minska byggnaders energianvändning ger goodwill och är ett bra sätt att rusta sig inför framtida prisfluktuationer på energimarknaden. SKB har själva ett mål om att energiförbrukningen i byggnadsbeståndet ska sänkas till 135 kWh/m<sup>2</sup>, något som kräver kraftiga åtgärder om det ska realiseras. Mycket tyder på att de två mest kostnadseffektiva åtgärderna för att minska energiläckaget i äldre hus är att installera isolerglas i befintliga fönsterbågar och att tilläggsisolera vinden. Denna motion behandlar främst installation av isolerglas i befintliga fönsterbågar då detta både ger positiv effekt för inomhusmiljön och energianvändningen.

Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar **att** SKB ska utreda byte av fönsterglas till energi/isolerglas i befintliga fönster i det äldre byggnadsbeståndet där energiglas för närvarande inte är installerat samt **att** SKB ska verka för att ett byte av fönsterglas till isolerglas sker i det bedöms vara möjligt.

**Styrelsen** anför att det är viktigt att sträva efter lägre energianvändning och god inomhusmiljö i SKBs lägenheter samt att bidra till en gemensam minskad energianvändning. Vid fasadrenoveringar ser SKB alltid över

eventuella fönsterbyten för att erhålla mer energieffektiva där så är möjligt. Hänsyn behöver då tas till ursprung, utseende och byggnadsminnesvärde. Enligt tidigare beslut ingår fönsterbyten eller renoveringar i SKBs långsiktiga underhållsplan. Det kan nämnas att byten och förbättringar från tvåglasfönster till treglasfönster med mycket förbättrade energivärden har utförts i kvarteren Göken och Stångkusken. Sammantaget ser styrelsen positivt på motionärens förslag och kommer även att föreslå att överväga möjlighet till förbättringar i äldre kulturellt värdefulla byggnader.

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

**72. Angående nybyggnation**

av Thommy Hultberg, kömedlem

**Motionären** anför att det finns ett stort behov av smålägenheter på endast 20-25 m<sup>2</sup> för fattiga pensionärer och unga. Varför kan ej SKB, som HSB, köpa befintliga fastigheter för ev. ombyggnad i attraktiva lägen? HSB bygger nu om f.d. hotell Oden vid Odenplan till 80-talet minilägenheter för medlemmarna och kötiden beräknas till runt 20 år.

**Styrelsen** anför att SKB ständigt strävar efter att hitta möjligheter att bygga nya bostäder för sina medlemmar. Arbeten pågår i Stockholm och flertalet av kommunerna runt omkring för att erhålla markanvisningar. Att förvärva fastigheter genom köp är inget främmande och har tidigare genomförts i Kvarteren Båggången i Hässelby, Tältlägret i Fruängen, Arrendatorn och Kronogården i Ursvik och senast kvarteret Gräsklipparen i Hässelby. Mer centrala lägen är inget som hindrar om det efter noggrann analys kan förväntas resultera i lägenheter med god standard och till ett rimligt pris.

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

**73. Stambytet****Kampementsbacken**

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** anför att det på Kampementet har genomförts ett stambyte som utförts uselt i alla sina delar. Som ett exempel, från en lägenhet av 160, se <http://skb.syntes.be/stambyte/Kampementsbacken/>. Motionären yrkar **att** SKBs samordnare i framtiden ges enklare arbetsuppgifter, **att** SKBs projektledare avskedas för obstruktion och inkompetens, **att** SKBs planeringsgrupp betalar SKBs extra kostnader samt skadestånd till de boende i hus 34-38, **att** okänd arkitekt ej längre anlitas av SKB, **att** M3Bygg och Ebab ej längre anlitas av SKB, **att** okänd, anlita, besiktningsfirma ej längre anlitas samt **att** samtliga avtal och kontrakt görs tillgängliga för de medlemmar som berörs.

**Styrelsens utlåtande**, se motion 74.

**74. Avtal**

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** anför att avtal är till för att vara överens om vad man är överens om. Följande undertecknade avtal med SKB föreligger: [AvtalBadrumSKB](#). Med punkt 1) har man ej lyckats. Punkt 5) genomfördes efter hot om rättsliga åtgärder. Punkt 6) undermåligt utförd - se bilder. Ingenstans i detta avtal står att överkan skall ske på köksdörr. Följande självklara kontraktsförslag undertecknades ej: [22 december 2014](#). Dock har de flesta punkterna avklarats efter mycket förhandling. Punkt 5) har jag själv korrigerat. Punkt 8) fortfarande ej utförd. Punkt 11) ej helt klar. Punkt 12) utfördes ej (såvitt jag vet i ingen lägenhet). Är någon av punkterna oskäligen? Motionären yrkar **att** SKBs projektledare avskedas för obstruktion samt **att** alla boende ersätts för elektrikerkostnader vad gäller uppsättning av taklampor.

**Styrelsens utlåtande över motionerna 73 och 74**

Styrelsen anför att stamrenoveringar alltid är påfrestande för de boende och i kvarteret Kampementsbacken har det varit extra besvärligt och komplicerat då även värmesammar, balkongpartier och fasadrenovering utfördes samtidigt. Erfarenheterna från projektet har mynnat ut i en ny och tydlig informationsstrategi för kommande stambyten. Uppföljning och erfarenhetåterföring kommer genomföras under våren 2015. Ersättning till de boende har följt tidigare praxis i form av hyresfrihet under renoveringen och ersättning för extra elanvändning på grund av bristande värme. Det är SKBs målsättning att bibehålla lägenheterna i gott skick och anser det därför nödvändigt att stamrenovera fastigheterna med vissa periodiska intervall som beror på när behov föreligger. När det gäller beslut i frågor som rör ledning av personal eller olika upphandlingar så är detta inte en fråga för stämman. Dessa frågor skall hanteras av SKB:s vd i den löpande förvaltningen.

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

**75. Lägenhetstemperaturen**

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

**Motionären** anför att Socialstyrelsen rekommenderar följande temperaturnivåer i hyresbostäder: 18 C lägsta temperatur för normalhyresgäster, 20 C lägsta temperatur som kan krävas av gruppen äldre och sjuka hyresgäster, 20-23 C rekommenderad temperatur för normalhyresgäster samt 22-24 C rekommenderad temperatur för äldre och sjuka hyresgäster. Motionären yrkar att fullmäktige beslutar att boende medlem själv skall kunna välja mellan 19-, 21 och 23+ grader Celsius inomhustemperatur.

**Styrelsen** anför att SKB strävar efter effektiva

installationslösningar och välisolerade byggnader för att uppnå god inomhusmiljö och samtidigt låg energianvändning. Vid större ombyggnader och i nyproduktionen förses lägenheterna med både utegivare och referensgivare i lägenheterna. Allt för att uppnå rätt inomhustemperatur. Styrelsen har på styrelsemöten tidigare i höstas startat en diskussion om SKB kommande standard och tillval liksom eventuell möjlighet till individuell reglering av inomhustemperaturen. Arbetet kommer att pågå även under 2015. Styrelsen kommer att ta med sig synpunkterna från motionären och arbeta in valda delar i en kommande översyn.

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

#### 76. Hissar för trevåningshus av Ulla Wikander, hyresmedlem Skalan-Kartan

**Motionären** anför att SKBs kösystem och fördelarna med att bo hos SKB gör, att inom föreningen bor allt fler äldre personer. Som den demografiska utvecklingen ser ut kommer allt fler av oss att leva allt längre. Samtidigt har socialpolitiken förändrats så, att hjälp och stöd ges till äldre för att de ska bo kvar hemma så länge som möjligt. Särskilda boenden för äldre avvecklas. Dessa förhållanden gör det allt viktigare för SKB att ordna så att äldre kan bo kvar med bibehållen möjlighet att klara sig själva. Då är det viktigt att kunna ta sig ut själv. Att gå i trappor är ofta svårt utan hiss. Det är inte heller lätt för föräldrar med småbarn eller för funktionsnedsatta att klara sitt

vardagsliv utan hiss. Och inom SKB ska alla kunna bo. Motionären yrkar **att** SKB snarast tillsätter en grupp som undersöker trevåningshusen utan hiss, **att** gruppen innehåller personer som kan avgöra i vilka hus det vore lämpligt att bygga till hissar, att gruppen rapporterar detta – om möjligt – till nästa stämma samt **att** SKB satsar på att bygga hissar till hus så fort som möjligt.

**Styrelsens utlåtande**, se motion 77.

#### 77. Gör ett program för hissar i hisslösa hus. av Ragnar von Malmborg, fullmäktig köande

**Motionären** anför att ett antal av SKB:s hus saknar hiss. För att bygga nya hus finns regler som kräver hiss över viss hushöjd. Det finns starka skäl för dessa regler. De handlar om tillgänglighet för individer med rörelseproblem men också om viktiga standardkrav för olika delar av livet. Det kan handla om t.ex. barnvagnar, flyttbestyr, konsekvenser av olyckor eller allmän bekvämlighet. Sådana regler finns inte för befintliga hus, men de bakomliggande resonemangen för hissar gäller också för äldre hus. Förmodligen är det så att i en hel del av SKB:s hus finns möjligheter att installera hus till acceptabel kostnad och med i övrigt rimliga resultat, medan det i andra hus kan vara så svårt att det inte är rimligt. Motionären yrkar att föreningsstämman beslutar **att** ge styrelsen i uppdrag att göra en genomgång av vilka hus som rimligen kan förses med hiss, **att** göra en ekonomisk uppskattning av kostnader

samt **att** återkomma till fullmäktige med ett förslag till beslut angående hissinstallationer i befintliga hus.

#### Styrelsens utlåtande över motionerna 76 och 77

Styrelsen anför att den utredning som genomförts i SKBs fastigheter avseende tillgänglighet nu är avslutad. Utifrån den har fastigheterna klassats så att det nu finns möjlighet att innan tilldelning ha en uppfattning om vilken tillgänglighetsgrad som gäller för aktuell lägenhet. SKBs styrelse anser det viktigt att i möjligaste mån och där det är ekonomiskt försvarbart tillse att fastigheterna har så god tillgänglighet som möjligt. Att utreda förutsättningar för nya hissar i befintliga byggnader kan anses ligga i linje med detta men att bygga nya hissar i befintliga hus är mycket kostsamt och kräver utrymme i trapphusen. Det kan tilläggas att SKB alltid i samband med större renoveringar undersöker möjligheten att installera hiss i de hus som inte redan har det.

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

#### Motioner från medlemmar

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 motionsmötet. Beslut fattas av fullmäktige på föreningsstämman, som i år hålls den 28 maj.

Motionären har rätt att vara med på medlemsmötena och motionsmötet 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.

#### Motionshöft kan även beställas från SKB:

E-post [skb@skb.org](mailto:skb@skb.org)  
Tel 08-704 60 00  
Fax 08-704 60 66



# SKBs medlemservice informerar

## 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 [www.skb.org](http://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 snabbare takt. Däremot kan den försämrats, om du missar att bospara. Du förlorar ett års turordning för varje år som du inte bosparar, så länge ditt bosparande inte uppgår till 20 000 kronor. För dig som har en kötid från 1980 eller senare innebär ett års förlorad turordning att 2 000–3 000 medlemmar kommer före dig i kön. Varje år förmedlar vi cirka 1 000 lediga lägenheter.

## NYTT MEDLEMSKAP

Information 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 växel 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.

## 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 [www.skb.org](http://www.skb.org) under rubrikerna Mitt medlemskap/Mina transaktioner respektive Mitt boende/Mina avier.

## SKBs PLUSGIROKONTON

### 496 30 02-3

För årsavgift och bospar 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

## 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](http://www.skb.org) under rubriken Mitt medlemskap/Autogiro. Du kan också ringa SKBs växel, 08-704 60 00, och beställa ytterligare information och blankett.

## SKB PLUS

Som medlem i SKB har du möjlighet att utnyttja erbjudanden, rabatter och förmåner hos en mängd olika företag i Stockholmsområdet. Vi kallar det SKB Plus och erbjudandena omfattar bland annat belysning, byggvaror, glas och porslin, inredning, massage, färg och tapeter, bank och försäkring. Du hittar information om alla erbjudanden på [www.skb.org](http://www.skb.org) under rubriken Mitt medlemskap/SKB-Plus. Kom ihåg att ta med medlemskort och legitimation när du ska nyttja medlemserbjudandena.

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

Får familjen fler än ett exemplar av tidningen eller föredrar du att läsa tidningen på webben istället? Då kan du avbeställa Vi i SKB genom att logga in på [www.skb.org](http://www.skb.org), gå till rubriken Mitt medlemskap/ Ändra kontaktuppgifter och där kryssa för "Jag läser fortsättningsvis Vi i SKB på hemsidan".

Ett annat alternativ är att klippa ut den här texten inklusive adressmärkningen ovan, lägga den i ett kuvert och skicka den till SKB, Box 850, 161 24 Bromma.

Tack för att du tänker på miljön!

## KONTAKTA OSS PÅ SKBs MEDLEMSERVICE OM DU HAR FRÅGOR

Telefon: 08-704 60 20

E-post: [medlemservice@skb.org](mailto:medlemservice@skb.org)

Adress: SKB, Medlemservice, Box 850, 161 24 Bromma

## SKBs HUVUDKONTOR

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

[uthyrningen@skb.org](mailto:uthyrningen@skb.org)

Besökstid mån–fre 9.00–12.00

Lediga lägenheter talsvar

08-704 18 90

## Medlemservice 08-704 60 20

[medlemservice@skb.org](mailto:medlemservice@skb.org)

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.



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

medlemmarna. Föreningen bildades 1916, är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner. Lägenheterna kan inte köpas eller säljas och förmedlas till medlemmar enligt turordningsprincipen.