

Vi i SKB

Smarta storstäder

Kan ny teknik göra
städerna hållbara?

Inflyttning i nytt landmärke

Basaren slår upp
dörrarna

Tema: Så utvecklas Stockholmsregionen

Vi tar sats mot framtiden



Ytor med känsla

Som SKB-medlem har du fina förmåner hos Måleributiken i Alvik.

Med våra nya dekorativa produkter från Italien kan du skapa spännande ytor i rost, betong, metallic och blank marmor.

Varmt välkommen!



måleributiken

Måleributiken i Alvik Drottningholmsvägen 175
maleributiken.se

VI I SKB

MEDLEMSTIDNING
FÖR STOCKHOLMS
KOOPERATIVA
BOSTADSFÖRENING

Postadress

SKB, Box 850, 161 24 Bromma

Besöksadress

Drottningholmsvägen 320

Telefon 08-704 60 00

E-post skb@skb.org

Webbplats skb.org

Ansvarig utgivare

Eva Nordström, vd

Redaktionsråd SKB

Katarina Lindvall,
chefredaktör

Yvonne Edenmark Lilliedahl,
kommunikationschef

Ann-Christine Eklund,
webbansvarig

Malin Senneby,
föreningssekreterare

Vi i SKB produceras av
SKB i samarbete med
NORR Agency

Redaktör Gabriel Arthur

Form Susan Larsen, Melanie
Haas & Klara Frankzén

Foto där inget annat nämns

Karin Alfredsson

Repro Lena Hoxter

Tryck Kroonpress

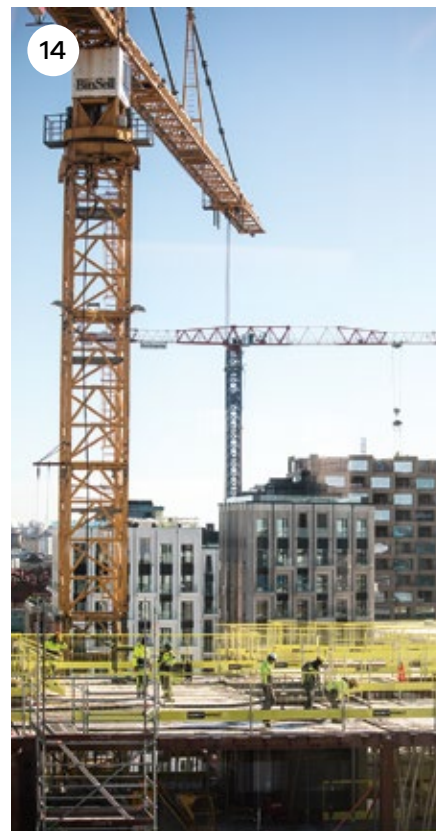
Upplaga 72 000 ex

Manusstopp till nästa
nummer av Vi i SKB är den
1 september 2018. Insänt
material bedöms av
redaktionen och är ej
garanterat utrymme i
tidningen. Redaktionen
förbehåller sig rätten att
korta i inskickade texter.



Vi i SKB

INNEHÅLL NR 1 2018



6 Aktuellt

Läs om digital utveckling
inom SKB, gröna lån
och andra vårnyheter.

11 Medlemmen

Möt Anna Hållén – SKBs
yngsta styrelsemedlem.

12 Kooperativ tillväxt

Fler aktörer bygger
kooperativa hyresrätter.

14 Tema omvärld

Stockholmsregionen
rustar för framtiden.

20 Städerna digitaliseras

Vi tittar närmare på
begreppet "smart cities".

22 Basaren står redo

Vi i SKB var med när
nycklarna delades ut till
de boende.

26 Vill du bo i Lillsjönäs?

45 nya lägenheter
ska hyras ut.

30 Full fart från början

Följ medarbetarna i
SKBs nya servicecenter.

34 Så funkar SKB

Stadgarna är en av
föreningens grundpelare.

36 Hållbar ekonomi

Läs sammandraget av
SKBs årsredovisning.

På omslaget

Nya Hagastaden tar form.
Fotograf: Karin Alfredsson



Varför ha koll på världen omkring?

SKB går bra. Vi ökar i medlemstal, har god ekonomi, bygger nytt och vinner priser för vår förvaltning. Men vi kan aldrig slå oss till ro och bara vara nöjda. Tvärtom – när det går bra bör man vara extra noga med att ha koll på sin omvärld. Annars är det lätt att bli omsprungna.

Och SKB är i högsta grad beroende av omvärlden. Vi är beroende av politiska beslut och tjänstemäns avgöranden, inte minst kring byggande och tilldelning av mark. Vi är beroende av att de bästa medarbetarna vill börja jobba hos oss. Vi är beroende av att våra bostadsområden är trygga. Av att få veta vad de som bor och vill bo i Stockholmsregionen efterfrågar och av att förstå viktiga trender i samhällsutvecklingen.

SKB måste vara en aktör i denna omvärld och ta ett större ansvar än för bara våra fastigheter. Vi måste delta i forum där sådana frågor väcks och diskuteras och visa att vi är en del av samhället omkring oss.

Att ta socialt ansvar blir dessutom en allt viktigare aspekt när kommuner fördelar mark. Så som SKB gör till exempel när vi är med i Fastighetsägarna Järva, Skärholmen och Hässelby. Eller när vi stolt bidrar till Läxhjälpen och Stadsmissionen.

Jag vågar påstå att SKB i över 100 år har varit en viktig aktör i Stockholm. När regionen nu växer måste vi följa med i utvecklingen och titta på fler kommuner att bygga bostäder i. Konkurrenten om mark i Stockholmsregionen är stenhård och vi måste vara med och slåss om varje ledig markplätt som finns.

Vi måste även lyfta fram vår unika boendeform – den kooperativa hyresrätten – ännu mer. Det är en boendeform som skapar rum för gott och alla, vilket vi måste visa såväl beslutsfattare som andra runt omkring oss. Detta är ett ständigt pågående arbete och vi är aldrig klara. Vi ska fortsätta ha koll på utvecklingen runtomkring oss, tänka nytt och hålla den takt som krävs i den förändrade värld vi verkar i.

Eva Nordström, vd

Stockholm i framtiden

Som ett led i vår omvärldsbevakning ägnar vi tio sidor av detta nummer åt att berätta om hur Stockholmsregionen utvecklas – nu och i framtiden. Vi bor och verkar i en av Europas snabbast växande huvudstäder. Hur kan den utvecklingen bli hållbar för människor och miljö? Läs mer på sidorna 14–21.

Klimatsmarta lösningar

En av de viktigaste framtidsfrågorna är förstås klimatet. Inom SKB arbetar vi med att minska energiförbrukningen både när vi bygger nytt och renoverar. En lägre förbrukning är inte bara bra för klimatet, utan ger också lägre energikostnader. På sidorna 6 och 7 hittar du två exempel på hur vi arbetar.



»När regionen växer måste vi följa med i utvecklingen«

Öppna din dörr för en toppenbra hemförsäkring

Högst betyg i Konsumenternas jämförelse

Genom ditt boende i SKB ingår vår hemförsäkring Bas för din lägenhet. När du väljer att uppgradera den till hemförsäkring Stor så får du den med högst betyg i Konsumenternas Försäkringsbyrås jämförelse. Men även du som står i SKB:s bostadskö kan teckna en extra fördelaktig hemförsäkring hos oss. Som du förstår finns det många fördelar med Folksam hemförsäkring.



Ring 0771- 950 950 så berättar vi mer eller välkommen att titta in på folksam.se/skb



Folksam
För allt du bryr dig om

För många ex av Vi i SKB?

FÅR ERT HUSHÅLL fler än ett exemplar av Vi i SKB och/eller föredrar du att läsa tidningen på webben? Då kan du avbeställa tidningen med tre enkla steg:

- Logga in på Mina sidor på skb.org
- Gå till Mina kontaktuppgifter.
- Kryssa för "Jag vill inte ha Vi i SKB som papperstidning utan läser den här på skb.org" längst ner på sidan.



VÄRMEÅTERVINNING I VÅRBERG



Göran Wallin,
fastighetskötare Vårberg

SKB STRÄVAR INTE BARA efter att minska energianvändningen i nya fastigheter – även i samband med renovering finns möjligheter att påverka. Ett sätt att minska energiförbrukningen i äldre fastigheter är att installera ett värmeåtervinningssystem. Det innebär att man tar tillvara på värmen som finns i luften som kommer från lägenheterna. Denna så kallade frånluft håller en

konstant temperatur på 21–23° C. Det har visat sig att man med detta kan spara upp till 20 procent per år av den köpta fjärrvärmens. Sedan tidigare finns systemet i kvarteret Mjärden på Södermalm, och när renoveringen i kvarteren Bredholmen och Fårholmen i Vårberg genomfördes installerades systemen även där. Nästa kvarter på tur är Skarpbrunna i Botkyrka.



Foto: iStock.com/AlpamyroPhoto

Visste du att?

- Hälften av jordens befolkning bor i städer.
- Städers storlek kan definieras på olika sätt. Enligt UNICEFs definition "Urban Area" är Tokyo världens största stad (se bilden), med cirka 38 miljoner invånare.
- Megastäderna blir megastora. Nu finns 28 megastäder med över 10 miljoner invånare. År 2030 har antalet megastäder vuxit till 41.
- Enligt FN kommer 70 procent att vara stadsbor 2050.

Utvecklingen ställer stora krav på stadsplanering. Läs mer om "Smart cities" på sidorna 20–21.

SKB PLUS

SOM MEDLEM I SKB har du möjlighet att utnyttja erbjudanden, rabatter och förmåner hos en mängd olika företag. 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 Mina sidor på www.skb.org. Kom ihåg att ta med medlemskort och legitimation när du ska utnyttja medlemserbjudandena..

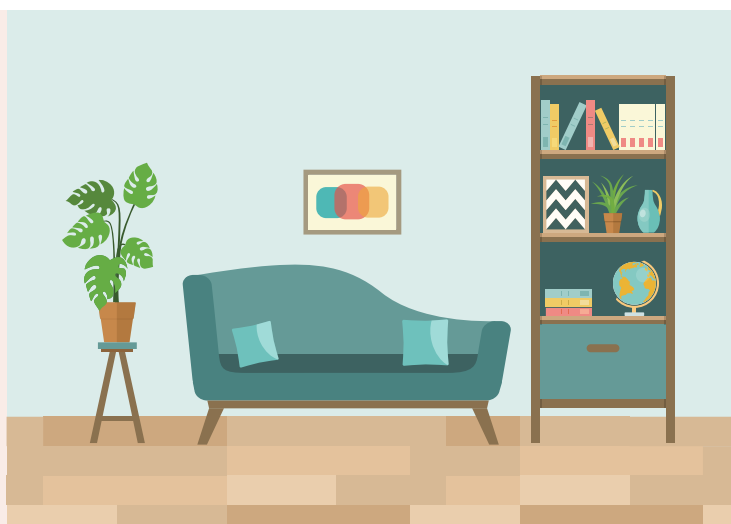


Illustration: iStock.com/Lyudinka

Gröna lån till SKB

SOM FÖRSTA SVENSKA BOSTADSFÖRETAG har SKB fått lån av Europeiska Investeringsbanken (EIB), i bankens satsning på klimatåtgärder runt om i Europa. Lånet på 550 miljoner kronor används till fyra miljöklassade projekt: Basaren på Kungsholmen, Lillsjönäs i Bromma, Modellören på Värmdö samt Kista Äng. Sammanlagt handlar det om cirka 320 lägenheter.

De nya fastigheterna blir lågenergibyggnader med en energiförbrukning under 55 kWh per kvadratmeter och år, vilket är 25 kWh under det svenska myndighetskravet.

EIB är EU-ländernas gemensamma finansinstitut. Lånen ska i första hand gå till ekonomiskt hållbara investeringar i linje med EU:s politiska mål. Klimatåtgärder har hög prioritet när EIB tittar på olika investeringar.

– Vi är mycket nöjda att stödja SKB i sitt långsiktiga arbete att skapa hållbara och miljövänliga bostäder, säger Alexander Stubb, vice president på EIB, och tillägger:

– Det för oss ett steg närmare ett grönare samhälle, mindre beroende av fossila bränslen.

Lånet är inte bara bra ur miljömässigt perspektiv – det bidrar också till SKBs mål inom ekonomisk hållbarhet och är ett bra sätt för oss att ytterligare bredda vår finansieringsbas.

4 klimatsmarta lösningar i nya Lillsjönäs

- Solceller tillgodoser en del av byggnadens elbehov för allmänna utrymmen.
- Den tunga, välisolerade stommen ger hus som är tätare över tid.
- Välisolerade fönster ger lägre energiförbrukning.
- Bergvärmepumpen försörjer byggnaden med värme och varmvatten (med fjärrvärme som komplement vid väldigt kall väderlek). För att inte kyla ner berget och tappa värmekapacitet över tid har vi ett energilager som tar hand om överskottsvarmen sommartid och håller upp temperaturen i berget. Till ventilationsaggregatet har vi separata borrhål som hjälper till att förvärma uteluften vintertid, så att det går åt mindre energi att värma luften innan den blåses in i lägenheterna.



VI STÖDJER STADSMISSIONEN

SKB ÄR VÄNFÖRETAG till Stockholms Stadsmission. Varje dag gör Stockholms Stadsmission skillnad för människor som lever i utsatthet i staden. Vårt stöd bidrar till akuta insatser såsom mat och kläder. Men också till att människor får känna gemenskap och får kraft och motivation att förändra sina liv. Tillsammans gör vi Stockholm till ett mänskligare samhälle för alla.

Vänföretag
**STOCKHOLMS
STADSMISSION**
2018



Läs SKBs årsredovisning

PÅ SIDORNA 36–37 kan du läsa en kort sammanfattning om hur SKBs ekonomi har utvecklats under 2017. Vill du läsa hela SKBs årsredovisning i digitalt format finns den på www.skb.org under rubriken Om oss/Verkställande organisation/Ekonomi och finans. Du kan även beställa årsredovisningen i tryckt format från SKBs servicecenter via mejl skb@skb.org eller telefon 08-704 60 00



Illustration: Studio Superb

Titta på nya lägenheter i 3D!

I MAJ 2018 BÖRJAR uthyrningen av de 45 nya lägenheterna i nya kvarteret Lillsjönäs i Bromma (läs mer på sidorna 26–29). Det blir SKBs första projekt där du får möjlighet att se exempel på kök, badrum och vardagsrum i 3D. Vi har också skapat en "bostadsväljare" som

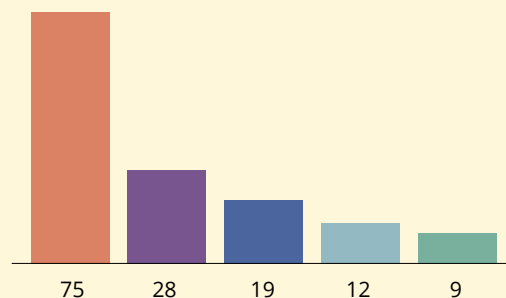
visar var alla lägenheter är belägna i huset. Där kan du även få information om exempelvis hyra och upplåtelseinsats samt se ritningar av lägenheterna. Du hittar länkar på vår webbplats skb.org på sidan om Lillsjönäs under rubriken "Nyproduktioner".

Prisade lokaler

SKB HYR ÄVEN UT lokaler till företag och organisationer – och är en uppskattad värd. Under 2017 kom SKB på förstaplats i klassen för lokaler i den nationella tävlingen Branschindex, där hyresgäster ger betyg åt sina värdar.

SKBs fem största lokalhyresgäster 2017

- Kontor
- Butiker
- Förskolor
- Restauranger
- Vård och omsorg



SKB tar nya steg digitalt

Den digitala tekniken erbjuder i dag helt nya möjligheter för en förening som SKB. Vi måste precis som andra fastighetsägare följa med i utvecklingen – det förväntas av många av föreningens medlemmar.

TEXT CLAES BERGLUND OCH KATARINA LINDVALL

REDAN I DAG FINNS mycket information på vår webbplats skb.org och på Mina sidor finns möjlighet att utträta många tjänster kring ditt medlemskap och boende. Dessa möjligheter ska med tiden öka. Under de kommande månaderna genomför SKB ett antal förändringar som syftar till att förbättra tillgängligheten och öka nyttan för medlemmarna. Vi är medvetna om att det finns medlemmar som saknar möjlighet att nyttja våra digitala tjänster. För er kommer SKB att erbjuda alternativ, som vi berättar mer om här intill.

Endast digital inbjudan till visningar

I dag skickar vi ut en stor mängd inbjudningar till lägenhetsvisningar i pappersform. Från och med mitten av april 2018 övergår SKB helt till digitala inbjudningar. En inbjudan till lägenhetsvisning syns överst på sidan när du loggar in på Mina sidor på skb.org. Om du har en mejladress registrerad hos SKB får du även ett mejl om att det finns en inbjudan där, så att du inte missar den. På Mina sidor hittar du också information om den lägenhet du fått inbjudan till. Numera finns även lägenhetsinformationen som ett pdf-dokument, så att du kan ladda ner filen till din dator, smartmobil eller läsplatta.

Webben ersätter talsvaret i april 2018

I dag har de allra flesta tillgång till dator, smartmobil och/eller läsplatta och tar del av information om lediga lägenheter samt erbjudanden och inbjudningar till visning via SKBs webbplats. Många använder även möjligheten att via webbplatsen prenumerera på information om lediga lägenheter. Genom denna bevakning får du ett mejl när en lägenhet av en viss storlek i önskat område finns publicerad på webben.

Dessa möjligheter gör att få använder talsvarstjänsten i dag. Under april 2018



Illustration: iStock.com/DavidGoh

kommer därför talsvaret att stängas. Den tjänst där man kan lyssna på information om publicerade lägenheter, genom att ringa ett telefonnummer per område, finns kvar till årsskiftet 2018/2019.

Få din SKB-post digitalt till Kivra

Under 2018 kommer SKB att ansluta sig till Kivra, vilket ger dig möjligheten att få din post från oss till en egen digital brevlåda – vilket är snabbt, säkert och bra för miljön med minskad pappersåtgång och transporter. Över två miljoner personer i Sverige använder redan Kivra och får sin post digitalt från anslutna företag och myndigheter.

Preliminärt börja vi använda Kivra under tredje kvartalet 2018 och först ut är du som idag får din hyresavi i pappersform i brevlådan. Är du redan ansluten till Kivra behöver du inte göra någonting, du får automatiskt din hyresavi till din digitala brevlåda hos Kivra istället. (Du som har valt att få dina hyresavier som e-faktura påverkas däremot inte, utan får hyresavierna genom din internetbank som vanligt.) Nästa steg blir det årliga utskicket av medlemskort och avier i

januari 2019. Det kommer att skickas digitalt till alla de medlemmar som är anslutna till Kivra.

Vill du komma igång och ta emot din post digitalt via Kivra? Läs mer och anslut dig på www.kivra.com. ■

Saknar du digital utrustning?

Om du inte har tillgång till dator, smartmobil eller läsplatta och inte kan ta hjälp av någon närstående, kan vi hjälpa till när du ska söka lägenhet. Ta i så fall kontakt med SKBs uthyrning via vårt servicecenter på telefon 08-704 60 00. Vi noterar då vad du söker och skickar brev till dig när en sådan lägenhet blir ledig. Du ansvarar sedan själv för att göra din intresseanmälan till lägenheten, också via servicecentret. Om din turordning är tillräcklig skickas sedan en inbjudan till lägenhetsvisning med brev hem till dig.

Du som får hyresavier, medlemskort, avier med mera i pappersform idag och vill fortsätta ha det så framöver, får förstås det.

Nya EU-regler om dataskydd

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER regleras i dag i personuppgiftslagen (PuL). I maj ersätts den av en europeisk dataskyddsförordning förkortad GDPR, som kommer att gälla i alla EUs medlemsländer. Mycket är likt mellan PuL och GDPR, men kraven på dokumentation är högre i de nya regelverket. I grunden handlar GDPR om att veta vilka personuppgifter som finns var, att de är säkert lagrade, att kunna motivera varför personuppgifterna lagras, att ha rutiner för att ta bort felaktiga uppgifter samt att personer vars uppgifter registreras informeras om detta.

För bostadsföretag finns dessutom särskilda regler i en överenskommelse som ses över i dialog mellan branschorganisationerna.

Inom SKB rustar vi oss inför förändringarna. Just nu genomförs en kartläggning och dokumentation av de IT-system och register som innehåller personuppgifter. Vi återkommer med mer information längre fram.

Illustration: iStock.com/David60h



SKARPBRUNNA FÅR NY KOSTYM

DEN OMFATTANDE RENOVERINGEN av kvarteren Bredholmen och Fårholmen i Vårberg är avslutad – nu är det dags för nästa stora renoveringsprojekt inom SKB. Det är kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka med sina 153 lägenheter som på tur. Utöver stambyte ska elen uppdateras och fasader

renoveras, samt balkongfronter och fönster bytas. Parallellt genomförs ett antal energi- och klimatåtgärder för att göra huset mer energieffektivt. Renoveringen görs etappvis, trapphus för trapphus. Målsättningen är att arbetet ska vara färdigt vid årsskiftet 2019/2020.



↑ 9%

SÅ MYCKET ÖKADE antalet nystartade ekonomiska föreningar (alltså den kooperativa företagsformen) under januari–oktober 2017. Det var därmed den företagsform som ökade mest i procent bland nystartade företag, enligt statistik som SCB tog fram på uppdrag av HSB Göteborg inför "kooperativa veckan" i november.

Har SKB din mejladress?

MEJLEN BLIR ALLT VIKTIGARE i dialogen mellan dig som medlem och SKB. Därför är det viktigt att din mejladress hos SKB är rätt. På utskicket av medlemskortet och avier i slutet av januari, står det vilken mejladress du har registrerad hos oss. Vill du lägga till en ny eller ändra den nuvarande, logga in på Mina sidor på skb.org och gå till rubriken Kontaktuppgifter.



Lediga bilplatser i SKBs kvarter

PÅ SKBS WEBBPLATS under rubriken Sök ledigt/ Bilplatser hittar du information om lediga bilplatser i SKBs kvarter. Just nu finns lediga bilplatser utomhus i Bredäng och Farsta.

Kontakt:
SKBs uthyrning,
uthyrningen@skb.org
eller 08-704 60 00.



»Vi måste höja byggtakten«

Anna Hållén tyckte att det behövdes fler representanter för unga köande bland SKBs förtroendevalda. Hon tog steget från idé till handling och är i dag SKBs yngsta styrelsemedlem.

TEXT GABRIEL ARTHUR FOTO KARIN ALFREDSSON



MED LÅNG ERFARENHET av både SKB och fastighetsbranschen var steget inte långt, när Anna Hållén för ett par år sedan kände att hon ville engagera sig mer i föreningen.

– SKB har alltid varit närvarande i min familj. Mina föräldrar ställde mig i kö som barn, och vi har bott i en SKB-lägenhet. Jag har också flera släktingar som bor hos SKB, berättar hon.

Anna Hållén är civilingenjör och arbetar som fastighets- och finansanalytiker på Atrium Ljungberg, som främst äger fastigheter för kontor och handel, men också utvecklar bostäder.

– Investeringar, värderingar, analys av vårt eget bestånd – sådana saker arbetar jag med. Jag förstår investeringskalkyler, kan jämförelsesiffror och vill vara med och utmana lite i styrelsen.

Hon nominerade sig själv och valdes sedan till styrelsesuppleant våren 2016.

– Det roliga är att få vara med och tänka strategiskt och långsiktigt. Var ska vi vara om fem och tio år? Och att driva på för att föreningen ska bli mer relevant för yngre medlemmar som står i kö. Unga köande måste känna att de kan få en lägenhet på sikt.

Ett viktigt långsiktigt mål är därför antalet nya bostäder som SKB ska bygga varje år, säger Anna Hållén.

– I den nuvarande affärsplanen är målet 200 nya lägenheter per år. Nu håller vi på och tar fram en ny affärsplan tillsammans med ledningen. Här arbetar jag för att vi ska höja nybyggnadstakten.

– Det finns dock utmaningar. Vi kan aldrig konkurrera med bostadsrätter vid köp av mark – då skulle hyrorna bli skyhöga. Och det är många byggherrar som i dag vill ha markanvisningar för hyresrätter från kommunerna.

Därför är det viktigt att SKB är en attraktiv partner i kommunernas ögon, menar Anna Hållén.

– Det skulle jag säga att vi redan är. Vi är långsiktiga och har stabila finanser. Och i takt med att social hållbarhet blir allt viktigare inom stadsutveckling, så blir SKB en alltmer attraktiv partner i och med vår speciella upplåtelseform. ■

Anna Hållén

Ålder: 34 år

Bor: I bostadsrätt på Södermalm. Köande medlem i SKB.

Gör: Fastighets- och finansanalytiker på Atrium Ljungberg.

Engagemang: Styrelsesuppleant sedan 2016.

Fler kooperativa lägenheter i Sverige

Allt fler vill ha ett alternativ till bostadsrätter och hyresmarknadens köer. Intresset för kooperativa hyresrätter ökar – även utanför Stockholm.

TEXT JENNY CLEVESON

RIKSBYGGEN ÄR EN AV de aktörer som nu satsar på att bygga kooperativt. I Lindholmshamnen i centrala Göteborg planerar företaget för omkring 250 kooperativa hyresrätter som riktar sig till målgruppen unga vuxna. Första spadtaget är tänkt att tas under 2019.

Cattis Carlén är bostadspolitisk expert på Riksbyggen. Hon säger att upplåtelseformen ligger rätt i tiden och att efterfrågan ökar.

– Vi ser en trend att människor är betydligt mer delningsbenägna i dag, särskilt unga. Många kan tänka sig att gemensamt dela på en fastighet och intresset för den här formen av boende är stort.

I Riksbyggens projekt i Lindholmshamnen är ambitionen att upplåtelseinsatsen hamnar på omkring 200 000 kronor.

– Den insatsen är betydligt lägre än för en bostadsrätt, så det krävs inte att man tar stora banklån och man låser inte upp sig på ett långsiktigt ägande. Det är ett mer flexibelt boende, säger Cattis Carlén.

– I området byggs mycket bostadsrätter som får en betydligt högre insats och som unga hushåll har svårt att efterfråga. Vi bidrar till att det blir en blandning av människor och vi inkluderar unga.

Större delaktighet

Utöver tillgängligheten för fler ser Cattis Carlén andra fördelar med att bo kooperativt. En av dem är att det ger möjlighet till inflytande över sitt boende.

– Som medlem i föreningen kan man påverka sitt boende och vara delaktig i föreningens gemensamma intressen.

Riksbyggen har arbetat med projektet i Lindholmshamnen i tre år, men redan 2008 började de undersöka möjligheterna att bygga kooperativt. Tidigare har de byggt kooperativa hyresrätter för äldre, nu riktar de alltså in sig på unga.

– Vi är bekanta med den här upplåtelseformen, men ville utveckla den. Vi kommer att följa den här föreningen och om det faller väl ut hoppas vi kunna ta det vidare även på andra håll.

Cattis Carlén tror också att upplåtelseformen, om den växer, kan ha viss påverkan på en hetsig bostadsmarknad. Marknadsprissättning är inte tillåten och nyttjanderätten är knuten till en viss lägenhet och kan inte säljas på en marknad.

– När man flyttar får man tillbaka den insats man har betalat, varken mer eller mindre, så man kan inte spekulera med kooperativa hyresrätter.

Fler kooperativa projekt på gång

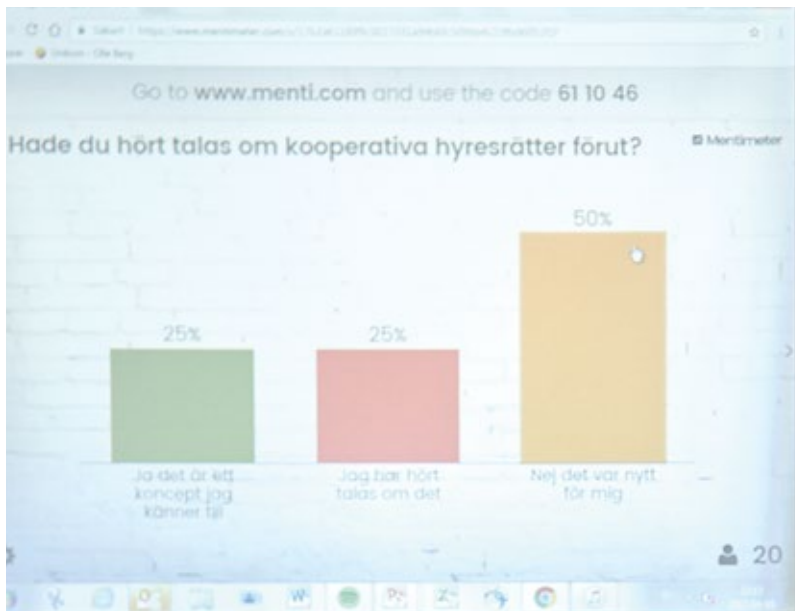
Även på andra håll märks det ökande intresset för kooperativa hyresrätter.

I Västerås bygger bostadsbolaget Mimer 65 kooperativa hyresrätter i kvarteret Sjöodjuret. Lägenheterna, som varierar i storlek från ett till fyra rum och kök, beräknas vara klara för inflyttning under våren 2019.

I skånska Skurup planerar byggbolaget Hovdala Utveckling AB, i samarbete med Skanska, att bygga 19 kooperativa lägenheter, fördelade på 2:or, 3:or och 4:or. Byggstarten är beräknad till våren 2018.

I Vännäs i Västerbotten bygger Älvdala kooperativa hyresrättsförening 15 lägenheter intill Umeälven. Lägenheterna fördelas på tre byggnader och hyresgästerna beräknas kunna flytta in under hösten 2018.

– SKBs stadgar och turordningsprincip gör att vi inte kan bygga för specifika grupper som flera andra bostadsaktörer gör. Men att fler väljer att bygga kooperativa hyresrätter visar att boendeformen får en allt viktigare roll och att fler kommuner behöver se även på denna upplåtelseform för att skapa ett hållbart samhälle, säger SKBs vd Eva Nordström. ■



Riksbyggen presenterar sin satsning på kooperativa hyresrätter i Göteborg.

Foto: Riksbyggen



Foto: Riksbyggen



Riksbyggen i Lindholmshamnen

- Riksbyggen planerar för 258 kooperativa hyresrätter vid Lindholmshamnen i Göteborg, med start 2019. Inflyttningen är beräknad till 2022.
- Bostäderna riktar sig till unga vuxna i åldern 18–30 år.
- Lägenheterna varierar i storlek från 23–116 kvm, från 1 till 5 rum och kök.

Illustration: Berg CF Kask

Framtidens Stockholm tar form

Årets tolfte vecka var en milstolpe för alla som arbetar med stadsutveckling och byggande i Stockholmsregionen. Två långsiktiga planer tog varsitt rejält steg vidare på vägen.

TEXT GABRIEL ARTHUR



JOEL EDDING
Strategisk stadsplanerare på Stadsbyggnadskontoret

MÅNDAGEN DEN 19 FEBRUARI sammanträdde Stockholms kommunfullmäktige i Stadshuset. Ärende 14 på dagordningen ledde till en två timmar lång och engagerad diskussion: Stockholm stads nya översiktsplan. Debattinläggen handlade främst om hur den framtida bebyggelsen ska utformas. Helheten var i stort sett alla parter överens om, och till sist antogs den nya planen.

– Vi fördubblar antalet bostäder jämfört med den förra översiktsplanen, från 3000–4000 bostäder per år till dagens takt om 7000–8000 nya bostäder per år, konstaterade stadsbyggnadsborgarrådet Jan Valeskog (S).

En av de många åhörarna var Joel Edding, med titeln strategisk stadsplanerare på Stadsbyggnadskontoret. Efteråt gick han och två kollegor och firade med en bit mat på en japansk restaurang. Han berättar:

– Vi var ganska övertygade om att planen skulle antas, men helt säkra var vi inte. Det var väldigt skönt att få ett positivt besked.

Joel Eddings enhet, strategi- och utvecklingsenheten, har haft det övergripande ansvaret för att ta fram planen och lotsa den genom alla steg i processen, och han själv har varit biträdande projektledare. Processen har varit lång och grundlig.

– Vi började redan 2015. Bara på vår enhet har runt femton personer varit inblandade.

Det har också funnits en styrgrupp med förvaltningschefer och andra personer i ledande positioner, samt en nyckelpersongrupp med ännu bredare representation. Stockholms stads sex planenheter har varit inblandade, liksom stadsdelsförvaltningarna. I det obligatoriska samrådet kom cirka 1 500 synpunkter in, och översiktsplanen har presenterats för allmänheten på Kulturhuset. Och politiker har varit med och fattat flera beslut längs vägen.

Resultatet är en 182-sidig plan över hur Stockholms stad ska utvecklas fram till år 2040. Den

ersätter den tidigare översiktsplanen från år 2010, kallad Promenadstaden.

– Den nya planen säger nu att det måste hända saker i hela staden, för att klara den stora expansion vi står inför. Ett krav från politikernas sida har också varit att själva genomförandet ska lyftas fram mer än i den förra planen. Målen ska gå att uppnå.

Snabbväxande stad ställer nya krav

En översiktsplan ska ”uttrycka den långsiktiga viljan”, som Joel Edding uttrycker det. Inom mark- och vattenanvändning, infrastruktur, byggande, grönområden och andra aspekter som kommunerna beslutar om. När översiktsplanen är antagen tar den mer konkreta planeringen vid, med detaljplaner, markanvisningar med mera.

Att med jämna mellanrum ta fram nya översiktsplaner är ett måste för alla kommuner. Men i Stockholms fall är det extra viktigt. Det är en av Europas snabbast växande

huvudstäder, vilket inte bara ställer krav på fler nya bostäder. Hur ska vattenförsörjningen säkras? Var ska nya förskolor och skolor placeras?

Parallellt har Stockholm höga mål inom hållbarhet. Hur ska utsläppen av växthusgaser minska samtidigt som staden växer? Hur kan sophantering och återvinning göras mer effektivt?

– Vi måste också ha en strategi för framkomlighet när Stockholm växer. Bilismen tar redan för mycket plats.

Levande stadsdelar och fyra fokusområden

En central del är ändå byggandet av nya bostäder. Som stadsbyggnadsborgarrådet Jan Valeskog konstaterade när planen antogs, så ska byggtakten fördubblas. Staden ser stora möjligheter till ”komplettering” – alltså att bygga mer inom befintliga strukturer. Genom bland annat förtätningar, överdäckningar och att ersätta lokaler för småindustri med

» Målen ska gå att uppnå «



FYRA FOKUSOMRÅDEN INOM STOCKHOLMS STAD

Kista-Järva

Stor bostadspotential och stor betydelse för innovation och näringslivsutveckling med Kista Science City. Unikt för ytterstaden med sin höga andel arbetsplatser. (SKB ska bygga 151 lägenheter i Kista Äng med planerad byggstart våren 2019.)

Skärholmen

Projektet Fokus Skärholmen, där även Vårberg, Sättra och Bredäng ingår, har en tydlig ambition kring social hållbarhet. Fler bostäder och arbetsplatser ska leda till en positiv utveckling. (SKB kommer här att bygga cirka 166 lägenheter fördelat på två kvarter med start under 2021, och är även utsedd till ankarbyggherre för ett område.)

Farsta

Ett strategiskt läge i söderort med stora stadsutvecklingsmöjligheter. Satsningar på tunnelbanan möjliggör omfattande bostadskompletteringar.

Hagsätra-Rågsved

Hagsätra och Rågsved har stora stadsutvecklingsmöjligheter, bland annat genom den kapacitetsökning som utbyggnaden av tunnelbanan innebär.

Källa: Översiktsplan för Stockholms stad
vaxer.stockholm.se/tema/oversiktsplan-for-stockholm



JESSICA ANDERSSON

Avdelningschef på regionplaneavdelningen inom Stockholms läns landsting.

bostäder. Stadsdelarna runt om i staden ska förstärkas och bli ett slags nav som tillväxten sker omkring. Dessutom pekats fyra ”fokusområden” ut, dit investeringar och planeringsresurser ska riktas: Kista-Järva, Skärholmen, Farsta och Hagsätra-Rågsved.

– Det blir en kraftsamling kring dessa områden, mycket kommer att hända där, säger Joel Edding.

Den nya översiktsplanen sänder viktiga budskap till aktörerna på Stockholms bygg- och bostadsmarknad – aktörer som SKB. Att sätta sig in i den nya översiktsplanen och knyta an till målen och strategierna kommer att bli en konkurrensfördel, menar Joel Edding. Som det står i den nya planen: ”Marknadens aktörer ges därmed långsiktiga förutsättningar att bidra till stadens utveckling.”

– Det är ett budskap till alla byggaktörer: den nya översiktsplanen kommer att tillämpas när vi bedömer nya projekt. Om bostadsmarknadens aktörer gör läxan ordentligt, så har man större möjligheter att få gehör.

Nya planer på regional nivå

Bara tre dagar efter kommunfullmäktiges sammanträde i Stadshuset var det dags för nästa viktiga beslut om regionens framtid, när ”RUF 2050” bifölls av Landstingets tillväxt- och regionplanenämnd.

”RUF” står för ”regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen” och omfattar alltså alla länets 26 kommuner. I Stockholmsregionen har regionplanering bedrivits de senaste 70 åren. Mångfalden av kommuner och komplexiteten när det gäller frågor som kollektivtrafiken, pendling mellan olika kommuner, flyttvägor inom länet med mera gör det särskilt viktigt att se på hela regionens planering.

RUF 2050 kommer att ersätta den föregående planen från år 2010. Som namnet antyder, sträcker sig den nya planen fram till år 2050. Formellt

antas den först när landstingsfullmäktige säger ja vid ett möte i juni. Men beslutet i tillväxt- och regionplanenämnden den 22 februari var en avgörande milstolpe.

– Det var ett väldigt glädjande möte. Planen godkändes i enighet över blocken. Vi har jobbat stenhårt med det här i flera år. Det blev mycket tårta veckorna efter det beslutet, säger Jessica Andersson med ett leende.

Hon är avdelningschef på regionplaneavdelningen på tillväxt- och regionplaneförvaltningen på Stockholms läns landsting, och berättar att arbetet med den nya utvecklingsplanen påbörjades redan 2013. Även detta projekt har involverat mängder av utredningar, arbetsgrupper och presentationer. Runt femhundra berörda aktörer har

» Planen omfattar alla 26 kommuner «

Stockholms nya översiktsplan presenterades på Kulturhuset



Foto: Simon Gate, Stockholms stad

kommit med sina remissvar. Nu går projektet in i en fas där planerna ska börja omsättas i verklighet.

Var och hur ska det byggas?

I den nya planen gör Landstinget en prognos: år 2050 kommer det att bo 3,4 miljoner invånare i länet. Det är en ökning med 50 procent jämfört med i dag – och alla kommer att behöva någonstans att bo. Vilka är då de viktigaste delarna, när det gäller bostäder och byggande? Jessica Andersson lyfter fram några centrala punkter i den 146 sidor långa planen.

Ny bebyggelse bör hamna i lägen med god tillgång till kollektivtrafik – och det bör byggas tätt.

– Kollektivtrafiken, särskilt tunnelbanan och pendeltågen, är avgörande för att Stockholms län ska kunna växa så mycket. För att hålla nere avståndet till stationer och hållplatser, och för att vi ska kunna bevara natur och gröna kilar som vi behöver i en långsiktigt hållbar storstadsregion.

Vid sidan om förtätningen inom Stockholms stad, kommer mycket av utvecklingen ske inom de ”regionala stadskärnorna”, som Landstinget pekar ut. (Se faktaruta.) Visionen är att dessa områden – och helst ännu fler – ska bli levande städer, med ett rikare utbud av kultur, nöjen, service, kvällsliv etc.

I den nya planen är det mer fokus på att utbyggnaden ska vara hållbar och ”resilient”.

– Med resilient menar vi att regionen måste vara robust och tålig, och klara av stora förändringar. Vårt klimat kommer att förändras, med mer extrema vädersituationer. Digitaliseringen kommer att omvandla samhället. Vi måste vara bättre förberedda på krissituationer – det är bara att titta på vilka stora problem som uppstod när Södertäljebbron var avstängd i två månader 2016.

Mer samverkan med bostadsbranschen

En punkt som berör SKB är att Landstinget vill öka variationen i bebyggelsen. Som det står i planen: ”Bostadsområden bör därför planeras för en blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och bostadstyper.”

Även om det i slutändan är kommunerna som fattar beslut om markanvisningar och byggande, så ser Jessica Andersson liksom Joel Edding stora fördelar i att bostadsaktörer som SKB verkligen sätter sig in i de långsiktiga planerna.

– Bostadsaktörer som ser till helheten kommer att gynnas, snarare än de som ”bara” bygger bostäder som ska ge tak över huvudet, säger Jessica Andersson och tillägger:

– Vi vill ha mer dialog med branschen om regionens långsiktiga spelregler – vi kommer att behöva det för att Stockholmsregionen ska kunna utvecklas på bästa sätt. ■



Foto: Lennart Johansson

NIO STADSKÄRNOR I REGIONEN

Centrala regionkärnan

Den centrala regionkärnan berör delar av Stockholm, Nacka, Solna och Sundbyberg, där fler stadsdelar ska få en egen stadskarakter.

Arlanda-Märsta

Stor utvecklingspotential genom närheten till Arlanda flygplats och sitt läge mellan Stockholm och Uppsala.

Kungens kurva-Skärholmen

Tillsammans utgör de Skandinavien största shoppingområde men här finns och planeras också många bostäder (se bild ovan).

Barkarby-Jakobsberg

Jakobsberg är kommunens centralort. Barkarbystaden är ett av Europas största stadsutvecklingsprojekt.

Täby Centrum-Arninge

En central del för hela nordostsektorn. Flera områden förtätas med bostäder, arbetsplatser, service och mötesplatser.

Haninge centrum

En viktig nod för sitt omland i sydöstra Södertörn. Haninge centrum växer och förtätas med bostäder och arbetsplatser.

Kista-Sollentuna-Häggvik

Europas största informations- och kommunikationskluster. För att uppnå en tät blandstad krävs en omfattande förtätning både i Sollentuna och i Kista.

Södertälje

Rikt stadsliv och direkt anslutning till E4 och E20, två järnvägar, regionalstågsstation samt en hamn – och en livskraftig landsbygd omkring.

Flemingsberg

En av de största målpunkterna på den södra läns-halvan, med mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik. Här finns det behov av att utveckla ett samlande stadscentrum.

Källa: RUFSS 2050 www.rufss.se



Illustration: Andersson Jönsson, Landskapsarkitekter AB

Illustration: Hagastaden.se

Möten i Hagastaden

I nästan hundra år markerade Norra Stationsgatan gränsen där Stockholms stadskärna tog slut. Norr om järnvägen och motorlederna började Solna. Nu möts de två kommunerna i den nya Hagastaden.

TEXT CARL-AXEL FALL FOTO LENNART JOHANSSON



ELEONOR EKLIND FORSLIN

Projektchef för Stockholms exploatering av Hagastaden.

I ETT INKLÄMT STRÅK norr om Norra Stationsgatan låg tidigare en samling butiker, från systembolag till vvs-firmor. De levde länge på nåder. Att allt skulle rivas och hela området byggas om hade stått klart i decennier. Men planerna dröjde. 2010 fattade så Stockholms stad ett så kallat genomförandebeslut. Nu skulle stadsdelen Hagastaden börja byggas.

Men det fanns en del utmaningar. Strax norr om Stationsgatan ligger järnvägen med många spår. Ännu lite längre norrut går E4/E20. För att kunna bygga här måste dessa områden däckas över. En uppgift som får konstruktörer och ingenjörer att vecka pannan och börja räkna på kostnader i miljarder.

Stockholms stad spikade en budget på 10,4 miljarder kronor för hela projektet. Överdäckningarna skulle få kosta cirka 3,5 miljarder av den summan. Större delen av de pengarna ska komma in på försäljning av mark och byggrättigheter.

Trots höga tomtpriser har många velat bygga. I dag är projektet Hagastaden nästan halvvägs. Överdäckningen av motorvägen är klar och järnvägens inbyggnad i full gång. Om man går längs Norra Stationsgatan får man en bild av hur Hagastaden kommer att se ut. Flera hus är redan byggda. Det blir högt och tätt. Planerarna talar om New York-känsla. De två skyskraporna, Norra tornen, blir innerstadens högsta hus. Eleonor Eklind Forslin, som är projektchef för Stockholms exploatering av Hagastaden, berättar:

– Här byggs tätare än någon annanstans tidigare i Stockholm, och det kan passa då det är så nära innerstaden. Den planerade parken blir stor och leder ut till Nationalstadsparken och Brunnsviken. Visst kan det bli en del mindre solbelysta gårdar och det är en utmaning att få in ljus i en del lägenheter. Men det hade inte varit möjligt att bygga med lägre exploatering av ekonomiska skäl.



SKB BYGGER 110 LÄGENHETER

SKB kommer att bygga ett kvarter med innergård, kommersiella lokaler och cirka 110 lägenheter vid Norra Stationsgatans östra del. Husen blir enligt detaljplanen 10–12 våningar höga. Byggstart sker andra kvartalet 2019. Först byggs garage, sedan kommer stadens entreprenör och bygger gatan. Därefter byggs husen.

Logistiken är den stora utmaningen.

– Det är trångt, vi måste planera så att varje byggelement levereras lagom till att de ska monteras, säger Ulf Jonsson, nybyggnadschef på SKB, och tillägger:

– Det är väldigt roligt att SKB får vara med och bidra till denna nya stadsdel i Stockholmsregionen.

Goda prognoser

Enligt planen ska hela området stå färdigt 2025. Då ska 6 000 nya bostäder vara uppförda, hälften i Stockholm och hälften i Solna. Hagastaden beräknas även rymma närmare 50 000 arbetsplatser, många i och runt Karolinskas forskningsinstitutioner. Området blir väl försörjt med kollektivtrafik. När T-banans gula linje mot Solna byggs ut blir det en station här.

I början byggde planerna på att alla bostäder skulle bli bostadsrätter, men i takt med att staden sett en allt bättre ekonomi på exploateringen har det också skapats utrymme för hyresrätter i området – även kooperativa. En av de senare markanvisningarna har gått till SKB som planerar för 110 lägenheter.

– Just nu dämpas bostadsmarknaden, vi får väl se om byggtakten dras ned i vår, men på sikt finns det ingen anledning att vara orolig. Vi har bostadsbrist och samtidigt en god allmän ekonomi, säger Eleonor Eklind Forslin.

Kommuner i samarbete

Hagastaden är ett bra exempel på hur Stockholmsregionen utvecklas, med förtätning i strategiska områden och samarbeten över kommungränserna. Och med nya utmaningar för politiker och tjänstemän. Stadsdelen byggs alltså i två kommuner.

Medan Stockholm äger marken, säljer av den successivt och planerar själva, så är det Landstinget

och Akademiska hus som äger marken och planerar tillsammans med Solna stad. I och med att det går en kommungräns mitt i stadsdelen har det blivit mer samordning av detaljplanearbetet än normalt, exempelvis kring leverans av vatten och hantering av dagvatten. När allt är i drift kommer förstås de som bor på olika sidor gränsen också uppleva vissa skillnader till följd av olika politik i de två kommunerna.

Skulle det ha varit enklare om inte kommungränsen hade gått mitt i området? Frågan går till Ann-Christine Källeskog, plan- och exploateringschef i Solna.

– Vi har inte haft några stora problem hittills. Men det formella kring vissa fastigheter hade blivit enklare. Nu har vi fått flytta kommungränsen så att hela S:t Eriks Ögonsjukhus hamnar i Stockholm. Och vi håller på med en ändring som placerar hela Hagaplan i Stockholm och även större delen av bostäderna kring Eugeniavägen ovanför Norra Länken.

Pusslet som läggs när Hagastaden växer fram har många inblandade. Försäljningen av mark och byggnader för bostäder i Solna har ännu inte påbörjats. En grundbult för Solnas planering är att gamla Karolinska sjukhuset ska säljas. Men försäljningen har nyligen skjutits fram.

– Arbetet förskjuts i tid, hur det går med sjukhusförsäljningen vet vi inget om i nuläget. Det är något som landstingspolitikerna ska besluta om, säger Ann-Christine Källeskog. ■



ANN-CHRISTINE KÄLLESKOG

Exploaterings- och planchef i Solna.



I slutet av 2018 ska Utrechts futuristiska cykelgarage vara färdigt, med plats för 12 500 cyklar.

Illustration: Ector Hoogstad Architecten

Smarta städer – redan verklighet?

Urbaniseringen är en global trend. Men hur gör man stadslivet hållbart för både människor och miljö? I smarta städer satsar man på hållbarhet, digitalisering och ny teknik.

TEXT JOSEPHINE CARR



KAJSA CRONA

Arkitekt på Sweco och adjungerad professor på Chalmers.

I STÄDER VÄRLDEN över ökar trycket på bostäder, infrastruktur samt vatten- och energitillgång – och det kommer att fortsätta öka. Som ett svar på det har begreppet ”smart cities” – smarta städer – vuxit fram på senare år. Det innebär att stadsplanerarna tar hjälp av digitalisering och ny teknik för att erbjuda bra infrastruktur, anpassad tillgång till vatten och energi, samt ren luft.

Den nya tekniken gör det möjligt att samla in data som analyseras så att man kan förbättra allt från kollektivtrafik till energiförbrukning i olika miljöer. Till exempel ska AI, artificiell intelligens, användas inför sommar OS i Tokyo år 2020, för att både underlätta publiktransporter och minska gatubrottsligheten.

Men begreppet smarta städer rymmer mer än bara digitalisering och tekniska lösningar.

– Städerna behöver också vara socialt hållbara, så att invånarna har tillgång till sjukvård, hälsa, utbildning, mänskliga rättigheter och jämställdhet, säger Kajsa Crona, adjungerad professor på Chalmers.

Att alla invånare har personlig tillgång till teknik som gör hållbara val möjliga i vardagen kan ses som en demokratisk fråga, menar Kajsa Crona. Ett exempel på smart social hållbarhet i staden kan vara en app som informerar användaren att resan till jobbet i dag tar tjugominuter med tunnelbanan istället för den dubbla tiden med bilen.

– Men man behöver även titta på individens integritet. Vem ska äga insamlad data och hur mycket ska man tillåta att tekniken styr? En smart stad är en miljö där man lyckas kombinera det hållbara samhället med teknik – och samtidigt tar hänsyn till människors behov samt rättigheter. ■



Europas största cykelgarage

Utrecht, Nederländerna

Holländarna är hängivna cyklist. Målet är nu att få fler att inse fördelarna att kombinera cykel och kollektivtrafik. Centralstationen i Utrecht har därför fått Europas största cykelgarage, under jord, i tre våningar. Det är ritat av arkitektfirman Ector Hoogstad Architecten, som velat skapa en bekväm och trygg miljö där det går snabbt att checka in och ut. Väggarna är färgkodade för att göra det enkelt att hitta rätt, elektroniska signaler indikerar fria platser, stora glasfönster underlättar orienteringen mot omgivningen och belysningen skapar trygghet. På varje våningsplan finns personal redo att hjälpa till.

Öppen polisstation i Bronx

New York, USA

Stadsdelen Bronx i New York får en ny modern polisstation, 40th Precinct Station. Den ska fungera som en traditionell polisstation, samtidigt som den öppnar upp för medborgarnas engagemang. 40th Precinct Station kommer att rymma ett särskilt mötesrum där personal och medborgare kan träffas och föra en dialog, och ha miljöer för stressreducering och fysiska aktiviteter, till exempel en klättervägg. Stationen ritas av arkitektfirman BIG och ska även vara miljömässigt hållbar. Byggnaden har ett tak med grönska och material som optimerar energiprestandan.



Futuristisk tunnelbanestation

Riyadh, Saudiarabien

En futuristisk fantasi bland palmer och sand eller framtidens kollektivtrafik? Norska arkitektbyrån Snøhetta tar ut svängarna med den nya tunnelbanestationen i Riyadh, i Saudiarabien. Den är designad som ett öppet torg med en stor takhimmel som skyddar mot solen, samtidigt som ljuset når ner i själva stationen. Man bygger miljöanpassade lösningar för energi- och vattenförbrukning, tar tillvara på dagsljuset och använder naturlig ventilation. Ekonomisk hållbarhet blir förhoppningsvis resultatet när staden får en mer effektiv kollektivtrafik. Stationen erbjuder också både shopping och rekreation.

Basaren slår upp sina dörrar

Vi i SKB var med när de första hyresmedlemmarna flyttade in i nybyggda Basaren på Kungsholmen. En känslsam stund till doften av nymålat.

TEXT NICOLAS JÄNDEL FOTO LINUS & WILHELM/BARABILD.SE

ALLT ÄR FÖRBERETT OCH KLART. Färgen på trappräcket håller på att torka, mosaikkonstverket från det gamla Basaren-huset har precis burits in, belysningen i trapphuset fungerar som den ska. Problemet är bara nycklarna. Tre minuter innan överlämningen enligt utsatt tid ska börja saknas fortfarande lägenhetsnycklarna. I sista stund kommer leveransen. Sex prydliga högar med nyckelknippor placeras på bordet och uthyrare Katharine Earnshaw kan andas ut. Nu kan de komma, de första hyresmedlemmarna till nya Basarenhuset på Kungsholmen.

Det ligger förväntan i luften. En blandning av mingelparty och byggfest på samma gång, till en doft av nymålat.

Nytt landmärke på Kungsholmen

Thomas Alevi och sambon Anneli Ragvals hade nog inte kunnat vänta så mycket längre. De har redan planerat var soffan ska stå, vilken färg gardinerna ska ha. Thomas, som arbetar bara några T-banestationer bort, har åkt hit på luncherna under byggprocessen och dokumenterat steg för steg med mobilkameran. Sett hur huset vuxit fram, hur ljuset faller mot fasaden. Sådana saker.

– Det är spännande. Vi kommer att ta hit en del saker redan ikväll, för att få det lite ombonat, berättar Thomas efter att ha tagit emot nycklarna.

Sambon Anneli, som är SKB-medlem sedan många år, tar det hela aningen lugnare – eller så har hon bara ett bättre pokerface.

– Vi har ju varit och tittat tidigare, men då var det inte lika ljusst som nu. Det har varit en lång väntan på att äntligen kunna flytta in. Men det här känns jättebra, säger Anneli, innan hon och Thomas åker upp i hissen tillsammans med förvaltaren Jani

Johnsson för att göra en första rundvandring.

Paret kommer från en ganska liten lägenhet i Norra Djurgårdsstaden och ser fram emot att bo större och mer centralt. Kvarteret Basaren vid Fridhemsplan har, som många nya innerstadsfastigheter, varit ett omsusat bygge redan från början. Den gamla byggnaden i funkisstil från 1934 behövde rivras. SKB ville egentligen ta i rejält och bygga ett högt flervåningshus på platsen, men fick kompromissa. I dag rymmer den nya byggnaden 44 lägenheter och kötiden är lång för de som har fått chansen, särskilt för lägenheterna högst upp.

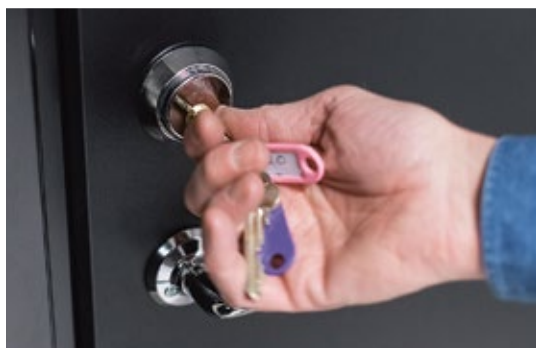
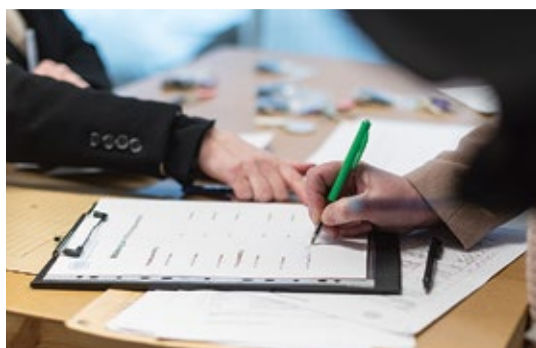
Möbleringen kan börja

Platschefen Andreas Tönners har följt hela processen och har några riktigt hektiska arbetsveckor bakom sig för att få allt färdigt innan de första flyttar in. Han pratar om materialval och om lager-på-lagerfinishen på betongväggarna i trapphuset. Men mest pratar han om människor.

– Det är en skön känsla att vara med i dag. Det är trots allt människor som ska bilda sig ett liv här. Det känns stort, säger han och trycker bygghjälmen lite högre upp på huvudet.

Inne i lägenheten har Thomas och Anneli tagit av sig skorna och bekantat sig med rummen. Det finns inte en repa, inte en smutsfläck. Kylskåpet lyser upp hela köket när dörren öppnas. Utsikten över Hantverkargatan är beroendeframkallande.

När vi själva lämnar paret ifred har Thomas redan gjort nya planer. Det sista vi ser innan dörren går igen är när han går och mättar på balkongen. Han planerar nämligen att skaffa ett litet hängbord som kan placeras på räcket och sedan flyttas runt på den långa, rundade balkongen i takt med kvällssolens sista strålar. ■



Inflytt i nytt SKB-hus – steg för steg

- Nycklarna kvitteras ut.
- Förvaltaren följer med till lägenheten och går en besiktningssrunda tillsammans med de nya hyresmedlemmarna.
- Hyresmedlemmarna får information om sophantering, cykelrum, förråd med mera.
- I samma stund som nycklarna lämnas över är lägenheten deras och SKB får inte längre gå in utan lov.

1300 lägenheter på fem år

När detta nummer av Vi i SKB kommer ut är byggnationen av SKBs nya kvarter Basaren på Kungsholmen i stort sett avslutad, och inflyttning har skett. Sedan september 2017 pågår bygget av 45 lägenheter i anslutning till kvarteret Lillsjönäs i Bromma.

Pågående projekt



Lillsjönäs börjar ta form

I Abrahamsberg i Bromma pågår byggnationen av 45 nya lägenheter för fullt, när kvarteret Lillsjönäs kompletteras med en ny fastighet. Den smutsigaste och jobbigaste fasen av byggnationen med schaktning och pålning avklarades runt årsskiftet 2017/2018 och i skrivande stund pågår montage av husstommen.

Huset är U-format med putsade fasader och består av fyra respektive fem våningar. Lägenheterna är 30–125 kvadratmeter stora och varierar mellan ett till fem rum och kök, med tonvikt på tvåor och treor. Det nya huset innehåller tvättstuga, cykelrum, återvinningsrum samt rullstols- och barnvagnsrum. Kvarterslokal och grovtvättstuga finns däremot redan i det befintliga kvarteret Lillsjönäs.

Snart börjar uthyrningen av kvarteret. På sidorna 26–29 kan du läsa mer om ”nya” Lillsjönäs och hur du gör en intresseanmälan till projektet.

Kvarteret Lillsjönäs, Bromma

Antal lägenheter: 45 st.

Byggstart: september 2017.

Inflyttning: andra kvartalet 2019.

Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor.

Totalentreprenör: Wästbygg.

Kommande projekt

Kista Äng, Kista

151 lägenheter.

Planerad byggstart första kvartalet 2019.

Arkitekt: Kjellander Sjöberg Arkitektkontor.

Modellören, Gustavsberg, Värmdö

80 lägenheter.

Bygglovsprövning pågår. Planerad byggstart andra kvartalet 2019.

Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Hagastaden

Cirka 110 lägenheter.

Detaljplan klar.

Planerad byggstart andra kvartalet 2019.

Arkitekt är ej utsedd ännu.

Nockebyskogen, Nockeby

100 lägenheter.

Detaljplan klar och projektering pågår.

Planerad byggstart tredje kvartalet 2019.

Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Årstafältet, Årsta

106 lägenheter.

Planarbete pågår.

Planerad byggstart tredje kvartalet 2019.

Arkitekt: Bergkrantz Arkitekter samt Utopia Arkitekter.

Lojbacken, Rudboda, Lidingö

Cirka 150 lägenheter.

Planarbete pågår.

Planerad byggstart 2020.

Arkitekt: ÅWL arkitekter.

Persikan, Bondegatan, Södermalm

Cirka 150 lägenheter.

Detaljplan klar.

Planerad byggstart 2020.

Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Skärholmsdalen

Cirka 166 lägenheter

fördelade på två kvarter.

Planarbete pågår.

Planerad byggstart 2021.

Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor med Tengbom.

Blackeberg, Bromma

Cirka 120 lägenheter.

Planarbete pågår.

Planerad byggstart 2022.

Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor.

Herbariet,

Midsommarkransen

Cirka 125 lägenheter.

Byggstart eventuellt möjlig 2023.

Arkitekt: Utopia Arkitekter AB.

Kista Ång



Årstafältet



Nockeby skogen



Blackeberg, Bromma



Persikan, Södermalm



Lojbacken, Lidingö



Bo i Lillsjönäs?

Under perioden 9–29 maj 2018 är du välkommen med din intresseanmälan till kvarteret. Se sidan 29.

Kvarteret Lillsjönäs i Abrahamsberg

Nu byggs ytterligare 45 lägenheter i anslutning till det redan befintliga kvarteret Lillsjönäs i Abrahamsberg i Bromma. Bebyggelsen gränsar till ett fint koloni- och rekreationsområde mot Lillsjön. Med tunnelbanan, som ligger ett stenkast från kvarteret, tar man sig in till stan på tio minuter.

DET NYA KVARTERET LILLSJÖNÄS består av total 45 lägenheter, fördelade på två trapphus. Huset är U-format, med putsade fasader och fyra respektive fem våningar. Fastigheten är en miljöbyggnad med låg energianvändning. Lägenheterna varierar i storlek från ett till fem rum och kök. De flesta lägenheterna har balkong eller uteplats.

Bostäder med kvalitet

Kök, vardagsrum och sovrum har parkettgolv. Sovrummen vetter oftast mot den tystare gårdssidan. Badrummen är helkaklade med klinker på golv. I lägenheterna om två till fem rum och kök är det förberett för tvättmaskin och torktumlare. De allra flesta lägenheterna vetter åt två eller tre väderstreck. Det är bara de allra minsta som är enkelsidiga, men då ligger de mot den lugnare östra sidan. Fyrorna samt lägenheterna högst upp i huset har två balkonger.

Nära naturen

Det nya huset blir som en del av SKBs redan existerande kvarter med samma namn och smälter fint in i befintlig bebyggelse. Kvarteret gränsar till ett koloni- och rekreationsområde intill Lillsjön. En ny gång- och cykelväg leder till sjöns grönområde och blir en naturlig gräns mellan koloniområdet och den nya bebyggelsen. På den trivsamma gröna gården finns bra möjligheter för lek och samvaro.

Gemensamma utrymmen

De putsade fasaderna har en gulockra kulör med inslag av ljusgrå panel vid indragna balkonger och gårdsentréer. De indragna entréerna har glasade ekpartier, cederpanel och golv av kalksten. Samma kalksten som i lägenheternas hall och fönsterbänkar. Trapphusen är ljusa med genomsikt ut till gården. I entrén finns postfack och digitala informationstavlor.

Barnvagnsrum finns i anslutning till entré A och i källaren till entré B. Plats för rullstolar finns i källarplan. Den gemensamma tvättstugan ligger i nivå med gården, med fönster mot kvartersgatan. Kvarterslokal och grovtvättstuga finns i det ursprungliga kvarteret Lillsjönäs.

Bil- och cykelparkering

Nedfarten till garaget är placerad mot kvartersgatan i mitten av huset. Garaget, med drygt 40 parkeringsplatser och fyra mc-platser, ligger under både gården och den nya markparkeringen med cirka 50 platser. De större markparkeringarna avgränsas med häckar och mindre träd. Cykelrummen nås också från kvartersgatan och bredvid dessa finns ett stort miljörum, gemensamt även för övriga SKB-bostäder i kvarteret. ■





I närområdet

Fritid

I närområdet finns ett rikt utbud av fritidsaktiviteter. Är du naturvän kommer du att uppskatta kolonistugeområdet runt husknuten och promenadstråket runt Lillsjön. Med ett sportfiskekort kan du här bland annat fiska gädda, gös och mört. I parken finns även ett utomhusgym. Sjön leder vidare till Ulvsundasjön med en mysig småbåtshamn. Är du sugen på mer lite mer fysiska aktiviteter finns ett Friskis & Svettis i Abrahamsberg. Är du intresserad av yoga så finns Yogapalatset på nära håll. Någon kilometer bort hittar du SALK Tennis Park med både inom- och utomhusbanor.

Kommunikationer

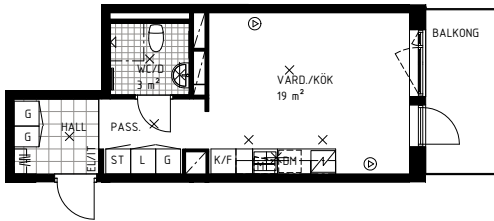
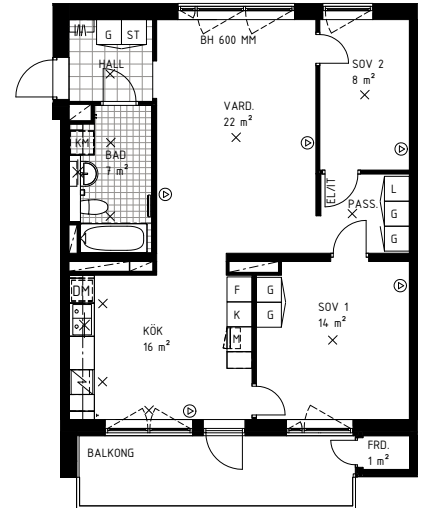
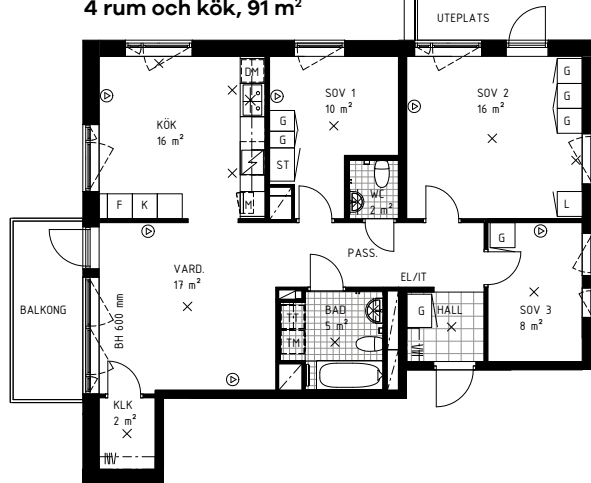
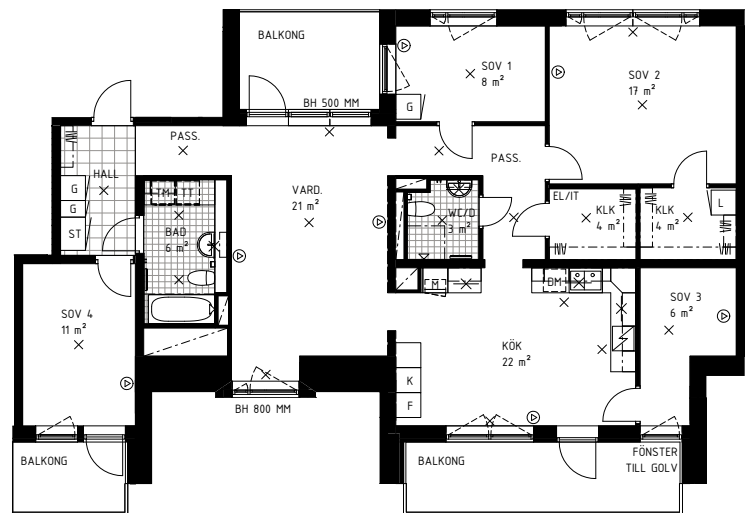
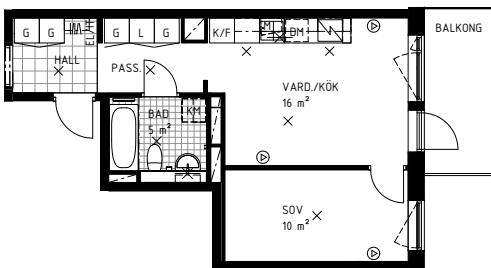
Abrahamsbergs tunnelbanestation ligger bara ett par minuter från kvarteret Lillsjönäs. Från Brommaplans bussterminal tar du dig enkelt vidare till Spånga, Akalla, Mörby, Solna, Danderyds sjukhus och Drottningholm. Och med Buss 110 från Alvik når du Bromma flygplats.

Service och handel

På andra sidan Drottningholmsvägen finns matvaruaffär, några mindre restauranger och kaféer samt ett par butiker. Vid Brommaplan och Alviks torg hittar du ett större utbud med service, matvaruaffärer och flera butiker. Bromma Blocks ligger endast 2,5 kilometer bort. Ett stenkast från kvarteret ligger Abrahamsbergs vårdcentral.

Förskolor och skolor

Det finns ett stort utbud av förskolor och skolor i Abrahamsberg med omnejd, till exempel Abrahamsbergsskolan (F–9), Olovslundsskolan (F–6) och Bromma gymnasium. I närheten ligger även Internationella Engelska skolan (årskurs 4–9) samt Kristofferskolan, en Waldorfskola med årskurser 1–12. Läs mer om skola och barnomsorg på www.stockholm.se/forskolaskola.

1 rum och kök, 30 m²3 rum och kök, 76 m²4 rum och kök, 91 m²5 rum och kök, 125 m²2 rum och kök, 39 m²

LÄGENHETSFÖRDELNING SAMT HYROR OCH INSATSER

| Antal rum (exkl. kök) | Antal lgh | Kvm | Månadshyra | Upplåtelseinsats |
|--------------------------|-----------|-------|----------------------|------------------------|
| 1 | 8 | 30 | 6 517–6 938 kronor | 142 740 kronor |
| 2 | 14 | 39–70 | 7 884–11 668 kronor | 185 562–333 060 kronor |
| 3 | 13 | 76–85 | 12 720–14 191 kronor | 361 608–404 430 kronor |
| 4 | 8 | 91–97 | 15 032–16 083 kronor | 432 978–461 526 kronor |
| 5 | 2 | 125 | 18 922 kronor | 594 750 kronor |
| Totalt | 45 | | | |

Kollektiv hemförsäkring hos Folksam ingår i hyran.

Vill du bo i kvarteret Lillsjönäs?

Gör din intresseanmälan under rubriken "Sök ledigt" på SKBs webbplats skb.org. Alla medlemmar kan anmäla sitt intresse, oavsett turordning. Perioden för intresseanmälan till kvarteret Lillsjönäs pågår mellan 9–29 maj 2018. **Observera att din intresseanmälan ska ha kommit in till SKB senast tisdag den 29 maj 2018 före klockan 12.00.**

Se en lägenhet
i 3D på
www.skb.org



Illustration: Nyréns Arkitektkontor



Illustration: Studio Superb

Så här går det till

1. Intresseanmälan: Under perioden 9–29 maj 2018 har alla medlemmar, oavsett kötid, möjlighet att anmäla sitt intresse. Du ska även ange vilka av lägenheterna i huset du är intresserad av.

Vid förmedling av lägenheter kontakter vi dig via telefon, sms och mejl. Därför är det mycket viktigt att du kontrollerar att du har aktuella telefon- och mobilnummer samt mejladress registrerade hos SKB. Det gör du enklast genom att logga in på Mina sidor på skb.org och gå till rubriken Kontaktuppgifter.

2. Kallelse till visning och mer information: Efter att perioden för intresseanmälan har gått ut kommer de med längst turordning att bjudas in till en visning kvällstid av den utställning om kvarteret som finns på SKBs kontor på Drottningholmsvägen 320 i Abrahamsberg. Utställningen är även öppen för besök under kontorstid.

3. Tacka ja och rangordna: Om du vill gå vidare i processen ska du tacka ja till de lägenheter du är fortsatt intresserad av. Du ska även rangordna dessa lägenheter.

4. Kontraktsskrivning: I nästa steg inleder SKBs uthyrningsavdelning en rundringning bland de medlemmar som tackat ja och rangordnat lägenheterna de är intresserade av. Först kontaktas de med längst kötid och sedan sker kontakten i tur och ordning tills samtliga lägenheter är uthyrda. Kontraktsskrivning beräknas inledas i mitten av juni 2018.

5. Deposition på 3 000 kr: 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.



Frågor och funderingar?

Kontakta uthyrningsansvarig för kvarteret Lillsjönäs.

Minna Kuparinen
08-704 6115
minna.kuparinen@skb.org

Med service i centrum

Det nyöppnade servicecentret är SKBs nav. Här samlas nu reception, medlemservice, felanmälan och internservice.

TEXT JENNIE AQUILONIUS FOTO KARIN ALFREDSSON

NÄR SKBS SERVICECENTER öppnar halv åtta på måndagsmorgonen börjar telefonen ringa direkt. Ett par medarbetare har redan varit på plats ett tag och förberett inför morgonrusningen – loggat in och sorterat mejl, fördelat felanmälningar, öppnat telefonen för inkommande samtal.

– Måndagar är veckans mest hektiska dag, berättar Katarina Sjöholm Lind, och fortsätter:

– Det är fullt fokus som gäller för att hinna besvara alla mejl och telefonsamtal samtidigt som vi välkomnar besökare och hjälper entreprenörer som ska kvittera ut nycklar.

Hon rekryterades för ett år sedan för att starta upp och leda SKBs blivande servicecenter, där reception, vaktmästeri, felanmälan och medlemservice skulle slås samman till en enhet. Målet är att öka effektiviteten, tillgängligheten och servicenivån mot både medlemmar och andra, bland annat genom att skapa en tydlig kontaktväg in till SKB.

– Nu har vi ett telefonnummer och en mejladress. Det ska gå snabbt och vara enkelt att komma i kontakt med oss, säger Katarina.

– Servicecenter öppnade i november, så vi är nästan helt nystartade, men kompetensen sitter medarbetarna på sedan tidigare.

Alla ska kunna täcka upp

Charlotte Pettersson är en av handläggarna som är först på plats den här måndagsmorgonen, och efter helgen finns det många ärenden att ta tag i. Det kan handla om allt från medlemskap till stopp i avloppet.

– Vi får rapporter om allt som hänt under helgen, lägger in det i våra system och informerar bland annat fastighetsskötare och förvaltare, som gärna vill ta tag i saker så snart som möjligt. Jag och min kollega Helene har tidigare bara jobbat med felanmälningar och vi turas än så länge om med att ta hand om jourrapporterna, säger Charlotte.

– Men vi andra måste lära oss till sommaren, flikar Katarina in.

Medarbetarna på servicecenter samlas sedan i korridoren utanför Katarina Sjöholm Linds rum för morgonmöte. Majvor Andersson går ut för att möta en besökare som har ett bokat möte med en anställd på SKB.

– Han möter dig på plan två, säger Majvor.

Kunskapsbank byggs upp

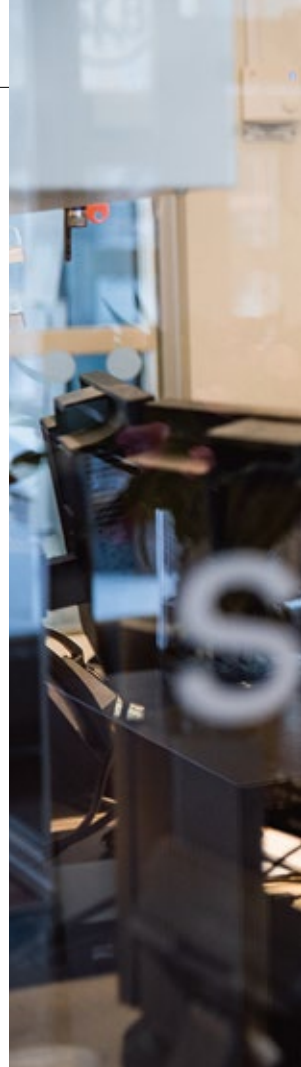
En annan tanke med att slå ihop enheterna har varit att göra systemet mindre sårbart genom att fler personer kan utföra samma jobb. Tidigare fanns en receptionist/telefonist, en vaktmästare, två personer på felanmälan och två på medlemservice. Nu är de sju kollegor som lär av varandra och tanken är att var och en så småningom ska kunna ta hand om alla slags ärenden. Alla svarar i telefon och på mejl samt tar emot besökare, men har också kvar administrativa uppgifter från sin tidigare enhet.

Pia är i färd med att sortera posten. Hon kommer från medlemservice-sidan.

– Det är mer telefonsamtal och mejl än vad vi är vana vid från medlemservice. Nu tar vi alla telefonsamtal, även felanmälningar och de som ska kopplas vidare. Det är roligt att lära sig nya saker och vi som jobbar på servicecenter trivs bra ihop, säger hon.

Om hon inte kan svara på en fråga kollar hon i servicecenters digitala kunskapsbank, där gruppen samlar information, eller frågar en kollega med spetskompetens inom just det området. I juni ska SKB öppna en extern kunskapsbank på hemsidan, ett forum där de vanligaste frågorna och svaren samlas.

– Då ökar vi servicenivån ytterligare och våra besökare kan få svar på många frågor dygnet runt, säger Katarina. ■





En dag på jobbet

07.30 Charlotte Pettersson och Majvor Andersson öppnar servicecenter och telefonlinjen.

08.00 Den övriga personalen kommer in. De svarar både på mejl och i telefon. Susanne Pedersen börjar morgonen med administrativa uppgifter, in- och utbetalningar står på dagens agenda.

08.45 Personalen på servicecenter har uppsamlingsmöte.

11.00 De som öppnade servicecenter går på lunch.

12.00 Första gänget kommer tillbaka och resten av gruppen går på lunch.

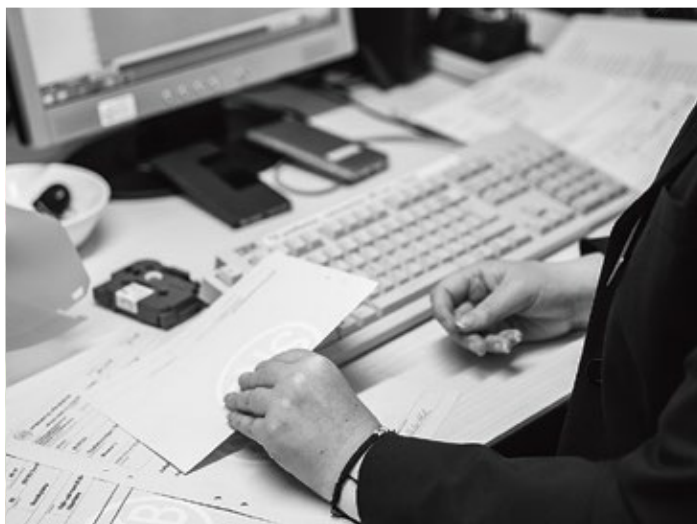
13.00 Eftermiddagspass. Majvor står i frontdesk och välkomnar besökare. De andra jobbar med telefon, mejl och sina respektive administrativa områden. Agneta Holmqvist går igenom dagens intern serviceärenden, som till exempel utskick till kvartersråden eller om det behövs förberedas något inför en kvällsaktivitet för förtroendevalda.

16.00 De som öppnade servicecenter går hem.

17.00 Servicecenter och telefonlinjen stänger.



**Under februari
hanterade servicecenter
cirka 5 000 ärenden.**



KONTAKTA SERVICECENTER

Mejl: skb@skb.org

Telefon: 08-704 60 00

Besök: Drottningholmsvägen 320, Bromma

Öppettider:

Måndag–torsdag 7.30–17.00
fredag 7.30–15.00



Stadgarna i fokus

Uppslutning var stor vid SKBs årliga fullmäktigedag i november. Över hundra förtroendevalda diskuterade behovet av att se över stadgarna och andra viktiga föreningsfrågor.

TEXT MALIN SENNEBY FOTO KARIN ALFREDSSON

DEN 25 NOVEMBER 2017 samlades ledamöter från fullmäktige, hyresutskott, revision och valberedning i Citykonferensen Ingenjörshuset. Dagen inleddes med att styrelsens ordförande Charlotte Axelsson hälsade välkommen och presenterade dagens program. Eva Nordström, vd, berättade om vad som händer i SKB just nu. Hon gav också en omvärldsanalys och beskrev vad SKB behöver fokusera på under kommande år.

Därefter engagerades alla ledamöter i en digital workshop. Deltagarna fick ge sina synpunkter på delar av den kommande stadgerevisionen avseende upplåtelseinsatser och bosparande samt det parlamentariska systemet och turordningen. Finans- och

budgetchef Joakim Wernersson och uthyrningschef Claes Berglund inledde respektive ämnesområde.

Deltagarna var uppdelade i grupper med tillgång till varsin dator. Efter diskussioner redovisades gruppernas kommentarer på en stor bildskärm. Samtliga fullmäktige kunde därmed komma till tals, samtidigt som alla grupper fick ta del av vad de andra tyckte. Det blev en effektiv informationsinsamling inför kommande stadgerevision. (Läs mer om SKBs stadgar på nästa uppslag.)

Dagen avslutades med en guidad busstur till SKBs senaste kvarter: Muddus i Norra Djurgårdsstaden, Kronogården i Ursvik, Gräsklipparen i Hässelby och Basaren på Kungsholmen. ■



SKB behöver fler representanter för köande medlemmar

Är du intresserad?

SKBs fullmäktige söker dig som är köande medlem och vill vara med och bidra till utvecklingen av SKB. I din roll som representant för de köande medlemmarna deltar du i köande fullmäktiges olika möten under året. Du får information om vad som är på gång i föreningen och deltar i diskussioner med andra fullmäktigeledamöter. Du är också med och påverkar genom de beslut och val som sker på den årliga föreningsstämman.

Vi i fullmäktige vill att alla köande som är intresserade hör av sig. Gärna även yngre köande (minst 18 år). Valet av köande fullmäktige sker på det ordinarie medlemsmötet den 7 maj.

För mer information:

Kontakta SKBs föreningssekreterare Malin Senneby, malin.senneby@skb.org eller Åsa Janlöv, köande fullmäktigeledamot, skarabo88@yahoo.se.





Varför har SKB stadgar och vad styr de?

I höstnumret skrev vi om vilka lagar som styr SKBs verksamhet. Nu har turen kommit till stadgarna. De första stadgarna skrevs när föreningen bildades år 1916. I dag består de av 46 paragrafer. Vilken funktion fyller stadgarna i en förening som SKB?

Det enklaste svaret är att lagen om ekonomiska föreningar kräver att en förening som SKB har stadgar. På samma sätt som att aktiebolagslagen kräver att aktiebolag har en bolagsordning. Stadgarna fyller ett viktigt syfte i varje ekonomisk förening. De utgör ett slags regelverk och styrdokument för föreningen, som komplement till de många lagar som styr verksamheten.

Vad tar stadgarna upp?

Lagen om ekonomiska föreningar anger flera frågor som måste regleras i stadgarna, som att föreningsstämman är det högsta beslutande organet samt hur föreningen väljer styrelse, revisorer med mera. Men sedan kan – och bör – en förening ha paragrafer som är specifika för den egna verksamheten. I SKBs fall har det till exempel ända sedan föreningen grundades funnits paragrafer som talar om hur medlemmar behåller och mister sin turordning. Föreningens ändamål, hur man blir medlem, hur kvartersråden väljs är andra exempel på paragrafer som bara handlar om SKB.

Vilka delar av SKBs verksamhet berörs inte?

På ett övergripande plan berörs så gott som hela verksamheten av stadgarna. Men det är inte meningen att stadgarna ska reglera en massa detaljer – då skulle paragraferna bli så omfattande att de dels skulle behöva ändras hela tiden, dels skulle utgöra ett hinder för det dagliga arbetet. Att i stadgarna till exempel reglera vilket slags betong som ska användas vid nyproduktion eller vilka typsnitt det ska vara på webbsajten vore i längden ohållbart. Tanken med stadgarna är att de ska underlätta, inte försvåra. Bra skrivna stadgar är tydliga, lätta att förstå och håller länge. De skapar trygghet så att verksamheten kan bedrivas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Hur ofta och varför ändras stadgarna?

Det finns inga regler som säger hur ofta stadgar ska ändras. Stadgar ändras i huvudsak av två anledningar. Dels om lagarna som påverkar dem ändras – då måste föreningen förstås anpassa sig. Dels när verksamheten och samhället omkring förändras.

Till exempel är den demokratiska processen en viktig och levande del av SKBs stadgar. När föreningen grundades 1916 var antalet medlemmar inte fler än att de kunde träffas och rösta om saker av vikt. I dag har SKB nära 90 000 medlemmar – en förändring som måste återspeglas i paragraferna. Det krävs att två stämmor i rad godkänner ändringar innan de kan gå igenom.

Det pågår nu en översyn av SKBs stadgar. Varför?

Det var länge sedan SKB tog ett samlat grepp och tittade på alla paragraferna samtidigt. Inför den planerade stadgerevisionen år 2019 tillsattes därför två arbetsgrupper hösten 2017. Både boende och köande medlemmar deltar, tillsammans med representanter från styrelse och verkställande organisation. Grupperna inriktar sig framför allt på paragraferna om upplåtelseinsatser och bosparande, samt det parlamentariska systemet och turordningens inverkan på uthyrningsprocessen.

När det gäller insatssystemet utreder arbetsgruppen två frågor: Är dagens nivå på bosparandet bra/relevant? Hur ska de stora skillnaderna i upplåtelseinsats mellan gamla och nya lägenheter hanteras?

Huvudfrågorna när det gäller det parlamentariska systemet handlar om hur SKB ska finna sätt att skapa mer engagemang bland medlemmarna, så att fler vill delta aktivt och bli förtroendevalda.

Turordningssystemet har varit en central del av stadgarna ända sedan SKB grundades. Men vissa viktiga aspekter saknar i nuläget ett tydligt regelverk. Ska varje medlem som nu kunna anmäla intresse för ett obegränsat antal lediga lägenheter, trots de negativa konsekvenser detta kan leda till för andra medlemmar och förvaltningen? Och borde det införas begränsningar för hur många gånger man får missa visningar och/eller tacka nej till erbjudanden, så att andra sökande får chansen lättare?

Arbetsgruppernas analyser och förslag väntas vara klara i november 2018. ■

Frågor & svar om SKB

I en serie artiklar berättar vi om hur SKBs verksamhet fungerar. I detta nummer fördjupar vi oss i SKBs stadgar. Tack till Aud Sjökvist, styrelseledamot. Claes Berglund, uthyrnings- och digitaliseringschef, Joakim Wernersson, ekonomi- och finanschef samt Malin Senneby, föreningssekreterare.

Sammanfattning av SKBs ekonomi 2017

SKBs resultat för 2017 uppgick till 109,9 miljoner och visar på en stark och hållbar ekonomi. Här följer en kort ekonomisk redogörelse av resultatet. Läs gärna mer i årsredovisningen som finns på skb.org.

TEXT MARIA JOHEM

ATT RESULTATET VÄXER i takt med föreningens tillgångar är mycket viktigt. Både för vår möjlighet till ett gott fastighetsunderhåll och för att säkerställa en stabil ekonomisk grund när räntorna ökar igen. Alla SKBs ekonomiska beslut ska andas hållbarhet.

De senaste årens låga räntenivåer möjliggör bra resultat i ett kortare tidsperspektiv. För att kunna möta framtiden och underhålla fastigheterna, behöver SKB också ha ett långsiktigt gott resultat. SKBs tillgångar växer och merparten består av fastigheter. Ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv är också viktigt för att få en jämn hyresutveckling med lagom höjningar varje år, så att tillfälliga kostnadstoppar och framtida ränteökningar inte ger kraftiga hyresökningar enskilda år. SKB jobbar med långsiktighet, både gällande hyror och underhåll, och räknar med att bevara fastigheterna i flera hundra år. Att bygga med riktigt hög kvalitet är därför lika viktigt som att underhålla fastigheterna i rätt tid.

Nettoomsättningen 2017 var 747 mkr och driftnettot 373 mkr. Per den 31 december 2017 uppgick balansomslutningen till 6 129 mkr och resultatet före finansiella kostnader var 174 mkr, vilket ger en avkastning på totalt kapital på 2,9 procent. Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 47 procent, vilket är över målet på 45 procent.

Intäkter

Hyresintäkterna blev 722 mkr, vilket är 29 mkr högre än föregående år. De nytillkomna fastigheterna under 2016–2017 har bidragit till ökningen med 17 mkr och den generella hyreshöjningen om 0,85 procent från 1 januari utgör

knappt 6 mkr av intäktsökningen. Lokalyresintäkterna ökade också på grund av tillkomna lokaler, men även för att befintliga avtal har gått igenom och marknadsanpassats. Även intäkterna från bilplatser ökade, dels till följd av en anpassning av avgifterna, dels på grund av tillkomna bilplatser i de nybyggda kvarteren. Övriga intäkter uppgick till 25 mkr och består till största delen av årsavgifter från SKBs medlemmar motsvarande drygt 18 mkr.

Drift och underhåll

Driftkostnaderna uppgick totalt till 259 mkr, varav de största posterna utgörs av taxebundna kostnader 112 mkr, fastighetsskötsel 64 mkr och reparationer samt övrig drift på 32 mkr respektive 15 mkr. Den enskilt största posten ingår i taxebundna kostnader och utgörs av värmekostnader, som uppgick till 66 mkr. Året var nio procent varmare än ett normalår i vår region, så värmekostnaderna sjönk trots att ytorna ökade. Även ett fortsatt arbete med tilläggsisolering och effektivare värmesystem gör att kostnaderna per kvadratmeter sjunker.

Den lokala administrationen uppgick till 32 mkr och innefattar all administration som har ett direkt samband med SKBs fastigheter, till exempel förvaltare, uthyrningen men även ombyggnadsprojektering och inköpta tjänster, såsom konsultationer, undersökningar etc. Övriga driftkostnader, som var 15 mkr, innefattar till exempel riskkostnader, men även försäkringspremier. SKB var under 2017 försäkrad från större försäkringskador.

Underhållskostnader uppgick till 63 mkr och består bland annat av planerat

underhåll, medlemmarnas lägenhetsunderhåll samt löpande underhåll. Det planerade underhållet som direktkostnadsfördes var 29 mkr och omfattade bland annat hissrenoveringar, diverse ommålningar med mera. Skillnaderna kan vara stora mellan åren, då det som direktkostnadsfördes endast är en del av det totala underhållet. Resterande underhåll aktiveras och bokförs mot fastigheten som en värdehöjning på komponentnivå. Lägenhetsunderhållet, det vill säga nyttjandet av lägenhetsfonden, uppgick till knappt 13 mkr. Årets kostnad för löpande underhåll, exempelvis golvbyten, vitvarubyten, icke planerade underhållsåtgärder samt del av kostnaden för egen personal slutade på 21 mkr.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kostnaden för tomträttsavgälderna uppgick under 2017 till 38 mkr. Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal samt en nytillkommen fastighet förklarar kostnadsökningen jämfört med 2016. Fastighetsavgiften/-skatten blev knappt 15 mkr. Fastighetsavgiften ökade med 47 kronor per lägenhet till 1 315 kronor per lägenhet och år. Denna höjning samt tillkomsten av en ny fastighet i Sundbyberg förklarar kostnadsökningen mellan åren.

Fastighetsavskrivningar och central administration

Under 2017 var avskrivningsprocenten i genomsnitt 2,1 procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningar till 146 mkr under 2017. Ökningen beror huvudsakligen på att en ny fastighet har färdig-

ställt samt att enskilda komponentbyten har genomförts i befintliga fastigheter. Central administration omfattar allt som inte direkt går att koppla mot fastigheterna, som till exempel finans, IT, medlemservice, kommunikation, personalavdelning och VD-stab. Kostnaderna för central administration uppgick till totalt 52 mkr. Det är lägre än förväntat på grund av att många utvecklingsprojekt inom IT inte har kunnat genomföras, då det råder brist på IT-konsulter inom de områden SKB har behov.

Skuldportfölj och räntekostnader

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2017/2018 till 2 990 mkr, en minskning med cirka 100 mkr under året. Antalet banklån uppgick till fyra stycken fördelade på tre kreditgivare. Utöver dessa kan sju utestående emissioner av företagscertifikat (totalt 1 200 mkr) och åtta utestående emissioner av obligationer (totalt 1 400 mkr) läggas till. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar är lägre jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,8 miljarder vid året slut. Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 1,68 procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 1,83 procent. Totalt uppgick räntekostnaderna till cirka 65 mkr, vilket är en ökning mot föregående år med knappt 3 mkr.

Kreditbetyg

SKBs starka kreditbetyg (AA-) var oförändrat under 2017. Det är sjätte året i rad som Standard & Poor's ger SKB detta betyg. Kreditbetyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position, vilket också bidragit till en mer effektiv upplåning under året.

Läs hela årsredovisningen!

Du finner den på skb.org under rubriken Om oss/ Verkställande organisation/ Ekonomi och finans. Årsredovisningen kan även beställas i tryckt format från SKB.

E-post: skb@skb.org
Tel: 08-704 60 00



| RESULTAT, BALANS OCH ÖVRIGA NYCKELTAL | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| RESULTATRÄKNING, TKR | | |
| Hyresintäkter | 722 349 | 693 412 |
| Övriga intäkter | 25 077 | 24 693 |
| Nettoomsättning | 747 426 | 718 104 |
| Fastighetskostnader | | |
| Driftkostnader | -259 124 | -266 522 |
| Underhållskostnader | -63 291 | -55 788 |
| Tomträttsavgälder | -37 838 | -36 171 |
| Fastighetsavgift/-skatt | -14 508 | -14 243 |
| Summa fastighetskostnader | -374 761 | -372 724 |
| Driftnetto | 372 665 | 345 380 |
| Fastighetsavskrivningar | -145 955 | -135 348 |
| Bruttoresultat | 226 710 | 210 032 |
| Central administration och medlemservice | -52 414 | -49 987 |
| Rörelseresultat | 174 297 | 160 045 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 215 | 171 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -64 616 | -62 052 |
| Årets resultat | 109 895 | 98 164 |
| BALANSRÄKNING, TKR | | |
| Anläggningstillgångar | 6 036 748 | 5 875 875 |
| Omsättningstillgångar | 91 834 | 126 639 |
| Summa tillgångar | 6 128 582 | 6 002 515 |
| Eget kapital | 2 872 916 | 2 670 114 |
| Medlemmars medel | 70 396 | 71 261 |
| Långfristiga skulder | 992 724 | 1 743 405 |
| Kortfristiga skulder | 2 192 546 | 1 517 735 |
| Summa eget kapital och skulder | 6 128 582 | 6 002 515 |
| NYCKELTAL OCH ÖVRIGA UPPGIFTER | | |
| Yta bostäder per 31 december, kvm *) | 564 592 | 553 950 |
| Yta lokaler per 31 december, kvm *) | 46 735 | 48 558 |
| Färdigställda fastigheters bokförda värde, tkr | 5 648 040 | 5 235 478 |
| Färdigställda fastigheters marknadsvärde, tkr | 22 474 562 | 21 473 982 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 2,9 | 2,7 |
| Soliditet, % | 46,9 | 44,5 |
| Investeringar, mkr | 312 | 362 |
| Medelantal anställda | 134 | 134 |
| Boende medlemmar | 7 844 | 7 839 |
| Köande medlemmar | 81 337 | 79 855 |
| Totalt antal medlemmar | 89 181 | 87 694 |
| Antal lägenheter **) | 8 015 | 7 991 |

*) ytorna avser helt färdigställda fastigheter

**) inkl inflyttningsklara lägenheter i pågående projekt

Medlemsmöten öppna för alla

DET ORDINARIE MEDLEMSMÖTET är en grundpelare i SKBs representativa organisation, genom att alla medlemmar ges möjlighet att välja de fullmäktige som representerar föreningen. Andra punkter på dagordningen är att diskutera inkomna motioner och årsredovisningen.

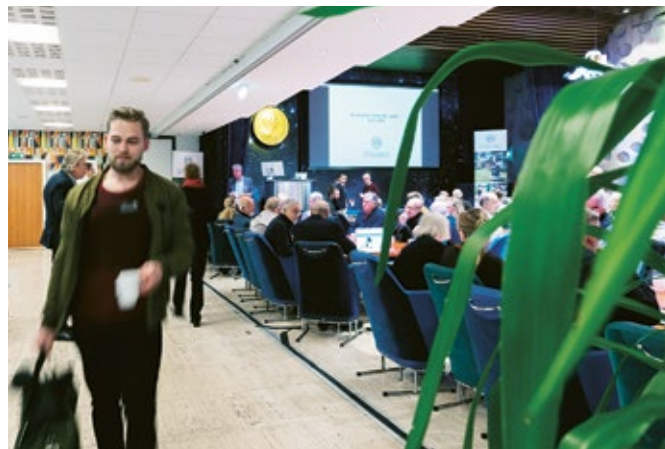
Medlemsmöten för boende

Den 11 april är första dagen för vårens ordinarie medlemsmöten för boende medlemmar. Fram till och med den 3 maj kommer 57 möten att hållas runt om i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna i det södra distriktet, söder om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år.

Årsredovisningar och häften med motioner respektive förvaltningsärenden distribueras till möteslokalerna i kvarteren så fort de har kommit från tryckeriet i början av april. De finns också på SKBs webbplats från samma datum. Kallelserna till mötena för de medlemmar som bor hos SKB kommer att anslås i portarna till fastigheterna senast 14 dagar före mötet.

Medlemsmöte för köande

Måndag den 7 maj hålls det ordinarie medlemsmöte för köande medlemmar. Fullmäktige för de köande medlemmarna är valda för tiden fram till och med 2019 års föreningsstämma.



Därför kommer endast fyllnadsval av fullmäktige och suppleanter att ske för resterande mandatperiod om ett år. Kallelse med dagordning finns nedan.

Ta med medlemskortet

Vid medlemsmötet har varje medlem en röst. Medlemskapet måste styrkas genom medlemskort eller legitimation. 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 en skriftlig fullmakt från medlemmen.

Kallelse till 2018 års ordinarie medlemsmöte för köande medlemmar

Datum och tid: måndag den 7 maj 2018 kl. 18.00.

Kaffe och smörgås serveras från kl. 17.30.

Lokal: Citykonferensen-Ingenjörshuset, Malmskillnadsgatan 46.

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

Anmälan: Du anmäler ditt deltagande via länken

www.skb.org/medlemsmote

Vid anmälan behöver du ange medlemsnummer och mejladress. När du har anmält dig får du en bekräftelse till den mejladress du angivit. Om du inte har tillgång till dator kan du ringa föreningssekreterare Malin Senneby, 08-704 60 00.

Underlag till mötet

På SKBs webbplats hittar du digitala versioner av årsredovisningen för 2017 samt motionshäftet och häftet med frågor om styrelsens förvaltning av SKB. Du kan också beställa materialet i tryckt format genom att kontakta SKBs servicecenter via mejl skb@skb.org eller telefon 08-704 60 00 så skickar vi dem till dig.

DAGORDNING

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Fyllnadsval av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2019 års ordinarie föreningsstämma har hållits.
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av motioner
9. Övriga frågor

Kalendarium 2018

11 APRIL–3 MAJ

Ordinarie medlemsmöten för boende medlemmar runt om i SKBs kvarter.

30 APRIL

Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll ska ha kommit in till SKB.

7 MAJ

Ordinarie medlemsmöte för köande medlemmar i Citykonferensen Ingenjörshuset.

17 MAJ

Motionsmöte – en förberedande genomgång av motioner inför föreningsstämman för de som skickat in motioner och fullmäktigeledamöter.

20 MAJ

Arkitekturguidningar. I år går en tur kl 11.00 och nästa kl 14.30. (Se mer info här intill.)

29 MAJ

Föreningsstämma.

MITTEN AV SEPTEMBER–MITTEN AV OKTOBER

Budgetmöten kvartersråden och SKBs förvaltning.

20 SEPTEMBER

Möte för köandes fullmäktigeledamöter och suppleanter där tillfälle ges att diskutera aktuella föreningsfrågor.

25 SEPTEMBER

SKB-kunskap för nya förtroendevalda som bjuds in för att lära sig mer om föreningen, förtroendevaldas roller och ansvar samt om föreningens ekonomi.

SLUTET AV OKTOBER

Höstnumret av Vi i SKB kommer ut.

31 OKTOBER

Sista dag för inbetalning av bosparande.

24 NOVEMBER

Fullmäktigedag för SKBs fullmäktige där tillfälle ges att träffa andra förtroendevalda under en dag fylld med information och diskussion.



Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING



Vad är föreningsstämman?

SKBs HÖGSTA BESLUTANDE ORGAN är föreningsstämman. På denna deltar SKBs fullmäktigeledamöter, det vill säga representanter från hyresmedlemmarna i varje kvarter och för de köande medlemmarna. På föreningsstämman sker val till styrelse, hyresutskott, revision och valberedning. Stämman fattar också beslut om motioner från medlemmarna, styrelsens förvaltningsberättelse och SKBs årsavgift.

ARKITEKTUR-
GUIDNING
20 maj
kl 11 och 14.30



Årets arkitekturguidning

NU ÄR DET DAGS att anmäla sig till SKBs arkitekturguidning. Under guidningen åker vi runt med buss under drygt två timmar till ett urval av SKBs hus både i och utanför staden. Med på färden har vi stockholmsguiden Pontus Dahlstrand. Guidningen är kostnadsfri. Vi vill göra er uppmärksamma på att det blir några korta promenader och ibland trappor under turen.

Anmälan görs via internet från och med måndag den 23 april 2018 kl 9.00 på följande webbadress:

www.skb.org/guidning. Vid anmälan behöver ni ange medlemsnummer, för- och efternamn, mejladress samt telefonnummer (helst mobilnummer).

Principen "först till kvarn" gäller, med en reservlista om någon av deltagarna lämnar återbud.

Många stockholmare kör 5:2. Några ofrivilligt.

Kanske är du en av dom som kör 5:2 eller någon annan diet. Antagligen gör du det också helt frivilligt. Det finns människor i Stockholm som inte har samma valmöjligheter. Som kör 5:2, 3:4 eller någon annan diet helt ofrivilligt. Därför finns vi till. Vi kan ge Stockholms allra mest utsatta en säng, sällskap och ett mål mat. Och det vill vi fortsätta att kunna göra. Så om du är en av de lyckligt lottade som kör 5:2 helt frivilligt:

Swisha in en av dina skippade luncher till 900 35 18 så kan någon som ofrivilligt kör 5:2 få ett varmt mål mat i magen.

Tack.