



Kollektivhusföreningen KOMBO Verksamhetsberättelse 2019 - med ekonomisk redovisning

Historik

Föreningen firade i samband med årsmötet 2019 sitt 10-årsjubiléum (bildades formellt 2008). Ett flertal lokaliseringar och tänkbara projekt har diskuterats under åren. Föreningens mål har sedan starten varit att säkra ett kollektivt boende för medlemmarna

Föreningens syfte enligt stadgarna

”Föreningen ska i samarbete med Familjebostäder skapa och driva ett nytt kollektivhus i Hägerstensåsen. Föreningen strävar efter att i samverkan med andra förenkla vardagslivet och skapa en social gemenskap i den gemensamma boendemiljön. Föreningen ska verka för ett öppet och aktivt föreningsarbete och användandet av demokratiska metoder. Föreningsarbetet ska genomsyras av en medvetenhet kring kön, klass, sexualitet, funktion, ålder, etnicitet och miljö.”

Inriktning och målgrupper enligt visionsdokument är:

- **Hyresrätter för alla åldrar** nära kollektivtrafik
- Vi strävar efter **allas delaktighet** i beslut om utformning av huset
- Ett övergripande mål: enkelt att välja **ekologiskt** hållbara alternativ
- De gemensamma **middagarna och arbetsuppgifterna** utgör kärnan i samvaron
- **Alla deltar** i matlag och städlag några dagar i månaden

Under 2015 fattades ett beslut om markanvisning till Familjebostäder i Hägerstensåsen; fyra punkthus varav ett kollektivhus.

Stadsfullmäktige fattade 2017 beslut om ekonomiska ramar för projektet.

Fram till 2017 drevs ett samarbete med Boföreningen Framtiden. Sedan projektet i Hägerstensåsen konkretiserades har KOMBO beslutat att föreningen enbart arbetar för realiserande av ett kollektivhus i Hägerstensåsen.

Byggprocessen har präglats av genomgående öppen och bra samverkan med KOMBOS utsedda representanter – se mera nedan.

I november 2019 togs första spadtaget för byggandet av vårt hus. Tyvärr är det två år försenat, mestadels på grund av lokala överklaganden av planer, bygglov mm.

133 nya medlemmar har tillkommit under 2019. 345 medlemmar betalade årsavgiften.

Medlemsmöten

Under verksamhetsåret har vi genomfört fyra medlemsmöten. Anledningen till att det sista medlemsmötet hölls i januari 2020 är att tidplan, preliminära hyror och resultat av enkät till medlemmar, blev klart först i december 2019.

Medlemsmöten under verksamhetsåret:

- 190309 Årsmöte och ny styrelse
- 190527 Medlemsmöte – redovisning av slutliga ritningar, lägenhetsfördelning, kök, gemensamma lokaler och utrymmen.
- 190922 Medlemsmöte/Information och samråd med Svea Bostad AB ang framtida projekt – ej protokollfört
- 200126 Medlemsmöte – redovisning enkät, diskussion av nya stadgar när vårt hus blir färdigt, diskussion av köregler samt tidplan.

Styrelsens arbete

Styrelsen har bestått av följande – av årsmötet utsedda personer:

Anders Törnqvist Ordförande/ledamot Firmatecknare
Svetlana Tutanova Kassör/ledamot Firmatecknare
Mette Kjörstad Sekreterare/ledamot
Ania Janerud Ledamot
Marita Haaga Ny Ledamot (Suppleant)
Ulla-Britt Starck Suppleant
Åse Tangen Suppleant
Judith Rodriguez Romero Suppleant
Ronja Liljedahl Suppleant

Alla ledamöter är nya förutom Judith som varit med tidigare år.

Talejeh Nasiri avgick redan i våras av familjeskäl. Marita Haaga har gått in som ordinarie ledamot.

Judith Rodriguez Romero har av familjeskäl inte deltagit sedan oktober 2019.

Utöver ovan nämnda medlemsmöten har styrelsen haft totalt 9 protokollförda möten, varav två halva arbetsdagar.

Styrelsemöten under verksamhetsåret:

- 190320 Konstituerande möte med utseende av funktioner och firmatecknare.
- 190406 Möte om studiecirkelplanering, planering inför samtal med Familjebostäder om arkitektur
- 190428 Arbetsdag med planering av verksamheten, prioritering och rollfördelning. Huvudinriktning att få fram tidplan för inflyttning, slutförande av arkitektgruppens arbete samt uppdatering av medlemsregister.
- 190520 Förberedelse medlemsmöte, ritningar
- 190615 Extra styrelsemöte – formalia efter medlemsmöte
- 190819 Studiecirklar och genomgång av organisationsgruppens regler för kö mm
- 191021 Planering första spadtag, slutliga krav på fysisk utformning/ritningar
- 191117 Slutligt godkännande av ritningar, planering enkät och medlemsmöte (flyttat från planerat styrelsemöte den 7 november 2019)
- 200114 Genomgång av enkät, förberedelser medlemsmöte och förberedelse årsmöte
- 200303 Genomgång verksamhetsberättelse 2019 och verksamhetsplan 2020.

Samverkan med Familjebostäder

- via referensgruppen och med arbetsgruppen - arkitektur och miljö

Anders Törnqvist och Elin Persson utsågs vid det konstituerande styrelsemötet till kontaktansvariga med Familjebostäder. Referensgruppen utgörs av Anders Törnqvist, Mette Kjörstad, Elin Persson samt Ingela Blomberg, som adjungerad.

Arkitekturgruppen har under året slutfört detaljerna i det fleråriga arbetet. Under året har frågor om inflyttning, köregler, standard etc. hanterats vid möten med projektledaren Michael Hassel och Johan Eklöf, Familjebostäders kontaktperson med Kombo.

Som en bakgrund kan nämnas att upphandlingen av byggtreprenaden pågick från maj 2017 och avslutades i december 2017 då Familjebostäder tecknade avtal med Skanska som totalentreprenör för byggandet av hela projektet.

Ingela Blomberg och Elin Persson har skrivit en kort sammanfattning av funktionsplanering och nyckelfrågor i processen för att finna ett optimalt kollektivt boende. Båda har deltagit i Arkitekturgruppens omfattande arbete i KOMBO.

I KOMBOS arkiv finns nu dokumenterat steg för steg hur Arkitekturgruppens omfattande arbete (flera tusen timmar) växt fram till det resultat vi nu ser.

Den som är intresserad kan begära handlingar från styrelsen. Typprogrammet kan laddas ner här: <http://kollektivhus.se/lasvart/typprogram-for-kollektivhus/>.

I början av augusti 2019 var de sista överklagandena slutbehandlade och projektering/byggnation kunde omförhandlas. Två års försening och stora tillkommande kostnader skulle kunnat ge orimligt höga nivåer för hyrorna i vårt hus. Referensgruppen har tryckt på för att försöka få till stånd investeringsbidrag (som medger maximalt 1550 kronor/kvadratmeter i byggkostnader) och andra åtgärder för att inte vårt hus ska belastas av åtskilliga miljoner i fördyrning.

I december fick vi preliminära hyresnivåer - baserade på cirka 2 100 kronor/kvadratmeter. Tillkommande kostnader p g a bland annat förseningar och överklaganden är då borttagna från vårt hus.

Vi fick också besked om att glasväggar i tvåorna beviljats utan kostnader för våra hyresgäster.

Tisdagen den 5 november 2019 togs slutligen det första spadtaget vid en ceremoni på byggplatsen där styrelsen deltog. Sprängningar hade visserligen redan utförts men politiker, projektörer, byggare och KOMBO, var alla lättade över att bygget nu var igång.

Generella regler för hyresgäster i Familjebostäders fastigheter och bilder på standard i nyproduktion kan läsas på

<https://www.familjebostader.com/uthyres/bostader/bo-i-hyresratt-hos-oss/>.

Vissa avvikelser kan förekomma då vårt hus är ett kollektivhus.

Förutom granngemenskapen blir den stora fördelen med vårt kollektivboende de stora gemensamma ytorna; takterrasser, gästrum, eget kök och matsal, lektrum, samlings-/hobbyrum, mm.

I hyran ingår 8,5 kvadratmeter av de gemensamma ytorna plus två stora takterrasser med vidsträckt utsikt över stad och t o m vatten.



Arbetsgruppen organisation och förvaltning

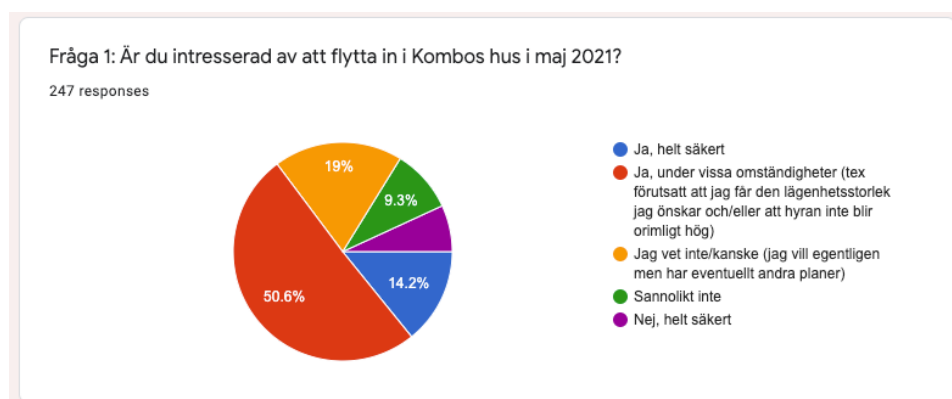
Vid Kombos medlemsmöte den 25 nov 2018 presenterades "Organisationsgruppens förslag till ett kösystem" och diskussionen fortsatte om utformningen av den interna och externa kön. Medlemsmötet uppdrog arbetsgruppen att arbeta vidare med förslaget.

Detta har gjorts via mail och vid ett möte som organisationsgruppen genomförd den 3 december 2019.

Förslaget diskuterades sedan åter vid medlemsmötet i januari 2020.

Intresse-enkät

Som underlag för uppdatering av medlemmars vilja och möjlighet att kvarstå i vår kö genomförde styrelsen en enkät under vintern. Resultatet blev följande i sammandrag:



Referensgruppens påtryckningar på Familjebostäder gav också resultat att vi i januari fick preliminära hyresnivåer som kunde jämföras med de "smärtgränser" som hade angetts i enkäten.

Lägenhetsstorlek	Antal lägenheter i huset	Antal personer som uppgivit att de önskar bo i denna lägenhetstyp som förstahandsval	Beräknad ungefärlig hyra	Antal personer som uppgivit att de är beredda att betala den hyran för denna lägenhetstyp
1 rok 26,5 kvm	7	31	8 000	27
1 rok 45,5 kvm	1	51	10 000	26
2 rok 60 kvm	12	67	12 000	37
3 rok 73,5 kvm	7	82	14 000	30
4 rok 90,5 kvm	6	42	16 000	19
	33			

Information och kommunikation med medlemmar:

Under året har hemsidan uppdaterats med ritningar;
<http://kollektivhuskombo.se/viktiga-dokument/>

frågor och svar;
<http://kollektivhuskombo.se/fragor-och-svar/>

samt förtydligande kring medlemsinformation:
<http://kollektivhuskombo.se/bli-medlem/>

Styrelsen har regelbundet skickat ut medlemsutskick till alla medlemmar. Förutom inbjudan till medlemsmöten och utskick av protokoll därefter, har medlemmarna också fått information om fortskridandet av bygget, inkl bilder, information om hyresnivåer, tidningen Bo Tillsammans, regler kring medlemskap och tips och uppmaningar att gå på öppet hus i andra kollektivhus.

I augusti skickades en enkät kring intresse för att gå studiecirkel ut.

I september lät sig styrelsen intervjuas av en lokaltidning. En artikel om KOMBO publicerades som bidrog till den stora ökningen av medlemmar.

Ökningen kom sig också av att Familjebostäder under hösten haft stora banderoller uppe vid Hägerstensåsens tunnelbana där information om KOMBO stått inkl länk till hemsidan.

Under året har styrelsen också ägnat tid åt intern administration så som underhåll och uppdatering av medlemsregistret, välkomstutskick till alla nya medlemmar, genomgång av betalningar av medlemsavgifter etc.

Studiecirklar

En studiecirkel genomfördes under våren /hösten 2019 i samarrangemang med Boföreningen Framtiden, som leddes av Peter Bylund och Ingela Blomberg, med åtta deltagare. Studiebesök gjordes på kollektivhusen Prästgårdshagen i Älvsjö, Södra station, Dunderbacken samt Färdknäppen.

Ytterligare en studiecirkel genomfördes hösten 2019, denna gång i KOMBO:s egna regi. Studiecirkeln hade tre träffar, varav två på kollektivhuset Färdknäppen och en på Kollektivhuset Södra Station. Färdknäppen är ett kollektivhus "för andra halvan av livet", dvs utan hemmavarande barn, medan Södra Station är för alla åldrar.

Utöver cirkelledaren Mette Kjörstad och representanter från styrelsen deltog ett tiotal personer i studiecirkeln. Som studiematerial hade vi boken "Gemenskap och samarbete", lättläst och givande.

Första träffen pratade vi i mindre grupper, en grupp ägnade sig åt "mat i Kombohuset", en grupp pratade om hur hantera konflikter eller kränkningar, och den tredje gruppen pratade organisationsformer.

Den andra träffen tittade vi på ritningarna på huset och diskuterade runt det samt om den första hälften av studieboken.

Den sista träffen på Södra Station hade temat "boendekultur" efter kapitlet i boken, och vi fick höra om hur Södra Station samverkar med grannar i samma kvarter.

Ekonomisk berättelse 2019 – med medlemmar

KOMBO är en ideell förening med begränsad ekonomisk verksamhet. Redovisningen omfattar en summering av de transaktioner och ändamål som styrelsen/kassören hanterat. Detta bokslut omfattar kalenderåret 2019. Föreningen har använt Nordea som bank. (Alla belopp i svenska kronor.)

Ingående saldo	2019-01-01		58 563,23
Inkomster			
2019-01-01-2019-12-31	Medlemsavgifter		34 600¹
2019-03-19	Kontant försäljning bok – studiecirkel		160
2019-11-18	dito		480
2019-11-25	dito		320
		Summa inkomster	35 560
Utgifter			
	Årsavgift Nordea		1 100
	Lokalhyra möten		1 913
	Medlemsavgift Kollektivhus.NU		500
	Utlägg/fika/mat årsmöte m fl möten		4 874:50
	Årsavgift hemsida		139
	Inköp böcker för studiecirkel		5 600
		Summa utgifter	14 126,50
Resultat	Inkomster – utgifter	Årets överskott	21 433,50
	Ingående saldo plus resultat		79 996,73
Utgående saldo	Enligt saldo bankkonto Nordea 2019-12-31		79 996,73

Föreningen har begränsade åtaganden. Styrelsen vill tacka bl a Kollektivföreningarna Färdknäppen och Sjöstaden för generöst upplåtande av möteslokaler.

Styrelsens arbete har huvudsakligen byggts på ideella insatser med minimala utlägg.

Intäkterna från medlemsavgifter uppgick till 34 600 kronor. Detta motsvarar 343 betalda årsavgifter – 100 kronor – och två avgifter à 150 kronor. (100 kronor kommer att återbetalas). Under året har 133 nya medlemmar tillkommit.

Stockholm i februari 2020

Svetlana Tutanova

Kassör

¹ 3x300,230x100, 52x200, 2x150 (vissa har betalat för flera kalenderår)

Stockholm den 3 mars 2020
Styrelsen för Kollektivhusföreningen Kombo

Anders Törnqvist
Ordförande

Mette Kjørstad
Sekreterare

Svetlana Tutanova
Kassör

Ania Janerud

Ronja Liljedahl

Åse Tangen

Marita Haaga

Ulla-Britt Starck

(Judith Rodriguez har avgått och ej varit delaktig i denna redovisning.)