

SKB har till uppgift att skaffa sina medlemmar sunda och billiga bostäder. Men föreningen nöjer sig inte med detta. Den skulle då vara lik de flesta andra bostadsföreningar. Den hindrar dessutom, tack vare att föreningens medlemmar kollektivt äga bostäderna, att dessa bli spekulationsobjekt. Ingen kan sälja sin bostad och förtjäna pengar på den. Men ingen kan heller förlora. Den som bor i en SKB-lägenhet äger rätt att säga upp för avflyttning precis som i ett vanligt hyreshus och insatsen återbetalas. Hyresgästen själv är emellertid ouppsägbar — av formella skäl anges dock kontrakten gälla 25 år — såvitt han sköter sig och fullgör sina skyldigheter.

Men om en lägenhet är ouppsägbar från värdens sida, innebär detta att hyran aldrig stiger. Det är klart att vissa driftskostnader under svåra förhållanden, såsom för närvarande bränslekostnaden, kunna springa i höjden på ett så avgörande sätt att särskilda tillägg måste uttagas. Detta har dock inte med hyran att göra. Det kan naturligtvis också inträffa, att medlemmarna besluta modernisera ett hus, dra in värme och varmvatten etc. Då kan självklart hyran behöva justeras. Men då blir det ju en annan och bättre lägenhet, än den ursprungliga. I SKB förenas sålunda bostadsföreningarnas och den fria hyresmarknadens alla fördelar, medan alla deras nackdelar, i de förra bundenheten vid lägenheten och i den senare risken för att få hyran höjd, äro borta. Denna organisation fick SKB redan vid starten för 25 år sedan. Den är lärdomen av de gamla bostadsföreningarnas misslyckanden, vilka voro en följd av att lägenheterna ofta blevo spekulationsobjekt. Men det hände kanske lika ofta att en »lägenhetsägare» på grund av förflyttning till annan arbetsplats eller tillfälliga ekonomiska svårigheter måste realisera sin bostad, varvid han helt eller delvis förlorade de tidigare surt förvärvade sparslantar han satt in i bosta-

den. SKB skiljer sig sålunda från bostads- och bostadsrättsföreningar därigenom, att den är en hyresrättsförening. I denna har man frihet att flytta från en lägenhet till en annan ledig sådan i föreningens hus eller flytta från dem och om så önskas utträda ur föreningen och få insatskapitalet tillbaka, men man bor lika säkert och minst lika billigt på hyresrätt som på »äganderätt» vilken egentligen blott är en besittningsrätt. Den kan följaktligen varken lagfaras eller belånas.

Bland föreningens gamla papper finns ett manuskript till ett föredrag, möjligen en artikel, om kooperativa bostadsföreningar. Det heter på ett ställe i detta om principerna för föreningens uppbyggnad, att »med sin lika rösträtt för alla och sina enkla former tilltalar den känslan i de breda lagren, vilkas självverksamhet det gäller att väcka». Men föreningens organisation måste samtidigt vara smidig, effektiv och billig samt lätt anpassbar även till mycket stora förhållanden. Man vill »med en demokratisk organisation förena storföretagets alla fördelar: tillgång på sakkunskap och erfarenhet i ledningen, större förtroende hos allmänheten och långivarna, en rationell skötsel av företaget och ett tillvaratagande av alla möjligheter vid finansiering och produktion av bostäder. Med andra ord: föreningen skall ligga så högt i konkurrensen, att den verkar som en sporre på den privata produktionen att åstadkomma bostäder till måttliga priser, men med tillgodoseende av rimliga hygieniska och estetiska krav.»

Efter denna skiss i lätt antydande streck, daterad 1916, har arbetats i 25 år. Dess idéer ha visat sig bärande på alla punkter. I sin organisationsform är SKB sålunda demokratisk. Föreningsmötet är högsta bestämmande organ och detta väljer styrelse och förtroenderåd. Men eftersom föreningen nu består av

2.800 medlemmar skulle det vara olämpligt och tungrott att kalla alla dessa till föreningsmötet. Därför uppdelas »med hänsyn till fastigheternas belägenhet och, i görlig mån, bostädernas karaktär, medlemskretsen i ett lämpligt antal distrikt». Medlemmar utan lägenhet bilda särskilt distrikt. På distriktsmöten väljas fullmäktige till föreningsmötet, inför vilket styrelsen har att stå till svars såväl för föreningens utveckling som för skötseln av de redan utförda bostäderna.

Förvaltningen av SKB:s stora fastighetsbestånd är centraliserad och handhas av styrelsen, vilket i stora avgörande frågor skall höra förtroenderådets mening. Styrelsen och framför allt dess ordförande deltar aktivt i det administrativa arbetet, varigenom de egentliga administrationskostnaderna bli mycket låga. Föreningen har en föreståndare som vakar över fastigheterna och samtidigt är ansvarig byggmästare för föreningens nyproduktion. En kamrer är chef för kontoret och därjämte styrelsens sekreterare. På kontoret äro dessutom för närvarande fem personer anställda. Det löpande arbetet i fastigheterna skötes av tillsyningsmän. Knappast något företag av denna art och av denna storlek torde ha en så liten administrativ organisation. Detta är en stor gemensam besparing för medlemmarna.

Orsakerna till att SKB så väl kunnat fylla sin uppgift att skaffa sina medlemmar billiga bostäder, billigare än i den öppna marknaden, ligga i själva principerna för föreningen. I en privat husägares driftskalkyl måste även finnas en reserv för hyresförluster. Den behöver inte SKB räkna med. För det första står en lång kö i väntan på sin »tur» att få hyra i SKB, varför en lägenhet aldrig behöver stå ledig. För det andra finns säkerhet för förfallande hyror i medlemmens insatskapital. Kostnaderna för de inre reparationerna bli också ganska stora i ett privathus, där ombyten av hyresgäster äro täta. Var och en som flyttar in vill ha uppsnyggat. Denna anledning till att »lägga på hyran» finns inte i SKB, där medlemmarna själva sörja för underhållet efter sina egna önskningskrav. Det skall visst inte fördöljas, att dessa kostnader äro en hyresutgift utöver den kontrakterade hyran. Men den verkliga hyran blir likväl låg.

Varje medlem i föreningen som även är hyresgäst — man kan som bekant vara medlem utan att hyra lägenhet i SKB — får ett reparationskonto, vilket bildas genom att ränta på insatser och lån överföres till detta, som dessutom växer med sin egen ränta. Och har SKB nog så låga räntor på lånen i sina fastigheter, så veta också medlemmarna att föreningen inte är snål med räntan på deras lilla spar-

kapital. De som äro aktsamma om sina lägenheter och nöja sig med måttliga reparationer kunna ta ut pengar från kontot, sedan detta nått en viss storlek. De låga omkostnaderna återspeglas i bruttohyrorna, som utgör 7,31 procent av hela den ursprungliga fastighetskostnaden. Samma procenttal utgör om subventionen frånräknas 7,48. Dessa låga siffror torde vara ganska enastående inom fastighetsförvaltningen i Stockholm. Man inbegriper full och god förräntning av det av medlemmarna själva i fastigheterna investerade kapitalet, avskrivning å byggnaderna, amortering å sekundärkrediten samt dessutom avsättningar för förnyelse och till fonder av betydande storlek. Reservfonden, dispositionsfonden och övriga avsättningar utgöra för närvarande 1.611.000 kronor. Trots låga hyror har sålunda full ekonomisk stabilitet uppnåtts. Föreningen har utan att göra avkall på någon punkt under alla dessa år följt sin ledande princip: utveckling efter behov, lägsta möjliga hyror utan åsidosättande av ekonomisk stabilitet, samt att fördelarna må tillkomma medlemmarna.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening har brutit väg för den bostadskooperation som vuxit sig stark under de gångna 25 åren. Många av de gamla föreningarna stupade i brist på kunnig ledning. Andra beräknade medlemmarnas insats för lågt. De kommo i svårigheter, råkade i rufflarhänder och blevo spekulationsobjekt. En del klarade sig emellertid bra, men sågo inte sin uppgift i att föra positiv bostadspolitik. De löste sina medlemmars bostadsfråga och därmed slutade deras intresse. Den 1908 bildade Kooperativa bostadsföreningen syftade längre men den fick aldrig något riktigt grepp om organisationsproblemet. Bostadsföreningen Framtiden gjorde en vacker insats men svagheterna i dess konstruktion voro uppenbara. Med SKB kom bostadskooperationen på rätt bog.

Det finns omkring 3.000 bostadsföreningar i landet, som vill ge sken av att vara kooperativa. I en av socialstyrelsen genomförd utredning om bostadskooperationens utveckling framhålles att många bostadsföreningar inte kunna anses bedriva bostadskooperativ verksamhet till förmån för de boende. De äro affärsföretag i föreningsform. Men avskiljer man dessa förklädda företag återstår 1.065 föreningar av bostadskooperativ karaktär, de flesta dock relativt små. Bortåt tusentalet har tillkommit under de senaste 25 åren.

De nya riktlinjerna för bostadsföreningsrörelsen medförde en snabb utveckling. Mot slutet av och närmast efter förra världskriget bildades närmare 300 föreningar, vilka ännu finnas kvar. Intresset höll sig hela 20-talet tämligen konstant, under de

svåra krisåren mattades det. Sedan blev det åter fart. Nu är var tionde lägenhet i Stockholm bostadskooperativ. I Uppsala, där bostadskooperationen vunnit den största utbredningen, är var femte lägenhet en föreningsbostad.

Den nya bostadsrättslagen av 1930 inverkade så på föreningsbildandet, att fr. o. m. 1931 det övervägande flertalet eller 91 procent av de nybildade föreningarna upplåta sina lägenheter med bostadsrätt. En del äldre föreningar ha även omorganiserats efter denna lag.

Ett företag som, sedan SKB givit impulsen och genom sina från början väl genomförda föresatser vunnit såväl statens som kommunens förtroende, expanderat starkt och i hög grad bidragit till att främja bostadsföreningsrörelsen är HSB eller uttytt Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening. Denna har framväxut som ett positivt komplement till den uppväxande hyresgäströrelsen. HSB startade år 1923. Inte långt därefter bildades en liknande förening i Göteborg, vilken snabbt följdes av andra, till en början huvudsakligen i de större städerna. Redan två år efter starten bildades ett riksförbund av de olika HSB-föreningarna för att främja deras intressen. Sedan dess har denna rörelse gått kraftigt framåt. Vid senaste årsskiftet omfattade den 83 lokala moderföreningar med 208 dotterföreningar. Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde är 300 miljoner kronor.

En moderförening i HSB är en byggnadsförening som överlämnar successivt färdigställda fastigheter till förvaltning av särskilda dotterföreningar, bildade av HSB-medlemmar, som i respektive fastighet erhållit bostadslägenheter med bostadsrätt. Medlemmarna äro principiellt förhindrade att skaffa sig annat utbyte av sina lägenheter än att bebo dem. Genom att moderföreningen har hand om dotterföreningarnas förvaltning blir denna avsevärt rationaliserad och förbilligad.

En ny kooperativ bostadsproduktion med stark expansionskraft har startats under de senaste åren. Det är Byggnadsföreningen Svenska Bostäder. Den började år 1938 att bebygga Centrala Bromma med amerikansk fart. Byggnadsföreningen har inriktat sig framför allt på produktion av smalhus, vilka uppföras i serier om 10—15 hus i varje. Sedan byggnadsföreningen är färdig med fastigheterna överlåtas dessa på lokala kooperativa bostadsföreningar, vilka väsentligen ha förvaltande uppgift. Svenska Bostäder har förlagt en del av sin verksamhet utanför Stockholm. Sålunda har den uppfört en serie fastigheter i Nacka samt en serie i Linköping. Spe-

cialiseringen på smalhus synes ha varit ändamålsenlig, ty produktionskostnaderna ha blivit synnerligen låga. Värdet av de uppförda fastigheterna i Bromma närmar sig 10 miljoner. Utanför Stockholm torde föreningen ha uppfört fastigheter för minst ett par miljoner.

Omkring 38.000 människor äro medlemmar i bostadsföreningar, varav hälften tillhör stockholmsföreningar. Äro de små föreningarnas antal störst, så tillhör det överväldigande antalet medlemmar de stora föreningarna. Intressant är medlemmarnas fördelning på yrken. Två tredjedelar av medlemmarna i de kooperativa bostadsföreningarna utgöras av arbetare och lägre tjänstemän. Vid en jämförelse mellan de olika föreningstypernas medlemmar fördelade på yrken finner man, att gruppen arbetare är störst hos hyresföreningar, mindre i bostadsrättsföreningar och minst i föreningar med besittningsrätt. Eftersom bostadsrättsföreningarna äro yngre — bildade efter den nya bostadsrättslagens tillkomst 1930 — talar deras mellanplats här för att arbetarna under det sista decenniet i jämförelvis större utsträckning än förut anslutit sig till den bostadskooperativa rörelsen. Att gruppen är störst hos hyresrättsföreningarna beror på, att dessa i allmänhet — SKB är dock ett undantag — fordra en betydligt lägre inbetald insats än de andra föreningstyperna. I Stockholm finns utom SKB blott en enda hyresrättsförening. Föreningarnas lägenhetsbestånd ger en god bild av bostadsföreningsrörelsens omfattning och sociala betydelse. Sammanlagt ha föreningarna över 40.000 lägenheter samt bortåt ett par tusen lokaler för affärer och verkstäder. Av genomsnittssiffror framgår, att det är mest smålägenheter, vilket för övrigt uppgifterna om de boendes fördelning på yrken antyde. Den bostadskooperativa rörelsens uppgift var ju också från början att bygga smålägenheter.

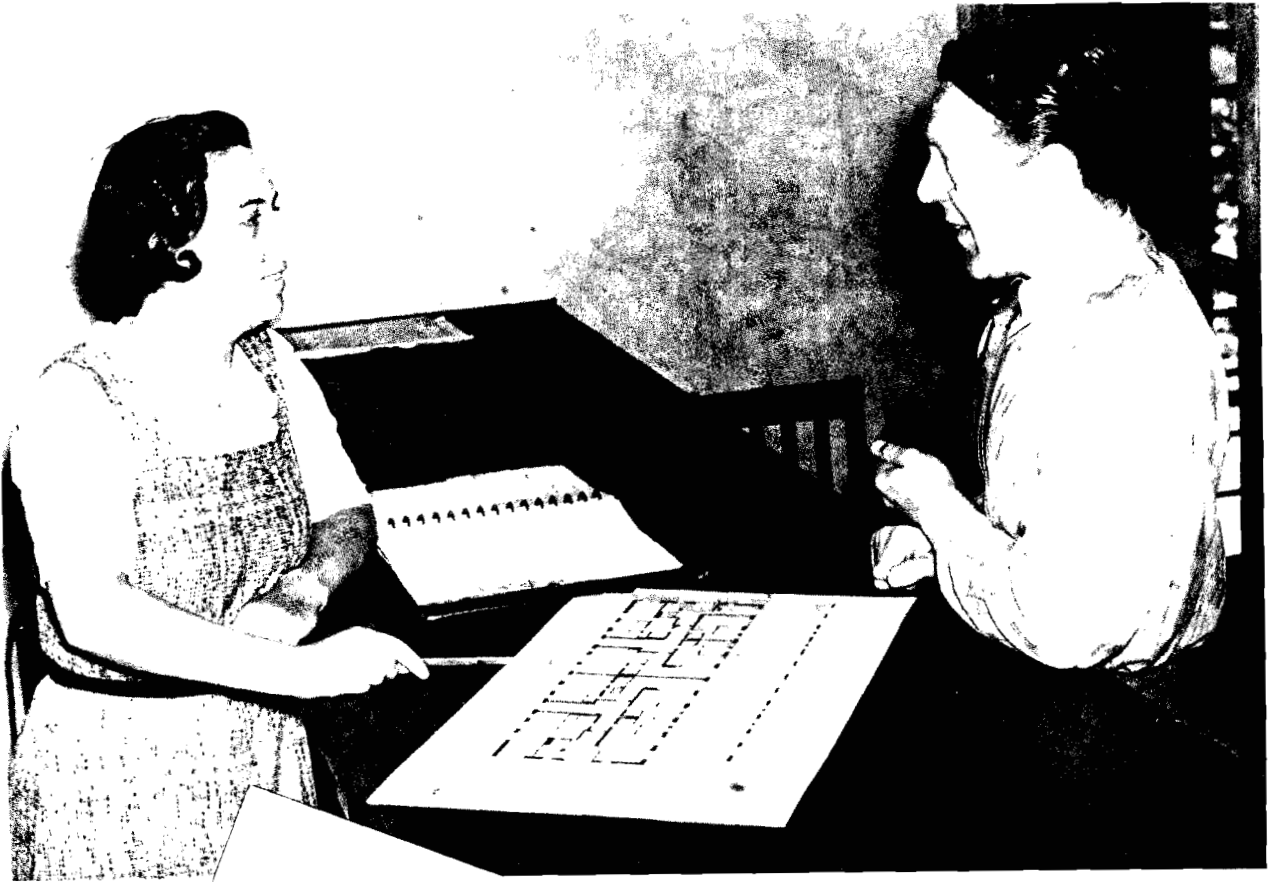
Värdet av de bostadskooperativa föreningarnas fastighetsbestånd är mycket stort, bortåt 550 miljoner kronor, varav för Stockholm omkring 300 miljoner kronor. Tyvärr har materialet inte lämnat uppgifter i kronor på medlemmarnas insatser, men då den i fastigheterna in-tecknade gälden uppgår till 404 miljoner, är det tydligt att bostadskooperationens medlemmar presterat en aktningvärd investering av medel i föreningarnas fastighetsbestånd. Bostadskooperationens stora samhälliga betydelse är sålunda genom socialstyrelsens offentliga utredning klart dokumenterad.

De olika bostadsföreningarna betrakta ingalunda varandra som konkurrenter. För att bättre kunna tillvarata gemensamma intressen ha i flera städer

bildats centralföreningar. I Stockholm skedde detta redan 1921. En centralförening har till ändamål att främja de gemensamma intressena genom att bl. a. utföra reparationer och ändringsarbeten, göra gemensamma inköp av bränsle, upprätta deklARATIONER och bokslut, ombesörja olika slags försäkringar m. m. En praktiserande advokat har anställts, vilken

medlemmarna få rådfråga i lag- och stadgefrågor. Till Stockholms Bostadsföreningars Centralförening äro anslutna över 250 föreningar med ett fastighetsvärde av inemot 300 miljoner kronor. SKB är representerad i centralföreningen av hrr Ernst Eriksson, T. L. Karlsson, Samuel Olsson, John Arbin, Abr. Bergvall och K. A. Eklund.

På SKB:s kontor



På kontoret visar Lizzie Olsson olika lägenhetstyper för den nya medlemmen.

REVERS.

Till medlemmen nr _____

_____ samma stor _____ i Stockholms Kooperativa Bostadsförening n. p. a. _____

_____ efter den rättsakt, som efter förslag från föreningens styrelse utarbetats och godkännts av styrelsen, som beslutat under tecknad förening en lån- _____

föreningens förtroendevald, för löpande kalenderår. _____) kronor jämte arlig rent utifrån _____

Kapitalbelåningen återbetalas och räntan godkänns enligt de villkor som uttryckligen förklarats i den för Stockholms Kooperativa Bostadsförening n. p. a. gällande års _____

Denna revers får icke överläsas. _____

Fall sålunda beaktas försäkras. _____

Stockholm den _____

19 _____

STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING n. p. a.

§ 4.

Mom. 1. Ansökan om inträde göres skriftligen till styrelsen, som beslutar om medlems antagande. Bifalles ansökan om inträde, skall för medlemskaps vinnande omedelbart inbetalas minst en insats. Övriga tecknade insatser skola inbetalas på sätt styrelsen äger bestämma, dock så att medlem senast ett år efter inträdet skall hava till fullo inbetalt i § 3 stadgade 5 insatser.

Mom. 2. För rätt att kunna ifrågakomma till förhyrande av lägenhet i föreningens hus, skall medlem hava förvärvat hyresrätt vilket sker därigenom att medlemmen till föreningen såsom lån lämnat minst så stort belopp, som tillsammans med inbetalt insatskapital svarar mot 10 % av bostadslägenhetens andel av fastighetskostnaden. Styrelsen kan dock då särskilda skäl föreligga upplåta lägenhet jämväl åt medlem, som icke till fullo fullgjort här stadgade villkor.



— Jag får ju ränta på pengarna.

Den som funderar på att skaffa sig en bostad i SKB skall inte bara gå in som medlem genom att inbetala de stipulerade fem insatserna på 10 kronor vardera. Medlemskapet ensamt medför nämligen inte hyresrätt i föreningens fastigheter. Sådan rätt förvärvas genom att medlemmen lånar föreningen en summa som motsvarar 10 procent av bostadslägenhetens andel av fastighetskostnaden. Detta blir emellertid inte något dött kapital. Medan medlemmen står i kön och väntar på kallelse från kontoret för att få gå och välja lägenhet förräntas kapitalet med gällande sparkasseränta. Skulle förhållandena för medlemmen ändras, så att han inte längre kan reflektera på en lägenhet i SKB, återbetalas lånet.



Kamrer Ingvar Bertili.

Medlems lån till föreningen skall hos föreningen innestå så länge medlemmen förhvir lägenhet hos föreningen. Återbetalning av lånebeloppet sker med iakttagande av de regler och de förbehåll, som äro i § 5 stadgade rörande utbetalande av gjord insats och därå gottskriven vinst.

Mom. 3. Vid inträdet utfärdas för medlemmen medlemsbok enligt av styrelsen fastställt formulär, i vilken skall antecknas medlemmens tillgodohavande hos föreningen, samt sedermera skeende förändringar härutinnan.



Nu är jag medlem i föreningen.



Gösta Carlsson på kontoret.