



STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

U. P. A.

EN KORTFATTAD REDOGÖRELSE
FÖR FÖRENINGENS SYFTE, NUVARANDE
OMFATTNING, ARBETSSÄTT M. M.

Räntemedlen tillföras ett medlemmens reparationskonto hos föreningen. Medlem, som icke är föreningens hyresgäst, äger dock att kontant utbetomma a reparationskonto inne- stående belopp. För medlem, som förhvar lägenhet hos föreningen, gäller i detta hänse- ende vad som nedan under rubriken "Lägenheternas inre underhåll" är meddelat.

Uppsägning av hyreskontrakt och insatser.

Hyreskontrakten äro från föreningens sida uppsägbara, för så vitt kontraktets bestämmelser av medlemmen till fullo uppfyllas. På grund av särskilda skäl angivas dock kon- trakten hava en giltighetstid av 25 år från undertecknandet.

Medlemmen är dock berättigad att uppsäga gällande hyreskontrakt, vilket skall ske minst sex månader före fardag, som är den 1 april och den 1 oktober.

Tidigast två år efter inträdet kan medlemn annäla utträde ur föreningen, vilket då anses äga rum vid den räkenskapsavslutning, som infaller näst efter sex månader efter det sådan annälan skett. Sex månader efter utträde äger medlem utfa gjord insats. Styrelsen kan dock, da särskilda skäl härför föreligga, medgiva att insatskapitalet tidigare än vad stad- garna föreskriva må utbetalas till medlem, som beviljats utträde ur föreningen.

Lägenheternas inre underhåll.

Enligt föreningens stadgar åligger det medlemmen att ansvara för innehavd lägenhets inre underhåll. Särskilda bestämmelser härför äro fastställda av föreningsssammanträdet.

För reglering av förhållandet mellan föreningen och medlemmarna på grund av denna medlemmarnas stadgenliga förpliktelse, skall varje medlem hos föreningen hava ett repa- rationskonto. Detta konto bildas därigenom att å insatskapitalet tillgodoförd ränta över- føres till medlemmens reparationskonto. Även a de medel, som vid räkenskapsårets slut in mesta a reparationskonto, tillføres ränta efter en räntesats motsvarande gällande spar- kasseränta, enligt föreningsmötes beslut. Från pa detta sätt bildat tillgodohavande hos

Stockholms Kooperativa Bostadsförening u. p. a.

är en av de större fastighetsägarna i huvudstaden, och är ägare till fastigheter med ett taxeringsvärde överstigande 27 miljoner kronor. Många personer — och icke minst de egna medlemmarna — önska erhålla en kortfattad redogörelse över föreningens verksamhet, dess organisationsform och arbetssätt, samt även upplysningar om hyror, lägenhetsstorlekar och bilder från fastigheterna. I syfte att lämna upplysningar härutinnan är denna broschyr utarbetad.

Föreningens bildande och verksamhet.

Tillgången på mindre bostadslägenheter av god beskaffenhet var redan före kriget mindre än efterfrågan, och hyrespriserna för lägenheterna voro därför i förhållande till dåvarande penningvärde och arbetslöner anmärkningsvärt höga.

Tid efter annan bildades bostadsföreningar i ändamål att åt de boende anskaffa billigare bostäder än som kunde erhållas i den fria hyresmarknaden. Nagon märkbar lättnad bekräffande tillgången av lägenheter uppkom emellertid icke genom denna verksamhet, och ökningen av lägenhetsbestandet på grund av tillkomsten av dessa bostadsföreningar var ganska ringa, när flertalet av dessa i och för tillgodoseende av sina medlemmars bostadsbehov inköpte redan färdigbyggda fastigheter.

I syfte att få till stand en allmän diskussion angående dessa spörsmål, tog Centralförbundet för Socialt Arbeta hösten 1914 initiativ till ett allmänt möte, som resulterade i tillståndet av en kommitté med uppdrag att vidare utreda frågan och framlägga förslag.

Vid slutet av år 1915 var denna kommitté färdig med sin utredning och framlade dels en organisationsplan och dels en byggnadsplan. Enligt organisationsplanen skulle bildas en förening på kooperativ grundval med ekonomiskt stöd av kommunen. Sätunda skulle kapital för bedrivande av byggnadsverksamhet upptringas dels genom insatser av bostadsbehövande och andra intresserade, dels genom lån, varvid kommunens garanti för sekurdärkredit upp till 90 % av fastighetskostnaden skulle erhållas. Byggnadsplanerna upptogo flera alternativ för uppförande av bostadshus med lägenheter om högst 2 rum och kök, enkelt utrustade men rymliga och ljusa. Enligt byggnadsplanerna skulle bostadslängorna grupperas omkring rymliga gårdar, försedda med planteringar och gräsmattor, vilket var en dittills så gott som okänd lyx när det gällde fastigheter med smålägenheter.

Efter åtskilliga förhandlingar med ty åtföljande ändringar i de uppgjorda planerna, bildades sedermera den 21 juni 1916 *Stockholms Kooperativa Bostadsförening u. p. a.* (S. K. B.), som sätunda blev banbrytaren för kooperativt bostadsbyggande i huvudstaden. Sedan föreningen inregistrerats inköptes under sommaren 1916 tomterna n:ris 5 och 6 i kvarteret Motorn, belägna vid Västerås- och Västmannagatorna å Norrmalm. Här uppfördes föreningens första fastighet, innehållande 35 lägenheter med tillhoppa 75 eldstäder, vilken stod färdig att mottaga sina hyresgäster den 1 april 1917. Från denna ringa början har föreningen genom fortsatt byggnadsverksamhet och utan större reklam år efter år utvecklats. Föreningen äger nu fastigheter i olika delar av staden med sammanlagt 1,985 bostadslägenheter (juli 1938), jämte ett antal andra lokaler. Fastigheterna äro bokförda till ett värde av kr. 25,304,672 och äro åsatta ett taxeringsvärde av kr. 27,328,000. Anskaffningskostnaderna ha uppgått till kr. 27,687,844:76, varav för tomterna kr. 3,937,650:— och för byggnaderna kr. 23,750,194:76. Skillnaden mellan de totala anskaffningskostnaderna och fastigheternas nuvarande bokföringsvärde, utgöres dels av under krigsåren erhållna subventioner och tomtrabatter, dels ock av enligt stadgarna eller eljest företagna avskrivningar å byggnaderna.

Föreningens ändamål.

Den första paragrafen i föreningens stadgar har följande lydelse:

»Bostadsföreningen Stockholms Kooperativa Bostadsförening u. p. a. har till ändamål att huvudsakligen för sina medlemmar anskaffa sunda och billiga bostäder inom Stockholms stad eller på Stockholms stad tillhöriga lantegendomar samt att i detta syfte förvärva lämpliga tomter, uppföra bostadshus och uthyra lägenheterna och andra erforderliga lokaler.»

Av denna stadgebestämmelse framgår att S. K. B. i sin organisationsform helt skiljer sig från flertalet andra typer av bostads- och bostadsrättsföreningar. S. K. B. är en *hyresförening*, och *uthyr* sålunda lägenheterna till sina medlemmar. Det förekommer sålunda icke någon *försäljning* av lägenheter, med ty af följande köpekontrakt och skuldförbindelser för medlemmarna.

Medlemskap.

Medlemskap i föreningen vinnes efter skriftlig ansökan hos styrelsen, varvid minst fyra insatser å vardera 50: — kr. måste tecknas. Av dessa skola minst en omedelbart betalas och de övriga senast inom tre ar från inträdet.

Turordningsrätt.

Enligt § 25 i föreningens stadgar tilldelas medlemmarna bostad i den ordning de fullgjort föreskrivna inbetalningar och teckningar, såvida icke styrelsen och förtroenderådet finna särskilda omständigheter föranleda annan ordning.

För tillämpningen av denna stadgebestämmelse erfordras en turordningsrätt medlemmarna emellan. Medlem anses innehava turordningsrätt fran den dag då han inbetalt visst insatsbelopp för viss lägenhetsstorlek, och undertecknat förbindelse att fullgöra övriga för hyresrätt fastställda insatsbelopp, vilken är intagen i formuläret till inträdesansökan.

Det insatsbelopp, som skall vara inbetalt för erhållande av turordningsrätt för val av lägenhet, vare sig i nybyggnad eller bland ledigblivande lägenheter i övriga fastigheter, är: för enkelrum kr. 400:—, för 1 rum och kök kr. 500:—, för 2 rum och kök kr. 750:—, för 3 rum och kök kr. 1,000:—. Därast två eller flera turordningsberättigade medlemmar anmäla sig för en och samma hyreslediga lägenhet, äger den först turordningsberättigade förhandsrätt.

Hyresrätt.

Medlem, som bestämt sig för viss lägenhet, skall innan hyreskontrakt å densamma erhålles, sammanlagt hava inbetalt insatser med ett för resp. lägenhet fastställt belopp, som motsvarar 10 % av lägenhetens andel i fastighetskostnaden. På grund av fastigheternas olika standard variera emellertid dessa belopp, nämligen för enkelrum mellan 600:— och 1,000:— kr., för 1 rum och kök mellan 700:— och 1,350:— kr. och för 2 rum och kök mellan 1,050:— och 2,000:— kr. samt för 3 rum och kök mellan 2,000:— och 2,500:— kr.

Ränta å insatser.

Föreningen förräntar det inbetalda insatskapitalet enligt grunder som för varje räkningsår fastställles av föreningssammanträdet. Intill dess medlem tillträder hos föreningen förhyrd lägenhet, utgår denna förräntning efter en räntesats som motsvarar gällande sparkasseränta, dock högst 4 %. Sedan medlem blivit hyresgäst hos föreningen utgår ränta efter högst 5 % å det insatskapital som stadgeenligt erfordras för den av medlemmen innehavda lägenheten, och med gällande sparkasseränta på eventuellt överskjutande insatskapital. Under föreningens hela verksamhetstid har beträffande det insatskapital, som medlem stadgeenligt är skyldig låta hos föreningen vara inestående på grund av förhyrd lägenhet, utbetalats den högsta räntegottgörelse, som stadgeenligt får förekomma, vilken intill år 1925 varit 4 % samt från och med år 1926 5 %.

TABLÅ ÖVER S. K. B:s UTVECKLING.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
D ^{1,2} år	Antal medl.	Bost-låg.	Insatskonto	Reparationskonto	Reserv-fonden	Disposi-tionsfonden	Övriga av-sättningar	Vinst-utdelning	Summa av kol. 4-9
1916	206	—	12,305:—	—	—	—	—	—	12,305:—
1917	404	95	68,420:—	—	2,894:15	2,500:—	—	452:—	74,266:15
1918	555	197	89,997:—	310:—	3,654:14	3,200:—	—	1,860:—	99,021:14
1919	838	281	173,680:—	1,284:—	3,993:69	3,535:—	—	2,646:—	185,138:69
1920	894	314	240,227:—	2,874:—	5,107:88	3,599:35	—	—	251,808:23
1921	887	334	266,929:—	2,874:—	5,157:72	3,599:35	—	5,935:—	284,499:07
1922	692	374	333,292:—	4,838:—	5,464:80	3,599:35	—	8,386:—	355,580:15
1923	653	406	382,754:—	8,732:—	6,000:—	8,424:78	10,159:25	21,203:02	437,273:05
1924	766	510	508,882:18	21,984:57	6,800:—	15,478:25	23,359:25	16,169:42	592,674:67
1925	792	593	618,951:47	33,205:22	7,500:—	21,988:40	48,959:25	20,803:91	751,456:25
1926	945	703	824,042:79	46,659:56	9,221:72	36,373:54	64,444:25	34,362:34	1,015,104:20
1927	1,058	848	1,002,602:47	67,506:05	11,600:—	57,249:39	78,142:25	45,076:60	1,262,176:76
1928	1,211	967	1,206,386:90	95,139:73	21,000:—	197,936:01	—	54,231:88	1,574,714:02
1929	1,421	1,129	1,466,554:02	125,761:66	30,000:—	230,000:—	—	66,867:06	1,919,182:74
1930	1,581	1,278	1,711,226:01	157,590:68	45,000:—	277,783:89	—	77,058:94	2,268,659:52
1931	1,713	1,411	1,896,934:65	193,713:24	55,000:—	325,694:51	—	87,338:04	2,558,680:44
1932	1,848	1,547	2,083,374:73	225,106:78	65,000:—	360,759:93	—	106,489:24	2,840,730:68
1933	1,901	1,713	2,214,452:91	283,439:32	75,000:—	395,025:23	35,000:—	115,774:70	3,118,692:16
1934	1,893	1,713	2,207,348:52	337,452:42	85,000:—	437,982:90	182,128:57	120,491:—	3,370,403:41
1935	1,994	1,785	2,321,117:22	355,495:15	95,000:—	472,994:19	321,639:72	122,906:11	3,689,152:39
1936	2,175	1,857	2,551,148:11	388,873:01	105,000:—	392,514:75	439,460:46	128,123:63	4,005,119:96
1937	2,429	1,941	2,821,528:88	439,535:44	115,000:—	436,005:44	548,594:60	140,988:39	4,501,625:70

föreningen, får medlem, som är föreningens hyresgäst, göra uttagningar mot företeende av räkningar för inom lägenheten utförda reparationer. Medlem, som förbyr lägenhet hos föreningen och som har tillgodohavande å reparationskonto överstigande 150:— kr. per eldstad, får dock uttaga sålunda överskjutande belopp utan företeende av räkningar å utförda reparationer.

Vid avflyttning från lägenhet i föreningens fastighet, samt vid tillträde till förut bebodd lägenhet, regleras den avflyttande respektive inflyttande medlemmens reparationsskyldighet genom besiktning, som verkställles genom styrelsens försorg.

Föreningens utveckling.

Tablån å motsstående sida redogör i siffror för föreningens utveckling från starten år 1916 till och med år 1937.

Siffrorna angiva därvid ställningen vid räkenskapsårets slut, varvid dock reserv- och dispositionsfondernas storlek inkludera årets avsättningar enligt styrelsens förslag till förstkommande föreningssammanträde.

Man kan av denna tablå utläsa en år från år stegrad aktivitet i förverkligandet av den kooperativa bostadsrörelsens idé — den ökade medlemsanslutningen har undan för undan krävt uppförandet av nya byggnader. Under nästan varje räkenskapsår har lägenhetsbeståndet ökat. I och med denna storartade utveckling har dock vare sig föreningens stabilitet eller den enskilde medlemmens säkerhet ur ekonomisk synpunkt blivit åsidosatta. Genom en klok avskrivningspolitik samt genom årliga avsättningar till fonder, har föreningen uppnått ett ekonomiskt läge som är fullt betryggande för att säkerställa såväl föreningens förbindelser utåt som medlemmarnas insatser.

Föreningens bokföringssystem är så uppgjort att varje år skall bära sin andel såväl ifråga om de egentliga omkostnaderna som ifråga om avskrivning och försäkring. Till de stadgenliga avskrivningarna av byggnadernas värde göres avsättningar från första brukningsåret. För ersättande av värme- och varmvattenanläggningar, hissar och butiksinredningar göres avsättningar, så att ersättande efter försäkring kan ske utan att påverka ett visst

SAMMANDRAG AV BALANSRÄKNING

per den 31 december 1937.

(Efter disponerande av överskott för år 1937.)

TILLGÅNGAR:

Kassa	235: 71
Bankräkningar och depositioner	85,341: 20
Fastigheter	25,138,559: 32
Inventarier och materialgård	2: --
Reskontra	7,809: 80
	<hr/>
	Kronor 25,231,748: 03

SKULDER:

Lån	20,278,541: 47
Reskontra	151,553: 86
Medlemmarnas insatskonto	2,821,528: 83
» reparationskonto	139,535: 44
Avsättningar:	
För ränteutdelning åt medlemmar	110,988: 39
Div. avsättningar	38,784: 60
Reserverade avskrivningsmedel	349,810: --
Skattereserv	160,000: --
Fonder:	
Reservfonden	115,000: --
Dispositionsfonden	436,005: 44
	<hr/>
	Kronor 25,231,748: 03

räkenskapsårs ekonomiska resultat. För utjämnande mellan olika ar och mellan de olika bokföringsenheterna (fastighetskomplexen) inbördes göres avsättningar till extra ordinära reparationer samt till underhåll av butiker och lokaler, som det avilar föreningen att bekosta. Slutligen upplägger föreningen en skattereserv för gäldande av vid årsboks slutet föreningen avilande men ännu ej debiterade skatter. Föreningens strävan i dessa avseen- den kunna sägas utmynna i denna ledande princip: utveckling efter behov, lägsta möjliga hyror utan asidosättande av ekonomisk stabilitet, samt att fördelarna må tillkomma medlemmarna.

Vid varje tidpunkt under hela föreningens verksamhet har hyresläget i föreningens fastigheter varit förmånligt i förhållande till hyrorna för lägenheter av motsvarande kvalitet å den allmänna bostadsmarknaden. Då trots detta full ekonomisk stabilitet uppnåtts synes den ovannämnda ledande principen hittills hava varit bärande och är säkerligen värd att tillämpas även i fortsättningen.

Hyror.

Föreningen har till ändamal att huvudsakligen för sina medlemmar anskaffa *sunda och billiga* bostäder. Föreningen har sålunda icke till uppgift att producera s. k. lyxbostäder. Men föreningen har väl följt med i den utveckling till det bättre som präglat produktionen av smålägenheter under den tid föreningen verkat. Det råder därför avsevärd skillnad på lägenheternas utrustning i de först uppförda fastigheterna och i dem, som föreningen under de senaste åren färdigställt, vilket förhållande naturligtvis även måste laga sig uttryck i olika hyresbelopp per eldstad och per kvadratmeter i de olika fastigheterna.

S. K. B. har väl fyllt sin uppgift att tillhandahålla åt sina medlemmar billiga bostäder. Hyror i föreningens hus har alltid — även med beaktande av den medlemmarna åvilande skyldigheten att utföra och bekosta lägenheternas inre reparationer — legat under den fria marknadens hyresbelopp. De senaste årens gynnsamma ränteläge för fastighetsbelåning ha helt kunnat tillföras hyresgästerna — medlemmarna, vilket framgår därav att de tidigare kontrakterade hyror kunnat avsevärt sänkas.

HYRESTABLÅ PER DEN 1 JULI 1938.

Förvaltningsenhet	Bostadslägenheter			Kv. i medeltal per kvm. eldst.	Kontrakterade hyror för butiker och lokaler	Summa hyror			
	* ddnr.)	Kvm.	Eldst.				Medlemshyra		
			Kr.						
Svetsaren	1	2,470	130	34,365:—	13:91	264:34	2,480:—	36,845:—	
Kakelugnshus:									
Värmedningshus:									
Molorm-Vingen-Bälgen.....	2	18,939	896	342,420:—	18:08	382:16	10,115:—	352,535:—	
Segelbåten	2	3,555	167	66,018:—	18:57	395:31	—	66,018:—	
Assjan	3	2,393	112	44,814:—	18:73	400:13	10,400:—	55,214:—	
Munin	3	2,848	138	56,529:—	19:85	408:61	3,600:—	60,129:—	
Vale	3	2,309	103	43,101:—	18:67	410:46	2,200:—	45,301:—	
Glöden	3	7,830	376	156,792:—	20:02	417:—	9,975:—	166,767:—	
Bergstallet	3	2,072	94	40,737:—	19:66	433:37	—	40,737:—	
Ryssjan	2 o. 4	10,200	474	193,251:—	18:95	407:70	8,421:—	201,672:—	
Gröken	7	6,309	330	145,245:—	23:02	440:14	3,630:—	148,875:—	
Träslottet	5	6,659	299	133,743:—	20:09	447:30	7,150:—	140,893:—	
Kartan-Skalan	6	8,954	428	186,408:—	20:82	435:53	10,050:—	196,458:—	
Kartagos Backe	6	5,218	239	114,669:—	21:98	479:70	4,900:—	119,569:—	
Mälarpirater	5 o. 6	6,432	308	151,104:—	23:49	490:60	11,750:—	162,854:—	
Solsången	6	6,363	292	143,292:—	22:52	490:73	11,500:—	154,792:—	
		90,081	4,256	1,818,123:—	20:18	427:19	93,691:—	1,911,814:—	
Hela förvaltningen		92,551	4,886	1,862,488:—	20:02	422:36	96,171:—	1,948,659:—	

* Grupp 1: Ej värme, ej tvättställ å W.C., ej badrum.
 2: Värme, varmvatten, tvättställ å W. C., gemensamma badrum.
 3: Värme, varmvatten, badrum i 2-rums-läg. i övriga läg. duschrum.
 4: Värme, varmvatten, badrum i alla läg.
 Grupp 5: Värme, varmvatten, badrum i alla läg., sopnedkast.
 6: Värme, varmvatten, badrum i alla läg., sopnedkast, hiss.
 7: Värme, varmvatten, badrum i alla läg., sopnedkast, hiss, trappstädning.

Hyresläget under år 1937 för de olika fastigheterna i medeltal, såväl per eldstad som per kvm., angives i tablan å sidan 16. De i tablan angivna beloppen äro de i verkligheten uttagna hyrorna, d. v. s. efter frandragande av förefintliga rabatter. De uttagna hyresbeloppen äro bruttohyror, som täcka kostnaderna för amortering, avskrivning, värme och varmvatten o. d., ävensom ränta på insatskapital och å reparationskonto innestående belopp.

Exempel på de uttagna hyrorna i de enskilda fallen erhållas genom studier av de i denna broschyr avbildade vånings- och lägenhetsplanerna, där såväl storlek som kostnader angivits.

Finansplan.

Kapital för bostadsproduktionen anskaffas på följande sätt:

10 % av fastighetskostnaden inbetalas av medlemmarna och övriga 90 % av kostnaden upplånas, varvid i regel 60 %, från bolten räknat, erhålles såsom fasta lån och återstoden erhålles såsom amorteringslån med 30—40 års amorteringstid, antingen från kommunen eller från annat håll, i vissa fall med kommunens garanti.

Byggnaderna (av sten) skola enligt föreskrift i föreningens stadgar avskrivas under loppet av 100 ar. På grund härav har å föreningsmöte för varje fastighet fastställts avskrivningsplaner, vilka för att bliva giltiga, måste godkännas av Stockholms stads fastighetsnämnd.

Den kooperativa bostadsrörelsens idé

är att tillförsäkra medlemmarna goda bostäder till billigast möjliga pris, d. v. s. hyror som icke inkludera några mellanhandsvinster och som icke röner inflytande av hyresläget i den fria marknaden, med dess påverkan av bostadsbrist, spekulaton och desorganisation i förvaltningen, samt att garantera åt medlemmarna besittningsrätt till förhyrd lägenhet så länge stadgar, föreningsbeslut och träffade avtal följcs.

Numera uppdelas bostadsföreningarna i tvenne huvudgrupper, bostads- eller hyresrättsföreningar och bostadsrättsföreningar. Den förstnämnda gruppen utgöras av huvudsakligen de äldre bostadsföreningarna, vars struktur kan vara väsentligen olika, men som

anknyta till lagen om ekonomiska föreningar. Den sistnämnda gruppens verksamhetsform är fastställd genom den nya lagen om bostadsrättsföreningar, som reglerar förhållandet mellan föreningen och medlemmen.

I detta sammanhang bör framhållas att medlemmarna i en bostads- eller bostadsrättsförening icke kunna erhålla juridisk äganderätt till viss bostadslägenhet, fristående från andra lägenheter i samma fastighet, med ty åtföljande rättigheter att lagfara och beläna lägenheten eller annan handlingsfrihet beträffande densamma. »Äganderätten» är därför egentligen endast en besittningsrätt, som regleras av bestämmelserna i bostadsrättsföreningslagen och i resp. föreningsstadgar.

Enär S. K. B. är en hyresrättsförening äger medlemmarna mycket stor rörelsefrihet inom densamma. Medlemmen kan flytta till annan lägenhet i samma eller annan fastighet — vilket senare kan vara av betydelse vid ombyte av arbetsplats o. d. — eller helt uraklåta att bo i föreningens hus, och har i sistnämnda fall ingen skyldighet att ansvara för viss lägenhet. Medlemmen kan utträda ur föreningen och erhåller därvid åter den inbetalda insatsen. Ett medlemskap i S. K. B. medför samma tryggade besittningsrätt till viss lägenhet som ett sådant i en bostadsrättsförening, men olägenheterna av den senare formens fastlåsande av medlemmens ekonomiska engagemang i en viss bestämd bostad och för lång tid framåt äro öfvervunna i S. K. B:s organisationsform.

Det går lätt att bliva delaktig av och förverkliga den kooperativa bostadsrörelsens idé genom att bliva medlem i och hyresgäst hos Stockholms Kooperativa Bostadsförening u. p. a. Detta medlemskap erbjuder Kooperationens alla fördelar utan att medlemmarna behöva ikläda sig de risker, som köp av lägenhet — eller annan form av långfristigt besittningsavtal — kan innebära vid förändringar beträffande arbetsplats eller andra förhållanden, som nödvändiggöra ombyte av bostadsort.

Varför billigare hyror?

Orsakerna till att den kooperativa bostadsrörelsen kan erbjuda billigare lägenhetshyror än den fria marknadens äro många och lättfunna. En kort redogörelse för de mest för-

billigande orsakerna gives här nedan till ledning för dem, som övertväga sin anslutning till bostadskooperationen.

I en privat husägares driftskalkyl måste finnas en reserv för hyresförluster, vars storlek varierar på grund av hyresgästernas ekonomiska standard. S. K. B. behöver icke räkna med sådana förluster, enär säkerhet för förfallande hyror finnas i det av medlemmen — hyresgästen inbetalda insatskapitalet.

Den privata husägarens kostnader för det inre underhållet av lägenheterna äro också av växlande storlek, beroende på fastigheternas allmänna standard och genomsnittet av hyres-tiden per hyresgäst. Ju tätare byten av hyresgäster, desto större bli de inre reparationskostnaderna. Denna anledning till höjning av hyresnivån finnes icke i S. K. B., ty där om-besörja medlemmarna själva det inre underhållet efter sina egna önskingar och krav på trydlighet. Kostnaderna härför äro sålunda en hyresutgift utöver den kontrakterade hyran. De om sina lägenheter aktsamma hyresgästerna riskera icke att behöva bära kostnader för inre reparationer, försorskade genom mindre aktsamma hyresgästers förvällande. Avkastningen å insatskapitalet beräknas täcka de inre reparationskostnaderna och da denna avkastning alltsedan ar 1926 utgjort 5 %, eller betydligt mera än gällande sparkasseränta, kan medlemmens merhyra på grund av den inre reparationsskyldigheten för innehavd lägenhet anses begränsad till ett belopp per ar, som motsvarar gällande sparkasseränta å insatsbeloppet.

Den centraliserade förvaltningen av S. K. B:s relativt stora fastighetsbestånd innebär också en stor gemensam besparing för medlemmarna. De egentliga administrationskostnaderna inom S. K. B. äro mycket låga och uppgingo för ar 1937 till endast omkring 3,7 % av hyresinkomsterna. Detta förhållande kan endast uppnås genom en mycket centraliserad förvaltning.

S. K. B:s bruttohyror för ar 1937 utgjorde 7,0 %, å hela den ursprungliga fastighetskostnaden. Denna låga siffra torde vara ganska enastående inom fastighetsförvaltningen i huvudstaden, helst som den inbegriper full förräntning även av det av medlemmarna själva i fastigheterna investerade kapitalet, avskrivning å byggnaderna, amortering å sekundärkrediten, samt dessutom avsättningar för förnyelse och till fonder.

De närmaste byggnadsplanerna.

Den alltifjämt ökade anslutningen till föreningen av nya medlemmar ställer föreningen inför uppgiften att anskaffa ytterligare bostadslägenheter, eller med andra ord att bygga nya hus.

De närmaste byggnadsplanerna avse uppförandet av tvenne fastigheter i kvarteren Ragen och Axel å Södermalm. Dessa kvarter äro belägna a södra sidan av Ringvägen och gränssar å kortsidorna till Rag-, Timotej- och Vickergatorna. Båda fastigheterna beräknas vara färdiga för inflyttning under ar 1939.

Byggnaderna uppföras i sex våningar och förses med hissar. På grund av i stadsplanbestämmelserna för kvarterens bebyggande intagen föreskrift om att bostadslägenheterna i husen skola så placeras att i varje lägenhet minst ett rum har tillgång till direkt solbelysning från sydligt väderstreck, har ett förhållandevis stort antal 3-rumslägenheter inrymmts i fastigheterna. Vardera fastigheten skall salunda innehålla 10 lägenheter om 3 rum och kök, 21 lägenheter om 2 rum och kök samt 24 lägenheter om 1 rum och kök, jämte några butiker i bottenvåningen.

Standardutrustning är centralvärme och varmvatten, rymliga diskbord av rostfri stålplåt och emailjerade gasspisar i köken, samt badrum i alla lägenheter. Balkonger till alla lägenheter utom till tvenne lägenheter belägna i bottenvåningen — till 3-rumslägenheterna två balkonger -- förhöja lägenheternas trivsamt, och möjliggöra för de boende att tillgodogöra sig sol och luft. I de högre våningarna erhålles en hänförande utsikt antingen över staden eller över de blanande skogklädda höjderna söder om Hammarbykanalen.

Kommunikationerna äro de bästa. Spårvägslinje 4 och busslinje 51 gå omedelbart förbi, båda med hållplatser mitt för fastigheterna. Busslinjerna till de södra förorterna samt busslinje 51 ha ändstationer i närheten, där också tunnelbanan Slussen--Emskede--Örby löper fram.

För barnens skolgång är väl ordnat. Katarina Realskola är belägen nära intill, och en ny folkskola har just nu uppförts i ett intilliggande kvarter.

SPECIFIKATION ÖVER FASTIGHETERNA JULI 1938.

Förvaltnings- enhet	Byggs- nadsår	Antal bostadslägenheter				Antal bost- eld- städer	Antal butiker o. dyl. lokaler	Summa eld- städer	Ursprunglig fastighets- kostnad	Bokförings- värde	Taxerings- värde	
		3 r. o. k.	2 r. o. k.	1 r. o. k.	En- kelt.							Summa
Motorn	1917—25	8	111	251	29	399	896	9	919	5,632,352:59	4,529,265:—	4,631,000:—
Vingen	1919—21	—	15	57	8	80	167	—	167	1,314,793:06	848,157:03	940,000:—
Bälgen	1918	—	8	46	14	68	130	2	136	609,649:32	429,785:—	512,000:—
Svetsaren	1925	—	20	26	—	46	112	5	130	699,462:14	647,330:—	815,000:—
Assjan	1926	—	17	34	13	64	138	2	146	817,246:15	774,485:—	900,000:—
Munin	1926	—	14	27	5	46	103	2	108	597,835:82	565,490:—	650,000:—
Vale	1927—28	—	53	93	21	167	376	9	401	2,215,293:73	2,109,120:—	2,280,000:—
Glöden	1927—29	—	39	175	5	219	474	10	495	2,885,277:28	2,733,370:—	2,990,000:—
Ryssjan	1928	—	15	23	2	40	94	—	94	550,584:85	527,000:—	600,000:—
Bergsfallet	1930	—	34	110	5	149	330	3	336	2,063,350:18	1,992,880:—	2,200,000:—
Göken	1931—32	—	31	103	—	134	299	5	312	1,947,127:25	1,888,685:—	2,100,000:—
Träslottet	1931—33	—	27	169	5	201	428	4	443	2,635,516:53	2,576,455:—	2,800,000:—
Skalan	1933	4	33	58	5	100	239	3	250	1,563,095:40	1,537,895:—	1,700,000:—
Karlavagn B.	1935—36	—	23	115	6	144	308	6	326	2,081,800:—	2,070,315:—	2,100,000:—
Mälarpirat.	1937—38	—	36	92	—	128	292	5	307	2,074,460:46	2,074,460:46	2,110,000:—
Solsången		12	476	1,379	118	1,985	4,386	65	4,570	27,687,844:76	25,304,672:49	27,328,000:—
Summa												