

Vi i SKB

Fler solpaneler och enkla lösningar

Det är Pernilla Enklers
hållbara vision

Uppsala nästa SKB-kommun

Nu är bygget av
Docenten igång

Ekorrarna i Nya Lillsjönäs

Se vårt nya
konstverk!

Ny artikelserie: Så blir ett hus till

Från markanvisning till första spadtaget



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

MEDLEMSTIDNING 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

Ann-Marie Bertilsdotter,

föreningsutvecklingschef

Vi i SKB produceras av SKB i samarbete med NORR Agency

Redaktörer Gabriel Arthur,

Anders Falkirk

Form Karin Nyman

Foto där inget annat nämns

Karin Alfredsson

Omslagsfoto Karin Alfredsson

Repro Lena Hoxter

Tryck Stibo Complete

Upplaga 71 500 ex



Vi i SKB

INNEHÅLL NR 2 2019



Foto: Karin Alfredsson



Foto: Andreas Lundberg



Foto: Karin Alfredsson

- 6 Aktuellt**
Ekorrarna i Lillsjönäs, prisdominerad mosaik och andra nyheter.
- 12 Fem år som vd**
Eva Nordström om fem intensiva år på SKB.
- 14 Fler solpaneler och enklare lösningar**
Möt Pernilla Enkler, SKBs nya hållbarhetschef.
- 16 Ett hus blir till**
Tio viktiga steg fram till första spadtaget.
- 22 Varför förseningar?**
Det hänger ihop med den demokratiska processen.

- 24 Uppsala nästa SKB-kommun**
I höst startade bygget av Docenten i Rosendal.
- 28 Viktigt opinionsarbete**
SKB måste visa att vi bidrar till regionens utveckling.
- 30 Medarbetaren**
Möt fem nöjda sommarjobbare i Nockeby.
- 32 Så funkar SKB**
Hur lång är kötiden? Det beror på en rad faktorer.
- 34 Föreningen**
Stadgearbete, delårsrapport och annat från halvåret som gått.

På omslaget

SKBs projektledare Jasmina Öhman och Linnea Sirland på SKBs tomt i Hagastaden.

Fotograf: Karin Alfredsson



Varför bygger vi inte ännu mer?

"SKB har kapacitet att bygga ännu mer, problemet är bara att vi inte har någonstans att ställa husen." Det brukar vara mitt svar när jag får frågan om varför SKB inte bygger ännu mer. I Sverige är 3 procent av landets yta bebyggd. Då kan man ju fråga sig hur det är möjligt att vi lider brist på mark, det borde ju finnas oändligt av den varan? En högst relevant fråga kan man tycka. Svaret är dock enkelt – urbanisering.

Jag är en av alla dem som har flyttat till Stockholmsregionen. För snart tjugo år sedan lockades jag av storstaden, av utbudet och arbetsmarknadens alla möjligheter. Jag, liksom många andra, har stannat kvar.

Urbaniseringen medför att efterfrågan på bostäder blir som störst i städerna – och trycket blir som allra störst i Stockholmsregionen. Även om 97 procent av all mark i Sverige är obebyggd så är det en betydligt mer begränsad yta som vi alla vill bo på. Så även SKBs medlemmar.

Där efterfrågan finns samlas också alla de bostadsaktörer som vill bygga. Det är i dag stenhård konkurrens om marken i både Stockholms stad och regionens övriga kommuner. För att lyckas få mark måste SKB hela tiden ha en dialog

med många parter runt om i regionen.

Vi behöver vara ute och på olika sätt marknadsföra SKB, delta på möten, bearbeta aktörer, synliggöra vår verksamhet, driva opinion i frågor som påverkar oss samt befinna oss i rätt sammanhang vid rätt tillfälle. Vi måste också vara duktiga på att berätta om den kooperativa hyresrättens fördelar, och vilka lösningar vi har för att bidra till olika miljöers och platsers utveckling. Vi måste berätta om SKBs höga kvalitet inom både byggande och förvaltning.

Detta är ett idogt och viktigt arbete och en förutsättning för att kunna bygga hållbara bostäder som våra medlemmar efterfrågar, både i dag och i framtiden. Att vi även har dubblerat byggtakten jämfört med tidigare ser jag som ett tecken på att både SKB och den kooperativa hyresrätten ligger rätt i tiden.

Eva Nordström, vd

3 x roligt i höst

1. Vi satte för första gången spaden i marken i Uppsala, för kvarteret Docenten i Rosendal. Stadsdelen blir ett av Sveriges mest innovativa bostadsområden ur ett hållbarhetsperspektiv.

2. Många svenskar är positiva till kooperativa företag och föreningar, visar en undersökning Origo Group har gjort på uppdrag av SKB. De främsta fördelarna man ser är att kooperativa ägs av sina medlemmar och att det finns möjlighet till inflytande. Yngre personer, de mellan 26 och 35 år, ser möjligheten till inflytande som mer positiv än vad äldre gör.

3. Vi är aktiva på LinkedIn. Där kan du bland annat ta del av nyheter, artiklar och platsannonser. Sök på SKB så hittar du oss.



»Där efterfrågan finns samlas också alla de bostadsaktörer som vill bygga.«

HJÄLP AV BRA MÅLARE?



Som SKB-medlem får du hjälp av Måleributiken i Alvik
att hitta ett bra måleri för just ditt specifika behov.

SKBs medlemmar erhåller 15 % rabatt på arbete och material.

Kontakta Fredrik Andersson på 0708 26 68 22
eller fredrik.andersson@maleributiken.se



måleributiken
i alvik

Vill du föra de köandes talan?

VI SÖKER DIG som är köande medlem och 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?

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 fullmäktigedamöter läggs fram under ordinarie medlemsmöte för kömedlemmar den 4 maj*.

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

* Val till fullmäktige är vartannat år. År 2020 är det fyllnadsval vilket innebär att de platser som blivit vakanta under året ska tillsättas.

illustration: Jekiewalker/Shutterstock.com



MÅNGA KRONOR GÅR TILL KOOPERATION

VI SPARAR OCH lånar, köper bostad, tankar bilen, handlar mat och försäkrar oss genom kooperativa och ömsesidiga företag. Men hur stor andel av våra månatliga utgifter är "kooperativa"?

Det har Svensk Kooperation undersökt. De har summerat kostnaderna för ett genomsnittligt hushåll 2018 bestående av två vuxna och två barn i lägenhet i en mellanstor stad med en bil. Totalt var hushållets utgifter 22 000 kronor i månaden för de aktuella varorna och tjänsterna, inklusive 2 000 kronor i räntor och amorteringar. Och kooperativa och ömse-

sidiga företag stod för 4 000 kronor av utgifterna baserat på deras olika marknadsandelar 2018. Det vill säga en knapp femtedel.

– De nya siffrorna bekräftar att de kooperativa och ömsesidiga företagen är större inslag i människors privatekonomi än vad många tror, säger Curt-Olof Mann, som har tagit fram beräkningarna och rapporten på uppdrag av Svensk Kooperation.

Fotnot: Underlag för beräkningarna har hämtats från Konsumentverket, SCB, branschorganisationer med flera.



Ny chef för förvaltning

MADELEINE BRISÈRE är sedan den 12 augusti ny förvaltningschef för SKB.

Madeleine, som även tidigare har arbetat i företaget, kommer närmast från Rikshem och rollen som fastighetschef för södra Stockholm.

– Jag ser fram emot att fortsätta utveckla fastighetsförvaltningen, kvaliteten och servicen till de boende, både nu och i framtida projekt, säger hon.

Madeleine Brisère har tidigare arbetat som förvaltare och distriktschef hos SKB.

– Det är värdefullt att Madeleine återvänder till SKB. Hon har gedigen kompetens och erfarenhet, säger SKB:s vd Eva Nordström.



SKBs golvläggare
Conny Sahlberg.

Foto: Karin Alfredsson

Prisad förvaltning

FÖR ÅTTONDE GÅNGEN har vi stolt tagit emot pris för Högsta förvaltningskvalitet i Sverige. Det är Branschindex Bostäder och Kontor som varje år mäter förvaltningskvaliteten hos bostadsföretagen. Indexet baseras på hyresgästernas upplevelser. Bakom initiativet ligger Aktivbo och Fastighetsnytt, och SKB har varit nominerad i klassen Bostäder fler än 1 000 lägenheter varje år sedan starten 2011.

– Det här är det bästa priset vi kan få, eftersom det helt och hållet bygger på våra boendes åsikter. Det visar att de uppskattar det dagliga arbetet som alla SKBs medarbetare gör i våra kvarter, säger förvaltningschef Madeleine Brisère.



Populär basar

KVARTERET BASAREN PÅ Kungsholmen kom på femte plats i den tionde upplagan av tävlingen Årets Stockholmsbyggnad, där stockholmarna själva röstar fram sin favorit bland de byggnader som har färdigställts föregående år.

”Byggnaden är en solitär i stenstaden som tar plats utan att skrika. En modern men ändå tidlös arkitektur som känns egensinnig samtidigt som den är anpassad till platsen. Omsorgsfullt utfört i alla skalor från alla håll.” Så löd juryns kommentar om Basaren.

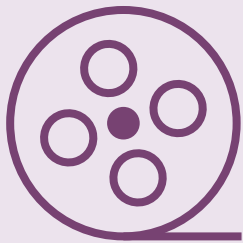
Tävlingen vanns av Anna Withlocks gymnasium på Kungsholmen, och bland övriga konkurrenter fanns Nationalmuseum, Årstabergsparken och 79 & Park vid Gärdet.

Berättelsen om Basaren inleddes redan i slutet på 80-talet när SKB köpte den gamla, låga funkisbyggnad som då stod på platsen. Tanken var att huvudkontoret skulle ligga där. Men det blev inte så. Huset, som rymde enbart kommersiella lokaler, blev kvar.

Det var först 2005 som styrelsen fattade beslut om att bygga ett bostadshus på platsen. Uppdrag att utforma det landade hos Wingårdh Arkitektkontor.

Sedan drog byggprocessen ut på tiden. Planering, omritningar och överklaganden kom att ta över tio år. Men för tre år sedan inleddes byggnationerna och förra året stod kvarteret äntligen klart för inflyttning.

Kvarteret Basaren på Hantverkargatan 69–71 stod klart för inflyttning 2018. Huset har 44 lägenheter.



Missa inte filmen om SKB!

Vi har gjort en film för att på ett snabbt, enkelt och lättillgängligt sätt berätta historien om SKB. På två minuter får du bland annat veta hur SKB bildades, vad den kooperativa hyresrätten är, vad som menas med evighetsförvaltning och hur vi arbetar för ett hållbart samhälle.

Se filmen på vår webbplats: skb.org/om-oss.

Och du, följ oss på Instagram. Dela gärna!



Foto: Anders Fredriksén

VILKA FLYTTADE IN I NYA LILLSJÖNÄS?

KVARTERET Nya Lillsjönäs med 45 lägenheter i Abrahamsberg i Bromma är SKBs senaste tillskott. Kvarteret ligger bredvid SKB-kvarteret Lillsjönäs, som byggdes i början av 1990-talet.

I våras flyttade de nya hyresmedlemmarna in i kvarteret. Men vilka var de? I samband med inflyttning gör SKB gör alltid en sammanställning över ålder, turordning och hur de bodde innan, och den visar att de

nya hyresmedlemmarna i genomsnitt är födda år 1979. Så här bodde de innan de flyttade in i sina nya lägenheter i kvarteret:

Annan SKB-lägenhet	31%
Bostadsrätt	11%
Hyresrätt	11%
Andra hand	9%
Hos föräldrarna	9%
Villa	9%
Ej angivet	9%
Utomlands	7%
Studentlägenhet	4%

Födelseår för de nyinflyttade i Nya Lillsjönäs:

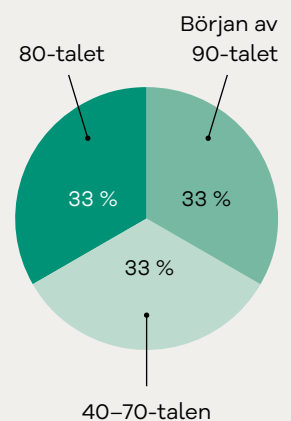


Illustration: NotionPic/Shutterstock.com



Testa att felanmäla på webben!

NUMERA ÄR DET både enklare och snabbare för dig som bor hos SKB att felanmäla via Mina sidor på skb.org än att ringa till SKB. På webben behöver du inte heller passa våra telefontider utan kan göra anmälan när det fungerar bäst för dig.

Själva anmälan består av sex steg. (Eller till och med bara fem, det sista steget är bara en bekräftelse.) Du ser tydligt vilket steg du befinner dig på och det finns alltid möjlighet att gå tillbaka till de tidigare stegen. I de flesta momenten handlar det om att kryssa för ett alternativ i en lista. Men du kan också beskriva felet med egna ord som komplement.



"Kvarterets innergård öppnar sig mot koloniträdgårdsområdet vid Lillsjön, så SKB ville gärna ha konst som knöt ihop gården med naturområdet kring den lilla sjön", säger konstkonsult Marianne Jonsson om bronskorrarna i Nya Lillsjönäs.



En för alla, alla för en ...

TRE EKORRAR har flyttat in i Nya Lillsjönäs i Bromma. Konstverket heter "De tre musketörerna" och ekorrarna av brons är skapade av skulptören Aline Magnusson. Hon är upp vuxen på Irland men har bott nästa hela sitt liv i Sverige, och ligger bakom hundratals offentliga skulpturer runtom i landet.

– När jag ser djur minns jag dem bättre än människor jag möter. Djuren har sina egna personligheter, som jag vill fånga, säger hon.

Bronsekorrarna i naturlig storlek sitter i rabatten och på staketet och integreras med innergården och den omgivande naturen.

Tuffare hyreslag

Från den 1 oktober gäller ny lagstiftning mot otillåten andrahandsuthyrning. Bestämmelserna gäller även inom SKB.

Här är de nya reglerna i korthet:

Andrahandsuthyrning

Kräver alltid hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd. Om man som medlem inte själv bor i lägenheten utan låter barn eller andra närstående göra det medan man själv bor någon annanstans, är det en andrahandsuthyrning som kräver tillstånd från SKB. Den nya lagstiftningen innebär att en hyresgäst löper större risk att förlora sin lägenhet vid otillåten uthyrning. I SKBs fall innebär det också att man riskerar sitt medlemskap.

Lägenhetsbyte

(Byte direkt mellan hyresgäster.) Detta kräver, liksom tidigare, hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd. Nytt är att man måste ha bott minst ett år för att få byta lägenhet.

Folkbokföring

Sedan den 1 juli 2018 är det brottsligt att lämna oriktiga uppgifter eller inte anmäla ändrade folkbokföringsuppgifter till Skatteverket. Inom SKB gäller att medlem bara får använda en lägenhet för sitt eget permanenta boende, varför det är extra viktigt att vara folkbokförd där man bor.



Foto: barabild.se

NOMINERAT FISKAFÄNGE

SKB är nominerade till kulturvårdspriset Bevara mig väl, för bevarandet av glasmosaiken i kvarteret Basaren på Kungsholmen i Stockholm. Det bortglömda konstverket upptäcktes 2016 när det gamla kvarteret skulle rivras. Mosaiken satt ursprungligen bakom fiskdisken i husets första livsmedels-

butik. Efter konservering och restaurering glänste glasmosaiken åter hösten 2018.

Priset delas ut av Nordiska Konservatorförbundet Sverige. Vem som vinner avslöjas under Riksantikvarieämbetets Samlingsforum den 21–22 november på Sörmlands museum i Nyköping.



Foto: Ewa Björddell

27 721

SÅ MÅNGA ÄRENDE hanterade SKBs servicecenter under första halvåret 2019. Ärendena inkom via mejl, telefonsamtal och besök på kontoret i Abrahamsberg. Det var något färre ärenden än under samma period 2018 och det är antalet mejl som står för minskningen.

Katarina Sekban Lind som är chef för servicecenter, säger att minskningen främst beror på SKBs frågeforum på webben som lanserades för snart ett och ett halvt år sedan.

– Det är många som har upptäckt fördelen med frågeforumet som ju finns tillgängligt dygnet runt, säger Katarina. Där finns numera svar på alla de vanligaste frågorna som vi brukar få via mejl och telefon. Och även många ovanliga för den delen.

Frågeforumet hittar du på fraga.skb.org.



På jakt efter p-plats?

PÅ SKBs WEBBPLATS under rubriken *Sök ledigt* hittar du information om lediga bilplatser i SKBs kvarter. Just nu har vi lediga platser utomhus i Bredäng och Farsta.

Kontakta SKBs uthyrning för mer information: uthyrningen@skb.org eller 08-704 60 00.

”Ju fler vi är desto bättre”

ANN-MARIE BERTILSDOTTER är sedan i våras ny chef för föreningsutveckling. Årets föreningsstämma var hennes första i SKB. Hon har tidigare bland annat jobbat i två stora medlemsorganisationer, Naturskyddsföreningen och Rädda Barnen.

– Föreningsstämman är ett bra forum för att träffa medlemmar från olika kvarter, och köande. Jag vill uppmana fler att engagera sig i föreningen. Inte bara som förtroendevald utan också genom att ha en dialog med dem som företräder en.

– Jag anser att det är lika viktigt för boende som köande, yngre som äldre, att göra sin röst hörd och se möjligheterna med att engagera sig.

Årets ordinarie föreningsstämma hölls på City Conference Center i Stockholm den 28 maj. På plats fanns 95 röstberättigade fullmäktigeledamöter – representanter för boende och köande medlemmar. Närvarade gjorde även andra förtroendevalda medlemmar, de som skickat in motioner samt tjänstemän från SKB. Ekonomiska beslut, val och motioner stod som vanligt på dagordningen.

Varför är föreningsstämman viktig?

– SKBs värdegrund som kooperativ bostadsförening bygger på att vi jobbar tillsammans och att vi hittar nya lösningar tillsammans. Ju fler vi är desto bättre.



Foto: Per Meyer

Ann-Marie Bertilsdotter

Gör: Chef föreningsutveckling, SKB.

Bakgrund: Utbildad i marknadsföring och kommunikation. 13 års yrkeserfarenhet av ideella organisationer och medlemsrörelser.

I år togs 27 motioner upp på föreningsstämman. Stämmoprotokollet finns på SKB:s hemsida. Motioner och frågor om styrelsens förvaltning finns också att läsa där. Besök gärna www.skb.org/om-oss/foreningen/foreningsstamma.



Omröstning på föreningsstämman i maj 2018.



Flytt av den räddade mosaiken, kvarteret Basaren.



Eva Nordström i entrén till SKBs huvudkontor i Abrahamsberg.

Fem år med SKB

Eva Nordström blickar tillbaka på fem intensiva år som vd för SKB – och riktar blicken framåt. "Även om SKB är en väldigt framgångsrik förening, så kan vi inte slå oss till ro."

TEXT GABRIEL ARTHUR FOTO KARIN ALFREDSSON

DEN 1 NOVEMBER 2014 började Eva Nordström som vd för SKB. Bakom sig hade hon då sjutton års erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat med olika chefstjänster inom HSB.

Vad var då hennes första intryck på det nya jobbet?

– Jag insåg tidigt att SKB var en välskött förening, med nöjda boende medlemmar, stabil ekonomi, kvalitet i byggandet och ordning och reda i verksamheten. Jag såg dock också ett behov av att, såväl inom föreningen som externt, öka insikten om hur stort SKB faktiskt hade blivit, vilka utmaningar det ger och hur omvärlden snabbt förändras.

SKB var då, och är i dag, Stockholms största privata hyresrättsaktör. Enligt den senaste årsredovisningen hade SKB 134 anställda, en omsättning på

765 miljoner kronor och ett fastighetsbestånd värderat till 23,4 miljarder kronor.

– Vi är i praktiken ett stort svenskt bostadsföretag, och måste driva vår verksamhet lika professionellt som alla andra seriösa aktörer på marknaden men samtidigt också leva vår föreningsidé.

Större engagemang

Under den första tiden ägnade Eva Nordström mycket tid åt att diskutera med aktörer utanför föreningen, för att få en bild av var SKB stod, och vad som behövde utvecklas.

– En bankchef jag talade med beskrev SKB som en drömkund, med tanke på att vi är så välskötta: "som att ha en Zorntavla på väggen".

Efter en tid inledde Eva Nordström tillsammans



Fest i kvarteret
Tant Gredelin
i Annedal under
SKBs hundraårs-
jubileum 2016.



Fastighetsskötare
Lukas Westerberg
och elektriker
Mats Blomberg.

med styrelsen och ledningsgruppen ett omfattande förändringsarbete som bland annat rörde hållbarhet, digitalisering, synlighet och varumärket SKB, ett nytt servicecenter men också att arbeta med medarbetarutveckling, kultur och värderingar.

– En annan viktig del har varit att utveckla samspillet mellan de förtroendevalda och verksamheten.

Behålla gemenskapen

Förändringsarbetet har gett resultat, menar Eva Nordström. Hon betonar dock vikten av att inte slå sig till ro och tro att nu behöver vi inte utvecklas och förändras mer. Digitalisering, miljöfrågor och andra omvärldsfaktorer påverkar.

– Hur kan vi locka fler köande medlemmar till att engagera sig i föreningen? Där ser jag att vi inte riktigt nått fram ännu. Och i takt med att SKB växer och digitaliseras alltmer, hur behåller vi gemenskapen i föreningen?

– Här tror jag personligen att vårt koncept med egna anställda är en nyckel. De boende möter dagligen medarbetare som brinner för sitt uppdrag. SKBs anställda spelar stor roll. De är, tillsammans med de förtroendevalda och även andra aktiva medlemmar, med och skapar den där unika SKB-känslan.

– Då måste vi arbeta hårt med att fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare så att vi får tag på de bästa medarbetarna.

När Eva Nordström tillträdde fick hon även ta hand om en annan stor utmaning: SKBs styrelse hade precis beslutat att dubbla produktionen av nya lägenheter, från hundra till tvåhundra om året.

– Det tyckte jag var en mycket bra målsättning. Problemet var bara att vi inte hade någonstans att ställa husen. Och med min bakgrund inom fastighetsbranschen visste jag att konkurrensen i Stockholm var stenhård, berättar Eva Nordström.

Ett naturligt steg var att bredda söklyuset, och börja leta mark i kommuner där SKB tidigare inte hade varit aktiva. Men de nya målen ställde också nya krav på SKBs organisation.

– Till exempel behövde vi tydligare satsa resurser på att leta mark och på att synas externt bland kommuner och andra aktörer, säger Eva Nordström och fortsätter:

– De högre ambitionerna krävde förstås också mer pengar. Hur skulle vi kunna låna till bättre villkor? Hur stort överskott behövde SKB för att klara av både byggande och framtida underhåll? Det var frågor vi tittade, och tittar, mycket på.

Hur har det då gått med målet att bygga tvåhundra nya lägenheter om året?

– Bra! Av naturliga skäl kan det bli några färre ett år, men också några fler ett annat. Vi håller oss till den långsiktiga planen. I år har vi byggstart på 250 nya kooperativa hyresrätter i regionen. ■

Hållbara tankar

Trygghet, trivsel och subtila beteendeförändringar mot grönare boende. Från laddstolpar och solpaneler till bästa tiden på dygnet att använda diskmaskinen. Det är några av de saker som SKBs nya hållbarhetschef, Pernilla Enkler, vill vara med och driva fram.

TEXT ANDERS FALKIRK FOTO KARIN ALFREDSSON

PERNILLA ENKLER ÄR sedan våren 2019 SKBs hållbarhetschef. Hennes cv har en tydlig grön tråd. Från byggnadsvårdsstudier på Gotland, via stipendium från Sida och miljöcertifierade charterhotell på Apollo, till Svanenmärkt boende hos Trivselhus.

När väcktes ditt miljöintresse?

– Exakt när är svårt att säga, men jag älskar naturen, så kärleken och omtanken har alltid funnits där. Men man kan väl säga att ett mer konkret engagemang och affärsmässigt fokus började med mina ekonomistudier och en kurs i hållbar utveckling under högskoletiden. Och så mitt examensarbete om hållbar turism i Vietnam.

Hur ser din strategi för ett lyckosamt hållbarhetsarbete ut?

– Det måste vara ”lätt att göra rätt”. Det innebär att jag får jobba med det subtila påverkansarbetet. Att inte vänta på att konsumenten, kunden eller i SKBs fall medlemmarna ska ta ansvaret utan verktyg. Så det gäller att vi som samhällsaktör och förvaltare fångar upp sätt att förenkla och möjliggöra en hållbarare livsstil, för alla våra intressenter.

– Jag vill att de boende en dag ska välja eko- och rättvisemärkta produkter framför andra, cykeln framför bilen, naturmaterial framför plast. De hållbara valen ska vara självklara för dem, det ska ske utan att tänka. Ringar på vattnet, det är då jag har lyckats.

Koncept för grönt boende

År 2018 tog SKB fram en ny hållbarhetsstrategi som är helt integrerad i affärsplanen. Den innebär i korthet att SKB ska sträva efter en sund ekonomi, att ta ett grönt ansvar och vara en aktiv samhällsbyggare.

Vad blir ditt uppdrag?

– Kort och gott att realisera strategin och bryta ner den i görbara och effektiva aktiviteter. Vad är vettigast att SKB fokuserar på?

– Vi bygger till exempel nytt varje år och det är

viktigt att vi bygger långsiktigt och med kvalitet, vilket enligt oss även innebär hållbart. All nyproduktion byggs enligt Miljöbyggnad Silver där förnybara energikällor är ett måste.

– Just nu pågår även en konceptualisering av det gröna boendet och vad trygghet och trivsel ska innebära för våra hyresmedlemmar. Målet till 2021 är att allt boende inom SKB vara ”grönt”, att vi ska ha minskat vår energiförbrukning och att alla som bor i en SKB-fastighet ska känna sig trygga och trivas.

Med andra ord: det ska vara lätt att göra rätt?

– Ja, precis. Vi ska hjälpa våra medlemmar att leva hållbart. Mycket av detta är redan igång men ännu mer kommer.

Solen är framtiden

SKB har även gjort en kartläggning av föreningens klimatavtryck och ställt skarpa krav på energibesparing. En målsättning om att bli helt fossilfria till 2030 har också antagits. Det är i enlighet med FN:s globala mål för hållbar utveckling, som Sverige har förbundit sig att följa.

Hur ska SKB uppnå målet att vara fossilfritt till år 2030?

– Det handlar om att jobba vidare med att minska vår energianvändning och att använda rena, alternativa energikällor. Redan idag gör SKB en massa bra saker. Sedan ett antal år levereras 100 procent miljömärkt fastighetsel till hissar, trapphusbelysning, tvättstugor med mera. 25 procent av elen är från vindkraft, 75 procent är från vattenkraft.

Solkraft då?

– Det kommer, det kommer. Många tror att solkraft inte fungerar i Sverige, att vi har för få soltimmar och för kallt, men det är klart att den funkar. SKB, som många andra, välkomnar solkraft. Men det behövs tydliga incitament och förändringar på det politiska planet för att det även för oss ska vara lätt att göra rätt. ■



Pernilla Enkler

Ålder: 40 år.

Bor: Ett trähus från 1910 i centrala Norrtälje.

Familj: Två döttrar, Ines, 9 år, och Essy, 6 år.

Då mår jag bra: "I skogen. Där samlar jag kraft, gärna liggande bland blåbärsris och mossa med span på trädskronorna. Tystnaden och skogen löser upp mina knutar."



Vy över Hagastaden
och Stockholms city.

DEL 1.
10 viktiga
steg fram till
byggstart.

ETT HUS BLIR TILL

Långt innan spaden sätts i marken, har ett husbygge varit i gång. Det handlar om tomträtt, markanalyser, arkitektritningar, kontakter med kommunen, detaljplan och bygglov, överklaganden. När allt det väl är klart måste det sista göras: utstakning och lägeskontroll enligt plan- och bygglagen. Först därefter kan byggmaterial köpas och grävmaskinerna äntligen rulla in.

TEXT ANDERS FALKIRK FOTO KARIN ALFREDSSON ILLUSTRATIONER SHUTTERSTOCK.COM

1

MARKFÖRVARV

I Stockholm pågår en ständig jakt efter mark att bygga bostäder på. Ibland hittas mark i redan etablerade bostadsområden, ibland bygger man på helt ny mark, oftast i stadens ytterområden. Initiativ till ett bygge tas ibland av enskilda företag, ibland av kommunen. Det händer att byggherren redan äger marken, men det är vanligare att mark köps till varje fastighetsprojekt.

Om marken ägs av kommunen ansöker man om markanvisning, det vill säga ett löfte om ensamrätt till viss mark, under viss tid och på vissa villkor. Det är så SKB

arbetar. En markanvisning kan antingen ske genom anbudsförfarande eller en direktanvisning där kommunen utan anbud utser en byggherre. Ibland utlyser kommunen en markanvisningstävling där man, förutom markpriset också värderar förslag på hur den framtida bebyggelsen ska utformas.

När SKB har fått en markanvisning kan man – när detaljplanen är klar – antingen få köpa marken eller få en tomträtt. Det senare är en sorts hyra av marken som ger besittningsrätt under en avtalad tid.

ORDLISTA

Byggherre. Den som äger byggprojektet kallas för byggherre.

Byggentreprenör. En del byggherrar bygger själva, andra anlitar en byggentreprenör.

Fastighetsägare. Den som äger det färdiga huset.

Stadsbyggnadskontoret. Den förvaltning inom kommunen som hanterar byggfrågor.



SKB-byggen i detta skede

Skärholmsdalen, cirka 200 lägenheter fördelade på två kvarter.

Blackeberg, Bromma, cirka 120 lägenheter.

FRÅN IDÉSKISS TILL PLANUPPDRAG

Marken är införskaffad och analyserad. Nu sätter ett stort kreativt arbete i gång. Hur ska huset se ut? En arkitekt anlitas som tar fram de första idéskisserna. När de har godkänts arbetar man fram alltmer detaljerade ritningar.

När SKB har bestämt vilket hus de vill bygga och var på tomten det ska stå lämnas förslaget in till kommunen. Om det tänkta huset ryms inom detaljplanen (se steg 4) för området kan man direkt gå vidare med projektet. Om det inte finns någon detaljplan för området, eller om förslaget inte ryms inom den existerande detaljplanen, kan byggherren börja med att ansöka om ett planbesked. Sedan drar den kommunala granskningen

i gång. Olika tjänstemän på kommunen bedömer förslaget och om det är lämpligt att ta fram en ny detaljplan som gör det möjligt att bygga huset. Granskningen utmynnar i ett beslut om ifall kommunen ska inleda ett planarbete, och när planen i så fall bedöms kunna antas.

Kommunpolitikerna, oftast byggnadsnämnden, ger kommunens stadsbyggnadskontor i uppdrag att starta detaljplaneprocessen genom att godkänna någon typ av beslutsunderlag.

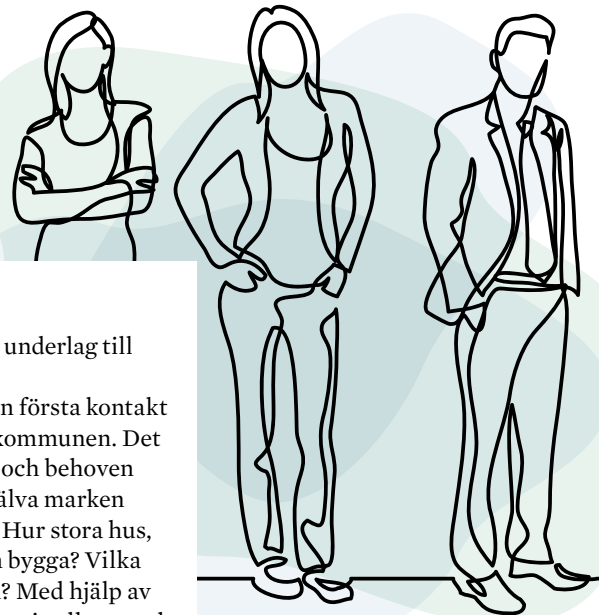
3

2

SKB-byggen i detta skede

Eriksbergsåsen, Botkyrka, cirka 75 lägenheter.

Nytorps gårde, Björkhagen, cirka 80 lägenheter.



UNDERSÖKNINGAR OCH FÖRBEREDELSE

För SKB, liksom för alla andra bostadsbolag och fastighetsägare, måste en djupare analys av marken och området göras. Vilka personer skulle vilja bo här? Vad är viktigt för dem i deras boende? Vilka förutsättningar finns i området? Finns det planer och bestämmelser som påverkar, till exempel riksintressen och strandskydd, eller är området bullerutsatt? Hur ska bygget finansieras?

Flera avdelningar inom SKB är

engagerade i att ta fram underlag till besluten.

Vanligt är också att en första kontakt tas med tjänstemän på kommunen. Det är inte bara marknaden och behoven som analyseras. Även själva marken undersöks. Vad tål den? Hur stora hus, hur många hus kan man bygga? Vilka byggtekniker är möjliga? Med hjälp av geoteknik analyseras även jordlager och berggrund.

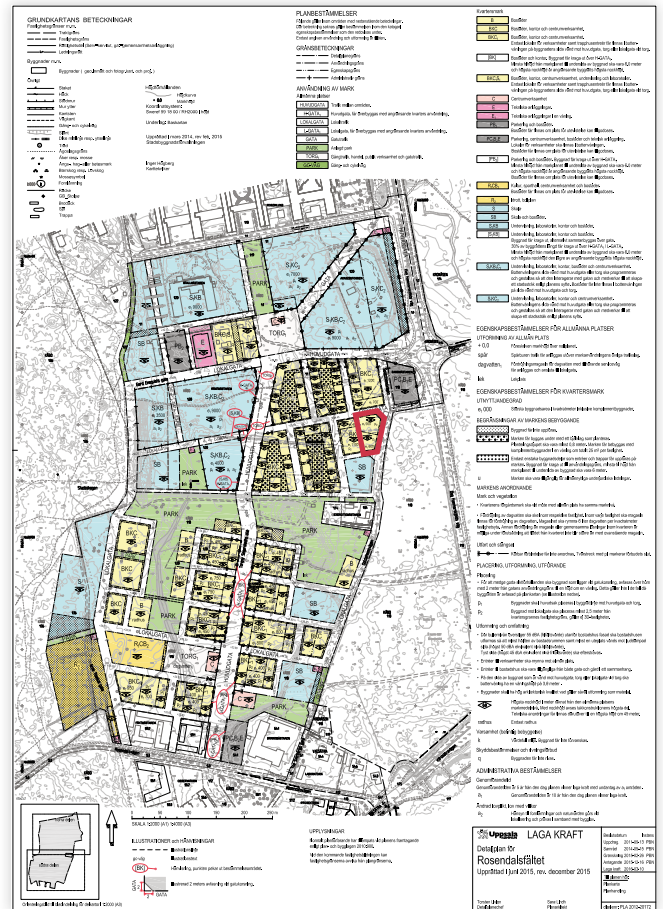
4

DETALJPLANEN

Nästan all kommunal mark ingår i en detaljplan. Den bestämmer hur mark och vatten ska användas i ett visst område. I detaljplanen ska det gå att se vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Ett förslag till ny detaljplan måste bygga på aktuellt kartmaterial (grundkarta) och en gällande förteckning över fastighetsägare. I förslaget ska det även framgå vad konsekvenserna blir för berörda intressen, samt hur ett bygge påverkar miljön.

När granskningstiden (se extrabit nedan) har gått ut antar kommunfullmäktige detaljplanen. I enklare fall kan kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden anta en detaljplan direkt. När detaljplanen är antagen ska kommunen meddela berörda detta och anslå beslutet på sin anslagstavla. Sedan kommer nästa fas. Om kommunen äger marken skrivs alltid ett exploateringsavtal. Det är en överenskommelse mellan kommunen och byggherren om vem som ska ansvara för olika åtgärder och hur dessa ska finansieras när bebyggelsen ska utföras.

Detaljplan för Rosendalsfältet i Uppsala, där SKB bygger kvarteret Docenten (markerat med rött).



ALLA FÅR GRANSKA – OCH SÅGA SITT

En kommuns detaljplan berör oftast allt och alla, så den skickas ut till myndigheter, fastighetsägare, organisationer, föreningar, boende och andra intressenter så att de får möjlighet att komma in med synpunkter.

I vissa fall kan kommunen även ordna ett samrådsmöte för att informera och få direktkontakt med kommunens invånare, som då kan framföra kritik.

Kommunens beslut kan överklagas till mark- och miljööverdomstolen, men

bara av den som är berörd och om denne har lämnat skriftliga synpunkter under samrådet eller granskningen. Överklagande kan också ske om någon anser att processen har varit felaktigt genomförd, så kallat formaliafel.

SKB-byggen i detta skede

Valla 2, Årstafältet, 106 lägenheter.
Kista äng, Kista, 151 lägenheter.

5

AVLOPP, EL, TORG ...

Ett hus behöver service. Det kan inte stå självt som en solitär. För att ny bebyggelse ska fungera måste en rad olika gemensamma anordningar byggas ut. Det kan till exempel handla om tekniska försörjningssystem – som vatten och avlopp, el- och fiberoptiska kablar – samt allmänna ytor som gator, torg och parker.

Vid större exploateringar uppstår även behov av att bygga ut den kommunala servicen i form av förskolor, skolor och omsorgsboenden, och att säkerställa goda kommunikationer. Utbyggnad av gemensamma anordningar pågår ofta samtidigt som själva bygget.



SKB-byggen i detta skede

Modellören, Gustavsberg, Värmdö, cirka 80 lägenheter.

7

BYGGLOVET

Byggherren ansöker om bygglov hos byggnadsnämnden. I bygglovshandlingarna behöver det finnas en situationsplan eller en nybyggnadskarta med den planerade åtgärden inritad. Nybyggnadskartan beställs hos kommunen.

Bygglovsansökan bedöms utifrån den fastställda detaljplanen. Om ansökan avslås måste den bearbetas och lämnas in på nytt. Bygglovsbeslutet kan överklagas av den sökande samt grannar och andra sakägare där länsstyrelsen är första instans.

 Godkänt

6

NU STARTAR BYGGSKEDET

Byggherren kan välja att organisera projektet på olika sätt. SKB använder oftast så kallad totalentreprenad. Då låter vi ett byggföretag ta ansvar för hela bygget från projektering till färdigt hus.

En annan metod är utförandeentreprenad. Det innebär att byggherren låter ta fram bygghandlingar med ritningar och beskrivningar. Sedan upphandlas en entreprenör som bygger huset enligt specifikationerna.

8

TEKNISKT SAMRÅD – STARTBESKED

Vid ett tekniskt samråd hos byggnadsnämnden går byggherren igenom hur arbetet ska planeras och organiseras, förslaget till kontrollplan och handlingarna i övrigt. Byggnadsnämnden kan därefter ge ett startbesked. Innan ett startbesked givits får inget enligt bygglovet påbörjas.

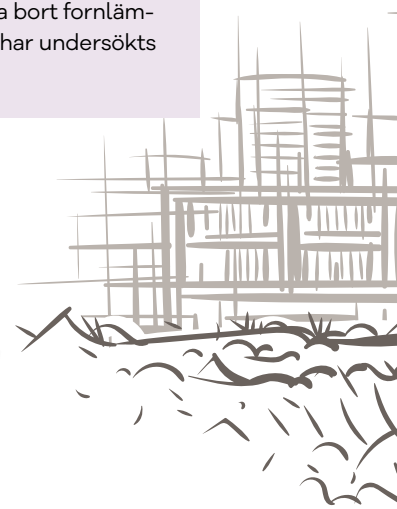
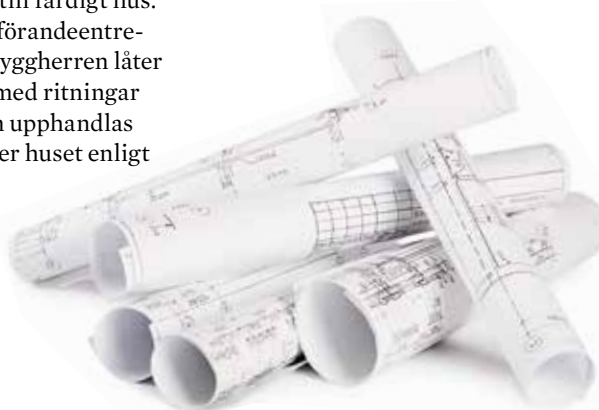


Spjutspets av flinta, från stenåldern.

Foto: Susi Hj/Shutterstock.com

BYGGSTOPP: EN FORNLÄMNING!

Gravar, husgrunder, eldstäder, hållristningar ... alla fornlämningar skyddas av lagen, även de som ännu inte har upptäckts. Om man hittar en fornlämning när man gräver i marken måste arbetet omedelbart stoppas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningen kommer sedan undersökas och länsstyrelsen fattar därefter beslut om vad som väger tyngst – fornlämningens status eller byggets samhällsintresse. Rör det sig om mindre fornlämningar kan man få tillstånd att ta bort fornlämningen efter att den har undersökts och dokumenterats.



UTSTAKNING OCH LÄGESKONTROLL

Några kontroller återstår. I Plan- och bygglagen (PBL) står att byggnadsnämnden ska låta staka ut byggnaden för att visa var den kommer att hamna på tomten. Dessutom görs en lägeskontroll för att försäkra att byggnaden är placerad på

rätt ställe. Man kontrollerar om byggnadens storlek, mått, form, läge i plan och höjd stämmer med bygglovsbeslutet eller startbeskedet.

Lägeskontroll brukar göras när formen till grunden är färdig men innan man börjar gjuta plattan. Byggherren är ytterst ansvarig för att byggnaden placeras på den plats som lovet eller startbeskedet anger.



9

10

SKB-byggen i detta skede

Kvarteret Docenten, Rosendal, Uppsala, 122 lägenheter.

Lysosomen, Hagastaden, Stockholm, 128 lägenheter.

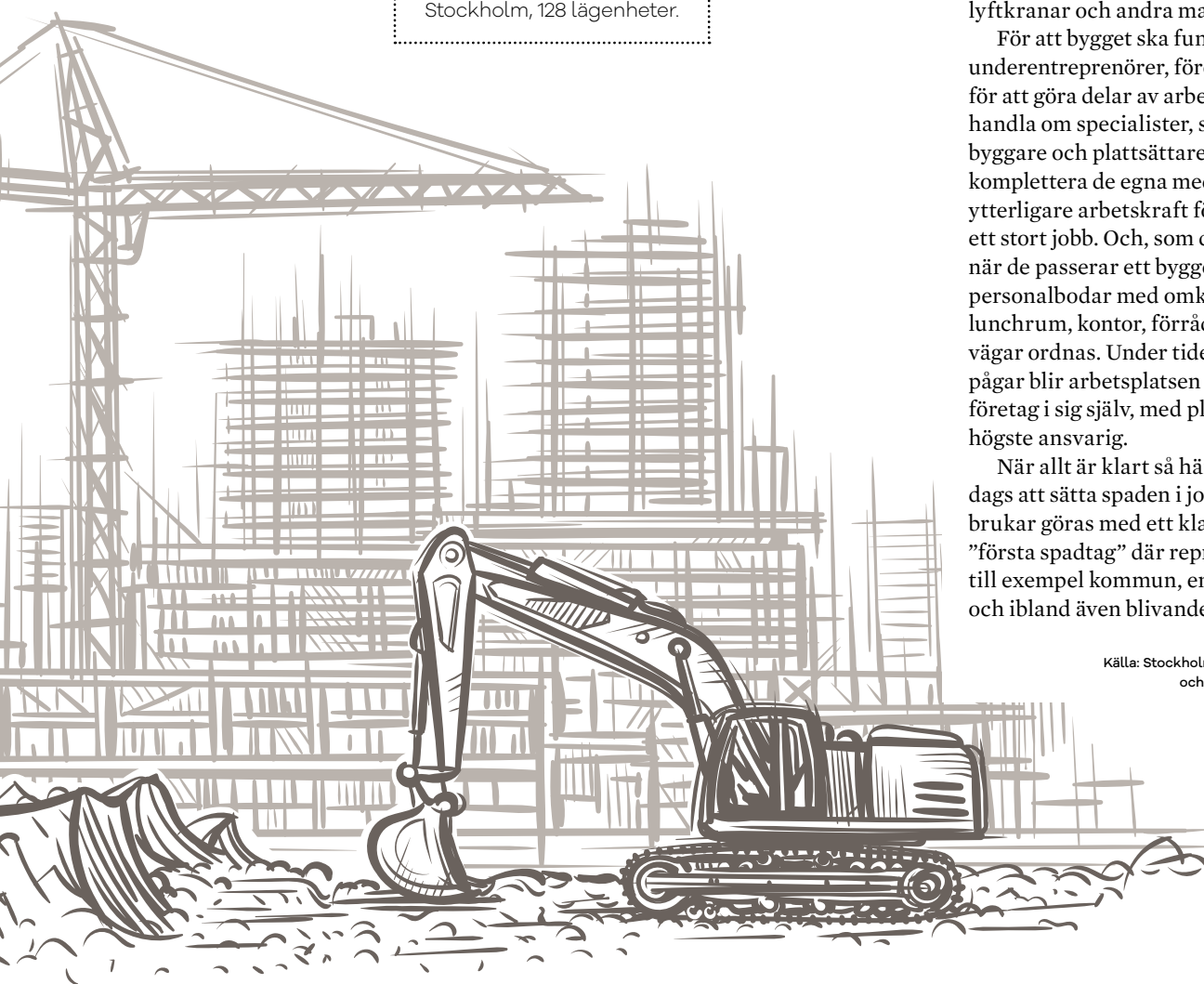
BYGGSTART!

Nu är det dags att starta bygget. Inköpen av de resurser som behövs för att uppföra huset ska nu gå från preliminära beställningar till inköp. Det gäller alla typer av byggmaterial. Grävmaskiner, lyftkranar och andra maskiner hyrs in.

För att bygget ska fungera behövs ofta underentreprenörer, företag som tas in för att göra delar av arbetet. Det kan handla om specialister, som ställningsbyggare och plattsättare, eller om att komplettera de egna medarbetarna med ytterligare arbetskraft för att klara av ett stort jobb. Och, som de flesta har sett när de passerar ett bygge, måste även personalbodar med omklädningsrum, lunchrum, kontor, förråd och transportvägar ordnas. Under tiden som bygget pågår blir arbetsplatsen som ett litet företag i sig själv, med platschefen som högste ansvarig.

När allt är klart så här långt är det dags att sätta spaden i jorden ... Detta brukar göras med ett klassiskt så kallat "första spadtag" där representanter från till exempel kommun, entreprenör, SKB och ibland även blivande grannar deltar.

Källa: Stockholms Byggmästareförening och SKBs nybyggnadsgrupp.





Möte med SKBs
nybyggnadsgrupp
om hur fasadlogo-
typen ska utformas
och monteras fram-
över. Från vänster:
Linnea Sirland, Ulf
Jonsson, Jasmina
Öhman, Peter Svahn
och Pia Onevi.

Demokrati tar tid

Det är många medlemmar som undrar varför det tar sådan tid från markanvisning till byggstart? Vi i SKB tittade in hos SKBs nybyggnadsgrupp och fick ett tydligt svar: det handlar främst om demokratiska processer.

TEXT ANDERS FALKIRK FOTO KARIN ALFREDSSON

– **EFTER ATT MAN HAR FÅTT** en markanvisning ska kommunen i fråga göra en detaljplan. I första skedet är det många olika intressentgrupper som ska höras innan man kan komma till skott. Så ska det fattas politiska beslut för den här processen innan den landar och det sker med vissa intervaller, förklarar Ulf Jonsson, nybyggnadschef på SKB.

Varför tar det tid om Stockholms stad har bestämt att man ska bygga hus på en viss plats?

– Det är lagstadgad process. Ta till exempel kvarteret Persikan på Södermalm. I den gamla detaljplanen står det att marken ska användas till bussgarage, men nu ska marken användas till bostads- hus i stället. Då måste detaljplanen ändras och den processen tar tid.

– Och när en detaljplan är klar, så kommer nästa inslag i den demokratiska processen: möjligheten att överklaga. Och det kan också ta lång tid. Man brukar skämtsamt jämföra med brottmål där man kan överklaga en dom i två instanser. Men när det gäller markanvändning och bygglov kan dessa överklagas i flera instanser så den processen blir utdragen.

– Om vi till exempel tar en detaljplan handlar det först om att det ska fattas beslut i kommunens organ. Det kan vara flera organ inom en kommun som byggnadsnämnd, kommunfullmäktige. Sedan är det länsstyrelsen. Därefter mark- och miljödomstolen och slutligen mark- och miljööverdomstolen. Det är många led som den ska passera. Och så är det ju liggigtid i varje instans. Samma sak gäller även för ett bygglov, det vill säga det kan överklagas i lika många instanser.

– Vårt blivande kvarter Modellören på Värmdö

är ett exempel på ett projekt som överklagats i många instanser, vilket gjort att det blivit återkommande förseningar i planerad byggstart, säger Linnea Sirland som är projektledare för SKBs kommande byggnation i Gustavsberg.

Men måste det vara så här krångligt?

– Både ja och nej. Man får ju tänka att ett hus, ett bostadskvarter, ska stå i över 100 år, och när det väl är byggt så går det ju knappast att ändra. Så allt måste gå rätt till. Och den demokratiska processen finns ju till för att skydda medborgaren. Kommuner och starka intressen ska ju inte kunna göra vad de vill, svarar Peter Svahn som är projektledare på SKB.

Så långa tidsförlopp handlar om demokrati?

– Inte bara, så klart. Ibland handlar det även om konjunktur. I ett större område, där många aktörer ska bygga, så finns det olika intressen. Och de som köper mark till högre ingångsvärde och vill bygga bostadsrätter kanske inte vill göra det om marknaden viker, säger Ulf Jonsson och tillägger:

– Då kan de inte få ut den vinst som de har hoppats på

och de kanske lämnar tillbaka marken till kommunen. Och då blir det stopp för oss också. Vi kan ju inte bygga ett solitärt hus på ett öde byggområde.

Så vad kan SKB göra för att förseningarna ska bli färre, kortare?

– Inte så mycket. Men vi kan jobba med flera projekt samtidigt. Det vill säga att vi har tillräckligt med detaljplaner som pågår. Alltid är det några detaljplaner som ramlar ut, så att vi kan komma vidare. Och ibland kan det bli en ketchup-effekt. Nu sätter vi ju igång tre till fyra projekt, säger Ulf Jonsson. ■

» Den demokratiska processen finns till för att skydda medborgaren.«

Premiär i Uppsala!

I oktober började SKB bygga för första gången i Uppsala, närmare bestämt kvarteret Docenten i den nya stadsdelen Rosendal. Och i Stockholm drar bygget av Lysosomen i Hagastaden igång.

Pågående projekt

I hjärtat av Hagastaden

SKBs nya kvarter i Hagastaden ligger vid Norra Stationsgatans östra del. Byggnationen inleds i oktober 2019 med markarbeten och grundläggning. Därefter pausas SKBs arbeten medan staden utför arbeten i anslutning till kvarteret.

I december 2020 börjar vi bygga själva husen som blir tio till tolv våningar höga med innergård. Det är ovanligt högt och bortser man från SKBs hus Båggången i Hässelby gård (byggår 1958) blir det vårt högsta hus hittills. Det ligger i linje med Hagastadens övriga bebyggelse, som är tätare och högre än vad som tidigare varit vanligt i Stockholms stadsbild.

Kvarteret Lysosomen, Hagastaden, Stockholm

Antal lägenheter: 128.

Byggstart mark och grundläggning: oktober 2019.

Byggstart hus: december 2020.

Preliminär första inflyttning: hösten 2022.

Arkitekt: Arkitema Architects.

Om Hagastaden: hagastaden.se.



Ett hållbart sätt att leva och bo

I oktober satte SKB spaden i marken för de 122 första kooperativa hyresrätterna i Uppsala. Lägenheterna varierar i storlek mellan ett och sex rum och kök. I kvarteret skapas gott om utrymme för gemenskap och trivsel med genomtänkta mötesplatser och gemensamhetsutrymmen.

Kvarteret uppförs i den nya stadsdelen Rosendal som är ett av Uppsalas, kanske till och med Sveriges, mest innovativa stadsutvecklingsprojekt ur hållbarhetsperspektiv. Det passar oss bra. I över hundra år har vi byggt fastigheter med hög kvalitet med målet att förvalta dem för evigt. Vi bygger enligt klassningen Miljöbyggnad och våra lågenergihus har en förbrukning under 55 kWh/m² som standard.

I kvarteret Docenten har vi även planerat för gröna tak, insektshotell och tvättmaskiner som tvättar rent i kallt avjoniserat vatten, utan tvättmedel för att minska utsläpp och spara energi. Här finns återvinningsrum samt cykelrum med utrymme för cykeltvätt och service. Med solceller på taket och en energianvändning 30 procent lägre än myndighetskravet finns alla möjligheter till trivsel och ett hållbart boende i kvarteret Docenten.

Kvarteret Docenten, Rosendal, Uppsala

Antal lägenheter: 122.

Byggstart: oktober 2019.

Preliminär första inflyttning: sommaren 2021.

Arkitekt: AIX Arkitekter.

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



Kommande projekt

Skönan, Nockeby, Bromma

114 lägenheter.
Staden utför ledningsarbeten inför byggstarten.
Byggstart mars 2020.
Preliminär första inflyttning: hösten 2021.
Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Modellören, Gustavsberg, Värmdö

Cirka 80 lägenheter.
Bygglövsprövning pågår.
Bedömd byggstart fjärde kvartalet 2020.
Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Persikan, Bondegatan, Södermalm

Cirka 150 lägenheter.
Projekteringsstart hösten 2019.
Bedömd byggstart första kvartalet 2021.
Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Valla 2, Årstafältet

106 lägenheter.
Stadens utbyggnad pågår.
Planerad byggstart första kvartalet 2022
Arkitekt: Bergkrantz Arkitekter samt Utopia Arkitekter.

Kista Äng, Kista

151 lägenheter.
Planarbete nu klart.
Planerad byggstart första kvartalet 2022.
Arkitekt: Kjellander Sjöberg Arkitektkontor.

Skärholmsdalen

Cirka 200 lägenheter fördelade på två kvarter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart 2023.
Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor samt Tengbom.

Blackeberg, Bromma

Cirka 120 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart 2023.
Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor

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.
Väntar på planuppdrag.
Planerad byggstart tidigast 2024.

Nytorps gårde, Björkhagen

Cirka 80 lägenheter.
Erhållen markanvisning.
Planerad byggstart 2025.

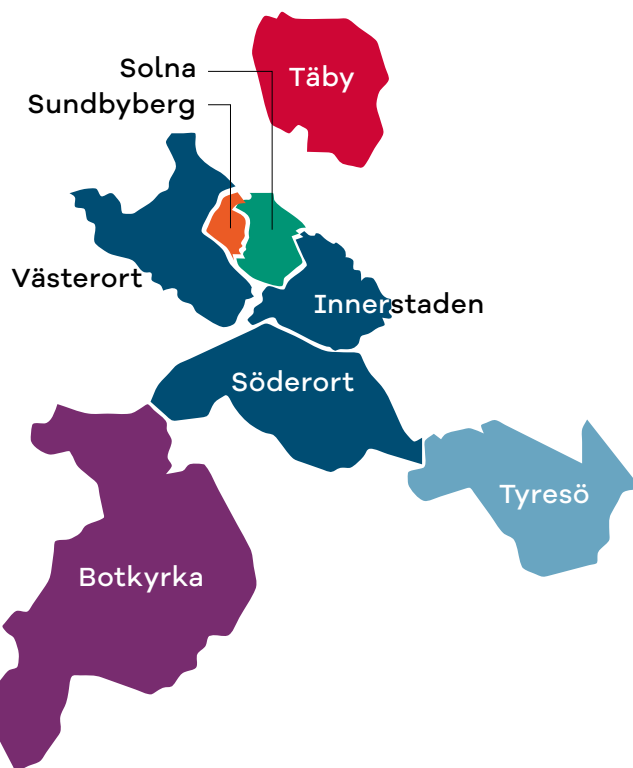
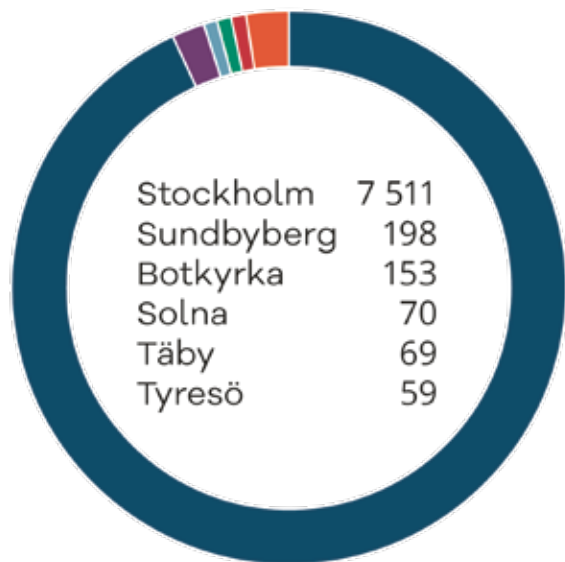
Lojbacken, Rudboda, Lidingö

Cirka 150 lägenheter.
Möjlig byggstart 2025.
Arkitekt: ÅWL arkitekter

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



Fördelning av SKBs bostäder i olika kommuner



Max en timmes pendling

Kampen om att få bygga nytt är intensiv i regionen. Vilka kommuner tittar SKB på – och hur väljs de ut? Vi i SKB ställde frågan till föreningens ordförande Charlotte Axelsson.

TEXT GABRIEL ARTHUR FOTO LINUS & WILHELM/BARABILD.SE



CHARLOTTE AXELSSON
ordförande i SKB.

TUMREGELN ÄR ENKEL: max en timmes pendling med kollektivtrafik, mätt från Stockholms centralstation. Där går gränsen för hur långt från innerstaden SKB är berett att bygga i nuläget.

– Med den regeln kommer vi ändå långt. Botkyrka i söder, Värmdö i öster och Uppsala i norr är exempel på kommuner som ligger inom ramarna vi har satt upp, säger Charlotte Axelsson, ordförande i SKB.

Rikt utbud viktigt

När SKB letar efter ny mark är närheten till tåg, tunnelbana och annan kollektivtrafik en viktig

faktor. Att kunna pendla till jobb eller utbildning utan att behöva åka bil är bra för både privatekonomin och miljön.

En annan faktor är var SKBs köande medlemmar bor i nuläget, och var de säger att SKB borde bygga.

– Vi måste också tro på orten i fråga. I till exempel Uppsala finns ett rikt utbud av allt från kultur till utbildning. Det är många uppsalabor som pendlar till Stockholm, men många reser också i motsatt riktning. De bor i Stockholm, men arbetar i Uppsala och skulle nog gärna flytta dit om möjligheten fanns, säger Charlotte Axelsson och tillägger:



– Som gammal kommunalanställd har jag bra koll på var kommungränserna går i Stockholmsregionen. De stämmer sällan överens med hur de flesta stockholmare uppfattar staden. Det tar ju till exempel längre tid att åka kommunalt till Hässelby, som tillhör Stockholms stad, än till Sundbyberg, som är en egen kommun.

Växande region

Och Stockholm är en stad i ständig förvandling. När SKBs första kvarter byggdes nära Röda Bergen i Vasastan, var området närmast betraktat som landsbygd. I dag kan städer som Linköping och Gävle inkluderas i stockholmsregionen (se höstnumret av Vi i SKB 2018).

Uppsala, Sveriges fjärde största stad, växer alltmer samman med Stockholm. Tågsträckan mellan Stockholms centralstation och stationen i Uppsala är en av Sveriges mest trafikerade, och resan tar som snabbast bara 31 minuter.

Att SKB har fått mark och tillstånd att bygga över 500 lägenheter i Uppsala ser Charlotte Axelsson som en stor framgång för föreningen.

– Av Stockholms stad får vi som regel varje år markanvisningar som ska räcka till cirka 100 nya

lägenheter, mer går inte att få. För att vi ska kunna nå vårt mål att bygga cirka 200 lägenheter måste vi söka oss till fler kommuner.

– Men avstånden sätter som sagt upp gränser. Jag själv bor i Norrtälje. Härifrån tar det just nu 55 minuter med buss till Mörby centrum. Så Norrtälje kommun ligger i dagsläget utanför ramarna som SKB har satt upp.

Ökat kommunalt intresse

Inte bara geografiska aspekter spelar in när SKB letar efter mer mark att bygga på. Kommunernas politiska styre skiftar, och även deras syn på nybyggnation.

– Vissa kommuner har en kvot för hur mycket mark de delar ut till nya hyresrätter. Andra kommuner säljer tomträtter. I till exempel Botkyrka jobbar vi främst med förtätning, säger Charlotte Axelsson.

– Vi måste arbeta brett och titta på alla ställen där vi har en chans, för att kunna leva upp till målen som SKB har satt upp. Det positiva är att vi märker ett allmänt ökande intresse för den kooperativa hyresrätten som boendeform, ute i kommunerna. ■



Almedalen, juli 2019: SKBs paneldebatt "Tryggt och blandat – framtidens samhällsbygge har nya former" med andra bostadsaktörer och politiker på både nationellt och lokalt plan.



SKBs fastighetsutvecklingschef Johan Jarding.



DN Debatt, juli 2019.



Fastighetsnytt, juni 2019.

Debatt | Olika bakgrund

Mindre segregation med blandat boende

En kartläggning av landets skolor genomförd av SVT Nyheter, visar att var fjärde elev i Sverige har utländsk bakgrund. Men fördelningen på skolorna är ojämn och Stockholms stad har några av landets mest segregerade skolor. Här kan andelen elever med utländsk bakgrund skilja sig stort mellan skolorna, från 4 till 98

procent. Forskning visar att skolsegregation ökar risken för mot-sättningar och polarisering efter-som människor med olika bak-grund inte möts. Skolsegregation hänger till stor del ihop med bostadssegregation. Om vi ska lyckas minska segregationen i våra skolor och i samhället i stort behövs flera åtgärder.

En viktig sådan handlar om medveten stadsplanering och blandade bostadsmodeller. Det är dags för politiken att återta initiativkraften för en socialt hållbar stadsplanering. Som bostadsbyggare vill vi vara med och ta ett större samhällsansvar. Vår övertygelse är att en blandning av upplåtelseformer, där bostadsrätter, hyresrätter, egenproducerade bostäder som byggs i samma område, bidrar till att minska segregationen i skolan. Idag är det kommunerna som har den ensidiga rätten att bestämma vad som ska byggas och var det ska byggas. Vi aktörer

har att anpassa oss efter beslut. Det åligger med andra ord ett stort ansvar på kommunerna med att redan i stadsplaneringen skapa förutsättningar för en blandad stadsdel och med det en minskad segregation. Alla upplåtelseformer behöver blandas, både de mer traditionella som bostadsrätter och hyresrätter med de, i Sverige, inte lika vanliga formerna såsom bygg-gemenskaper och kooperativa hyresrätter. Då blandas även människor med olika bakgrund. Egenproducerade bostäder är idag en relativt ovanlig modell här i Sverige. Den går ut på att medborgarna själva går samman

och bygger på egen hand. Det är ett framgångsrikt koncept i andra europeiska länder som exempelvis Tyskland och Frankrike. Det var också så som SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, startade, genom att människor gick samman för att lösa sin egen bostadsfråga. Vi vill uppmana kommunerna att ta möjligheten genom att se bortom det självklara för att skapa en ökad mångfald med blandade upplåtelseformer. Eva Nordström vd Stockholms Kooperativa Bostadsförening Yves Chattereau ordförande Equator Fastighetsutveckling AB

SvD Debatt, februari 2019.

"Vi måste synas mer"

Opinionsarbete är viktigt, så även för SKB. Det är en del av att synas och höras i dagens samhälle. Vi behöver visa att vi är en aktiv och långsiktig samhällsbyggare som bidrar till regionens utveckling.

TEXT ANDERS FALKIRK



YVONNE EDENMARK
LILLIEDAHL

Kommunikationschef
på SKB.

UNDER DE SENASTE åren har SKB blivit alltmer aktiva i samhällsdebatt och opinionsbildning. Det har varit seminarier, debattartiklar, repliker och möten. Ibland är vi även arrangör av opinionsbildande aktiviteter, till exempel i Almedalen, och ibland deltar vi i andras.

Varför är opinionsbildning viktig för SKB?

– För att bostadsfrågan berör konkreta utmaningar i vårt nuvarande samhälle, men också en vision av ett framtida samhälle. Och då är det självklart att SKB behöver vara med att diskutera, bidra med vår kunskap och driva opinion, säger Yvonne Edenmark Lilliedahl, kommunikationschef på SKB.

– Att lyfta kooperativa hyresrätter, vår upplåtelseform, bidrar både till samhällsnytta och nytta för vår verksamhet, och för våra medlemmar. Om vi blir en välkänd och eftertraktad samarbetspartner så har vi en större chans att till exempel få markanvisningar.

Vid sidan om opinionsarbetet har SKB även förbättrat sina medierelationer för att komma med i det allmänna nyhetsflödet.

– Det här är också viktigt och bra för SKB. Nyligen beskrev en tidning oss som "företaget som aldrig säljer" och då har vi nått ut med ett av våra primära budskap: att vi är en evighetsförvaltare. Det är en viktig parameter mot kommunerna. De blir ju allt mer intresserade av social hållbarhet.

Många aktörer

För många medlemmar och andra intressenter, som politiker och tjänstemän, är SKBs engagemang i samhällsdebatten något nytt. SKB har setts som en anrik bostadsförening som framgångsrikt byggt, förvaltat och hyrt ut bostäder till medlemmarna i drygt 100 år. Utan att göra mycket väsen av sig.

Under de senaste åren har dock situationen och kraven förändrats. Bostadsbyggandet har ökat till de högsta nivåerna på flera decennier i Stockholmsregionen och konkurrensen om att bygga är stor

med många aktörer och ett begränsat markutbud.

– Därför är det viktigt för SKB att tydliggöra vilka vi är och vad vi vill. Och då måste vi ständigt uppdatera vårt sätt att agera och kommunicera för att behålla vår konkurrenskraft, förklarar Yvonne Edenmark Lilliedahl.

– Och syns vi i debatten och nyhetsflödet, så kommer fler känna till SKB och den kooperativa hyresrätten.

Yvonne Edenmark Lilliedahl poängterar dock att det inte bara är markanvisningar som är anledningen till att SKB arbetar allt mer med pr och opinionsbildande aktiviteter.

– Ett tydligt varumärke med positiva associationer gör att vi finns i omvärldens medvetande och ses som ett attraktivt val. Det ökar även våra möjligheter att rekrytera bra medarbetare och samarbeta med dem vi verkligen vill jobba med.

SKB bidrar till ökad mångfald

Som bostadsbyggare vill SKB även vara med och ta ett större samhällsansvar.

– Det beror helt enkelt på att vi anser att vi behövs för att skapa ökad mångfald. Vår övertygelse är att en blandning av upplåtelseformer, där bostadsrätter, hyresrätter, egnahem, kooperativa hyresrätter och egenproducerade bostäder byggs i samma område, bidrar till just ökad mångfald och social hållbarhet, säger Yvonne Edenmark Lilliedahl.

I verkligheten ser det oftast annorlunda ut. Bostadsrätt och hyresrätt dominerar. Orsakerna till detta är många, men tydligt är att andra bostadsformer fortfarande inte har samma prioritet vid nybyggnation i Stockholm.

– Och då är vi tillbaka till att vi måste göra oss hörda, säger Yvonne Edenmark Lilliedahl. Vi måste berätta om SKB och kooperativa hyresrätter.

– Det är viktigt att poängtera att allt detta gör vi för SKB och våra medlemmar. ■

Bland ogräs och trapphus

I år fick ett 90-tal ungdomar sommarjobb, och en första kontakt med arbetslivet, genom SKB. Vi träffade några av dem i Nockeby.

TEXT JENNIE AQUILONIUS FOTO KARIN ALFREDSSON

SOMMARJOBBADE ADAM BLOMQVIST, 17, kämpar med de envisa maskrosbladen som har slagit rot i grusgången. Han är klädd i snickarbyxor och en blå t-shirt med texten "Jag sommarjobbar på SKB" på ryggen.

– Det är roligt att det blir fint, men det är ganska jobbigt. Du måste trycka på, säger han och berättar sedan att det är andra året som han sommarjobbar med fastighetsskötarna på SKB.

Under semesterperioden är tre av sju fastighetsskötare i tjänst på området Bromma/norrort. De åker runt och tar hand om gårdar, trapphus och utför akuta arbetsordrar, till exempel felanmälningar.

Målet är att varje område ska vara "nollställt" med klippta gräsmattor, sopade trapphus och rensat ogräs när den som är ansvarig kommer tillbaka från ledigheten.

Med i gruppen på fem sommarjobbare finns även Samuel Althoff, 17. I dag ägnar han sig åt att sopa bort skräp och spindelväv från portarna på Grönviksvägen.

– Gemenskapen är det roligaste, att ha andra i samma ålder att snacka med samtidigt som vi jobbar. Det är också kul att boende kommer ut ibland, berömmar oss och pratar en stund, säger han.

Sommarjobbarna till stor hjälp

Fastighetsskötaren Kent Andersson, som vanligtvis är ansvarig för området Lillsjönäs i Abrahamsberg, kommer åkande på en gräsklippare med släp. Han berättar att sommarjobbarna är en stor hjälp under semesterperioden.

Fastighetsskötarna har också stor nytta av sommarungdomarna under tidig sommar, veckan innan midsommar, när häckarna ska klippas.

– Då jobbar vi samtliga fastighetsskötare med att gemensamt, i grupp, klippa i varandras områden. Ungdomarna krattar och plockar upp efter oss som klipper.

Fastighetsskötarna i Bromma/norrort turas om att arbetsleda ungdomarna och låta dem göra insatser i olika bostadsområden. Det optimala är att ha en ungdom i varje grupp som har sommar-

jobbat på SKB tidigare och kan rutinerna.

– Många kommer tillbaka år efter år och jag märker hur de växer in i sina roller. Vi jobbar också mycket med att få ihop gruppen så att de

blir ett team, säger Kent Andersson.

Ovant att jobba åtta timmar

Killarna delar upp sig två och två för att städa trapphusen. Mathias Edsmalm, 16, sopar med en stor sopborste på våning tre i ett av de vita husen.

– Jag tar långa tag och är nogga med alla hörn och kanter. Det är där den mesta smutsen finns, säger han.

Han har precis slutat nian och ska börja på samhällsprogrammet på Bromma gymnasium i höst.

Det här är hans första sommarjobb, och det är en omställning från skolan.

– Jag är inte van att gå upp tidigt och jobba åtta timmar. Men jag börjar skolan nu efter sommarjobbet och då är det bra att redan ha kommit in i en rytm, säger han. ■

»Gemenskapen är det roligaste.«

Fastighetsskötare Kent Andersson.



Sugen på sommarjobb?
Då ska du kika in under rubriken "Arbeta hos oss" på skb.org efter nyår!

Sommarjobbarna, från vänster: William Karlsson, Mathias Edsmalm, Samuel Althoff, Adam Blomqvist och Hektor Weigelt.



Hektor Weigelt och William Karlsson tar itu med trappstädningen.



En dag på jobbet

07.00 Morgonsamling. Fastighetsskötaren Kent Andersson berättar vad som ska göras under dagen.

07.15 Sommarjobbarna hämtar redskap för att rensa ogräs från gångarna.

11.00 Lunch.

12.00 Sommarjobbarna städar trapphusen i SKBs hus i Nockeby.

15.45 Dags att slänga det skräp som har städats bort och lämna in städredskapen.

16.00 Hemgång.

Teamet

Sommarjobbarna i gruppen var:

Adam Blomqvist, 17 år.
Hektor Weigelt, 15 år.
Mathias Edsmalm, 16 år.
Samuel Althoff, 17 år.
William Karlsson, 15 år.

Hur lång är kötiden?

TEXT KATARINA LINDVALL FOTO LINUS & WILHELM/BARABILD.SE



KATHARINE EARNSHAW
uthyrare, SKB.



KARL GIDEFJORD
uthyrare, SKB.

HUR LÄNGE MÅSTE JAG vara medlem i SKB för att få en lägenhet? Det är den i särklass vanligaste frågan som medarbetarna på SKBs servicecenter och uthyrningsavdelning får. Kötidfrågor har även flest visningar i vårt frågeforum på webben, fraga.skb.nu. Vi har bett Katharine Earnshaw och Karl Gidefjord, båda uthyrare på SKB, att svara på denna fråga och på lite annat som har med kötider att göra.

1. Hur lång är kötiden i SKB?

Det är svårt att ange hur lång en kötid är både för ett visst kvarter, men också generellt. Kötiden till en ledig lägenhet påverkas ju av allt från standard, storlek, våningsplan och hyra. Och inte minst av läget. Kötiderna hos oss kan variera mellan flera decennier i centrala Stockholm till ett knappt år i ett helt nybyggt kvarter i ett ytterområde.

2. Kan man gå före i kön?

Nej, SKB har inga förturer, inga kategoribostäder eller annan möjlighet att gå före i kön. Alla medlemmar söker alltid lägenhet på samma grund – sin kötid. Lägenheterna förmedlas enligt en strikt turordning och den medlem som har längst kötid av de som har anmält intresse, blir erbjuden bostaden. Det finns inga genvägar.

3. Så man kan alltså inte förbättra sin köplats, genom att till exempel bospara i snabbare takt?

Nej, din turordning kan aldrig förbättras. Däremot kan den försämrans. Om du missar att bospara ett år, så tappar du ett års kötid.

4. Kan jag överlåta min kötid till någon?

Nej, ditt medlemskap är personligt och därmed även din kötid/turordning. En överlåtelse av ett medlemskap kan bara göras under vissa förhållanden mellan makar/sambor. Det är vid en medlems dödsfall och vid skilsmässa efter ett långvarigt äktenskap eller samboförhållande (minst 6 år). I övrigt går det inte, inte ens till ditt barn.

5. Det känns som att kötiderna har ökat de senaste åren, stämmer det?

Ja, så är det. Det är många som missuppfattar det och tror att andra gått före dem i kön. Men så är självklart inte fallet. Som vi sagt innan så kan ingen gå före i kön, utan kötiden är beroende av hur många som är aktivt sökande just nu.

6. Vad innebär det att vara aktivt bostadssökande?

SKB använder sig av Stockholms Bostadsförmedlings definition. Att vara aktivt bostadssökande innebär att man gör minst fem intresseanmälningar per år. Senast SKB tog fram denna statistik var i oktober 2016 och då var siffran 10 % av medlemmarna över 18 år (vid detta tillfälle var det 5 530 medlemmar).

7. Varför är det kortare kötid i vissa nybyggda kvarter?

Framförallt är det för att man inte kan se lägenheten innan man skriver kontrakt. Sen bidrar såklart också att det läggs ut många lägenheter för uthyrning samtidigt. Men det gäller bara i ytterområden som våra kvarter i Ursvik i Sundbyberg och Gräsklipparen i Hässelby gård. De kommande åren bygger vi nytt i till exempel Uppsala, Kista och Värmdö.

Vi får ibland höra att det skulle vara på grund av att det är högre hyror och insatser i nyproduktionerna. Men den kortare kötiden gäller bara när den första hyresmedlemmen flyttar in. Nästa gång som en av dessa lägenheter blir ledig för uthyrning så är kötiden vanligtvis lika lång som för övriga lägenheter i den stadsdelen eller kommunen.

8. Varför ska jag stå kvar i kön?

Vi brukar säga att man inte bara ska tänka på vad man har för livssituation just nu utan se framåt, att tänka sig hur det kan se ut längre fram. Livet har olika faser och om ens första lägenhet när man flyttar hemifrån inte blir en SKB-lägenhet, så kanske man flyttar in i en senare i livet, när barnen flyttat hemifrån eller när man blivit pensionär och säljer sin bostadsrätt eller villa. ■

LITEN ORDLISTA

Kötid. Din kötid i SKB anges från det datum då vi tog emot den första inbetalningen för ditt medlemskap.

Turordning. Den plats som du har i SKBs bostadskö.

Turordningsdatum. Ditt turordningsdatum är den dag då SKB tog emot den första inbetalningen för ditt medlemskap, förutsatt att du inte förlorat kötid på grund av uteblivet bosparande.

KOLLA UPP KÖTIDER PÅ SKB.ORG

- Under rubriken "Sök ledigt" finns ett sökverktyg med köhistorik som går åtta år tillbaka i tiden.
- Du kan filtrera på område, storlek och egenskaper som till exempel hiss och uteplats.
- Sökresultatet går sedan att sortera på olika sätt utifrån bland annat adress, område, antal intresseanmälningar. Du måste vara inloggad för att komma åt köhistoriken.
- Under "Våra bostäder" kan du dessutom se genomsnittlig kötid uppdelad på lägenhetsstorlek för varje område och kvarter.
- På respektive kvarters sida visas även kötider för de tre senast uthyrda lägenheterna i kvarteret.



Kvarteret
Kampements-
backen, Gärdet.



Kvarteret
Bjuröklubb,
Kärrtorp.

SNABBFAKTA

- Man kan bli medlem i SKB och därmed stå i vår bostadskö från födseln.
- Du måste ha fyllt 18 år för att kunna hyra en lägenhet i SKB.
- Om du flyttar in i en SKB-lägenhet behåller du din turordning/plats i kön.
- Det går inte att förbättra sin turordning genom att till exempel öka ditt bosparande.
- Du kan däremot försämra din turordning. Om du inte betalar in ditt bosparande ett år, tappar du ett års kötid.
- Om du byter din SKB-lägenhet mot en lägenhet hos en annan hyresvärd förlorar du din kötid i SKB.
- Det går bara att söka lägenhet på sin egen kötid i föreningen. Det går alltså inte att slå ihop två medlemmars kötid när man gör en intresseanmälan till en lägenhet.
- Det är samma kö till alla SKBs lägenheter oavsett i vilken kommun de ligger.
- De senaste åren har i genomsnitt drygt 1 000 lägenheter per år blivit lediga för uthyrning.

Stadgeöversyn på gång

SKB är en kooperativ bostadsförening som har funnits i över hundra år. Sedan 1916, då föreningen bildades, har stadgarna ändrats ett antal gånger och nu är det åter dags för en översyn.

TEXT ANDERS FALKIRK & KATARINA LINDVALL

FÖR ATT MÖTA NYA BEHOV, förutsättningar och lagändringar och kunna fortsätta utveckla verksamheten, behöver SKBs stadgar ses över. Det handlar bland annat om turordnings-systemet, medlemskap och andel i föreningen, insatser, lägenhetsfond och den parlamentariska ordningen.

Det är främst tre områden i stadgarna som varit i fokus och utretts särskilt av två arbetsgrupper under 2017 och 2018: Det parlamentariska systemet, turordningen och insatssystemet. Här är en kort sammanfattning ur rapporterna från dessa två grupper.

Det parlamentariska systemet

När föreningen grundades 1916 var antalet medlemmar inte fler än att de kunde träffas och rösta om saker av vikt. I dag har SKB drygt 90 000 medlemmar. Detta, att möjliggöra den grundläggande föreningsdemokratin, är en av huvudfrågorna i stadgearbetet.

Det är medlemmarna som utgör föreningen. Deras ansvar och engagemang är av stor vikt.

Representationen i fullmäktige är samma oavsett ett kvarters storlek. Varje kvarter med upp till 200 lägenheter bidrar med en fullmäktigeledamot och en suppleant. Det vill säga ett kvarter med 30 lägenheter har samma representation som ett med 200*. Antalet ledamöter i fullmäktige blir fler för varje nytt kvarter som byggs.

Mot bakgrund av bl a detta behöver vi se över, säkerställa och utveckla medlemmarnas möjlighet till medverkan och ökat engagemang i vår växande förening.

Exempel på föreslagna ändringar:

- Inrätta 8 områden där årliga medlemsmöten hålls.
- Området utgör valkrets vid val till fullmäktige, där antalet lägenheter avgör antalet ledamöter.
- Inrätta bomöten i varje kvarter.
- Införa nomineringsrätt för samtliga medlemmar och kvartersråd.
- Erbjud digital nominering och val av fullmäktige-representanter så att alla kan nyttja sin rösträtt.

Turordningssystemet

Många medlemmar anmäler intresse för lägenheter de egentligen inte vill hyra. Det leder bl a till omvisningar, att de med sämre kötid inte tar chansen att anmäla intresse och ökad administration. För att få bukt med detta föreslås att stadgarna tillåter en "bosöksspärr".

Exempel på föreslagna ändringar:

- Turordningsreglerna ska vara oförändrade.
- Tillfällig bosöksspärr vid upprepade: nej efter visning, nej efter att ha sagt ja till kontraktsskrivning, flytt efter mycket kort boendetid.

Insatssystemet

Ett annat viktigt område i stadgarna som utretts är det som rör insatssystemet, både upplåtelseinsatser och medlemsinsatser, och hur det ska utformas framöver. SKBs insatssystem har sedan föreningen bildades 1916 sett olika ut över tid, både vad gäller utformning och belopp. Grundsytet har dock alltid varit, och är än idag, att alla medlemmar hjälps åt att finansiera SKBs verksamhet; att bygga och förvalta kooperativa hyresrätter. Motiven till tidigare förändringar av insatssystemet har uppstått på grund av större förändringar i SKBs omvärld, men ibland också av enskilda medlemmar som uttryckt behov av förändring.

SKB ska både förvalta och underhålla föreningens nuvarande fastigheter samt bygga nytt för ett växande antal medlemmar. Det nuvarande insatssystemet som togs i bruk år 2011 behöver anpassas till detta. Det är viktigt med ett kontinuerligt inflöde av eget kapital både i form av insatser och resultatmässiga överskott.

Exempel på föreslagna ändringar:

- Gränsen för medlemsinsats (bosparande) höjs från 20 000 kr till 30 000 kr.
- Den årliga inbetalningen av medlemsinsats (bosparande) fortsätter vara lägst 1 000 kr/år/medlem.
- Den första inbetalningen av medlemsinsats (bosparande) för nya medlemmar fortsätter vara lägst 2 000 kr/medlem.
- Upplåtelseinsatserna ska vara enhetliga i hela fastighetsbeståndet genom att dagens insatsnivåer justeras under en 10-årsperiod där nivån vid periodens slut uppgår till 1 800 kronor/kvm.
- I framtida nyproduktion börjar nivån om 1 800 kronor/kvm att gälla omgående.

* Kvarter med 200 lägenheter eller färre har en fullmäktigeledamot och en suppleant. Kvarter med fler än 200 lägenheter har två ledamöter och två suppleanter.

Processen – steg för steg

Än så länge är vi bara i den första fasen av stadgerevisionen med utredningar, förberedelser och förankring. Att genomföra en stadgeändring tar tid, och det måste få ta tid. Här är de viktigaste stegen från starten 2015 fram till nu:

2015

Höst

Beslut om stadgerevision.

Hösten 2015 fattade SKBs styrelse beslut om att påbörja arbetet med en stadgerevision år 2016.

2016

November

Syftet kommunicerades till föreningens förtroendevalda.

I november 2016 på den informationsdag för SKBs fullmäktige (fullmäktigedagen) som hålls varje år beskrevs för första gången behovet av en stadgeändring för föreningens förtroendevalda. Syftet med ändringen var ett behov av att modernisera och förtydliga SKBs stadgar inom ett antal områden, men också att anpassa så att stadgarna följer lag om ekonomiska föreningar, lag om kooperativ hyresrätt etc.

2017

Maj

Tillsättande av arbetsgrupper.

Vid arbetet med omarbetningen av stadgarna utkristalliserade sig två områden som behövde utredas ytterligare. I maj 2017 tog styrelsen därför beslut om att tillsätta två arbetsgrupper som skulle utreda *upplåtelseinsatser och bosparande* respektive *SKBs parlamentariska system och turordning*. I arbetsgrupperna finns medlemmarnas representanter från fullmäktige, hyresutskott och styrelse. Grupperna har letts av sakkunniga tjänstemän från SKB.

2017

November

Diskussionerna inleds.

Vid fullmäktigedagen i november 2017 påbörjades diskussionerna och fullmäktigedamöterna gav i detta inledande skede, sin syn på frågeställningarna kopplade till arbetsgruppernas uppdrag.

2018

November

Presentation och diskussion.

Det arbete som pågått i grupperna under året presenterades vid fullmäktigedagen 2018 och fullmäktige fick återigen möjlighet att diskutera och ställa frågor.

2019

Feb–mars

Överlämnande av slutrapporter.

I början av februari 2019 överlämnade grupperna sina slutrapporter till styrelsen och därefter har även fullmäktige kunnat ta del av dem. En extra fullmäktigedag genomfördes 30 mars då fokus låg på de utmaningar och förslag till lösningar som arbetsgrupperna presenterat i sina rapporter.

VILL DU VETA ÄNNU MER?

Besök då Mina sidor på skb.org.

Där har vi samlat information om stadgeändringen som uppdateras löpande. Du hittar bland annat rapporterna som nämns här intill, presentationer och sammanställningar från workshops.

2019

Höst

Medlemsmöten och möjlighet till återkoppling.

Under hösten 2019 har ett flertal möten genomförts kring stadgeändringen. Merparten har hållits ute i kvarteren som bjudit in boende samt representanter från de två olika stadgegrupperna och SKBs styrelse till diskussion och samtal. Dessutom har SKB arrangerat två välbesökta möten för medlemmar på SKBs kontor i Abrahamsberg för frågestund och möjlighet att diskutera. På ett möte för köande fullmäktigedamöter deltog två styrelserepresentanter för att svara på frågor.

Under hösten har även alla medlemmar haft möjlighet att ge återkoppling på förslagen via ett formulär på Mina sidor på skb.org. Denna möjlighet pågår till den 15 november.

En övergripande sammanställning av de synpunkter som inkommit presenteras på fullmäktigedagen den 23 november 2019. Självklart kommer även detta att läggas ut på skb.org. (Se lila rutan.)

2020

→

Två stämmor för att fatta beslut.

Styrelsen ska nu lägga fram ett förslag till fullmäktige om vilka delar som stadgerevisionen berör. Förslaget kommer att beakta de synpunkter som har inkommit från medlemmarna.

Ambitionen är att föreningsstämman 27 maj 2020 tar ett så kallat inriktningsbeslut för stadgeändring. Ett inriktningsbeslut är inte slutgiltigt, utan innebär ett beslut om att påbörja arbetet med att omformulera de delar av stadgarna som omfattas.

Enligt stadgarna måste sedan två stämmor godkänna revisionen. I dagsläget går det inte att säga när dessa stämmor hålls eftersom processen ännu pågår.

Populär läsning!

Det du håller i handen är en omtyckt tidning. När SKB gjorde en läsarundersökning våren 2019 var 72 procent av medlemmarna nöjda med tidningen. Endast 3 procent var inte nöjda.

TEXT KATARINA LINDVALL

DET ÄR VIKTIGT för oss att ha en dialog med våra olika målgrupper, inte minst alla våra medlemmar. Vi kommunicerar och informerar därför på olika sätt. Ett av dem är via vår medlemstidning Vi i SKB.

För att stämma av att vi når fram görs löpande undersökningar, och så sent som i våras genomförde vi en större läsarundersökning. Syftet är att vidareutveckla tidningen och göra den mer läsvärd för våra läsare. Vad är bra i dag? Vad är mindre bra? Vad saknas? Här är ett axplock av resultaten.

Nybyggen lockar

Det populäraste ämnet att läsa om är nybyggnationer, som intresserar hela 86 procent av läsarna. Allra mest intresserade av ämnet är de köande medlemmarna.

VÄLLÄST

17 procent svarade att de läser allt i tidningen. Resten bläddrar och läser reportage som väcker intresse.

DUNS I HALLGOLVET!

Ungefär åtta av tio får tidningen hem i brevinkastet, övriga får den digitalt.



HUSESYN

Några läsare vill läsa mer om arkitektur och hur SKB väljer arkitekt och planlösning inför nybyggnation. Man vill även läsa om äldre hus historia.

Saknad?

71 procent svarade att de skulle sakna Vi i SKB om de inte längre fick den. En majoritet skulle då i stället vilja få informationen via digitala nyhetsbrev.



»Väldigt bra att ni inte har en massa livsstilsreportage, matlagning, inredning, mode etc, utan ett tydligt fokus på SKB ur alla aspekter.«

70 %

vill läsa tidningen i pappersform. De flesta läser den de närmaste veckorna efter de har fått den.

Stabila halvårssiffror

Under det första halvåret visar SKB ett resultatöverskott på 65 mkr, vilket ger en god grund för fortsatta satsningar på digitalisering och hållbarhet.

SKB VISAR ETT resultatöverskott under det första halvåret, vilket är 1 mkr högre än motsvarande period 2018.

Hysesintäkterna ökade med drygt 8 mkr jämfört med motsvarande period förra året. Ökningen förklaras huvudsakligen av den generella hyreshöjning i bostadsbeståndet – om i genomsnitt 0,90 procent – som genomfördes den 1 januari, men också på det nyinflyttade kvarteret Nya Lillsjönäs som färdigställdes under våren 2019. Sammantaget ökade intäkterna under perioden med drygt 9 mkr vilket är enligt plan.

Ökade driftskostnader

Fastighetskostnaderna i tabellen intill omfattar både drift (fastighetsskötsel, reparationer, uppvärmning, el, vatten, sophämtning mm), underhåll, tomträttsavgälder och fastighetsavgift/-skatt. Dessa kostnader uppgick till 199 mkr, vilket är en ökning med cirka 7 mkr jämfört med motsvarande period 2018. Inom posten har samtliga delkostnader ökat. Tomträttsavgälder och fastighetsavgift/-skatt har ökat, vilket till viss del beror på nyproduktionen men också på indexhöjningar och villkorsändringar av avtal. Driftkostnaderna har ökat vilket bland

annat förklaras av högre kostnader för reparationer samt fastighetsel.

Underhållskostnaderna har stigit på grund av att större kostnader har lagts på planerade underhållsåtgärder och att medlemmar har nyttjat avsatta medel för lägenhetsunderhåll i en något större omfattning jämfört med föregående år.

Räntekostnaderna sjunker

Kostnaden för fastighetstavskrivningar har ökat då en ny fastighet har tillkommit samt att större underhållsprojekt har färdigställts under det senaste året, totalt sett med 3 mkr jämfört med motsvarande period 2018.

De centraladministrativa kostnaderna uppgick till 31 mkr och dessa har ökat med cirka 1 mkr mot föregående år. Kostnadsökningen är huvudsakligen hänförlig till ökade IT-relaterade kostnader.

Räntekostnaderna har fortsatt att sjunka – cirka 3 mkr jämfört med föregående år. Detta tack vare en lägre genomsnittsränta och att låneskulden har minskat med 90 mkr de senaste tolv månaderna.

Första halvårets investeringar uppgick till 112 mkr, varav nyproduktion stod för 46 mkr. Cirka 50 mkr investe-

Sammanfattning

SKBs ekonomi ser fortsatt stark ut. En grund är byggd för att klara av föreningens huvuduppdrag; att underhålla och säkerställa att befintliga fastigheter är i gott skick samt att bygga upp en ekonomisk kapacitet för att kunna genomföra planerade nyproduktionsprojekt de kommande åren till en rimlig skuldsättning.

SKB har under 2019 påbörjat satsningarna inom områdena digitalisering och hållbarhet. Parallellt med dessa satsningar görs en löpande kostnadsöversyn för att möjliggöra framtida besparingar.

rades i underhållsprojekt, däribland stambytet i Skarpbrunna. Resterande del av investeringarna är olika nyinvesteringar, som exempelvis solceller, samt konverteringar av lokaler till lägenheter. En mindre del avser inköp av arbetsmaskiner, fordon, IT-utrustning mm. ■

*Joakim Wernersson,
ekonomi- och finanschef*

Delårsrapport januari–juni, mkr

	2019	2018
Intäkter	399	390
Fastighetskostnader	-199	-192
Fastighetsavskrivningar	-79	-76
Central administration	-31	-30
Finansiella poster	-25	-28
Resultat	65	64
Investeringar	112	121
Eget kapital	3 174	2 963
Balansomslutning	6 274	6 179

I våras flyttade de nya hyresmedlemmarna in i Nya Lillsjönäs.



Hej medlem – nu söker vi fler förtroendevalda!

Alla medlemmar i SKB är välkomna att komma med förslag på lämpliga kandidater till SKBs styrelse, hyresutskott och föreningsrevisorer. Förslag ska vara inlämnade till valberedningen senast den 29 februari 2020.

Känner du till någon medlem som:

- ✓ Känner ett stort engagemang för SKB och den kooperativa verksamhetsformen.
- ✓ Vill vara med och bidra till utvecklingen av SKB.
- ✓ Vill tillvarata medlemmarnas intressen.
- ✓ Har relevant kompetens för uppdraget.

I så fall har du kanske funnit en lämplig kandidat till ett förtroendeuppdrag inom SKB. Du kan även anmäla ditt eget intresse för uppdraget. Valberedningen har sedan till uppgift att utifrån inkomna förslag nominera kandidater till de olika uppdragen. Val sker på föreningsstämman 27 maj 2020.

Förtroendeuppdrag inom SKB Styrelsen

SKBs styrelse behandlar frågor kring ekonomi, byggnation, förvaltning och föreningsverksamhet. Styrelsen består just nu av elva ledamöter och fyra suppleanter inklusive fackliga representanter. SKBs vd är adjungerad.

Hyresutskottet

SKBs hyresutskott har bland annat till uppgift att samråda med styrelsen i hyresfrågor. Sex ordinarie ledamöter och fyra suppleanter ingår just nu i hyresutskottet.

Föreningsrevisorer

SKBs förtroendevalda revisor samt suppleant har till uppgift att granska styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper.

Så här kan du nominera

Via formulär på webben

Logga in på skb.org och fyll i nomineringsformuläret som du hittar under rubriken Om oss/Föreningen/Så engagerar du dig/Förtroendevalda/Nominera till styrelse, revision och hyresutskott. Här finns även en blankett som du kan skriva ut och fylla i för hand.

Via blankett, brev eller e-post

Fyll i nomineringsblanketten som du hittar på SKBs webbplats skb.org på samma ställe som webbformuläret (se föregående punkt). Du kan även nominera med ett vanligt brev eller ett mejl till valberedningen. Observera att samma uppgifter som på blanketten måste finnas med. Har du frågor kan du mejla dem till valberedningen.

Förslag skickas till:

E-post: valberedningen@skb.org
Brev: SKB, Valberedningen, Box 850, 161 24 Bromma

Viktiga datum 2020

29 februari

Sista datum för att nominera kandidater.

Mars–april

Valberedningen behandlar inkomna förslag inför föreningsstämman.

27 maj

Föreningsstämma med val till styrelse, hyresutskott och föreningsrevision.

SKBs valberedning

Valberedningen väljs på föreningsstämman och består av fyra ledamöter och fyra suppleanter, som alla deltar aktivt och på samma villkor under sammanträdena. Både hyresmedlemmar och kömedlemmar är representerade.



VALBEREDNING

3 frågor till ...



... **Pelle Björklund**,
ny styrelseledamot.
**Vilken är din
bakgrund?**

– Efter arkitektexamen från KTH

jobbade jag några år som projekterande arkitekt. Därefter har det blivit fastighetsfrågor och förvaltning. Jag har varit vd i flera kommunägda bostadsbolag, senast Svenska Bostäder. Har även varit förvaltningschef på SKB för mer än 20 år sedan.

Varför gör du i dag?

– Nybliven pensionär, men jag arbetar vidare i fastighetsbranschen som konsult och några styrelseuppdrag.

Varför engagerar du dig i SKB?

– Jag har alltid drivits av engagemang och SKB ligger mig varmt om hjärtat efter mer än 30 års boende samt tidigare förtroendeuppdrag. Det är en glädje att bidra till SKBs framtid.



Lina Christenson,
ny suppleant i
valberedningen.
**Vilken är din
bakgrund?**

– Jag har en fil kand från Stockholms universitet, och har jobbat med ekonomiskt bistånd på socialtjänsten, och som institutionsekreterare på Södertörns högskola.

Varför gör du i dag?

– Handläggare på Försäkringskassans avdelning för barnbidrag sedan 5 år.

Varför engagerar du dig i SKB?

– Jag växte upp i en familj djupt engagerad i kvinnorörelsen och fackligt arbete, så jag fick med mig vikten av, och glädjen i, att vara föreningsaktiv. Därför var det självklart att engagera mig i kvartersrådet när jag flyttade in i min SKB-lägenhet 2007.

– SKB har en värdegrund jag verkligen delar, och arbetar mot mål jag anser viktiga på bostadsmarknaden, så det har varit jätteroligt att kunna engagera mig djupare i SKBs föreningsarbete.



Motioner till föreningsstämman 2020

Genom en motion kan du som medlem lyfta ett förslag till den årliga föreningsstämman, som är det högst beslutande organet i SKB. Alla medlemmar, både köande och boende, kan skicka in motioner, antingen enskilt eller som en grupp. För att ett ärende ska behandlas som en motion ska det handla om en fråga som berör hela föreningen.

Motionerna behandlas på SKBs ordinarie föreningsstämma en gång om året. Inför föreningsstämman går styrelsen igenom de motioner som skickats in, skriver ett svar, ett så kallat utlåtande, till varje motion och lämnar förslag till beslut. Detta sammanställs i SKBs motionshäfte.

KOM-IHÅG-LISTA NÄR DU SKRIVER EN MOTION

- Sätt en lättfattlig rubrik på motionen.
- Motionen bör innehålla en beskrivande text.
- Avsluta med ett tydligt yrkande i form av en eller flera "attsatser" såsom "Motionären yrkar att ...". Ett yrkande är nödvändigt för att stämman ska kunna ta ställning till motionen.
- Motionen bör mejlas in till SKB i form av en Word-fil. Mejladress: motion@skb.org
- Ett underskrivet original ska även skickas in till SKB. Om en motion skickas in av en grupp medlemmar ska samtliga skriva under motionen.
Adress: SKB, Motion 2020, Box 850, 161 24 Bromma
- Enligt stadgarna ska motioner vara SKB tillhanda **senast den 31 januari**.
- Under rubriken *Om oss/Föreningen/Så engagerar du dig/Motioner* på skb.org finns en mall som du kan använda.

→ Läs mer om motioner på www.skb.org under rubriken: *Om oss/Föreningen/Så engagerar du dig/Motioner*.

Kalendarium 2019/2020

31 OKTOBER

Sista datum för inbetalning av bosparande.

23 NOVEMBER

Fullmäktigedagen.

22 JANUARI

Möte för köandes fullmäktige.

SLUTET AV JANUARI

Medlemsbevisen med inbetalningsavier, medlemskort och saldobesked skickas ut.

31 JANUARI

Sista datum för att skicka in motioner, läs mer här intill.

29 FEBRUARI

Sista datum för nominering av kandidater till förtroendeposter inom SKB, läs mer på motstående sida.

31 MARS

Sista inbetalningsdag för årsavgift.

BÖRJAN AV APRIL

Årsredovisning och motionshäfte är klara och finns tillgängliga på skb.org.

MITTEN AV APRIL

Vårnumret av Vi i SKB skickas ut.

14–29 APRIL

Ordinarie medlemsmöten för boende medlemmar.

30 APRIL

Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll ska vara inskickade till SKB.

4 MAJ

Ordinarie medlemsmöte för köande medlemmar.

14 MAJ

Motionsmöte där fullmäktige och motionärer ges möjlighet att diskutera inkomna motioner inför föreningsstämman.

27 MAJ

Ordinarie föreningsstämma.

Detta är vägen hem.



Inte ett hem.

Hjälp oss hjälpa stockholmare som lever i hemlöshet.
Swisha din gåva till 900 35 18