

Din bostadsrätt

Nytt boende

i Hammarby Sjöstad, Stockholm



Lägenheter som färskvara
när behoven styr boendet

Så lyckas föreningen
goda råd från Söder Torn

3/2002

innehåll

- 3-9 **Tema: Hammarby Sjästad**
- 4-5 **I huvudet på en arkitekt**
Möt Gunnar Lundquist
- 6-7 **Tre olika boendekoncept**
Besök SBCs visningslägenheter
- 7 **Fråga & Svar**
Vi svarar på allt som rör din bostadsrättsförening
- 8 **Omsorg om miljön**
En naturlig del i vardagen
- 8 **Aktuella projekt**
Bostadstips runt om i landet
- 9 **Ung eller gammal**
Livsstilen styr boendet
- 10 **Söder Torn**
En lyckad förening
- 12 **Att forma sin förening**
Krönika

redaktion

Ansvarig utgivare Göran Olsson
Redaktionsråd Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Mats Lindén
Produktion Catherine Johnsson & Edvard Lind/
Journalistgruppen AB
Form Magdalena Taubert/
Journalistgruppen AB
Repro Turbin AB
Tryck Primatryck
Adress SBC, Luntmakargatan 18,
Box 1353,
111 83 Stockholm
Tel 08-775 72 00

För insänt ej beställt material ansvaras ej.



Eget boende borde gynnas

Att det är valår i år har väl knappast undgått någon.

Många olika frågor slås om väljarnas uppmärksamhet. En av dem är bostadsfrågan. På SBC tycker vi att det egna boendet borde gynnas. Det kan göras på flera sätt. Den som pensionssparar får till exempel göra avdrag på skatten. Samma regler borde gälla för bosparande, som också är ett långsiktigt sparande med ett viktigt ändamål.

Allt fler människor väljer att bo i bostadsrätt och bosparandet har blivit en av de vanligaste sparformerna i Sverige. Anledningarna är flera. Bostadsrätten har blivit ett självklart val för den som inte vill ge sig i kast med svarta pengar och långa byteskedjor. Den som bor i bostadsrätt har också betydligt större möjligheter att påverka sina boendekostnader, som blir jämförelsevis låga när amorteringarna har betalats av.

Nästan all nyproduktion under de senaste åren har varit bostadsrätter, dessutom har många hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. Utvecklingen beror på flera saker. Sedan bostadssubventionerna försvann har det varit svårt att finansiera nya hyresrätter. Samtidigt har intresset för att själv finansiera sin bostad ökat, vilket har främjat nyproduktion.

Allt det här har ökat intresset för att

äga sitt eget boende. Det tycker vi på SBC är bra, men det finns fortfarande mycket kvar att göra för att stimulera den växande bostadsmarknaden.

Att köpa en bostadsrätt är ofta ditt livs största investering. Mycket kan gå snett, men genom att ställa rätt frågor undviker du obehagliga överraskningar. I det här numret kan du läsa om de tjänster vi erbjuder bostadsrättsföreningar och några handfasta tips till dig som funderar på att köpa en bostadsrätt.

Vill du veta mer? Se vår frågelista på www.sbc.se.

Ulrika Francke,
vd SBC



PS. Jag vill också passa på att presentera vår nya logotyp som jag tycker speglar SBCs breda verksamhet inom bostadsrättsområdet på ett bra sätt.



Hitta ditt hem hos SBC

Genom att spara i någon av SBCs bofonder får du en grundplåt till bostadsköpet och dessutom förtur till våra nybyggnadsprojekt. Bofonderna är ett samarbete mellan SBC och Handelsbanken.

Du väljer själv hur mycket du vill spara och i vilken takt. Det är dina samlade sparpoäng som bestämmer din plats i SBCs bostadskö.

Alla aktuella projekt presenteras i vårt medlemsblad "Vi bosparare" som skickas ut till SBCs medlemmar. När du är intres-

serad av ett projekt skickar du bara in en intresseanmälan.

Anmäl dig direkt hos SBC eller på närmaste Handelsbankskontor. Inträdesavgiften är 100 kronor. Det är en del av din medlemsinsats till SBC.

Mer information om våra bosparfonder hittar du på www.sbc.se.



HELENA HALVARSSON

Välkommen till

Hammarby Sjöstad

den 15–25 augusti

Hammarby Sjöstad är Sveriges största stadsbyggnadssatsning någonsin. Området kommer inte att vara färdigbyggt än på flera år. Men redan i augusti kan den nyfikne ta en närmare titt på Stockholms nyaste stadsdel.



Den 15 augusti klockan 10 öppnas portarna till utställningen BoStad 02 i Hammarby Sjöstad. Utställningen bjuder på en mängd aktiviteter: guidade turer runt området, arkitektpromenader och byggsafari där besökarna får lära sig mer om olika byggmoment. I de 28 visningslägenheterna blir det skådespel i vardagsmiljö med Stockholms Improvisationsteater. Moderna museet flyttar också tillfälligt ut till Hammarby Sjöstad med en utställning av konstnären Clay Ketter som har en förkärlek för byggnadsmaterial. I Sickla kanal blir det uppträdanden, bland annat en vattenskid-show och kanotpaddling.

– BoStad 02 kan inte jämföras med en traditionell bomässa, säger Chris Hammar, marknadschef på SBC. Det här är ett av landets mest intressanta byggprojekt som aktörerna bestämt sig för att öppna

för allmänheten under elva dagar. Arbetet kommer att fortgå i viss mån under mässan.

SBCs projekt på Sickla kaj omfattar två hus med sammanlagt 90 lägenheter och en villa i två plan som kan användas som kombinerad bostad och arbetsplats. Till hösten är det dags för inflyttning, men redan under bostadsutställningen visas tre inredda lägenheter upp. Under utställningen inrättas ett informationscenter i Sjövillan. Här får besökaren veta mer om SBCs boendekontext, miljöprofil och framtida byggplaner.

Huvudarrangör för utställningen är Stockholms Byggmästareförening tillsammans med Stockholm stad och nio bygg- och bostadsföretag: Familjebostäder, JM, HSB, NCC, Peab, Seniorgården, Skanska, Svenska Bostäder och SBC. ■

BOSTAD 02

Öppettider: 10–20 alla dagar

Pris: 100 kr. Rabatterad entré med DN-kortet.

Så här tar du dig till Hammarby Sjöstad:

Från Gullmarsplan buss 150

Från Slussen buss 71

Från Södra station buss 74

Buss 46, 55 till Norra Hammarbyhamnen, därifrån går båten Emelie över till Hammarby Sjöstad.

Från Nybroplan kommer båten M/S Lotten att gå direkt till Hammarby Sjöstad.

Mer information om bostadsutställningen finns på www.bostad02.com

Nya lösningar präglar SBCs hus på Sickla kaj

Ljuset gör huset

Italienska torg och gränderna i Gamla stan i Stockholm har inspirerat arkitekt Göran Lundquist när han ritat SBCs hus i kvarteret Kobben på Sickla kaj i Hammarby Sjöstad. Hans tankegångar om ljuset sätter också sin prägel på husen som kännetecknas av nytänkande i en rad avseenden. Text: Hans Sandström Foto: Gunnar Seibold

Trots att mycket återstår innan SBCs kvarter är färdigbyggt framgår deras särprägel tydligt. Två likadana hus med vardera 45 lägenheter på ömse sidor om en gemensam gård samt ett mindre ateljéannex. Husen når ända ut på kajen och "doppar tårna i sjön", som Göran Lundquist formulerar det.

Ljus och luft ända in i vart och ett av de två större husens kärna tack vare dubbla innergårdar, generösa gemensamma utrymmen, soliga lägenheter vars fönster går från golv till tak, samt en altan eller en balkong till varje lägenhet. Och flexibla lägenhetslösningar – exempelvis ett vardagsrum på närmare 40 kvadrat; en mäktig rymd som med ett par extraväggar kan förvandlas till tre rum.

Familjen behöver inte flytta när den växer och barnen kräver egna rum, det är bara att sätta upp ett par väggar, säger Göran Lundquist. Det är enkelt. Och när de flugit ut är det bara att åter ta det stora vardagsrummet i besittning.

Göran Lundquists vilja att ta fasta på sådana sociala aspekter kommer till uttryck

på många andra ställen i kvarteret Kobben. Det främsta exemplet är trapphuset.

– Flerfamiljshus av i dag är inte gjorda för att folk som bor där ska träffa varandra. Jag anser att det är nödvändigt att de kan göra det. Därför har jag bland annat återinfört det extra stora trapphuset och gjort det ännu mer tillgängligt.

På varje plan finns gott om plats vid trappan, ett rum som kan möbleras med bänkar och växter. Glasväggar mot husets båda innergårdar skapar öppenhet och ljus.

– Där kan du sätta dig och gå igenom posten eller invänta grannen som du sett vara i antågande. Här kommer alla som bor i huset att vara. När de lär känna varann kommer de också att känna trygghet och säkerhet.

Just för att skapa trygghet har Göran Lundquist sett till att dagsljuset även når källarplanet. Från "servicegallerian" där när man tvättstuga, barnvagnsrum, cykelrum och lägenhetsförråd och hit kommer man från den cirkelrunda nedsänkta gård som de tre husen gränsar mot.

Att få in ljuset ända in till husets kärna

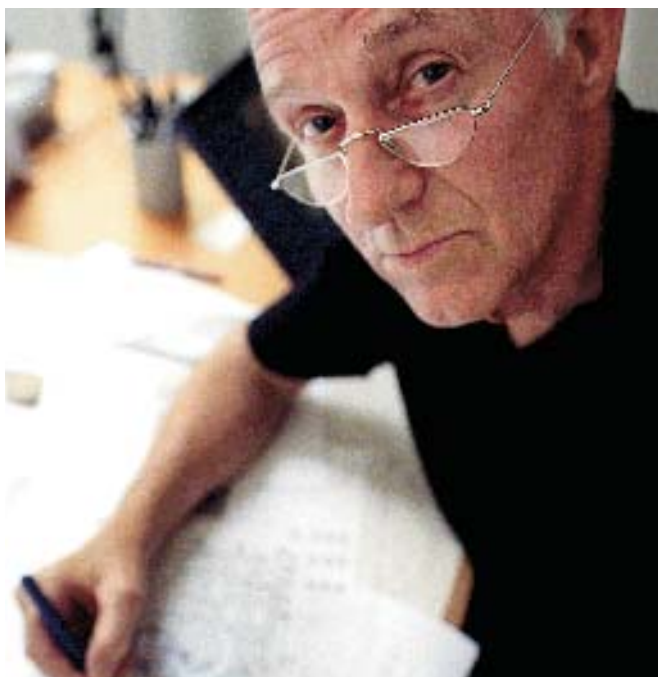
var ett av de problem Göran Lundquist stod inför när han fått uppdraget att rita SBCs hus vid Sickla kaj. Svårigheten hängde samman med att detaljplanen föreskriver hus med osedvanligt stor bredd. Såväl stadsbyggnadskontoret som SBC menade att detta krävde arkitektoniskt nytänkande.

Och de stora måtten gav Göran Lundquist huvudbry, inte bara med tanke på ljuset utan också med det rent estetiska, husens form. Han ville undvika alltför bastanta byggnader och ansträngde sig för att få de två huskropparna att ge ett lätt och gracilt intryck.

Lösningen var att göra en "gränd" rätt in i vart och ett av de två stora husen. På det sättet kunde Göran Lundquist både dela upp fasaden och skapa en innergård som får in solljuset söderifrån.

För att utveckla sin idé tog han promenader i Gamla stan i Stockholm, jämförde gatubredder och hushöjder, mättade, vägde och beräknade.

– De trånga gränderna har sin charm och det var viktigt att hitta de rätta proportionerna.



Arkitekt Göran Lundquists tankegångar om ljusets betydelse har satt avtryck i de hus han ritat för SBC på Sickla kaj.

Idén anknyter dessutom till de tankegångar han länge haft om att vi här uppe i Norden skulle kunna göra mer för att anpassa byggandet till klimatet.

– Det handlar om att orientera husens närmiljö mot söder, bygga så att man får in ljuset och lagra solvärmen men också att skapa lä mot nordanvinden för att få till stånd trivsamma utemiljöer. Det är idéer som jag har applicerat här.

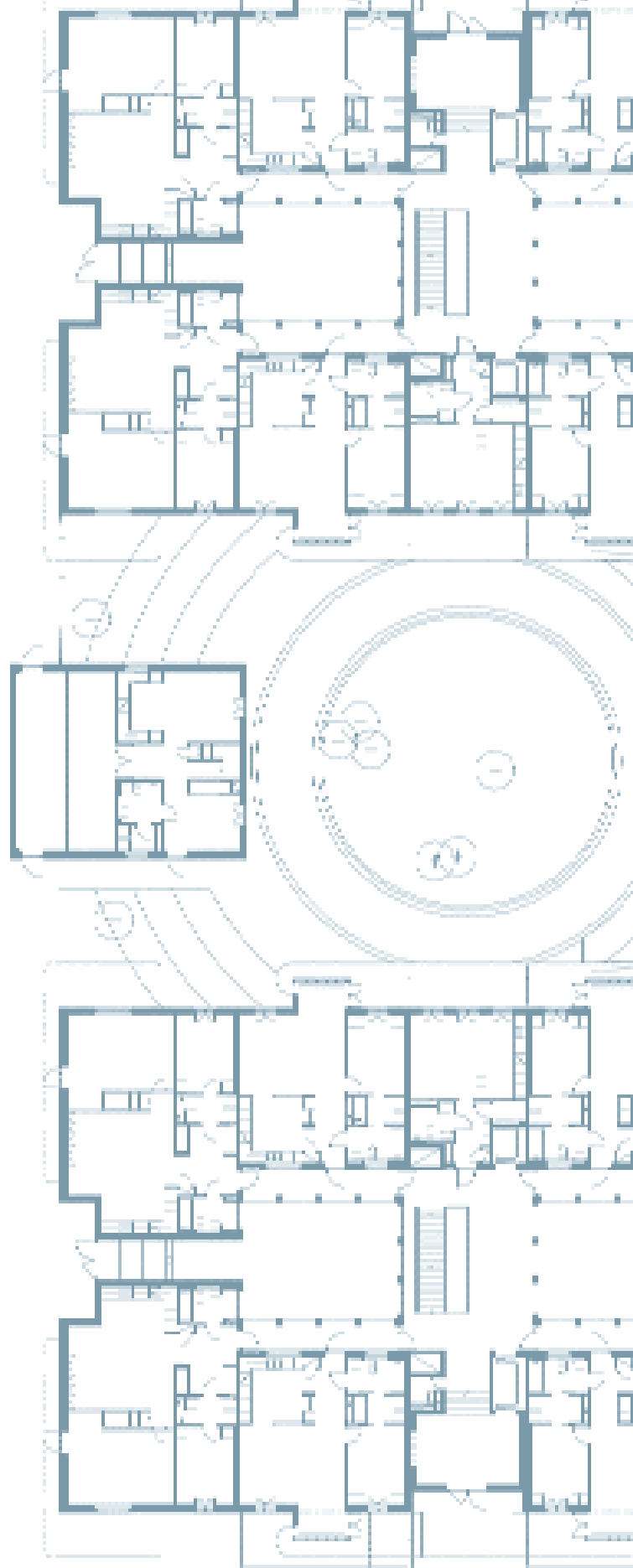
Därför har Göran Lundquist sänkt ned den cirkelrunda gården som är gemensam för husen och satt ateljévillan som skydd mot vindar från vattnet. En mörkgrå granitsockel löper längs husen och är tänkt att suga åt sig solvärmen under sommardagarna för att lämna den ifrån sig på kvällen.

Förebilderna till den runda gården, de båda innergårdarna och andra delar har han fått från resor i Italien.

– Italienarna har förmåga att göra något av varje markbit i städerna. Det handlar om en intensiv rumslighet som har med acceptans av staden att göra. Dessutom en omsorg om detaljerna som är enastående, säger Göran Lundquist.

Omsorg om detaljerna går igen i husen på Sickla kaj. Ett exempel är de nedersta lägenheternas smala altaner som kantas av en bokhäck för att skapa avskildhet, loggior som ramas in av pe-lare av liknande skäl är ett annat.

Genom stadens och SBCs ambition att söka nya lösningar har Göran Lundquist åstadkommit något utöver det vanliga på Sickla kaj. ■



Den gemensamma gården har formen av en svagt sluttande cirkelrund amfiteater av gräs och sten.



Vilken lägenhetstyp är du?

Olika behov styr under olika perioder i vårt liv. Det gäller inte minst hur vi bor.

Hos SBC kan bostadsrättsköpare forma sin egen bostad, så att den passar deras olika sätt att leva.

Text: Maria Nilsson Illustration: Kerold Klang

Under bostadsutställningen visar SBC tre olika lägenheter som illustrerar tre skilda livssituationer: den ensamstående pappan, det medelålders paret som just sålt sin villa och det äldre paret som behöver ett praktiskt och lättskött boende.

– Just de här tre har vi valt därför att de speglar vanligt förekommande livssituationer hos våra köpare, säger Chris Hammar. Det handlar inte om kategoriboende utan vi vill visa hur man lätt formar sin bostad efter de egna behoven. Den vackra sjönära miljön är ett grundläggande val för de tre tänkta hushållen och inredningen är anpassad till livssituation, ekonomi och anspråk.

DEN LEKFULLA SINGELPAPPAN

Han är heltids pappa förstås, men har delad

vårdnad om barnet. Hemmet ska passa både för ungarliv, de dagar då barnet bor hos mamma, och för föräldrarollen. Bardisken i köket passar till festerna med polarna och ett traditionellt kök är anpassat till familjelivets vardagsmiddagar. I övrigt är singelpappans lägenhet liten men funktionell, anpassad till en ensamstående förälders ekonomi och behov.

FLYTT FRÅN VILLA

Lägenheten riktar sig till ett par i medelåldern, med utflugna barn, som har sålt sin villa. Eftersom försäljningen av villan gav en slant över har paret råd att lägga lite extra på sin nya bostad, en lägenhet på 103 kvadratmeter nära stadens centrum. Nu ska drömmar bli verklighet. Det gamla bohaget har slängts ut och ett nytt har köpts in. Det lite lyxiga kök som paret länge

drömt om har nu blivit deras. Där lagas middagar att bjuda på i matsalen, lämplig för både små och större tillställningar.

BO HEMMA SÅ LÅNGE SOM MÖJLIGT

Detta är lägenheten där det äldre paret ska kunna bo och leva bra även när åldern börjar göra sig påmind. Det är de små detaljerna som gör skillnaden. Badkaret har bytts ut mot en dusch, som rymmer en stol för den som behöver sitta och tvätta sig. I lägenheten finns gott om plats att röra sig, även med en rullator. Diskmaskinen är upphöjd, och köksbänken har kompletterats med en arbetsskiva som är bra i höjd även för den som sitter i rullstol. Genomgående består lägenheten av ytor som är lätta att nå och hålla rena. ■

Kvalitet som säljer

Teknik, material och utformning ska väljas med största omsorg för att ge de boende livskvalitet på alla plan. Det är utgångspunkten när SBC bygger enligt sitt koncept Kvalitetsboende.



Valfrihet och kvalitet karakteriserar SBCs lägenheter. Tvättmaskin, torktumlare och golvvärme är standardutrustning, och den boende får själv välja inredningsdetaljer som kakel och färgsättning.

Kvalitetsboende i Hammarby Sjöstad innebär bland annat att lägenheterna har praktiska detaljer i form av vägghängda toaletter, skjutdörrar på garderoberna och finesser som fjärrkontrollstyrd dörr till cykelförrådet.

– I dag är tid en bristvara. Därför har vi försökt att bygga in så många små bekvämligheter som möjligt i vardagen, säger SBCs bygghöj i Stockholm, Tommy Kjellgren.

Lägenheterna har också detaljer som främjar miljön, till exempel extra täta fönster och golvvärme.

– Vi försöker ligga ett steg före och bygga det som folk vill ha. Vi tror att vi är på rätt spår, men det är omöjligt att sia hur lägenheterna ser ut om 10 år, säger Tommy Kjellgren.

Lägenheterna i Hammarby Sjöstad ser hur som helst ut att förbli ensamma i sitt slag ett bra tag framöver. Kvalitetsprojektet har varit dyrt och det hade varit omöjligt att genomföra utan extra ekonomiskt tillskott.

Avgörande var de 3,5 miljoner kronor som SBC vann i Stockholm stads miljö tävling om bästa nybyggnad av bostäder, samt ett bidrag på 30 procent av överkostnaden på miljöinvesteringar från Stockholm stads lokala investeringsprogram. Dessutom har nog det fina sjöläget lockat spekulanter att betala lite mer, säger Tommy Kjellgren.

Åsa Lovell

Har jag rätt att se styrelseprotokollen?

? Om en månad ska min förening påbörja en renovering i huset. Jag kommer inte att kunna bo i min lägenhet under 15 dagar. Föreningen vägrar ordna någonstans för mig att bo under tiden, och påstår att den inte är tvungen att hjälpa till med ersättningsbostad. Är detta verkligen sant?

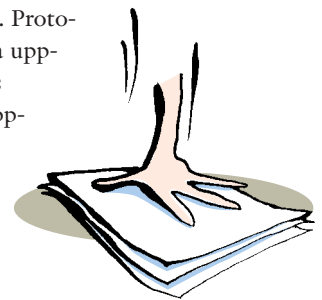
! Bostadsrättsinnehavare som inte kan bo i sin lägenhet på grund av att bostadsrättsföreningen till exempel ska byta stammar har normalt ingen rätt till vare sig ersättningslägenhet eller nedsättning av årsavgiften. Undantaget är om bostadsrättsföreningen varit vårdslös och därigenom gjort det omöjligt för bostadsrättshavaren att bo i lägenheten. Den som saknar möjlighet att tillfälligt bo hos släktingar eller goda vänner under dessa dagar kan alltså bli tvungen att själv bekosta ett hotellrum.

? Jag har bett styrelsen i min bostadsrättsförening om tillstånd att få hyra ut min lägenhet i andra hand, eftersom jag inte får ut det pris för försäljning som jag vill ha. Styrelsen har dock avslagit min begäran. Har de rätt att göra så?

! Bostadsrätten är avsedd för permanentboende. För att få hyra ut en lägenhet i andra hand krävs tillstånd från styrelsen. Om styrelsen inte ger sitt tillstånd kan du överklaga till Hyresnämnden. I Bostadsrättslagen sägs att Hyresnämnden ska lämna tillstånd till uthyrning om du har beaktansvärda skäl för uthyrningen samt att styrelsen inte har befogad anledning att vägra. De vanligaste beaktansvärda skälen är att man arbetar eller studerar på annan ort. I ditt fall är styrelsens beslut riktigt. Att konjunkturen växlar så att det ibland är lättare att få en lägenhet såld till det pris man vill ha och ibland svårare, är något man får räkna med.

? Jag skulle gärna vilja se alla styrelseprotokoll från årets styrelsemöten, men min förening vägrar låta mig se dem med motiveringen att de inte är offentliga. Stämmer verkligen detta?

! Styrelseprotokollen är inte offentliga. Varken en medlem av föreningen eller en utomstående har rätt att ta del av dem. Styrelsen i en bostadsrättsförening är skyldig att föra protokoll vid styrelsens sammanträden men styrelsen avgör själv om dessa ska offentliggöras. Det finns flera goda skäl till att inte göra detta. Protokollen kan exempelvis innehålla uppgifter om enskilda medlemmars personliga förhållanden eller uppgifter om föreningens ”affärsverksamhet”. Den enda typ av protokoll som medlemmarna har rätt att ta del av är protokoll från föreningsstämman. ■



Att leva miljövänligt ska vara enkelt

För att få fler att bli miljömedvetna krävs smarta lösningar. Att tänka på miljön ska bli en del av människors vardag. Det är SBCs ambition.

Text: Catherine Johnsson

Att tänka på miljön handlar inte bara om att sortera sopor, utan minst lika mycket om komfort och lönsamhet. Genom att använda material och utrustning som inte kräver så mycket energi går det att spara stora pengar.

I SBCs lägenheter i Hammarby Sjöstad är snålspolande toaletter, energieffektiva lampor och freonfria vitvaror standard. Och i stället för dammsamlade element finns golvvärme. Det gör inte bara allergikerna glada, utan drar också mindre energi då temperaturen i rummet kan sänkas något när det fortfarande är varmt om fötterna.

Luften i lägenheterna håller hög kvalitet eftersom ett ventilationssystem med luftintag i husens gemensamma utrymmen gör det smidigt för fastighetsskötaren att sköta underhållet av dem.

Tommy Kjellgren, SBCs projektledare för Hammarby Sjöstad, anser att det är byggföretagens skyldighet att utveckla miljöanpassade lösningar.

– Miljöhänsyn är ett måste, vi har ju bara ett jordklot. Men människor är så stressade i dagens samhälle. Därför måste miljötänkandet byggas in i vardagen. I våra hus ska det vara enkelt att leva miljövänligt, säger han.

Och den ambitionen har givit resultat. I konkurrens med åtta andra byggherrar, vann SBCs hus i Hammarby Sjöstad andra pris i Stockholm Stads miljöävling år 2000. SBCs innovativa lösningar och genomtänkta strategi för hur belysning och dagsljus ska utnyttjas maximalt övertygade juryn. Ett exempel är det spegelprisma (heliostater) som installerats på taket. Prismen fångar upp dagsljuset och leder det ned i trapphusen vilket gör att behovet av elektrisk belysning minskar. På husta-



ken finns även solceller som både genererar el och värmer vatten.

Som ett led i miljötänkandet har SBC valt att satsa på ny teknik. Varje lägenhet utrustas med en dataskärm där det går att boka tvättstugan, läsa information från bostadsrättsföreningen, se vem som ringer på porttelefonen och hålla koll på sin energiförbrukning.

– Genom att de boende blir medvetna om hur mycket värme, vatten, el och gas de förbrukar kan vi minska energiförbrukningen med 10 procent, säger Tommy Kjellgren. ■

Aktuella SBC-projekt
Hammarby Sjöstad är inte SBCs enda projekt. Här är några exempel på andra byggprojekt som pågår runt om i Sverige. Vill du se fler, gå in på www.sbc.se.

Ungdomsboende – Uppsala

Vid St Johannesgatan i Uppsala ska SBC bygga 85 ungdomslägenheter. Bostäderna byggs enligt konceptet för ungdomsboende med rimliga kostnader. Byggstart 2002/2003.

Trygghetsboende – Ekerö centrum, Stockholm

På Ekerö i västra Stockholm erbjuder SBC ett projekt i två hus nära Ekerö centrum. Det blir 40 bekväma och handikappanpassade lägenheter med ett värdepaspassat så kallat trygghetsrum. Byggstart 2003.

Starrbäckensängen – Stockholm

På Östermalm planeras bostadsrätter för trygghetsboende. De nya bostadsrätterna kommer att byggas i enlighet med områdets övriga bebyggelse. Byggstart 2003.

Stora Nygatan – Göteborg

I detta 1800-talshus byggs 40 lägenheter med hög standard och utsikt över Vallgraven och Trädgårdsföreningen. Takhöjd, stuckaturer och öppna spisar bevaras. Byggstart 2002.

Trädgårdsgatan – Helsingborg

Försäljning pågår av sex lägenheter i ett vackert sekelskifteshus i centralt läge nära Knutpunkten. Alla lägenheter har öppna planlösningar. Preliminär inflyttning 2002.

Sickla kanal – Hammarby Sjöstad, Stockholm

SBCs hus vid Sickla kanal får en spännande utformning som utnyttjar det vattennära läget. Här byggs 48 lägenheter av varierande storlek, både små och stora. Byggstart sommaren 2002.



Hans-Erik Bengtsson visar platsen för SBCs nya trygghetsboende i centrala Stockholm.

Boende efter behov

Ungdomar söker billigt boende. Gamla sätter värde på trygghet och gemenskap. Därför föddes SBCs koncept Ungdomsboende och Trygghetsboende.

Text: Åsa Lovell Foto: Niklas Alm

– Lägenheterna är en färskvara. De måste hela tiden kunna anpassas utifrån de nya krav som ställs.

Det säger Ivar Stenport som har utvecklat SBCs nya trygghetsboende för äldre. Ett boende som bygger på att lägenheten ska kunna anpassas så att äldre människor har möjlighet att bo kvar, även om en av makarna behöver vård.

I varje lägenhet finns ett så kallat trygghetsrum, som vid behov kan fungera som vårdrum. Rummet har en entré från trapphuset eller tamburen, och ligger i anslutning till badrummet. Det kan också avskiljas från resten av lägenheten så att vårdpersonal kan komma in utan att störa den andra maken. I husen finns dessutom gemensamma utrymmen, övernattningsrum för anhöriga och en husmor finns tillhands för de boende.

UPPSKATTAR SERVICEN

Om två till tre år står de första husen klara i Ekerö centrum och på Östermalm i Stockholm. Intresset för trygghetsboendet har varit stort bland SBCs bosparare.

Hans-Erik Bengtsson är en av dem som

siktat in sig på en av lägenheterna på Östermalm. Huset kommer att ligga vid Svea Artilleri, ett stenkast från hans nuvarande bostad och i närheten av Gärdets sjukhem där hans fru vårdas. Ett brutet lårben har gjort henne sängbunden.

– Ett särskilt vådrum låter bra; det innebär att min fru kan komma hem då och då. Möjligheten till service, som att slippa laga mat själv, är också något jag uppskattar, säger han.

Trygghetsboendet blir inte den billigaste typen av bostadsrätt. Service kostar. Men Hans-Erik tycker att det är värt pengarna.

– Man blir ju inte yngre precis och det är värt mycket att kunna bo kvar hemma längre, säger han.

Vårdbehovet brukar öka med åren och därför har SBC planerat sina trygghetsboenden i närheten av vårdhem. Målet är att kunna teckna avtal med kommunerna.

PRIS OCH LÄGE VIKTIGAST

Att bygga centralt och billigt är en utmaning. Men det är precis vad som krävs för att locka de unga köparna. Därför uppvak-

tar SBC ständigt politikerna för att uppmärksamma dem på ungdomarnas krav.

SBC satsar också på att seriebygga husen, genom att använda förtillverkade stommar, för att på det sättet hålla nere kostnaderna. Ett annat sätt att hålla priserna nere är att bygga relativt små lägenheter, mellan 31 och 38 kvadratmeter.

– Det ska vara låg insats och låg månadsavgift. Målet är att man ska ha råd att bo även om man lever på studiemedel, säger Tommy Kjellgren, SBCs byggchef i Stockholm.

Det enda färdiga ungdomsboendet ligger precis bredvid tunnelbanestationen Västertorp i södra Stockholm. På tur står lägenheter i Uppsala och vid Hässelby strand i Stockholm. Intervjuer som har gjorts med de boende i Västertorp har visat att de flesta är mycket nöjda. Vilket visar att SBC har träffat rätt, menar Ivar Stenport. Men han påpekar också vikten av att hela tiden följa upp resultatet för att kunna vidareutveckla koncepten.

– Om vi inte lyssnar kan vi inte utvecklas. Det är de boende som vet om vi har lyckats eller inte, säger han. ■

Stora utmaningar för ny förening



En bostadsrättsförening består av vanliga människor som i bland får ovanliga uppdrag. De som flyttade in i Söder Torn på Medborgarplatsen i Stockholm fick ansvar för ett hus med fakturor på 20 miljoner kronor och tekniska system värdiga en rymdstation.

Text: Victoria Wahlberg
och Edvard Lind
Foto: Niklas Alm

För en förening i en nyproducerad fastighet ökar kostnaderna dramatiskt under de första 10 åren. Det gäller att ha en styrelse som känner till vad som händer och har en långsiktig plan när räntesubventionerna försvinner och fastighetsskatten ökar.

– Vi planerade redan från början en årlig fyraprocentig ökning av månadsavgiften. Nu vet vi att den stämmer, säger Peter Lundén, styrelsemedlem i Söder Torn's bostadsrättsförening.

I fallet med Söder Torn var det extra viktigt. Effekterna av den ekonomiska kraschen 1992 gjorde byggföretagen försiktiga. De boendes insatser var låga, vilket

gjorde att huset hade höga lån. Över 65 procent av huset var belånat.

– Räntekostnaderna är föreningens största utgift, säger Peter Lundén. Vid nyproduktion i dag kan man ta ut högre insatser och då behöver inte föreningens lån bli så omfattande.

När priserna var så låga lockade det till spekulationsaffärer, och flera medlemmar sålde innan de ens hade flyttat in. I dag är insatserna dubbelt så höga.

När den nya styrelsen hade bildats var ett av deras första beslut att säga nej till företaget och andra juridiska personer som sökte medlemskap.

– Det finns alltid personer som vill tris-



Långsiktig planering och koll på ekonomin gjorde att Söder Torn's bostadsrättsförening lyckades med sitt uppdrag, säger Peter Lundén.

sa priserna på lägenheterna och därför propagerar för att föreningen ska tillåta juridiska personer. Men det är medlemmarna som ska sköta föreningen, därför är det fel att ha företag eller andra juridiska personer som medlemmar, säger Peter Lundén.

Eftersom en bostadsrättsförening drivs av sina medlemmar måste alla hjälpa till. I Söder Torn's förening finns grupper med olika ansvarsområden, som en förvaltningsgrupp, en lägenhetsgrupp som administrerar föreningens länelägenheter, en internetgrupp, en värdgrupp som tar hand om inflyttade medlemmar, en swimmingpoolgrupp och en toppvåningsgrupp som administrerar den populära festlokalen. Arbetet sker ideellt och folk söker sig självmant till den grupp som intresserar dem.

– Ideellt arbete orkar folk bara med ett tag, därför är det sty-



HELENA HALVARSSON

relsens uppgift att se till att föreningen inte är beroende av ideell verksamhet, säger Peter Lundén.

En svår uppgift kan till exempel vara att bevaka byggarens garanti på huset. Som tur var hade Söder Torn en byggkunnig medlem som kunde ta hand om det. Det är annars ett område där hjälp ska upphandlas utifrån, eftersom det kan kosta miljoner för den förening som missar. ■

När du köper ny bostadsrätt

Det finns många saker att tänka på för den som ska köpa en nyproducerad bostadsrätt. Hur vet man till exempel om bostadsrättsföreningen är bra? Ta hjälp av vår checklista.

- Vem ligger bakom projektet? Det gäller inte bara att bygga bra, föreningen måste också ha en stabil ekonomisk grund att stå på. Ett bra byggbolag gör realistiska kalkyler och har erfarenhet av att starta upp nya bostadsrättsföreningar.
- Finns det några garantier för min insats? Om verkligheten väsentligen skiljer sig från de ekonomiska kalkylerna har du rätt att säga upp din bostadsrätt och få tillbaka insatsen. Se därför till att föreningen har ställt säkerheter för de boendes insatser.
- Är styrelsen kompetent? De som sitter i styrelsen ska ha erforderliga kunskaper samt en oberoende ställning gentemot byggbolaget.
- Hur fördelas avgifterna mellan lägenheterna? Avgifterna ska fördelas rättvist mellan olika typer av lägenheter. Den ekonomiska planen innehåller uppgifter om detta.
- Har föreningen en bra relation mellan insatser och skulder? Ju högre insatser en förening har desto starkare är den. Insatserna bör vara högre än skulderna. I centrala storstadsområden utgör insatserna ofta 60-70 procent av finansieringen, på mindre orter är de något lägre.
- Finns det en extern revisor? Det är viktigt att det redan från början finns en professionell insyn i föreningen.
- Har föreningen beaktat alla kostnader? Om lånen är placerade eller föreningen endast har uppskattat räntekostnaderna kan dessa komma att öka. De första åren betalar en ny förening inte fastighetsskatt, men däremot inkomstskatt. Det är viktigt att föreningen har beaktat detta vid upp rättandet av kalkylerna.

SBCs filosofi

Små misstag kan bli kostsamma i längden. Därför erbjuder SBC hjälp åt såväl nya som gamla bostadsrättsföreningar.

– Upphandlingar är till exempel ingenting som amatörer ska ägna sig åt, säger Leif Ågren, vd för SBC Mark AB. Det finns för många fallgropar. Våra tekniska konsulter kan hjälpa till med allt från ombyggnader till att se över kalkyler och energiförbrukning. När styrelsen ska försöka säkra bostadsrättsföreningens ekonomi krävs det att man sprider riskerna. Det gäller till exempel att se till att inte alla lån löper ut samtidigt, och att avgöra rätt betalningsform för olika typer av lån. Även för de här uppdragen har SBC sakkunniga som kan hjälpa föreningen.

För att försäkra sig om en stabil utveckling för sina medlemsföreningar är SBC med från början.

– Vi är inblandade redan vid tomtköpet, säger Leif Ågren. Sedan är det själva husbygget, där val av material och planlösning kan ha stor betydelse för den framtida föreningens driftskostnader.

När huset är besiktigt och klart överlämnas en ekonomisk plan och en underhållsplan till stöd för den nya föreningen. Men målsättningen är att ha ett fortsatt samarbete med föreningen.

– Våra erbjudanden sänker driftskostnaderna, då ökar värdet på föreningen och i förlängningen värdet på den enskildes lägenhet, säger Leif Ågren. ■

Krönika



HELENA HALVARSSON

Att forma sin förening – och att formas av den

Att flytta in i en ny förening handlar om att fylla både byggnader och stadgar med liv. För snart sex år sedan flyttade jag och familjen till en lägenhet i det nybyggda Söder Torn. Tillsammans med 175 andra bostadsrättsinnehavare skulle vi sätta vår prägel på Stockholms nya landmärke. Det var inte vår första förening, inte heller den första där vi varit med från husets tillkomst. Tryggt uppbackade av JM:s garvade byggare och SBC:s lika garvade föreningsbildare tog vi och våra nya grannar tornet i besittning.

I många gamla föreningar är det ett tufft uppdrag att locka medlemmar till styrelsen. Men i vår nya förening fick valberedningen ett riktigt "glidarjobb". På den första föreningsstämman var antalet kandidater nära nog lika med antalet stämmodeltagare. Scenen i Åsö gymnasiums aula var fylld till bredden av tjänstvilliga medlemmar med alla upptänkliga kompetenser. Vi som skulle välja bland dessa fick ingen lätt uppgift.

Med vårt nya hem i huvudstadens högsta bostadshus fick vi plötsligt ansvar för en tekniskt avancerad byggnad med ett antal särpräglade faciliteter som pool och samlingslokal högst upp i tornet. Det fanns med andra ord rikligt med uppdrag för alla dem som inte rymdes runt styrelsebordet och gott om plats för goda idéer om stort som smått: gästlägenheternas möblering, pooltidernas fördelning och hur "topplokalen" bäst skulle brukas.

I talrika arbetsgrupper formade vi tornets rika inre liv. Lokaler inreddes och regler skrevs, det förhandlades med byggare och kommun, det blev städdagar och utsiktsfika. Allt i en pionjäranda präglad av allas olika erfarenheter.

Häromåret föddes vårt tredje barn och vi flyttade till en större lägenhet runt hörnet, i en förening med något decennium på nacken. Här fordrades inte samma mobilisering. Arbetsgrupperna var hemförlovade, regler och rutiner etablerade. Visserligen fanns ännu gott om plats för goda

idéer från en nyinflyttad, men startsträckan kändes längre än i vår tidigare "färska" förening. Traditioner som gårdsstädning med fri öl på kvarterspuben var lätta att gilla, men det var annat vi saknade.

Att det går att lansera nya idéer även i gamla föreningar visste vi dock av erfarenhet. I en av våra första föreningar delade 400 familjer på två tvättstugor med tillgång till fyra pass om dagen, vart och ett på sex timmar! Att övertyga föreningsstämmans massiva majoritet av äldre damer om att detta kanske inte var en optimal ordning för alla var en styv pedagogisk uppgift, men det gick. Allt kan ske i det kraftfält mellan individ och kollektiv som utgör grunden för varje bostadsrättsförening – gammal som ny. ■

Magnus Andersson

Söderbo och ytterstadschef vid
Stockholms stadsbyggnadskontor