

# Vi i SKB

## Unga medlemmar tycker till

Varför väljer de unga SKB?

## "Jag tackade ja direkt"

Möt vår nya ordförande

## Som i nyskick – fast bättre

Renovering med högt ställda mål

Tema: Vad är egentligen SKB?

# Förening, företag eller både och?





# Ytor med känsla

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

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

**Varmt välkommen!**



**måleributiken**

Måleributiken i Alvik Drottningholmsvägen 175  
maleributiken.se



## VI I SKB

MEDLEMSTIDNING  
FÖR STOCKHOLMS  
KOOPERATIVA  
BOSTADSFÖRENING

### Postadress

SKB, Box 850, 161 24 Bromma

### Besöksadress

Drottningholmsvägen 320

**Telefon** 08-704 60 00

**E-post** skb@skb.org

**Webbplats** skb.org

### Ansvarig utgivare

Eva Nordström, vd

### Redaktionsråd SKB

Katarina Lindvall,  
chefredaktör  
Yvonne Edenmark Lilliedahl,  
kommunikationschef  
Ann-Christine Eklund,  
webbansvarig  
Malin Senneby,  
föreningssekreterare

Vi i SKB produceras av  
SKB i samarbete med  
NORR Agency

**Redaktör** Gabriel Arthur

**Form** Susan Larsen &  
Melanie Haas

**Fotoporträtt sid 4, 20, 22, 27**

Thomas Hjertén

**Foto där inget annat nämns**

Karin Alfredsson

**Repro** Lena Hoxter

**Tryck** Stibo Graphic A/S

Initialer används i vissa fall  
för att ange skribent.

**Upplaga** 72 000 ex

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



# Vi i SKB

Innehåll nr 2 2017



## 6 Nytt från SKB

Tältlägret miljöcertifierat,  
nytt servicecenter och andra  
höstnyheter.

## 12 Debatt i Almedalen

SKB diskuterade hållbara  
städer med inbjudna gäster.

## 14 Varsam renovering

Att återskapa och samtidigt  
förnya är utmaningen.

## 18 Tema: vad är SKB?

Vi reder ut fem viktiga frågor  
om föreningens verksamhet.

## 28 SKB bygger nytt

Läs om alla våra pågående  
och blivande byggprojekt.

## 30 Sökes: mer mark

Hård konkurrens om bygg-  
bar mark i Stockholms-  
regionen.

## 32 Var bor 90-talisterna?

Olika åldersgrupper lockas  
till SKBs nya kvarter.

## 34 Medarbetaren

Conny Sahlberg vet hur man  
lägger golv och sätter kakel.

## 36 Om föreningsstämman

SKBs högsta beslutande  
organ träffades den 1 juni.

## 38 Stabil ekonomi

Om föreningens ekonomi  
det första halvåret 2017.

## På omslaget

Filippa Bothin, Theodor  
Smart Randquist och  
Emma Björkman.

**Fotograf:** Thomas Hjertén



# Är SKB en förening eller ett företag?

**D**et är en fråga som jag som VD ofta får höra. Mitt svar brukar vara att SKB är en förening som drivs på företagsmässiga villkor. Jag ska försöka förklara det kort här, och samtidigt säga att frågan är så pass vanlig och viktig, att vi gör en djupdykning i ämnet "Vad är egentligen SKB" i detta nummer av tidningen. Läs mer på sidorna 18–27!

Vi börjar med begreppet förening. SKB är en kooperativ hyresrättsförening som ägs av de boende och köande medlemmarna. Drygt 88 000 medlemmar utövar sitt inflytande i föreningen framför allt genom att välja sina fullmäktigerepresentanter. De ska företräda medlemmarna på föreningsstämman, som är SKBs högsta beslutande organ. Föreningsstämman väljer

»Vi lever och verkar i det bästa av två världar«

sedan en styrelse som är satta att sköta föreningen. Styrelsen utser en vd som har till uppgift att sköta den dagliga verksamheten tillsammans med medarbetarna.

När det gäller hur SKBs verksamhet bedrivs, så sker det som sagt som en ekonomisk förening på företagsmässiga villkor.

Det är inte så att SKB får billigare produkter och tjänster bara för att vår juridiska form är kooperativ hyresrättsförening. El, vatten, värme, fastighetsavgift, tomträttsavgäld och räntekostnader har exakt samma prislapp för SKB som för vilket företag som helst. Även löner, sociala avgifter och övriga omkostnader är lika. Våra kostnader är med andra ord precis likadana som för vilket företag som helst på marknaden.

SKBs största intäkter kommer från hyror, bosparande och upplåtelseinsatser. Det är med andra ord pengar som kommer från medlemmarna. Dessa pengar finansierar verksamheten. Då är det extra viktigt att SKB sköts på företagsmässiga villkor och att dessa pengar används på bästa sätt.

Och det som är så bra med SKB, är att överskottet stannar kvar och återinvesteras. Ingenting delas ut till några aktieägare. Överskottet gör det möjligt att ha väl underhållna fastigheter och att bygga goda bostäder till de medlemmar som står i kö. Det som sedan starten 1916 har varit SKBs grunduppdrag.

Jag ser ingen motsättning i att SKB både är en förening och ett företag. Vi ägs som en förening och drivs på företagsmässiga villkor. Allt i syfte att främja våra medlemmars ekonomiska intressen. Vi lever och verkar i det bästa av två världar.

*Eva Nordström, vd*

## Webben i ny kostym

Kanske har du redan lagt märke till att SKBs webbplats har fått nytt utseende och delvis nytt innehåll. Detta är ett steg i det varumärkesarbete som pågår med syfte att förtydliga vad SKB står för och vad vi vill, som du kan läsa mer om på sidorna 20–21. Besök gärna webbplatsen – vi kommer steg för steg att fortsätta förbättra och utveckla den.

## Unga medlemmar

Vid årsskiftet 2016/2017 var över hälften av våra medlemmar – närmare bestämt 51,3 procent – 25 år eller yngre. Chansen att få ett eget boende är inte det enda som lockar dem till SKB. Läs mer om vad våra unga medlemmar tycker på sidorna 24–25.





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](https://folksam.se/skb)

**Folksam**  
För allt du bryr dig om



## Webben ersätter talsvaret

**I DAG PUBLICERAS** informationen om lediga lägenheter både på SKBs webbplats och via talsvar. Allt fler medlemmar väljer att använda webben, medan talsvaret däremot har mycket få användare. SKBs webbplats ger bättre överblick över utbudet och mer information om lägenheterna, oavsett vilken enhet du använder – dator, läsplatta eller mobiltelefon. Av dessa anledningar har SKB beslutat att på sikt avveckla talsvaret.

På webben finns även en prenumerationstjänst, där du som medlem kan få mejl varje gång en ledig lägenhet som motsvarar dina önskemål publiceras. För att börja prenumerera logga in på "Mina sidor", och ange önskemål om lägenhetsstorlek, område, hyresnivå, yta, balkong, uteplats och hiss.

### Har du inte tillgång till internet?

Du som i dag använder talsvarstjänsten och inte har tillgång till dator eller mejl kommer att kunna få hjälp av SKB i samband med att talsvaret avvecklas. I kommande nummer av Vi i SKB berättar vi mer om detta.

## SKB LEVER UPP TILL MILJÖLÖFTET

**SKBS KVARTERET TÄTLÄGRET** i Fruängen har som första SKB-fastighet fått klassningen Miljöbyggnad nivå brons verifierad. Bakom den står Sweden Green Building Council. Klassningen är ett kvitto på viktiga kvaliteter hos byggnaden vad gäller energi, inomhusmiljö och material, berättar Johan Jarding, teknisk chef på SKB.

– Alla byggprojekt kan få en certifiering baserat på

handlingar och beräknade värden redan i byggfasen. Basaren har till exempel redan fått sin certifiering.

– Med kvarteret Tättlägret har vi nu, som första SKB-fastighet, gått vidare och redogjort för vad som verkligen byggdes – vi har alltså verifierat den tidigare certifieringen. Man kan se detta som ett bevis på att det vi hade planerat också blev det som vi byggde.



SKB-kvarteret Tättlägret har miljöcertifierats.

## 807 000 KILO

**SÅ MYCKET AVLAGDA** kläder samlade Myrorna i Stockholm in under 2016. Det är mest i landet – där organisationen totalt samlade in 8 238 ton. Att Stockholm ligger i tätan beror enligt Emma Enebog, hållbarhets- och affärsutvecklingschef på Myrorna, på att det är den största staden i landet och att det finns många insamlingsställen på strategiska platser.

– Tillgänglighet är super-viktigt – när vi har goda insamlingspunkter vill människor ge. Vi har till exempel kö till vår insamlingstjänst i Stockholm, där vi åker ut och gör större hämtningar av allt möjligt, från kläder till möbler, säger Emma Enebog.

Men det finns mycket kvar att göra. 70 000 ton textilier åker i soporna varje år, enligt Naturskyddsföreningen.

## SKB öppnar servicecenter

**FÖR ATT MEDLEMMAR** enklare ska kunna nå SKB och få ännu bättre och snabbare service, inrättar SKB ett servicecenter. Det kommer att starta upp i mitten av november 2017. Hit kan alla vända sig för att få svar på frågor om till exempel sitt medlemskap eller boende, kontakta SKB eller göra en felanmälan.

– Genom att bara ha en kontaktväg in blir det enklare att nå SKB, säger Katarina Sjöholm Lind, som är chef för det nya servicecentret.

Samtidigt utökas också öppettiderna för personlig service. Under våren kommer även ett digitalt forum att finnas på [skb.org](http://skb.org).

– Det gör att SKB kan ge svar på allmänna frågor dygnet runt, fortsätter Katarina Sjöholm Lind.

SKBs servicecenter når du via [skb@skb.org](mailto:skb@skb.org) eller 08-704 60 00.



**KATARINA SJÖHOLM LIND**  
Chef servicecenter

Foto: Per Meyer

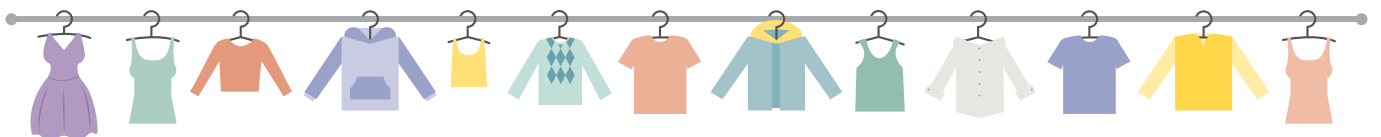


Illustration: frankmib6 / Vecteezy.com



## Blomstrande gåvor

**KÄRLEKSÖRT, VIOLRUTA, STENKYNDEL.** En onsdagsmorgon i september planterade Kaili Reek, trädgårdsassistent på SKB, omsorgsfullt 146 perenner i två rabatter i Hammarby Sjästad. Plantorna är en födelse-dagspresent som ÅWL Arkitekter gav SKB i samband med firandet av föreningens hundraårsjubileum förra året. Den utvalda platsen är ingen tillfällighet. ÅWL Arkitekter har ritat kvarteret Maltet där blommorna nu ska växa vidare.

– Det blir fint nästa år, med en rabatt som blommar efter midsommar och en sensommarrabatt som kan blomma ända in i oktober, säger Kaili Reek.

Till sin hjälp hade hon fastighetsskötarna Tommy Dahlström och Dieter Schunter samt Malin Brännström, som är säsongsanställd i SKBs trädgårdsgrupp. De började morgonen med att förbättra marken genom att lägga ut ny mull i rabatten. Bland de nya tillskotten fanns också bolltistel och olika sorters nävor.

Perenner är ett samlingsnamn för växter som kommer tillbaka varje år. De små plantorna är ännu unga, direkt från plantskolan och ungefär 20 centimeter höga. De behöver extra omvårdnad i början. Plantorna blir ganska höga med fina färger och fin blomning, berättar Kaili Reek.

– Under två år har vi etableringsskötsel av dem. Det betyder att vi behöver vattna extra och hålla koll. Blommorna anpassar sig efter läget och efter två år klarar de sig själva. Därefter blir det vanlig perennskötsel, då vi klipper ner dem på våren, gödslar före midsommar och vattnar under torrperioden i juli.

Hon tycker att det var roligt att plantera växterna i kvarteret Maltet. Marken var fin och gruppen samarbetade bra. Hennes personliga favoritperenn är solhatten.

– Det är en väldigt fin växt.





## NYA KVARTERSHEMSIDOR



### Glöm inte adressändra

**VARJE ÅR UTESLUTS** cirka 400 köande medlemmar på grund av obetald årsavgift. Ibland beror det på flytt utomlands och att man inte har meddelat sin nya adress till SKB. Vid flytt inom Sverige fungerar oftast adressändring automatiskt, men inte vid flytt utomlands. Men ta alltid det säkra före det osäkra och meddela SKB.

Följden kan annars bli att medlemsavin inte kommer fram och att du därmed riskerar att missa din betalning av årsavgiften till SKB. Har man blivit utesluten, så tappar man sin turordning (kötid).

För att ändra din adress kontakta SKBs medlemservice, [medlemservice@skb.org](mailto:medlemservice@skb.org) eller 08-704 60 20. Telefonnummer och mejladress kan du ändra själv på "Mina sidor" på [www.skb.org](http://www.skb.org).

**SEDAN 2006 HAR** SKB erbjudit alla kvarter ett verktyg för att skapa egna kvartershemsidor. I kölvattnet av omarbetningen av SKBs webbplats har nu även dessa sidor förnyats och förbättrats, och ska också kunna läsas i dator, läsplatta och mobil.

Kvartershemsidorna är en kanal mellan kvartersrådet och de boende i kvarteret. På startsidan kan man till exempel lägga upp nyheter och berätta vad som är på gång i kvarteret. Rubriken "Vårt kvarter" ska kunna rymma information om exempelvis kvarterets historia, kvartersrådet och protokoll från möten. Men det är självklart fritt för respektive kvarter att välja vad man vill presentera på sidan. Det finns också en kalender och ett bokningsverktyg för de gemensamma lokalerna i kvarteret.

– Kvartershemsidorna ska göra det lättare för de boende att kommunicera med varandra och samtidigt bidra till ökad gemenskap i kvarteret, säger Ann-Christine Eklund som är webbansvarig på SKB.

Per Meyer på SKBs it-enhet håller i utbildningarna för de blivande webbmastrarna, som oftast är någon av medlemmarna i de olika kvartersråden.

– Man ska kunna administrera hemsidan med "normal" datorvana. Det underlättar om man har tidigare erfarenhet, men det viktigaste är att man tycker att det är roligt, säger Per Meyer.

Ann-Christine Eklund uppmanar de kvarter som ännu inte har någon kvartershemsida att höra av sig. Intresserad? Skicka gärna ett mejl till [ann-christine eklund@skb.org](mailto:ann-christine eklund@skb.org).

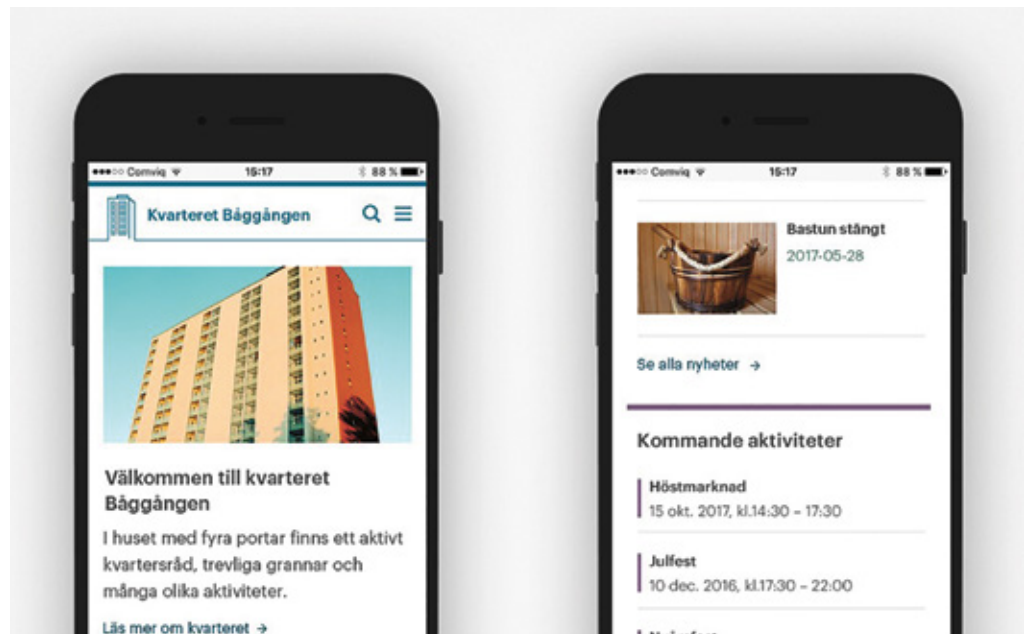


Illustration: Kiti8.net/Shutterstock

Foto: Transfer Studio



Foto: Melanie Haas

## Stockholms tysta oaser

**TYSTA GRÖNOMRÅDEN** är viktiga för människors hälsa – så viktiga att EU år 2002 ålade sina medlemsstater att kartlägga tysta områden och ta fram strategier för hur de ska bevaras.

Stockholms stads projekt Guide till tystnaden lanserades 2016. Här har Miljöförvaltningen tagit fram foldrar och en hemsida som guidar till 11 grönområden i stadens närhet, med 65 rofyllda platser och 22 promenadslingor. [www.stockholm.se/guidetilltystnaden](http://www.stockholm.se/guidetilltystnaden)





## Lysande körsbär

EN GULDGLÄNSANDE STJÄLK sticker fram under skynket som döljer kvarteret Kronogårdens nya konstverk. Ett tjugotal personer har samlats på gräsmattan, där SKB serverar cider och snittar.

– Är ni beredda? ropar skulptören Johan Ferner Ström och börjar räkna ner.

Han drar av skynket till applåder och tjoande. Därunder gömmer sig tre stora, röda körsbär med förgyllda stjälkar; konstverket Cherry Lights. Körsbären är 60 centimeter i diameter, tillverkade av glasfiber och heter "lights" av en anledning. När mörkret faller tänds de och ändrar sedan ljusbild under kvällen enligt ett förprogrammerat schema. Ibland lyser de starkt, ibland glöder de bara.

Cherry Lights är en del i en serie ljuskonstverk som Johan Ferner Ström har skapat runt om i Stockholm, i Drakenbergsparken ligger till exempel hans lysande drakägg. Inspirationen kommer från det nordiska vintermörkret och diskussionen om trygghet i städer.

– Jag funderade på hur konst kan ge en trygg känsla. Förhoppningsvis kan detta också bli en spännande mötesplats. De boende kan säga "Vi ses vid körsbären" eller "Gå in genom porten och sväng av vid körsbäret", säger Johan Ferner Ström.

Han springer vidare över gräsmattan och får publiken att räkna ner, till nästa körsbär som ligger en bit bort. Under körsbärsträden vid gårdens ingång ligger ytterligare ett.

Konsten drar snabbt till sig gårdens yngsta boende. Fyraåriga Hilla gillar att det går att sitta på dem.

– De är fina och stora, säger hon.

Pappa Niklas Forsgren står bredvid och håller med. På hans mage hänger Hjalmar, nio månader, i en sele.

– Vi tjuvkikade lite i går och tyckte att de lyser upp gården på ett fint sätt. Och Hjalmar säger inte så mycket ännu, men han gillar saker som är röda och lyser.



De lysande körsbären i kvarteret Kronogården blir en naturlig mötesplats för de boende.





## Högst betyg

**SKB FÅR HÖGST** betyg i branschen av sina lokalhyresgäster. För andra året i rad har vi mottagit förstapriset "Högsta förvaltningskvalitet" i tävlingen Branschindex Bostäder och Kontor. Och för sjunde året i rad fått en topp-tre placering för bostäder bland bolagen i samma storleksklass som SKB.

– Det är fantastiskt att i år igen få motta ett förstapris för kontorslokaler och dessutom få en topplacering för bostäder. Det är ett bevis på att vi lyckas med vårt långsiktiga fokus att skapa hållbara fastigheter med Sveriges bästa förvaltning, säger Eva Nordström, vd SKB.  
[www.branschindex.se](http://www.branschindex.se)



Foto: Läxhjälpen

## SKB STÖDGER LÄXHJÄLPEN

**FRÅN OCH MED** höstterminen 2017 är SKB partner till stiftelsen Läxhjälpen. SKBs insats ger tio elever i årskurs 8 och 9 i Husbygårds-skolan i Husby plats i läxhjälpens programmet. Målet är att ge ungdomarna förutsättningar att höja betyg, samt motivation och självkänsla och därigenom få dem att klara grundskolan och förhoppningsvis fortsätta studera.

Läxhjälpen är en icke-vinstdrivande stiftelse som ger gratis läxhjälp i grundskolor där upp till 60 procent av eleverna inte klarar behörighet till gymnasiet. Läxhjälpen vänder sig till elever i årskurs 8 och 9, vilka har underkänt eller på gränsen till underkänt betyg i ett eller flera kärnämnen. Stiftelsens arbete finansieras av näringslivet.  
*Läs mer på [www.laxhjalpen.se](http://www.laxhjalpen.se)*

## RABATTER OCH ERBJUDANDEN

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

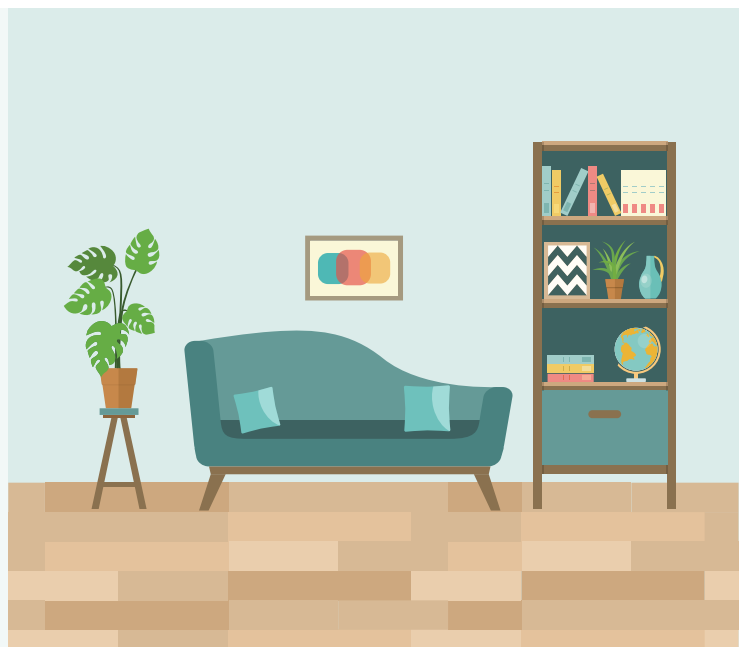


Illustration: iStock.com/Lyudinka



## Veteran vid rodret

**VID FÖRENINGSTÄMMAN** den 1 juni valde SKB en ny ordförande. Charlotte Axelsson tog över efter Håkan Rugeland, som hade avböjt omval efter 25 år i styrelsen.

– När jag blev upprörd av valberedningen behövde jag ingen betänketid. "Åh vad roligt" var min spontana reaktion, berättar Charlotte Axelsson.

Bakom sig har hon en lång och framgångsrik karriär inom bostadsbranschen, som vd för i tur och ordning Arsenalen, Familjebostäder, Svenska Bostäder och HSB Stockholm. Hon har även arbetat i finansledningen inom Stockholms stad, samt som borgarrådssekreterare på stadsbyggnads- och fastighetsrotlarna.

### **Vilken bild hade du av SKB?**

– SKB är känt som en pärla inom bostadsbranschen i Stockholm, både när det gäller det befintliga beståndet och de nya husen som byggs.

– Genom åren som vd på HSB Stockholm har jag också bra inblick i hur medlemsägda organisationer fungerar.

### **Vad vill du framför allt inrikta dig på?**

– Generellt kan jag säga att det är viktigt att behålla det som fungerar bra – både vad gäller inflytandet från medlemmarna och det affärsmässiga – och att samtidigt modernisera. Det går inte att slå sig till ro på dagens marknad i Stockholm.

– Mer konkret kan jag säga att jag ser fram emot arbetet med att ta fram en ny affärsplan för SKB. Och jag tycker att SKB bör synas och höras mer i regionens bostadspolitiska debatt.

### **Vad är viktigt att lyfta fram i den debatten?**

– Det är lite för tidigt för mig att uttala mig om. Men att det spekulationsfria boendet i form av kooperativa hyresrätter behövs och kan gynna Stockholmsregionen, det tycker jag är ett viktigt tema.

---

### **Charlotte Axelsson**

**Uppdrag:** Styrelseordförande för SKB sedan den 1 juni 2017.

**Bor:** I Solna med maken.

**Gillar:** Islandshästar, golf, hunden och att vara med de sju barnbarnen.



# Debatt om hållbara städer

Är det ett hållbart samhälle vi bygger? Och hur ser vi till att kvaliteten som utlovas verkligen byggs? Det var huvudfrågorna när SKB och HSB Stockholm bjöd in till debatt under Almedalsveckan i Visby.

TEXT YVONNE EDENMARK LILLIEDAHL FOTO JOHAN LINDSKOG

**BOSTADSBRISTEN OCH BYGGANDET** i Stockholmsregionen har fått allt större uppmärksamhet inom politiken de senaste åren. Men även om de flesta är överens om de stora målen, så finns det oenigheter om detaljerna. Hur skapar man en fungerande bostadsmarknad med en blandning av bostadsrätter, hyresrätter och kooperativa hyresrätter? Hur kan utbyggnaden bli långsiktigt hållbar? Och vems är ansvaret?

SKB är en av aktörerna som arbetar hårt med att lyfta fram dessa viktiga frågor. Det skedde bland annat under Almedalsveckan i Visby. Där arrangerade SKB för första gången ett seminarium, tillsammans med HSB Stockholm. Politiker från olika kommuner samt representanter för bostadsbranschen var inbjudna.

## Olika syn på markfrågan

Kommunernas markpriser lyftes fram som en central fråga av flera debattörer. Ska fler aspekter än priset vägas in när kommunerna fördelar mark till olika aktörer, såsom mål inom social hållbarhet?

Oscar Lavelid (S), borgarrådssekreterare i Stockholms stad, menade att huvudansvaret för att skapa socialt hållbara städer och bostadsområden ligger hos kommunerna.

– Kommunen kan med hjälp av en aktiv markpolitik styra mot ett mer hållbart samhälle. Att ensidigt försöka maximera intäkterna för marken, särskilt för hyresrätter, tror jag leder till ett lägre byggande och en sämre stad.

– I våra storstadsregioner har vi tyvärr ett antal kommuner som inte tar tillräckligt ansvar för den växande regionen och dess utmaningar. Det är inte hållbart.

Marcus Svensson, vd för Byggvesta, lyfte fram att markpriset är en viktig parameter – men inte bör vara den enda.

– Vi måste leverera det som kommunerna vill ha. Och vi klarar av att tävla, det är så vi överlever.

Markpriset måste vara en parameter, det måste vi alla acceptera. Men om man bara tävlar med pris skapar vi inte bra städer.

Mats Gerdau (M), kommunstyrelsens ordförande i Nacka menade att staten måste ta ett större ansvar i frågan.

– Hållbarhet och en tilltalande miljö är viktigt. Men staten måste ta ett större ansvar. Nacka kommuns ansvar är att bygga bostäder, och vi ska nu bygga 20 000 nya bostäder och tunnelbana. Och om det som har lovats inte byggs, drar vi tillbaka markanvisningen.

Leif Gripestam (M), kommunstyrelsens ordförande i Täby, var tydligt med vad som saknas.

– Ska man tävla om innehållet istället för pris? Nej, det är helt fel. Kommunen kan inte skänka bort marken. Grundproblemet är bruksvärdesystemet. Jag vill se marknadsliberalism, det är enda sättet att lösa bostadskrisen.

## Social hållbarhet lyftes fram

SKBs vd Eva Nordström menade att alla aktörer på bostadsmarknaden har ett ansvar.

– Men det är kommunerna som har planmonopol och bostadsförsörjningsansvar, och möjligheten att bestämma vad man vill åstadkomma och genomföra i sin kommun.

– Vi har sett en prisinflation i många kommuners markanvisningstävlingar på senare år, med för lite fokus på värden som kvalitet, gestaltning, arkitektur och miljö. Ökade krav på social hållbarhet tror jag är en av de viktigaste utmaningarna framöver, sade Eva Nordström.

HSB Stockholms vd Anders Svensson efterfrågade också tydligare krav på hållbarhet.

– Många kommuner gör ett mycket bra arbete och vi ser nu flera nya exempel på hållbara stadsdelar. Men kommunerna måste ställa både tydligare och hårdare hållbarhetskrav på de byggande bostadsaktörerna. ■





### Mer om boende och byggande

SKB deltog även i två andra seminarier under Almedalsveckan. Tillsammans med SABO och representanter från allmännyttan diskuterades frågor om bostadsförsörjning, boendemiljöer och integration. Hos Hyresgästföreningen erbjöds kunskap – "Lär dig allt om kooperativa hyresrätter på 30 minuter". Här talades det om den kooperativa hyresrätten som en allt viktigare upplåtelseform och ett hållbart boendealternativ.

– För SKB är det viktigt att synas, finnas med i samhällsdebatten och påverka frågor som rör oss och vår bransch, säger Yvonne Edenmark Lilliedahl, kommunikationschef.

Christer Lindoff, driftchef på SKBs tekniska avdelning, besökte Almedalen för första gången.

– Det blev många möten och intressanta framtidsdiskussioner gällande mitt område inom hållbart byggande och energismarta hus. De flesta företag och organisationer inom branschen var på plats, så det var mycket givande dagar.





# Renovering med omsorg

Filosofin är den motsatta till "slit-och-släng" – SKBs fastigheter ska hålla i århundraden. Hur förnyar man en fastighet så att den håller i fler generationer, samtidigt som det gamla bevaras? Renoveringen av kvarteren Bredholmen och Fårholmen är ett bra exempel.

TEXT GABRIEL ARTHUR FOTO KARIN ALFREDSSON



När SKB renoverar är ett mål att återskapa de ursprungliga färgnyanserna.

**FEMTIO ÅR EFTER** att de byggdes var det dags – fastigheterna i SKBs kvarter Bredholmen och Fårholmen i Vårberg skulle renoveras. De ritades av arkitekten Lars Bryde och byggdes mellan 1966 och 1968. Det var under perioden då byggandet i Sverige präglades av miljonprogrammet, mellan 1965 och 1974 byggdes 1 005 578 lägenheter. Tvärtemot vad många tror, så var inte majoriteten höghus under denna period, utan hyreshus med tre våningar. Så även SKB-husen i Vårberg, en serie så kallade smalhus som omgärdar två stora bilfria gårdar.

– Vi kontrollerar fortlöpande standarden i SKBs alla fastigheter. Ett tecken på att det börjar bli dags, är när antalet felanmälningar ökar, berättar Björn Magnusson, som var teknisk chef på SKB fram till sommaren och i dag är senior rådgivare.

– De stora renoveringsprojekten i en fastighet,

då vi byter stammar och samtidigt renoverar fasader, takfot med mera, brukar behöva göras efter trettio till femtio år.

Och nu var det alltså dags för kvarteren i Vårberg.

## Finna rätt färgblandning

När en renovering är färdig ska byggnaden se ut som när den var nybyggd. Det betyder att SKB inte har några standardrecept för sina renoveringar. Varje byggnad är unik och kräver sina egna lösningar.

– I vårt fastighetsbestånd finns hus från alla årtionden, från 1910-talet och framåt. Det betyder att olika byggnadstekniker, material och så vidare har använts i olika byggnader. Och vi strävar alltid efter att bevara den ursprungliga karaktären och stilen.

– Våra renoveringsprojekt börjar därför alltid med en omfattande researchfas.









Innanför de nygamla fasaderna har SKB samtidigt moderniserat och miljöanpassat.

Researcharbetet började i arkivet på kontoret i Abrahamsberg. Där finns arkitekternas ritningar samt de så kallade relationshandlingarna sparade.

– Det är dokument som byggaren lämnar över till oss, med planritning, fasadritning och tekniska beskrivningar. Där ska det framgå vad det är för tegel, färg, fönsterfärg med mera.

Det är även viktigt att inventera fastigheten på plats och gå igenom åtgärdsförslagen.

Sedan kontaktas arkitekten. Lars Bryde lever inte längre, så i stället vände sig Björn Magnusson och hans medarbetare till en yngre arkitekt som arbetade på Lars Brydes kontor vid den tiden.

– Bland annat ville vi veta hur mycket tilläggsisolering vi kunde lägga till utan att fönstersmygarna riskerade att bli för djupa. Arkitekten följde med oss ut till Vårberg och besiktade området. När det gäller isoleringen kom han fram till att fem centimeter var max, för att inte utseendet skulle förändras, säger Björn Magnusson.

Även de boende är en del av processen.

– Vi informerar långt i förväg, talar med kvartersråden och har sedan stormöte med alla boende, då vi berättar om planerna.

Renovering handlar inte bara om att bevara, utan även om att förnya och förbättra.

– När en stor renovering är på gång, så under-

söker vi vad som kan göras i samma veva. Ska vi till exempel bygga balkonger och finns det ny teknik som kan minska fastighetens miljöpåverkan?

Att på Stockholms överhettade bygghandelsmarknad knyta till sig rätt entreprenörer, konsulter och leverantörer är också en viktig del i arbetet.

– Vi har gott rykte i branschen. Entreprenörerna vet att vi är återkommande beställare och att SKB strävar efter hög kvalitet. Så många vill jobba för oss.

#### **Ett lyckat ombyggnadsprojekt**

Efter alla noggranna förberedelser följde själva renoveringsfasen i Vårberg med stambyte, elarbeten och byte av fönsterpartier vid balkongerna. De boende flyttade i etapper till evakueringslägenheter runt om i kvarteret. I början av 2016 restes de första byggställningarna för att inleda fasadrenoveringarna.

I skrivande stund är projektet på upploppet och de sista husen i SKBs kvarter i Vårberg har snart fått sina nya fasader. Slutligen ska samtliga fönster i lägenheterna renoveras.

– Efter allt det gedigna förarbetet var det väldigt roligt att få se de nya fasaderna i Vårberg. De såg ut som de gjorde för femtio år sedan – samtidigt som husen är moderniserade och miljöanpassade. ■



# Nu söker vi nya 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 28 februari 2018.

## Känner du till någon medlem som:

- ✓ Kan 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 uppdragen.

Valberedning har sedan till uppgift att utifrån inkomna förslag nominera kandidater till de olika uppdragen. Val sker på föreningsstämman 29 maj 2018.

## Förtroendeuppdrag inom SKB

### Styrelsen

SKBs styrelse behandlar frågor kring ekonomi, byggnation, förvaltning och föreningsverksamhet. Styrelsen består just nu av nio 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. Sju 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.

## Gör så här:

### På SKBs webbplats

Logga in på [www.skb.org](http://www.skb.org) och fyll i nomineringsformuläret som du hittar under rubriken *Om oss/Föreningen/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 kommer tillsammans med medlemsbeviset i slutet av januari och skicka till adressen nedan. Du kan även nominera med ett vanligt brev eller ett e-postmeddelande till valberedningen. Observera att samma uppgifter som på blanketten måste finnas med.

Har du frågor så kan du mejla dem till valberedningen.

## Viktiga datum 2018

### 28 februari

Sista datum för att nominera kandidater.

### Mars–april

Valberedningen behandlar inkomna förslag inför föreningsstämman.

### 29 maj

Föreningsstämma med val till styrelse, hyresutskott och föreningsrevisorer.

## 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.

## Förslag skickas till:

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

Brev: SKB, Valberedningen, Box 850, 161 24 Bromma

# Vad är egentligen SKB?

Förening, företag eller både och? Ideellt eller kommersiellt? En del medlemmar har enklare att ge svar på frågorna. Kanske är du aktiv inom ditt kvartersråd eller fullmäktige. Kanske har du gått med i SKB för att du delar vår vision och våra värderingar. Eller varit på medlemsmöten, läst mer på webben eller hittat information på andra håll.

Andra medlemmar – sannolikt det stora flertalet – känner främst till grunderna. Att SKB är en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut lägenheter till medlemmarna. Vi har i dag drygt 88 000 medlemmar. Ungefär hälften är köande medlemmar under 25 år.

I det här numret av Vi i SKB reder vi ut några vanliga och viktiga frågor kring SKB. Och vi låter olika personer berätta om SKB ur just deras perspektiv – unga medlemmar, SKBs föreningssekreterare, SKBs ekonomiansvariga och andra. Har du sedan fler frågor, så läs gärna vidare på vår webbplats eller hör av dig!





INDUSTRI

Kooperativ  
bostadsförening  
nästan bara i  
Stockholmsområdet.

Vad sa du?  
Kanske  
kärnkraft?

Fastighetsbolag  
i form av förening.  
En av de största  
på Stockholms-  
marknaden.

VI STÄLLDE FRÅGAN:  
VAD ÄR SKB?

Förening för  
Konsum-  
anställda

Tryggt och  
trivsamt boende  
i en levande  
förening.

Ingen aning...

## Vad står SKB för?



YVONNE EDENMARK  
LILLIEDAHL

Kommunikationschef,  
SKB

**DET JÄTTEKORTA SVARET** är förstås "SKB står för Stockholms Kooperativa Bostadsförening". Men det är lite som att säga att ICA står för Inköpscentralernas Aktiebolag och IKEA för Ingvar Kamprad Elmtaryd Agunnaryd. Namn kan i själva verket rymma så mycket mer än själva betydelsen. Historia, värderingar, visioner, associationer – allt brukar sammanfattas i begreppet "varumärke" som ger ett ramverk för verksamheten.

Målet för de flesta organisationer och företag är att deras varumärke uppfattas på liknande sätt oavsett vem man frågar. Fastighetsskötaren i ett kvarter, studenten som söker bostad, handläggaren på Stockholms stad och kommunalrådet i Värmdö kommun. Alla ska i bästa fall ha en gemensam bild av SKB.

Så vad står då varumärket SKB för? Ett stort projekt för att förtydliga detta har genomförts det senaste året, berättar Yvonne Edenmark Lilliedahl, kommunikationschef på SKB.

– Vi såg ett behov av att tydliggöra hur vi vill uppfattas, för att kunna möta nya förväntningar och ta ut rätt väg framåt.

– Tillsammans med våra målgrupper ville vi formulera våra styrkor, värderingar och en ny vision – en ny varumärkesplattform, som det brukar kallas.

Processen började med en stor informationsinsamling.

– Vi genomförde enkäter, djupintervjuer och workshops för att ta reda på hur bilden av SKB såg ut i dag – och vad de tillfrågade tyckte att SKB ska stå för i framtiden.



Boende och köande medlemmar, medarbetare, förtroendevalda, kommuner i regionen, leverantörer och samarbetspartners deltog, tillsammans med SKBs ledning och styrelse.

– SKB beskrevs delvis olika beroende på vem vi frågade. En del av informationen som kom fram var ny, annan var mer förväntad. Men det fanns tydliga drag som gick igen hos alla, när det gäller styrkor, förbättringsområden och framtid.

– Vår styrka är framför allt boendeformen kooperativ hyresrätt, som skiljer SKB från andra på bostadsmarknaden.

Den höga byggkvaliteten, den långsiktiga förvaltningen, turordningsreglerna, att överskottet återinvesteras i verksamheten och det faktum att föreningen är medlemsägd med stora möjligheter att bidra klassades också som viktiga styrkor. Och att den verkställande organisationen drivs på företagsmässiga villkor med medlemmarnas bästa i fokus.

#### Lyft fram hållbarheten mer

Ett viktigt förbättringsområde, som framför allt samarbetspartners och kommuner tryckte på, var att SKB mer bör lyfta fram att man är en hållbar och ansvarstagande aktör som engagerar sig i Stockholmsregionens utveckling.

– Utifrån analysen har vi nu tydligare formulerat vilka vi är. Ambitionen är att vi ska ses som

en långsiktig och god aktör som erbjuder en unik boendeform i regionen.

Nu fortsätter arbetet med att förtydliga SKBs kommunikation och strategier, med vägledning av resultaten.

– Varumärkesplattformen är en av SKBs grundläggande strategier och ska vara vägledande för exempelvis affärsplan, rekryteringsprocesser och hur vi skriver anbud i den löpande verksamheten, berättar Yvonne Edenmark Lilliedahl.

Det nya, tydligare varumärket ska också bidra till att SKB kan bygga ännu fler bostäder, menar Eva Nordström, SKBs vd.

– SKB har i ett drygt sekel framgångsrikt byggt, förvaltats och hyrt ut bostäder till medlemmarna. Det ska vi fortsätta att göra. Men vår omvärld förändras. På den alltmer konkurrensutsatta bostadsmarknaden är det viktigt för alla verksamheter att tydliggöra vem man är och vad man vill. Vi måste ständigt uppdatera vårt sätt att agera och kommunicera för att behålla vår konkurrenskraft.

– Ett tydligt varumärke med positiva associationer gör att vi finns i omvärldens medvetande och ses som ett attraktivt val. Det ökar bland annat möjligheterna att få fler markanvisningar, locka rätt medarbetare och samarbeta med dem vi verkligen vill jobba med. ■



I november 2016 hölls en workshop om SKBs varumärke med medlemmar, som hade bjudits in via webben.

#### UTDRAG UR SKBs VARUMÄRKESPLATTFORM

##### Verksamhetsidé

SKBs verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna.

##### Vision

*Stockholms Kooperativa Bostadsförening gör intryck och är en förebild för kvalitet och platsens utveckling.*

Med det menar vi att SKB ska vara en eftertraktad samarbetspartner, ledande aktör med efterfrågad kunskap. Att vi är en trygg, långsiktig och väletablerad förening som erbjuder en unik boendeform – den kooperativa hyresrätten. Vi levererar högsta kvalitet i nybyggnation och förvaltning och arbetar med hållbarhet tillsammans med de bästa medarbetarna på marknaden.

Vi utvecklar områdena där våra medlemmar bor och bidrar till att hela Stockholmsregionen växer.

##### Värdegrund

Vår verksamhet bygger på en kooperativ värdegrund som präglas av öppenhet, rättvisa och möjlighet att påverka. Vi har en vilja att göra gott genom att bidra med ekonomisk, miljömässig och social nytta både för våra medlemmar och för samhället. Värdegrunden fungerar som vägledning i verksamhetens dagliga arbete, i allt från målformulering ned till varje medarbetares vardag.

Våra kärnvärden är:

- Aktiv
- Hållbar
- Affärsässig

Läs mer på [skb.org](http://skb.org)

# Hur kan jag vara med och påverka?



**MALIN SENNEBY**  
Föreningssekreterare,  
SKB

**MEMLEMMARNAS ENGAGEMANG** är en av SKBs grundpelare. Så har det varit sedan ett antal eldsjälar grundade SKB år 1916. Principen ”en medlem, en röst” övergavs redan år 1933 till förmån för ett system där medlemmarna väljer olika representanter. Då hade föreningen drygt 1 900 medlemmar – i dag är antalet över 88 000. Hur ser dagens system ut? Vilka möjligheter har du som medlem att påverka och bidra till att

utveckla föreningen?

Malin Senneby är SKBs föreningssekreterare och har hand om arbetet med förtroendemannaorganisationen – alltså de olika grupperna med förtroendevalda. Hon är även sekreterare i SKBs styrelse sedan några år tillbaka.

Som medlem finns några formella vägar till inflytande på central nivå, berättar Malin Senneby.

– Att välja fullmäktige – alltså vilka personer som ska representera medlemmarna – är den kanske viktigaste. Både boende och köande medlemmar väljer sina egna representanter. Fullmäktige består av ett sjuttiototal representanter för de boende medlemmarna och ett femtiotal för de köande. De boende väljer en till två ledamöter per kvarter (beroende på kvarterets storlek) och de köande väljer sina ledamöter på sitt medlemmöte.

Fullmäktige träffas några gånger under året, och det viktigaste tillfället är föreningsstämman. Den är SKBs högsta beslutande organ. Det är då fullmäktige väljer styrelse, revisorer och hyresutskott, godkänner årsredovisningen samt fattar beslut om motioner med mera.

– Om du som boende medlem vill bli vald till

fullmäktige, kan du prata med någon i ditt kvartersråd. Om du är köande, så går det bra att kontakta mig, säger Malin.

Ett annat sätt att bidra är att du kan nominera personer till centrala funktioner inom föreningen: styrelsen, hyresutskottet och föreningens revisorer (se faktaruta om vad de olika grupperna gör).

– Om du vill lyfta fram en person du anser passar till någon av posterna, så skickar du in din nominering till valberedningen senast den sista februari varje år. Kom ihåg att du även kan nominera dig själv.

Ytterligare ett sätt att påverka är att skriva en motion – alltså ett förslag i en viss

fråga. Styrelsen bereder alla motioner och ger förslag på hur föreningsstämman ska hantera respektive fråga. På stämman tar sedan fullmäktige beslut i varje motion.

– Dessutom kan du som bor inom SKB engagera dig på lokal nivå i kvartersrådet, som tar tillvara på de boende medlemmarnas intressen och önskemål för att skapa en god boendemiljö, berättar Malin.

## **Skulle du säga att SKBs struktur för medlemsinflytande fungerar bra?**

– Om vi tittar på resultaten, så tror jag de flesta är överens om att det fungerar bra. Föreningen har funnits i över hundra år och har utvecklats till Sveriges största kooperativa hyresrättsförening.

– Framgången bygger på medlemmarnas engagemang. Det är därför viktigt att SKB håller engagemang levande och fortsätter locka motiverade och duktiga personer att vilja vara förtroendevalda. ■

»Det är viktigt att SKB håller engagemang levande«



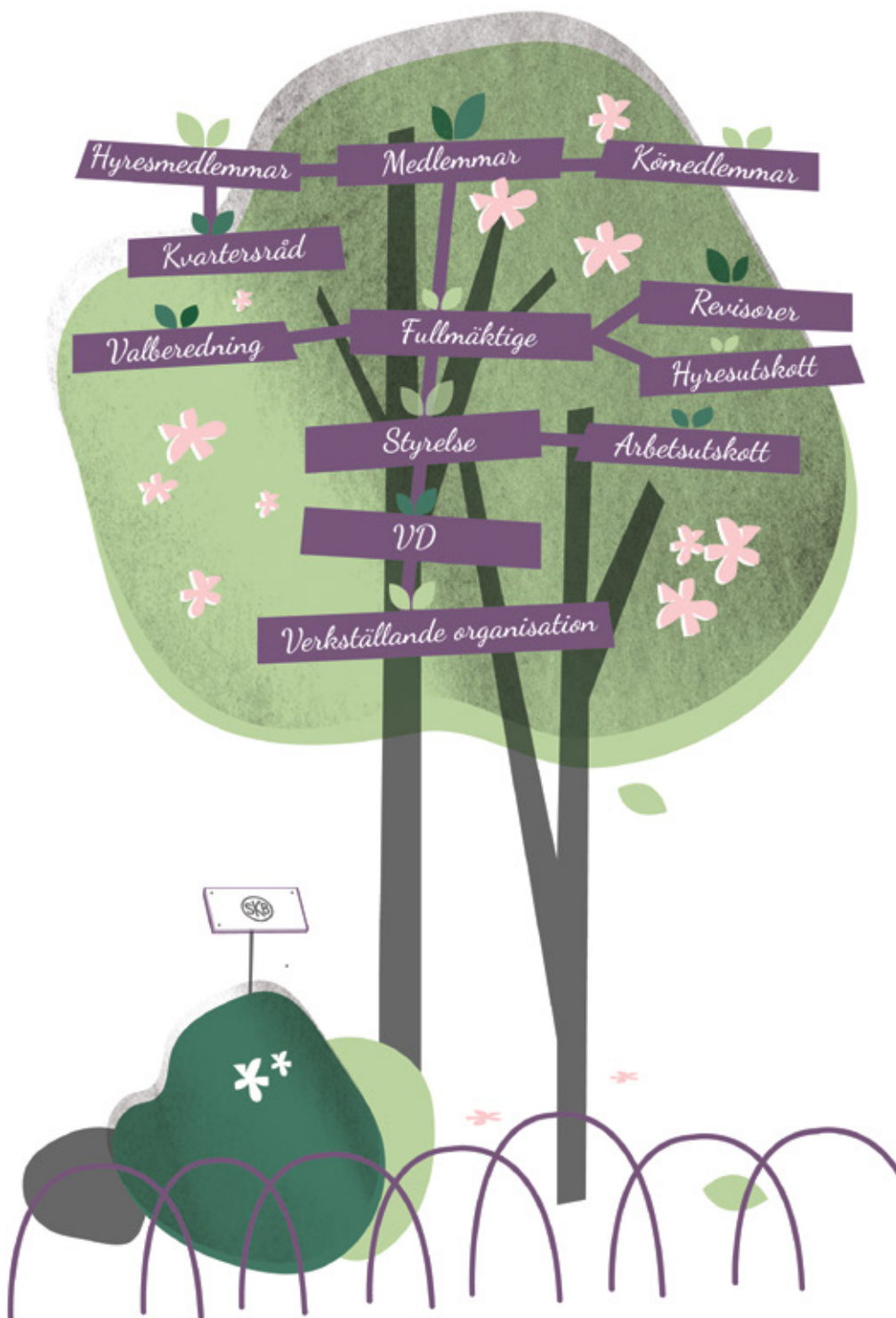


Illustration: Frida Eklund Edman

## VILKA GÖR VAD?

### Fullmäktige

Som ledamot i SKBs fullmäktige representerar du föreningens alla köande och boende medlemmar. Fullmäktigeledamöterna väljs av medlemmarna på de ordinarie medlemsmötena. Antalet ledamöter för de boende är 73 stycken och för de köande 48 och mandattiden är två år. På föreningsstämman som är SKBs högsta beslutande organ väljer fullmäktige styrelse, revisorer och hyresutskott, godkänner årsredovisningen samt fattar beslut om motioner med mera.

### Styrelse

Styrelsen har ansvar för föreningen och behandlar övergripande frågor som rör bland annat ekonomi, byggnation, förvaltning och föreningsverksamhet. Styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Både hyres- och kömedlemmar ska vara representerade. Mandattiden är två år.

### Hyresutskott

SKBs hyresutskott har bland annat till uppgift att samråda med styrelsen i hyresfrågor. Sju ordinarie ledamöter och fyra suppleanter ingår just nu i hyresutskottet. Mandatperioden är två år.

### Föreningsrevisorer

SKBs förtroendevalda revisor samt suppleant har till uppgift att granska styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper. Den förtroendevalde revisorn och suppleanten väljs av föreningsstämman till en mandatperiod på två år och avgår växelvis vartannat år.

### Valberedning

SKBs valberedning består av fyra ledamöter och fyra suppleanter. Både hyres- och kömedlemmar är representerade. Såväl ledamöter som suppleanter deltar aktivt och på samma villkor under sammanträdena. Valberedningen väljs av föreningsstämman varje år.



# Varför väljer de unga SKB?

SKB har för närvarande drygt 44 000 köande medlemmar upp till 25 år. Vad lockar så många unga att vara medlemmar?



**DET MEST UPPENBARA** skälet till att vara med i SKB är förstås möjligheten att få en bostad, menar de köande medlemmarna Emma Björkman, 20 år, Filippa Bothin, 20 år och Theo Smart Randquist, 25 år.

Men fler saker kan spela in, berättar de när *Vi i SKB* träffar dem i närheten av kvarteret Ryssjan nära Stora Blecktornsparken på Södermalm. Det är ett av SKBs populäraste kvarter, byggt i slutet av 1920-talet. Filippa, som arbetar som receptionist, har varit medlem i SKB sedan födseln och är den som har längst kötid. Den räcker dock inte för att få bostad här.

– I nuläget gör det inget. Jag har boende i dag och tänker främst långsiktigt. Att man kan ställas i kö redan från födseln tycker jag är bra. Min årsavgift är låg och om tjugo år skulle jag kanske kunna få en lägenhet till exempel här i kvarteret, säger hon.

Kort kötid behöver inte vara ett hinder för att få bostad. Emma är den som har stått kortast i SKBs kö, sedan år 2013. Med den kötiden skulle hon kunna ha flyttat in i SKBs nyproduktioner, till exempel i Hässelby och i Ursvik i Sundbyberg.

– Men jag pluggar första året på psykologlinjen och tycker fortfarande det är mest praktiskt att bo hemma.

– Jag gillar att vinsterna i SKB går tillbaka till föreningen och att det känns ärligt och rättvist. Det är mycket korruption på Stockholms bostadsmarknad, med svartkontrakt och annat. Sedan tycker jag också att många av husen är fina. Jag tror det hänger ihop med att det är ett kooperativ. Fokus är på att allt ska vara så bra som möjligt – inte på att plocka ut vinster.

Theo är PR-konsult och har liksom Filippa eget boende, intill ett annat populärt SKB-kvarter,

Motorn i Vasastan. Även han har varit medlem sedan han var barn.

– Jag tycker väldigt mycket om SKB-husen i det området. Det är en liten personlig dröm att bo där någon gång i framtiden.

Theo har också ett annat skäl till att han väljer att vara med i SKB:

– Jag vill att det ska byggas mer i Stockholm. SKB har många intressanta nybyggnadsprojekt, som den där röda kuben Muddus i Norra Djurgårdsstaden och Basaren på Kungsholmen. Det känns bra att vara med i ett slags gemenskap kring byggande. Som medlem bidrar man ju till att det byggs mer.

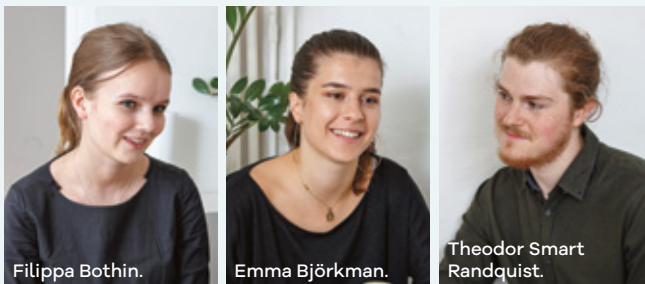
#### Hur locka till engagemang?

**Som köande medlemmar har ni möjlighet att vara med och påverka föreningens inriktning. Men liksom i många andra föreningar ser SKB att intresset för ideellt engagemang minskar. Vad skulle SKB kunna göra för att öka intresset bland unga?**

– Bygga mer för unga. SKB skulle också kunna skapa mer uppmärksamhet kring ungas boende, till exempel genom att bjuda in arkitektstudenter när ett nytt hus ska ritas, menar Emma.

– Jag skulle nog engagera mig mer om det fanns enkäter och diskussioner på nätet, till exempel på Facebook. Eller via en app. Så att man kan vara med och påverka den vägen, säger Filippa.

– Samtidigt – om det skulle röstas om allt, så skulle det nog bli en backlash. Folk skulle snart inte orka bry sig. Jag tror att ett lyhört, snabbt och effektivt SKB som bygger fler mindre lägenheter skulle vara attraktivt för unga. Och det skulle ju också vara bra för Stockholm, säger Theo. ■



»Som medlem bidrar man ju till att det byggs mer«

#### 5 FAKTORER SOM LOCKAR DE UNGA

Som en del av varumärkesarbetet genomförde SKB en stor enkät i januari 2017, där cirka 1 500 medlemmar deltog. De fick bland annat svara på denna fråga: *Vilken är SKBs främsta styrka i förhållande till andra bostadsföretag?* I åldersgruppen 18–25 år kom dessa faktorer högst på listan.

1. Medlemsägt.
2. Alternativ till hyresrätt och bostadsrätt.
3. Långsiktigt byggande och förvaltande.
4. Kösystemet och turordningen.
5. Bra lägen på bostäderna.

# Förening, företag eller både och?



**AUD SJÖKVIST**  
Styrelseledamot,  
SKB

Aud Sjökvist har haft förtroendeuppdrag inom SKB under olika perioder sedan 1997 och varit styrelsemedlem sedan 2014.

**FRÅGAN KAN TYCKAS** enkel att besvara. Det hörs väl på själva namnet – *Stockholms Kooperativa Bostadsförening*? Men vad tänker du i så fall om till exempel Coop, OK och Arla? De tillhör tillsammans med SKB de hundra största kooperativa organisationerna i Sverige. Tillsammans har vi över 100 000 anställda, omsätter över 400 miljarder kronor och har fler än 13 miljoner medlemskap. Att vara en modern och stor Kooperation i dagens Sverige innebär oftast att vara både förening och företag, beroende på sammanhanget.

## Affärsmässig verksamhet

Vår definition är denna: *SKB är en kooperativ hyresrättsförening som ägs av föreningens boende och köande medlemmar. Den verkställande organisationen drivs på företagsmässiga villkor som en ekonomisk förening.* Båda dessa beskrivningar – förening och företag – är alltså relevanta beroende på i vilket sammanhang vi pratar och vad saken gäller.

Vad innebär detta i praktiken? Aud Sjökvist är ledamot i SKBs styrelse och bidrar till styrelsearbetet med sin juridiska kompetens. Hon berättar att kooperativ hyresrätt innebär att föreningen äger husen och att lägenheterna i dessa hus hyrs ut till medlemmarna enligt turordningsprincipen. Föreningen är öppen för alla.

SKBs medlemmar kan vara med och bidra till föreningens verksamhet på olika sätt (läs mer i artikeln om föreningsverksamheten på sidan 22–23). Styrelsen, som väljs på föreningsstämman varje år, är satt att sköta föreningen och utser vd. Vd:n har till uppgift att driva den dagliga verksamheten utifrån de beslut som styrelsen fattar. Tillsammans ska de verka för föreningens och medlemmarnas bästa på lång sikt.

– Det är här det företagsmässiga kommer in i bilden. När SKB förvaltar, renoverar och bygger nytt, så måste verksamheten skötas på ett

professionellt sätt. Här måste SKB under vd arbeta som vilket svenskt bygg- och fastighetsföretag som helst, i kontakten med myndigheter, banker, försäkringsbolag, byggherrar och så vidare, säger Aud Sjökvist.

## Lagarna som styr SKB

Under olika perioder sedan 1997, har Aud haft skiftande förtroendeuppdrag inom SKB. Genom åren har hon flera gånger noterat hur framför allt vissa boende medlemmar anser att de har rätt att ha ett direktinflytande på den dagliga verksamheten.

– I en förening av SKBs storlek kan vi medlemmar aldrig detaljstyra verksamheten genom att bli för operativa, inte ens vi i styrelsen.

Föreningens verksamhet regleras av olika lagar, framför allt lagen om kooperativ hyresrätt.

– Den är vårt juridiska fundament, som ger de allra viktigaste riktlinjerna.

Hon berättar att lagen om kooperativ hyresrätt i sin tur hänvisar till vissa andra lagar, såsom lagen om ekonomisk förening.

– Förenklat kan man säga att en kooperativ hyresrättsförening är en särskild form av ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostadslägenheter med hyresrätt till sina medlemmar.

Även fler lagar än dessa påverkar förutsättningarna och möjligheterna för verksamheten. Aud Sjökvist poängterar att SKB – liksom all annan verksamhet i Sverige – styrs av svensk lagstiftning.

– De som arbetar inom SKB ska förstås hålla koll på alla lagar som påverkar verksamheten, som hyreslagen och lagstiftning som handlar om skatter, arbetsmiljö, elsäkerhet med mera.

– Sammantaget är det en rad lagar, riktlinjer och även SKBs egna stadgar, som samverkar och skapar helheten runt SKBs verksamhet. ■

**Läs mer på [skb.org](http://skb.org)** under rubriken:

*Om oss/Föreningen/Lagar, stadgar och riktlinjer*





# Varför behöver SKB ett ekonomiskt överskott?

**EN VANLIG FÖRDOM** är att Kooperation inte ska gå med vinst. Men i själva verket vill – och måste – de flesta kooperativa organisationer gå med vinst. I SKBs fall behövs överskottet bland annat för att föreningen ska kunna genomföra framtida renoveringar och bygga nytt till sina medlemmar.

– SKB vill växa och vi ska hantera framtida renoveringar. För att klara detta krävs ett kapital. Men en stor skillnad gentemot privata fastighetsbolag är att SKB inte gör traditionella vinstutdelningar till ägarna utan kapitalet återinvesteras i verksamheten, för medlemmarnas bästa, säger Joakim Wernersson, SKBs finans- och budgetchef.

Han ansvarar för SKBs ekonomi tillsammans med Maria Johem, administrativ chef. Maria Johem lyfter en annan viktig skillnad gentemot många privata bolag: tidsperspektivet.

– SKB har ett ”evighetsperspektiv”. Vi har aldrig sålt någon fastighet och de ska hålla i hundratals år, säger hon och fortsätter:

– Att bygga med god kvalitet kostar pengar. Men vi anser att det är investeringar som lönar sig på lång

sikt, i och med att behovet av renoveringar minskar.

Långsiktigheten kräver också att ett reservkapital byggs upp.

– Det finns faktorer i omvärlden som vi varken kan påverka eller förutse. När till exempel räntorna höjs, så måste SKB ha en stadig grund att stå på, fortsätter hon.

Joakim Wernersson, som har huvudansvaret för att finna lån och andra finansieringslösningar, säger att en välkött och stark ekonomi gynnar SKB även på andra sätt.

– Långgivare tittar mycket på ett företags tillgångar och kassaflöden, som i sin tur visar på förmågan att kunna återbetala sina skulder. SKBs kreditbetyg ligger i topp i branschen. Det ger oss ett bra förhandlingsläge och bättre lånevillkor.

Liksom alltfler företag räknar SKB i dag ekonomi till ett av de tre benen inom hållbarhet, tillsammans med miljömässig och social hållbarhet.

– För att klara våra mål när det gäller långsiktig ekonomisk hållbarhet måste vi helt enkelt göra ett överskott, säger Maria Johem. ■



**JOAKIM WERNERSSON & MARIA JOHEM**

Finans- och budgetchef respektive administrativ chef, SKB

# Fortsatt byggande för framtiden

Den kommande femårsperioden är SKBs mål att bygga 1000 nya lägenheter. I början av 2018 blir 44 lägenheter i kvarteret Basaren på Kungsholmen klara för inflyttning. I september inleddes bygget av 45 nya lägenheter i anslutning till kvarteret Lillsjönäs i Abrahamsberg. Näst på tur är kvarteret Modellören i Gustavsberg med planerad byggstart 2018.

## Pågående projekt



### Inflyttning närmar sig

På Hantverkargatan 71–73 mitt på Kungsholmen syns sedan några månader Basarens spektakulära form. De månader som återstår av byggperioden kommer att ägnas åt invändiga arbeten och inredning av lägenheterna. Utvändigt kläs våningsplan för våningsplan med ett vackert, ljust tegel. 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 och 118 kvadratmeter stora. I bottenvåningen är det kommersiella lokaler, bland annat kommer Eriks Restauranger att etablera sig i Basaren.

### Kvarteret Basaren, Kungsholmen

**Antal lägenheter:** 44 st.

**Preliminär inflyttning:** början av 2018.

**Arkitekt:** Wingårdh Arkitektkontor AB.

**Generalentreprenör:** BTH Bygg AB.

**Webbplats:** skb.org.

### Abrahamsbergs stökigaste granne

I anslutning till SKBs kvarter Lillsjönäs i Abrahamsberg, Bromma, har bygget av 45 nya lägenheter inletts. Under hösten pågår markarbeten som följs av pålningsarbeten – den helt klart smutsigaste och jobbigaste fasen av byggnationen. I början av 2018 inleds sedan montage av husstommen.

Huset är U-format med putsade fasader och består av fyra respektive fem våningar. Lägenheterna är 30–125 kvadratmeter stora och varierar mellan ett 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.

**Byggstart:** september 2017.

**Preliminär inflyttning:** våren 2019.

**Arkitekt:** Nyréns Arkitektkontor.

**Totalentreprenör:** Wästbygg.

**Webbplats:** skb.org.





Modellören, Värmdö



Årstafältet



Nockebyskogen



Kista Äng



Blackeberg



## Kommande projekt

### Modellören, Gustavsberg, Värmdö

Cirka 80 lägenheter.  
Planarbete pågår.  
Planerad byggstart 2018.  
**Arkitekt:** Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

### Kista Äng, Kista

Cirka 151 lägenheter.  
Planarbete pågår.  
Planerad byggstart slutet av 2018.  
**Arkitekt:** Kjellander Sjöberg Arkitektkontor.

### Lojbacken, Rudboda, Lidingö

Cirka 150 lägenheter.  
Planarbete pågår.  
Planerad byggstart tidigast slutet av 2018.  
**Arkitekt:** ÅWL arkitekter.

### Skärholmen

Cirka 150 lägenheter inom ramen för "Fokus Skärholmen". SKB är en av fem ankarbygggherrar.  
Planerad byggstart första kvartalet 2019.  
**Arkitekt:** Tengbom.

### Nockebyskogen, Nockeby

Cirka 100 lägenheter.  
Planarbete påbörjas under 2018.  
**Arkitekt:** Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

### Blackeberg, Bromma

Cirka 130 lägenheter.  
Planarbete påbörjas under 2018.  
Planerad byggstart 2019/2020.  
**Arkitekt:** Nyréns Arkitektkontor.

### Persikan, Bondegatan, Södermalm

Cirka 160 lägenheter.  
Planerad byggstart 2019/2020.  
**Arkitekt:** Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

### Årstafältet, Årsta

Cirka 106 lägenheter.  
Planarbete pågår.  
Planerad byggstart 2020.  
**Arkitekt:** Bergkrantz Arkitekter AB samt Utopia Arkitekter AB.

### Herbariet, Midsommarkransen

Cirka 125 lägenheter.  
Förstudie pågår.  
Byggstart ev. möjlig 2021.  
**Arkitekt:** Utopia Arkitekter AB.

Lojbacken, Lidingö



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

# Kampen om marken

SKB har ekonomin, viljan och kunnandet för att höja byggtempot ytterligare. Det som saknas är mark att ställa nya hus på. Ungefär så kan man sammanfatta det tuffa läget i Stockholmsregionen.

TEXT GABRIEL ARTHUR



## Johan Jarding

**Uppdrag:** Ny teknisk chef på SKB sedan augusti. Har ansvar för den tekniska avdelningen där 32 personer arbetar i nuläget. Är även SKBs miljöansvarige.

**Tidigare:** Är byggnadsingenjör. Började som projektledare på SKB år 2004 och blev nybyggnadschef år 2015.

**Bor:** I Segeltorp med fru och två barn.

**Gillar:** Resor, utförsäkring, längdåkning, golf och motionscykling – inklusive den 13 kilometer långa sträckan till och från jobbet.

**PÅ 1970-TALET** trodde många att Stockholm var i princip färdigbyggt, berättar Johan Jarding, ny teknisk chef på SKB sedan i somras. Men staden fortsatte att växa.

– Då fanns det fortfarande gamla åkermarker som kunde omvandlas till nya stadsdelar. De sista riktigt stora, sammanhängande markområdena bebyggdes i slutet av 1980-talet, som till exempel Skarpnäcksfältet.

– I dag finns inga vita fläckar på kartan i Stockholmsregionen. I stort sett varje ledig jordplätt är analyserad. Jag tror det är omkring tvåhundra aktörer som efterfrågar mark.

Även kommuner som tidigare var tvungna att locka till sig byggherrar och bostadsbolag är hårt uppvaktade. Konkurrensen har två huvudorsaker. Den ena är förstås att Stockholm växer snabbt. Den andra att bostadspri- serna fortsätter att stiga.

– Prisutvecklingen lockar till sig en ny typ av riskbenägna investerare även när det gäller byggandet av hyresfastigheter. Vår bedömning är att många av deras kalkyler baseras på att hyresrätterna efter en tid kan behöva omvandlas till bostadsrätter.

– Om priset vore den enda avgörande faktorn när kommunerna ger sina markanvisningar, då skulle SKB sällan kunna vara med och konkurrera. Vi måste agera mycket mer långsiktigt och vill inte ta stora ekonomiska risker.

Som väl är – ur SKBs perspektiv – efterfrågar Stockholms stad och flera andra kommuner mer än bara högsta möjliga markpris. Framför allt är det vanligt att hållbarhetsfrågor vägs in när besluten ska tas.

– För ett par år sedan var det främst miljömässig hållbarhet kommunerna tittade på. Den senaste tiden har social hållbarhet blivit allt viktigare.

Vad som menas med social hållbarhet kan vara svårare att ringa in. Men utan tvekan ligger SKB bra till i de diskussionerna. Att ta samhällsansvar för ett bättre boende var ett av skälen till att föreningen startades. Arvet i kombination med ständigt höga betyg i boendeenkäter, det gemensamma ägandet, de egna fastighetsköterna med mera gör att SKB på många sätt ligger i tiden.

– Att vi ofta anlitar de ledande arkitekterna spelar också in. Det ses ofta som ett värde av kommunerna när de utvecklar sina områden.

## Kooperativ med gott rykte

SKB fick ett bra kvitto på sitt arbete i samband med starten av stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen. Under en tioårsperiod är målet att bygga 6 300 nya lägenheter i Skärholmen, Vårberg, Sättra och Bredäng. Ett trettiotal byggbolag ansökte om markanvisning och SKB utsågs som en av fem ankarbygggherrar. Rollen som ankarbygggherre är en stödfunktion till Stockholms stad.

– En viktig målsättning i vårt uppdrag, är att utveckla området med fokus på social hållbarhet med livet i staden, medborgarinflytande och långsiktighet, säger Johan.

Men det går inte att slå sig till ro och vänta på att markanvisningarna ska komma automatiskt, menar Johan Jarding.

– Vi ska fortsätta skapa relationer till beslutsfattarna i de olika kommunerna. Och berätta vilka vi är och varför det är bra för Stockholm att ha fler kooperativa hyresrätter.

– Här kan SKB bli bättre. Många inom föreningen tar för givet att alla vet vad SKB är och står för. I själva verket är vi ganska okända – och det är som sagt många aktörer som kämpar om samma mark. ■



I den första etappen av Årstafältets utbyggnad har SKB har erhållit en markanvisning i området Valla 2.



Illustration: White arkitekter

SKB är en av fem ankarbygggherrar inom projektet Fokus Skärholmen.

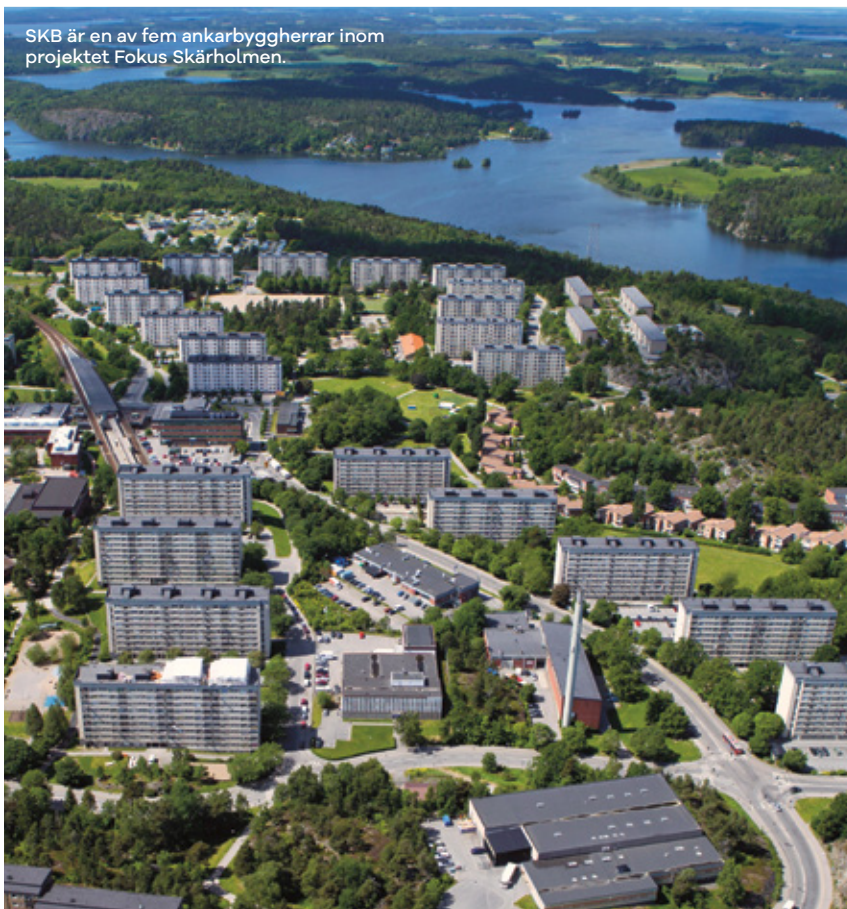


Foto: Lennart Johansson

### Så delas marken ut

Markanvisningar kallas det när en kommun fördelar mark till olika intressenter, i samband med att ny bebyggelse planeras. Markanvisningarna kan delas ut genom så kallade direktanvisningar – då bara en eller ett fåtal aktörer är aktuella – eller genom anbud eller tävlingar, som är öppna för alla.

Vilka formella krav som ställs på ansökningarna och vilka faktorer som vägs in kan variera mellan olika kommuner. Vissa ser enbart till priset, andra väger till exempel in social hållbarhet.

Den byggherre som får en markanvisning har sedan ensamrätt på att förhandla med staden om hur marken ska exploateras. I normalfallet ska förhandlingarna slutföras, eller avbrytas, inom tre år.

– Har man fått en markanvisning, så kommer man oftast i mål, berättar Johan Jarding, teknisk chef på SKB.

# Vem flyttar in?

TEXT GABRIEL ARTHUR & JENNY AQUILONIUS ILLUSTRATION GRAHAM SAMUELS

## 90-TALISTER I HÄSSELBY

- 59 %** är födda på 1990-talet.
- 12 %** är födda på 1960-talet eller tidigare.
- 44 %** flyttade hit direkt hemifrån.
- 14 %** har stått i kö sedan 2014–2015.

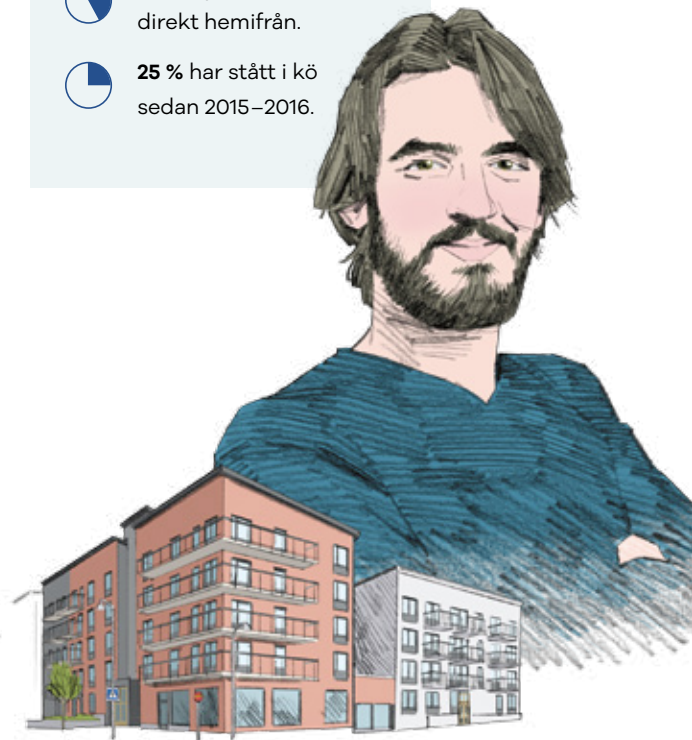


### Gräsklipparen och Kantskäraren

Med sina 111 lägenheter utgör kvarteren en del av det nya bostadsområdet Johannelunds Trädgårdsstad mellan Vällingby och Hässelby gård. Bygget av de sex fyra- och femvåningshusen med putsade fasader började 2014 och de första hyresmedlemmarna flyttade in 2015. SKB övertog Gräsklipparen och Kantskäraren från Skanska. De är byggda enligt Skanskas svanenmärkta Moderna Hus-koncept.

## KORT KÖTID I URSVIK

- 53 %** är födda på 1990-talet.
- 10 %** är födda på 1960-talet eller tidigare.
- 42 %** flyttade hit direkt hemifrån.
- 25 %** har stått i kö sedan 2015–2016.



### Kronogården

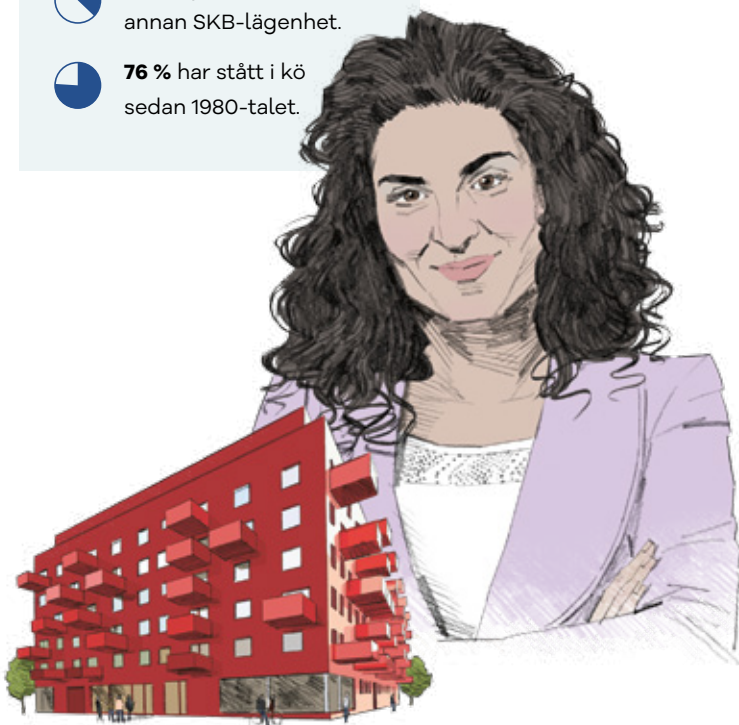
Kvarteret kom tvåa när Sundbybergs stad delade ut det nya priset Årets byggnad för hus som färdigställdes under 2016. Det är uppkallat efter Stora Ursviks gård. Den var en av de sista kronogårdarna, alltså en gård som bönder brukade i utbyte mot ersättning till staten. De fyra och fem våningar höga husen med 148 lägenheter är ritade av Ettelva Arkitekter AB.



**SKB BYGGER HUS** i innerstaden, ytterområdena och kranskommunerna. Men vilka medlemmar flyttar vart? Statistiken visar några tydliga mönster. Det är framför allt unga personer som flyttar till de nyproducerade bostäderna i ytterområdena. Ofta blir SKB-lägenheten deras första egna bostad och en del har bara stått ett eller ett par år i kö. Lägenheterna i innerstaden är populära och kräver högre turordningsnummer. Men den största gruppen som flyttar hit kommer direkt från en annan SKB-lägenhet, som då blir tillgänglig för andra medlemmar. ■

#### SKB:ARE FLYTTAR TILL NORRA DJURGÅRDSSTADEN

- 40 %** är födda på 1980-talet.
- 41 %** är födda på 1960- eller 1970-talet.
- 37 %** flyttade hit från en annan SKB-lägenhet.
- 76 %** har stått i kö sedan 1980-talet.

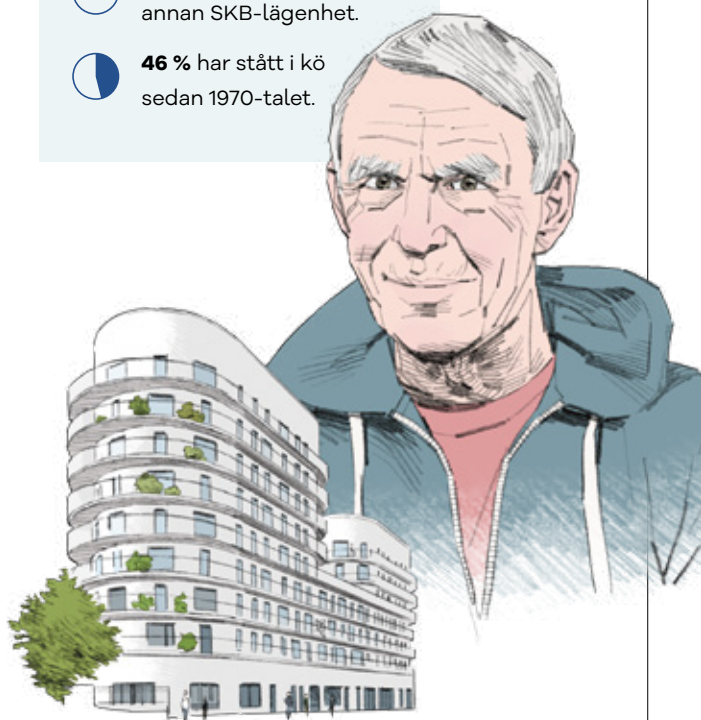


#### Muddus

Den rödglaserade tegelfasaden och områdets miljöprofil lockade många SKB-medlemmar. De två husen i kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden, med hundra lägenheter, slog rekord i antalet intresseanmälningar: 2 530 stycken. Muddus är ritat av arkitekten Gert Wingårdh och uppkallat efter en nationalpark mellan Luleå och Gällivare. De första hyresmedlemmarna flyttade in i december 2015.

#### 50-TALISTERNA VILL TILL BASAREN

- 45 %** är födda på 1950-talet.
- 9 %** är födda på 1970-talet eller senare.
- 30 %** flyttade hit från en annan SKB-lägenhet.
- 46 %** har stått i kö sedan 1970-talet.



#### Basaren

Det vita, rundade designhuset på Hantverkargatan på Kungsholmen slog ytterligare nytt rekord i antal intresseanmälningar: 3 090 personer anmälde intresse till de 44 lägenheterna. Liksom till kvarteret Muddus flyttar många hit från ett annat boende inom SKB. Bygget påbörjades hösten 2016 och inflyttningen sker i början av 2018. Wingårdh Arkitektkontor AB har ritat huset.

# Kunnande som gått i arv

Conny Sahlberg ser till att SKBarna kakel sitter där det ska. Möt golvläggaren som gillar att röra på sig och bygga badrum från grunden.

TEXT JENNIE AQUILONIUS FOTO KARIN ALFREDSSON

**DET KRASAR NÄR** kaklet går i bitar och rasar ner från badrumsväggen. Conny Sahlberg bankar metodiskt hammaren mot stämjärnet. Hyresmedlemmen har anmält en spricka i en kakelrad och nu ska den bytas ut. Plattorna lossnar fint utan att skada de andra vita fyrkanterna runtomkring. Conny placerar det nya kaklet på väggen, trycker till det lätt med fingrarna.

– Det går en gipsskiveskarv här bakom som säkert har knäckt plattan, förklarar han.

Nästa moment blir att åka till SKBs huvudkontor och slänga skräpet. På sidan av SKB-bilen står yrkestiteln i blått; golvläggare – ett jobb som Conny har haft ända sedan han som 13-åring började sommarjobba hos sin pappa. Fadern höll inte med om yrkesvalet, jobbet var så slitigt, kanske borde sonen välja något med data i stället?

– Men jag kände att golvläggare var det enda jag kunde tänka mig. Jag skulle inte klara av att sitta på en stol hela dagarna, då skulle jag få panik. Jag behöver röra på mig, det är kul att jobba med kroppen.

Conny har varit anställd på SKB sedan 2016, men arbetat för föreningen som inhyrd egenföretagare sedan 2003. SKB är ett av få bostadsbolag som har egna anställda hantverkare.

– Det är bra. Vi kan kvarteren och vet ungefär hur det brukar se ut, då går jobbet fortare än om du hela tiden kommer till nya platser.

Det börjar närma sig lunch och de vita SKB-bilarna rullar en efter en in mot huvudkontoret. Conny vinkar och byter några ord med elektriker och snickare.

Nere i förrådet finns allt från kakel och stövlar till en svart gitarr som någon byggt av trä och en

masonitskiva. Connys hylla är mest välorganiserad. Samma sak i bilen.

– Det är många som frågar om jag jobbar på dagarna, för att det är så rent i bilen. Men jag tycker att det är skönare så, jag hittar alla saker.

## Helhetsansvar är roligast

Nu för tiden jobbar Conny även som plattsättare och tillhör SKBs murarteam. Han är också föreningens enda mattläggare och den som fixar till plastmattorna i hyresmedlemmarnas badrum. Det roligaste är när han får göra om ett helt badrum, om det till exempel blivit en fuktskada.

– Det är mer skapande. Du börjar från grunden och river hela badrummet. Jag brukar oftast gipsa själv och flytspackla om golvet har dåligt fall. Sedan lägger jag ny matta, sätter upp kakel, gör rent och snyggt och lämnar över till hyresmedlemmen.

Conny följer med två kollegor till en lunchkrog i Bromma och väljer rödspätta. Efter lunchen kör han ut till en tvättstuga i kvarteret Svetsaren i Ulvsunda. Även här ska trasiga kakelplattor bytas ut. Conny sätter igång och hamra på stämjärnet. Murbucket har fastnat i plattorna och stora bitar lossnar.

– Äh! suckar han när kaklet spricker både under fönsterbrädan och upp längs fönstret.

Uppdraget kommer inte att bli klart i dag. Och att planera tiden är det svåraste med att jobba med service, säger Conny.

– Folk säger att hantverkare aldrig kan passa tiderna, men det är svårt när du inte vet hur lång tid saker tar. Därför undviker jag att boka in för många jobb på en dag. ■







## En dag på jobbet

**07.00** Åker till en butik för att köpa silikon.

**07.30** Besöker en lägenhet i kvarteret Bommen i Gröndal för att laga silikon som spruckit mellan diskbänk och kakel. Jobbet visar sig redan vara utfört.

**08.00** Byter sprucket kakel i ett badrum i Gröndal.

**10.00** Åker till huvudkontoret för att slänga sopor och hämta material i förrådet.

**10.30** Äter rödspätta till lunch med kollegorna i gallerian Bromma Blocks.



**11.30** Åker till en tvättstuga i kvarteret Svetsaren för att byta en rad med kakelplattor som gått sönder.

**16.00** Avslutar dagen och åker hem.

---

### Conny Sahlberg

**Ålder:** 45 år.

**Gör:** Golvläggare och plattsättare.

**Favoritredskap:** Kniv.  
"Den används till mycket".

**Bor:** Radhus i Viksjö.

**Familj:** Fru, dotter och barnbarn.

**Fritidsintressen:** Tillbringar mycket tid med familjen, reser gärna och har ett hus i Spanien.



# Ordinarie föreningsstämma 1 juni 2017

TEXT MALIN SENNEBY FOTO KARIN ALFREDSSON



**ÅRETS ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA** hölls den 1 juni på Citykonferensen Ingenjörshuset i Stockholm. Förutom 94 röstberättigade fullmäktigeledamöter närvarade också andra förtroendevalda medlemmar, motionärer och tjänstemän från SKB.

Stämman inleddes med ett anförande från styrelsens ordförande Håkan Rugeland. Håkan meddelade även att han kommer att lämna sitt uppdrag i styrelsen. Sedan tog föreningsstämman beslut i årsmötesärenden som godkännande av

styrelsens och revisorernas berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning samt dispositioner av 2016 års överskott. Styrelsen beviljades ansvarsfrihet och arvoden bestämdes.

#### **Förtroendevalda utses**

Nästa punkt på dagordning gällde val av ordförande samt ledamöter och suppleanter till SKBs styrelse. SKBs styrelseordförande Håkan Rugeland hade avböjt omval och avgick därmed. Till ny



styrelseordförande valdes kömedlemmen Charlotte Axelsson. Även styrelsesuppleanten Bo Tjörnä hade avböjt omval.

Därefter valdes revisorer samt ledamöter och suppleanter till hyresutskott och valberedning. Christer Eklund i hyresutskottet hade avböjt omval.

#### Ny styrelseordförande

SKBs nya styrelseordförande Charlotte Axelsson har mångårig erfarenhet från olika delar av bostadsbranschen. Inom Stockholms stad har hon arbetat i finansledningen och som borgarrådssekreterare på både stadsbyggnads- och fastighetsrotlarna. Vidare har hon varit vd på Arsenalen, Familjebostäder, Svenska Bostäder och HSB Stockholm.

Charlotte Axelsson har också haft engagemang som styrelseledamot i ett antal företag inom bostadsbranschen och arbetat i både nationella och internationella organisationer som främst syftat till att förbättra och utveckla bostadsbranschen.

#### Motioner

Efter valen var det dags för årets motioner. Av de totalt 26 ärenden som inkommit hade styrelsen gjort bedömningen att 13 av dessa var motioner som skulle behandlas på föreningsstämman. På styrelsens förslag beslutade föreningsstämman att överlämna övriga 13 ärenden till SKBs styrelse och vd för handläggning.

De 13 motionerna togs upp till behandling och beslut togs enligt styrelsens förslag med undantag av en motion – Motion nr 1 Särskild granskning av styrelsens hantering av motioner. Vid denna typ av ärenden gäller speciella röstningsregler i lag om ekonomiska föreningar. Om förslaget har biträtt av minst en tiondel av samtliga röstberättigade ska styrelsen inom en vecka ansöka hos Bolagsverket om att granskare ska utses.

Det var 14 fullmäktige som röstade för motionen vilket innebär att förslaget om Bolagsverkets granskning av SKBs motionshantering bifölls.

#### Avslutningsvis

Därefter begärde styrelsens ordförande Håkan Rugeland ordet för att tacka av presidiet samt avgående styrelsesuppleant Bo Tjörnä och hyresutskottsledamoten Christer Eklund.

Styrelseledamoten Johan Ödmark höll ett tacktal till Håkan Rugeland som avböjt omval efter 25 års förtjänstfullt engagemang i SKBs styrelse, de tre senaste åren som styrelsens ordförande. Stämmodrörföranden Inga Näslund förklarade därefter stämman för avslutad. ■

## Förtroendevalda efter ordinarie föreningsstämma 2017

### STYRELSE

#### Ordinarie ledamöter

Charlotte Axelsson, *ordförande*  
Johan Ödmark, *vice ordförande*  
Linda Kynning  
Agneta Persson  
Sune Halvarsson  
Aud Sjökvist  
Anders Widerberg  
Mats Blomberg, *personalrepresentant, Fastighetsanställdas förbund*  
Lars Radesäter, *personalrepresentant, Ledarna*

#### Suppleanter

Mona Finnström  
Anna Hållén  
Birgitta Lundqvist, *personalrepresentant, Unionen*  
Eva Westman, *personalrepresentant, Fastighetsanställdas förbund*

#### Adjungerad

Eva Nordström, *vd*

### REVISORER

#### Ordinarie

Magnus Fredmer, *auktoriserad revisor*  
*Ernst & Young*  
Håkan Nord, *förtroendevald revisor*

### Suppleanter

Ernst & Young, *auktoriserad revisor*  
Kristina Harbom, *förtroendevald revisorsuppleant*

### HYRESUTSKOTT

#### Ordinarie ledamöter

Maria Svalfors, *ordförande*  
Martin Holst, *vice ordförande*  
Anne Charlotte Franzén  
Edgren  
Edvin Incitis  
Åke Mezán  
Linda Marthon  
Staffan Ström

#### Suppleanter

Göte Långberg  
Thomas Wiklund  
Mia Mathiasson  
Rolf Arbin

### VALBEREDNING

#### Ordinarie ledamöter

Peter Krantz, *ordförande*  
Maud Lindgren  
Carl Henric Bramelid  
Bertil Nyman, *vice sekreterare*

#### Suppleanter

Christina Svenling  
Adriansson, *vice ordförande*  
Åsa Janlöv  
Leif Burman, *sekreterare*  
Barbro Norgren Forsberg



# God grund för framtiden

SKBs ekonomi ser fortsatt bra ut och föreningen står rustad att klara av såväl framtida underhåll av fastigheterna, som att genomföra planerade nyproduktionsprojekt de kommande åren. Resultatet efter det första halvåret 2017 visar ett överskott på 61 miljoner kronor (mkr), vilket är 12 mkr högre än motsvarande period 2016.

**UNDER HALVÅRET ÖKADE** SKBs hyresintäkter med 18 mkr jämfört med motsvarande period förra året. Denna ökning beror på hyreshöjningen om i genomsnitt 0,85 procent, som genererat en ökad intäkt på cirka 2,7 mkr under första halvåret. Men också på de nyttillkomna fastigheterna i kvarteret Muddus (Norra Djurgårdsstaden) samt i kvarteren Kronogården/Arrendatorn (Ursvik) som togs i bruk under 2016 och som nu har genererat en halvårsintäkt fullt ut. Den sista inflyttningen i Ursvik skedde i februari 2017.

Årsavgifterna har ökat med 0,1 mkr mellan åren, men i övrigt minskade övriga intäkter jämfört med 2016.

Fastighetskostnaderna i tabellen nedan innefattar både drift (fastighetskötsel, reparationer, uppvärmning, el, vatten, sopor med mera), underhåll, tomträttsavgälder och fastighetsavgift/-skatt. Dessa kostnader uppgick till

192 mkr, vilket är i linje med motsvarande period 2016. Inom posten har kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer ökat, liksom kostnaderna för vatten och värme. Ökningen kommer framförallt av ökat antal fastigheter, men beror även på att kostnaderna för vatten har stigit och att det har varit kallare i år än motsvarande period 2016.

Övriga driftkostnader minskade jämfört med 2016, vilket förklaras av att SKB förra året hade kostnader för rivningen av kontorshuset i kvarteret Basaren. Underhållskostnaderna ligger så här långt i linje med tidigare år. Kostnaderna för årets underhållsprojekt kommer till största delen under andra halvåret och väntas bli enligt plan.

Kostnaden för fastighetsavskrivningar ökar också, då nya fastigheter tillkommer samt på grund av att alla större underhållsåtgärder sedan 2014 måste läggas till fastigheternas bokförda värde.

De administrativa kostnaderna om 25 mkr låg i linje med föregående år. I dessa kostnader ligger förutom kostnader för den centrala administrationen och kommunikation även it-kostnader samt SKBs medlemservice.

Räntekostnaderna fortsatte att sjunka något. De var vid halvårsskiftet 0,5 mkr lägre än motsvarande period 2016 och slutade på knappt 31 mkr. Även belåningen har minskat något, då några av de planerade investeringarna för året ännu inte har kommit igång.

Vid halvårsskiftet 2017 hade SKB en genomsnittlig räntenivå på 1,92 procent, att jämföra med 1,96 procent vid halvårsskiftet 2016. De senaste tolv månaderna har låneportföljen minskat med 54 mkr och uppgick per den 30 juni 2017 till 3 065 mkr. Första halvårets investeringar uppgick till 157 mkr, varav nyproduktion stod för 92 mkr. ■

*Maria Johem, administrativ chef*

## Delårsrapport januari-juni, mkr

	2017	2016
<b>Intäkter</b>	<b>381</b>	<b>363</b>
Fastighetskostnader	-192	-192
Fastighetsavskrivningar	-73	-66
Central administration	-25	-25
Finansiella poster	-31	-31
<b>Resultat</b>	<b>61</b>	<b>49</b>
Investeringar	157	204
Eget kapital	2 755	2 548
Balansomslutning	6 035	5 883



Foto: Linus & Wilhelm/Barabild.se



## Motioner till föreningsstämman 2018

Alla medlemmar i SKB kan skicka in motioner, såväl köande som boende. Även grupper av medlemmar kan skriva motioner. En motion är ett förslag till beslut i en viss fråga, och det beslutande organet är SKBs föreningsstämma.

### Hur hanteras motioner?

Motioner 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.

Läs mer om motioner på [www.skb.org](http://www.skb.org) under rubriken *Om oss/Föreningen/Motioner*.

### KOM-IHÅG-LISTA NÄR DU SKRIVER EN MOTION

- En motion ska handla om frågor som föreningsstämman har rätt att fatta beslut om.
- Sätt en lättfattlig rubrik på motionen.
- Motionen bör innehålla en beskrivande text.
- Avsluta med ett tydligt yrkande i form av en eller flera "att-satser" 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](mailto: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 2018, Box 850, 161 24 Bromma.
- Under rubriken *Om oss/Föreningen/Motioner* på [skb.org](http://skb.org) finns en mall som du kan använda.
- Enligt stadgarna ska motioner vara SKB tillhanda senast den 31 januari.



## Kalendarium 2017/2018

### 26 OKTOBER

Möte för köandes fullmäktige.

### 31 OKTOBER

Sista dag för inbetalning av bosparande.

### 25 NOVEMBER

Fullmäktigedagen.

### NOVEMBER/DECEMBER

Föreläsningkväll. Ämne och datum meddelas på [skb.org](http://skb.org) i god tid innan det är dags.

### 19 JANUARI

Möte för köandes fullmäktige.

### SLUTET AV JANUARI

Medlemsbevisen skickas ut.

### 31 JANUARI

Motionstiden går ut.

### 28 FEBRUARI

Sista datum för nominering till förtroendeposter inom SKB.

### MARS

SKB bjuder in kvartersråden till en ny form av träff med ämnesfokuserad inriktning. Både norra och södra distriktet bjuds in till detta tillfälle. Under den här första träffen kommer vi att diskutera otillåtet boende. Inbjudan skickas till sammankallande i kvartersråden och datum meddelas senare. Denna dialog ersätter de informationskvällar som brukade hållas i månadsskiftet januari/februari.

### 31 MARS

Sista inbetalningsdag för årsavgift.

### BÖRJAN AV APRIL

Vårnumret av Vi i SKB skickas ut.

### BÖRJAN AV APRIL

Årsredovisning och motionshäfte är klara.

### 11 APRIL – 3 MAJ

Ordinarie medlemsmöten för boende medlemmar.

### 30 APRIL

Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll SKB tillhanda.

### 7 MAJ

Ordinarie medlemsmöte köande medlemmar.

### 17 MAJ

Motionsmöte där fullmäktige och motionärer kan diskutera motioner inför stämman.

### 29 MAJ

Föreningsstämma.



Personen på bilden har inget med texten att göra.

# Vill du göra en insats för en ensamkommande ungdom? Bli fadderhem!

När ensamkommande ungdomar som sökt asyl i Sverige fyller 18 år blir de av med sitt boende och tvingas flytta till Migrationsverkets boenden i en annan kommun. Att vara fadderhem innebär att du istället upplåter plats i ditt hem under en kortare period. Då slipper ungdomen ryckas upp från skolan som ofta är det enda sociala sammanhang de har.

Som fadderhem gör du en konkret skillnad för en annan medmänniska.

## Vill du veta mer?

Kom på informationsmöte!

**Tid:** Tisdag 7/11 kl 17.30-19

**Plats:** Stockholms Stadsmission, Fleminggatan 113

[stadsmissionen.se/fadderhem](https://stadsmissionen.se/fadderhem)

**STOCKHOLMS  
STADSMISSION**