

Vi i SKB

SKB satsar på fossilfritt

Nya steg för minskad klimatpåverkan

"Alla goda krafter behövs"

Bostadsministern om kooperativa hyresrätter

Längst kötid – först i kön

Så funkar SKBs turordning

Tema: Det goda boendet

Hem att trivas i –
då, nu och framåt

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

VI I SKB

MEMLEMSTIDNING FÖR
STOCKHOLMS KOOPERATIVA
BOSTADSFÖRENING

Om oss

SKB är en kooperativ hyresrättsförening med 90 000 medlemmar. Med fler än 8 000 lägenheter i huvudstaden och fem närliggande kommuner är SKB den största privata hyresrättsaktören i Stockholm. Föreningen bygger och förvaltar bostäder som hyrs ut till medlemmarna i form av kooperativa hyresrätter. SKB är i sin storlek och upplåtelseform, en unik verksamhet som skapar variation på bostadsmarknaden. Lägenheterna, uppförda från 1917 till idag, förmedlas efter turordningsprincip och föreningen är öppen för alla. Den verkställande organisationen har 135 medarbetare och drivs på företagsmässiga villkor som en ekonomisk förening. För mer information besök vår webbplats.

Postadress

SKB, Box 850, 161 24 Bromma

Besöksadress

Drottningholmsvägen 320

Telefon 08-704 60 00

E-post skb@skb.org

Webbplats skb.org

Följ oss gärna på Instagram och LinkedIn

Ansvarig utgivare

Eva Nordström, vd

Redaktionsråd SKB

Katarina Lindvall,
chefredaktör
Yvonne Edenmark Lilliedahl,
kommunikationschef
Henrik Betnér,
digital kommunikator
Malin Senneby,
föreningssekreterare

Vi i SKB produceras av SKB i samarbete med NORR Agency

Redaktörer Gabriel Arthur,
Anna Henriksson

Form Emil Jonsson,
Melanie Haas

Foto där inget annat nämns
Karin Alfredsson

Omslaget Maskot Bildbyrå AB/
Johnér

Repro Lena Hoxter

Tryck Stibo Complete

Upplaga 71 500 ex



Vi i SKB

INNEHÅLL NR 1 2019



Foto: Karin Alfredsson



Illustration: AIX Arkitekter



Foto: Maskot Bildbyrå AB/Johnér

6 Aktuellt

Per Bolund, Skarpbrunna och annat som är på gång.

9 Medlemmen

Åsa Janlöv hjälper köande som vill engagera sig.

12 Fossilfritt till 2030

SKBs väg till minskad klimatpåverkan.

14 Boende gör sig redo

Möte inför flytten till nya huset i Lillsjönäs.

16 Det goda boendet

Experter intervjuas och medlemmar tycker till.

26 365 lägenheter

SKB bygger i Bromma, Hagastaden och Uppsala.

28 Medarbetaren

Möt Mats Blomberg – en av SKBs elektriker.

30 Så funkar SKB

Vi reder ut föreningens turordningsprincip.

32 Föreningen

Läs sammandraget om halvåret som gått.



Vad är trend och vad är utveckling?

I mitten av 70-talet flyttade jag som sexåring tillsammans med mina föräldrar och en äldre syster till en helt nybyggd villa. Villan hade brunmålade väggar, orange skåpdörrar, barracudatak (ni vet sådant där innertak som hängde löst), plastlister, mattor i medaljong och en spis med inbyggt värmeskåp. Senaste modet med andra ord. Mycket har hänt sedan dess – tack och lov! Men där och då var det för oss det bästa och mest moderna boendet.

I dag när jag kommer hem möts jag av hemlevererade matkassar utanför grannarnas lägenhetsdörrar, bilar som laddas på el och digital tvättstugebokning. För några år sedan var allt det okänt. Utvecklingen går rasande fort.

Vad är då ett gott boende? Självklart måste de basala kraven vara uppfyllda såsom rent och snyggt, värme och komfort. Men

när de grundläggande behoven kring boendet är uppfyllda, vad önskar dagens och morgondagens svenskar då? Och – viktigast för oss – våra medlemmar?

SKB vinner priser för vår förvaltning. Vi är och ska vara den bästa bostadsförvaltaren i Sverige. Den ambitionsnivån ställer höga krav. Vi måste hänga

med i utvecklingen och ständigt våga ompröva vårt arbete. Vi måste lyssna både på de som redan bor i fastigheterna och de som i framtiden kommer att bo hos oss.

I vårnumret av Vi i SKB har vi fokus på det goda boendet. Vad var viktigt när man flyttade in i SKBs första kvarter Motorn 1917 och vad är viktigt i dag? Det och mycket annat kan du läsa om i detta nummer. Har du idéer på vad det framtida goda boendet kommer att bestå av? Tveka inte att höra av dig.

Tack och lov är inte alla trender här för att stanna. Preferenser förändras som bekant över tid. Barracudataken har förpassats till historien – men troligtvis lärde man sig något av att våga prova. Och värmeskåpet har vidareutvecklats till mikrovågsugnen. En självklar del i dagens goda boende.

Eva Nordström, vd

Ekonomi i bra balans

En förutsättning för att SKB ska kunna möta morgondagens behov när det gäller boendet, är en bra och stabil ekonomi. För att kunna bygga nytt och förvalta det vi redan äger på bästa sätt. Därför är jag och mina kollegor både stolta och nöjda med att vi ännu ett år har levererat ett gott ekonomiskt resultat till föreningen. Läs mer på sidan 33.

Viktigt steg inom hållbarhet

Hållbarhet har varit en naturlig del av SKB sedan föreningen grundades år 1916. Nyligen tog vi ett nytt viktigt steg på den vägen, och anställde en hållbarhetschef som också kommer att sitta med i ledningen. Pernilla Enkler har lång erfarenhet av att utveckla, förankra och förvalta hållbarhetsarbete inom stora företag. Välkommen, Pernilla!

»Vi är och ska vara den bästa bostadsförvaltaren«





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

Upplust för ett tryggt boende

BÄTTRE BELYSNING ökar trivseln och tryggheten i bostadsområden. SKB satsar därför på ny teknik för mer ljus i såväl utemiljö som inne i fastigheterna. Utebelysning har blivit utbytt mot ledlampor, som ger ett starkare och trevligare ljus och håller länge. Med närvarostyrd belysning i trapphusen, som lyser automatiskt när någon rör sig, ökar tryggheten.

Förbättringarna har ökat den personliga tryggheten i flera av SKBs områden. Det gäller även den upplevda säkerheten för bilar på parkeringar och i garage. Totala resultatet för SKB på området trygghet visade att 88 procent var nöjda, enligt de svarande i AktivBos hyresgästundersökning 2018. Jämfört med 79,5 procent för samtliga bolag som deltog.

Läs mer om våra hyresmedlemsenkäter på sidorna 22–23.



Foto: Bankry/ Shutterstock.com

KOOPERATIVA HYRESRÄTTER I TIDEN

MÅNGA STÄLLER SIG positiva till den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform. Det visar en undersökning som SKB låtit genomföra i Stockholms län och Uppsala kommun. Hela 57 procent av stockholmarna respektive 48 procent av uppsalaborna som svarade på frågan är positiva till kooperativa hyresrätter – trots att boendeformen ännu inte är etablerad i Uppsala kommun (läs om SKBs första kvarter i Uppsala på sidan 27).

– Det är ett bevis på att den kooperativa hyresrätten

ligger i tiden och har en viktig roll på bostadsmarknaden, säger Eva Nordström, vd på SKB, och fortsätter:

– Med tanke på den positiva inställningen hoppas jag att kommunerna i regionen tänker bortom bostadsrätter och hyresrätter i sina markanvisningsprocesser. Vår övertygelse är att blandade upplåtelseformer är den enda långsiktigt socialt hållbara lösningen.

I undersökningen deltog drygt 1 000 personer i Stockholms län och i Uppsala kommun drygt 500.

40

MED ETT MARKNADSVÄRDE på fastigheterna om 23,4 miljarder kronor placerar SKB sig på fyrtionde plats, på Fastighetsvärldens årliga lista med Sveriges hundra största fastighetsbolag. Vi har i dag över 8 000 lägenheter i 145 fastigheter, varav majoriteten i Stockholms stad. Det gör SKB till den största privata hyresrättsaktören i huvudstaden. Föreningen har också bostäder i fem kringliggande kommuner; Botkyrka, Solna, Sundbyberg, Tyresö och Täby – och en sjätte är på gång. Upp till 600 kooperativa hyresrätter ska byggas i Uppsala under en tioårsperiod, med start i år.

– Vi beräknar att bygga 1 450 lägenheter före 2026. Det betyder att vi kommer att fortsätta vara bland de största fastighetsägarna på marknaden, säger Eva Nordström, som är vd för SKB.

Vad vill du läsa i Vi i SKB?

DU HÅLLER JUST NU vårnumret av SKBs medlemstidning i din hand. Vad tycker du om Vi i SKB? Under 2019 kommer redaktionen att se över både innehåll och form. Vad är bra, vad är mindre bra, vad saknar du? Tack för att du bidrar med dina åsikter och förslag genom att svara på vår läsarundersökning:

skb.org/tycktill



Illustration: Irina Strelnikova/Shutterstock.com

”Många samtal med de boende”

FYRA AV NIO trappuppgångar är redan färdigrenoverade i kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka. Vi i SKB fångar fastighetsskötaren Marc Lindström mitt i det pågående arbetet. Hur är det att jobba under en renovering?

– Jag hanterar saker som man kanske inte tänker på, som till exempel alla funderingar som hyresmedlemmar kan ha inför evakueringen av sin lägenhet under renoveringsperioden. Det blir många samtal, om allt från bokhyllor till akvariefiskar, och jag svarar så gott jag kan på allas frågor.

Marc hänvisar dem i annat fall vidare till Carina Iggfors. Carina är ombyggnadssamordnare och renoveringen i Skarpbrunna blir hennes sjunde i ordningen inom SKB. Totalt berör renoveringen 153 lägenheter. Efter drygt ett år får Marc även höra glada tillrop om hur bra det har blivit.

– Nu har jag båda sidor att ta hand om, de som hunnit flytta tillbaka till sina lägenheter och de som fortfarande väntar på att bli evakuerade. De som flyttat hem igen tycker att det är skönt, bland annat så har värmen blivit bättre.

Huset får ny fasad, nya fönster, balkongdörrar och balkongfronter. Därtill sker ett stambyte och ett antal energi- och klimatåtgärder som värmeåtervinning. Marc hjälper även hantverkarna så att de kommer åt alla utrymmen de behöver tillgång till för att arbetet ska löpa på smidigt.

– Jag serverar dem och ser till så att de kommer in dit de ska. Det blir en hel del andra arbetsuppgifter under renoveringen, men det är samtidigt trevligt att ha mer folk omkring sig än vanligt.

Utanför huset står det byggställningar på både fram- och baksida. I tre trapphus pågår renoveringen för tillfället.

– En rolig sak är att jag fått träffa en del av dem som bor i huset som jag inte träffat innan det här drog igång.

Marc Lindström

Gör: Fastighetsskötare.

Bor: Gustavsberg.

Intressen: Träna på gym, core, yoga och simma.





Följ oss i sociala medier

PÅ INSTAGRAM heter vi *SKB_kooperativbostadsforening* och här delar vi med oss av inspiration och information kring medlemsengagemang, verksamhet och byggande. På LinkedIn delar vi intressanta och spännande nyheter från vår utveckling i den snabbt växande Stockholmsregionen. Sök på SKB.



Foto: baraBild.se

SKB har redan flera fastigheter i Björkhagen. På bilden kvarteret Norrskenet.

MER MARK I SÖDERORT

ARBETET MED ATT FINNA bra mark och miljöer för SKBs nya fastigheter pågår ständigt – och är framgångsrikt. Nyligen fick SKB två positiva besked.

Nytorps gårde ligger mellan Björkhagen, Hammarbyhöjden och Kärrtorp, granne med Nackareservatet. Här planerar staden för cirka 600 bostäder, förskolor, idrotts hall och handel. Planen är också att utveckla Nytorps gårde som en plats för rekreation och socialt liv, där många aktiviteter ska rymmas.

I december beslutade Stockholms stads exploateringsnämnd att tilldela SKB en markanvisning för cirka 80 lägenheter i varierande storlekar. Kvarteret kommer att ligga inom

gångavstånd från tunnelbanestationerna i Björkhagen och Hammarbyhöjden. Planarbetet har inletts och byggstart är planerad till 2025.

I januari tilldelade Botkyrka kommun SKB ett nytt planbesked för bostäder på Eriksbergsåsen i Norsborg. Det innebär att kommunen inleder en detaljplaneprocess, och prövar platsens förutsättningar och förslaget enligt plan- och bygglagen. SKBs ansökan omfattar upp till 100 lägenheter i varierande storlekar och ska placeras intill SKBs nuvarande kvarter Skarpbrunna, inom gångavstånd från tunnelbanestationen Hallunda. Byggstart är planerad till tidigast 2024.

Stenmur återställd till originalskick

DEN OMSORGSFULLA renoveringen av en stenmur i oregelbunden granit i kvarteret Tämnaren i Årsta är klar. Det var för en tid sedan som SKB upptäckte att muren, byggd samtidigt som husen 1946, hade rasat. Hela muren kom att plockas ner för hand, sten för sten. Till sin hjälp hade de dock en grävmaskin och en hjullastare. Hantverkarna gjöt en ny betonggrund och återplacerade sedan stenarna en efter en. En del fick de hugga till och finjustera. Muren är cirka 14–15 meter och högsta punkten är på 2,5 meter. Efter åtta veckors arbete är nu stenmuren åter i originalskick.



Foto: Michael Johnsson

Bidrar till att engagera fler

Möjligheterna att tillsammans påverka, stötta och utveckla föreningen gör SKB unikt, menar Åsa Janlöv. Som förtroendevald och representant i flera arbetsgrupper vill hon vara med och skapa engagemang.

TEXT & FOTO ANNA HENRIKSSON



ALLA MEDLEMMAR har en viktigt röst i SKB.

– En köande medlem kan bli boende och en boende kan bli köande. Vi medlemmar hör ihop, säger Åsa Janlöv.

Hon är köande fullmäktigeledamot och invald i SKBs valberedning. Dessutom är hon engagerad i en hemsidegrupp för köande fullmäktige och sammankallande i beredningsgruppen. Den sistnämnda jobbar med att hitta fler köande medlemmar som vill engagera sig som ledamot i fullmäktige, och de utgår från rutiner fastställda av styrelsen förra året.

En annons för att hitta nya ledamöter brukar finnas med i Vi i SKB (se sidan 35). Beredningsgruppen ringer sedan upp alla som gjort en intresseanmälan för att få reda på lite mer om varje person.

– Det är extra roligt när yngre köande hör av sig. Flera vi talar med tycker det är ett stort steg, men känner ändå att de nu är redo för ett aktivt engagemang.

– Syftet med att ringa de intresserade är främst att vi ska kunna skapa en helhetsbild över vilka de är och berätta om vad uppdraget innebär. Sedan är det ju på det ordinarie medlemsmötet för köande

i maj som själva valet av ledamöter och suppleanter till fullmäktige görs.

Det är drygt 30 år sedan Åsa blev medlem i SKB. Flytten gick från Älmhult till Stockholm och under en tid bodde hon i ett SKB-hus i Skanstull.

– Den lilla lägenheten var verkligen fin. Jag förstod även att det var en förening som gav hyresmedlemmarna en naturlig gemenskap.

Samma dag som Vi i SKB träffar Åsa väntar ett möte med valberedningen. Det är dags att slutföra arbetet med nomineringar av kandidater till styrelse, hyresutskott och revision inför föreningsstämman i maj. Några dagar tidigare jobbade hon med ett av beredningsgruppens uppdrag. Det är tydligt att hennes genuina engagemang för SKB är stort och brett.

– När jag är med i något vill jag värna om att det ska bli så bra som möjligt. Jag ser att jag har blivit en föreningsmänniska, känner mitt ansvar för det förtroende jag har fått.

– SKB är en förening med en kooperativ boendeform som inte kan bli mycket bättre, det är demokratiskt styrt och inte vinstdrivande. Viktiga kärnvärden som jag är rädd om. ■

Åsa Janlöv

Gör: Projektledare.

Bor: På Södermalm i lägenhet. Köande medlem i SKB.

Intressen: Arkitektur, stadsplanering, konst, natur och resor.

Engagemang: Köande fullmäktigeledamot. Suppleant i SKBs valberedning, sammankallande i beredningsgruppen och aktiv i köande fullmäktiges hemsidegrupp.

Hej alla 18-åringar

DEN NYA DATASKYDDSFÖRORDNINGEN GDPR, som gäller sedan maj 2018, ställer högre krav på företag och organisationer som behandlar personuppgifter. Hittills har SKB skickat all information till den person och adress som angavs vid registreringen av medlemskapet, oavsett ålder på medlemmen. Det har bland annat inneburit att en förälder eller annan anhörig som anmält ett barn som medlem har fortsatt att få all information från SKB, även efter det att barnet blev myndigt – om ingen ändring gjorts från familjens sida. Detta är inte längre möjligt utifrån de nya kraven på information om registrering av personuppgifter.

Så här kommer det att fungera framöver: När medlemskap tecknas av exempelvis far- eller föräldrar för ett barnbarn, skickas information om medlemskapet även till barnets folkbokföringsadress.

Medlemmar som fyller 18 år, och därmed blir myndiga, kommer att få information om sitt medlemskap samt inloggningsuppgifter till *Mina sidor* på SKBs webbplats, skickad till sin folkbokföringsadress. Läs mer om SKBs behandling av personuppgifter på skb.org/personuppgifter.

Illustration: hanss/Shutterstock.com



Foto: Aaron Burden

11 000 BLOMLÖKAR I RABATTERNA

SNÖDROPPAR, KROKUS, påskliljor, tulpaner och allium – i etapper slår de ut runt om i kvarteren. Över 11 000 vårblommade lökar planterades under sensommaren 2018 i SKBs södra distrikt. Kaili Reek är trädgårdsassistent inom SKBs utemiljögrupp och en av dem som var med och planterade årets vårblommade lökar.

– Vi fick första leveransen i början av september och arbetade med planteringen in i oktober. Även om det var mycket jobb så tycker jag att

det gick hyfsat snabbt. För att hinna med större jobb som dessa kallar vi in kollegor från områden i närheten, så vi blir ett gäng som hjälps åt.

Blomlökarna går i blom under olika delar av säsongen. Vissa är tidiga. Andra är sena.

– Vi vill förstås ha de där vårblommade lökarna som är riktigt tidiga – som snödroppar – för att sedan avsluta med allium som blommar i juni. När alla blomlökar har gjort sitt tar perennerna över lagom till midsommar, säger Kaili Reek.

27%

ANTALET PAPPERSUTSKICK minskar. I år skickade SKB för första gången det årliga medlemsbeviset via den digitala brevlådan Kivra till de medlemmar som är anslutna. Drygt 24 500 fick sitt medlemsbevis i Kivra istället för via posten. Det innebär att 27 procent av medlemmarna fick detta i digital form.

Även cirka 60 procent av hyresavierna skickas idag digitalt via antingen autogiro, e-faktura eller Kivra. Ett viktigt steg mot ett hållbart SKB!

Vi har svaret

PÅ WEBBEN KAN DU få svar på de allra flesta frågor i vårt frågeforum alla dagar i veckan och dygnet runt. Hittar du inte svaret kan du ställa din fråga direkt i forumet, och få svar vardagar under kontorstid. Frågan publiceras på forumet först när det finns svar och personliga uppgifter visas inte. Välkommen att besöka fraga.skb.org!



P-plats i Bredäng eller Farsta?

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.



”En hållbar lösning”

DEN 21 JANUARI fick Sverige sin nya regering. Per Bolund utnämndes till bostadsminister, parallellt med uppdraget som finansmarknads- och biträdande finansminister. Han ser positivt på kooperativa hyresrätter.

– Det är en ekonomiskt och socialt hållbar lösning som kommer att få ta en större plats i framtiden. Många vill ha fler alternativ att välja mellan och alla har inte råd att köpa en bostad, säger Per Bolund.

– Balansen mellan olika boendeformer är viktig. Dessutom behöver bebyggelsen variera, med exempelvis hyreshus och småhus i olika områden.

En viktig del av uppdraget är att se till att många nya bostäder byggs i Sverige. Per Bolund anser att det är bra med initiativ där människor aktiverar sig kring kooperativa boendeformer för att bygga nytt.

– Alla goda krafter behövs för att skapa bra bostäder. Det finns olika sätt att ge folk egen makt, till exempel genom byggemenskap* som är stort i Tyskland. Det är också en intressant lösning inför framtiden.

– Bostadssituationen är svår för många människor. Därför är det bra att det finns flera olika boendalternativ. Efterfrågan är stor, och fler aktörer behöver få möjlighet att bygga mer. Regelverk, finansiering och upplåtelse av kommuners mark behöver ses över. Jag kommer att jobba hårt för att minska bostadsbristen, lovar han.

Hållbarhetspekterna inom byggande är förstås centrala för miljöpartisten Per Bolund.

– Ekonomin ska gynna den som fattar klimatsmarta val.

Vad innebär ett gott boende för dig?

– För mig innebär det goda boendet trygghet, att kunna planera långsiktigt utifrån olika alternativ och ha möjlighet att utforma bostaden efter önskemål. Det goda boendet förändras också utifrån livssituationen. Behoven ändras när man skaffar familj, till exempel.

Per Bolund

Gör: Sveriges finansmarknads- och bostadsminister, biträdande finansminister.

Intressen: Familjen, odling och basket.

*Byggemenskap är ett sätt att organisera och planera byggprojekt av privatpersoner som själva kommer att äga det blivande boendet. Ågarna avgör sedan upplåtelseformen.



SKB miljöcertifierar all nyproduktion. Kvarteren Kronogården, Arrendatorn, Basaren, Tant Brun (bilden), Tant Gredelin och Tältlägret har certifierats hittills.



Foto: barabild.se

Kvarteret Tant Brun i Annedal

SKB mot fossilfritt 2030

Fossilfritt och 30 procent lägre energianvändning år 2030. Det är målen när SKB tar ytterligare steg mot att bli klimatneutrala.

TEXT ANNA HENRIKSSON

SEDAN FLERA ÅR driver SKB ett långsiktigt arbete för att minska verksamhetens klimatpåverkan. Energianvändningen är ett av flera prioriterade områden, både när det gäller hur mycket energi som används och hur den produceras. Fossila bränslen bidrar som bekant stort till utsläppen av växthusgaser och andra allvarliga miljöproblem. Redan 2011 anslöt sig SKB till Sveriges allmännyttiga bostadsföretags (SABO) projekt Skåneinitiativet, där målet var att minska energianvändningen med 20 procent mellan 2007 och 2016. SKB klarade målen – ett år i förväg.

Nu sätts målen än högre. Föreningen har skrivit under SABOs nya klimatinitiativ för fossilfritt samt 30 procent lägre energianvändning till 2030.

– Vi har redan kommit en bra bit på väg. Det nya klimatinitiativet ger oss ytterligare möjligheter att

lära oss och dela med oss av erfarenheter för att nå än längre. Vi lägger nu upp strategier för hur vi ska nå målen till år 2030, säger Johan Jarding, fastighetsutvecklingschef på SKB.

Mer klimatsmarta metoder

I dag bygger SKB lågenergihus med en energiförbrukning under 55 kWh per kvadratmeter och år, vilket är 30 kWh under det svenska myndighetskravet. Sedan ett antal år levereras 100 procent miljömärkt fastighetsel till hissar, trapphusbelysning, tvättstugor och driftpumpar som cirkulationspumpar inom värmesystemet. 25 procent av elen är från vindkraft, 75 procent är från vattenkraft.

Inom SABOs klimatinitiativ kan alla bostadsföretag sätta egna mål, som ska redovisas öppet deltagare emellan. Ambitionen är att deltagarna

Miljöcertifieringen Miljöbyggnad fokuserar på energihushållning, hälsosam inomhusmiljö och sunda materialval.

Foto: barabild.se



Kvarteret Kronogården i Ursvik, Sundbyberg

gemensamt ska nå det övergripande målet.

– Vi följer hela tiden utvecklingen av nya byggtekniker och mer klimatsmarta metoder för uppvärmning av våra fastigheter. Vi ser även över fordonsparken för att minska klimatpåverkan, säger Johan Jarding.

Boende bidrar till att nå målen

En annan del i arbetet är att underlätta för boende att leva klimatsmart, då de har störst inverkan på SKBs totala klimatpåverkan, enligt en undersökning beställd av SKB förra året.

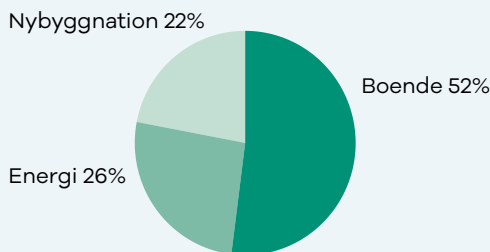
– Boendes utsläpp som restavfall, hushållsel, bilkörande och vattenanvändning står för merparten av de totala utsläppen. Det finns dock osäkerhet kring boendes faktiska förbrukning och beteende, så vår beräkning baseras på snittvärden, säger Joakim Wernersson, ekonomi- och finanschef på SKB.

SKB kan bidra till exempel genom att se till att husen ligger nära kollektivtrafik och att det finns gott om cykelparkering. I cykelutrymmen i de nya kvarteren Lysosomen i Hagastaden och Docenten i Uppsala finns exempelvis plats för mellan två till tre cyklar per lägenhet. SKB planerar även att ordna en cykelpool i det nya kvarteret Basaren på Kungsholmen. Även utbygganden av laddstationer för elbilar pågår.

Energianvändning för uppvärmning och el står för SKBs näst största klimatpåverkan, tätt följt av nybyggnation. Här ingår produktion och transport av byggmaterial som två stora klimatpåverkande områden. En ny mätning kommer att göras i april 2019.

– Mätningarna ger oss viktig kunskap om var SKBs klimatpåverkan uppstår och hur vi med gemensamma krafter bör agera för att uppnå bäst möjliga effekt, säger Joakim Wernersson. ■

SKB tre största områden för klimatpåverkan



Undersökningen är baserad på siffror från 2017 och utförd av Tricorona på uppdrag av SKB, hösten 2018.

Redo för inflyttning

Några veckor innan det är dags för inflyttning i SKBs nya fastighet i Lillsjönäs bjuds det in till gemensamt boendemöte. Ett bra sätt att få svar på praktiska frågor – och ett gyllene tillfälle att träffa grannarna.

TEXT EMMELI NILSSON FOTO KARIN ALFREDSSON

DET LIGGER ETT FÖRVÄNTANSFULLT SORL över SKBs lokaler i Abrahamsberg i västra Stockholm. Platserna runt borden fylls av hyresmedlemmar som snart ska flytta in i den nya fastigheten i Lillsjönäs, ett stenkast bort. En av dem är Sebastian Björkholm, som inom kort lämnar sin andrahandslägenhet i Aspudden för en ny och egen lägenhet.

– Det känns härligt! Jag är jättenöjd, med kommunikationerna här och allting, säger han.

– Nu är jag mest intresserad av att få veta hur allt ska fungera, med inflyttning och nycklar och så.

Totalt är det 45 nya lägenheter som nu står färdiga i Lillsjönäs. I en av dem ska Ebba Hoflin Nygren och Anders Nygren flytta in. De är nyfikna på de andra hyresmedlemmarna.

– Det är trevligt att se vilka som ska bli våra grannar, säger Ebba Hoflin Nygren.

Efter kaffe och smörgås är det dags för samling i konferensrummet. SKB har flera representanter på plats för att gå igenom praktiska frågor kring det nya boendet. Ulf Jonsson, nybyggnadschef på SKB, berättar kort om föreningens historia och kvarteret.

– Något som kan vara kul att veta är att arkitekten bakom huset är Tua Franklin på Nyréns arkitektkontor. Hon var bland annat med och ritade Vasamuseet, berättar Ulf Jonsson.

Huset presenteras

Peter Svahn som är projektledare för byggprocessen visar ritningar över de gemensamma utrymmena: förråd, tvättstuga, cykel- och barnvagnsrum samt återvinningsrum. Mycket kommer att vara klart när

hyresmedlemmarna flyttar in, men inte allt.

En del arbeten kvarstår med bland annat parkeringen och borrning för energilager till den värmepump som installerats, förklarar Peter Svahn.

Fastighetsskötaren Kent Andersson presenterar sig. Alla nyinflyttade kommer senare att träffa honom enskilt för att gå igenom de utrymmen som finns och hur allt fungerar. Tanken är också att de boende i den nya fastigheten ska finna sina representanter till kvartersrådet som finns i det redan befintliga kvarteret Lillsjönäs.

– Jag ska hälsa från kvartersrådet. Ni kommer att bli inbjudna på en kvartersträff i maj. De vill gärna ha representanter från den nya delen av kvarteret.

Frågestund och chans att se ritningar

Uthyrningsansvariga Minna Kuperinen berättar om elavtal, porttelefon och annat, och svarar på frågor från publiken. Efter mötet finns möjlighet att titta på ritningar över området och prata med SKBs representanter. Peter Svahn och Magnus Mörner, chef för förvaltningsteknik och -ekonomi, passar på att plocka undan disk. De tycker det blev en positiv stämning på mötet.

– Att alla nya boende får träffa varandra och fika ihop är nästan det viktigaste, säger Magnus Mörner.

Klara Malmberg och Brice Etienne som snart flyttar in i en trea i Lillsjönäs är nöjda med kvällen.

– Det här känns som en bra start. Man fick träffa alla i projektet och fick ett ansikte på de personer man kommer ha mest kontakt med, säger Klara Malmberg. ■

45 nya lägenheter
i Lillsjönäs står klara.



Sebastian Björkholm
är nöjd med mötet
och ser fram emot
att flytta in.



Boendemöte i SKB

När SKB har byggt en ny fastighet och lägenheterna har fördelats bjuds de som ska bo där in till ett boendemöte. Fastigheten presenteras av SKBs representanter och de boende får praktisk information om föreningen, området, lägenheterna och vad som gäller om det exempelvis uppstår fel i bostaden. De som ska flytta in får träffa fastighetsskötare och andra personer de kommer ha mycket kontakt med från SKB, och får dessutom möjlighet att ställa frågor och träffa sina nya grannar.

Foto: Lena Gramfeldt/Johnér



Foto: Karin Alfreðsson



Foto: Karin Alfreðsson

Foto: Karin Alfreðsson



Foto: Karin Alfreðsson



Illustration: Studion Superb

Det goda boendet

VAD ÄR DET egentligen som gör att människor trivs och mår bra i sina hem? Som får grannar att hjälpas åt, barnen att vilja springa ut och leka på gården, trappuppgångar och tvättstugor att kännas trygga?

Är arkitekturen och inredningen det viktigaste? Eller service och skötsel? Lekplatser och grönområden omkring? Och vem sitter egentligen inne med svaren – myndigheter, forskare, arkitekter, värdar eller de boende själva?

Människor är olika och tider förändras. Svaren på frågorna behöver inte alltid vara desamma. Det vet vi inom SKB, med vår långa historia av att sträva efter ett gott boende för våra medlemmar. Ett exempel: när Motorn – vårt första kvarter – invigdes år 1917 sågs det som

ett plus att köken var såpass stora att det även gick att sova där. I dag funderar vi istället över hur köken kan göras mer klimatsmarta.

Vilka frågor kommer SKB att ställa om ytterligare hundra år? Vad är en inredningstrend som kommer att gå över, och vad är en konkret förbättring? Vilken forskning går att omsätta i praktiken?

SKB bygger och förvaltar med ett evighetsperspektiv. Detta ställer stora krav på att vi ska ställa rätt frågor och finna svar. Historia, nutid och framtid vägs in när de stora besluten ska fattas. Vi inom SKB vågar påstå att den kooperativa boendeformen är extra väl lämpad att finna dessa svar, på både kort och lång sikt.

Morgondagens boende enligt experterna

Nya klimatlösningar, smarta innovationer och utökad service – men också ett vänligt "hej". Det är några teman som lyfts fram när Vi i SKB frågar experter, forskare och arkitekter om det goda boendet i dag och i framtiden.

TEXT ELISABETH KROGH



FRIDA KULLH
konsultchef på Aktivbo.

1. "Det ska vara lätt att få hjälp"

Frida Kullh är konsultchef på Aktivbo, ett företag som är specialiserat på undersökningar och analyser inom bostadssektorn. Bland annat genomför Aktivbo vartannat år en omfattande enkät där 250 000 hyresgäster runt om i Sverige svarar på en rad frågor om sitt boende. (Se även artikeln på sidan 22.) Genom hyresgästernas svar kan Frida Kullh och hennes kollegor följa utvecklingen över tid. Några mönster är extra tydliga.

– Dagens hyresgäster vill ha god service. Därför kommer det att behövas nya, snabbare sätt att kommunicera framöver och digitaliserade tjänster är en lösning. Det ska vara lätt att få hjälp och kontakt, samtidigt som uppdaterad information från fastighetsägaren är viktigt.

Men den personliga kontakten är fortsatt viktig för hyresgästerna, menar Frida Kullh.

– Digitaliseringen leder till förbättringar och effektiviseringar, men det personliga mötet är viktigt och många vill kunna prata med någon för att få hjälp.

I framtiden kan fastighetsägarnas service och utbud av tjänster utökas, där erbjudanden om städhjälp eller hämtning av mat är attraktivt. Kanske blir tjänsteutbudet ett sätt att konkurrera om hyresgästerna.

Det personliga mötet handlar förstås också om grannarna.

– En siffra är densamma i alla våra undersökningar genom åren, och det är kontakten med grannarna. 86 procent är nöjda och tycker att den ligger på en lagom nivå. Det kanske är Sverigenivån, säger Frida Kullh och skrattar.

2. "Vi är sociala varelser"

En som tittar närmare på just grannsämjan, är Malin Eriksson, docent och forskare inom socialt arbete och folkhälsa vid Umeå universitet. Hon

undersöker hälsofrämjande boendemiljöer och socialt kapital som resurs när nya bostadsområden utformas. Grannsämja engagerar och är viktigt för trivseln, både nu och framöver, menar hon.

– De boende vill känna sig både trygga och fria i sitt grannskap. Å ena sidan uppskattar de att få hjälp med att titta till lägenheten. Å andra sidan har jag mött personer som sagt att "jag fick gömma mig för grannen." Grannsämjan ska vara på en lagom nivå, det är en ganska speciell form av relation med tydliga gränser.

Malin Eriksson påpekar att grannskapets "hej" inte ska underskattas. Genom att hälsa på varandra ökar trivseln och tryggheten. Det sociala kapitalet i bostadsområdet ökar.

– I min forskning blev jag faktiskt överraskad av hur viktigt detta "hej" är för grannskapet, säger Malin Eriksson.

Det är svårt att spekulera inför framtiden tycker hon,

men behovet av grannar och grannsämja kommer inte att försvinna.

– Vi är sociala varelser och vill inte ersätta fysiska möten med datorer. De flesta mår dåligt av att vara ensamma. Risken för isolering kan minska när det finns tvingande mekanismer och aktiviteter i ett boende som i förlängningen främjar sociala möten. Något som från början upplevs som tråkigt, till exempel att städa gården i en samfällighet, kan få trevliga bieffekter som nya grannkontakter.

3. "Trivseln kan öka i ett trähus"

Den 15 mars invigdes världens högsta trähus, Mjøstårnet i Brumunddal, Norge. Den 85 meter höga byggnaden rymmer bostäder, kontor och hotell. Pelare, balkar och diagonaler görs i limträ, och hiss- och trappsakt produceras i massivträ. Täckelementen är träbaserade till de tio nedersta våningarna och de sju översta täcks med betong.

»Det personliga mötet är viktigt«



MALIN ERIKSSON
docent och forskare inom socialt arbete och folkhälsa vid Umeå universitet.



TOMAS NORD
lektor i industriell ekonomi vid Linköpings universitet.

I mars invigdes världens
högsta trähus, 17 våningar
høga Mjøstårnet i
Brumunddal, Norge.



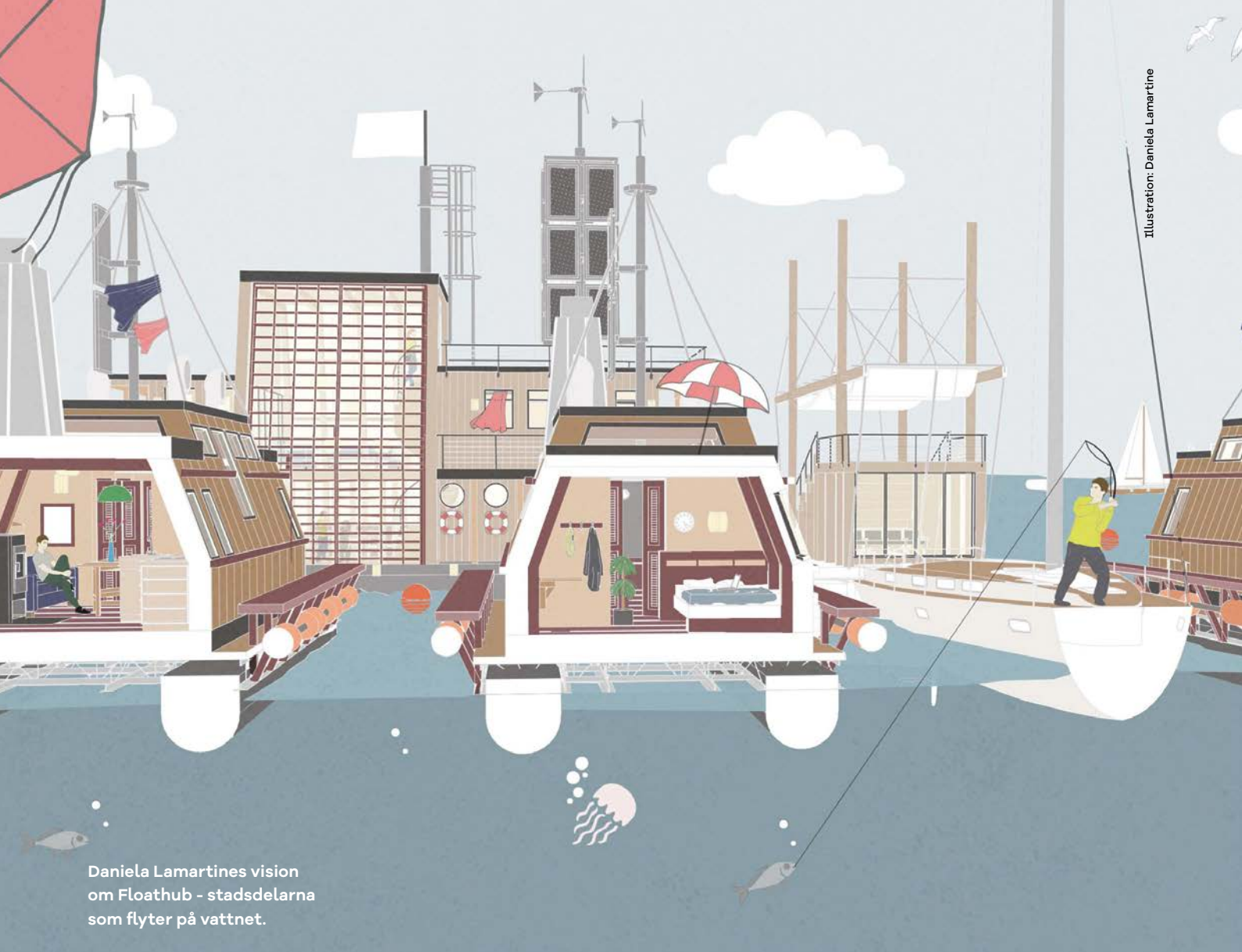


Illustration: Daniela Lamartine

Daniela Lamartines vision om Floathub - stadsdelarna som flyter på vattnet.

Mjöstårnet är ett av många exempel på nya fastigheter i trä. Minskad klimatpåverkan brukar lyftas fram som ett av huvudargumenten. När träprodukter ersätter andra byggmaterial blir klimatnyttan dubbel, eftersom utsläppsintensiva processer kan fasas ut samtidigt som kol binds in i det som byggs, enligt svenska Naturvårdsverket.

En forskningsrapport från Linköpings universitet ritar upp ett "best case scenario", där industriellt träbyggande levererar hälften av flerbostadshusen på den svenska marknaden år 2025. Dessa trähus skulle enligt rapporten medföra 40 procents lägre CO₂-utsläpp jämfört med betonghusen – och ännu mer om lagringen av kol adderas till ekvationen.

Tomas Nord, lektor i industriell ekonomi, är en av författarna. Han menar att trä kan vara positivt även när det gäller andra aspekter, som trivsel. Även om trästommar och andra bärande element inte är synliga för de boende, så kan själva vetenskapen påverka.

– Arkitekterna kan ju också välja att exponera vissa tråtor i inredningen. Vi slutför nu en stor

enkätundersökning, där vi bland annat frågar kring hur personer upplever att bo i ett trähus. Det är förstås subjektiva upplevelser, men det finns indikationer på att trivseln ökar i ett trähus.

4. "Vi behöver förstå drivkrafterna"

Klimatmässig hållbarhet står högt på många önskelistor när det gäller boendet – och är en fråga som många upplever som alltmer akut. Varför är det då så svårt att göra rätt och leva som man lär? Agnieszka Zajelska Jonsson är forskare på KTH inom byggnad och fastighetsekonomi. Hennes forskningsprojekt "Kundens och boendes miljövänliga val och beteende på bostadsmarknaden" handlar om vad boende tänker sig göra, och vad de sedan faktiskt gör för att uppnå en klimatmässigt hållbar livsstil.

– Vi är ju bara människor, säger Agnieszka. Ibland gör vi fel eller orkar inte källsortera, trots att våra intentioner är goda. Det finns en differens i vad vi vill göra, vad vi tror att vi gör och vad vi faktiskt gör.

Här skulle bostadsaktörer som SKB kunna vara

med och påverka. Inom dagens fastighetsförvaltning finns mycket som är positivt, menar Agnieszka Zajelska Jonsson, bland annat flera certifieringssystem kring energiförbrukning och miljöpåverkan. För att omställningen ska gå snabbare måste även de boende inkluderas – och här finns inga enkla svar.

Agnieszka Zajelska Jonsson säger att det finns gränser för hur mycket information vi orkar ta till oss, och att de gränserna varierar från person till person. Det gör att informationen om hållbar miljöattityd och beteenden i framtiden bättre behöver anpassas utifrån vem mottagaren är.

– Våra hjärnor har inte utvecklats i kapp med informationssamhället. Hjärnorna orkar inte med informationen om hur vi ska göra för att leva mer miljövänligt. Därför behöver vi förstå drivkrafterna bakom beteendeförändringar. Om någon tycker att det är roligt att tävla, och genom tävlingar kan bli mer motiverad för hållbar livsstil, ja då är detta ett sätt att nå den personen.

5. "Digitaliseringen påverkar beteenden"

Att digitaliseringen kommer att påverka vårt boende är väl alla överens om. Främst i form av *Internet of Things*, eller *sakernas internet* – alltså vardagsföremål som har inbyggd internetuppkoppling.

Det kan vara rörelsedetektor som tänder belysning, startar ventilation och sätter på utvald musik. Olika funktioner kan styras på distans via mobilerna.

Samtidigt finns problem som uppgraderingar, säkerhet, integritet och den utförliga informationen om boendet

och hyresgästens vanor, som är en guldgruva för företag som vill göra riktad reklam.

Inom ett område menar dock många experter att digitaliseringen är närmast nödvändig – omställningen mot ett mer klimatsmart boende. För att vi ska ha en möjlighet att nå de internationella klimatmålen måste alla möjligheter tas tillvara.

Behovsstyrda klimatsystem är ett exempel, där rum värms upp utifrån hur de boende använder sina lägenheter – en uppvärmd lägenhet som står tom dagtid förbrukar mycket energi i onödan. Här finns redan en rad lösningar, till exempel appen Greenely som kallats "elsparande – på ett roligt sätt."

Ett annat hjälpmedel är mobilapplikationen Svalna, som hjälper användaren att få koll på alla sina utsläpp. Svalna grundades av David Andersson, som forskar kring frågor om hållbar konsumtion på Göteborgs universitet.

Med hjälp av appen får användaren koll på vilka utsläpp vardagens olika inköp genererar, såväl som hur lägenhetens energiförbrukning påverkar, med mera. Appen ger därefter förslag på klimatmässigt bättre val.

– Svalna fångar utsläppen bakåt i hela tillverkningskedjan för olika sektorer, vilket ger grova men tillförlitliga uppskattningar, säger David Andersson.

Det går att sätta enskilda mål eller gruppsmål för ett klimatvänligare liv, och med appens hjälp blir det lättare att göra beteendeförändringar.

– Att digitaliseringen påverkar beteenden är tydligt – ett exempel är ju belöningssystemen som är integrerade i sociala medier och mobilspel, och får användarna att stanna kvar. När det gäller omställningen mot en mer klimatsmart vardag, så tror och hoppas jag att digitala lösningar som vår kan underlätta att ställa om i positiv riktning.

6. "Ge plats för fler olika livsstilar"

I vintras arrangerade Kungliga Konstakademien i Stockholm en utställning med temat Framtidens arkitektur. Ett uppmärksammat bidrag var Daniela Lamartines projekt Floathub, från hennes masterutbildning inom arkitektur och samhällsbyggnad på Umeå universitet.

Floathub kan beskrivas som en samling små flytande stadsdelar – med många innovativa inslag – i Stockholm. I en snabbväxande huvudstad med ont om mark och gott om vattendrag anser Daniela Lamartine att husbåtsboendet borde kunna ta ett rejält kliv framåt. Därmed möts även behoven från

en ung generation, med en mer nomadiserande livsstil. Hennes 86-sidiga presentation har underrubriken "Mobile living in the 21st Century – Re-imagining housing in the quest for freedom". Vid sidan om sökandet efter

frihet är inflytande och hållbarhet två andra viktiga beståndsdelar.

– I kooperativa Floathub blir invånarna själva fastighetsutvecklare och ägare, säger Daniela Lamartine och berättar att idén kom när hon köpte en segelbåt för att lösa sin egen bostadssituation.

I klustret av flytande bostäder, restauranger och båtklubb placeras också en verkstad och fabrik, för att på beställning tillverka exempelvis möbler eller väggar åt de boende – som själva är med och skapar.

– Detta bidrar till en självförsörjande, mobil livsstil som inkluderar stadens invånare och redan existerande båtsamhällen.

Detsamma gäller de mobila restaurangerna som erbjuder mat från råvarorna som odlas ombord. I Floathub ingår även Recyclehub som bidrar till kretsloppstänkandet.

– I slutänden handlar projektet inte om att bygga billigt enbart för resurssvaga grupper, säger Daniela Lamartine.

– Sverige måste ha en mer ambitiös bostadspolitik än så. Vi behöver utmana bilden av hur en stad ska se ut, det måste ges plats för fler olika livsstilar. ■



AGNIESZKA ZAJELSKA JONSSON

forskare på KTH inom byggnad och fastighetsekonomi.



DAVID ANDERSSON

forskare på Göteborgs universitet inom hållbar konsumtion.



DANIELA LAMARTINE

arkitekt på BSK Arkitekter.

»Vi behöver utmana bilden av staden«

Våra boende tycker till

Hur kan ett bra boende bli ännu bättre, när det gäller allt från inomhustemperaturer till trapphusstädning? Det är frågor som SKB ställer till hyresmedlemmarna. Svaren hjälper till att utveckla vår verksamhet.

TEXT GABRIEL ARTHUR



CLAES GÖTHMAN
förvaltningschef
hos SKB.

VARTANNAT ÅR BJUDS över 250 000 hyresgäster runt om i Sverige in till en omfattande undersökning om sitt boende. Enkäten genomförs av Aktivbo, ett företag specialiserat på undersökningar och analyser inom bostadssektorn. SKB är ett av företagen som deltar. Runt 3 000 boende medlemmar får en enkät av kvarterens fastighetsskötare, med över 100 frågor om vad de tycker fungerar bra och mindre bra. Frågorna handlar både om serviceaspekter – som säkerhet mot inbrott, snöröjning och fastighetsskötare – och om ”produkterna” – alltså lägenheter, fastigheter och kvarter. SKB har även med frågor relaterade till föreningsverksamheten.

Svaren och analyserna blir sedan ett viktigt verktyg för att utveckla SKB, berättar Claes Göthman, förvaltningschef hos SKB.

– Enkäten ger massor med information om vad som fungerar bra, men också om det som fungerar mindre bra och som kan förbättras.

– Varje förvaltare analyserar resultatet för respektive kvarter, tillsammans med fastighetsskötarna. Informationen diskuteras också med kvartersråden i respektive kvarter.

Förbättring på kort och lång sikt

De senaste åren har SKBs förvaltning inriktat sig på några viktiga områden. Att hålla rent och snyggt, framför allt i trapphusen. Bättre cykelförråd och ökade möjligheter att återvinna matavfall. Nyckelfria portar och bättre belysning på gårdar och i trapphus skapar trivsel och ökad trygghet.

– SKBs nya servicecenter på kontoret i Abrahamsberg skapades delvis på grund av svaren vi fått i enkäterna, säger Claes Göthman.

Vid den senaste undersökningen var den största

positiva förändringen att 3,2 procent tyckte att demokrati och medlemsinflytande fungerar bättre. Den rekordvarma sommaren satte sina spår på den negativa sidan: 18,3 procent tyckte att inomhustemperaturen sommartid hade försämrats.

Eftersom undersökningarna görs regelbundet sedan år 2006, så kan SKB följa utvecklingen över tiden, inom olika områden. Till exempel har den upplevda tryggheten ökat med 4,3 procent från år 2006 fram till 2018, då hela 88,8 procent svarade att tryggheten är bra i SKBs kvarter. Totalt har resultatet övertid blivit lite bättre för varje år sedan 2006 fram till 2016.

– Det senaste resultatet var första gången vi backade lite grann. Det är främst inom området ”Rent & Snyggt” som resultatet blivit lite sämre. En nyttig påminnelse om att hela

tiden arbeta strukturerat och disciplinerat med det som de boende tycker är viktigt.

SKB i branschtoppen

Utöver att Aktivbos mätningar hjälper SKB att prioritera rätt områden, så ger de även möjlighet att jämföra SKB med resten av branschen. Sedan SKB började med boendeenkäterna har föreningen blivit nominerade i kategorin Högsta Serviceindex varje gång. Tre av dessa har SKB vunnit första pris.

– Även med dessa fantastiska resultat finns det alltid saker att förbättra, säger Claes Göthman, och fortsätter:

– Med den digitala utvecklingen inom kommunikation kan vi också börja ställa frågor på ett annat sätt. Vi skulle kunna komplettera de stora undersökningarna med kortare frågor, specifikt inriktade på ett område som städning av trapphus, och få snabbare återkoppling. ■

»Svaren är ett viktigt verktyg«

Hur trivs du hos SKB?

Trygghet, hjälp när det behövs och komfort är några aspekter som lyfts fram om boendet i SKBs hyresgästundersökningar. Vi i SKB ha valt ut några anonyma fritextsvar från enkäten 2018.

»Alla fel jag någonsin haft har åtgärdats snabbt och på ett bra sätt. Trevliga fastighetskötare som känner igen oss boende. Stort plus för kontinuitet i egen personal!!!«

»Känner mig trygg i våra allmänna utrymmen.«

»Efterfrågar bättre skyltar i soprummet som tydligare markerar vad som ska slängas i soprummet och vad som ska slängas i källsorteringsrummet.«

»Vi är jättenöjda med våra fastighetskötare.«

»Vi har bott i samma kvarter/ hus sedan huset byggdes 2006 i 4 olika lägenheter. Trivs jättebra! Det enda vi saknar är en bastu i huset.«

»Jag saknar fler uteplatser. Fler grillplatser vore väldigt trevligt!«

»Har haft superfin kontakt med SKB i olika frågor. Känner mig mycket nöjd.«

»Allt är fint utom färgerna i trapphuset, det är ganska fult. Förlåt.«

»Upprustningen av grönytorna i kvarteret har varit fantastisk bra.«

Gott boende då och nu

SKBs första hus invigdes i Vasastan 1917. Kvarteret Lysosomen i Hagastaden börjar byggas i år. Vad har förändrats sedan dess och vad är sig likt i synen på det goda boendet?

TEXT ANNA HENRIKSSON ILLUSTRATION ARKITEMA ARCHITECTS

Då

- Stort kök där det gick att både äta och sova.
- Det andra rummet var också stort med över tre meter i tak.
- SKB var en föregångare med att ha gemensamma tvättstugor.
- Nymodigheten vattenklosett fanns i alla lägenheter.
- Lägenheterna värmdes upp av vedeldade kakelugnar.
- Välskötta och öppna innergårdar med fina planteringar och plats för lek.
- Hyran var trots moderniteter lägre än i många andra hus.

Nu

- Hälften av boningsrummen mot tyst sida.
- Nästan alla lägenheter har balkong eller uteplats.
- Förberett för tvättmaskin och torktumlare i samtliga lägenheter.
- Parkering för bil och cykel nära husen. Cykelutrymmen med plats för 2–3 cyklar per lägenhet.
- Källarförråd.
- Grön och trivsamt gård där möjligheter finns för lek och för att umgås.
- Kvarterslokal.
- Miljöbyggnad med låg energianvändning.

Extra + — Sociala ytor — Bekvämligheter — Trevnad



Motorn, med 88 lägenheter, ligger i Vasastan och är SKBs äldsta kvarter invigt 1917.

Foto: Per Lundström

Kvarteret Lysosomen, Hagastaden kommer att bestå av 128 lägenheter fördelade på tio till tolv våningar.

Byggstart för tre nya kvarter

Hagastaden, Bromma och Rosendal. Nu står SKB i startgroparna för att bygga 365 nya lägenheter. De tre kvarteren, två i Stockholm och ett i Uppsala, har nära förbindelser till naturområden och parker.

Pågående projekt



Kvarteret Lysosomen i hjärtat av Hagastaden

I Stockholms nya stadsdel Hagastaden ligger SKBs markanvisning vid Norra Stationsgatans östra del. Husen blir tio till tolv våningar höga med innergård och kommersiella lokaler i bottenplan.

Byggstart är planerad till tredje kvartalet 2019 och då är garaget först ut att komma på plats. Därefter blir det en paus i SKBs arbeten under den tid som Stockholms stad gör klart gatan. SKB fortsätter sen att bygga själva husen.

År 2025 kommer Hagastaden vara färdigbyggd. Stadsdelen har då omkring 50 000 arbetsplatser och 6 000 bostäder. Det finns lärosäten, företag, forskningsinstitut, sjukhus, caféer och restauranger, kultur, service och parker – bland annat en av Stockholms största parksatsningar som förbinder Hagastaden med Hagaparken. Den nya tunnelbanelinjen Gula linjen kommer att gå från Odenplan via Hagastaden vidare norrut till Arenastaden i Solna. Station Hagastaden får totalt fyra entréer.

Kvarteret Lysosomen, Hagastaden, Stockholm

Antal lägenheter: 128.

Byggstart: tredje kvartalet 2019.

Preliminär inflyttning: hösten 2022.

Arkitekt: Arkitema Architects.

Om Hagastaden: hagastaden.se

Flerbostadshus intill Nockebyskogen i Bromma

SKB ska bygga sex mindre flerbostadshus, med sammanlagt 114 lägenheter och en gårdsbyggnad i förlängningen av Gustav III:s väg mot Drottningholmsvägen. Husen får fem våningar, varav den översta är indragen. I tre av husen finns garage i källarvåningen och i gårdsbyggnaden ligger tvättstuga och gemensamhetslokal. Innan SKB kan börja bygga ska Stockholms stad genomföra exploateringsarbeten för att undersöka platsens markförhållanden.

Husen kommer att följa skogsbrynet och är varmsamt anpassade till terrängen. De placeras till stor del på öppen gräsmark. Marken mellan och bakom husen förbinds mot befintlig naturmark genom att mjukt släntas ut. Parkeringar anläggs som kantstensparkering längs gatan, markparkering och, som nämnts ovan, i garage. Det finns även gott om cykelparkeringar i och vid husen.

Nockebyskogen, Bromma

Antal lägenheter: 114.

Byggstart: fjärde kvartalet 2019.

Preliminär inflyttning: 2022.

Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.





Docenten, Uppsala

Startskott för Uppsalas första kooperativa hyresrätter

Uppsalas 123 första kooperativa hyresrätter bygger SKB i kvarteret Docenten i Rosendal. Projektningen är snart färdig och i augusti eller september 2019 sätts spaden i marken. Och det är bara början. SKB har företrädesrätt på att bygga sammanlagt upp till 600 lägenheter i kommunen under de kommande tio åren.

Docenten får ett varierande antal våningar – mellan sex till tio. Fasaden mot gatan är i rött tegel och mot gården består fasaden av tegel två våningar upp och därefter puts i samma nyans. Lägenheterna varierar i storlek mellan ett och fem rum, med tonvikt på ett och två rum som tillsammans utgör 60 procent av de 123 lägenheterna.

Liksom alla SKBs nyproduktionsprojekt omfattas fastigheten av SKBs miljöprogram för nybyggnation. Kvarteret uppförs i enlighet med Miljöbyggnad, en svensk certifiering för kvalitet omfattande energi, inomhusmiljö och material. Målet är att ligga under 55 kWh/kvm i uppmätt energianvändning, jämfört med myndighetskravet på 80 kWh/kvm.

Uppsalas nya stadsdel Rosendal ligger söder om Uppsala centrum, med gång- eller cykelavstånd till universitet, arbetsplats, skola och centralstationen. Rosendal blir en hållbar stadsdel med resurseffektiva lösningar och med fokus på miljön. Det är nära till natur och parker. Stadsdelen ligger mitt emellan två av Uppsalas stora naturreservat, Kronparken och Stadsskogen.

Kvarteret Docenten, Rosendal, Uppsala

Antal lägenheter: 123.

Byggstart: tredje kvartalet 2019.

Preliminär inflyttning: våren 2021.

Arkitekt: AIX Arkitekter.

Om Rosendal: bygg.uppsala.se/
planerade-omraden/rosendal

Kommande projekt

Modellören, Gustavsberg, Värmdö

Cirka 80 lägenheter.

Bygglövsprövning pågår.

Bedömd byggstart första kvartalet 2020.

Arkitekt: Brunnberg & Forshed
Arkitektkontor.

Årstafältet, Årsta

106 lägenheter.

Stadens utbyggnad pågår.

Planerad byggstart andra kvartalet 2020.

Arkitekt: Bergkrantz Arkitekter
samt Utopia Arkitekter.

Kista Äng, Kista

151 lägenheter.

Planarbete pågår.

Planerad byggstart tredje kvartalet 2020.

Arkitekt: Kjellander Sjöberg
Arkitektkontor.

Persikan, Bondegatan, Södermalm

Cirka 150 lägenheter.

Projekteringsstart hösten 2019.

Planerad byggstart andra kvartalet 2021.

Arkitekt: Brunnberg & Forshed
Arkitektkontor.

Blackeberg, Bromma

Cirka 120 lägenheter.

Planarbete pågår.

Planerad byggstart 2023.

Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor.

Skärholmsdalen

Cirka 200 lägenheter fördelade på två kvarter.

Planarbete pågår.

Planerad byggstart 2023.

Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor
samt Tengbom.

Herbariet,

Midsommarkransen

Cirka 125 lägenheter.

Byggstart eventuellt möjlig 2024.

Arkitekt: Utopia Arkitekter AB.

Eriksbergsåsen, Botkyrka

Cirka 75 lägenheter.

Ska byggas i anslutning till SKBs kvarter Skarpbrunna.

Planerad byggstart tidigast 2024.

Nytorps gårde, Björkhagen

Cirka 80 lägenheter.

Erhållen markanvisning.

Planerad byggstart 2025.

Lojobacken, Rudboda, Lidingö

Cirka 150 lägenheter.

Möjlig byggstart 2025.

Arkitekt: ÅWL arkitekter.

Illustrationerna är endast skisser av hur kvarteren kan komma att se ut.



Modellören



Skärholmsdalen

Med känsla för energismarta lösningar

Mats Blomberg får hus och bostäder att stråla i ljus. Möt elektrikern som efter 26 år hos SKB alltid har en idé redo för att hitta energismarta lösningar.

TEXT ANNA HENRIKSSON FOTO KARIN ALFREDSSON

KLOCKAN VISAR 6.10, när Mats Blomberg sätter sig i sin SKB-bil och rullar iväg hemifrån. Han är på väg till en elgrossist i Huddinge för några inköp innan det är dags att byta ut en ringklocka hos en hyresmedlem i kvarteret Mjården på Södermalm.

– Som elektriker har jag i princip allt jag behöver i bilen. De reservdelar som inte får plats här har jag i vårt förråd på Bohusgatan, säger han.

En dryg timme senare är Mats på plats och tar hissen upp till plan fyra. Han börjar alltid varje uppdrag med att se till att elen är av. Han drar ur säkringen, och tar även upp ett mätinstrument och kontrollerar i eluttaget så att han med säkerhet vet att elen är frånslagen. Pannlampan är ett viktigt hjälpmedel då han ofta jobbar i mörker.

– Under mina 26 år hos SKB har jag varit i alla hus och gjort jobb. Även om jag jobbar i södra distriktet. Att SKB har egna fastighetsskötare och hantverkare gör att de vi besöker känner igen oss som kommer, det blir ofta trevliga samtal.

Ett vägguttag visar sig vara trasigt också. Det fixar vi, säger Mats och smiter ner till bilen för att hämta upp ett nytt.

Bidrar med sin erfarenhet

Han sitter i SKBs styrelse som arbetstagarrepresentant för Fastighetsanställdas förbund. Ett engagemang som bygger på hans långa erfarenhet inom SKB och tron på den kooperativa boendeformen. I dag ser han ingen större skillnad på att jobba i ett äldre hus jämfört med ett nytt. Ett stort jobb i de äldre husen är att löpande byta ut armaturer i trapphus och källargångar, från lysrör till energisnåla ledarmaturer. Men även i nya hus krävs byten

av armaturer, och ett sådant jobb är det dags för nu. Mats tar bilen till Hammarby Sjöstad.

– Vi använder såväl rörelsestyrda som ljudstyrda belysningsrelän i våra källargångar. Tänds gör bara den del där någon är, vilket sparar energi men det gör även att du alltid vet om någon mer än du är där. Det ökar tryggheten.

Lagom till lunch är de nya armaturerna på plats. Ofta äter han i närheten av där han är. I dag blir det på Södermalm. Sedan svänger han förbi förrådet på Bohusgatan. Innan nästa jobb klockan 14 på Havregatan 2 ser Mats till att förbereda ett annat byte av armaturer i kvarteret Tjappan.

– Vi håller oss ajour genom olika kurser, det kommer hela tiden ny teknik. Ett exempel är möjligheten att styra ljusstyrkan beroende på vilken tid på dagen och året det är.

Eva Johansson och Göran Bergström välkomnar oss in i sin lägenhet. De är nyinflyttade på Havregatan och Mats är här för att se över taklampkontaktarna. I hallen, rummet och köket ser han till att det blir utbytt. Det visar sig även att de har sommarhus i samma trakter utanför Gnesta.

– Sådär trevligt kan det vara, säger Mats med ett leende.

Strax efter klockan 15 rullar han vidare. Nu blir det återigen besök hos några elgrossister. Han lägger en beställning på ett drivdon, han gör en retur på tidigare köpt material hos en annan. En och en halv timme senare tar han bilen och kör hem.

– När jag får in en felanmälan så ringer eller mejlar jag så fort som möjligt. Så de vet när jag kan komma och åtgärda felet. Jag prioriterar alltid hyresmedlemmarna, säger han. ■





I Hammarby Sjöstad hinner Mats byta några ord med fastighets-skötaren Lukas Westerberg.



Lysrör byts löpande ut till energisnåla ledarmaturer.



Säkerheten först. Mats dubbelkollar med mätinstrumentet att elen inte är på.

En dag på jobbet

- 06.30** Besök hos en elgrossist för inköp.
- 07.30** Byte av ringklocka i en lägenhet i kvarteret Mjärden, Södermalm.
- 08.17** Byte av armaturer i källargång i kvarteret Kappseglingen, Hammarby Sjöstad.
- 08.30** Fikapaus i områdeskontoret.
- 08.55** Färd mot elgrossisten i Slakthusområdet för inköp.
- 09.40** Tillbaka på Helligsgatan 33. Byter ut armaturerna.
- 12.00** Lunchpaus på Södermalm.
- 13.00** Sväng förbi kvarteret Täppan för att förbereda ett jobb.
- 13.58** Besök hos hyresmedlem för byte av taklampskontakter.
- 15.11** Besök hos elgrossist i Hagsätra.
- 15.52** Reklamation hos en annan grossist.
- 16.25** Hemfärd och landar hemma strax efter 17.

Mats Blomberg

Gör: Elektriker hos SKB.

Bor: I Tumba.

Intressen: Motorcykel, landställe, teater.

Familj: Fru Britt-Marie och två döttrar Cecilia och Isa, ett barnbarn.

Favoritredskap: Just nu en japansk såg.



Vad innebär SKBs turordningsprincip?

TEXT ANNA HENRIKSSON ILLUSTRATION GRAHAM SAMUELS



CLAES BERGLUND
uthyrnings- och
digitaliseringschef.

TURORDNINGSPRINCIPEN vid uthyrning av lägenheter är grundläggande för SKB och har funnits med i föreningens stadgar från start för 103 år sedan. Alla som blir medlemmar får ett turordningsdatum när de går med i SKB. Detta datum styr sedan vilken lägenhet man som medlem kan bli tilldelad. Vad mer innebär principen och hur berör den dig som medlem? Vi i SKB bad Claes Berglund, SKBs uthyrnings- och digitaliseringschef, att berätta.

– Det ingår i vårt uppdrag att bevaka turordningsprincipen i alla lägen. Principen är enkel: den medlem som har längst kötid av de som anmält intresse och som efter visning fortfarande är intres-

serad, blir erbjuden att skriva kontrakt. Det finns inga genvägar till lediga lägenheter inom SKB.

– Ditt turordningsdatum behåller du så länge du är medlem, förutsatt att du betalar din medlemsavgift och betalar in till ditt bosparande. Det spelar alltså ingen roll om du bor i en SKB-lägenhet eller om du står i kö och har ett annat boende.

Vad gäller vid ett lägenhetsbyte?

– Turordningsprincipen ger riktlinjer även vid byten. Om det finns godtagbara skäl för ett byte, godkänns det och vi följer hyreslagen när vi bedömer önskemålen. Däremot kan SKB säga nej till



byten om den ena medlemmen kan få den andres lägenhet (likvärdig) på sin turordning, även om godtagbara skäl i övrigt finns. Annars finns risk att en medlem med kortare kötid gynnas på andra medlemmars bekostnad, genom att byta till sig en lägenhet som kötiden egentligen inte räcker till. Medlemmen med lång kötid ska i stället använda sin kötid och söka lägenhet via kön för att lösa sitt bostadsbehov. Det finns exempel där medlemmar har överklagat SKBs nej, där hyresnämnden gått på SKBs linje på grund av turordningsprincipen och rättvisan inom föreningen.

Kan jag hyra en lägenhet, men välja att inte flytta in och i stället låta någon annan bo där?

– Nej, medlemskapet är personligt. Den som står på kontraktet ska bo i lägenheten och använda den som sin permanenta bostad. Som förälder får du till exempel inte låta ditt vuxna barn bo själv i den lägenhet som du har fått tack vare din kötid och ditt medlemskap – något som är en rätt vanlig missuppfattning. Däremot, om du har relevanta skäl, så går det att hyra ut lägenheten i andra hand. Vi följer då hyreslagen och branschorganisationernas rekommendationer. Du får till exempel hyra ut bostaden

för att studera eller arbeta på annan ort. Det går bara att hyra ut lägenheten i andra hand högst ett år i taget.

Går det att överlåta sitt medlemskap till någon annan?

– Medlemskapet är som sagt i grunden personligt. Överlåtelse av medlemskap kan under vissa förhållanden tillåtas till make, maka eller sambo vid separation efter långvarigt äktenskap eller samboförhållande. Samma sak gäller vid make, maka eller sambos dödsfall. Det är endast i dessa fall som vi beviljar överlåtelse av ett medlemskap. I övrigt är det inte möjligt, inte ens till ditt barn. Det gäller såväl hyresmedlemmar som köande medlemmar.

Varför är det viktigt att principen efterlevs?

– Det handlar om en rättvisaspekt, det ska inte vara möjligt att gå före i kön. Hela vår trovärdighet ligger i att vi fördelar lägenheter utifrån turordningsprincipen. Och det är anledningen till att vi hela tiden arbetar med att säkerställa att den följs vid uthyrning av lägenheter och när vi bedömer byten och överlåtelser. ■



Föreningen i fokus

En workshop om SKBs stadgar, köande fullmäktige samlas, motioner lämnas in och årsredovisningen presenteras. Vi i SKB gör en tillbakablick på aktiviteter inom föreningen det senaste halvåret.

TEXT GABRIEL ARTHUR FOTO KARIN ALFREDSSON



MALIN SENNEBY
föreningssekreterare.

FULLMÄKTIGEDAGEN ÄR en årlig träff för SKBs förtroendevalda ledamöter. Den hölls en lördag i slutet av november och samlade nära 100 personer från fullmäktige, hyresutskott, revision, valberedning och styrelse.

Styrelsens ordförande Charlotte Axelsson presenterade dagens program och vd Eva Nordström informerade om aktuella frågor inom SKB. Fullmäktigedagen ägnades sedan åt SKBs stadgerevision, ett arbete som pågått sedan 2017. De två arbetsgrupperna "SKBs framtida insatssystem" och "Parlamentariska systemet och turordning" redovisade sina arbeten.

Deltagarna delades in i grupper och fick möjlighet att ställa frågor till arbetsgrupperna genom en digital workshop där varje grupps frågor kunde följas av alla deltagare på en skärm. Efter diskussionerna svarade arbetsgrupperna från scenen.

– Det var en intensiv dag med många givande samtal och frågor. En sådan här digital workshop gör det möjligt för alla fullmäktige att komma till tals på ett bra sätt, samtidigt som alla grupper kan ta del av vad de andra diskuterat, berättar Malin Senneby, SKBs föreningssekreterare.

Arbetet med stadgerevisionen har fortsatt efter

fullmäktigedagen. I februari publicerade arbetsgrupperna sina respektive rapporter och den 30 mars anordnades en extra fullmäktigedag för vidare diskussioner. Förberedelsearbetet inför stadgeändringen är omfattande och processen fortsätter nu för att kommande beslut ska vara förankrade i föreningen.

Fasta hållpunkter i föreningskalendern

Den 22 januari hölls årets första möte för köande fullmäktige. Dessa möten hålls två gånger om året och nästa möte är i oktober.

– Det är bra tillfällen för köande fullmäktigemedlemöter och suppleanter att få kontakt och att kunna diskutera aktuella föreningsfrågor, säger Malin Senneby.

En viktig del av föreningsverksamheten är motionsinlämningen, som pågick fram till sista januari. En motion är ett sätt för medlemmar att lyfta ett förslag till den årliga föreningsstämman, som är det högsta beslutande organet i SKB. Alla medlemmar, såväl köande som boende, kan skicka in motioner. Styrelsen svarar på alla inkomna motioner och ger förslag till beslut, som fullmäktigemedlemöterna sedan får rösta om på stämman i maj.



JOAKIM WERNERSSON
ekonomi- och finanschef, vice VD.

Ett annat viktigt datum i föreningsssammanhang är den sista februari. Det är sista dagen att skicka in förslag på kandidater för uppdrag i SKBs styrelse, revision och hyresutskott till valberedningen. Alla medlemmar i SKB är välkomna att föreslå kandidater. Det går också bra att anmäla sitt eget intresse för uppdraget. I skrivande stund går valberedningen igenom inkomna förslag för att kunna presentera dessa inför föreningsstämman.

Ännu ett år med gott resultat

Ekonomi är förstås en central fråga för föreningen – i dag är SKB Sveriges fjortionde största fastighetsbolag, med fastigheter som värderas till över 23 miljarder kronor. Under 2018 var omsättningen 765 miljoner kronor och resultatet 119 miljoner, en ökning från förra årets 110 miljoner. Att resultatet ökar är viktigt, menar Joakim Wernersson, SKBs ekonomi- och finanschef samt vice vd.

– SKB behöver en ekonomi som gör att vi kan underhålla våra befintliga fastigheter och som möjliggör fortsatt nyproduktion till en rimlig skuldsättning. Eftersom SKBs fastighetsbestånd hela tiden växer, så behöver SKBs resultat öka för att möta det framtida ekonomiska åtagandet som detta innebär. Resultatet måste alltså stå i proportion till SKBs växande tillgångar, för att vi ska kunna möta framtiden.

Ett skäl till det positiva resultatet under 2018 var lägre räntekostnader. Joakim Wernersson säger att de senaste årens låga räntor bidrar till att hålla nere dessa kostnader.

– Dessutom jobbar vi aktivt med SKBs skuldportfölj, där vi under fjolåret lyckades få ner både genomsnittsräntan och låneskulden.

SKB har hittills varit relativt opåverkad av det osäkrare läget på Stockholms bostadsmarknad. Både i Stockholm och närliggande kommuner bedöms marknaden som underliggande stark, trots en viss turbulens under fjolåret.

– Efterfrågan är generellt fortfarande stor, eftersom ett betydande underskott på bostäder har byggts upp över tid. Dock finns en utmaning för SKB i de höga produktionskostnaderna som följer av den heta marknaden och som i sin tur har drivit upp hyrorna i nyproduktionen. ■

Läs SKBs årsredovisning

Den finns att läsa och ladda ner på vår webbplats under rubriken *Om oss/Verkställande organisation*.



RESULTAT, BALANS, NYCKELTAL M M	2018	2017
RESULTATRÄKNING, TKR		
Hyresintäkter	738 569	722 349
Övriga intäkter	26 483	25 077
Nettoomsättning	765 052	747 426
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-268 700	-259 124
Underhållskostnader	-60 398	-63 291
Tomträttsavgälder	-39 226	-37 838
Fastighetsavgift/-skatt	-15 406	-14 508
Summa fastighetskostnader	-383 730	-374 761
Driftnetto	381 322	372 665
Fastighetsavskrivningar	-153 646	-145 955
Bruttoresultat	227 675	226 710
Central administration och medlemservice	-54 931	-52 414
Rörelseresultat	172 744	174 297
Ränteintäkter och liknande resultatposter	181	215
Räntekostnader och liknande resultatposter	-54 319	-64 616
Årets resultat	118 606	109 895
BALANSRÄKNING, TKR		
Anläggningstillgångar	6 139 739	6 036 748
Omsättningstillgångar	116 592	91 834
Summa tillgångar	6 256 331	6 128 582
Eget kapital	3 089 917	2 872 916
Medlemmars medel	49 018	70 396
Långfristiga skulder	1 307 043	992 724
Kortfristiga skulder	1 810 352	2 192 546
Summa eget kapital och skulder	6 256 331	6 128 582
NYCKELTAL OCH ÖVRIGA UPPGIFTER PER 31 DECEMBER		
Yta bostäder, kvm *)	568 188	564 592
Yta lokaler, kvm *)	47 616	46 735
Färdigställda fastigheters bokförda värde, tkr	5 818 934	5 648 040
Färdigställda fastigheters marknadsvärde, tkr	23 382 423	22 474 562
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	2,9
Soliditet, %	49,4	46,9
Investeringar, mkr	262	312
Medelantal anställda	134	134
Boende medlemmar	7 884	7 844
Köande medlemmar	82 263	81 337
Totalt antal medlemmar	90 147	89 181
Antal lägenheter **)	8 060	8 015
*) 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 får en möjlighet att välja de fullmäktigeledamöter som ska representera föreningen. Andra punkter på dagordningen är att diskutera inkomna motioner och årsredovisningen.

Medlemsmöten för boende

Den 9 april är första dagen för vårens ordinarie medlemsmöten för boende medlemmar. Fram till och med den 2 maj kommer 58 möten att hållas runt om i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna norr 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 möten för de medlemmar som bor hos SKB kommer att sättas upp i portarna till fastigheterna senast 14 dagar före mötet.

Medlemsmöte för köande

Måndag den 6 maj hålls det ordinarie medlemsmötet för köan-



de medlemmar. Fullmäktige för de köande är valda för tiden fram till och med 2019 års föreningsstämma. I år kommer därför för val av fullmäktige och suppleanter att ske för nästa mandatperiod, för de kommande två åren. Kallelse med dagordning finns nedan.

Ta med medlemskortet eller legitimation

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 2019 års ordinarie medlemsmöte för köande medlemmar

Datum och tid: måndag den 6 maj 2019 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 dig 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 en dator kan du ringa till SKBs servicecenter, 08-704 60 00 för anmälan.

Underlag till mötet

Årsredovisning, motionshäfte och övriga underlag finns i föreningslokalen. De kan också läsas eller laddas ner på SKBs hemsida. Underlaget finns på sidan Medlemsmöten under rubriken Om oss/Föreningen. Har du inte tillgång till en dator kontakta SKBs servicecenter via telefon 08-704 60 00 eller mejl skb@skb.org. Kom ihåg att ta med ditt medlemskort eller ID-handling till mötet.

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 2021 års ordinarie
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av motioner
9. Övriga frågor:

SKBs kommande stadgeändring

I SKB pågår för närvarande ett arbete med att revidera föreningens stadgar. 2017 utsåg styrelsen två arbetsgrupper, som har fördjupat sig i det parlamentariska systemet och turordningen samt i SKBs framtida insatssystem. Grupperna, som består av representanter från styrelse, fullmäktige, hyresutskott och verkställande organisationen, överlämnade i februari 2019 sina slutrapporter till styrelsen. Därefter har även fullmäktige och övriga medlemmar kunnat ta del av rapporterna. Arbetet med att revidera SKBs stadgar har också diskuterats på flera fullmäktigedagar. På 2019 års ordinarie medlemsmöten är stadgeändringen en egen punkt på dagordningen, eftersom det är viktigt att diskussionen även förs bland övriga medlemmar. Ambitionen är att ett inriktningsbeslut ska läggas fram vid den ordinarie föreningsstämman 2020.

SKBs vd Eva Nordström inleder mötet med att berätta om SKBs framtida nyproduktioner.

Kalendarium 2019

9 APRIL–2 MAJ

Ordinarie medlemsmöten för boende medlemmar runt om i SKBs kvarter.

30 APRIL

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

6 MAJ

Ordinarie medlemsmöte för köande medlemmar i Citykonferensen Ingenjörshuset.

16 MAJ

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

28 MAJ

Föreningsstämma.

MITTEN AV SEPTEMBER–MITTEN AV OKTOBER

Budgetmöten kvartersråden och SKBs förvaltning.

19 SEPTEMBER

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

22 OKTOBER

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

SLUTET AV OKTOBER

Höstnumret av Vi i SKB kommer ut.

31 OKTOBER

Sista dag för inbetalning av bosparande.

23 NOVEMBER

Fullmäktigedagen för SKBs fullmäktige. Träffa andra förtroendevalda under en dag fylld med information och diskussion.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**



Vill du representera SKBs köande medlemmar?

I ÅR ÄR DET VAL för köande till SKBs fullmäktige. Vi söker dig som är köande medlem och som vill bidra till utvecklingen av SKB. I din roll som representant deltar du i köande fullmäktiges möten och är med och påverkar de beslut som tas på föreningsstämman.

Är du intresserad av att vara med i fullmäktige? Välkommen att skicka in din anmälan till beredningsgruppen för de köande medlemmarna. Vi ser gärna även att yngre köande medlemmar (minst 18 år) är med. Förslag på nya fullmäktigeledamöter läggs fram under ordinarie medlemsmöte för kömedlemmar den 6 maj.

Skicka din intresseanmälan till: Åsa Janlöv, samman kallande i beredningsgruppen, skarabo88@yahoo.se

För mer information: Malin Senneby, SKBs föreningssekreterare, malin.senneby@skb.org



Vad är föreningsstämman?

SKBs HÖGSTA BESLUTANDE ORGAN är föreningsstämman. På den 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.

× **STUDENT**
LÄXHJÄLPEN

= **SKILLNAD**

Som anställd läxhjälpare jobbar du i grupp med andra studenter och stöttar högstadiel elever för att nå gymnasiebehörighet

Ansök på www.laxhjalpen.se

LÄ×HJÄLP=N

Stiftelsen Läxhjälp. Gratis där det behövs som mest.