

Vi i SKB

Gammalt blir nytt

Övergivna cyklar
får liv igen

Investeringar för klimatet

Första gröna
obligationen

11 blivande kvarter

SKB bygger nytt
i tre kommuner

Tema: SKBs hållbarhetsarbete

Med ansvar för helheten





Ytor med känsla

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

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

Varmt välkommen!



måleributiken

Måleributiken i Alvik Drottningholmsvägen 175
maleributiken.se

VI I SKB

MEMBERSHIP
FOR STOCKHOLM
COOPERATIVE
HOUSING ASSOCIATION

Postadress

SKB, Box 850, 161 24 Bromma

Besöksadress

Drottningholmsvägen 320

Växel 08-704 60 00

E-post skb@skb.org

Webbplats skb.org

Ansvarig utgivare

Eva Nordström, vd

Redaktionsråd SKB

Katarina Lindvall,

chefredaktör

Yvonne Edenmark Lilliedahl,

kommunikationschef

Ann-Christine Eklund,

webbansvarig

Malin Senneby,

föreningssekreterare

Vi i SKB produceras av SKB i samarbete med NORR Agency

Redaktör Gabriel Arthur

Form Linda Klemming

Illustration resp foto där inget annat nämns

Frida Eklund Edman

/Karin Alfredsson

Repro Lena Hoxter

Tryck Sörmlands Printing Solutions AB

Initialer används i vissa fall för att ange skribent.

Upplaga 72 000 ex

Manusstopp till nästa nummer av Vi i SKB är den 1 september 2017. Insänt material bedöms av redaktionen och är ej garanterat utrymme i tidningen. Redaktionen förbehåller sig rätten att korta in inskickade texter.



Vi i SKB

Innehåll nr 1 2017



6 Nytt från SKB

Sveriges bästa förvaltare, byggrekord i Stockholm och andra nyheter.

11 Medlemmen

Hur skapar man ett nytt kvartersråd? Jonas Lovén i Muddus berättar.

12 Tema: hållbarhet

Läs om hur hållbarhetsfrågorna har förändrats.

16 SKB skippar skroten

Kasserade cyklar renoveras av samarbetspartner.

18 Bra för klimatet

Klimatsmart byggande och klimatsmarta lån.

20 Socialt ansvar i Järva

SKB i samarbete med andra fastighetsägare i Järvaområdet.

22 SKB bygger nytt

Om SKBs projekt och utmaningarna med att bygga mer.

26 Medarbetaren

Möt Joakim Wernersson, finans- och budgetchef.

28 Så funkar SKB

Vi tittar närmare på uthyrningen av en lägenhet.

32 Ekonomi i balans

Sammanfattning av SKBs ekonomi år 2016.

På omslaget

Bill Thernström, Easy Recycling, och SKBs fastighetsskötare Thomas Jansson.

Fotograf: Karin Alfredsson



På hållbar grund

I DAG SÄGER SIG i stort sett alla företag, organisationer och föreningar vara hållbara. Men vad menas egentligen? Och hur arbetar vi med detta inom SKB?

När vi pratar om hållbarhet så talar vi om tre dimensioner – miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Dessa tre ansvarsområden måste gå hand i hand för att vi långsiktigt och smart ska kunna använda våra resurser, och samtidigt förvalta och utveckla dem för kommande generationer. Och då menar vi både generationer av SKB-medlemmar och i samhället omkring oss.

I SKB betyder det miljömässiga perspektivet att vi jobbar aktivt med lång- och kortsiktiga miljöplaner. SKB, precis som andra fastighetsägare, förbrukar mycket energi. Det är både kostsamt och miljöpåverkande. Ett exempel på åtgärd är att SKB anslöt sig till ett initiativ som innebär att på tio år minska energianvändningen med 20 procent. SKB klarade besparingskravet på nio år!

Det ekonomiska perspektivet betyder att vi ska se till att ha en långsiktigt bra ekonomi så att vi kan fortsätta att renovera och bygga nytt. Det bästa med SKB är att hela ekonomin är cirkulär – allt överskott stannar i före-

ningen, återinvesteras och bidrar till fortsatt utveckling. Det finns inga ägare som plockar ut pengarna ur föreningen. SKB kombinerar även miljö och ekonomi och har gett ut sin första gröna obligation. En grön obligation inne-

bär att vi kopplar miljökrav till de pengar vi lånar.

Det sociala perspektivet innebär att vi ser till att vår föreningsidé fortsätter att leva och utvecklas. Hela SKBs idé är socialt hållbar. Inte minst bekräftas det av de 101 år som

»Hela SKBs idé är socialt hållbar. Inte minst bekräftas det av de 101 år som SKB funnits.«

SKB funnits.

I det här numret av Vi i SKB är hållbarhet vårt huvudtema. På sidorna 12–21 fördjupar vi oss i frågorna kring miljömässigt, ekonomiskt och socialt ansvar. Och vi berättar mer om hur SKB har bidragit och bidrar i dag.

God läsning!

*Eva Nordström, vd
skb@skb.org*



Viktiga medlemsmöten

Under våren genomförs SKBs ordinarie medlemsmöten. Under april och maj hålls sammanlagt 56 möten runt om i kvarteren och den 11 maj hålls medlemsmötet för köande medlemmar. På samtliga möten närvarar en representant från styrelsen. Välkommen att delta och ställ frågor – det är en viktig del i föreningsverksamheten. På tidningens sista upplaga kan du läsa mer.

Stor energibesparing

Reducerad energianvändning är ett prioriterat område för SKB. Sedan 2007 har SKB minskat sin energianvändning med 20 procent. Det motsvarar uppvärmningen av hela 1500 lägenheter! Läs mer på sidan 18 i tidningen.



Kvarteret Basaren

SKB fortsätter växa

I slutet av mars hade SKB drygt 88 000 medlemmar. Av dessa medlemmar var hela 32 procent under 18 år. Sedan årsskiftet har 23 lägenheter färdigställts, totalt har SKB nu 8 014. Under 2017 kommer ytterligare 44 lägenheter i kvarteret Basaren på Kungsholmen att bli klara för inflyttning.



Hjälp
vid id-stöld
ingår

Grattis till en riktigt bra hemförsäkring



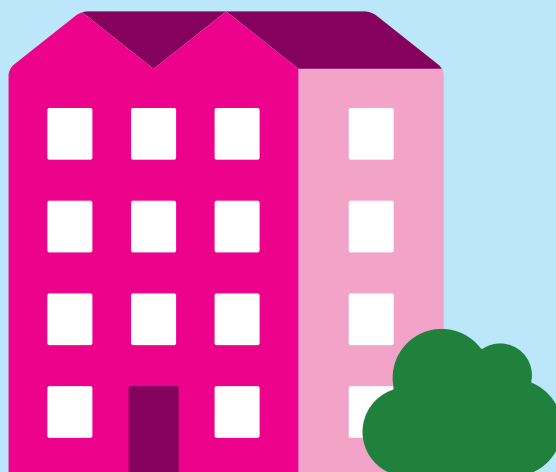
Du som bor i SKB har en av marknadens bästa hemförsäkringar. Hemförsäkringen ger en grundtrygghet för dig och dina saker – hemma och på resan. Hjälp vid ID-stöld ingår också i alla våra hemförsäkringar. Tryggt att veta i en tid då bedrägerier med stulna identiteter blir allt vanligare.



Om du har familj eller äger många värdesaker kan du behöva ett starkare skydd. Då kan du enkelt uppgradera din försäkring till Mellan eller Stor.

PS. Vår stora hemförsäkring fick högsta betyg av alla när Konsumenternas Försäkringsbyrå senast jämförde försäkringar.

**Du som står i SKB:s
bostadskö är också
välkommen!**



Vi hjälper dig att försäkra dig rätt.
Ring 0771-950 950 eller besök
folksam.se/skb

Folksam
För allt du bryr dig om

Lediga bilplatser i SKBs kvarter

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

Kontakt:

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



NY URBAN AGENDA

INTE BARA STOCKHOLM växer snabbt – urbaniseringen är en global trend som förväntas fortsätta. I slutet av oktober hölls FN-konferensen Habitat III i Quito i Ecuador, med temat "Housing and sustainable urban development". Där konstaterades det att cirka 55 procent av jordens befolkning nu bor i städer och att

städerna därför är nyckeln till genomförandet av den nya globala hållbarhetsagendan. Konferensen mynnade ut i dokumentet och handlingsplanen New Urban Agenda, som senare antogs av FNs generalförsamling. Denna agenda vill FN ska vara vägledande för hållbar stadsutveckling under kommande generation.



Illustration: habitat3.org

Kvartersnamnet

VÄLMÅGAN

SKBs kvarter Välmågan byggdes år 2009–10 och ligger på västra Kungsholmen i sluttningen mellan Lindhagensgatan och Warfvings väg. Välmågan ingår i en kategori kvartersnamn som hämtat inspiration från namnen på de kolonimråden som tidigare fanns här – Paradiset, Eden, Lustgården med flera. Kolonimrådenas namn anspelade ofta på ett slags utopier, och när de historiska namnen inte räckte till utvidgades namnkategorin till mer generella "lyckonamn", såsom Leendet, Jublet, Lusten, Hänryckningen och alltså även Välmågan.

Byggandet når nya höjder

STOCKHOLMS KOMMUNER BEDÖMER att antalet nya bostäder ligger på fortsatt höga nivåer. Under 2017 kan över 24 000 nya bostäder påbörjas runt om i länet.

– Det är rekordhög siffra och en positiv fortsättning på den trend som inleddes 2013, säger landshövding Chris Heister i ett pressmeddelande.

Varje år ger landets alla kommuner sin syn på bostadsmarknadsläget i en stor enkät från Boverket. Siffrorna för Stockholms län presenterades i ett pressmeddelande från Länsstyrelsen den 9 mars. I år bedöms över 24 000 bostäder påbörjas och 28 000 nästa år.

– Preliminära siffror visar att det påbörjades minst 20 000 bostäder förra året. Och nu är vi på god väg att överträffa förra årets rekordsiffror. Ett högt och jämnt bostadsbyggande är viktigt för att bostadsmarknaden ska fungera, eftersom länet fortsätter att växa med 35 000–40 000 personer om året, säger Chris Heister.

Enligt Länsstyrelsen råder det underskott på bostäder i alla kommuner i länet. Efterfrågan är särskilt hög på små bostäder. Alla kommuner utom en bedömer att underskottet kvarstår om tre år.

– Länets alla aktörer har nu fått upp farten i bostadsbyggandet och det ser ut att pågå även framöver. Enbart förra året inkom detaljplaner till Länsstyrelsen med nästan 54 000 bostäder.

Utmaningen framöver är att få fram bostäder till alla som står utanför bostadsmarknaden, säger utvecklingsledare Henrik Weston på Länsstyrelsens enhet för samhällsplanering.

Hela rapporten kan laddas ner på Länsstyrelsens webbplats: lansstyrelsen.se/stockholm

SKBs kvarter Basaren var ett av de många byggprojekt som påbörjades i Stockholm 2016.



Foto: Laura Sangregorio



Sveriges bästa förvaltare

FÖR TREDJE GÅNGEN i rad har SKB fått fastighetsbranschens pris *Kundkristallen* för sin höga service. Priset delas ut efter en nationell jämförelse av förvaltningskvaliteten bland Sveriges privata och kommunala bostads- och fastighetsbolag. Alla nominerade företag och vinnare i respektive kategori och storleksklass är utsedda av de boende själva, som betygsätter faktorer som att ta kunden på allvar, trygghet, rent och snyggt och hjälp när det behövs.

SKB fick första pris och utmärkelsen "Högsta Service-index 2016" i klassen bostadsföretag med mellan 3 000 och 8 999 lägenheter. Förstaplaceringen delas med AB Skövdebostäder.

– Inom SKB jobbar vi hela tiden med att öka kundnöjdheten. Våra kundmätningar används sedan för att finslipa alla detaljer ända ner på kvartersnivå, säger Claes Göthman, förvaltningschef SKB.

SKB genomför denna undersökning vartannat år sedan 2006 och resultatet har blivit bättre vid varje mätning.

Priset delades ut av Aktivbo i samband med Benchmark Event den 9 februari 2017 på Berns salonger i Stockholm. Under eftermiddagens seminarier var SKB även en av talarna.





Foto: August Eriksson

Formidabel form

DEN 18–21 JANUARI hölls den stora inredningsmässan Formex Spring i Älvsjö. Ett stående inslag på vårmässorna är presentationen av juryns val i tävlingen Formex Formidable. Bland tolv nominerade bidrag under 2016 gick segern till Stelton, för kollektionen Collar, som består av en kaffekvarn, mockabryggare, mjölkkanne och en sockerskål. Collar-serien är formgiven av Daniel Debiasi och Federico Sandri. Folkets val, som är framröstat av allmänheten, gick till Skrufs glasbruks Spilkum skål, formgiven av Carina Seth Andersson.



ANKARBYGGHERRE I SKÄRHOLMEN

SKB SKA BYGGA upp till 150 lägenheter i området Södra Skärholmsvägen och samtidigt vara så kallad ankarbyggherre i denna del av Skärholmen, med större ansvar för helheten. Områ-

det omfattar sammanlagt 850 nya bostäder.

Projektet Fokus Skärholmen är en bostadssatsning i Stockholm med mål att tillföra 4 000 nya bostäder inom en tioårsperiod i stadsdelarna

Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Projektet leds av Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret.

SKBs roll som ankarbyggherre är en stödfunktion till Stockholms stad. Det är ett nytt arbetssätt som prövas, där stadens ambition är att öka bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. Exploateringskontoret fick förra sommaren in ett trettio-tal ansökningar från olika byggbolag, och fem utsågs till rollen som ankarbyggherre. SKBs ansvar blir nu att företräda byggbolagens intressen i det anvisade området och samtidigt säkerställa genomförandet av detaljplanen fram till samråd. Ansvaret omfattar också att säkra de blivande fastighetsägarnas perspektiv, från till exempel utformning och boendekvalitéer till produktionsekonomi och förvaltningsmässighet.

– En viktig målsättning i vårt uppdrag från Stockholms stad är att utveckla området med fokus på social hållbarhet, med stadsliv, medborgarinflytande och långsiktighet, säger Johan Jarding, nybyggnadschef på SKB.

SPARA PENGAR MED SKB PLUS

SOM MEDLEM I SKB har du möjlighet att utnyttja erbjudanden, rabatter och förmåner hos en mängd olika företag. Vi kallar det SKB Plus och erbjudandena omfattar bland annat belysning, byggvaror, glas och porslin, inredning, massage, färg och tapeter, bank och försäkring. Kom ihåg att ta med medlemskort och legitimation när du ska utnyttja medlemserbjudandena. Information om alla erbjudanden hittar du på Mina sidor på www.skb.org.



Illustration: Lena Forsman

Motorn firar 100-årsjubileum

I APRIL 1917 var SKBs allra första hus klart för inflyttning – kvarteret Motorn i Vasastan. Trots pågående världskrig, skenande bygghälsor och brist på tegel hade byggandet gått fort. Spaden sattes i marken i augusti 1916, knappt två månader efter att Stockholms Kooperativa Bostadsförening hade bildats.

De flesta lägenheterna var på ett rum och kök och hade vattentoalett, vilket var mycket ovanligt. Främst var det arbetarfamiljer som flyttade in och hyran var på cirka 370 kronor i månaden – 50 kronor högre än planerat.

Vid den tiden tillhörde området, kallat Röda Bergen, Stockholms utkanter. När det skulle bebyggas hade de ansvariga stadsarkitekterna inspirerats av förebilder på kontinenten, som österriken Camillo Sitte. De ville frångå de traditionella rutnäten i stenstaden och låta gator och bebyggelse anpassas mer efter terrängen. De ville också ha mer utrymme för parker och stora, grönskande innergårdar. Dessa nya stadsbyggnadsideal fick ett av sina tydligaste uttryck i de kulliga nya kvarteren som SKB lät bygga, ritade av arkitekterna Gustaf Larson, Edvin Engström och G E Pettersson. Bara ett par år efter kvarteret Motorn stod även kvarteret Vingen klart för inflyttning.

En annan influens var arkitekturstilen nordisk klassicism, som hade sin storhetstid från slutet av 1910-talet fram till 1930-talet. Stockholms stadshus är ett annat exempel från denna tid. I Motorn fick denna stil ett lite enklare uttryck, men lånade ändå flera nationalromantiska drag, till exempel de karaktäristiska utsmyckningarna på ytterväggarna.

*Källa: SKBs 100-årsbok
Bostäder, gemenskap och kvalitet.*



FLER UNGA VILL DELA

VARFÖR ÄGA SJÄLV när man kan dela? Så tycks alltför unga svenskar resonera. Enligt Sifo-undersökningen Klimatbarometern syns ett växande intresse för delningsekonomi bland unga. I den senaste undersökningen, presenterad i mars, tror 37 procent av 26–35-åringarna att de i högre utsträckning kommer att hyra, låna eller dela tjänster och prylar den närmaste femårsperioden. I åldrarna 16–25 år uppger hela 94 procent att de tycker att det är viktigt att leva klimat-smart.

Klimatbarometern görs på uppdrag av Världsnatur-fonden (WWF) och Stefan Henningsson, senior rådgivare inom klimat, energi och innovation på WWF, säger i ett pressmeddelande:

– Särskilt den yngre halvan av befolkningen har stor aptit på att pröva nya tjänster som bilpooler, hyrcyklar, klädhyrnings- och musikdelningstjänster som minskar miljöpåverkan. Förhoppningsvis är det bara början på en positiv utveckling mot en mer hälsosam cirkulär ekonomi med mycket lägre utsläpp.



Läs SKBs årsredovisning

PÅ SIDORNA 32–33 kan du läsa en kort sammanfattning om hur SKBs ekonomi har utvecklats under 2016. Vill du läsa hela SKBs årsredovisning finns den på www.skb.org under rubriken Om oss/Verksamheten. Du kan även beställa årsredovisningen i tryckt format från SKB. E-post: skb@skb.org, tel: 08-704 60 00



Illustration: iStockphoto

Uppdatera din info

ALLT MER AV KONTAKTEN med medlemmarna sker via mejl och mobil. Därför är det viktigt att veta att vi har dina rätta kontaktuppgifter.

Dessutom: får ert hushåll fler än ett exemplar av Vi i SKB? Eller föredrar du kanske att läsa tidningen på webben? Du kan ändra och uppdatera med fyra enkla steg:

- 1)** Logga in på Mina sidor på skb.org
- 2)** Gå till Kontaktuppgifter.
- 3)** Uppdatera mejladress samt mobilnummer och/eller kryssa för "Jag vill inte ha Vi i SKB som papperstidning utan läser den här på skb.org" längst ner på sidan.
- 3)** Klicka på Spara. Klart!



Årstafältet klart för start

I MITTEN AV MARS avslog Mark- och miljödomstolen den överklagan som hade lämnats in mot detaljplanerna för etapp 1 på Årstafältet. Därmed får cirka 1 000 lägenheter, varav 123 studentlägenheter och 13 stadsradhus, samt butikslokaler, förskolor och en park grönt ljus. SKB är en av byggherrarna och har erhållit en markanvisning i området Valla 2, och planerar här för cirka 100 lägenheter med garage under mark. Planerad byggstart är år 2020.

Ny i nytt kvartersråd

När ett nytt SKB-kvarter fylls med boende är ett viktigt mål att bygga upp ett kvartersråd. Jonas Lovén flyttade in i Muddus och valde att engagera sig, tillsammans med sju av sina grannar. Att skapa en fin samlingslokal och bastu blev deras första projekt.

TEXT GABRIEL ARTHUR FOTO KARIN ALFREDSSON



Jonas Lovén

Ålder: 29 år.

Bor: Kvarteret Muddus, Norra Djurgårdsstaden.

Gör: IT-konsult inom driftteknik.

Engagemang: Samman kallande i Muddus kvartersråd.

JONAS LOVÉN HAR stått i SKBs kö sedan barnsben, efter att hans mamma ansökte om medlemskap åt honom när han i stort sett var nyfödd. Tidigare bodde han och hans sambo i ett SKB-kvarter i Hässelby, innan de sommaren 2016 flyttade till nybyggda Muddus i Norra Djurgårdsstaden.

– Jag anmälde intresse för att vara med i det nybildade kvartersrådet i Muddus. Dels för att jag ville bidra med mina tidigare erfarenheter från att ha bott i ett annat SKB-kvarter. Men framför allt för att jag tyckte det lät kul att vara med och bygga upp något.

Han fick rollen som sammankallande för det nystartade kvartersrådet, med sammanlagt åtta medlemmar. Uppdraget blev snart mycket konkret. Jonas Lovén och hans grannar ansökte hos SKBs förvaltare om pengar för att inreda samlingslokalen och bastun i anslutning till den.

– Vi började med att köpa in material och möbler. Det blev några vändor till Ikea och sedan monterade vi möbler, sydde gardiner, hängde upp tavlor och så vidare. Det var ett kul sätt att lära känna varandra, tycker jag. Alla som är med är riktiga eldsjälar.

Samlingslokalen och bastun invigdes med en after work-tillställning för alla boende.

– Det kom massvis med folk på invigningen och vi fick väldigt positiva kommentarer från våra grannar – riktigt kul!

Nu tror Jonas Lovén att kvartersrådet i Muddus går in i en lugnare fas.

– Vi har planer på att arrangera en sommarfest, höstfest och andra aktiviteter så att det blir en bra gemenskap. Sedan kommer vi väl också att fungera som ett slags filter mellan de boende och SKBs förvaltning, så att folk här kan höra av sig med synpunkter som vi kan förmedla vidare.

Jonas Lovén är nöjd med att han valde att engagera sig i kvartersrådet även om han ibland får lägga ner en del tid.

– Uppsidan är att det känns väldigt bra, särskilt när vi får positiv respons från de andra boende. ■

SKBs kvartersråd

SKBs kvartersråd väljs av de som bor i varje kvarter och brukar bestå av mellan fem och tio medlemmar. Kvartersråden fungerar som en kontaktlänk mellan de boende i kvarteren och SKB. De kan ta fram förslag för det planerade underhållet och andra förbättringsåtgärder, och arrangera olika aktiviteter i sina kvarter. Kvartersråden ansvarar för att ordinarie medlemsmöte genomförs varje vår, där representanter väljs till SKBs fullmäktige. Inom fullmäktige företräder dock dessa representanter hela föreningen, inte bara det egna kvartersrådet.

Idéer som håller i längden

Hållbarhetsfrågorna får allt större uppmärksamhet inom byggande och fastighetsförvaltning. Från att ha handlat om miljö vägs i dag även frågor kring ekonomiskt och socialt ansvar in. Med dagens synsätt kan SKB ses som en pionjär, med hundra års erfarenhet av hållbara värderingar.

TEXT GABRIEL ARTHUR **FOTO** FRÅN SKBS 100-ÅRSBOK

MILJÖVÄNLIGT, CSR, GRÖNT, fair trade, klimatsmart, cirkulär ekonomi... det är lätt att gå vilse bland begreppen inom hållbarhet. Vad innebär egentligen en hållbar verksamhet?

En viktig förändring är att begreppet hållbarhet har vidgats de senaste åren. Tidigare handlade mycket av arbetet inom bostadssektorn om olika sorters mätbar miljöpåverkan. Om att undvika skadliga ämnen, minska sin energiförbrukning etc, och att göra detta arbete systematiskt och långsiktigt.

Men i dag är en rad andra faktorer också med i diskussionen, ofta sammanfattade i begreppet socialt ansvar eller corporate social responsibility (CSR). Företagen förväntas också ta ett större ekonomiskt ansvar än att se till ägarnas intressen.

Allt oftare ställs dessa frågor när det gäller företagens ansvar: kanske räcker det inte med att undvika att göra fel? Kanske borde företag sträva efter att bli en positiv och utvecklande kraft i samhället? Här har den kooperativa rörelsen visat sig sitta inne med oväntat många svar.

Frågan väcks och sprids

För att förstå vad som händer i dag kan man backa tillbaka några steg. En viktig milstolpe i utvecklingen inträffade redan för trettio år sedan, när FN-rapporten Our Common Future publicerades.

Den brukar ofta kallas för Bruntlandrapporten, eftersom arbetet leddes av Norges dåvarande statsminister Gro Harlem Brundtland.

Slutsatserna i rapporten var med dagens synsätt inte så kontroversiella: i kölvattnet av den ekonomiska utvecklingen kan det följa en rad problem, där människor, djur och natur på olika sätt kommer till skada. Därför måste vi sträva efter en hållbar utveckling.

Vid den tiden var det åsikter som främst förknippades med miljörörelsen. Näringslivet hade som regel en mer optimistisk syn på tillväxt och utveckling. Delvis genom FN:s ställningstagande började hållbarhetstanken sprida sig till fler delar av samhället.

Nästa viktiga milstolpe kom 1999, vid World Economic Forum i Davos. Då uppmanade FN:s generalsekreterare Kofi Annan det internationella näringslivet att enas bakom ett tiotal spelregler, sammanfattade i FN:s Global Compact. FN ville att företag runtom i världen skulle skriva under denna överenskommelse, där näringslivets sociala och ekonomiska ansvar betonades. Efter en trevande start började fler och fler internationella företag se fördelarna med FN:s visioner. Begreppet CSR började sprida sig utanför de frälstas kretsar.



Kan ansvar löna sig?

Fallgroparna, bakslagen och motgångarna inom CSR-rörelsen har varit många sedan millennieskiftet. Men framstegen har varit fler.

Resan liknar på många sätt den som näringslivet har gjort när det gäller miljöfrågor, fast med tio-femton års eftersläpning. Arbetet blir mer systematiskt. Experter och forskare tar större plats. Medierna granskar noggrannare. Olika certifieringar införs. Från och med år 2017 måste alla större svenska företag göra årliga hållbarhetsredovisningar.

Att det har tagit närmare trettio år från Bruntlandrapporten till att idéerna om hållbarhet har slagit igenom handlar (oftast) inte om att företagen vill slippa undan ansvar. Det tar tid att ställa om och det kostar pengar. Men mer och mer har företagen kommit att betrakta arbetet som en investering inför framtiden, för att möta kundernas behov.

Hållbarhet kopplas till affärerna

Karolina Windell är docent i företagsekonomi med inriktning på CSR vid Score, ett forskningscentrum som drivs gemensamt av Handelshögskolan i Stockholm och Stockholms universitet. Hon säger:

– En viktig förändring är att många företag har börjat se affärsmässigt på hållbarhetsfrågor.

För många råder i dag ingen motsättning mellan att ta ansvar och göra bra affärer. Tvärtom ses det ena som en förutsättning för det andra.

En annan förändring – som leder till nya utmaningar – är att synen på hållbarhetsfrågor ständigt vidgas, menar Karolina Windell.

– Hur många steg bakåt i leverantörsleden bör företag ta ansvar? När blir skatteplanering en hållbarhetsfråga? Bör ett företag ta ansvar för integration och mångfald?

Utöver det miljömässiga och sociala ansvaret förväntas företag också ta ekonomiskt ansvar, som handlar om mer än att skapa lönsamhet, betala skulder, skatter etc, berättar Karolina Windell. Efter finanskrisen från 2008 och framåt blev det ekonomiska ansvarstagandet extra prioriterat.

Hur kan man undvika att skattebetalare och kunder får ta smällen när bankerna gör för riskfyllda affärer? Hur kan företag förhindra mutor och korrupktion? Ska pensionsfonder äga aktier i företag som skövlar regnskog eller tillverkar vapen?

Lång historia av socialt ansvar

Ett annat skäl till att det har tagit tid för frågorna om socialt ansvar att slå igenom i Sverige, var att många inom näringslivet frågade sig ”vänta ett tag... jobbar vi inte redan med det här?”. Många



1. Från 1920-talet fram till 1980-talet hade SKB anställda hantverkare, timmermän, murare med mera. Att bygga i egen regi med egna anställda skiljde SKB från andra bostadsföreningar. Föreningens höga kvalitetskrav var och är motsatsen till slit-och-släng.

2. 1939 beslutade föreningen att anställa städerskor för städning av trapphusen. Många städerskor bodde hos SKB och fick tillfälle till att arbeta deltid. På bilden: Fru Jansson städar kvarteret Göken på Kungsholmen.



1. SKB var en föregångare när det gäller gemensamma tvättstugor. En bit in på 1940-talet började moderna tvättmaskiner och elektriska varmluftsaggregat installeras. På bilden: Gustav Matsbo från SKBs styrelse samtalar med en av hyresgästerna.

2. Bostadsbristen i Stockholm är inget nytt. Den var ett av skälen till att SKB bildades 1916 och genom åren har frågan fortsatt att påverka många stockholmare.



menade att näringslivet redan tog stort socialt ansvar – vilket på många sätt stämde.

Redan i slutet av 1800-talet började flera större företag i både USA och Europa erbjuda sina arbetare vad som då kallades ”välfärdsinrättningar”. Fabrikerna fick skolor, idrottsanläggningar, ventilationssystem med mera. Skälen varierade, men en viktig orsak var att arbetsgivarna ville gå arbetarna till mötes för att slippa kostsamma konflikter.

År 1938 slöts det klassiska Saltsjöbadsavtalet mellan LO och SAF, efter förhandlingar på Grand Hotel i Saltsjöbaden. Att fackförbund och arbetsgivare kom överens utan inblandning från politikerna lade grunden till vad som kom att kallas den svenska modellen. Det sociala arbetet överläts till stor del till den offentliga sektorn.

Historien och formerna har sett lite olika ut i övriga Norden, Tyskland, Frankrike med flera länder, men resultatet har ändå blivit olika former av välfärdssamhällen, där näringslivet har bidragit på olika sätt.

Till stor del handlar den internationella hållbarhetsrörelsen om att låta folk i fattigare länder nu få samma rättigheter, villkor och möjligheter som vi tar för givna i ett land som Sverige. Då kan man också förstå att många svenska företag har känt sig

lite vilna. En plåttillverkare i Örebro, med kollektivavtal och bra arbetsmiljö, kan ju tycka att de redan gör jobbet. Och hur ska företagare på egen hand veta vad som är bäst väg vidare?

Tidigare skedde den typen av utveckling genom ett slags förhandlingar, där arbetsgivare, fackföreningar och politiker steg för steg stakade ut vägen. I ett globalt samhälle utan tydliga aktörer och regler sker mycket av hållbarhetsarbetet på frivillig väg.

Kooperativ medvind

Det är i denna diskussion som de kooperativa och idéburna företagen och föreningarna börjar lyftas fram som förebilder. Många av dem, såsom SKB, startades i en tid då de nationella spelreglerna var lika diffusa som de globala är i dag. De startades av människor som tänkte ”vi vill inte vänta på att någon annan löser problemen åt oss – vi gör det själva.”

– I dag kan man se att de kooperativa idéerna kommer igen, men i ny tappning, säger hållbarhetskonsulten Anna Carendi, som driver företaget Diya Consulting.

Hon har bland annat hjälpt SKB med föreningens hållbarhetsplan och har startat företagsnätverket CSR Småland med bas i hemstaden Jönköping.



1. På 1990-talet inledde SKB ett miljöförbättringsarbete som berörde både byggnadsverksamheten och förvaltningen. Bland annat infördes sopsortering i kvarteren, och kompost- och trädgårdsskolor anordnades för all förvaltningspersonal.

2. Under miljonprogramåren 1965–75 växte Stockholm geografiskt. I efterhand har det lite glömts bort att grönområden och natur var ett viktigt inslag i många av områdena. När Botkyrkastaden stod färdig 1975, med bland annat SKBs nya kvarter Skarpbrunna, utlovades klätterträd åt alla barn i annonserna.

Under åren 2012–2014 var hon generalsekreterare för Coompanion Sverige, som är företagsrådgivare åt blivande kooperativa verksamheter, med 25 kontor runt om i Sverige.

– Min bild är att de kooperativa företagen har varit blinda för sina styrkor. Idealerna och visionerna som låg bakom att de startades en gång i tiden har kommit tillbaka. Men för de kooperativa företagen har dessa värderingar varit så självklara, att man glömmer bort att berätta om dem för omvärlden.

SKB en nygammal pionjär

Ett exempel är begreppet ”delningsekonomi”, som varit väldigt populärt i hållbarhetskretsar sedan ett par år tillbaka. Företag som Airbnb och Uber lyfts fram som framgångssagor. Medan kooperativa delningslösningar som har funnits i hundra år sällan nämns.

Detta vill flera aktörer inom den kooperativa rörelsen ändra på. Till exempel lanserades 2016 webbsajten Svensk Kooperation, som ska fungera som en kunskapsbank och inspirationskälla. En av initiativtagarna är Arbetsgivarföreningen KFO, som organiserar drygt 4000 företag och organisationer inom Kooperation, idéburen välfärd och civilsamhälle.

– Vi vill att fler ska få upp ögonen för den kooperativa affärsmodellen. Fokus på långsiktig lönsamhet och socialt ansvar är mer aktuellt än någonsin. Kooperativa företag har detta i sitt DNA och är därför ett attraktivt och nödvändigt inslag i näringslivet, säger Jan Edén på Arbetsgivarföreningen KFO.

SKB är en del av denna rörelse, ända sedan starten 1916. Föreningens långsiktiga perspektiv – att bygga och förvalta för både dagens och framtidens medlemmar – rimmar väl med slutsatsen i Brundtlandrapporten från 1987.

”En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.” ■

MILJÖMÄSSIGT, EKONOMISKT OCH SOCIALT ANSVAR

På de kommande sidorna ger vi exempel på dagens hållbarhetsarbete inom SKB. Du kan läsa mer på www.skborg.org/om-oss/verksamheten/hallbarhet.

Mer information om de kooperativa företagens hållbarhetsarbete finns på www.svenskkooperation.se.

Återvinning på två hjul

Övergivna cyklar får nytt liv med hjälp av SKBs samarbetspartner Easy Recycling. Dessutom skänks 20 kronor per cykel till Vi-skogen.

TEXT JENNIE AQUILONIUS FOTO KARIN ALFREDSSON



Easy Recyclings grundare Bill Thernström och SKBs fastighetsskötare Thomas Jansson tar hand om överblivna cyklarna i kvarteret Brunbåret.

I SLUTET AV FEBRUARI ÅKTE Easy Recycling runt i Vasastan och Kungsholmen och samlade in kasserade cyklar i SKBs kvarter. Tvåhjulingar som annars hade hamnat på skroten. Easy Recycling ägnar sig åt återbruk och säljer cyklarna vidare. Runt 90 procent kan återanvändas, hela eller i delar.

– Det brukar bli runt 400–500 cyklar om året från SKB, säger grundaren Bill Thernström.

Varje år rensar SKBs fastighetsskötare i cykelstall och -rum för att frigöra utrymme. Hyresmedlemmarna får lappar som de ska sätta på sin cykel inom en viss tid för att visa att den fortfarande används. Föreningen har runt tusen omflyttningar om året och många lämnar ofta kvar sin gamla cykel. Eller så har någon köpt ny och överger sin gamla.

Alla omärkta exemplar plockas bort och förvaras hos fastighetsskötaren i sex månader. Under

den tiden hinner den som har missat att märka sin egendom reagera och få tillbaka den.

– Hanteringen tar mycket tid och det bästa vore förstås om alla hyresmedlemmar själva tog hand om sina saker, menar Magnus Mörner, distriktschef på SKB.

Cyklarna som blir över vill SKB göra sig av med på bästa sätt. Magnus Mörner berättar att föreningen under årens lopp samarbetat med olika organisationer, men sedan 2015 har SKB ett ramavtal med Easy Recycling.

– På det här sättet återanvänds fungerande cyklar samtidigt som SKB inte behöver transportera cyklarna till skroten. Dessutom bidrar vi till ett hållbarare Stockholm.

Favoritintressen i kombination

Bill Thernström startade Easy Recycling 2010 för att kombinera sin cykelentusiasm med sitt miljöengagemang. Här fanns potential att både bidra till en grönare värld och tjäna pengar.

– Cykeln är ett hållbart transportmedel. Men att producera cyklar kostar tid och energi. Att då bara förstöra dem när andra människor kan använda dem vore makabert, säger Bill Thernström och tillägger:

– För varje exemplar donerar vi 20 kronor till biståndsorganisationen Vi-skogen. De återplanterar skog i östra Afrika. Den senaste insamlingen av cyklar i SKBs kvarter i Bromma, Bredäng och Hammarby Sjöstad innebar att Vi-skogen kunde plantera 104 nya träd!

I dag driver han företaget själv. Arbetet är säsongsbetonat och under sommarhalvåret tar han in runt åtta personer som hjälper till med hämtningar och försäljning. Easy Recycling har ett lager i Högdalen, men har inte möjlighet att hålla öppet för försäljning. I stället ordnar företaget populära cykelloppisar några gånger om året.

– Förra året hade vi öppet 15 dagar och sålde i princip alla cyklar vi hade, nästan 1 900 stycken. Målet är att kunna ha öppet året runt. ■





SKB klarade energiutmaning i förtid

I FEBRUARI 2008 samlades representanter för Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) på en miljökonferens i Malmö. De riktade en utmaning till de egna medlemmarna och andra svenska bostadsbolag: att varje företag som anslöt sig skulle minska sin energianvändning med 20 procent från basåret 2007 fram till och med år 2016. Projektet döptes till Skåneinitiativet.

SKB valde att anta utmaningen – och när resultatet av föreningens olika satsningar räknades samman i fjol, visade det sig att SKB hade uppnått målen redan år 2015. SKB hade då lyckats spara nära 16 miljoner kWh, motsvarande uppvärmningen av 1 500 lägenheter.

Så kallade miljöbyggnadsprojekt, som till exempel kvarteren Tältlägret i Fruängen, Muraren i Täby samt Tant Gredelin och Tant Brun i Bromma, har bidragit till de goda resultaten. Även projekt i befintliga fastigheter, som till exempel värmeåtervinning av frånluft, tilläggsisolering av fasader, fönsterbyten och injustering av värmesystem, gjorde att SKB förbrukade allt mindre energi under perioden.

Att minska energianvändningen med 20 procent är inte ett slutmål för SKB – utan ett delmål. Arbetet fortsätter.

Kvarteret Tältlägret i Fruängen, färdigställt 2013, är ett av SKBs miljöbyggnadsprojekt.

Klimatsmarta lån

Ett exempel på ekonomiskt ansvarstagande är SKBs arbete med gröna obligationer. Under 2016 gav detta SKB möjlighet att låna 300 miljoner kronor till klimatsmarta bygg- och underhållsprojekt.

TEXT GABRIEL ARTHUR

LÅNGSIKTIG LÖNSAMHET ÄR en grundsten inom ekonomiskt ansvarstagande. Resultatöverskott behövs för att bygga upp en ekonomisk buffert och för att kunna investera. SKB gör sedan flera år ett stabilt positivt resultat varje år. Men liksom hos andra stora bostadsföretag, så räcker inte överskotten och medlemmarnas insatser till att helt finansiera nybyggnationer och stora underhållsprojekt. Pengar måste lånas upp, till så förmånliga villkor som möjligt.

– År 2012 började vi med att utöka våra finansieringskällor. Tidigare lånade SKB allt kapital hos bankerna. Nu började vi med företagscertifikat och obligationer, berättar Joakim Wernersson, finans- och budgetchef på SKB sedan år 2007. (Läs mer om Joakim Wernersson på sidorna 26–27.)

– Det arbetet har lett till att vi år 2016 hade lägre räntekostnader än år 2006, trots att vår lånevolym har ökat med drygt en miljard kronor. Det allmänt låga ränteläget spelar in, men en hel del handlar om att vi tittar mycket mer aktivt på olika finansieringslösningar. De stora långivarna har också insett att SKB är ett välskött företag, med hög kreditvärdighet, vilket också bidragit till lägre räntor.

Energibesparande projekt

I november 2016 fick SKB ett välkommet kvitto på att föreningen både har en trygg ekonomi och ett bra hållbarhetsarbete. Då gav SKB ut sin första gröna obligation om 300 miljoner kronor, som fulltecknades. Bland investerarna som därmed lånade ut pengar till SKB finns bland andra Alfred Berg, Cliens Kapitalförvaltning, SEB, SJ, Storebrand/SPP och Öhman.

Pengarna kommer att – och måste enligt villkoren – användas till klimatsmarta investeringar. Ramverket för vad som kan räknas som sådana investeringar, kallat Green Bond Framework, har granskats av CICERO (Center for International Climate and Environmental Research), som är ett

oberoende forskningsinstitut knutet till Oslo universitet.

Projektet väljs ut av SKBs tekniska avdelning tillsammans med finans- och budgetenheten. De kan omfatta byggande och/eller förvärv av bostäder med miljöcertifiering. Det kan också bestå av insatser i nybyggnation som leder till minst 25 procent lägre energianvändning än vad nationella byggnormer och regler kräver. För det befintliga fastighetsbeståndet kan det innebära åtgärder som medför en reduktion av energiförbrukningen på minst 25 procent jämfört med den historiska förbrukningen. Ytterligare ett utvecklingsområde kan vara användande av förnyelsebara energikällor.

– Utöver att SKB får låna 300 miljoner kronor till låg ränta, så bidrar våra investeringar till en bättre miljö. Det här är ett bra exempel på att ekonomiskt ansvarstagande kan vara bra både för den egna verksamheten och samhället omkring oss, säger Eva Nordström, SKBs vd. ■

Gröna obligationer

Vid mitten av 2000-talet började allt fler investerare både i Sverige och utlandet vilja låna ut pengar till projekt och verksamheter med tydlig hållbarhetsprofil. Samtidigt skulle verksamheterna ha hög kreditvärdighet. Medan vissa investerare sökte efter nya och innovativa idéer, ville pensionsfonder, försäkringsbolag och liknande aktörer hitta investeringar som både var trygga, lönsamma och hållbara.

År 2008 lanserades ett svenskt projekt, som sedan dess har vuxit till en global investeringsform: gröna obligationer. Bakom projektet stod investerarna Länsförsäkringar, Skandia samt Andra och Tredje AP-fonderna. De fick hjälp av Världsbanken och SEB att sätta upp ramarna för vad som skulle karaktärisera en grön obligation. Under ledning av Världsbanken har certifierade gröna obligationer sedan dess blivit en snabbväxande global låneform, som omsätter flera miljarder US-dollar.

Samverkan skapar goda cirklar

Trygghet och trivsel, attraktivare utemiljö och positiv stadsutveckling – SKB är medlem i föreningen Fastighetsägare i Järva som arbetar med social hållbarhet i området.

TEXT JENNIE AQUILONIUS

ALLA VÄKTARE rycker inte bara in vid ordningsproblem och bråk. Järvaväktarna har även ett annat och bredare uppdrag. De är anlitade av Fastighetsägare i Järva och jobbar också förebyggande. Flera av de anställda bor själva i Järva och på så sätt bidrar föreningen även till att skapa jobb i ett område med hög arbetslöshet.

– Våra väktare ska skapa kontakt och förtroende genom att till exempel gå in och säga hej på fritidsgården, ta en kaffe på det lokala fiket eller spela boll, säger Ulf Malm, vd för Fastighetsägare i Järva.

Föreningen startade 2007 på initiativ av Svenska Bostäder, som hade gjort en undersökning bland boende i Järva. Resultatet visade att många kände sig otrygga. Svenska Bostäder tog kontakt med andra fastighetsägare för att skapa ett nätverk.

SKB äger kvarteren Drevinge, Dyvinge och

Järinge i Tensta samt Dovre i Husby – och var med från start. Förvaltningschefen Claes Göthman sitter med i styrelsen, han berättar:

– SKB är inte med i de gemensamma upphandlingarna av väktare och parkeringsövervakning. Vi har bra ordning i våra kvarter vad gäller skötsel och underhåll. Men de boende påverkas av otryggheten, som risk för inbrott eller att bli utsatt för brott på väg till tunnelbanan. Genom att vara med i föreningen vill vi ta socialt ansvar och bidra till att det blir bättre i hela området.

Trivsamt och vackra perenner

Målet för Fastighetsägare i Järva har också ekonomiska aspekter. Ett tryggt och mer attraktivt område leder till nöjda boende och lägre kostnader för skadegörelse med mera. Föreningen ordnar bland annat trygghetsvandringar i samarbete med de olika stadsdelarna, polisen och trafikkontoret. Tillsammans undersöker de brister i miljön. Det kan vara klotter eller trasiga gatlyktor och skyltar. Föreningen samarbetar också med trafikkontorets Stockholmsvärdar, som plockar skräp och håller rent. Ulf Malm förklarar att organisationen jobbar efter ”broken window”-teorin.

– Den går ut på att ett välskött område skickar signalen att här är det någon som bryr sig, och tvärtom, om någon del är ostädad visar det att ingen bryr sig, och området blir mer otryggt. Det är en nubb bild att trygghet handlar om galler, lås och kameror. Min bild är att trivsamhet och vackra perenner är lika viktigt.

Föreningen har också en egen besiktningsperson som går igenom medlemmarnas fastigheter. Han

Fastighetsägare i Järva

Ideell intresseföreningen som samlar bostadsrättsföreningar samt allmännyttiga, privata och kommersiella fastighetsägare i området Järva (Hjulsta, Tensta, Rinkeby, Kista, Akalla och Husby). Idén kommer från USA och modellen Business Improvement District, där fastighetsägare genom samverkan har bidragit till minskad brottslighet.

Föreningen har 26 medlemmar, däribland SKB, Svenska bostäder och Stockholmshem. Verksamheten bedrivs utifrån fyra delmål: minskad polisanmäld brottslighet och ökad upplevd trygghet, tilltalande fysisk miljö, ändamålsenlig stadsplanering och effektiva kommunikationer samt högt anseende.

Läs mer på jarvafast.se



Representanter för fastighetsägarna, stadsdelsförvaltningen, polisen med flera gör en trygghetsvandring i området.

undersöker bland annat lås, skalskydd och brandrisk. Claes Göthman berättar att SKB håller en bra standard och bara har behövt åtgärda mindre saker.

– Vi har till exempel flyttat ett sopskåp för återvinna tidningar för att det på grund av brandrisken stod för nära en fasad. På något ställe har vi också monterat brytskydd på dörrarna. Vi har även infört ett beröringsfritt låssystem med bricker eftersom koder lätt sprider sig.

Ulf Malm menar att fastighetsägare kan göra mycket för att öka tryggheten och minska brottsligheten. Han upplever att det är en helt annan miljö i Järva i dag jämfört med för tio år sedan.

– Det är renare och mer välkött med bättre belysning. Vissa bostadsföretag har utrotat källarinbrotten helt och i flera kundundersökningar har tryggheten ökat avsevärt, säger han.

Det framgångsrika arbetet i Järva har gett ringar på vattnet. Under 2016 gick SKB med i Fastighetsägare i Skärholmen och har under vintern även varit med och startat Fastighetsägare i Hässelby/Vällingby. ■



Fastighetsägare i Järva samarbetar med Rinkebyvärdarna, som är ett arbetslöshetsprojekt initierat av Trafikkontoret. Här med arbetsledaren Osman Erdal i mitten.



I Tensta ligger SKBs kvarter Dyvinge med 110 lägenheter. Kvarteret byggdes 1968–69 samtidigt som SKB-kvarteren Järinge med 66 lägenheter samt Drevinge med 147.

Lillsjönäs står på tur

SKBs mål är att bygga 1 000 nya lägenheter den kommande femårsperioden. Just nu pågår bygget av 44 lägenheter i kvarteret Basaren på Kungholmen, medan bygget av de 148 lägenheterna i Ursvik i Sundbyberg är avslutat. Senare i höst är det dags för nästa byggstart – 45 lägenheter i kvarteret Lillsjönäs i Bromma.

TEXT BJÖRN MAGNUSSON

PÅGÅENDE PROJEKT



BASAREN BÖRJAR TA FORM

På Hantverkargatan 71–73 mitt på Kungholmen pågår bygget av kvarteret Basaren för fullt. Väggar och valv har i skrivande stund kommit upp till plan tre och husets runda former går att urskilja. I maj beräknas fasadmurning att påbörjas och i slutet av september räknar vi med att ha den första lägenheten inredd. Inflyttning planeras till början av 2018.

Byggnaden är ett ljust lamellhus i tegel med rundade gavlar och långsgående balkonger. Från Hantverkargatan räknat har huset fem, sju eller nio våningsplan. Lägenheterna är mellan 32–118 kvadratmeter stora och i bottenvåningen är det kommersiella lokaler.

Kvarteret Basaren, Kungsholmen

Antal lägenheter: 44 st.

Preliminär inflyttning: början av 2018.

Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB.

Generalentreprenör: BTH Bygg AB.

LILLSJÖNÄS UTÖKAS MED 45 LÄGENHETER

I anslutning till SKBs kvarter Lillsjönäs i Abrahamsberg, Bromma, kommer SKB att bygga ett nytt hus med 45 lägenheter. Byggnaden uppförs på den nuvarande parkeringen vid Hemslojdsvägen. Det blir garage i källarplan och nya parkeringsytor utomhus. Detaljplanen har vunnit laga kraft och byggstart beräknas till slutet av 2017.

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

Kvarteret Lillsjönäs, Bromma

Antal lägenheter: 45 st.

Preliminär byggstart: slutet av 2017.

Preliminär inflyttning: slutet av 2019.

Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor





Modellören



Nockebyskogen



Kista Äng



Lojobacken

KOMMANDE PROJEKT

MODELLÖREN, GUSTAVSBERG, VÄRMDÖ

Cirka 80 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart slutet
av 2017.

Arkitekt: Brunnberg &
Forshed Arkitektkontor.

NOCKEBYSKOGEN, NOCKEBY

Cirka 100 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart 2018.

Arkitekt: Brunnberg &
Forshed Arkitektkontor.

KISTA ÄNG, KISTA

Cirka 160 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart tredje
kvartalet 2018.

Arkitekt: Kjellander Sjöberg.

LOJOBACKEN, RUDBODA, LIDINGÖ

Cirka 150 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart 2018.

Arkitekt: ÅWL arkitekter.

BLACKEBERG, BROMMA

Cirka 120 lägenheter.
Planarbete påbörjas under
2017.

Planerad byggstart 2019.
Arkitekt: Nyréns Arkitekt-
kontor.

SKÄRHOLMEN

Cirka 150 lägenheter inom
ramen för "Fokus Skärhol-
men". SKB är en av fem
ankarbyggherrar.
Planerad byggstart 2019.

PERSIKAN, BONDEGATAN, SÖDERMALM

Cirka 160 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart
2019/2020.

Arkitekt: Brunnberg &
Forshed Arkitektkontor.

HERBARIET, MIDSOMMARKRANSEN

Cirka 125 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart
2019/2020.

Arkitekt: Utopia
Arkitekter AB.

ÅRSTAFÄLTET, ÅRSTA

Cirka 106 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart 2020.

Arkitekt: Bergkrantz
Arkitekter AB samt
Utopia Arkitekter AB.

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



Blackeberg



Persikan



Årstafältet

Kvalitet, kostnadsjakt och konkurrens

SKB ökar byggnadstakten. Det sker i ett läge när byggkonjunkturen går på högvarv. Nybyggnadschef Johan Jarding berättar om utmaningen att bygga mer och samtidigt hålla nere kostnaderna.

TEXT: CARL-AXEL FALL

UNDER MÅNGA ÅR höll SKB en byggtakt av 80–100 lägenheter per år. Nu har målsättningen höjts till 1000 nya bostäder på fem år, alltså dubblerad takt. SKB söker markanvisningar inte bara i Stockholm och kranskommuner, utan i stora delar av Stockholms län. Johan Jarding som varit på SKB sedan 2004 arbetar för att nå målet. Målet är nära, men ännu inte helt uppfyllt.

Vilka hinder finns för att öka byggandet?

– Främst handlar det om tillgång på byggbar mark i kombination med konkurrens och pris. Idag är det många aktörer som vill bygga i Stockholm med omnejd, både hyresrätter och bostadsrätter. Den hårda konkurrensen har lett till att markpriserna ökat de senaste åren och höjda markpriser, oavsett tomträtt eller köp, medför högre hyror.

Kostnadsdebatten är inte ny, den har drivits sedan SKB startades för hundra år sedan. Med jämna mellanrum hävdar debattörer att byggandet borde kunna rationaliseras på samma sätt som bilindustrin. Men hus ska trots allt byggas på plats, bostäderna ska vara energisnåla men också väl ventilerade, ljudisolerade och tåla tidens tand – särskilt i SKBs fall, som bygger med ett evighetsperspektiv. De ska präglas av kvalitet, långsiktighet och attraktivitet.

– I dag finns det aktörer på marknaden som aldrig har byggt en fastighet för egen förvaltning. Jag har svårt att få ihop deras kalkyl om de inte planerar att ombilda hyresrätten till en bostadsrätt efter några år eller att de tar ut betydligt högre hyror än vad vi ser idag, säger Johan Jarding. Han påpekar också att en del kommuner strävar efter att få ut så höga markpriser som möjligt, vilket bara kan leda till höga hyror och eller låg kvalitet.

Processen innan själva byggnationen kan inledas kostar förstås också både tid och pengar.

– Det kan vara frustrerande med överklaganden som ibland dras i långbänk över decennier och som hämmar Stockholms tillväxt. Samtidigt kan det i vissa fall vara relevant att granska och diskutera, det är ju en del av ett demokratiskt samhälle.

Med tanke på de stigande markkostnaderna, hur gör då SKB för att hålla nere byggkostnaderna?

– Vårt främsta grepp är att samarbeta med entreprenörer som vi vet arbetar strukturerat och bygger med god kvalitet. SKB arbetar med att hitta avtalssformer där man arbetar tillsammans som ett team för ett gott och hållbart resultat. Att bygga billigt idag behöver inte vara billigt imorgon, utan kan medföra ökade kostnader för underhåll och förvaltning i framtiden.

Mindre åtgärder som kan bidra till lägre kostnader kan till exempel vara att inte välja vägghängda toaletter, att inte alltid välja natursten som golv i entréer utan cementmosaik istället. Och istället för tegelfasader väljer SKB ibland tjock puts.

– Vi försöker också att hålla arkitekturen lite rakare, och bygga en extra våning på höjden. Genom en kombination av små och stora åtgärder kan vi sänka kostnader, utan att vi gör avsteg från hållbarheten.

Många byggare satsar i dag på att bygga för särskilda grupper som studenter eller äldre, varför gör inte SKB det?

Johan Jarding berättar att SKB inte kan bygga så kallat kategoriboende. Det skulle gå emot SKBs turordningsprincip, det vill säga att den medlem som har längst kötid får lägenheten. Av den anledningen kan inte en viss grupp medlemmar, till exempel studenter, ges förtur hos SKB.

– Vi säger också att det i ett nytt projekt ska finnas allt från ettor till sexor. Områden med olika lägenhetsstorlekar och en blandning av både hyres- och bostadsrätter bidrar till socialt hållbara samhällen.

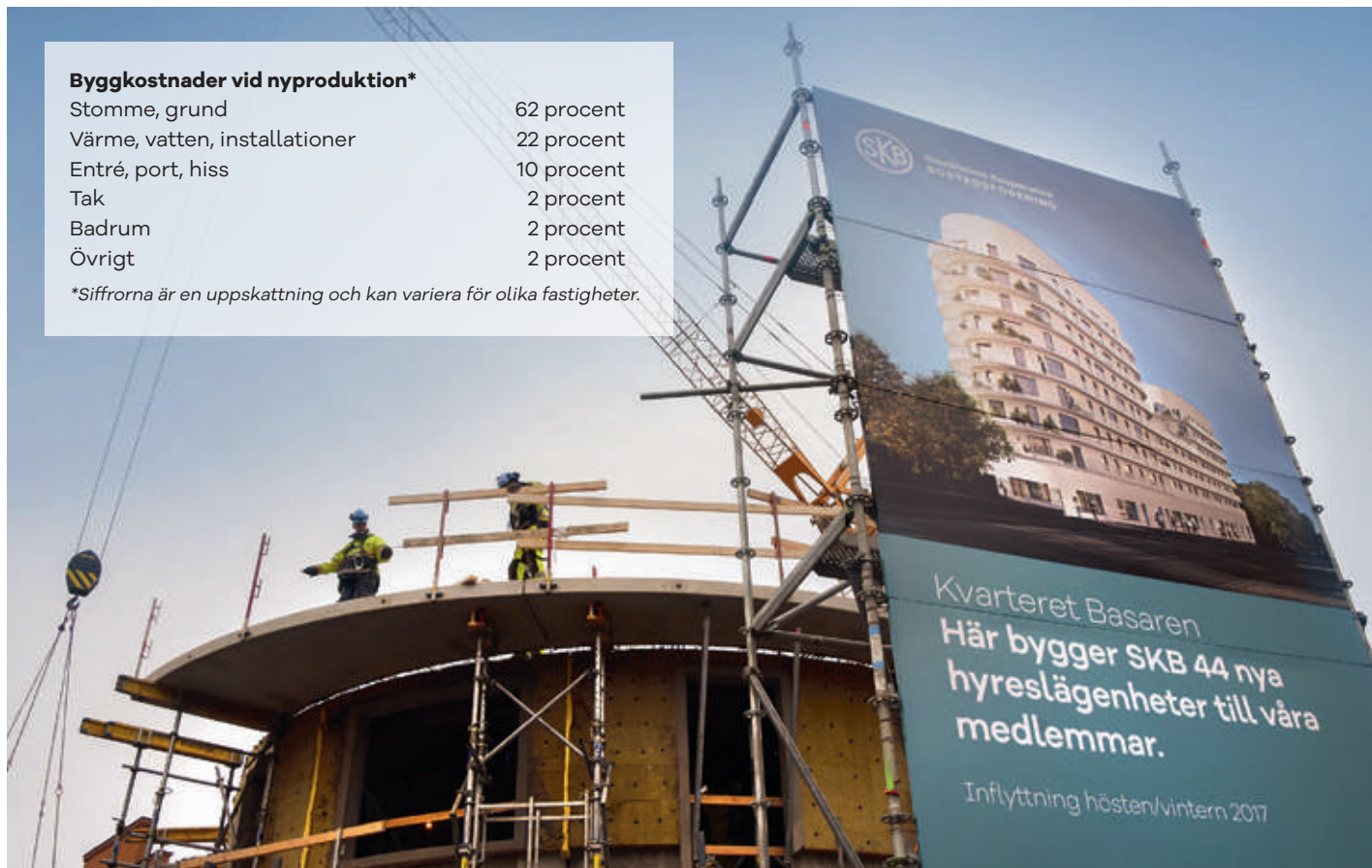
Dessutom: att SKB är känd som en garant för den goda hyresrätten och god fastighetsskötsel är ett av föreningens starka kort för att få nya byggrätter.

– Bilden av SKB är mycket positiv bland de som känner till företaget. Den kooperativa hyresrätten ger oss en särställning, säger Johan Jarding. ■

Byggnadskostnader vid nyproduktion*

Stomme, grund	62 procent
Värme, vatten, installationer	22 procent
Entré, port, hiss	10 procent
Tak	2 procent
Badrum	2 procent
Övrigt	2 procent

*Siffrorna är en uppskattning och kan variera för olika fastigheter.



Kvarteret Lillsjönäs i Abrahamsberg i Bromma innehåller 45 lägenheter och byggstart planeras till tredje kvartalet 2017.



Ekonomien som strävar efter balans

Årets första månader skiljer sig från resten av året för Joakim Wernersson, SKBs finans- och budgetchef. Utöver det dagliga arbetet ska också bokslutet hinnas med. Och gärna träningspass i gymmet också.

TEXT GABRIEL ARTHUR FOTO KARIN ALFREDSSON

DET ÄR INTENSIVA DAGAR för Joakim Wernersson, när Vi i SKB träffar honom en måndag i februari. Skrivbordet upptas av två stora datorskärmar. På den ena syns förändringar i realtid för diverse valutor, räntor, aktiekurser. På den andra är Excel det mest använda programmet.

Joakims ansvar spänner över ett brett område, från finansiering till investerings- och värderingsfrågor. Som finans- och budgetchef har han dessutom tillsammans med SKBs administrativa chef Maria Johem uppgiften att ta fram alla ekonomiska underlag och sammanställningar till årets bokslut. Direkt efter nyårshelgen började de med avstämningarna för 2016. I slutet av januari fastställdes bokslutet som sedan presenterades för styrelsen och SKBs externa revisorer.

– Efter den fasen i arbetet kunde vi pusta ut litegrann. Särskilt eftersom resultatet blev så pass bra, med 98 miljoner kronor i resultatöverskott att återinvestera i verksamheten. Vi börjar närma oss den nivå där SKB vill ligga, för att ha en ekonomi i balans även i framtiden.

– Som ekonom gillar jag att SKB har ett balanserat och långsiktigt synsätt på ekonomi. Vi är inte styrda av kvartalsrapporter och vinster som ska delas ut till ägarna. Det finns ett organisatoriskt lugn inom SKB.

Extra nöjd är Joakim med siffrorna som handlar om SKBs räntekostnader. De blev tolv miljoner kronor lägre än budgeterat.

– Jag har arbetat här i tio år och de nya finansieringslösningarna är något jag känner mig stolt över. Ett annat prioriterat arbetsområde har varit att tydliggöra SKBs goda kreditvärdighet vilket har

varit lyckosamt. När det gäller kreditvärdighet är SKB topprankat bland alla privata bostadsföretag i Sverige. Med ett leende tillägger han:

– På en av bankerna vi samarbetar med sa någon ”att ha SKB som kund är som att ha en Zorn-tavla på väggen”.

Möte med banken

Den här dagen sitter fyra revisorer från Ernst & Young i ett angränsande rum och går igenom alla transaktioner och underlag som Joakim och hans kollegor serverar dem med.

– Arbetet med årets bokslut och årsredovisningen fortsätter fram tills att styrelsen och revisorerna skriver på i mitten av mars.

Det brukar vara ganska stressigt under denna intensiva fas när det föregående året ska summeras. Joakim ser däremot pigg ut och säger att han inte behöver jobba extratimmar för att hinna med allt.

– Visst brukar jag vara bland de första på plats på morgonen, men det är för att jag tycker det är skönt att börja tidigt.

Vid sidan om olika projekt ska även det löpande arbetet med budgetering, prognoser och annat göras. På eftermiddagen ska Joakim Wernersson besöka en av bankerna SKB samarbetar med, för att uppdatera dem om föreningens ekonomi. Men innan dess hinner han med en av sina favoritaktiviteter under lunchen: ett träningspass i huvudkontorets gym.

– Träning är passion för mig. Jag håller på med triathlon på fritiden och i och med att jag har barn så gäller det att ta alla chanser som erbjuds till att hinna träna. ■





JOAKIM WERNERSSON

Ålder: 46 år.

Gör: finans- och budgetchef på SKB.

Familj: hustru och två döttrar.

Fritidsintressen: träning i allmänhet och triathlon i synnerhet. Cyklar gärna mellan hemmet på Ekerö och kontoret i Abrahamsberg.

EN DAG PÅ JOBBET

07.00 Kommer till kontoret och går igenom de senaste ekonomiska nyheterna i Dagens Industri med mera.

08.00 Stämmer av dagens arbete tillsammans med kollegorna Maria Johem och Niklas Magnusson.

09.00 Tar emot revisorerna från Ernst & Young och förser dem med material.

11.30 En halvtimmes träning i huvudkontorets gym och sedan en snabb lunch.

12.30 Kort avstämning om årsredovisningen med kommunikationsavdelningen.

13.30 Besök på en av bankerna som SKB samarbetar med, för ett möte om föreningens finansiella situation.

15.00 Går igenom de ekonomiska aspekterna av en markanvisningstävling som SKB vill delta i.

16.30 Lämnar jobbet. Kan tyvärr inte cykla hem på grund av snö.



Hur går uthyrningen av en lägenhet till?

SKB hyr ut cirka tusen lägenheter om året. Claes Berglund, du är SKBs uthyrningschef. Hur ser själva processen ut?

Lediga lägenheter presenteras på SKBs webbplats klockan 8 varje onsdag och ligger ute till tisdag klockan 12 veckan efter. Även icke-medlemmar kan se listan över lägenheter, men för att kunna anmäla intresse måste man vara medlem och logga in.

När anmälningstiden gått ut skickar vi kallelser till visning av lägenheten till de 50–60 personer som har längst kötid av de som anmält intresse. Efter visningen ska de ange om de är intresserade eller inte. Bland dem som tackar ja får den medlem som har längst kötid ett formellt erbjudande. När personen svarat ja kommer vi överens om kontraktsskrivning och inflyttning.

Vad gäller intresseanmälan till SKBs nyproducerade lägenheter sker det mellan specifika datum, som vi berättar om i förväg i Vi i SKB och på webben. Där kan man också läsa mer om lägenheterna, fastigheten, området med mera.

Vad ska jag som medlem tänka på när jag anmäler intresse för en lägenhet?

Det är inte alltid som uthyrningen går till som jag precis beskrev. Idag har vi problem med att många anmäler in-

teresse och går på visning trots att man inte har tänkt att flytta. Tänk därför alltid igenom innan om du verkligen är seriöst intresserad av lägenheten. Man måste komma ihåg att varje uthyrning tar tid. Det ska det självklart få göra för att ha en kvalitativ uthyrningsprocess. Men problemen med ett stort antal avhopp under processens olika steg leder till en hög administrativ kostnad. Eftersom kötiden är avgörande blir dessutom konsekvensen att personer med kortare kötid kanske inte ens bryr sig om att ansöka eftersom de ser att så många redan anmält intresse. Med facit i hand skulle de många gånger ha haft en chans.

Många av de som blir kallade till visning kommer inte heller dit. Ibland kommer inte en enda person av de 50–60 personer vi kallat och då får vi göra om hela proceduren igen. Vi skickar uppemot 60 000 kallelser till visning varje år. Kostnaden för enbart kallelser som skickas med post uppgår till cirka 500 000 kr per år. Att göra en intresseanmälan utan att ha ett verkligt intresse är ett slöseri med resurser.

Vad kan SKB göra för att lösa problemet?

I nuläget ingenting, eftersom uthyrningsprocessen styrs av SKBs stadgar.

Men det är inte bara hos SKB som detta problem finns. Vi vet att både allmännyttans hyresvärdar och privata värdar har regler för att motverka denna typ av problematik. Det kan handla om att de satt en gräns för hur många intresseanmälningar man får göra och för hur många gånger man får tacka nej. Nästan alla värdar har även en gräns för hur snabbt efter inflyttning en hyresgäst kan börja ansöka om ny bostad igen.

SKB behöver också se över det här. Det finns röster bland medlemmarna som vill ha en förändring. I avvaktan på eventuell framtida ändring vill vi uppmana alla medlemmar att tänka igenom vilka lägenheter man gör intresseanmälan för och hur man svarar på erbjudanden. ■

Frågor & svar om SKB

I en serie artiklar berättar vi om hur SKBs verksamhet fungerar. I detta nummer fördjupar vi oss i uthyrningsprocessen. Tack till Claes Berglund, uthyrningschef, för medverkan.



KVARTERET MUDDUS



Fullmäktigedag om engagemang

TEXT MALIN SENNEBY FOTO KARIN ALFREDSSON

LÖRDAGEN DEN 19 NOVEMBER var det dags för den årliga fullmäktigedagen. Ett åttioital fullmäktige samt representanter från styrelse, hyresutskott, valberedning, revision och tjänstemän samlades i Citykonferensens lokaler för en dag med information, föreläsningar och diskussioner.

Efter inledande kaffe och smörgås välkomnade styrelsens ordförande Håkan Rugeland alla deltagare. Den första punkten handlade om vad som pågår inom SKB just nu. Vd Eva Nordström, uthyrningschefen Claes Berglund och administrativa chefen Maria Johem var föredragande.

Efter det tog styrelseledamoten Aud Sjökvist vid och berättade om SKBs stadgar och kommande behov av revidering. Förmiddagspasset avslutades

med ett föredrag av professor Lars Svedberg, "Folk i rörelse – engagemang i allmänhet och i boendet i synnerhet".

Efter en gemensam lunch inleddes eftermiddagen med gruppdiskussioner. Ämnena för dagen var dels hur SKB ska få fler medlemmar att engagera sig och vilja ta på sig förtroendeuppdrag, dels hur deltagarna ställer sig till SKBs växande fullmäktige. Alla blev indelade i grupper och tog sig an frågeställningarna med stort engagemang. Efter 45 minuter med diskussioner fick varje grupp redovisa sina resultat och förslag.

Fullmäktigedagen avslutades med att SKBs förvaltningschef Claes Göthman berättade om det fina resultatet från SKBs boendeenkät 2016. ■



SKB behöver fler representanter för köande medlemmar

Är du intresserad?

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

Vi i fullmäktige vill att alla köande som är intresserade hör av sig. Gärna även yngre köande (minst 18 år). Valet av köande fullmäktige sker på det ordinarie medlemsmötet den 11 maj.

För mer information:

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



Hållbar ekonomi

SKBs ekonomi är stark och resultatet, som uppgick till 98 miljoner kronor, blev högre än beräknat. Det är viktigt för framtiden att resultatet växer i takt med tillgångarna.

RESULTATÖKNINGEN MOT föregående år beror till stor del på räntorna. De låga räntenivåerna möjliggör bra resultat i ett kortare tidsperspektiv, men för framtiden behövs ett långsiktigt hållbart resultat. SKBs tillgångar växer och merparten består av fastigheter. För att underhålla dessa behövs ett stigande resultat. Ett långsiktigt perspektiv är viktigt för att få en jämn hyresutveckling med lagom höjningar varje år, så att tillfälliga kostnadstoppar och framtida ränteökningar inte ska ge kraftiga hyresökningar enskilda år. SKB ser framför sig att bevara fastigheterna i flera hundra år, varför en god kvalitet i byggnation är lika viktig som ett underhåll i rätt tid.

Per den 31 december 2016 uppgick balansomslutningen till 6 003 mkr och resultatet före finansiella kostnader uppgick till 160 mkr, vilket ger en avkastning på totalt kapital på 2,7 procent. Målet för 2016 var minst 2,5 procent. Som tidigare nämnts är det viktigt att resultatet följer med när tillgångarna ökar. Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 44,5 procent, vilket är över målet som var 42 procent. På kostnadsidan arbetar SKB ständigt med att finna effektiviseringsmöjligheter och gör även jämförelser hur kostnaderna per kvadratmeter förhåller sig jämfört med andra fastighetsbolag i Storstockholm. Historiskt sett har de varit under genomsnittsnivån för jämförbara bolag inom regionen.

Hyror och andra intäkter

Hyreshöjningen 1 januari 2016 var i snitt 1,25 procent. Hyresintäkterna ökade 2016 främst för att inflyttning skedde i de nybyggda fastigheterna, men även helårseffekten av inflyttningar 2015 påverkade. De nya kvarteren är Muddus i Norra Djurgårdsstaden, med 100 lägenheter, samt Kronogården/Arrendatorn i Ursvik, där 125 av 148 lägenheter blev inflyttningsklara. Hyresintäkterna

uppgick totalt till 693 mkr, vilket utgör största delen av nettoomsättningen. Resterande del utgjordes av årsavgifter och andra intäkter som till exempel kommer av ersättningsanspråk. Intäkten från årsavgifterna blev 18 mkr, en viss ökning jämfört med föregående år.

Fastighetskostnader

Driftkostnaderna var 267 mkr – en ökning med 8 mkr jämfört med 2015, vilket främst beror på tillkomsten av nya fastigheter. Inom drift ligger kostnader för fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostnader, personalkostnader relaterade till fastigheterna, försäkringskostnader, med mera.

Taxebundna kostnader var totalt 113 mkr och innefattar kostnader för uppvärmning av husen, elförbrukning i fastighetens allmänna ytor och drift av fastighetens installationer. Det inkluderar också kostnader för vattenförbrukning och avfallshantering. Förbrukningen av vatten och el per kvadratmeter har ökat något sedan föregående år, medan den genomsnittliga förbrukningen av värme har sjunkit. Ser man över en längre tidsperiod däremot har förbrukningen för både vatten, el och värme sjunkit och ligger under de mål som har satts för perioden. Detta tack vare de energieffektiviseringsåtgärder, samt att nytillkomna fastigheter har byggts enligt SKBs högre satta miljömål.

Den lokala administrationen uppgick till 32 mkr och innefattar all administration som har ett direkt samband med SKBs fastigheter, till exempel förvaltare, uthyrningen men även ombyggnadsprojektering och inköpta tjänster, såsom konsultationer, undersökningar etc. Kostnaden har stigit mellan 2015 och 2016, men är helt enligt plan för ett effektivt arbete framåt.

I övriga driftkostnader, som var 21 mkr, ingår till exempel riskkostnader som försäkringsreparationer och självrisker,

men även försäkringspremier – bland annat för fastighetsförsäkringen och för den hemförsäkring som ingår i hyran. SKB har under 2016 varit förskonad från större skador och försäkringsreparationerna har därför sjunkit. Detta tillsammans med att det föregående år även fanns en större engångskostnad i posten gör att övriga driftkostnader sjunkit jämfört mellan åren.

Underhållskostnader uppgick till 56 mkr och består bland annat av planerat underhåll, medlemmarnas lägenhetsunderhåll samt löpande underhåll.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

67 procent av SKBs 142 fastigheter innehas med tomträtt/arrende. Markavgifterna/-hyrorna för dessa uppgick under 2016 till cirka 36 mkr. Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal samt tillkommande nyproduktion förklarar kostnadsökningen jämfört med föregående år.

En allmän fastighetstaxering har ägt rum under 2016, vilken medfört att SKBs fastigheter har åsatts nya taxeringsvärden. Sammantaget uppgick fastighetsavgiften och fastighetsskatten till 14,2 mkr vilket är något högre än 2015. Kostnadsökningen förklaras av en högre fastighetsavgift, tillkommande fastigheter samt uppjusterade taxeringsvärden.

Fastighetsavskrivningar och central administration

Under 2016 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,1 procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningar till drygt 135 mkr under 2016. Ökningen beror på tillkomsten av nya fastigheter och investeringar i befintliga.

Kostnaderna för central administration, som innefattar ekonomi- och IT-funktioner samt medlemsservice, kommunikation och vd-stab, uppgick till 50 mkr vilket var en minskning jämfört

med 2015. Många IT-projekt gick tyvärr inte att driva på i önskad takt på grund av brist på IT-konsulter.

Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årets slut till cirka 3,1 mdr, vilket är en ökning med 82 mkr jämfört med föregående år. Ökningen av låneskulden förklaras av fortsatt investeringar i nya och befintliga fastigheter. Drygt 80 procent av SKBs skuldportfölj utgörs av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer från fonder, försäkringsbolag med flera. Under 2016 tog SKB ett nytt steg i sin finansiella utveckling genom att för första gången emittera så kallade gröna obligationer. Resterande del av den externa finansieringen sker via traditionella banklån. För att säkerställa att finansiering alltid finns till hands har kreditlöften om 1 500 mkr tecknats. Utöver detta har konto-/checkräkningskrediter tecknats om 300 mkr för att täcka nyupplåningsbehovet för investeringar i nyproduktion, ombyggnationer, underhåll med mera.

Genomsnittsräntan i portföljen var vid årsskiftet 2016/2017 1,86 procent (inklusive kostnaden för kreditlöften uppgick snitträntan till 2,01 procent), vilket är 0,14 procentenheter lägre än 2015.

Kreditbetyg

SKBs starka kreditbetyg var oförändrat under 2016. Det är femte året i rad som Standard & Poor's ger SKB detta betyg. Betyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position och bidrar till en mer effektiv upplåning.

Maria Johem, administrativ chef

Läs hela årsredovisningen!

Du kan läsa den fullständiga årsredovisningen på www.skb.org under rubriken Om oss/Verksamheten. Årsredovisningen kan även beställas i tryckt format från SKB.

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



RESULTAT, BALANS OCH ÖVRIGA NYCKELTAL	2016	2015
RESULTATRÄKNING, TKR		
Hyresintäkter	693 412	659 162
Övriga intäkter	24 693	23 540
Nettoomsättning	718 104	682 702
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-266 522	-258 644
Underhållskostnader	-55 788	-56 846
Tomträttsavgälder	-36 171	-35 189
Fastighetsavgift/-skatt	-14 243	-13 325
Summa fastighetskostnader	-372 724	-364 004
Driftnetto	345 380	318 698
Fastighetsavskrivningar	-135 348	-127 778
Bruttoresultat	210 032	190 921
Central administration och medlemservice	-49 987	-50 878
Rörelseresultat	160 045	140 043
Ränteintäkter och liknande resultatposter	171	380
Räntekostnader och liknande resultatposter	-62 052	-74 293
Årets resultat	98 164	66 130
BALANSRÄKNING, TKR		
Anläggningstillgångar	5 875 875	5 654 008
Omsättningstillgångar	126 639	74 529
Summa tillgångar	6 002 515	5 728 537
Eget kapital	2 670 114	2 450 848
Medlemmars medel	71 261	71 835
Långfristiga skulder	1 743 405	1 835 067
Kortfristiga skulder	1 517 735	1 370 787
Summa eget kapital och skulder	6 002 515	5 728 537
NYCKELTAL OCH ÖVRIGA UPPGIFTER		
Yta bostäder per 31 december, kvm *)	553 950	545 804
Yta lokaler per 31 december, kvm *)	48 558	47 414
Färdigställda fastigheters bokförda värde, tkr	5 235 478	5 032 601
Färdigställda fastigheters marknadsvärde, tkr	21 473 982	16 193 081
Avkastning på totalt kapital, %	2,7	2,5
Soliditet, %	44,5	42,8
Investeringar, mkr	362	475
Medelantal anställda	134	131
Boende medlemmar	7 839	7 635
Köande medlemmar	79 855	78 287
Totalt antal medlemmar	87 694	85 922
Antal lägenheter **)	7 991	7 789

*) ytorna avser helt färdigställda fastigheter

**) inkl inflyttningsklara lägenheter i pågående projekt

KALENDARIUM 2017

18 APRIL–10 MAJ

Ordinarie medlemsmöten boende medlemmar

30 APRIL

Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll SKB tillhanda

11 MAJ

Ordinarie medlemsmöte köande medlemmar

18 MAJ

Motionsmöte

21 MAJ

Arkitekturguidning. I år erbjuder vi två turer, en kl 11.00 och en kl 14.30. Mer info nedan.

1 JUNI

Föreningsstämma

MITTEN AV SEPTEMBER–MITTEN AV OKTOBER

Budgetmöten kvartersråden och SKBs förvaltning

19 OCH 26 SEPTEMBER

SKB-kunskap för nya förtroendevalda

26 OKTOBER

Möte för köande fullmäktige

SLUTET AV OKTOBER

Höstnumret av Vi i SKB distribueras

31 OKTOBER

Sista dag för inbetalning av bosparande

19 NOVEMBER

Informationsdag för fullmäktige

30 NOVEMBER

Föreläsningkväll

**ARKITEKTUR-
GUIDNING**
21 maj
kl 11 och 14.30

ÅRETS ARKITEKTURGUIDNING

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

Anmälan görs via internet från och med den 17 april 2017 kl 9.00 på följande webbadress: www.skb.org/guidning. Vid anmälan behöver ni ange medlemsnummer, för- och efternamn, e-postadress samt telefonnummer (helst mobilnummer). Principen "först till kvarn" gäller, med en reservlista om någon av deltagarna lämnar återbud.

VÅRENS MEDLEMSMÖTEN 2017

PÅ DET ORDINARIE MEDLEMSMÖTET träffar du såväl andra medlemmar som representanter från styrelsen. Det ordinarie medlemsmötet är en grundpelare i SKBs representativa organisation, genom att alla medlemmar ges möjlighet att välja de fullmäktige som representerar föreningen. Andra punkter på dagordningen är att diskutera inkomna motioner och årsredovisningen.

MEDLEMSMÖTEN FÖR BOENDE

DEN 18 APRIL är första dagen för vårens ordinarie medlemsmöten för boende medlemmar. Fram till och med den 10 maj kommer 56 möten att hållas runt om i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna i det norra distriktet, norr om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år.

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

MEDLEMSMÖTE FÖR KÖANDE

TORSDAG DEN 11 MAJ hålls det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. Möteslokal är Citykonferensen Ingenjörshuset på Malmskillnadsgatan 46. Kaffe och smörgås serveras från kl. 17.30. Mötet börjar kl. 18.00. Fullmäktige för de köande medlemmarna är valda för tiden fram till och med 2017 års föreningsstämma. Därför kommer val av fullmäktige och suppleanter att ske för nästa mandatperiod på två år. Kallelse med dagordning finns på nästa sida.

TA MED MEDLEMS- BEVISET

VID MEDLEMSMÖTET HAR varje medlem en röst. Medlemskapet måste styrkas genom medlemskortet 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 skriftlig fullmakt från medlemmen.





Kallelse till 2017 års ordinarie medlemsmöte för köande medlemmar

Datum och tid: torsdag 11 maj 2017 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: Ingen anmälan krävs, men ta med ditt medlemsbevis. Varmt välkommen!

DAGORDNING

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Val av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2017 års ordinarie föreningsstämma har hållits.
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av motioner
 1. Särskild granskning av styrelsens hantering av motioner
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten
 2. SKBs motionshantering och föreningsstämmans längd
av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren
 3. Bättre föreningsstämmor
av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren
 4. Angående uppdelning av vissa ärenden i motioner respektive förvaltningsfrågor
av Tomas Linderstål, fullmäktigesuppleant köande
 5. Om motioner som vill ändra SKBs ändamålsparagraf
av Göran Lindh, fullmäktigesuppleant Maltet
 6. Arbetsordning för beredning inför val av köandes fullmäktigerepresentanter
av Åsa Janlöv, fullmäktig köande
 7. Angående arbetsordning för val av köandes fullmäktigerepresentanter
av Tomas Linderstål, fullmäktigesuppleant köande, och Bertil Nyman, fullmäktig köande
 8. Tekniska begränsningar av motionsrätten
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten
 9. Översyn och vissa förändringar av turordningssystemet
av Gerhard Gammer, kömedlem
 10. Översyn av kösystemet
av Camila Ahlquist, kömedlem
 11. Möjlighet att överklaga utslutning
av Kvartersrådet Segelbåten genom Lars Lingvall, fullmäktig, och Kenneth Möller, fullmäktigesuppleant
 12. Särskild granskare av modellen för fördelning av hyreshöjningar
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten
 13. Samma upplåtelseinsatser för nybyggda lägenheter som för äldre
av Håkan Kilström, fullmäktig Kartagos Backe
9. Övriga frågor

SKB INFORMERAR

Medlemsservice kallas den avdelning som har hand om frågor, administration och annat som gäller våra medlemmar, både köande och boende. Finner du inte svaren på dina frågor nedan, så hör av dig till oss på SKBs medlemsservice.

MEDLEMSBEVIS

I slutet av januari varje år får du ett medlemsbevis med bland annat turordningsdatum, ekonomisk ställning och information om medlemmöten samt avier för årsavgift och bospar. Årsavgiften förfaller till betalning den 31 mars och bosparandet den 31 oktober. Som medlem i SKB ansvarar du själv för att årsavgift och bosparande inbetalas i tid.

TURORDNINGEN

Du förlorar ett års turordning för varje år som du inte bosparar, så länge ditt bosparande inte uppgår till 20 000 kronor. För dig som har en kötid från åttiotalet eller senare innebär ett års förlorat turordning att 2 000–3 000 medlemmar kommer före dig i kön. Varje år förmedlar vi cirka 1 000 lediga lägenheter.

ANMÄLA NY MEDLEM

Information om medlemskap i SKB finns på www.skb.org under rubriken Om oss/ Medlemskap. Därifrån kan du även anmäla en ny medlem.

UTTRÄDE UR SKB

Kontakta oss om du önskar gå ur föreningen. Vi skickar då utträdeshandlingar till dig för påskrift. Om du går ur föreningen betalas bosparandet inklusive utdelning/ränta tillbaka i enlighet med SKBs stadgar och föreningslagens bestämmelser.

SKBs BANKGIROKONTON

504-6289 För årsavgift och bospar med OCR-nummer



506-5545 För nya medlemmar, manuella inbetalningar för årsavgift och bospar om avi saknas samt för komplettering av totalinsatsen (ange medlemsnr som referens)

160-7597 För hyresinbetalningar

AUTOGIRO

Genom autogiro sköter du enkelt dina betalningar till SKB. Då dras det aviserade beloppet från ditt konto vid respektive förfalldag. Är du intresserad finns information och blankett på www.skb.org under rubriken Mina sidor/Boinfo/Hyresfrågor (inloggning krävs).

E-FAKTURA

Om du bor hos SKB kan du betala din hyra via e-faktura. Du ansluter dig via din internetbank. Observera att det bara är kontraktsinnehavaren som kan ansluta sig till e-faktura.

FLER ÄN ETT EXEMPLAR AV VI I SKB?

Får familjen fler än ett exemplar av Vi i SKB eller vill du läsa den på webben istället? Avbeställ då tidningen genom att logga in på Mina sidor på www.skb.org och gå till Kontaktuppgifter. Längst ner på den sidan kan du kryssa för att "Jag vill inte ha Vi i SKB som papperstidning utan

läser den här på skb.org". Ett annat alternativ är att klippa ut din adress ovan, lägga den i ett kuvert och skicka den till SKB, Box 850, 161 24 Bromma, så avbeställer vi tidningen åt dig. Märk kuvertet "Medlemsservice".

Tack för att du tänker på miljön!

KONTAKT

Växel/reception 08-704 60 00

skb@skb.org

Sept–april 8.00–16.45

Maj–aug 8.00–16.00

Fredagar hela året 8.00–16.00

Medlemsservice 08-704 60 20

medlemsservice@skb.org

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

Uthyringsenheten 08-704 60 00

uthyrningen@skb.org

Besökstid vardagar 9.00–12.00

Talsvar lediga lägenheter 08-704 18 90

Felanmälan 08-704 60 60

Telefontid vardagar 7.30–11.00

samt 12.00–15.30

Övriga tider endast vid akuta fel som kräver omedelbart ingripande



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

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