

Års- och hållbarhetsredovisning

2023

Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING



18

Hållbarhetsredovisning



12

Evighetsförvaltning
med toppkvalitet



9

Nyproduktion med
ambitioner



15

Engagerad förening



38

Förvaltningsberättelse

Innehåll

4	Om SKB	38	Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning*	64	SKBs fastigheter
6	Vd-ord	39	Förvaltningsberättelse	65	SKBs fastighetsbestånd
7	Ordförandeord	45	Möjligheter och risker	68	Fastighetsförteckning
9	Nyproduktion med ambitioner	48	Resultaträkning	74	Fastighetsbeteckningar och adresser
12	Evighetsförvaltning med toppkvalitet	48	Balansräkning	76	Förtroendevalda
15	Engagerad förening	49	Eget kapital	76	Fullmäktige
18	Hållbarhetsredovisning**	50	Kassaflödesanalys	78	Hyresutskottets verksamhetsberättelse
20	Sund ekonomi	51	Redovisningsprinciper	79	Valberedningens verksamhetsberättelse
21	Ansvarsfull samhällsbyggare	52	Noter	80	Styrelse
22	Grönt ansvar	58	Femårsöversikt	81	Revisorer
24	Våra medarbetare	60	Nyckeltalsdefinitioner och andra begreppsförklaringar	82	Ledningsgrupp
26	Vårt hållbarhetsarbete	61	Förslag till disposition av årets resultat		
28	Hållbarhetsupplysningar	62	Revisionsberättelse		
35	GRI-index				
37	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten				

*Den legala årsredovisningen utgörs av Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning på sidorna 38–61.

**Hållbarhetsrapport enligt ÅRL återfinns under Hållbarhetsredovisning på sidorna 18–37.

SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Adress Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma, Sverige **Webbplats** skb.org **Mejl** skb@skb.org **Telefon** 08-704 60 00 **Produktion** SKB i samarbete med Oxenstierna Kommunikation **Grafisk form** Oxenstierna Kommunikation **Omslagsbild** Konstverket Marsh Grass – Aphrodisiac i en av entréerna i kvarteret Lysosomen i Hagastaden, byggnadsår 2019–2023. Foto baraBild.se. **Bilder** SKB 2, 10, 16, 18, 25. Jon Buscall 2, 12, 20. baraBild.se 2, 6–9, 13, 15, 21–25, 38, 64, 67, 80–83. Karl Nordlund 10. Brunnberg & Forshed Arkitektkontor 11. Kjellander Sjöberg Arkitektkontor 11. Karin Alfredsson 13, 57, 67. I privat ägo 17. Karin Nyman 19. **Kartor** Stadskartan 68–73. **Tryck** Åtta.45. **Publiceringsdatum** 2 april 2024.

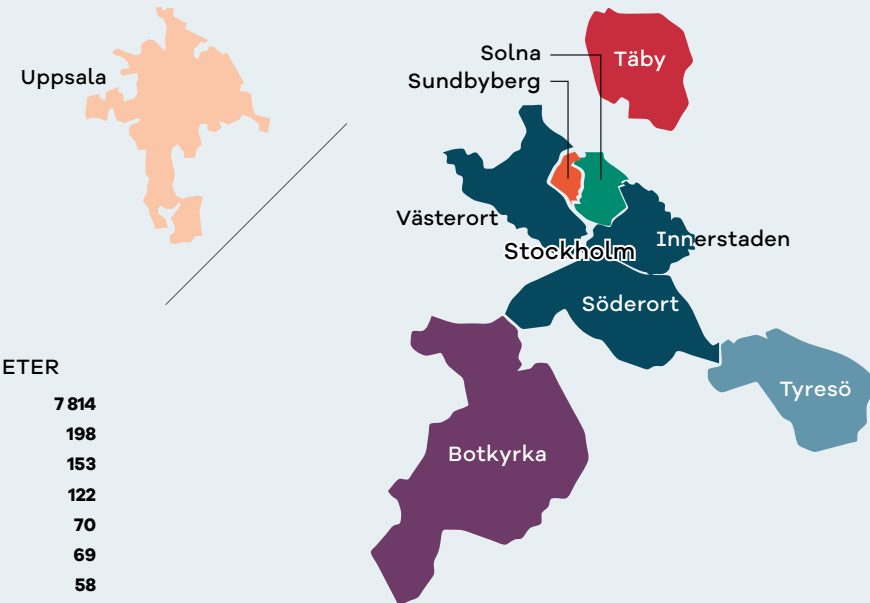


Stockholms största privata hyresrättsaktör

SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, är en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut lägenheter till medlemmarna för permanent boende. Vi är Stockholms största privata hyresrättsaktör och bidrar genom vår upplåtelseform till en större variation i regionens bostadsutbud.

Föreningen grundades 1916 och under de 107 år vi funnits har vi byggt med kvalitet och aldrig sålt ett enda hus. Vi har fastigheterna kvar för all framtid och kallar detta för evighetsförvaltning.

SKB är not-for-profit, vilket innebär att det finansiella överskottet återinvesteras i verksamheten för fortsatt utveckling, nya bostadsprojekt och underhåll av befintliga fastigheter. Vi arbetar hela tiden aktivt med att söka ny mark för att bygga fler kooperativa hyresrätter åt dagens och framtidens medlemmar. ■



Vi skapar rum för gott – och alla

Verksamhetsidé

SKB ska bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna för permanent boende.

Vision

SKB gör intryck och är en förebild för kvalitet och platsens utveckling.

Med det menar vi att SKB ska vara en eftertraktad samarbetspartner och ledande aktör med efterfrågad kunskap. Att vi är en trygg, långsiktig och väletablerad förening som erbjuder en unik boendeform – den kooperativa hyresrätten. Vi levererar hög 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

SKBs verksamhet bygger på en kooperativ värdegrund som präglas av öppenhet, rättvisa och möjlighet att påverka. Vi vill göra gott genom att bidra med ekonomisk, miljömässig och social nytta både för våra medlemmar och för samhället.

SKBs kärnvärden

Kärnvärden leder oss i den dagliga verksamheten och beskriver vad vi som organisation gemensamt tycker är viktigt.

- Aktiv
- Hållbar
- Affärsmässig

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning, mkr	907	841	812
Driftnetto, mkr	431	423	413
Årets resultat, mkr	105	132	146
Skulder, mkr	4 772	4 450	4 378
Eget kapital, mkr	4 092	3 917	3 691
Balansomslutning, mkr	8 864	8 368	8 069
Investeringar, mkr	669	449	594
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	2,3	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	6,7	8,5
Synlig soliditet (bokfört värde), %	46,2	46,8	45,7
Antal anställda per 31/12	146	140	140
Antal medlemmar	93 155	92 792	92 100
Antal lägenheter i färdigställda fastigheter	8 484	8 355	8 237
Yta bostäder, kvm	596 961	588 256	579 655
Yta lokaler, kvm	48 181	47 373	47 427
Antal registerfastigheter	148	147	146
Antal lägenheter under nyproduktion	381	433	242
Marknadsvärde (färdigställda fastigheter inkl oexploaterad mark), mkr	26 084	27 989	29 186

148

fastigheter i regionen

8 484

kooperativa hyresrätter

1 257

lägenheter som beräknas byggstarta fram till år 2031

93 155

medlemmar

146

medarbetare

Att bo i kooperativ hyresrätt

SKBs boendeform, den kooperativa hyresrätten, kan beskrivas som ett mellanting mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. För att få bo i en kooperativ hyresrätt hos SKB krävs medlemskap i föreningen, som äger lägenheterna och hyr ut dem enligt en strikt turordning. Av de medlemmar som anmält intresse för en lägenhet, blir den med längst kötid erbjuden att teckna hyreskontrakt.

Den som blir medlem i SKB betalar vid inträdet en årsavgift för medlemskapet och gör en första delbetalning på den obligatoriska medlemsinsatsen. Medlemmen fortsätter sedan att göra årliga delbetalningar tills full medlemsinsats har uppnåtts. När hyreskontrakt tecknats används denna summa som grund till en upplåtelseinsats för lägenheten. Upplåtelseinsatsen återbetalas vid utflyttning.

Eftersom föreningen äger lägenheterna kan en medlem varken köpa eller sälja bostaden. Hyrorna sätts av styrelsen i samråd med SKBs hyresutskott, där både köande och boende medlemmar är representerade.

Som medlem i SKB finns möjlighet att engagera sig i föreningen på olika sätt och på olika nivåer, i allt från styrelse och fullmäktige till det lokala kvartersrådet eller den digitala medlemspanelen. ■

Vi bygger smart och långsiktigt

INGRID GYLLFORS VD

2023 blev ett år då många bostadsföretag trampade på bromsen och stoppade nya bostadsprojekt på grund av ökade byggkostnader och kraftigt stigande räntor. Samtidigt är bristen på lägenheter fortsatt stor och allra värst är det i huvudstadsregionen. SKB drivs som en kooperativ hyresrättsförening och tack vare vår upplåtelseform och sunda finanser har vi kunnat fortsätta bygga enligt plan.

Att ha medlemmar som vill engagera sig i föreningen värnar vi om. Därför driver vi utvecklingsprojektet ”Levande förening i förändring” och har bland annat utbildat unga köande medlemmar inom styrelsearbete, haft workshop kring våra olika roller och startat en referensgrupp för köande medlemmar.

Under 2023 har vi antagit nya stadgar som ger oss bättre finansiella förutsättningar framåt. Vi har även inlett steg två av stadgeändringarna med fokus på digitala nomineringar och val av förtroendevalda samt förenklingar i vår uthyrningsprocess.

Hållbara val tillsammans

Att vara en förening med 93 000 medlemmar ger stora möjligheter att bidra inom viktiga områden. Det gillar vi inom SKB. Sedan ett par år har vi något vi kallar för ”Grönt boende”, med ett nytt utvecklingsområde varje år. Under 2023 satsade vi på att

tillsammans med våra medlemmar minska energianvändningen och det vi lyckats allra bäst med är att använda mindre varmvatten. Under 2024 är temat att minska avfallet och öka återbruket. Jag ser fram emot att se vad vi gemensamt kan åstadkomma.

Hög närvaro i våra områden

De som bor i SKB känner sina grannar och säger hej till varandra mer än andra. Det är en av grundbultarna för att känna sig hemma och trygg i sin bostad. Med tryggheten i fokus har vi trygghetsinventerat våra kvarter och även trygghetscertifierat flera av dem. Det är ett arbete där vi går i bräschen.

Att ha hög närvaro i våra områden är ett annat av SKBs signum. När våra fastighets-skötare, utemiljögrupp, drifttekniker och hantverkare arbetar i våra fastigheter så bidrar det inte bara till att vi förvaltar och känner fastigheterna väl, vi lär också känna



medlemmarna som bor hos oss.

För att kunna ge vår fina utemiljö extra omsorg och säkra tillväxten med kommande talanger anställer vi varje sommar ungdomar som ofta får sin första arbetslivserfarenhet

”Under 2023 tog vi in nära 80 sommarjobbare. För ett företag med knappt 150 anställda är det ett stort åtagande.”

hos oss. Under 2023 tog vi in nära 80 sommarjobbare. För ett företag med knappt 150 anställda är det ett stort åtagande. Och de gör verkligen skillnad i våra områden. Nu har vi också startat lärlingsprogrammet SKB Academy. Här får några ungdomar utbildning varvat med praktik med möjlighet att bli våra framtida fastighetsskötare.

Vi bygger om och bygger nytt

Som fastighetsägare måste vårt fokus vara att både underhålla befintliga fastigheter och att bygga nytt. Till exempel har stambytesprojektet i våra kvarter i Tensta fortsatt under 2023, samtidigt som ett antal mindre underhållsprojekt skett.

Att även i svårare ekonomiska tider kunna hålla uppe byggandet är en utmaning för alla, även SKB. Att skapa nya bostäder för våra medlemmar är vår drivkraft och under året startades två nya projekt som vi haft markanvisningar för under många år. Det är kvarteret Ananasen på östra Södermalm och vårt första kvarter på Värmdö, Modellören i Gustavsbergs hamn. Minst lika roligt som att ta spadetag är det att inviga nya kvarter. Det gjorde vi i Hagastaden, där kvarteret Lysosomen lade till en ny årsring för SKB ett stenkast från våra första kvarter där allting började för 107 år sedan.

Ordförandeord

CHARLOTTE AXELSSON ORDFÖRANDE

”Den externa finansieringen av nyproduktionen sker med ”gröna” lån.”

När vi bygger nya fastigheter belånar vi dem på en måttlig nivå eftersom en hög belåningsgrad skulle göra oss sårbara för omvärldsförändringar. Den externa finansieringen av nyproduktionen sker med ”gröna” lån.

2024 – ett utmanande år

När 2024 nu står inför dörren så är det med förhållandevis höga räntor, stigande taxebundna kostnader, ökande bostadsbrist för unga, klimatförändringar och en omvärld som känns utmanande både här hemma och globalt. Det kräver att vi på SKB fortsätter att vända på alla stenar för att utveckla vår verksamhet framåt. Något mina kollegor och jag är väl rustade för.

Jag vill avsluta med att tacka våra medlemmar, styrelse, förtroendevalda, finansärer och samarbetspartners samt inte minst mina utmärkta kollegor för ett bra 2023. ■

1. Vad var det viktigaste som hände för SKB som förening 2023?

Det ska vara lustfyllt och enkelt att engagera sig inom SKB, både för de som bor hos oss och de som ännu inte gör det. Vi har under året både startat upp nya aktiviteter i föreningen och vidareutvecklat våra samarbetsformer. Jag tänker till exempel på kvartersrådsdagen, ökad dialog med kvartersråd och förtroendevalda och öppna hus på huvudkontoret. Jag tycker det är oerhört viktigt att vi lär oss av varandra i föreningen på ett informellt och otvunget sätt. Sedan är det givetvis viktigt att vi äntligen fattat beslut om första etappen av stadgerevisionen, och påbörjat nästa steg av förändringen.

2. Nu har SKB höjt medlemsinsatsen, vad kommer det att innebära för föreningen?

Det innebär fortsatt sparande till medlemsinsatsen för framför allt köande medlemmar, men också för en del hyresmedlemmar. Föreningen får ett ökat tillskott på eget kapital som behövs för våra investeringar i nya lägenheter och upprustning av gamla.

3. Vad är viktigt för en så här stor förening med tanke på utvecklingen i omvärlden?

SKB är unikt på den svenska bostadsmarknaden. Utmaningen är att förena aktivt kooperativt ägande med arbetssätt som affärsmässigt fungerar i en turbulent omvärld. Sen gäller det att regelverk – jag tänker då på den lagstiftning som reglerar kooperativ hyresrätt och ekonomiska föreningar och på våra egna stadgar – fortsätter att utvecklas så att de fungerar lika bra i fortsättningen som de gjort i 107 år.

4. Vad ser du fram emot 2024?

Jag ser fram emot många saker. De dialogforum vi ska ha kring kommande stadgerevision ligger mig varmt om hjärtat. Likaså att ta fram SKBs strategiska plan för 2025–2027. Och inte minst att få öppna upp vårt nya kvarter i Kista i slutet av året. ■



Tre målområden i affärsplan 2022–2024

SKB har en tydlig verksamhetsidé, en stabil ekonomi, ett välskött fastighetsbestånd, kunniga medarbetare och engagerade medlemmar. Föreningen fortsätter att bygga nytt, bygga om och hyra ut kooperativa hyresrätter med en unik långsiktighet. Med ett synligt SKB, ett gott anseende och en verksamhet som genomsyras av hållbarhet och nya digitaliseringsprocesser finns tre målområden i affärsplanen 2022–2024.

**NYPRODUKTION
MED AMBITIONER**

**EVIGHETS-
FÖRVALTNING MED
TOPPKVALITET**

**ENGAGERAD
FÖRENING**

SKBs senast färdigställda kvarter Lysosomen i Hagastaden.
Byggnadsår: 2019–2023

Allt fler bor praktiskt och vackert hos SKB

NYPRODUKTION MED AMBITIONER

SKBs nybyggnation fortgår för att vi ska kunna erbjuda boende till allt fler medlemmar, och 2023 blev ett rekordår för antalet lägenheter under produktion. Vårt nya projekt i Hagastaden stod klart och inflyttning skedde i 128 centralt belägna bostäder.

På en i övrigt avvaktande byggmarknad kunde SKB fortsätta bygga enligt plan och vi hade som mest 509 bostäder under produktion samtidigt.

SKBs ekonomiska överskott återinvesteras alltid i verksamheten. Vår sunda ekonomi har gjort att vi kunnat fortsätta med nödvändiga fastighetsunderhåll och sedan många år planerade nyproduktionsprojekt. Samtidigt påverkas även SKB av stigande kostnadsnivåer.

Nyinflyttat i Hagastaden

Under sommaren flyttade medlemmar in i det nybyggda kvarteret Lysosomen vid Norra Stationsgatan, runt hörnet från SKBs allra första kvarter i Vasastan. Lysosomen består av 128 lägenheter runt en grön innergård. De varma kulörerna och vackra detaljerna på husen knyter an till färgpaletten i Stockholms äldre bebyggelse.

Ny markanvisning på Årstafältet

SKB tilldelades ytterligare en markanvisning på Årstafältet via en markanvisnings-

tävling. Vi ska där uppföra ett lågenergihus med stadsnära odling och en handelsplats med saluhall. Fastigheten kommer bland annat att byggas i trä, natursten och återvunnet material. Stockholms stads omdöme var att vårt förslag ”tar väl vara på platsens förutsättningar samt möter kraven och förväntningarna i tävlingen med råge”.

Kista, Södermalm och Värmdö

Två byggprojekt med totalt 229 lägenheter inleddes under året. På östra Södermalm bygger vi kvarteret Ananasen, och vårt allra första projekt i Värmdö kommun blir kvarteret Modellören i Gustavsberg, intill de levande, kulturhistoriska porslinskvarteren och ett stenkast från hamnen. I den nya stadsdelen Kista äng strax norr om Kista centrum har vi sedan 2022 aktiv byggnation av kvarteret Torshamn.

Ananasen och Torshamn delfinansieras av Europeiska Investeringsbanken (EIB) tack vare den långt drivna energieffektiviseringen.



Anna Pajak vid sitt konstverk *Venus' Chariot – Queen of Poison*, ett av fyra konstverk som pryder entréerna i kvarteret Lysosomen, Hagastaden.

Hedrande uppmärksamhet

Kvarteret Skrönan i Bromma nådde, efter omröstning hos allmänheten, en andraplacing i tävlingen Årets Stockholmsbyggnad. Vårt kvarter Docenten var en av fem finalister till Uppsala kommuns arkitekturpris.

Mottot för vår nybyggnation är ”praktiskt och vackert” och vi lägger stor omsorg vid detaljer som bidrar till att skapa hus att vara stolta över.

Fokus på energianvändningen

Den första energideklarationen för kvarteret Docenten i Uppsala visade att energianvändningen var 42 procent lägre än myndighetskravet för nybyggda flerbostadshus.

Docenten har täta och välisolerade ytterväggar samt ett cirkulärt energisystem, där en avloppsvärmeväxlare återvinner värmen ur vattnet från badrum och kök. Även ventilationssystemet återvinner värme i detta innovativa projekt.

MÅL 2022–2024

Nyproduktion med ambitioner

- ▶ SKB ska ha fått 750 lägenheter i markanvisning och ska ha färdigställt 600 lägenheter.
- ▶ Nyproduktionen ska ha minst 5 procent lägre hyra än genomsnittshyran i närområdets nyproduktion (utöver effekten av upplåtelseinsatsen).
- ▶ Det ska finnas en framtagen klimatavtrycksnivå för nyproduktionen.

Nyinflyttade i Lysosomen

Hur är det att flytta in i ett sprillans nytt SKB-kvarter? Vi besökte familjen Sidoli Odelfelt i deras trea i Hagastaden. »Vi trivdes direkt, det är verkligen en barnvänlig lägenhet«, säger Sofie Sidoli.

TEXT ELISABETH KROGH FOTO KARL NORDLUND

Den speciella, mättade doften av färsk och fräsch byggnation känns direkt när Johan Odelfelt öppnar dörren. Familjens lägenhet är tyst och ljus trots trafikerade gator och tät stadsbebyggelse. Här trivs Johan, Sofie och dottern Ines Sidoli Odelfelt. De tar oss ut på den rymliga balkongen som är tänkt att prunka av grönska nästa år.

Sofie och Johan sökte sig aktivt till SKB:s fastighet Lysosomen, bland annat för att få lägre hyra. Även den kooperativa samhörigheten spelade in i valet: »Här är lätt att lära känna folk». Sofie har medlemskap i SKB sedan födseln, detsamma gäller dottern Ines.

– Det har kommit upp anslag nu om kvartersråd, säger Johan. Det passar oss eftersom vi båda två är föreningsmännskor och trivs med den kooperativa delen.

– Det ska bli spännande att följa vad kvartersrådet utvecklar kring den gemensamma lokalen i huset, kommenterar Sofie.

Paret bodde redan tidigare i Hagastaden men behövde en större bostad. Den nya lägenheten är drygt åttio kvadratmeter och välplanerad, med rymliga sovrum och sällskapsdelar. Det passar Sofie och Johan som båda arbetar hemifrån mycket. Ett skrivbord finns i sovrummet men även kök, vardagsrumsdel och Ines rum funkade som arbetsytor.

Eftersom dottern håller på att skolas in på förskola passar paret även på att njuta av



området under jobbluncherna och lovordar närheten till Hagaparken, innerstadens utbud, förskolor, fritidsmöjligheter och, inte minst, den omedelbara närheten till rekreation.

– Här utanför ska en långsmal park anläggas med lekplatser och grönytor. Det kommer nog att bli jättefint när det är klart.

Parkytan ska löpa som en grön tunga genom Hagastaden, ett innovativt sätt att skapa mycket grönska och rekreation på relativt få kvadratmeter.

Samtidigt pekar Sofie mot Lysosomens innergård, som är planterad med mycket växtlighet och gångar mellan grönskan; även här finns plats för lek och vila.

– Själv är jag uppväxt i innerstaden, på Söder, säger Sofie medan Johan säger att han är van vid lantliv. Han kommer från Torö, söder om Nynäshamn.

– Hagastaden passar oss. Det är både stad och land, allt i ett!





Genomförda och pågående byggprojekt

Lysosomen

► Under året var det inflyttning i kvarteret Lysosomen i Hagastaden. De 128 nya kooperativa hyresrätterna ligger vid Norra Stationsgatans östra del. Husen är sex till tolv våningar höga och omgärdar en fin innergård. Arkitekt: Arkitema Architects.

Torshamn

► I den nya stadsdelen Kista äng strax norr om Kista centrum uppförs kvarteret Torshamn. Det blir 152 lägenheter med varierande storlekar från ett till sju rum och kök. Fasaden är av vackert rusticerat tegel. Inflyttning är planerad till början av 2025. Arkitekt: Kjellander Sjöberg Arkitektkontor.

Ananassen

► Längst ner på Bondegatan på östra Södermalm bygger SKB 153 lägenheter i kvarteret Ananassen. Kvarteret delas upp vertikalt och varje trapphus har en egen karaktär i färg och form. Beräknad inflyttning är våren 2025. Arkitekt: Brunberg & Forshed Arkitektkontor.

Modellören

► Efter en utdragen bygglovsprocess inleds bygget av SKBs första kvarter i Värmdö kommun i oktober. Kvarteret ligger mitt i de gamla porslinskvarteren vid Gustavsbergs hamn på Värmdö. Projektet omfattar 76 lägenheter och inflyttning planeras till sommaren/hösten 2025. Arkitekt: Brunberg & Forshed Arkitektkontor.

Kommande byggprojekt

Stödesjön (f.d. Valla 2), Årstafältet

► Med planerad start hösten 2025 ska SKB bygga 106 lägenheter på Årstafältet.

Skärholmsdalen

► SKB bistår Stockholms stad som ankarbygggherre och bygger 200 lägenheter fördelade på tre kvarter. Preliminär byggstart för de första 85 är 2027. De resterande 115 beräknas till 2028.

Nya Tisaren, Årsta

► Cirka 50 lägenheter planeras i anslutning till SKBs kvarter Tisaren i Årsta med byggstart tidigast 2027.

Blackeberg, Bromma

► Byggstart beräknas till tidigast 2027. Projektet omfattar cirka 120 lägenheter fördelade på nio huskroppar.

Nya Blidö, Farsta

► I Farsta ska SKB bygga cirka 160 lägenheter i närheten av vårt befintliga kvarter Blidö. Beräknad byggstart 2028.

Henriksdalsbacken, Nacka

► SKB är ankarbygggherre för utvecklingsprojektet Henriksdal i Nacka, med bland annat 450 bostäder. SKB ska bygga cirka 100 lägenheter i Henriksdalsbacken, den första etappen av projektet. Bedömd byggstart 2028.

Nya Bredäng

► 75 lägenheter i anslutning till SKBs nuvarande kvarter. Beräknad byggstart 2028.

Nya Vårberg

► 80 lägenheter ovanpå ett befintligt parkeringsgarage. Byggstart beräknas till 2028.

Eriksbergsåsen, Botkyrka

► 75 lägenheter planeras i anslutning till SKBs kvarter Skarpbrunna i Botkyrka. Byggstart tidigast 2028.

Skärgårdsskogen, Skarpnäck

► I Skarpnäck ska SKB bygga cirka 75 lägenheter i södra delen av Skärgårdsskogen. Byggstart tidigast 2029.

Nytorps gårde, Björkhagen

► Cirka 80 lägenheter ska uppföras i Björkhagen med planerad byggstart tidigast 2030.

Årstafältet

► 136 lägenheter i lågenergihus med stadsnära odling på gården samt handelsplats i samverkan med Coop Butiker & Stormarknader i entrévåningen. Planerad byggstart 2031.



Långsiktighet ger trygghet och trivsel

EVIGHETSFÖRVALTNING MED TOPPKVALITET

SKB säljer aldrig några fastigheter, utan fokuserar på att ta väl hand om dem för både nuvarande och kommande generationer. Att våra medlemmar känner sig trygga där de bor är grundläggande för oss, och tolv kvarter trygghetscertifierades under året.

Boendemiljön ska hålla hög kvalitet och vara välkommande, och som en del av arbetet med att främja våra medlemmars välbefinnande fokuserar vi även på tryggheten i våra kvarter.

Sedan 2021 är alla våra fastigheter trygghetsbesiktigade av en extern part. Resultatet från besiktningarna ligger till grund för vårt fortsatta arbete, samtidigt som den ger möjlighet till trygghetscertifiering. Under 2023 har tolv av våra kvarter trygghetscertifierats, vilket bekräftar att kvarteren uppfyller högt ställda trygghetskrav.

Genom trygghetsarbetet höjer vi vår interna kunskap. Detta tas till vara i kommande nyproduktion och förvaltning, till exempel när det gäller utformningen och skötseln av utemiljö, entréer, trapphus, källare och vindar. Även våra fastighetsskötare som dagligen utför löpande insatser i kvarteren är en viktig del av arbetet.

Viktiga och vackra utemiljöer

SKB har länge satt en ära i att utforma vackra och inbjudande utemiljöer. De är en viktig

del av trygghetsskapandet, men ger också boendet en extra kvalitet. De fina gårdarna ska inspirera till möten mellan grannar och ökat engagemang i kvarteret. Vi fortsatte under 2023 att sköta om, se över och utveckla våra utemiljöer och vi genomförde över 120 planerade underhållsprojekt.

Vi fortsatte också vår trädinventering för att utforma en långsiktig trädvårdsplan som säkerställer att vi har rätt träd på rätt plats, att träden är säkra och att de sköts om väl.

Utbildar unga

Under 2023 startade SKB Academy, där vi erbjuder unga att utbilda sig till fastighetsskötare genom att varva teori med praktiskt arbete. Målet är att ge ungdomar en chans att lära sig yrket, samtidigt som de under utbildningen är en viktig resurs för förvaltningen. SKB Academy med sina första lärlingar, breddar också föreningens rekryteringsbas. Vi behöver fler fastighetsskötare och ser gärna en god spridning gällande ålder.



Uppskattade sommarjobbare

Varje år tar SKB emot sommarjobbare som hjälper till att sköta om våra hus och gårdar. Det ger värdefull arbetslivserfarenhet för unga, och sommarjobbarna uppskattas av både medarbetare och boende. Även detta medför en möjlighet att attrahera unga medarbetare och bidrar till fler intresserade av yrket fastighetsskötare. Sommaren 2023 välkomnades 79 sommarjobbare bland 400 sökande.

Tillval möjligt för fler

Möjligheterna för boende att göra tillval i sina lägenheter utökas successivt. Vi erbjuder till exempel tidstypiska säkerhetsdörrar i samma stil som originaldörrarna i flera äldre fastigheter, och allt fler medlemmar tar vara på den möjligheten. Samtidigt fortsätter pilotprojektet med tillval av köksupprustning i ett av våra kvarter. Från slutet av 2023 erbjuder vi möjligheten att välja tillval av trägolv i vardagsrum och sovrum när linoleummattor behöver ersättas.

Kvarteret Kroken på Södermalm är nu trygghetscertifierat.

MÅL 2022–2024

Evighetsförvaltning med toppkvalitet

- ▶ Serviceindex ska vara mellan 87 och 90.
- ▶ Alla kvarter ska ha ett serviceindex över 82.
- ▶ Trygghetsindex ska vara över 88 och varje kvarter ska ha ett index som överstiger 85.

Vad är evighetsförvaltning?

Under SKBs 107-åriga historia har vi byggt kontinuerligt för att i dag ha över 8 400 lägenheter, men vi har aldrig sålt ett enda hus. Vi brukar säga att vi förvaltar våra hus för evigt. Men vad innebär det i praktiken? Vi frågade tre medarbetare på SKB som arbetar med förvaltning, nyproduktion och underhåll.

– Att inte sälja det vi bygger, att hela tiden tänka långsiktigt när vi tar hand om våra hus. Det är tilltalande, säger SKBs förvaltare Hans Thudén, när han ska beskriva vad evighetsförvaltning betyder för honom.

– Jag ansvarar för förvaltningen i våra fastigheter i Vasastan och på Östermalm, till exempel SKBs första kvarter Motorn och Vingen. De byggdes 1917–1919. För mig som förvaltare, och för de åtta fastighetsskötarna i mitt område, handlar arbetet om fastighetsskötsel men även om byggnadsvård, berättar Hans.

Eftersom SKB inte säljer något av de hus som föreningen bygger sträcker sig det långsiktiga hållbarhetsansvaret ovanligt långt. Vi värdesätter hög kvalitet, tar ett miljömässigt ansvar och vårdar våra fastigheter med stor kunskap och omtanke.

Ett livscykelperspektiv

– När vi planerar och bygger nya kvarter har vi ett livscykelperspektiv. De material vi bygger in ska hålla länge och ha hög kvalitet, exempelvis ska parketten i lägenheterna vara omslipningsbar, förklarar Jasmina Öhman, som är projektledare för nyproduktion.

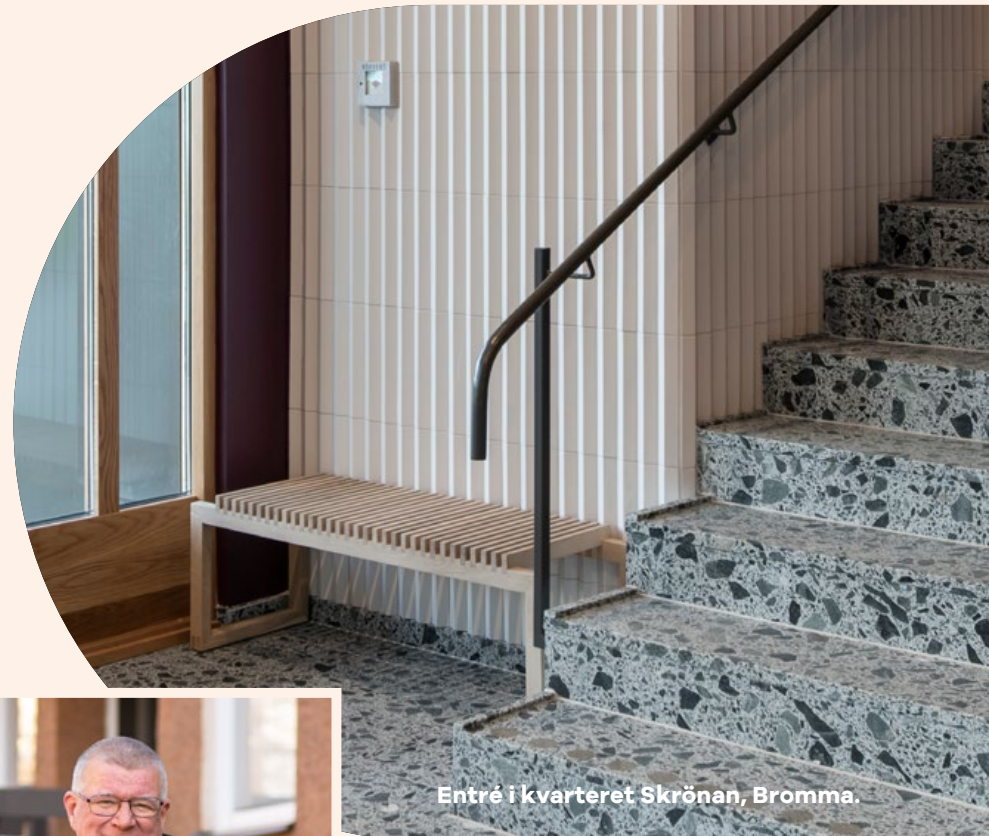
– Vi lyssnar även in förvaltarna och fastighetsskötarna och för en dialog om materialval. De har ju stor erfarenhet av material och lösningar, och vet vad som funkar och inte, fortsätter Jasmina.

Kunskap och omtanke

Renoveringar ska alltid göras med varsamhet, för att bevara det ursprungliga i största möjliga mån.

– Man kan säga att vi ser till att våra renoveringar håller hög kvalitet och därmed håller länge. Det spar både material och pengar på sikt. För att klara av det arbetar vi med underhållsplaner som beskriver vad som behöver renoveras i olika kvarter och när detta ska utföras, säger Thomas Ström, som är projektledare för planerat underhåll.

Att SKB har egna fastighetsskötare, drifttekniker och hantverkare ger mycket god kännedom om de egna husen och gårdarna. De sköts om med stor kunskap och omtanke. Eftersom våra medarbetare känner väl till fastigheterna, deras svagheter och styrkor, kan de ta hand om dem på ett bättre sätt än vad som annars hade varit möjligt.



Entré i kvarteret Skrönan, Bromma.



Thomas Ström, projektledare planerat underhåll:

– Vi arbetar ständigt med "Klimatskärmen". Det vill säga de yttre delarna av en fastighet. Tak, fasad, fönster och portar. De måste tas om hand på rätt sätt, med rätt material. Det är viktigt att karaktären på fastigheten behålls.

Delning av bilar och cyklar

Vi utökar löpande antalet bilpoolsplatser och de finns nu i 20 av kvarteren, varav nio tillkom 2023. Möjlighet att ladda elbilar ökar och finns på 333 parkeringsplatser (inklusive nyproduktion). Målsättningen är att 30 procent av alla bilplatser ska ha laddboxar 2030 och vi är på god väg.

Under året har vi också inom ramen för ett pilotprojekt skapat cykelpooler i tre kvarter. Baserat på utfallet kommer en mer långsiktig strategi att tas fram.

Fler digitala medlemmar

Boende i SKB kan anmäla fel i lägenheten och fastigheten via Mina sidor på skb.org eller till servicecenter. Under året gjordes 55 (48) procent av felanmälningarna via webben.

SKBs servicecenter tog emot 47 161 (51 441) telefonsamtal och mejl. Denna minskning kan kopplas samman med det ökade antalet felanmälningar via webben om sju procent.

90 (90) procent av mejlen som inkom besvarades före klockan 17 eller inom 24 timmar på vardagar.

Snabbt åtgärdat

Under året hanterades 39 113 (35 104) ärenden i SKBs fastighetssystem. Av dessa hade 51 (49) procent åtgärdats inom tre dagar och 70 (69) procent inom en vecka.



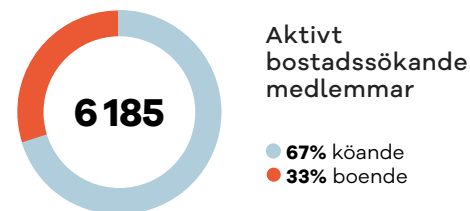
- 58% SKBs fastighetsskötare
- 22% Entreprenörer
- 13% SKBs hantverkare och drifttekniker
- 7% övrig SKB-personal

Uthyrning av bostäder och lokaler

Intresset för att hyra lägenhet inom SKB är fortsatt stort. Antalet lägenheter som publicerades under året var 992 (909)*. Till dessa gjordes 230 450 (228 359) intresseanmälningar av 10 307 (9 846) medlemmar.

Totalt skickades 60 323 (51 840) kallelser till lägenhetsvisningar vilket ledde till 14 431 (12 226) svar om fortsatt intresse att, efter visning, gå vidare till att teckna kontrakt. För de 992 (909) publicerade lägenheterna erhöles 802 (723) ”nej efter ja”, det vill säga medlemmar som trots ja efter visning, inte fullföljde processen till ett kontrakt.

Omflyttningen uppgick till 12 (11) procent.



Medlemmar som gjort minst fem intresseanmälningar under året.

Av antalet publicerade lägenheter under året gick 57 (59) procent till köande och 43 (41) procent till boende medlemmar som flyttade inom SKB. Antalet interna direktbyten var 22 (30) stycken och externa direktbyten 9 (14).

Kommersiella lokaler

SKB hyr ut 147 kommersiella lokaler på marknadsmässiga villkor. I lokalerna ryms kontor, förskolor, butiker, vård och omsorg samt restauranger. I den nyproducerade fastigheten Lysosomen i Hagastaden finns sex lokaler, varav fyra butikslokaler och två kontor. För fem av dessa har kontrakt tecknats.

Efterfrågan på butikslokaler för detaljhandel har minskat vilket avspeglar sig i både vilka verksamheter som etablerar sig och i hyresnivåerna. Lokaler som friställs görs om till bostadslägenheter när så är möjligt och under året har en lokal byggts om till bostad.

Otillåten andrahandsuthyrning

SKBs lägenheter hyrs för permanent boende till medlemmar enligt turordningen. Lägenheter som upplåts i andra hand utan föreningens tillåtelse, exempelvis till en närstående, anses vara uthyrd otillåten.

Föreningen arbetar aktivt med att motverka otillåten andrahandsuthyrning. I år ledde arbetet till att föreningen återtog 18 (28) lägenheter som återgick till SKBs bostadssökande.

Under 2023 har vi testat och utvärderat ett nytt digitalt verktyg som möjliggör en jämförelse av SKBs hyreskontrakt med folkbokföringsuppgifter. Syftet är att hitta otillåten andrahandsuthyrning och felaktiga folkbokföringar.

Lysosomen: 80- och 90-talisternas kvarter

Under våren och försommaren 2023 flyttade hyresmedlemmar in i kvarteret Lysosomens 128 lägenheter i Hagastaden. Det är 80- och 90-talisternas hus. 86 av de 128 lägenheterna hyrdes ut till medlemmar födda på 1980- och 90-talen.

70 av 128 medlemmar har turordning från 1990-talet. 61 av medlemmarna flyttade från annan SKB-lägenhet, som därmed kunde erbjudas andra medlemmar. Yngst var 26 år och äldsta 82. Medelålder var 41 år och medianålder 35. Snitthyran i fastigheten var vid inflyttning 2 300 kr/kvm och år.

Lägenhetsstorlek	Medelålder	TURORDNING		
		Genomsnittlig	Kortast	Längst
2 rum och kök	35	1992	1997	1966
3 rum och kök	40	1991	1999	1984
4 rum och kök	50	1984	1991	1974
5-6 rum och kök	49	1984	1991	1978

*I antalet publicerade lägenheter ingår inte överlåtelse, byten och lägenheter som hyrts ut via Uppsala Bostadsförmedling.

Levande förening som utvecklas

ENGAGERAD FÖRENING

SKB är en levande förening som förändras och utvecklas. Många föreningsaktiviteter omfattar kompetensutveckling och nätverkande som stärker medlemmarnas engagemang. Under året har relationsskapande, bemötandekultur och värdskap varit viktiga teman.



SKB är en förening med stora möjligheter till deltagande och dialog. Medlemmarnas engagemang är stommen i verksamheten och avgörande för föreningens framtid. Under 2023 har fokus för föreningsarbetet legat på att stärka en kultur av samsyn och förståelse, vilket medverkar till både trivsel och intresse för utveckling. Goda relationer är viktiga såväl mellan medlemmarna som mellan medlemmar och SKBs medarbetare.

Bemötandekultur lyfts i SKB

För att betona värdet av ett positivt bemötande påbörjades under året en utbildning av medarbetare i förvaltningsorganisationen på temat bemötandekultur. Målet är att vidareutveckla relationerna inom föreningen i stort.

Ökad närvaro i kvarteren

I SKB finns en omsorgsfullt utformad parlamentarisk process, och kvartersråden är det forum för inflytande som är närmast de boende. I kvarteren väljs representanter

för de boende till fullmäktige, som är SKBs högsta beslutande organ. Kvartersråden är också en viktig länk mellan medlemmarna och SKBs förvaltning.

Under 2023 har representanter från SKB ökat sin närvaro på kvartersmötena. En av förhoppningarna bakom den ökade närvaron är att fånga upp aktuella frågor och uppmuntra fler medlemmar att engagera sig i föreningen. Olika röster behöver höras för att skapa bredd och dynamik i den demokratiska processen.

Hållbarhetsambassadörer förnyar

Allt fler kvartersråd har fått tillskott med rollen hållbarhetsambassadör. De bidrar till att öka medvetenhet och delaktighet i lokala hållbarhetsfrågor i kvarteret och genomför aktiviteter kring hållbarhet. Läs mer på sidan 19.

Värdskap på årets föreningsstämma

Innan årets ordinarie föreningsstämma inleddes gjordes nedslag i SKBs samhälls-

engagemang. Läxhjälpen presenterade sin verksamhet och SKB berättade om hur vi varje sommar bidrar till att ge unga arbetslivserfarenhet genom sommarjobb.

Därefter genomfördes föreningsstämman planenligt. Som brukligt togs beslut i årsmötesärenden. Därefter valdes två nya styrelseledamöter samtidigt som tre avtackades. 32 inkomna motioner behandlades.

Föreningsstämman arrangerades med betoning på det goda värdskapet och bemötandet med olika kringaktiviteter för att också underlätta nätverkandet mellan deltagarna.

Stadgeändring beslutad vid extrastämma

Under flera år har förändringar av föreningens stadgar förberetts genom en omfattande process. Efter att både ordinarie föreningsstämma och en extra föreningsstämma behandlat frågan under året fattades beslut att genomföra förslaget.

Förändringarna innebär bland annat att:

- medlemsinsatsen (tidigare kallad bosparande) höjs från 20 000 kr till 30 000 kr.
- den lägsta upplåtelseinsatsen höjs till 30 000 kr.
- emissionsinsats tas bort, eventuella medel överförs till medlemsinsatsen.

De nya stadgarna gäller från den 1 januari 2024. Nästa steg för stadgeändringen har påbörjats och omfattar bland annat förslag om ändrade regler vid uthyrning samt digitala val.

Unga introduceras

Under hösten hölls en styrelseutbildning för unga medlemmar. Utbildningen gav deltagarna möjlighet att bygga nätverk, samt lära sig mer om styrelsearbete och gruppdynamik. Syftet var att skapa ett mervärde för våra unga köande medlemmar, stärka engagemanget och rusta deltagarna för framtida roller och uppdrag, både inom och utanför SKB.

I samband med utbildningen bildades en referensgrupp med unga köande medlemmar som ger SKB inblick i gruppens behov och önskemål kring föreningsverksamheten.

Digital nyhetsändring

För första gången sändes under hösten "På gång på SKB" med vd Ingrid Gyllfors. Sändningarna vänder sig till fullmäktige, som genom den nya kanalen uppdateras om den senaste utvecklingen inom SKB.

Medlemspanel öppen för alla

Årets två digitala medlemspaneler behandlade ämnena tvättstugor och tvättvanor samt utrustning och hållbarhet i boendet. Resultaten presenterades på skb.org. Alla medlemmar är välkomna att anmäla sig till kommande paneler.

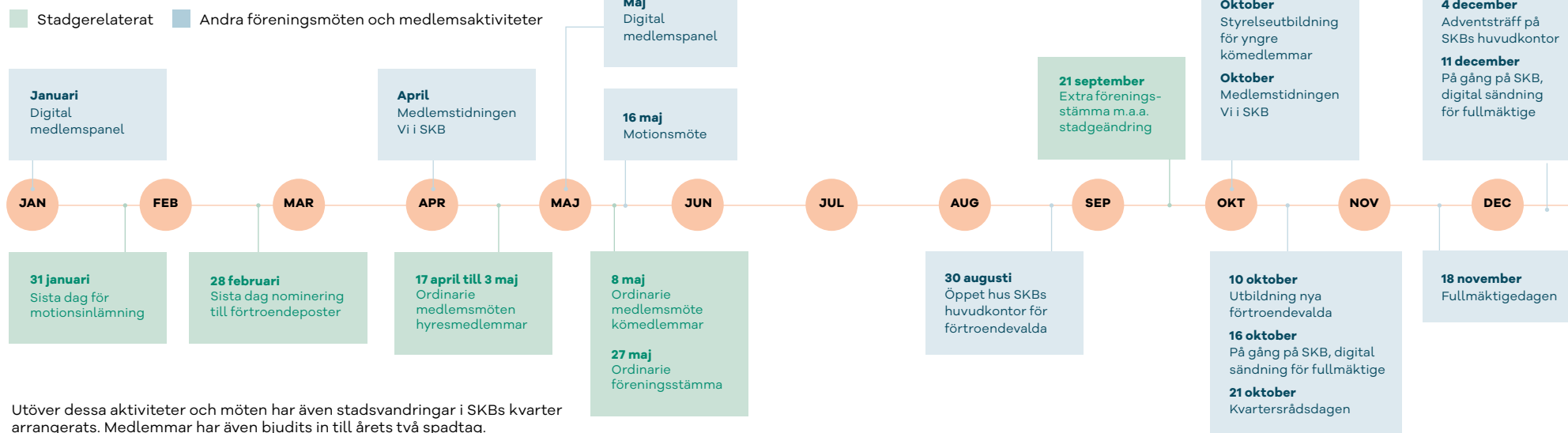


MÅL 2022–2024

Engagerad förening

- ▶ Till alla förtroendeposter ska det finnas kandidater som kan väljas så att samtliga poster kan tillsättas på årsmöte/medlemsmöte/föreningsstämma.
- ▶ Ökat deltagande från köande medlemmar genom olika aktiviteter.
- ▶ Ökat deltagande från boende medlemmar genom olika aktiviteter.

Föreningsåret



Ungdomar engagerar sig mer nu

Azad Hassan flyttade till kvarteret Järinge i Tensta på 90-talet, och fick frågan om han ville sitta i kvartersrådet. Självklart, sa han. Sedan dess har Azad varit aktiv i SKB, och han tycker att engagemanget hos de yngre i kvarteret ökar.

TEXT ANDERS FALKIRK

Hur blev du engagerad i SKB?

– Jag har alltid varit föreningsaktiv och tycker helt enkelt om det. Man gör nytta och det ger mening. Så när vi fick en lägenhet i slutet på 90-talet började jag gå på de möten som kvartersrådet höll. Efter ett tag fick jag frågan om jag ville vara med. Självklart, sa jag. Och vid det här laget har jag haft flera poster i rådet. 2020 blev jag till exempel sammankallande.

Är ni ett aktivt kvartersråd?

– Ja, det tycker jag. Vi har städdagar, grillfester, julmingel och mycket annat. Dessutom har vi fyra kvartersrådsmöten per år. Vårt 50-årsjubileum var mycket lyckat. Alla var engagerade och hjälpsamma.

Vad gör ni mer?

– En av de viktigaste uppgifterna är att välkomna nyinflyttade. Jag och fastighets-skötaren besökte nyligen en nyinflyttad familj från Syrien, som inte kunde svenska så bra, och informerade dem om praktiska saker, men även om SKB och kvartersrådet. De var mycket tacksamma och glada över vårt besök.

Du uppmanar andra medlemmar med invandrabakgrund att engagera sig. Varför?

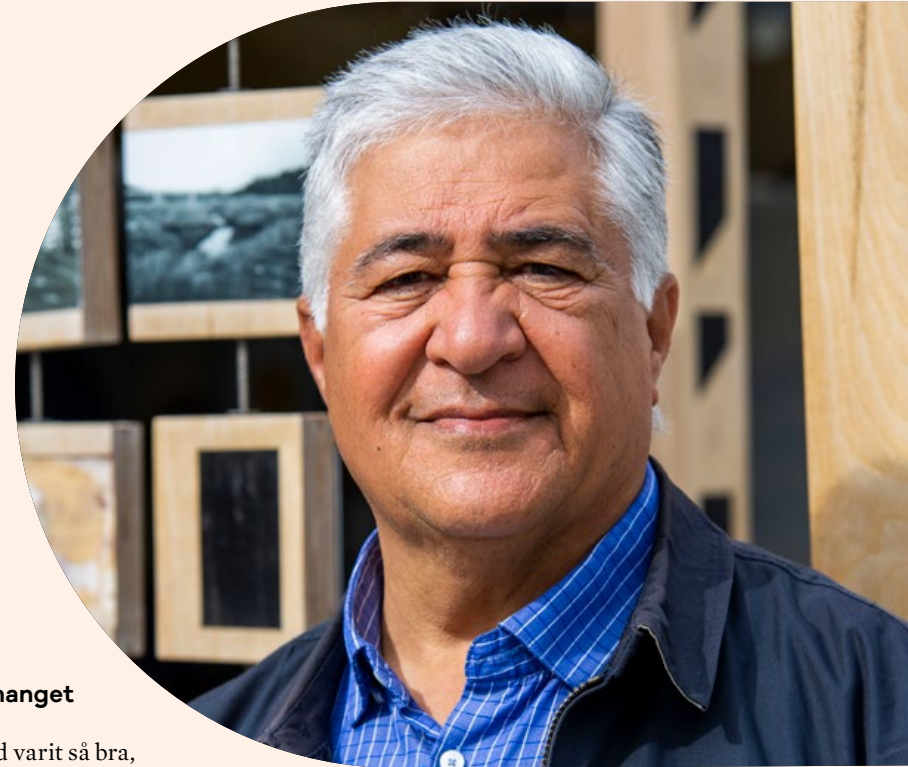
– Det är en större fråga än bara för SKB. Ibland kan man få intrycket att människor med invandrabakgrund inte verkar bry sig, men det kan handla om osäkerhet och självklart även språket. Jag sitter med i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd och vi ser att det saknas ett livskraftigt föreningsliv. Men jag ser ljuspunkter i form av nya föreningar.

Hur ser engagemanget ut i ditt kvarter?

– Det har inte alltid varit så bra, men jag tycker att det håller på att förändras. Vi har fått flera barnfamiljer i föreningen, och fler studenter och ungdomar. De kommer på våra möten. Några av dem sitter nu även med i kvartersrådet.

Du är nu även med i SKBs fullmäktige. Varför?

– Det är i fullmäktige man diskuterar de viktigaste frågorna för föreningen. Den demokratiska processen sker här, och den är spännande att följa. Man lär sig faktiskt mycket, det är intressant att syssla med dessa frågor som gäller samhället och staden. Sedan får man träffa folk i olika åldrar, med olika nationaliteter och från olika kvarter.



Ett långsiktigt hållbart SKB

HÅLLBARHETSREDOVISNING

SKB har haft det hållbara perspektivet väl förankrat i organisationen sedan starten för över 100 år sedan. För att fortsätta vara en framgångsrik förening behöver SKB ha en sund ekonomi, ta ett grönt ansvar och vara en ansvarsfull samhällsbyggare.

SKB är en kooperativ hyresrättsförening som utgörs av våra boende och köande medlemmar. Den kooperativa verksamhetsformen har fördelar ur ett hållbarhetsperspektiv och bygger på principer om öppenhet, rättvisa och delaktighet. Läs gärna mer om vad det innebär på sidorna 4–5.

Genom den kooperativa hyresrätten bidrar SKB till en varierad bostadsmarknad och en hållbar samhällsbyggnad. Föreningens långsiktiga hållbarhetsansvar sträcker sig särskilt långt – SKB grundades 1916 och vi har aldrig sålt ett enda hus. Det föreningen bygger förvaltar vi själva. Därför bygger vi alltid med hög kvalitet och vårdar våra fastigheter med stor kunskap och omtanke. Det är våra egna fastighets-skötare, drifttekniker och hantverkare samt utemiljögrupp som tar hand om fastigheterna.

Vårt hållbarhetsarbete är uppdelat i tre övergripande områden; att vara en ansvarsfull samhällsbyggare, ta ett grönt ansvar och ha en sund ekonomi. Dessa områden speglas i hållbarhetsredovisningen. Dessutom finns i denna del av årsredovisningen information om våra medarbetare och hur vi bedriver vårt hållbarhetsarbete.

Eftersom våra övergripande hållbarhetsområden är integrerade i hela verksamheten sker rapporteringen av hållbarhetsarbetet i hela årsredovisningen. Detaljerad hållbarhetsinformation finns i avsnittet Hållbarhetsupplysningar på sidan 28.



Kvarteret Fårholmen, Värberg.
Byggnadsår: 1966–68.

Ambassadörer skapar hållbarhet i praktiken

Att ha boende medlemmar i rollen som hållbarhetsambassadör i SKBs kvarter har skapat engagemang. Ambassadörerna hjälper bland annat till med att öka medvetenhet och delaktighet i lokala hållbarhetsfrågor bland de boende, och genomföra aktiviteter kring hållbarhet.

Efter att ha startat i liten skala 2021 har försöket med hållbarhetsambassadörer i SKB-kvarteren utvecklats och blivit ett löpande, långsiktigt arbete. Ambassadörer utsågs till att börja med i ett fåtal utvalda kvarter, men intresset bland de boende har vuxit och i slutet av 2023 hade 20 kvartersråd utsett egna hållbarhetsambassadörer.

Ambassadörerna kan bland annat delta i erfarenhetsutbyte med andra SKB-kvarter och kanalisera förslag till SKB.

– Den här rollen låter oss ta vara på hållbarhetsengagemanget hos våra boende medlemmar. Vi får in fler personer som vill engagera sig i kvarteret och det ger förnyelse och förnyring bland de engagerade i föreningen, säger Annika Ekengren, hållbarhetsansvarig på SKB.

En succé

För SKB är den sociala hållbarhetsdimensionen viktig, och i rollen som hållbarhetsambassadör ingår att skapa gemenskap och engagemang inom bostadskvarteret.

– Generellt har det gått väldigt bra, det finns mycket engagemang och ambassadörerna har varit väldigt aktiva i att genomföra aktiviteter, delta i diskussioner och dela erfarenheter och idéer med varandra. Jag skulle säga att det är en succé, säger Annika Ekengren.

Rollen som hållbarhetsambassadör har formaliserats och förtydligats ytterligare under 2023. Bland annat ska ambassadören numera ingå i kvartersrådet som ledamot alternativt som adjungerad. Då ökar samarbetet och engagemanget för hållbarhet hos alla.

Grönt boende i SKB

Kvarterens hållbarhetsambassadörer är en del av SKBs satsning Grönt boende. Genom små gröna steg kan medlemmarna och SKBs medarbetare tillsammans bidra till en hållbar utveckling. Varje år har Grönt boende ett särskilt tema och 2023 var temat Spara energi.

– Vi vill ge inspiration att ta ett litet grönt steg i taget, eftersom få orkar göra allt på en gång. Man ändrar inte sitt beteende över en dag, säger Annika Ekengren.

”Genom små gröna steg kan medlemmarna och SKBs medarbetare tillsammans bidra till en hållbar utveckling.”



VAD GÖR EN HÅLLBARHETS-AMBASSADÖR?

Hållbarhetsambassadören och kvartersrådet formar rollen tillsammans utifrån de förutsättningar som finns i kvarteret.

Rollen kan bland annat innebära att:

- Ta initiativ till aktiviteter kring hållbarhet i kvarteret, som att anordna en klädbyttardag eller bygga fågelholkar tillsammans.
- Vara kontaktperson i hållbarhetsfrågor för de boende.
- Samordna en hållbarhetsgrupp i kvarteret, om intresse finns hos fler boende att engagera sig i frågor.
- Förmedla hållbara tips och råd till kvarteret i samarbete med SKB.
- Delta i erfarenhetsutbyte med andra kvarter och representanter från SKB.
- Möjlighet att samverka med SKB kring hållbarhet.

Sund ekonomi

Skrönan i Bromma stod klart 2022 och är en av Sveriges första energieffektiva bostadsfastigheter som EIB, Europeiska Investitionsbanken, varit med och finansierat.



SKB är "not-for-profit" vilket innebär att överskottet återinvesteras i verksamheten. Den kooperativa hyresrätten är en ekonomiskt hållbar boendeform där en stabil ekonomi med begränsade finansiella risker utgör grunden. Vi säkerställer en hållbar upplåning, en hög affärsetik, och ställer hållbarhetskrav på våra leverantörer.

Stabilitet och långsiktighet

SKBs främsta uppgift är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter åt medlemmarna. För att säkerställa detta krävs en stabil ekonomi. Det ekonomiska överskottet återinvesteras i föreningen och ska täcka framtida underhåll av fastigheterna, ge utrymme för att bygga nytt utan hög belåningsgrad samt utveckla föreningen. SKB har sedan 2012 det långsiktiga kreditbetyget AA-enligt kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. Det är ett stabilt och högt kreditbetyg som skapar bra förutsättningar för upplåning och byggnation av fler kooperativa hyresrätter.

Grön upplåning

SKB har som mål att ha 100 procent grön upplåning senast 2024. Detta sker genom

gröna obligationer, företagscertifikat och banklån. Vid slutet av 2023 nåddes glädjande 97 procent grön finansiering. De medel som SKB lånar inom ramen för grön upplåning finansierar särskilt miljöriktade byggprojekt och fastigheter som syftar till lägre klimatpåverkan och energianvändning. Projekten väljs utifrån SKBs ramverk Green Financing Framework.

Affärsetik och anti-korruption

God affärsetik handlar bland annat om att följa lagstiftning samt interna och externa regelverk. Våra affärsbeslut ska alltid tas med hänsyn till föreningens bästa, och vi har därför uppförandekoder för medarbetare och leverantörer samt policyer för inköp, upphandling, jäv och representation

som berör affärsetik och antikorruption. Dessutom finns en visseblåsfunktion för att snabbt fånga upp eventuella missförhållanden. Inga kvalificerade ärenden inkom under 2023.

Hållbara inköp och leverantörer

SKB arbetar för att få bättre kontroll över sin leverantörskedja och ställa relevanta hållbarhetskrav vid inköp. Många inköp görs genom allmännyttans inköpsfunktion HBV, vilket innebär att krav ställs på att leverantörerna följer HBVs uppförandekod och lever upp till andra mer specifika hållbarhetskrav. För inköp som inte görs genom HBV används SKBs egen uppförandekod för leverantörer och krav ställs utifrån upphandlingens inriktning.

Leverantörsgranskning av större leverantörer utifrån uppförandekoden genomförs genom en självskattningssenkät, med frågor kring arbetsrätt, arbetsvillkor, affärsetik, styrning, miljö och underleverantörer. Granskningen sker främst av leverantörer med en stor inköpsvolym. Utöver detta granskas alla leverantörer utifrån ekonomi, betalningsanmärkningar, skatteskulder, F-skatt, arbetsgivaravgifter och moms.

"Vid slutet av 2023 nådde SKB 97 procent grön finansiering."

Ansvarsfull samhällsbyggare

Den kooperativa hyresrätten bidrar till en varierad bostadsmarknad och utveckling i regionen. Som medlemsägad förening medverkar SKB till en ökad gemenskap och trygghet. Varje kvarter har ett kvartersråd där de boende själva skapar gemensamma aktiviteter och kan driva viktiga frågor.

Engagemang och delaktighet

SKB är en förening vars verksamhet bygger på att både boende och köande medlemmar är delaktiga och engagerade. Den kooperativa hyresrätten medverkar till gemenskap och trygghet i kvarteret och i närområdet. Bland annat finns lokala kvartersråd, som väljs av de boende. Dessa har en viktig roll i lokala boendefrågor och bidrar till goda grannkontakter. Läs mer om våra medlemmars delaktighet på sidorna 15–17 och om den kooperativa hyresrätten på sidan 5.

I kvarteren finns utemiljöer och lokaler som bidrar till sociala aktiviteter för både barn och vuxna, något vi fortsätter att satsa på i vår nyproduktion. Föreningen investerar i konstnärlig utsmyckning för att göra miljöerna än mer trivsamma. Varje kvarter

har en egen fastighetsskötare som bidrar till trivsel och trygghet. Även våra egna drifttekniker, hantverkare och utemiljögrupp är närvarande i kvarteren.

Trygghet och trivsel

De boende ska trivas och känna sig trygga i våra kvarter. Vi har en särskild strategi och handlingsplan för föreningens arbete inom området, vilket bland annat har lett till att samtliga fastigheter är trygghetsbesiktade. Några kvarter har även trygghetscertifierats under året, vilket innebär att alla obligatoriska punkter i den genomförda besiktningen har uppnåtts. Läs mer om detta arbete på sidan 12.

Resultatet från trygghetsbesiktningen kombineras med resultatet från SKBs



2023 startades bygget av kvarteret Modellören i Gustavsberg, Värmdö.

boendeenkät, som bland annat innehåller frågor om upplevd trygghet, trivsel och säkerhet. Detta hjälper oss att prioritera trygghetsinsatserna till rätt platser och ta fram åtgärdsplaner för utvalda kvarter.

Exempel på aktiviteter som genomförts under året är installation av tidstypiska säkerhetsdörrar, brytskydd och fönster på källardörrar, dörrstängare, ny belysning i garage, byte av passerbrickor, målning och storstädning.

Samarbete och utveckling

Det är viktigt med samverkan för att bidra till trygghet och trivsel i våra områden, utveckling av branschen och ett bättre samhälle i stort. Vi deltar därför i olika sammanhang som rör social hållbarhet och

samarbetar med ett antal organisationer.

SKB är styrelseledamot och medlem i fastighetsägareföreningar i Skärholmen, Hässelby-Vällingby och Järva. Föreningarna bidrar till samverkan mellan fastighetsägare kring bland annat trygghet och trivsel, ändamålsenlig stadsplanering och tilltalande utemiljöer.

Vi är också samarbetspartner till Stiftelsen Läxhjälpn och stöttar Stockholms Stadsmission. Läxhjälpn är en icke vinstdrivande stiftelse som bedriver ett läxhjälpprogram för högstadieelever. Vårt stöd går till en grupp elever på Husbygårdsskolan och bidrar till att fler elever får gymnasiebehörighet.

Grönt ansvar

SKB bygger och förvaltar bostäder på ett balanserat sätt, med kvalitet och stort fokus på livet som ska levas i husen och kvarteren, såväl nu som om hundra år. Vi arbetar systematiskt med att minska vår miljöpåverkan genom att använda förnybar el, välja sunda material, arbeta för mer effektiv resurs- och energi-användning. Samtidigt minskar vi vår påverkan på klimat och bidrar till ökad biologisk mångfald.

Miljöklassade fastigheter

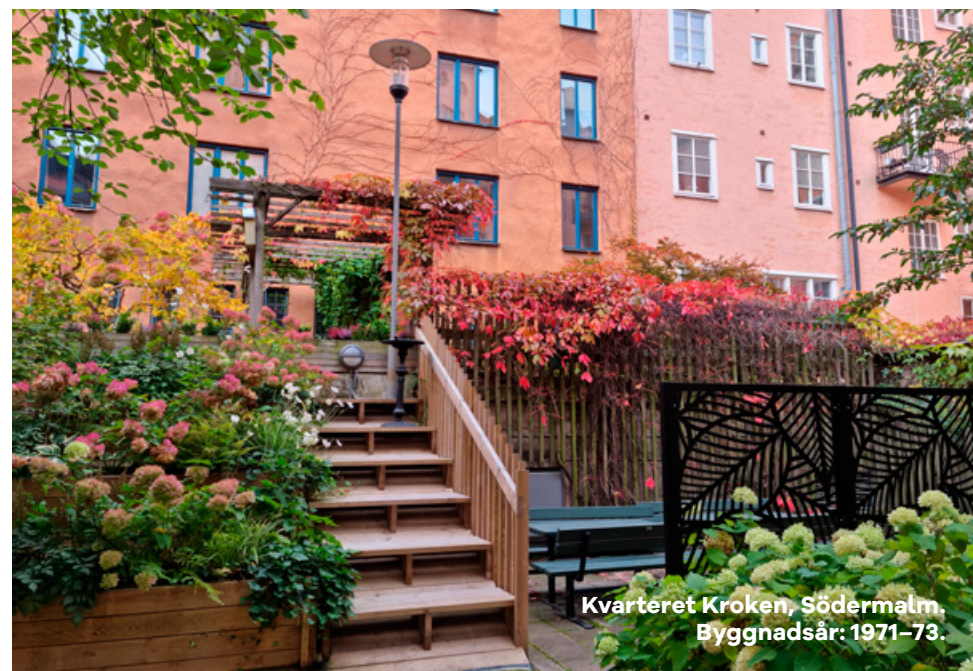
Vid nybyggnation strävar SKB efter att certifiera alla byggnader enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Miljöbyggnad är ett svenskt system för klassning och certifiering som fokuserar på energihushållning, hälsosam inomhusmiljö och sunda materialval. Nyproducerade byggnader projekteras dessutom för att energianvändningen ska vara max 55 kWh/m²A_{temp}*. Viktiga delar är välisolerade ytterväggar, energifönster och energieffektiva installationer. Dessutom beräknas byggnadens koldioxidutsläpp. Läs mer om SKBs nybyggnation på sidorna 9–11.

*A_{temp} = husets totala uppvärmda golvareal

Vi ser också över möjligheten att certifiera befintliga fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift, som ska bidra till en förbättrad miljöprestanda genom byggnadernas drift och förvaltning. Under året certifierades kvarteret Ugglan i Sundbyberg enligt detta system som ett test.

Små gröna steg – tillsammans

SKB arbetar för att engagera medlemmar att göra mer miljövänliga val kopplade till sitt boende. En del i detta arbete är konceptet Grönt boende, som främst fokuserar på boende medlemmar som genom ett årligt tema uppmuntras att ta små gröna steg tillsammans. Under 2023 var temat att spara energi, och en mängd aktiviteter genomfördes, från en energisparchecklista



för kvartersråden till nudgingbudskap i trapphus och tvättstugor.

Arbetet med rollen som hållbarhetsambassadör i kvarteren fortsätter att utvecklas och nu har vi ambassadörer i 20 kvarter. Läs mer på sidan 19.

Möjliggöra hållbara val

SKB har ett viktigt ansvar för att möjliggöra mer hållbara val i kvarteren, exempelvis att underlätta för de boende att använda cykel genom att erbjuda gott om lättåtkomliga cykelplatser. Vi har också cykelpooler i tre kvarter, som ett pilotprojekt. Ett annat projekt som inletts under året är delningsskåp. De finns i två kvarter, där de boende kan låna till exempel symaskin, skrivare, stege, kubbspel och verktygslåda. Skåpen sköts av kvartersråden.

Antalet bilpooler ökar stadigt och det finns nu 25 bilar fördelade i 20 kvarter. Även antalet laddplatser ökar och vid slutet av året fanns 333 garage- och parkeringsplatser med laddmöjlighet fördelade på 45 kvarter. Målsättningen är att 30 procent av parkeringsplatserna ska ha laddmöjlighet 2030, och vi är på god väg.

Gröna gårdar ger ökad mångfald

SKBs gårdar och utemiljöer har länge varit i fokus. Utemiljön ska vara trygg och trivsamt, samtidigt som den bidrar till biologisk mångfald och erbjuder viktiga ekosystemtjänster. Utvecklingen sker bland utifrån en växtlista med inhemska arter som gynnar mångfalden och genom att introducera biotopik i nyproduktionen.

”Målet är minskad energianvändning för hela beståndet med minst 30 procent till 2030.”

Den trädinventering som påbörjades 2022 har fortsatt, för att kunna ta fram långsiktiga skötselplaner och specificera trädens ekonomiska värde. I kvarteren Lillsjönäs i Abrahamsberg och i Vårberg finns bikupor och många kvarter har mindre insekshotell.

Vår klimatpåverkan

SKB har skrivit under Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, som innebär att vi ska vara fossilfria 2030. Vi ska också vara koldioxidneutrala senast 2045, i enlighet med Fossilfritt Sveriges färdplan för bygg- och anläggningssektorn. Arbetet för att nå dessa mål fortsätter med utgångspunkt från SKBs handlingsplan, med kortsiktiga och långsiktiga mål samt detaljerade aktiviteter.

SKBs totala utsläpp 2023 uppgick till 19 481 ton koldioxidekvivalenter (CO₂e). För mer detaljerad information, se sidan 32. Information om hur beräkningarna utförts finns på sidan 33. Sedan flera år är SKBs fastighetsel och el till egen verksamhet helt fossilfri och andelen fossilfri uppvärmning mycket hög. Installation av solceller fortgår och har under året skett i kvarteret Kraghandsken i Fruängen. Under 2023 har arbetet med att byta ut fordon och arbetsmaskiner mot fossilfria alternativ fortsatt. Vi har även beräknat och analyserat utsläppen från nyproduktion och renovering.

Löpande energieffektivisering

SKB har ett starkt fokus på att minska energianvändningen, både genom åtgärder i befintliga kvarter och genom höga krav på nyproducerade bostäder. Målet är minskad energianvändning för hela beståndet med minst 30 procent till 2030, jämfört med år 2007. Även detta mål är en del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Förutom att minska SKBs påverkan på miljön ger energieffektiviseringen långsiktigt minskade kostnader. År 2023 var energianvändningen 19 procent lägre än 2007. För mer detaljerad information, se sidorna 31–32.

Större energieffektiviseringsprojekt genomförs ofta i samband med stambyten och fasadrenoveringar. Löpande effektivisering och optimering sker i den ordinarie förvaltningen. Exempel på åtgärder är byte av fönster, tilläggsisolering samt installation av mer energieffektiv belysning och blandare.

Renovering av våra kvarter i Tensta pågår sedan 2022. Stambyte och fasadrenovering sker parallellt, samtidigt som vi genomför energibesparande åtgärder som uppskattas ge en besparing på minst 30 procent, främst genom värmeåtervinning av frånluften. Även trygghetsskapande åtgärder genomförs.



I augusti fick det åttonde SKB-kvarteret, Kraghandsken i Fruängen, solpaneler på taket.

SOLCELLERNA BLIR ALLT FLER, I SVERIGE OCH VÅRA KVARTER

De börjar bli en allt vanligare syn, solcellsanläggningarna. Hela 53 000 installerades i Sverige under den första halvan av 2023, enligt branschorganisationen Svensk solenergi. Ett rekord! Och mellan januari och juli 2023 producerades mer sol än under hela 2022.

Även hos SKB blir anläggningar fler. I dag är de åtta. Den senaste installerades i augusti på kvarteret

Kraghandskens tak i Fruängen. Anläggningen får en effekt på 19 kWp (kilowatt peak), vilket betyder toppeffekten då en solcellsanläggning producerar som mest el. Kraghandskens anläggning kommer att bidra med cirka åtta procent av kvarterets elanvändning.

Näst på tur för solpaneler är kvarteren Marviken i Årsta och Agendan i Abrahamsberg.

Våra medarbetare

Kompetenta och engagerade medarbetare är grundläggande för att SKB ska utvecklas i takt med en omvärld i förändring. Resultat av undersökningar visar att SKB har engagerade medarbetare, som också är mycket uppskattade bland våra boende medlemmar.

Pulsmätningar

För att utvecklas behöver SKB attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare. Under året har vi börjat med pulsmätningar, för att kontinuerligt och i realtid fånga upp pulsen i organisationen. Syftet är att alla tillsammans ska bidra till enhetens och varje medarbetares engagemang och välmående. Vi hade under 2023 en svarsfrekvens på 94 procent, ett pulsindex på 76 och ett eNPS på 40. eNPS mäter hur engagerade och lojala medarbetare är på en skala mellan -100 och +100. Eftersom mätningarna infördes 2023 har vi inte tillgång till trender eller data bakåt i tiden.

Mångfald och likabehandling

Vi strävar efter att möjliggöra en representation som speglar det samhälle vi verkar inom. Rätt mix av kompetens och erfarenheter ger

förutsättningar för en dynamisk och lärande organisation. En likabehandlingspolicy finns framtagen och rutiner finns för att förhindra kränkande behandling och för aktivt agerande om sådan skulle förekomma.

Vi strävar efter en jämn könsfördelning och följer upp könsfördelningen i styrelse, ledning och bland anställda. Utfallet för 2023 i både styrelse och ledning, visar att vi har en relativt jämn könsfördelning. Styrelsen består av 50 procent kvinnor och 50 procent män, medan motsvarande tal för ledningsgruppen är 57/43.

SKB ger unga en väg in i arbetslivet

Under 2023 startade vi SKB Academy, ett lärlingsprogram där SKB erbjuder unga en väg in i fastighetsköteryket, samtidigt som lärlingarna är en resurs för hela förvaltningen. Läs mer på nästa sida.



Varje år erbjuder SKB dessutom sommarjobb till ungdomar. I år var det 79 sommarjobbare som hjälpte till att sköta om våra hus och gårdar.

Medarbetarnas trygghet och hälsa

SKB värnar om alla medarbetares trygghet och omfattas av kollektivavtal, tjänstepension och ett omfattande försäkringspaket. Vår arbetsgivarorganisation är Fastigo, som har kollektivavtal med Unionen, Ledarna, Akademikerförbunden inom Fastigo (AiF) samt Fastighetsanställdas Förbund.

Medarbetare på SKB får även ta del av flera förmåner som underlättar vardagen, exempelvis lunchförmån eller SL-kort, flexitid, föräldralön under föräldraledigheten, lediga halvdagar, extra semesterdagar och möjlighet att växla semestertillägg till lediga dagar.

Vi arbetar också aktivt med friskvård kopplat till fysisk och mental hälsa. Vår friskvårdsrapport 2023 var 94,7 procent, att jämföra med föregående års 92,5 procent. Av frånvaron utgjordes 3,11 procent av långtidssjukfrånvaro (från 15 dagar och uppåt). För att stärka medarbetarnas hälsa erbjuder vi friskvårdsbidrag, ett eget gym, subventionerad massage, personalcykel och regelbundna hälsoundersökningar. SKB har också en aktiv friskvårdsgrupp som erbjuder gemensamma friskvårdsaktiviteter där samtliga medarbetare kan delta.

Nytt lärlingsprogram för fastighetsskötare

Rekryteringen är klar till SKBs nya initiativ – SKB Academy. Syftet är att erbjuda unga en möjlighet att utbilda sig till fastighetsskötare i en miljö där teori varvas med praktiskt arbete.

SKB har lanserat SKB Academy. Genom att kombinera arbete, teori och utbildning, ska det nya projektet erbjuda unga en väg in i fastighetssköтарыrket.

– Idén om SKB föddes för över hundra år sedan, ur viljan att tillsammans skapa ett bättre boende. Nu skapar vi ytterligare möjligheter till att, på ett hållbart sätt, bidra till en fortsatt växande region. Precis då som nu ser vi ett behov av att rekrytera, och i detta fall behövs en större bredd i ålder på fastighetsskötare. Detta är vårt sätt att bidra och ger unga personer en chans att lära sig yrket, säger Monika Gröning, chef förvaltare och boendeservice på SKB.

Fyra ungdomar i första SKB Academy

Erik Aahtila, tidigare fastighetsskötare på SKB, är arbetsledare för SKB Academy. Han började sin bana på SKB som sommarjobbare,



Erik Aahtila, tidigare fastighetsskötare på SKB, är arbetsledare för SKB Academy.

fick sedan anställning som fastighetsskötare och leder nu lärlingsprogrammet.

– Vi har anställt ungdomarna på lärlingsavtal och de utgör tillsammans med mig vår första SKB Academy. Gruppen ska också hoppa in i det dagliga arbetet på SKB och kunna schemaläggas i olika kvarter en kortare tid, när behov uppstår. Alla våra sommarjobbare fick information om möjligheten att söka, förklarar Erik Aahtila, arbetsledare för SKB Academy.

En win-win

Arbetsuppgifterna för lärlingarna som deltar i SKB Academy är samma som för en fastighetsskötare; trädgårdsskötsel, städning och löpande reparationer, samt skötsel av inre och yttre miljö. Arbetet sker i olika kvarter. Lärlingarna får under tiden



”Målet är att vi ska ge unga chans att utbilda sig till fastighetsskötare.”

i SKB Academy en lärlingslön och tillgång till personalförmaner som friskvård och möjlighet till föräldralön.

– Målet är att vi ska ge unga chans att utbilda sig till fastighetsskötare. Samtidigt är de under utbildningen en resurs för hela förvaltningen, säger Monika Gröning.

Vårt hållbarhetsarbete

SKBs hållbarhetsarbete bedrivs integrerat inom många delar av organisationen, från förvaltning och projekt till kommunikation och medlemsfrågor. Detta avsnitt beskriver organisationen och styrningen av hållbarhetsarbetet inom SKB, vad våra intressenter anser vara viktigt samt vad vi prioriterar för framtiden.

Organisation för hållbarhetsarbetet

SKBs styrelse har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet och fattar beslut om ambitionsnivå, affärsplan, mål, vissa policyer och budget, samt ansvarar för att upprätta och ge ut hållbarhetsredovisningen. Styrelsen deltar också vid viss intressentdialog, exempelvis vid föreningsstämma, fullmäktigedag och motionsmöte.

SKBs ledningsgrupp leder hållbarhetsarbetet framåt och fattar beslut om utvecklingsprojekt och strategiska styrdokument, exempelvis vissa policyer, strategier och handlingsplaner.

SKBs hållbarhetsansvarig säkerställer det strategiska och operativa arbetet inom föreningen och rapporterar direkt till vd. Ansvaret för aktiviteter och måluppfyllelse är i vissa fall delegerat till respektive avdelningschef. Mindre projektgrupper arbetar med att utveckla specifika hållbarhetsfrågor. Hos våra boende medlemmar finns hållbarhetsambasadorer i 20 kvarter för att öka engagemanget och delaktigheten, läs mer om det på sidan 19.

Strategi och styrning

Hållbarhet är integrerat i SKBs affärsplan och mål för 2022–2024. Detta har förtydligats ytterligare i en hållbarhetsstrategi för samma period, som anger riktningen för arbetet både under affärsplanepreioden och mer

långsiktigt. Som komplement finns policyer samt mer detaljerade riktlinjer och rutiner. Styrdokument och planer revideras årligen eller vid behov.

Förutom hållbarhetsstrategin är andra viktiga styrdokument Hållbarhetspolicy, Uppförandekod för leverantörer, Uppförandekod för medarbetare, Visselblåsarpolicy, Upphandlings och inköspolicy, samt Riktlinje för samhällsengagemang. Som stöd för att kommunicera hållbarhetsarbetet finns ett Kommunikationskoncept för hållbarhet. Vissa områden har brutits ner ytterligare i handlingsplaner, exempelvis Handlingsplan för att nå SKBs energi och klimatmål, Handlingsplan för bilpooler samt Handlingsplan för gröna gårdar (biologisk mångfald). Läs mer om styrdokumenten i väsentlighetsanalysen på sidan 30.

Inga betydande händelser av bristande efterlevnad av lagar och förordningar inträffade under rapporteringsperioden. SKB uppdaterar årligen analysen av hållbarhetsrelaterade risker för att säkerställa att riskhanteringen är tillfredsställande. Läs mer i riskanalysen på sidorna 45–47.

För att hantera eventuella förbättringsförslag eller klagomål på SKBs hållbarhetsarbete samt för att avhjälpa negativ påverkan, finns flera olika kanaler. För våra boende medlemmar är felanmälan det vanligaste, men alla medlemmar kan vända sig till SKBs servicecenter eller till SKBs visselblåstjänst beroende på typ av ärende. Andra sätt att fånga upp negativ påverkan är genom miljöronder i projekt, leverantörskontroller och kontroll av generell lagefterlevnad.

Intressentanalys och intressentdialog

I samband med att SKB arbetade fram hållbarhetsstrategin identifierades och prioriterades föreningens intressenter. Syftet med analysen är att identifiera de intressenter som är viktigast för SKB ur ett hållbarhetsperspektiv. Våra prioriterade intressenter presenteras i intressentanalysen på sidan 29 och i illustrationen nedan. Intressentanalysen har inte uppdaterats ytterligare sedan föregående år, då en större uppdatering pågår inför övergången att rapportera enligt EUs nya rapporteringsstandard ESRS (European Sustainability Reporting Standards).

Under året har intressentdialoger genomförts för att säkerställa att SKBs hållbarhetsarbete är relevant utifrån intressenternas förväntningar. Dialogerna fortsätter under kommande år inför övergången till ESRS.

VÅRA VIKTIGASTE INTRESSENTER

Medlemmar

Förtroendevalda

Medarbetare

Leverantörer & entreprenörer

Beslutsfattare, myndighetskontakter & branschorganisationer

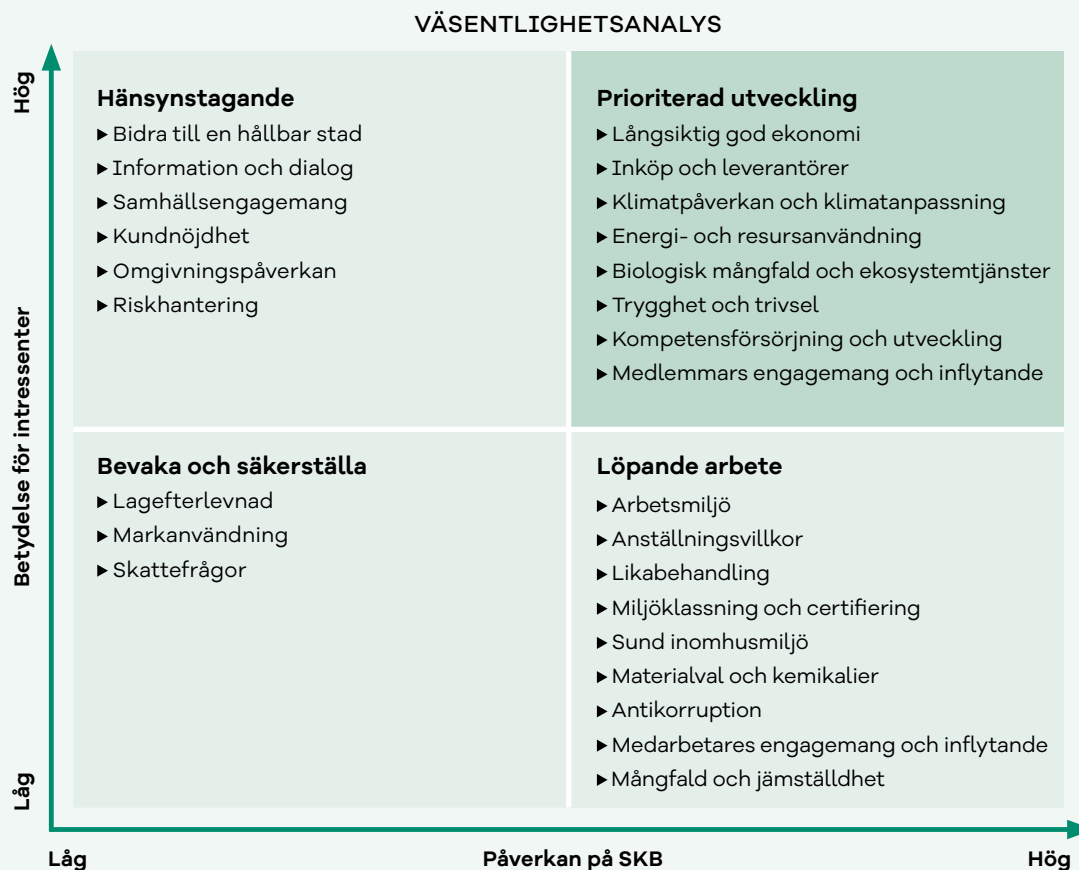
Resultatet av dialogerna utgör ett viktigt underlag för vidareutvecklingen av hållbarhetsarbetet.

Dialogen med SKBs intressenter förs till stor del löpande och under året skedde fortsatt en del av dialogen digitalt, bland annat genom en digital medlemspanel och genom uppföljning av leverantörers arbete utifrån SKBs uppförandekod. SKBs webbplats, sociala medier samt digitalt och tryckt material, såsom årsredovisning och medlemstidningen Vi i SKB, är viktiga kommunikationskanaler. Under året har också dialogen skett fysiskt, bland annat genom en kvartersrådsträff, fullmäktigedag och träffar med hållbarhetsambassadörerna.

Väsentlighetsanalys

SKBs väsentlighetsanalys baseras på omvärldsanalys, riskanalys, intressentanalys och intressentdialoger. Prioriterade utvecklingsområden utvärderades också gentemot FNs globala mål för hållbar utveckling. Under året har ingen uppdatering skett av analysen, då en större uppdatering pågår inför övergången att rapportera enligt EUs nya rapporteringsstandard ESRS för 2024. En fullständig väsentlighetsanalys finns på sidan 30.

Förutom områden för prioriterad utveckling arbetar SKB vidare med det löpande hållbarhetsarbetet, exempelvis med arbetsmiljö och kemikalier. Vi tar också hänsyn till, bevakar och säkerställer andra områden, som lagefterlevnad och kundnöjdhet.



Hållbarhetsupplysningar

2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser

Beskrivning av organisationens leverantörskedja - Inköpskategorier	Antal leverantörer	Inköpsvolym (tkr)
Ekonomi och finans	78	67 340
Förvaltning	444	148 937
Kommunikation och servicecenter	82	7 860
Nybyggnation	162	440 442
Ombyggnation	186	237 505
Taxebundna exkl sopor	15	140 019
Uthyrning och digitalisering	76	17 091
VD, HR, Hållbarhet	112	11 815
Totalt	807	1 071 011

Kommentar: Summeringen av antal leverantörer avser unika leverantörer under 2023. En och samma leverantör kan förekomma inom flera kategorier. Nästan alla leverantörer är svenska. Inköpsvolym avser volymer i SKBs fakturasystem.

2-7 Medarbetare

Antal anställda, totalt	2023	2022	2021
Män	102	99	99
Kvinnor	49	46	44
Totalt	151	145	143

Fast/tillfällig anställning	2023	2022	2021
Män	99/3	96/3	98/1
Kvinnor	47/2	44/2	42/2
Totalt	146/5	140/5	140/3

Heltid/deltid	2023	2022	2021
Män	101/1	95/4	95/4
Kvinnor	47/2	45/1	41/3
Totalt	148/3	140/5	136/7

Timanställda under året	2023	2022	2021
Män	3	4	e/t
Kvinnor	1	1	e/t
Totalt	4	5	e/t

Ferieanställda under året	2023	2022	2021
Män	40	35	e/t
Kvinnor	40	24	e/t
Totalt	80	59	e/t

Kommentar: Antal anställda redovisas per 2023-12-31. Antal anställda totalt, inkluderar även tillfällig anställning med månadslön men ej intermittert anställda eller ferieanställda. Med tillfällig anställning avses exempelvis av SKB anställda vikarier. Heltid/deltid inkluderar både fast och tillfällig anställning. Timanställda och ferieanställda redovisas totalt antal under året och avser exempelvis jourpersonal. Timanställda och ferieanställda är nya upplysningar för 2022, det föreligger därför inga krav om jämförelsetal för 2021. Detta anges som e/t (ej tillämpbar) i tabellen ovan. Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region.

2-8 Medarbetare som inte är anställda

Typ av medarbetare	2023	2022	2021
Totalt (antal)	9	10	e/t

Kommentar: Antalet redovisas totalt under året. Med medarbetare som inte är anställda avses framförallt inhyrd bemanningspersonal. Betydande säsongsvariationer förekommer inte, men SKB har varje år tillfälliga sommarjobbare, dessa ingår i upplysning 2.7. Upplysningen är ny för 2022. Det föreligger därför inga krav om jämförelsetal för 2021. Detta anges som e/t (ej tillämpbar) i tabellen ovan.

2-28 Medlemskap i organisationer

Fastighetsägare i Järva

Fastigo

Förvaltarforum

Husbyggnadsvaror (HBV)

Hässelby-Vällingby Fastighetsägare

Skärholmens Fastighetsägare

Stockholms Handelskammare

Svensk Kooperation

Sveriges Allmännyttta

2-29 Metod för intressentengagemang












Intressenter	Prioriterade frågor	Dialogform	Dialogfrekvens
Medlemmar	Avfallshantering	Medlemsmöten	Löpande
	Biologisk mångfald	Direktkontakt	Löpande
	Engagemang och inflytande	NKI-undersökning	Vart tredje år
	Energianvändning	Digitalt frågeforum	Löpande
	Förnybar energi	Digital medlemspanel	2 ggr/år
	Klimatpåverkan	Diskussionspanel	2 ggr/år
	Materialval och kemikalier	Kvartersrådsmöten för boende medlemmar	Löpande
	Trygghet och trivsel	Möten med hållbarhetsambasadorer	3 ggr/år
Förtroendevalda	Avfallshantering	Styrelsemöten	6–8 ggr/år
	Engagemang och inflytande	Föreningsstämma	1 gång/år
	Energianvändning	Fullmäktigedagen	1 gång/år
	Förnybar energi	Motionsmöte	1 gång/år
	Hållbara inköp	Hyresutskott	Löpande
	Långsiktigt god ekonomi	Revisorer	Löpande
	Materialval och kemikalier	Valberedning	Löpande
	Medarbetare	Arbetsvillkor	Intranät "Husknuten"
Bidra till en hållbar stad	Frukostmöten		4 ggr/år
Biologisk mångfald	Arbetsplatsträffar, enhets- och projektgruppsmöten		Löpande
Energianvändning			
Förnybar energi	Personalkonferens		1 ggr/år
Hållbara inköp och krav på leverantörer	Chefsträffar		Löpande
Klimatpåverkan	Samverkansmöten med fackliga företrädare		Löpande
Underlätta för boende att göra hållbara val	Arbetsmiljökommitté		4 ggr/år
Utveckling och kompetensförsörjning	Arbetsmiljö/hälsoundersökning		Vartannat år
	Nyanställningsundersökning		Löpande
	Medarbetarundersökning, NMI		Vartannat år
	Pulsmätningar		3 ggr/år
	Medarbetarsamtal, lönesamtal		1 gång/år

Intressenter	Prioriterade frågor	Dialogform	Dialogfrekvens
Leverantörer och entreprenörer	Arbetsvillkor	Direktkontakt	Löpande
	Energianvändning	Upphandlingar	Löpande
	Hållbara inköp	Leverantörskontroll	1 gång/år
	Klimat	Leverantörsmöten	Löpande
	Materialval och kemikalier	Leverantörsuppföljning	Löpande
	Uppföljning	Uppföljning av uppförandekod	Ca vart 3:e år
Beslutsfattare, myndighetskontakter och branschorganisationer	Bidra till en hållbar stad	Markanvisningar	Löpande
	Energianvändning	Möten	Löpande
	Långsiktigt god ekonomi	Seminarier och debatt	Löpande
	Trygghet och trivsel	Arbetsgrupper och råd	Löpande
	Uppföljning	Remisser	Löpande
		Deltagande i forskningsprojekt	Löpande

Kommentar: Förutom ovanstående är lokalhyresgäster, närboende och lokalsamhället, samt andra typer av samarbetspartners viktiga intressentgrupper för SKB.

3-2 Lista på väsentliga frågor

3-3 Styrning av väsentliga frågor

Strategiområden	Väsentliga områden	Styrning	Uppföljning	GRI-fråga	GRI-upplysning
Sund ekonomi  	Långsiktig god ekonomi	Finansiella mål Green Financing Framework	Finansiella nyckeltal Investerarrapport/Oberoende revisors rapport Second Opinion on SKB's Green Financing Framework Grön finansieringskommitté Revisorernas granskningsrapport Internkontroll	201 Ekonomiskt resultat	201-1 Direkt ekonomiskt värde
	Inköp och leverantörer	Uppförandekod för leverantörer Upphandlings- och inköbspolicy Upphandlings- och inköpsinstruktion Visselblåsarpolicy Leverantörskrav HBV (allmännyttans inköpsfunktion)	Leverantörskontroll nya leverantörer Leverantörskontroll årligen Leverantörsgrensning utifrån uppförandekod	308 Leverantörsbedömning miljö 414 Leverantörsbedömning socialt ansvar	308-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier 414-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier
Grönt ansvar     	Klimatpåverkan och klimatanpassning	Hållbarhetspolicy Handlingsplan energi- och klimatmål Hållbarhetsplan för nybyggnation och ombyggnation Koncept för Grönt boende Bilinköpspolicy	Mål i affärsplan och hållbarhetsstrategi Miljöklassning Beräkning av klimatpåverkan	305 Utsläpp	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1) 305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2) 305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)
	Energi- och resursanvändning	Hållbarhetspolicy Handlingsplan energi- och klimatmål Koncept för Grönt boende Hållbarhetsplan för nybyggnation och ombyggnation	Mål i affärsplan och hållbarhetsstrategi Miljöklassning Nyckeltal energi Investerarrapport	302 Energi	302-1 Energianvändning inom organisationen 302-3 Energiintensitet 302-4 Minskning av energianvändning
	Biologisk mångfald och ekosystemtjänster	Hållbarhetspolicy Hållbarhetsplan för nybyggnation och ombyggnation Handlingsplan för gröna gårdar Koncept för Grönt boende	Aktiviteter i handlingsplan	304 Biologisk mångfald	304-2 Väsentlig påverkan på biologisk mångfald
Ansvarfull samhällsbyggare    	Trygghet och trivsel	Hållbarhetspolicy Strategi för trygghet och trivsel Trygghetsbesiktningar och trygghetscertifieringar	Mål i affärsplan och hållbarhetsstrategi Trygghetsbesiktningar Trygghetsåtgärder	Egen fråga: Trygghet och trivsel	SKB-1 Trygghet i fastighetsbeståndet (egen upplysning)
	Kompetensförsörjning och utveckling	Arbetsmiljöpolicy Lönepolicy Personalpolicy Rekryteringspolicy Likabehandlingsplan Uppförandekod för medarbetare	Medarbetarsamtal NMI Personalstatistik HALU-rapport (Hälsa-, arbetsmiljö- och livsstilsundersökning) Pulsmätningar	401 Anställningsförhållanden	401-1 Nyanställda och personalomsättning 401-2 Förmåner som ges till heltidsanställda men inte till deltids- eller visstidsanställda
	Medlemmars engagemang och inflytande	SKBs stadgar Beslut föreningsstämma	Mål i affärsplan och hållbarhetsstrategi Föreningsstämma Styrelse Hyresutskott Föreningsrevisor Kvartersråd Medlemsmöten Motioner	Egen fråga: Medlemsengagemang	SKB-2 Andel fullständiga kvartersråd (egen upplysning)

201-1 Skapat ekonomiskt värde

Direkt skapat ekonomiskt värde (mkr)	2023	2022	2021
Intäkter	909	842	812
Totalt	909	842	812

Fördelat ekonomiskt värde (mkr) *	2023	2022	2021
Leverantörer ¹	516	474	451
Medarbetare ²	82	78	75
Kreditgivare ³	91	55	42
Medlemmar/förtroendevalda ⁴	16	15	14
Samhället ⁵	98	88	83
Totalt	803	710	666
Balanserat ekonomiskt värde (återinvesteras i verksamheten)	105	132	146

*Kostnad kopplad till ej avdragsgill moms ligger under respektive intressent (ej mot Samhället)

1) Drift, underhåll, avskrivningar, centraladministration m m.

2) Löner och lönebikostnader exklusive sociala kostnader m m.

3) Räntor, finansiella arvoden och avgifter m m.

4) Uttag ur lägenhetsfond, arvoden m m.

5) Fastighetsavgift/-skatt, tomträttsavgälder/markavgifter, lagstadgade sociala kostnader m m.

302-1 Energianvändning inom organisationen

Typ av energianvändning (MWh)	2023			2022			2021		
	Förnybar	Ej förnybar	Totalt	Förnybar	Ej förnybar	Totalt	Förnybar	Ej förnybar	Totalt
El - Vind och vatten	16 179	0	16 179	15 423	0	15 423	15 544	0	15 544
El - Egenproducerad solenergi	184	0	184	169	0	169	96	0	96
Fjärrvärme	73 103	1 439	74 542	71 232	2 081	73 313	73 955	1 478	75 433
Kyla	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drivmedel - Bensin	0	4	4	0	3	3	0	4	4
Drivmedel - Akrylatbensin	0	17	17	0	17	17	0	21	21
Drivmedel - Diesel	0	28	28	0	45	45	0	83	83
Drivmedel - Fordonsgas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drivmedel - Biogas	99	0	99	69	0	69	97	0	97
Drivmedel - HVO100	231	0	231	204	0	204	174	0	174
Drivmedel - El	12	0	12	3	0	3	1	0	1
Summa	89 808	1 489	91 297	87 129	2 147	89 276	89 874	1 587	91 461

Kommentar: Om energianvändningen är förnybar eller ej, baseras på Allmännyttans Klimatinitiativ definition av fossilfrihet. Fastighetens avgränsning utgår från Allmännyttans Klimatinitiativ definition. Uppvärmningen är energiindexkorrigerad. Fjärrvärmesiffrorna har justerats marginellt bakåt i tiden, på grund av uppdaterad fördelning av förnybar/ej förnybar från fjärrvärmebolagen. Fjärrvärmesiffrorna har också korrigerats utifrån uppdaterad normalårsperiod från SMHI, enligt Sveriges Allmännyttas "Vägledning: Nya Energi-Index och Graddagar". Korrigeringen innebär att energianvändningen för fjärrvärme enligt tabellen ovan är högre än före omräkningen.

302-3 Energiintensitet**302-4 Minskning av energianvändning**

Energiintensitet och energianvändning	2023	2022	2021	Basår 2007
Total energianvändning (kWh/m ²)	103,5	103,2	107,2	128,4
Energieffektivisering, relativt föregående år (kWh/m ²)	0,3	-4,1	2,3	-
Energieffektivisering, relativt föregående år (%)	0,3%	-3,8%	2,2%	-
Energieffektivisering, relativt basår 2007 (%)	-19,4%	-19,7%	-16,5%	-

Kommentar: Energiintensiteten och energieffektiviseringen baseras på den totala energianvändningen som kan ses i upplysning 302-1. Ingående fjärrvärmesiffror har korrigerats utifrån uppdaterad normalårsperiod från SMHI, enligt Sveriges Allmännyttas "Vägledning: Nya Energi-Index och Graddagar". Även basår 2007 har korrigerats, för att få en representativ bild av energieffektiviseringen totalt sett. Det ger dock ett lägre resultat för energieffektiviseringen än före omräkningen.

305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Typ av utsläpp (Ton CO ₂ e)	2023		2022		2021		Basår 2018	
	Marknadsbaserade utsläpp	Lokaliseringsbaserade utsläpp	Marknadsbaserade utsläpp	Lokaliseringsbaserade utsläpp	Marknadsbaserade utsläpp	Lokaliseringsbaserade utsläpp	Marknadsbaserade utsläpp	Lokaliseringsbaserade utsläpp
El	0	1 127	0	1 074	0	1 082	0	1 109
Fjärrvärme	3 286	3 286	3 639	3 639	3 067	3 067	5 478	5 478
Totala indirekta växthusgasutsläpp	3 286	4 413	3 639	4 713	3 067	4 149	5 478	6 587
Total minskning sedan 2018 (%)	-40%	-33%	-34%	-28%	-44%	-37%	-	-

Kommentar: För källor till emissionsfaktorer m m, se tabell "Redovisning av emissionsfaktorer". Fjärrvärmesiffrorna har justerats marginellt bakåt i tiden, på grund av uppdaterade emissionsfaktorer från fjärrvärmebolagen.

305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)

Typ av utsläpp (Ton CO ₂ e)	2023	2022	2021	Basår 2018
3.1 Underhåll och stora inköp	1 817	1 529	e/t	989
3.2 ROT-projekt	492	150	e/t	e/t
3.2 Nybyggnation	5 154	1 774	1 674	1 576
3.3 Uppströms drivmedel	20	20	21	15
3.3 Uppströms inköpt energi, marknadsbaserade	622	585	579	666
3.6 Drivmedel - egen bil i tjänst	20	16	18	19
3.6 Drivmedel leasade fordon	1	1	2	3
3.6 Tjänsteresor	3	5	0	8
3.7 Anställdas pendling	46	47	46	68
3.13 Boendes hushållsel	2 020	1 988	1 960	1 918
3.13 Boendes restavfall	1 095	1 463	1 469	1 578
3.13 Boendes bilkörning	4 864	4 791	4 723	4 621
Totala andra indirekta utsläpp av växthusgaser	16 156	12 368	10 490	11 460
Total minskning sedan 2018 (%)	41%	8%	-8%	-

Kommentar: För källor till emissionsfaktorer m m, se tabell "Redovisning av emissionsfaktorer". Tabellen har kompletterats med utsläpp för 3.1 Underhåll och stora inköp, 3.2 ROT-projekt, 3.3 Uppströms drivmedel, 3.3 Uppströms inköpt energi och 3.13 Boendes hushållsel sedan föregående år. I de fall uppgift saknas anges detta som e/t i tabellen ovan. Ökningen beror till stor del på att mer statistik har tagits fram, som inte är helt jämförbar med 2018. Det gäller särskilt nybyggnation, där beräkningen 2023 har en större omfattning än 2022. Arbetet pågår för att förbättra statistikunderlaget både framåt och bakåt i tiden, för att öka jämförbarheten.

305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

Typ av utsläpp (Ton CO ₂ e)	2023	2022	2021	Basår 2018
Drivmedel	13	16	25	55
Köldmedia	26	26	17	31
Totala direkta växthusgasutsläpp	38	42	42	86
Total minskning sedan 2018 (%)	-55%	-52%	-51%	-

Kommentar: För källor till emissionsfaktorer m m, se tabell "Redovisning av emissionsfaktorer". Köldmedia korrigeras alltid ett år bakåt i tiden, då statistiken inte finns tillgänglig vid framtagandet av redovisningen.

Redovisning av aktivitetsdata och emissionsfaktorer

Scope	Aktivitet	Typ	Aktivitetsdata	Emissionsfaktor
1	Drivmedel – servicebilar	Bränslebaserad metod	Drivmedel från tjänsteresor med servicebilar, som ägs av SKB, utgår ifrån inköpta drivmedel och statistik från respektive leverantör.	2018–2020: Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, 2017. Medelvärde för personbil, stad, Well-To-Wheel (WTW), utsläpp per personkilometer. 2021 och framåt: Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för transportutsläpp.
1	Drivmedel – maskiner	Genomsnittsbaserad metod fram till 2019. Utgiftsbaserad metod från 2021.	Drivmedel från maskiner (akrylatbensin) utgår från inköpta mängder konterat som drivmedel, som sedan räknas om från SEK till liter.	2018–2020: Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, 2017. Medelvärde för personbil, stad, WTW, utsläpp per personkilometer. 2021 och framåt: Energimyndigheten, Drivmedelsrapport för respektive år.
1	Köldmedia	Bränslebaserad metod	Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighets enligt lag obligatoriska köldmediarapport, f-gasförordningen, EU/517/2014 och tillhörande svensk lagstiftning. Senaste årets data baseras på föregående år.	Svensk Kyl & Värmepumpsföreningen.
2	Fastighetsel	Bränslebaserad metod	Intern inhämtning av statistik från aktuella fastigheter.	Environmental Product Declaration (EDP) Vattenfalls vindkraft 2020, EDP Vattenfalls vattenkraft 2018. Emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL Svenska Miljöinstitutet (IVL), 2021.
2	Fjärrvärme	Bränslebaserad metod	Intern inhämtning av statistik från aktuella fastigheter.	Energiföretagen, lokala miljövärden för förbränning, respektive år och leverantör. Eftersom fjärrvärmeleverantörernas omvandlingsfaktorer för föregående år inte är klara vid publicering, används delvis faktor från året före och justeras inför nästkommande redovisning.
3.1	Underhåll och stora inköp	Uppgiftsbaserad metod	Intern uppföljning utifrån fakturor för några inköpskategorier (vitvaror, golv, it), resterande inköpskategorier utifrån HBVs miljöspendanalys.	EDP/LCA (Livscykelanalys) från respektive inköpskategori. HBVs miljöspendanalys bygger på bokförings-LCA från Upphandlingsmyndigheten.
3.2	ROT-projekt	Uppgiftsbaserad metod	Inhämtning av statistik från projekt.	Byggssektorns miljöberäkningsverktyg (BM), IVL.
3.2	Nybyggnation	Genomsnittsbaserad metod	Inhämtning av statistik från projekt. Beräkningarna har något olika omfattning, och är därför inte helt jämförbara.	Byggssektorns miljöberäkningsverktyg (BM), IVL.
3.3	Uppströms drivmedel	Bränslebaserad metod	Drivmedel från tjänsteresor med servicebilar, som ägs av SKB, utgår ifrån inköpta drivmedel och statistik från respektive leverantör.	Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för transportutsläpp.
3.3	Uppströms inköpt energi	Bränslebaserad metod	Intern inhämtning av statistik från aktuella fastigheter.	EDP Vattenfalls vindkraft 2020, EDP Vattenfalls vattenkraft 2018. Emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL, 2021.
3.6	Drivmedel – egen bil i tjänst	Distansbaserad metod	Intern uppföljning av körda kilometer i tjänst med privat fordon. Ingen information finns för bränsletyp, så samtliga km beräknas som bensin.	2018–2020: Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, 2017. Medelvärde för personbil, stad, WTW, utsläpp per personkilometer. 2021 och framåt: Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för transportutsläpp.
3.6	Drivmedel – elbilar	Uppgiftsbaserad metod	Intern uppföljning utifrån statistik från laddboxar.	EDP Vattenfalls vindkraft 2020, EDP Vattenfalls vattenkraft 2018. Emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL, 2021.
3.6	Drivmedel leasade fordon	Distansbaserad metod	Intern uppföljning av körda kilometer i tjänst med leasade fordon (förmånsbilar). Ingen information finns för bränsletyp, så samtliga km beräknas som bensin.	2018–2020: Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, 2017. Medelvärde för personbil, stad, WTW, utsläpp per personkilometer. 2021 och framåt: Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för transportutsläpp, 2021.
3.6	Tjänsteresor	Uppgiftsbaserad metod/ distansbaserad metod	Intern uppföljning av tjänsteresor med tåg, flyg, osv. utifrån fakturor. Uppgifterna från 2018 och 2019 är uppskattade siffror.	Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för transportutsläpp, 2021.
3.7	Anställdas pendling	Schablonbaserad metod	Beräkning utifrån schabloner för pendling, baserat på antal anställda och antal arbetsdagar.	Nationella resvaneundersökningen, RVU Sverige, Trafikanalys resvanor i Sverige för respektive år, samt Trafikförvaltningens hållbarhetsredovisning för spårtrafik. 2018–2020: Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar 2017. 2021 och framåt: Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för transportutsläpp.
3.12	Boendes hushållsel	Schablonbaserad metod	Beräkning utifrån schablon för energianvändning i små och stora lägenheter, baserat på antalet lägenheter.	Konsumenternas energimarknadsbyrå, schablon för normal energianvändning i lägenheter. Emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL, 2021.
3.13	Boendes avfall	Genomsnittsbaserad metod	Intern inhämtning av statistik från fastigheter med vägning av avfall. Detta räknas sedan om till ett genomsnitt för hela fastighetsbeståndet.	Naturvårdsverket, 2018 (underlag till FN:s växthusgasinventering). Värmevärde från Miljöfaktaboken (Gode et al), som innehåller utsläpp från både insamling och utsläpp.
3.13	Boendes bilkörning	Schablonbaserad metod	Beräkning utifrån schablon för bilägande, genomsnittlig körsträcka och genomsnittliga utsläpp från personbilar.	Allmännyttans mobilitetsprojekt, 2019–2022. Trafikanalys, körsträckor 2022. Naturvårdsverket, Inrikes transporter, utsläpp av växthusgaser, 2022.

Kommentar: Beräkningarna håller på att anpassas till Allmännyttans vägledning – Klimatberäkningsmetod för allmännyttans bostadsföretag (IVL, 2018) samt Scope 3 för bostadsföretag (IVL, 2022).

308-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier**414-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier**

Typ	2023	2022	2021
Leverantörer, totalt (antal)	1227	798	806
Nya leverantörer (antal/%)	146/12%	135/17%	179/22%
Nya leverantörer som mottagit leverantörskod (antal/%)	45/31%	44/33%	169/94%
Leverantörer som utvärderats utifrån leverantörskod (antal)	68	37	0

Kommentar: Upplýsningin baseras på SKBs egna leverantörer, där utvärdering sker genom en självskattningssenkät. Ytterligare leverantörer används genom HBV, dessa utvärderas genom HBVs självskattningssenkät och ingår inte i tabellens statistik.

401-1 Nyanställda och personalomsättning

Nyanställda (antal)	2023	2022	2021
Totalt (antal)	18	17	10

Kommentar: Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Redovisningen omfattar tillsvidareanställda, inklusive provanställda.

Nyanställda, per åldersfördelning (%/antal)	2023	2022	2021
<30 år	22%/4	12%/2	20%/2
30–50 år	39%/7	53%/9	50%/5
>50 år	39%/7	35%/6	30%/3

Kommentar: Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Redovisningen omfattar tillsvidareanställda, inklusive provanställda.

Nyanställda, per kön (%/antal)	2023	2022	2021
Kvinnor	28%/5	35%/6	50%/5
Män	72%/13	65%/11	50%/5

Kommentar: Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Redovisningen omfattar tillsvidareanställda, inklusive provanställda.

Personalomsättning (%)	2023	2022	2021
Totalt	9,7%	10,8%	8,5%

Kommentar: Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Personalomsättningen baseras på tillsvidareanställda och beräknas utifrån antal avslutade anställningar under året dividerat med medeltalet för antal anställda totalt, $S/((IB+UB)/2)$.

Personalomsättning, per åldersfördelning (%)	2023	2022	2021
<30 år	0,0%	0,7%	0,7%
30–50 år	4,2%	5,0%	3,6%
>50 år	5,6%	5,0%	4,3%

Kommentar: Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Personalomsättningen baseras på tillsvidareanställda och beräknas utifrån antal avslutade anställningar under året dividerat med medeltalet för antal anställda totalt, $S/((IB+UB)/2)$.

Personalomsättning, per kön (%)	2023	2022	2021
Kvinnor	2,1%	9,3%	14,1%
Män	7,6%	11,5%	6,1%

Kommentar: Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Personalomsättningen baseras på tillsvidareanställda och beräknas utifrån antal avslutade anställningar under året dividerat med medeltalet för antal anställda uppdelat på kvinnor respektive män, $S/((IB+UB)/2)$.

SKB-1 Trygghet i fastighetsbeståndet

	2021	2018
Trygghetsindex SKB* (%)	89,5%	88,0%
Kvarter under 85%** (antal)	13	18

*Avser medelvärde för delområde trygghet i serviceindexet för SKBs samtliga kvarter. Indexet baseras på 8 olika frågor om trygghet och utgörs av andelen boende som svarat "bra" eller "mycket bra" på dessa. Nästa undersökning genomförs 2024.

**Antal kvarter som inte når upp till 85%, enligt ovan definition.

SKB-2 Andel fullständiga kvartersråd

	2023	2022	2021
Fullständiga kvartersråd (antal/%)	60/81%	59/81%	e/t
Ej fullständiga kvartersråd (antal/%)	14/19%	14/19%	e/t

Kommentar: Upplýsningin er ny från 2022, fullständiga jämförelsetal finns därför ej (e/t). Med fullständigt kvartersråd avses att sammankallande, kassör, ordinarie fullmäktigeledamot och fullmäktigesuppleant är tillsatta.

GRI-index

SKB har sedan 2015 inkluderat en hållbarhetsrapport i årsredovisningen och omfattas sedan 2017 av lagkrav om obligatorisk hållbarhetsrapportering. Sedan 2020 följer vi de omfattande riktlinjerna i Global Reporting Initiative (GRI) Standards, vilket innebär att detta är SKBs fjärde hållbarhetsredovisning enligt GRI.

Hållbarhetsredovisningens material refererar till GRI-standarder på kärnnivå. Vilken version av standarderna som har använts anges i GRI-indexet. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela SKBs verksamhet (ett organisationsnummer). Redovisningscykeln är årlig och redovisningsperioden är samma som för den finansiella redovisningen, 2023-01-01 till 2023-12-31.

Syftet med hållbarhetsredovisningen är att informera SKBs intressenter om företagets arbete med ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Ambitionen är att vi ska efterleva alla GRIs redovisnings-

principer, bland annat om fullständighet. Eventuella avsteg anges för respektive upplysning i GRI-indexet. Eventuella korrigeringar i föregående års information anges under respektive upplysningstabell. Inga korrigeringar i föregående års texter är aktuella.

Denna hållbarhetsredovisning omfattar även den lagstadgade hållbarhetsrapport som SKB är skyldig att upprätta enligt årsredovisningslagen (ÅRL). Ingen extern granskning har gjorts av hållbarhetsredovisningen. Revisorn har intygat att en hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med ÅRL.

GRI Standard	Upplysning	Sida	Avsteg
Organisationen och redovisningsprinciper			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Information om organisationen	3, 4, 5	
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	25	
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	3, 35	
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	35	
	2-5 Externt bestyrkande	35	
Aktiviteter och anställda			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	4, 5, 20, 26, 28	
	2-7 Medarbetare	28	Redovisning per region är inte tillämplig, då samtliga anställda finns i samma region.
	2-8 Medarbetare som inte är anställda	28	

GRI Standard	Upplysning	Sida	Avsteg
Styrning			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	15, 26, 30, 80–82	Redovisning per underrepresenterade sociala grupper görs ej, då denna kategorisering är föremål för legala förbud.
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	15, 26, 80	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	80	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	15, 26	
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	26	
	2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	26	
	2-15 Intressekonflikter	80	
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	80	

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Avsteg
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	80	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	15, 26, 80	
	2-19 Ersättningspolicy	51, 53	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	51, 53	
	2-21 Årlig total ersättning	53	Årlig total ersättningsgrad redovisas, men inte övriga delar av uppllysningen. Dessa uppgifter är konfidentiella.
Strategi, policyer och praxis			
GRI 2: Generella uppllysningar 2021	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	6-7	
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	7, 21, 24, 26	
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	20, 26	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	26	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	26	
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	20, 26	
	2-28 Medlemskap i organisationer	28	
Intressentengagemang			
GRI 2: Generella uppllysningar 2021	2-29 Metod för intressentengagemang	26-27, 29	
	2-30 Kollektivavtal	24	
Väsentliga frågor			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	27	
	3-2 Lista på väsentliga frågor	30	
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	30	

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Avsteg
Specifika uppllysningar			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	31	
	201-2 Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter på grund av klimatförändringar		Informationen finns ej tillgänglig, då den finansiella påverkan ej är analyserad än.
	201-3 Förmånsbestämda åtaganden och andra pensionsplaner		Uppllysningen är inte tillämpbar, då SKB följer lagstadgade pensionsåtaganden.
	201-4 Finansiellt stöd från den offentliga sektorn		Uppllysningen är inte tillämpbar, då SKB endast söker finansiellt stöd vid enstaka satsningar från nationell/kommunal nivå.
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom organisationen	31	
	302-2 Energianvändning utanför organisationen		Information ej tillgänglig, då SKB ej har möjlighet att följa upp boende medlemmars hushållsel.
	302-3 Energiintensitet	32	
	302-4 Minskad energianvändning	32	
	302-5 Minskat energibehov hos produkter och tjänster		Uppllysningen är inte tillämpbar, då SKB ej säljer produkter.
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-1 Verksamhetsställen som ägs, hyrs eller förvaltas, i eller i anslutning till, skyddade områden samt områden med rik biologisk mångfald utanför skyddade områden		Informationen finns ej tillgänglig, då detta ej har analyserats än.
	304-2 Betydande påverkan av aktiviteter, produkter och tjänster på den biologiska mångfalden	22-23	
	304-3 Skyddade eller återställda habitat		Informationen finns ej tillgänglig, då detta ej har analyserats än.
	304-4 IUCN-rödlistade arter och nationellt skyddade arter med habitat i områden som påverkas av verksamheten		Informationen finns ej tillgänglig, då detta ej har analyserats än. Läs mer om vårt arbete med biologisk mångfald på sidorna 22-23.

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Avsteg
GRI 305: Utsläpp till luft 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	32	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	32	
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	32	
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016	308-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljö-kriterier	34	
	308-2 Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder		Information ej tillgänglig, då SKB ej analyserar leverantörernas negativa miljöpåverkan.

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Avsteg
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Nyanställning och personalomsättning	34	
	401-2 Förmåner som ges till heltidsanställda men inte till deltids- eller visstidsanställda	24	
	401-3 Föräldraledighet		Upplysningen är inte tillämpbar, SKB följer svensk lagstiftning.
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016	414-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	34	
	414-2 Negativ påverkan på arbetsförhållandena i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder		Information ej tillgänglig, då SKB ej analyserar leverantörernas negativa påverkan på arbetsförhållandena i leverantörskedjan.
Egen fråga: Trygghet och trivsel	SKB-1 Trygghet i fastighetsbeståndet	34	
Egen fråga: Medlemsengagemang	SKB-2 Andel fullständiga kvartersråd	34	

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till föreningsstämman i Stockholms Kooperativa Bostadsförening, org.nr 702001-1735

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 18–37 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Håkan Nord
Förtroendevald revisor



Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning

Kvarteret Axet, Södermalm.
Byggnadsår: 1938–39.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (organisationsnummer 702001-1735) med säte i Stockholm, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2023.

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, har funnits sedan 1916 och är en kooperativ hyresrättsförening vars verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna för permanent boende. Föreningen är öppen för alla och medlemmarna är privatpersoner. Föreningen äger och förvaltar 8 484 lägenheter i färdigställda fastigheter per den 31 december 2023. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en upplåtelseinsats betalas. Denna insats återbetalas vid avflyttning. Tilldelning av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

MEDLEMSUTVECKLING

Antalet medlemmar uppgick till 93 155 (92 792) vid årets slut. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 087 (2 107) och 1 724 (1 415) utträden registrerades i föreningen, vilket innebär en ökning med sammanlagt 363 (692) personer. Vid utgången av 2023 hade SKB 84 781 (84 559) köande medlemmar och 8 374 (8 233) hyresmedlemmar.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet omfattade totalt 645 142 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 596 961 kvadratmeter bostäder (BOA) och 48 181 kvadratmeter lokaler (LOA). 92 procent av fastigheterna är belägna i Stockholms stad, motsvarande 7 814 lägenheter. I Botkyrka har SKB en fastighet med 153 lägenheter, i Tyresö en fastighet med 58 lägenheter, i Solna en fastighet med 70 lägenheter och i Täby en fastighet med 69 lägenheter. I Sundbyberg har SKB tre fastigheter med sammanlagt 198 lägenheter och i Uppsala en fastighet med 122 lägenheter.

UTHYRNINGSVERKSAMHETEN

Under 2023 färdigställdes en ny fastighet – kvarteret Lysosomen, Hagastaden i Stockholm – med 128 lägenheter och ytterligare en lägenhet har tillskapats genom ombyggnationer av lokaler.

Under året var omflyttningen i SKBs befintliga bestånd 12 (11) procent, vilket motsvarar 1 037 (932) lägenheter. Av de lägenheter som publicerades under året gick 57 (59) procent till köande medlemmar medan 43 (41) procent gick till boende som flyttar inom SKB.

Per den 31 december 2023 var 87 (71) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tidpunkt var 15 (18) lägenheter temporärt uthyrda. Att lägenheter är temporärt uthyrda förklaras huvudsakligen av att det ibland uppstår situationer där uppsägningstiderna är korta och att det därmed blir avbrott i uthyrningen innan en ny hyresgäst hinner tillträda (omflyttningssvakanser). Med anledning av pågående stambytesprojektet i Tensta var 11 (11) lägenheter reserverade för evakueringar. 55 (56) lägenheter var uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboende.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgick till 2 107 (2 102). Av dessa var 57 (53) uthyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgick till 1 494 (1 484), varav 65 (53) var uthyrda vid årsskiftet.

Inom fastighetsbeståndet fanns 859 (858) uthyrningsbara lokaler (externt), varav 147 (142) är butiker, kontor, restauranger, förskolor samt vård och omsorg. Övriga lokaler utgjordes av förråd. Arean uppgick till 32 464 (31 894) kvadratmeter exklusive egna lokaler. Hyresintäkter från lokaler uppgick till 53 (46) mkr. Genomsnittshyra för externt uthyrda lokaler uppgick vid årets utgång till 1 570

(1 413) kronor per kvadratmeter och år. Motsvarande hyresnivå för lokaler exklusive förrådslokaler var 2 017 (1 824) kronor per kvadratmeter och år. Vid årsskiftet var 5,3 (6,0) procent av den totala uthyrningsbara lokalytan outhyrd, vilket motsvarar 1,2 (1,9) procent av årshyran. Den lokal som under året byggts om till lägenhet stod färdig för uthyrning vid årsskiftet.

Trycket på Stockholmsregionens bostadsmarknad är fortsatt högt och det är därför viktigt att motverka otillåten andrahandsuthyrning. SKB jobbar kontinuerligt med detta och arbetet leds av uthyrningsavdelningen med principen att lägenheterna ska innehas av medlemmar som stått i kö och fått lägenheten i enlighet med sin turordning.

FÖRVALTNING

Skötseln av SKBs fastigheter sker huvudsakligen i egen regi. Vid årsskiftet 2023/2024 arbetade 66 (62) fastighetsskötare (inklusive trädgårdsmästare och anläggare) med den dagliga skötseln av fastigheterna och kvarteren. Att arbeta nära de boende skapar trygghet och kvalitet. SKB utvecklar kontinuerligt arbetet kring service och förvaltning för att förbli en bra hyresvärd.

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSTÄMMOR

Under 2023 har SKBs fullmäktige bestått av 77 (76) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna där kvarteret Skrönan tillkom våren 2023. SKB har därutöver haft 51 (50) ordinarie ledamöter för de köande medlemmarna. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.

Ordinarie föreningsstämman hölls den 27 maj 2023 där 87 röstberättigade fullmäktigeledamöter närvarade, tillsammans med andra förtroendevalda medlemmar, motionärer samt tjänstemän från SKB. Föreningsstämman beslutade i sedvanliga årsmötesärenden, som godkännande av styrelsens och revisorernas berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning samt dispositioner av 2022 års överskott. Styrelsen och vd beviljades ansvarsfrihet och arvoden bestämdes liksom SKBs årsavgift. Styrelseordförande Charlotte Axelsson blev omvald, liksom två ordinarie styrelseledamöter, samt nyval av två ordinarie styrelseledamöter. Tre ledamöter hade avsagt sig omval och avtackades. Stämman tog ett första beslut om styrelsens förslag till stadgerevision och även årets 32 motioner togs upp till behandling.

För att få igenom stadgeändringen hölls en extra föreningsstämma den 21 september och där deltog 100 röstberättigade fullmäktigeledamöter, tillsammans med andra förtroendevalda medlemmar, motionärer, samt tjänstemän från SKB.

Den extra stämman tog ett andra beslut om styrelsens förslag till stadgerevision. Beslutet bekräftade att de reviderade stadgarna ska bli gällande från 1 januari 2024. För första gången användes ett digitalt verktyg för röstning.

MEDARBETARE

Inom SKB fanns vid årets slut 146 (140) fast anställda, varav 47 (44) kvinnor och 99 (96) män. Personalomsättningen uppgick under 2023 till 9,7 procent, jämfört med 10,8 procent året innan. Medelåldern var drygt 49 (49) år, och den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare var strax över 10 (10) år, där kollektivanställda har en genomsnittlig anställningstid på strax under 10 år medan tjänstemännen i snitt har varit anställda strax under 11 år.

NY- OCH OMBYGGNADSVERSAMHET

Ett nyproduktionsprojekt färdigställdes under 2023, kvarteret Lysosomen i Hagastaden, Stockholm med 128 lägenheter. Ytterligare tre nyproduktionsprojekt var pågående: kvarteret Modellören i Gustavsberg (76 lägenheter), kvarteret Ananassen på Södermalm (153 lägenheter) och kvarteret Torshamn i Kista (152 lägenheter). Inflyttning i

dess tre projekt kommer att ske under 2025.

Två stambytesprojekt i Tensta har varit pågående och blivit klara under året.

Under året har ett antal, både mindre och större, underhållsprojekt pågått och i vissa fall färdigställts. Dessa projekt/åtgärder omfattar bland annat fasadarbeten, fönsterbyten, hissrenoveringar, upprustning av lokaler etc.

Utöver detta har också ett antal nyinvesteringsprojekt varit pågående eller färdigställts såsom installationer av passersystem, solceller och laddstolpar, konvertering av lokal till lägenhet etc.

HÅLLBARHET

I enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap 11 § har SKB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorerna samtidigt som årsredovisningen och återfinns på sidorna 18–37.

EKONOMI ALLMÄNT

SKBs resultat under 2023 uppgick till 105 miljoner kronor vilket är lägre än de senaste årens utfall. Dock är den finansiella ställningen fortsatt stark. SKBs fastighetsbestånd växer kontinuerligt och per den 31 december 2023 var SKBs balansomslutning cirka 8,9 miljarder, varav huvuddelen av tillgångarna utgjordes av fastigheter.

Att ha ett långsiktigt perspektiv och ta ansvar för ekonomin är av stor vikt för att klara av att underhålla befintliga fastigheter samt säkerställa en rimlig belåning i nyproduktionen. Ett visst ekonomiskt utrymme behövs även skapas för fortsatt verksamhetsutveckling, bland annat inom digitalisering och hållbarhet. SKB jobbar med långsiktiga perspektiv och bygger alltid med avsikt att behålla fastigheterna. Att bygga med hög kvalitet är därför minst lika viktigt som att underhålla fastigheterna i rätt tid. I en föränderlig omvärld finns såväl behov för anpassning som möjligheter till förbättring, därav ökade satsningar inom digitalisering och hållbarhet samt ett löpande effektiviseringsarbete under kommande år.

Ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv och planering är också viktigt för att åstadkomma en stabil hyresutveckling med rimliga höjningar varje år, så att tillfälliga kostnadstoppar inte ger kraftiga hyresökningar enskilda år. Den exceptionellt höga inflationen och det dramatiskt förändrade ränteläget som har uppstått under de två senaste åren kommer dock att innebära större hyreshöjningar under kommande år jämfört med hur det har varit under senare år.

2023 I SIFFROR

SKBs resultat under 2023 uppgick till 105,3 (132,2) mkr och balansomslutningen per 2023-12-31 till 8 863,7 (8 367,8) mkr. Det är av största vikt att resultatet upprätthålls på en viss önskad nivå och på sikt ökar i takt med att föreningens balansräkning växer och därmed det framtida åtagandet vad gäller exempelvis underhåll av SKBs fastigheter. Driftnettot uppgick till 430,9 (422,6) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 5,5 (5,7) procent mot bokfört värde. Motsvarande siffra mot marknadsvärde var 1,7 (1,5) procent. Avkastning på totalt kapital uppgick till 2,3 (2,3) procent. Den synliga soliditeten har minskat något jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 46,2 (46,8) procent.

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 867,8 (809,3) mkr, vilket är 58,5 mkr högre än föregående år. Bostäder stod för 50,4 mkr av intäktsökningen som huvudsakligen förklaras av den generella hyreshöjningen om 3,3 procent som genomfördes den 1 januari 2023, helårseffekten av nyproduktionsprojektet Skrävan (som togs i bruk juni 2022) samt nyinflyttningen i Lysosomen (färdiginflyttat i juni 2023). Lokalintäkterna ökade sammantaget med 6,9 mkr. Ökningen förklaras bland annat av hyreshöjningar, tillkomna lokaler och minskade vakanser. Intäkter för bilplatser ökade med 1,3 mkr bland annat till följd av den hyreshöjning om 2,8 procent som genomfördes i början på året.

Sammantaget för alla typer av objekt (bostäder, lokaler och bilplatser) är outhyr/vakanser 3 mkr lägre än föregående år och uppgick till 2,7 (5,8) mkr, varav 0,8 mkr är relaterat till bostäder. De vakanskostnader som finns i bostadsbeståndet är oftast tillfälliga vakanser som uppstår i samband med omflyttning, i övrigt var alla lägenheter uthyrda.

Övriga intäkter uppgick till 38,8 (31,9) mkr, som till största delen bestod av årsavgifter från SKBs medlemmar motsvarande 20,0 (19,7) mkr samt erhållet elprisstöd om 8,4 mkr som utbetalades 2023. Tredje största posten är bredbandsintäkter om 6,3 (6,2) mkr.

Nettoomsättning uppgick till 906,6 (841,2) mkr.

Driftkostnader

Den enskilt största kostnadsposten i verksamheten utgörs av driftkostnader. Här ingår exempelvis fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostnader (uppvärmning, fastighetsskötsel, vatten och sophantering), försäkringskostnader och personalkostnader relaterade till fastigheterna. SKB bedriver en stor del av verksamheten i egen regi för att få en så god kvalitet som möjligt till en låg långsiktig kostnad.

Under 2023 uppgick driftkostnaderna totalt till 336,4 (298,3) mkr, varav taxebundna kostnader utgjorde 153,3 (131,3) mkr, fastighetsskötsel 76,2 (72,9) mkr, reparationer 37,4 (33,9) mkr, lokal administration 44,3 (38,8) mkr och övrigt 25,2 (21,4) mkr. En stor del av driftkostnaderna (cirka 46 procent) utgörs av taxebundna kostnader. Den enskilt största delposten inom taxebundna kostnader utgörs av värmekostnader som under 2023 ökade rejält och uppgick till 76,0 (67,8) mkr. Sammantaget ökade de taxebundna kostnaderna med 21,0 mkr mellan åren 2023 och 2022 där huvudförklaringen till kostnadsökningen är högre taxor på både värme, el och vatten men även att sista kvartalet 2023 var kallare än motsvarande period 2022. Driftkostnaderna såsom fastighetsskötsel och reparationer har ökat mycket under 2023 på grund av prisökningar och många åtgärder på grund av tidigare materialbrist samt ökat antal skador under 2023.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består dels av planerat underhåll av mindre karaktär, dels det lägenhetsunderhåll som medlemmarna själva styr över via lägenhetsfonden. De utgörs också av lokalunderhåll och löpande underhåll.

Under 2023 uppgick det planerade underhållet som direktkostnadsfördes till 33,2 (28,5) mkr och omfattade bland annat olika målningsarbeten, taksäkerhetsarbeten, hissåtgärder, utemiljöåtgärder med mera. Det som direktkostnadsfördes är endast en del av det totala underhållet.

Större planerade underhållsprojekt betraktas som investeringar och aktiveras i balansräkning (kostnadsförs genom avskrivningar). Lägenhetsunderhållet, det vill säga uttag ur lägenhetsfonden som används för målning och tapetsering, uppgick till 14,8 (11,9) mkr. Löpande underhåll, exempelvis golv- och vitvarubyten, icke planerade underhållsåtgärder samt del av kostnaden för egen personal, uppgick till 29,8 (24,8) mkr. Lokalunderhållet var 0,8 (1,1) mkr.

Totalt uppgick underhållskostnaderna till 78,6 mkr, vilket var en ökning mot 2022 med 12,2 mkr. Ökningen av underhållskostnaderna tillskrivs även de det höga prisläget samt att till exempel många golvbyten skjutits till 2023 på grund av tidigare materialbrist.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Under 2023 uppgick tomträttsavgälderna till 40,6 (34,9) mkr. Cirka 36 procent av SKBs 148 färdigställda fastigheter innehåller med tomträtt/arrende. SKB har tomträttsupplåtelser med två motparter – Stockholms stad (99 procent av avtalen) och Botkyrka kommun (1 procent av avtalen). Kostnadsökningen under 2023 om 5,7 mkr förklaras av villkorsändrade avtal samt en tillkommande fastighet.

Fastighetsavgiften/-skatten var under året 20,1 (19,1) mkr. Fastighetsavgiften ökade med 70 kronor per lägenhet till 1 589 kronor per lägenhet och år. Utöver det betalar föreningen fastighetsskatt för lokalerna och för projekt under uppförande. De taxeringsvärden som skatten baseras på justeras vart tredje år, nu gällande period är 2022–2024. Höjningen av fastighetsavgiften, högre taxeringsvärden samt en tillkommande fastighet förklarar kostnadsökningen mellan 2022 och 2023.

Fastighetsavskrivningar

Under 2023 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,0 (2,1) procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningarna till 169,4 (178,3) mkr.

Minskningen är en effekt av att de delar av fastigheterna i det befintliga beståndet som vid införandet av K3 år 2013 fick avskrivningstid tio år, var färdigavskrivna 2022.

Central administration och medlemservice

Central administration och medlemservice omfattar administrativa kostnader som inte direkt går att koppla mot fastigheterna, som till exempel kostnader för vd-stab, HR, ekonomi och finans, delar av it samt kommunikation. Här ingår även föreningsövergripande kostnader som exempelvis medlemsaktiviteter och utgivandet av SKBs medlems-tidning.

Kostnaderna för central administration och medlems-service uppgick totalt till 67,5 (57,3) mkr – en ökning med 10,2 mkr mellan åren. Ökningen beror bland annat på en lägre kostnadsnivå under jämförelseåret 2022 när ett antal tjänster var vakanta samt att ITP-premierna sänktes tillfälligt. Under 2023 har kostnaderna för it ökat bland annat på grund av högre licenskostnader. Samtidigt har föreningen haft fler parlamentariska möten och gjort ett större postalt utskick med anledning av stadgerevisionen. Även en temporär ökning av inhyrd personal under 2023 har lett till merkostnader. Tjänsterna är nu tillsatta och har utökats med en tjänst.

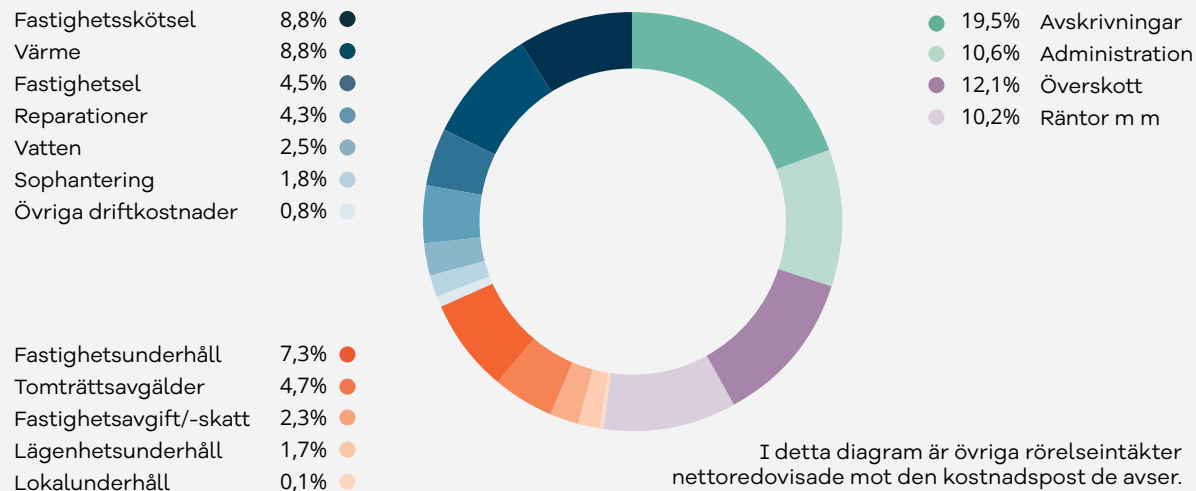
Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter – huvudsakligen bestående av ränteintäkter från bankmedel, utdelningar och påminnelseavgifter – uppgick till 2,0 (0,8) mkr. Ökningen mellan åren förklaras av ett högre ränteläge.

Räntekostnader, som har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning, uppgick under 2023 till 89,6 (54,4) mkr. Detta motsvarar en kostnadsökning om 35,2 mkr mellan åren. Kostnadsökningen under 2023 förklaras av en högre upplåningsränta och större låneskuld. Lånevolymen ökade med 282 mkr under året. Övriga finansiella kostnader uppgick till 1,0 (1,1) mkr. Huvuddelen av denna kostnadspost bestod av olika typer av finansiella arvoden samt ratingkostnader.

SKBs sammantagna finansiella kostnader uppgick till 10,0 (6,6) procent av nettoomsättningen. Räntetäckningsgraden har sjunkit under året och uppgick till 4,1 (6,7) gånger.

Så här används hyran



Investeringar

Under 2023 uppgick investeringarna till 668,5 (448,8) mkr, varav fastigheter stod för 663,9 (446,8) mkr och arbetsmaskiner, inventarier, it och fordon stod för de resterande 4,6 (2,0) mkr.

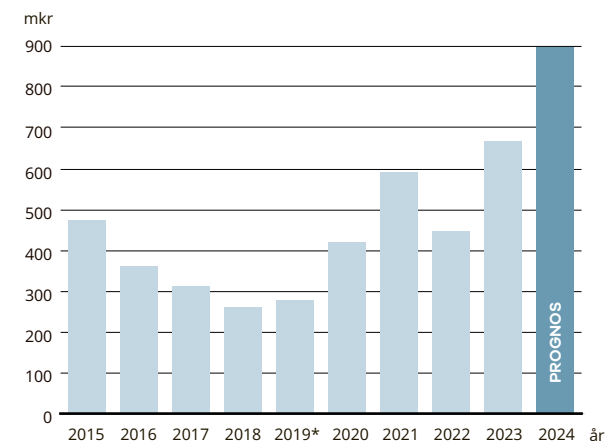
Större investeringar har gjorts i följande nyproduktions-/ombyggnadsprojekt:

- Torshamn (Kista, Stockholm) – 198,9 mkr
- Ananasen (Södermalm, Stockholm) – 137,0 mkr
- Lysosomen (Hagastaden, Stockholm) – 42,9 mkr
- Modellören (Gustavsberg, Värmdö) – 23,1 mkr
- Skrönan (Bromma, Stockholm) – 17,1 mkr
- Underhållsinvesteringar inklusive stambyte – 206,6 mkr
- Nyinvesteringar (passersystem, solceller m m) – 26,6 mkr

Ett nyproduktionsprojekt har färdigställt under 2023, kvarteret Lysosomen i Hagastaden. Tre nyproduktionsprojekt är i produktionsfas – kvarteret Modellören (Gustavsberg, Värmdö), kvarteret Ananasen (Södermalm, Stockholm) och kvarteret Torshamn (Kista, Stockholm). De beräknas vara inflyttningsklara under 2025.

I det äldre fastighetsbeståndet har två stamreoveringsprojekt i Tensta färdigställt.

Investeringar exkl. friköp av tomträtter



* Ytterligare 1 088 mkr har investerats kopplat till friköpet av tomträtter.

Finansiering/upplåning

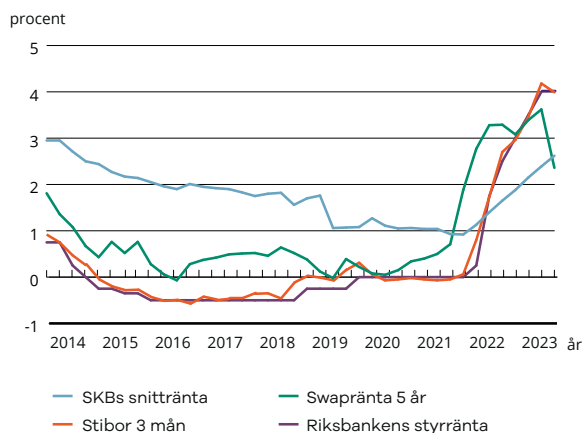
SKBs målsättning är att långsiktigt trygga finansieringen och att detta görs på ett sätt så att risktagandet begränsas samtidigt som räntekostnaderna minimeras. Styrelsen fastställer ramarna i en finanspolicy. I den anges mål och riktlinjer för finansverksamheten och för fördelning av ansvar och befogenheter. Den finansiella strategin innebär bland annat att SKB ska eftersträva lång kapitalbindning på krediterna och använda sig av olika finansieringskällor, som företrädesvis är kopplade till en hållbar finansiering/upplåning. SKB använder så kallade ränteswappar för att på ett flexibelt sätt uppnå lämplig räntebindningstid.

Ränteutveckling

Riksbanken har fortsatt höjt styrräntan under året till nivån 4,00 procent. I omvärlden och i Sverige har inflationen fortsatt stigit under året för att framåt slutet av 2023 närma sig inflationsmålet. Inflationstakten (mätt utifrån konsumentprisindex) uppgick till 4,4 procent i december 2023. Riksbanken lämnade räntan oförändrad vid senaste penningpolitiska mötet. Styrräntan förväntas ligga kvar runt 4,00 procent under 2024.

De svenska korträntorna (interbankräntorna) har rört sig uppåt under året – oavsett löptid. 3-månaders Stibor uppgick till 4,05 (2,70) procent vid årets slut. Långräntorna (swapräntor) har sjunkit under året, gällande löptider (2–10 år). Den 5-åriga swapräntan uppgick till 2,36 (3,29) procent vid årsskiftet 2023/2024.

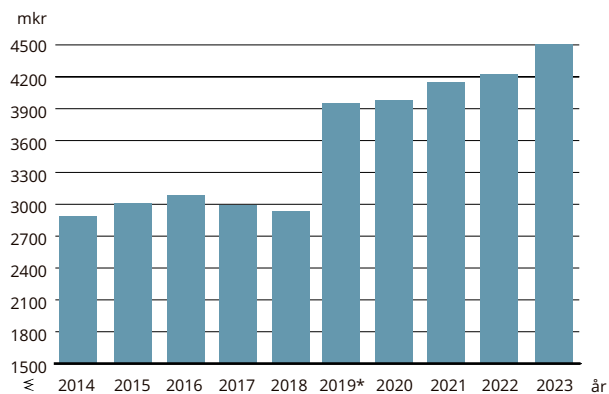
Ränteutveckling



Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 4 505 mkr, en ökning med 278 mkr under året. Ökningen av låneskulden förklaras av fortsatta investeringar i, framför allt, nyproduktion.

Låneskuld inkl. kontokrediter

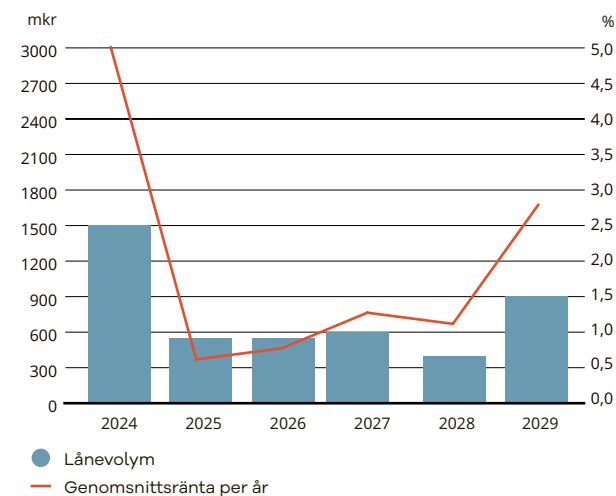


* Ytterligare 1 088 mkr har investerats kopplat till friköpet av tomträtter.

Antalet banklån uppgick till nio, fördelade på två kreditgivare (totalt 1 304 mkr). Utöver dessa kan nio utestående emissioner av företagscertifikat (totalt 1 800 mkr) och fyra utestående emissioner av obligationer (totalt 1 400 mkr) läggas till. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar har ökat jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 3,2 miljarder vid årets slut. Dessa marknadsvärderades till 103,4 (260,2) mkr per 31 december 2023.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga mellan ett och fem år. För skuldportföljen var den genomsnittliga återbetalningstiden vid årets slut 41 (43) månader. Beträffande räntejustering stadgar finanspolicyen att maximalt 50 procent av låneskulden får räntejusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntejusteras inom tolv månader 33 (34) procent eller 1 504 mkr. 29 (29) procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. 2023 har den genomsnittliga räntebindningstiden minskat till 33 (35) månader. Räntekänsligheten, som resultat av en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, skulle påverka räntekostnaderna +/- 13,2 mkr under 2024, givet en volymmässigt oförändrad skuldportfölj.

Räntejustering



Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 2,49 (1,51) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 2,62 (1,65) procent. 71 (77) procent av SKBs skuldportfölj utgjordes vid årets slut av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer, där motparten utgörs av fonder, försäkringsbolag med flera. Resterande del av finansieringen utgörs av lån som förmedlats av banker (affärsbanker och Europeiska Investeringsbanken, EIB).

Under våren 2023 har kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's haft en genomgång av SKB för att bedöma kreditvärdigheten. SKB erhölet ett oförändrat kreditbetyg, nämligen:

AA- med stabil utsikt (lång sikt) A-1+ och K-1 (kort sikt)

Det är tolfte året i rad som Standard & Poor's ger SKB detta höga betyg. Kreditbetyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position vilket också bidragit till en mer effektiv upplåning de senaste åren.

För att säkerställa att finansiering alltid finns tillgänglig har kreditlöften om 2 500 (2 900) mkr tecknats. Dessa ska täcka SKBs kortfristiga refinansieringsbehov, det vill säga

obligations- och banklån som ska slutbetalas inom tolv månader samt utestående emissionsvolym vad gäller företagscertifikat. Utöver detta har en kontokredit tecknats om totalt 350 mkr för att täcka kortfristiga likviditetsbehov i den löpande verksamheten.

Säkerheter

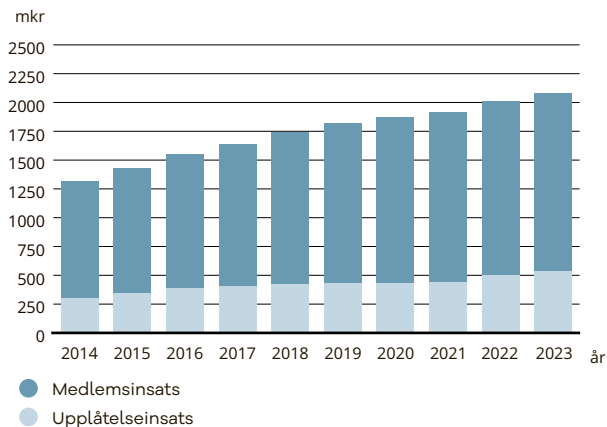
Skuldportföljen inklusive kreditlöften/kontokrediter har till 50 (54) procent säkerheter i form av pantbrev. Inga nya pantbrev har tagits ut under 2023. I Ågararkivet hos Lantmänteriet återfanns vid årets slut obelånade datapantbrev om 328 (328) mkr. Den icke säkerställda delen av portföljen består av företagscertifikat, företagsobligationer och EIB-lån.

Insatskapitalet

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 2 081,1 (2 012,2) mkr, en ökning med 68,9 (94,6) mkr. Antalet medlemmar har ökat med netto 363 (692) personer under 2023. Omläggningen av insatssystemet 2011 har inneburit att de årliga inbetalningarna av medlemsinsatser har varit på en ganska stabil nivå, men har minskat något under senare år då fler medlemmar kommit upp till maxbeloppet som fram till årsskiftet 2023/2024 var 20 000 kr. Ökningen av medlemsinsatsen uppgick under året till 30,3 (33,2) mkr.

Upplåtelseinsatserna ökade 2023 med 38,7 (61,4) mkr. Inflödet av upplåtelseinsatser kan huvudsakligen härledas till inflyttningar i nyproduktionsprojekt, men även omflyttningar i befintliga beståndet genererar högre upplåtelseinsatser. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 637 (586) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts från år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt tio procent av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen för till exempel en lägenhet i nybyggda Lysosomen uppgick till 5 227 kr/kvm. Det totala insatskapitalet fördelar sig mellan boende och köande med 695,5 (647,3) mkr respektive 1 385,6 (1 364,9) mkr. Av de köandes insatser avser 21,0 (16,9) mkr utträdde medlemmar, vars insatser är utbetalda i förskott i form av utträdeslån. 4,9 (4,4) mkr återstår att betala till de medlemmar som har utträtt ur föreningen per 2023-12-31.

Insatser



Likviditet och placeringar

SKBs kassaflöde under 2023 var -11,1 (+26,8) mkr där likvida medel uppgick till 35,3 (46,4) mkr vid årsskiftet 2023/2024. En god resultatnivå och ett inflöde av kapital genom insatssystemet möjliggör fortsatta investeringar till rimlig skuldsättning. Inga placeringar fanns vid årets slut. Ingen utdelning till medlemmarna har heller ägt rum under året. Enligt SKBs finanspolicy ska eventuell överskottslikviditet, efter beaktande av framtida rörelsebehov och reserv för oförutsedda händelser, huvudsakligen användas till amortering av SKBs lån.

UTBLICK 2024

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 5,2 procent. Garage- och markparkeringar höjs med 5,2 procent.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till runt 900 mkr (kopplat huvudsakligen till fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Kontokrediter om 500 mkr har förhandlats fram för att möta kommande upplåningsbehov.
- Budgeterat resultat för 2024 är 103 mkr.

Möjligheter och risker

Genom att SKB äger och förvaltar fastigheter kan en mängd olika risker och möjligheter uppkomma. Dessa identifieras och bedöms regelbundet, och åtgärder genomförs för att nå en rimlig nivå av risk för SKB. Riskerna delas in i strategiska, operativa, finansiella samt omvärldsrisker, för att belysa hur de påverkar verksamheten. Från och med 2021 har även hållbarhetsrisker integrerats och ingår i bedömningen av alla SKBs risker.

SKBs välbefinnande och utveckling påverkas starkt av omvärldsfaktorer, som exempelvis den allmänna ekonomiska tillväxten, ränteläget samt tillgång till mark för fortsatt bostadsbyggande, men också av företagets eget agerande i olika situationer. För ett fastighetsförvaltande företag som SKB, med målsättning om eviga fastighetsinnehav, krävs god planering och tydliga långsiktiga strategiska beslut då det inte alltid är lätt att påverka resultatutfall på kort sikt. Det krävs flexibilitet och anpassningsförmåga för att kunna hantera såväl externa som interna möjligheter och risker.

SKB definierar risk som en osäkerhetsfaktor som kan påverka företagets förmåga att uppnå sina mål men också, om det hanteras rätt, kan skapa möjligheter. Riskhantering syftar till att skapa balans mellan önskan om att begränsa risk och uppnå målsättning. De möjligheter och risker som finns i SKBs verksamhet kan delas upp i fyra olika huvudområden, där hållbarhetsrisker är en integrerad del.

För att kunna uppskatta effekten av kartlagda möjligheter och risker sker en gradering som bedöms utifrån perspektivet påverkan och sannolikhet. Graderingen avgör sedan hur respektive risk och möjlighet bör hanteras/prioriteras. Nedan finns en generell beskrivning av huvudområdena, en nulägesbedömning och beskrivning av hantering samt en analys av riskens påverkan, sannolikhet och prioritet inom SKB.

Påverkan = **låg, medel** eller **hög**
Sannolikhet = **låg, medel** eller **hög**
Prioritet = **översyn, bevaka** eller **fokus**

SKB gör årligen en kartläggning där företagets möjligheter och risker bedöms enligt ovan, både utifrån ett kort- och långsiktigt perspektiv.

1. STRATEGISKT

(Syftar på företagets strategiska inriktning)

Bostadsmarknaden i regionen bedöms som underliggande stark. Trots en måttlig ökning av invånarantalet under 2022 och första halvåret 2023 (enligt statistik från SCB) så finns det ett allmänt underskott på bostäder som byggts upp över tid och som skapar efterfrågan.

Nuläge och hantering:

SKBs befintliga fastighetsbestånd är väl beläget och har byggts upp under lång tid. Ett stort inslag av bostäder i fastighetsportföljen minskar påverkan från konjunkturella svängningar och skapar stabila hyresintäkter med låga vakanser.

Riskkategori/Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Fastighetsportfölj:			
- sammansättning (typ av objekt samt geografi)	låg	låg	översyn

2. OPERATIVT

(Syftar på den dagliga verksamheten)

Det finns alltid en fara att kostnader ökar i snabbare takt än de årliga hyreshöjningarna. Med ett växande och åldrande fastighetsbestånd kommer exempelvis SKBs underhållsrelaterade kostnader och investeringar att öka på sikt, varför en god planering krävs för att möta dessa åtaganden.

Långa ledtider i nyproduktionen, på grund av bland annat överklaganden samt höga produktionskostnader, är försvårande omständigheter som påverkar nyproduktionen av bostäder negativt.

SKBs påverkan på omvärlden omfattar flera områden, som exempelvis energianvändning, inomhusmiljö, avfallshandling, kemikalier och transporter. SKB har ett ansvar att bidra till en långsiktigt hållbar miljö. Detta gäller även den sociala miljön, där exempelvis trygghet och trivsel behöver säkerställas för de boende. Krav behöver också ställas i leverantörskedjan.

Operativa risker förekommer på flera områden, exempelvis vad gäller it-säkerhet, personal (exempelvis förmåga att rekrytera och bibehålla rätt personal, arbetsmiljö), varumärke och anseende etc.

Nuläge och hantering:

SKB har under årens lopp kunnat visa upp en stabil resultatutveckling. Fastighetsbeståndet är välskött och kommande kostnadsökningar vad gäller exempelvis underhåll underlättas av att fastighetsbeståndet är relativt jämt producerat

över tid, vilket också innebär att framtida underhålls-åtaganden kan hanteras löpande och i en jämn takt. Den höga inflationen under 2022 och 2023 har drivit upp SKBs kostnader, där ibland kostnadspåverkan från SKBs sida är begränsad. Dock ställer detta än högre krav på att verksamheten bedrivs kostnadseffektivt vad gäller de delar som går att påverka. SKB är i grunden ekonomiskt stark vilket möjliggör produktion av nya bostäder till rimlig skuldsättning.

Inom SKB är bostadshyrorna relativt låga. I nyproduktionen är uthyrningsförutsättningarna annorlunda då rådande marknadsläge har drivit upp produktionskostnaderna och därmed hyrorna till högre nivåer. I dessa produktioner är även den kötid som krävs kortare – åtminstone initialt vid första inflyttning. Med SKBs stora medlemsantal, drygt 93 000 personer, bedöms dock nyproduktionsbehovet/efterfrågan vara stor och SKBs ambition är att produktionen ska vara tillgänglig för en bred målgrupp där hyresnivåerna blir rimliga.

Det pågår ett löpande arbete med att minimera miljöbelastningen och att säkerställa en bra social miljö, både av hållbarhetsskäl och av ekonomiska motiv. För att hantera flera av dessa moment pågår ett förebyggande arbete av operativa miljörisiker, kring material, kemikalier och inomhusmiljö. Fokus ligger också på att minska klimatpåverkan och hantera klimatförändringar. I bostadsområdena har trygghetsbesiktningar genomförts och åtgärder vidtas nu där så anses nödvändigt. Krav har också börjat ställas i leverantörskedjan genom en framtagen uppförandekod.

SKB tecknar även olika försäkringar för att skydda anställda, egendomsvärden (exempelvis fastigheter och bilar) etc. För SKBs boende medlemmar ingår även en hemförsäkring i hyran.

Riskkategori/Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Fastighetsportfölj:			
- kostnadsutveckling	medel	medel	bevaka
- nyproduktion	hög	medel	fokus
Hållbarhet:			
- operativa miljörisiker	medel	låg	bevaka
- klimatpåverkan och klimatförändring	hög	hög	fokus
- otrygghet i bostadsområden	hög	medel	fokus
- brott mot uppförandekod	medel	låg	bevaka
- brott mot mänskliga rättigheter	medel	låg	bevaka
- korruption och fusk	medel	låg	bevaka
It-säkerhet:			
- intrång, attacker	hög	medel	bevaka
Personal:			
- rekrytera och bibehålla personal	medel	medel	bevaka
Varumärke:			
- skadat anseende	hög	medel	bevaka

3. FINANSIELLT

(Syftar på ränterisk, finansieringsrisk etc.)

Syftet med SKBs finansverksamhet är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten med ett medvetet och begränsat finansiellt risktagande inklusive förvaltningen av medlemmarnas insatser. Detta fullgörs genom en aktiv finansförvaltning i enlighet med en framtagen finanspolicy. Riktlinjen är att balansera en låg räntekostnad med de finansiella riskerna.

SKB har sedan 2012 en rating av Standard & Poor's och har sedan denna tidpunkt haft det långsiktiga ratingbetyget AA-. Det höga betyget återspeglar SKBs finansiella styrka och låga affärsrisk, vilket gör företaget till en attraktiv låntagare på marknaden. SKB har ett insatssystem som en del av sin finansiering och det utgör en stark och viktig finansieringsbas.

Enligt SKBs finanspolicy ska följande finansiella risker hanteras:

- Re-/finansieringsrisk (risken att inte kunna ta upp lån till rimliga kostnader i rätt tid)
- Ränterisk (risken att resultatet i företaget förändras negativt på grund av förändringar av marknadsräntan)
- Kreditrisk/motpartsrisk (risken att motparten i en finansiell transaktion inte klarar sina åtaganden)
- Valutarisk (risken att negativa värdeförändringar sker på grund av värdeförändring av SEK)
- Likviditets-/kassafödetsrisk (risken att SKB inte klarar att fullgöra sina finansiella åtaganden)

Utöver ovanstående risker finns även hållbarhetsrelaterade risker (försämrade upplåningsmöjligheter och en högre upplåningskostnad till följd av ökade hållbarhetskrav från finansärer/investerare).

Nuläge och hantering:

SKBs re-/finansieringsrisk hanteras genom nyttjandet av flera kreditgivare/banker vid upphandlingar, diversifierad upplåning (traditionella banklån, företagscertifikat, obligationer) i Sverige och internationellt, upptagande av kreditlöften samt spridning av förfall. Ränterisken hanteras genom användandet av derivat/ränteswappar för att binda räntan och skapa en spridning av förfallotidpunkter.

Motpartsrisken hanteras genom att SKB jobbar med etablerade och högt rankade motparter. Denna risk begränsas även genom att placeringar sällan görs, då överskottslikviditet istället används för amorteringar. Valutarisk hanteras genom att ingen exponering tillåts mot annan valuta än SEK. Likviditetsrisk hanteras genom en likviditetsreserv samt upptagna kontokrediter och kreditlöften. Hållbarhetsrelaterade risker hanteras genom ett aktivt/löpande hållbarhetsarbete som möjliggör en grön/hållbar upplåning.

Riskkategori/Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Skuldportfölj:			
- försämrade upplånings- möjlighet	hög	låg	bevaka
- stigande räntekostnader	hög	medel	fokus
Insatssystemet:			
- framtida insatsinbetal- ningar	hög	medel	fokus

4. OMVÄRLDEN

(Syftar på externa händelser och faktorer som ligger utanför SKBs direkta kontroll)

Politiska beslut, myndighetskrav och liknande är exempel på händelser och faktorer som kan påverka SKBs kostnader (skatter och avgifter eller administrativa bördor) och/eller möjligheter att verka på olika sätt.

Nuläge och hantering:

SKB arbetar kontinuerligt med att vara initierad och uppdaterad på förändringar i omvärlden, bland annat vad gäller politiska beslut och myndighetskrav, som i framtiden kan komma att påverka SKBs verksamhet. Detta för att i god tid kunna anpassa sig till de förändringar som kommer.

Riskkategori/Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Makroekonomi:			
- makrokris	hög	hög	bevaka
Regelverk:			
- förändrade regelverk och efterlevnad	medel	hög	bevaka

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas ackumulerad resultatpåverkan i mkr vid förändring av vissa bestämda faktorer. Vid beräkning av påverkan på räntekostnad har hänsyn tagits till hur mycket som räntejusteras respektive år och en oförändrad lånevoly. En förändring av räntan med +/- en procentenhet skulle, utan räntesäkring och oförändrad låneskuld, påverka årsresultatet med +/- 45 mkr. Resultatpåverkan ska endast betraktas som en indikation då kompensande åtgärder ej inkluderas.

Känslighetsanalys, mkr

	2024	2025	2026
Hyresnivå bostäder, 1 %	8,0	16,0	24,0
Driftkostnader, 1 %	3,4	6,8	10,2
Räntekostnader, en procentenhet	15,0	35,5	56,0

Resultaträkning

BELOPP, TKR	Not	2023	2022
Hysesintäkter	1, 9	867 823	809 307
Övriga rörelseintäkter	2	38 788	31 910
Nettoomsättning		906 610	841 217
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3, 8	-336 358	-298 323
Underhållskostnader	4, 8	-78 604	-66 370
Tomträttsavgälder	5	-40 581	-34 852
Fastighetsavgift/-skatt		-20 127	-19 096
Summa fastighetskostnader		-475 670	-418 640
DRIFTNETTO		430 940	422 577
Fastighetsavskrivningar	6	-169 413	-178 343
BRUTTORESULTAT		261 527	244 234
Central administration och medlemservice	7, 8, 9	-67 543	-57 305
RÖRELSERESULTAT		193 984	186 929
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 955	763
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-90 660	-55 463
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		105 280	132 229
Skatt	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		105 280	132 229

Balansräkning

BELOPP, TKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	8 055 113	7 513 012
Pågående ny- och ombyggnader	14	659 677	707 382
Inventarier, arbetsmaskiner och fordon	15	48 428	51 447
		8 763 217	8 271 841
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	40	40
Långfristiga fordringar	17	906	794
		947	834
Summa anläggningstillgångar		8 764 164	8 272 675
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		124	479
Övriga fordringar	18	24 982	20 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	39 115	27 913
		64 221	48 768
Kassa och bank		35 290	46 404
Summa omsättningstillgångar		99 511	95 173
SUMMA TILLGÅNGAR		8 863 675	8 367 848

Balansräkning

BELOPP, TKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		2 081 109	2 012 200
Reservfond		72 956	72 956
		2 154 065	2 085 156
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		1 832 200	1 699 971
Årets resultat		105 280	132 229
		1 937 479	1 832 200
Summa eget kapital		4 091 545	3 917 355
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	20	2 320 643	1 797 446
Summa långfristiga skulder		2 320 643	1 797 446
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		118 187	72 657
Räntebärande skulder	21	2 184 432	2 430 089
Övriga skulder	22	24 231	23 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	124 638	127 132
Summa kortfristiga skulder		2 451 487	2 653 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 863 675	8 367 848

Eget kapital

BELOPP, TKR

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Medlemsinsats	Upplåtelseinsats	Reservfond	Dispositionsfond	Årets resultat	Totalt
INGÅENDE BALANS 2022-01-01	1 480 653	436 983	72 956	1 553 681	146 290	3 690 563
Medlemmars insatser	33 199	61 364	-	-	-	94 563
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	-	-	-	-
Avsättning till dispositionsfond	-	-	-	146 290	-146 290	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	132 229	132 229
UTGÅENDE BALANS 2022-12-31	1 513 852	498 347	72 956	1 699 971	132 229	3 917 355
INGÅENDE BALANS 2023-01-01	1 513 852	498 347	72 956	1 699 971	132 229	3 917 355
Medlemmars insatser	30 254	38 656	-	-	-	68 910
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	-	-	-	-
Avsättning till dispositionsfond	-	-	-	132 229	-132 229	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	105 280	105 280
UTGÅENDE BALANS 2023-12-31	1 544 106	537 003	72 956	1 832 200	105 280	4 091 545

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 316 994 (300 322) tkr.

Kassaflödesanalys

BELOPP, TKR

	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	193 984	186 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	177 028	185 362
	371 012	372 291
Erhållen ränta	1 955	763
Erlagd ränta	-90 660	-55 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	282 307	317 591
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Förändring av rörelsefordringar	-15 453	-8 670
Förändring av rörelseskulder	51 727	5 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318 582	314 256
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-663 808	-446 809
Investeringar i maskiner och inventarier	-4 596	-2 023
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-668 404	-448 832
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga fordringar	-113	-167
Nyupplåning	269 911	66 980
Ökning av insatskapital	68 909	94 563
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	338 708	161 376
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11 114	26 799
Likvida medel vid årets början	46 404	19 605
Likvida medel vid årets slut	35 290	46 404

Redovisningsprinciper

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

Styrelsens bedömning är att redovisade belopp i årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och utgående balanser och att det inte föreligger någon väsentlig risk i dessa. Se även Möjligheter och risker i förvaltningsberättelsen.

INTÄKTSREDOVISNING

Hysesintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt. I föreningens övriga intäkter ingår bland annat årsavgifter och dessa redovisas som intäkt den period de inbetalas vilket till största delen sker i mars månad.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

Eventuell utdelning redovisas som intäkt när föreningens rätt till betalning är säkerställd.

FINANSIELLA INSTRUMENT

SKB tillämpar säkringsredovisning, enligt K3-regelverket (kapitel 11):

- där den nominella nettovolymen säkringsinstrument inte ska överstiga aktuell lånevolym som löper med rörlig ränta vid en vald mätpunkt i tiden.
- där räntebindningstiden i ränteswappens korta ben inte får avvika mer än 3 månader från lånets räntebindningstid.
- där kopplingen avseende säkringsinstrumentet och den säkrade posten alltid ska dokumenteras.

REDOVISNING AV LEASINGAVTAL

Föreningen redovisar samtliga leasingavtal (såväl finansiella som operationella) såsom operationella leasingavtal. Dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA EFTER AVSLUTAD ANSTÄLLNING

I föreningen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och/eller eventuella upp-/nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Färdigställda ny-, till- och ombyggnationer samt förbättringar överstigande 500 tkr aktiveras. Även förbättringsåtgärder överstigande 200 tkr aktiveras om åtgärden omfattar mer än 50 procent av komponenten. Pågående nyanläggningar värderas till nedlagda kostnader.

Interna byggherrekostnader, såsom fastighetsutvecklingsavdelningens personalkostnader, aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggnadstiden kostnadsförs i sin helhet.

Maskiner och inventarier med ett anskaffningsvärde över ett halvt prisbasbelopp aktiveras.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

Grund / Stomme / Yttervägg / Takstolar & råspont / Granit & betongsockel / Tegelfasad / Stomkomplettering / Ventilationskanalsystem	100 år
Putsad fasad / Balkonger / Entréportar / Tamburdörrar / Köksinredning / Fönster / Värmeledningssystem / Sanitet (VS) / Badrum	50 år
Yttertak – Plåt / Papp / Pannor	40 år
Markanläggningar / Ventilationsaggregat / Garageport / Hiss / Ledningssystem – EL / Tele / TV / Övrigt	30 år
Undercentral / Pumpar	25 år
Styr- och övervakningssystem / Passer- och låssystem	20 år
Mark	-
Inventarier	
Fiberinstallation (bredband)	30 år
Arbetsmaskiner, fordon samt kontorsinventarier	5 år
It-utrustning	3 år

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

Det fanns på balansdagen inga fordringar eller skulder i utländsk valuta.

FORDRINGAR, SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga och långfristiga fordringar till det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Noter

Not 1 Hyresintäkternas fördelning

	2023	2022
<i>Hyresintäkter</i>		
Bostäder	782 423	734 948
Lokaler m m	52 815	46 315
Bilplatser	35 307	33 813
	870 545	815 076
<i>Outhyrt</i>		
Bostäder	-804	-3 720
Lokaler m m	-901	-1 268
Bilplatser	-1 017	-780
	-2 722	-5 768
Summa hyresintäkter	867 823	809 307

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Ersättningar	897	894
Årsavgifter	19 946	19 723
Försäkringsersättningar	904	2 156
Bredband	6 307	6 226
Erhållna offentliga stöd	8 407	347
Övrigt	2 327	2 564
	38 788	31 910
Summa nettoomsättning	906 610	841 217

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	-76 163	-72 878
Reparationer	-37 392	-33 870
Taxebundna kostnader		
-vatten	-22 051	-17 817
-fastighetsel	-39 226	-31 701
-uppvärmning	-76 033	-67 788
-sophantering	-16 005	-14 019
Lokal administration	-44 322	-38 826
Riskkostnader och övriga kostnader	-21 045	-17 001
Avskrivning inventarier	-4 121	-4 421
	-336 358	-298 323

Not 4 Underhållskostnader

	2023	2022
Planerat underhåll	-33 242	-28 521
Lägenhetsunderhåll medlemmar	-14 784	-11 891
Lägenhetsunderhåll icke medlemmar		-42
Lokalunderhåll	-783	-1 112
Löpande underhåll	-29 794	-24 803
	-78 604	-66 370

Not 5 Tomträttsavgälder

	2023	2022
2023 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:	-40 581	-34 852
2024	-5 526	
2025	-634	
2026	-1 504	
2027	-2 667	
2028	-2 443	
2029 och senare	-27 807	
	-40 581	

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
<i>Enligt plan per tillgång</i>		
Byggnader	-168 989	-177 919
Markanläggningar	-424	-424
Inventarier	-7 615	-6 945
	-177 028	-185 288
<i>Enligt plan per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-173 534	-182 764
Central administration	-3 495	-2 524
	-177 028	-185 288

Not 7 Central administration och medlemservice

	2023	2022
Personalkostnader	-29 301	-25 738
Övriga kostnader	-34 747	-29 043
Avskrivning inventarier	-3 495	-2 524
	-67 543	-57 305
<i>I summa Övriga kostnader ovan ingår arvode till revisorer enligt följande:</i>		
Ernst & Young AB:		
Revisionsuppdrag	-620	-612
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-43	-40
Skatterådgivning	-157	-104
Övrig rådgivning	-41	-61
	-862	-817
Förtroendevalda revisorer	-44	-34
	-44	-34

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda	144	139
varav tjänstemän		
-kvinnor	34	32
-män	25	26
	59	58
varav kollektivanställda		
-kvinnor	12	11
-män	73	70
	85	81

<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse, vd och vice vd	-4 200	-3 468
Arvoden till fullmäktige, valberedning och övriga utskott	-457	-338
Övriga anställda	-72 317	-65 980
	-76 975	-69 786
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för vd och vice vd	-951	-862
Pensionskostnader för övriga anställda	-5 476	-6 013
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	-25 849	-23 099
	-32 276	-29 974

	2023	2022
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen (ledamöter och suppleanter)	50%	47%
Andel män i styrelsen (ledamöter och suppleanter)	50%	53%
Andel kvinnor i ledningsgruppen	57%	57%
Andel män i ledningsgruppen	43%	43%

Vd har en årslön om 1 995 tkr. Dessutom en förmånsbil samt sjukvårds- och olycksfallsförsäkring. Pensionen beräknas enligt ITP-planen. Vd är tillsvidareanställd. Uppsägningstiden är 6 månader från båda parter. Vid uppsägning av vd från föreningens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månadslöner efter uppsägningstidens utgång.

Styrelsens ersättningar fastställs av föreningsstämman efter beredning och förslag från Valberedningen. Övriga ledande befattningshavare erhåller marknadsmässiga ersättningar. Bonus förekommer inte.

Not 9 Operationella leasingavtal

<i>Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal</i>	
Framtida årsintäkter från minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:	
Ska betalas inom 1 år	50 155
Ska betalas inom 2-5 år	57 951
Ska betalas senare än 5 år	1 791

Posten avser uthyrda kontors- eller affärslokaler i föreningens fastigheter. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingår ej då dessa normalt ingår som ett tillsvidareavtal där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

<i>Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal</i>	
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:	
Ska betalas inom 1 år	1 192
Ska betalas inom 2-5 år	1 126
Ska betalas senare än 5 år	-

Posten avser föreningens hyror för maskiner och inventarier.

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	1 533	242
Övriga finansiella intäkter	423	521
	1 955	763

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	-89 642	-54 361
Övriga finansiella kostnader	-1 018	-1 102
	-90 660	-55 463

Not 12 Skatt

	2023	2022
Årets skatt	-	-
	0	0

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag ska i inkomstdeklarationen ej ta upp inkomster eller dra av utgifter som härrör från fastigheterna. Ingen inkomstskatt betalades 2023 eller 2022.

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2023 uppgick till 683,8 (683,8) mkr.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	9 882 977	9 414 780
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	711 563	468 271
Justering av tidigare ny- och ombyggnad samt underhålls- investeringar	-	-75
Markförsäljning	-50	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 594 490	9 882 977

Ingående avskrivningar	-2 369 964	-2 191 621
Årets avskrivningar	-169 413	-178 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 539 377	-2 369 964
Utgående redovisat värde	8 055 113	7 513 012
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	8 055 113	7 513 012
Verkligt värde befintligt bestånd	26 083 621	27 988 788

Beräkning av verkligt värde

Värderingen omfattar samtliga av SKBs 148 färdigställda fastigheter. Värdetidpunkten är 2023-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom s k Samordnad värdering. Det innebär att det webbaserade analys- och värderingsverktyget MSCI Property Intel har nyttjats och att fastighetsägaren (SKB) har lagt in och ansvarar för att fastighetsspecifik information som befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder, taxeringsuppgifter med mera är korrekt.

Fastighetsvärderingskonsulten Newsec har – på uppdrag – därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav, hyror, drift- och underhållskostnader med mera. Den samlade bedömningen baseras också på varje fastighets läge, ålder och typer av lokalslag som finns i fastigheten. Syftet med värderingen är att bedöma respektive fastighets marknadsvärde som definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss tidpunkt. Värderingen har genomförts per fastighet med en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara försäljningar/köp och en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika ekonomiska utfall i framtiden. SKB har ingen avsikt att sälja någon av fastigheterna utan har som syfte att förvalta fastigheterna på lång sikt för sina medlemmar.

Taxeringsvärden

	2023	2022
<i>Fördelning förvaltningsfastigheter</i>		
Byggnader	9 102 940	8 829 529
Ägd mark	6 316 041	6 316 041
Tomträtter och markarrenden	5 555 590	5 271 426
	20 974 571	20 416 996
<i>Fördelning bostäder/lokaler</i>		
Bostäder	20 217 460	19 688 111
Lokaler	757 111	728 885
	20 974 571	20 416 996

Not 14 Pågående ny- och ombyggnader

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	707 382	728 844
Investeringar under året	663 858	446 809
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-711 563	-468 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	659 677	707 382
<i>per fastighet</i>		
Torshamn (Kista, Stockholm)	296 650	97 716
Ananassen (Södermalm, Stockholm)	199 727	62 754
Modellören (Gustavsberg, Värmdö)	44 566	21 481
Lysosomen (Hagastaden, Stockholm)	-	425 628
Ny- och ombyggnadsprojekt övriga fastigheter	58 699	43 474
Stambytesprojekt	16 424	39 135
Underhållsinvesteringar exkl stambyten	43 611	17 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	659 677	707 382

Not 15 Inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	108 187	106 164
Årets anskaffningar	4 596	2 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 784	108 187
Ingående avskrivningar	-56 741	-49 796
Årets avskrivningar	-7 615	-6 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 356	-56 741
Utgående redovisat värde	48 428	51 447

Not 16 Aktier och andelar

	2023	2022
HBV, 4 andelar	40	40
OK insatskonto	0	0
Summa aktier och andelar	40	40

Not 17 Långfristiga fordringar

	2023	2022
HBV (Husbyggnadsvaror)		
Ingående anskaffningsvärden	794	627
Tillkommande fordringar	473	499
Omklassificering till kortfristig fordran	-360	-332
Utgående redovisat värde	906	794

Not 18 Övriga fordringar

	2023	2022
Kundfordringar	1 847	1 340
Medlemmars utträdeslån	21 039	16 913
Jämkningsmoms	78	75
Övriga kortfristiga fordringar	2 018	2 048
Summa kortfristiga fordringar	24 982	20 376

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Försäkringspremier	8 123	3 823
Räntekostnader	12 903	7 871
Tomrättsavgälder och markavgifter	10 953	9 491
Ränteintäkter	711	151
Övriga förutbetalda kostnader	6 425	6 578
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 115	27 913

Not 20 Långfristiga räntebärande skulder

	2023	2022
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	287 310	187 171
Obligationer	1 100 000	900 975
	1 387 310	1 088 146

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	933 333	709 300
Obligationer	-	-
	933 333	709 300

Kreditlöften om 2 500 000 (2 900 000) tkr fanns utestående på balansdagen för att säkerställa refinansieringsmöjlighet av företagscertifikatsprogram samt fastighets-/obligationslån som förfaller inom ett år.

Not 21 Kortfristiga räntebärande skulder

	2023	2022
Beviljad kontokredit	350 000	250 000
Utnyttjad del av kontokredit	7 628	-
Företagscertifikat	1 800 000	1 450 000
Kortfristig del av långfristig skuld samt amortering	376 804	980 089
	2 184 432	2 430 089

Not 22 Övriga skulder

	2023	2022
Momsskuld	2 856	3 054
Skatteskuld	1 727	2 327
Lägenhetsfond >15 år	8 911	8 389
Övrigt	10 737	9 397
	24 231	23 168

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Semesterlöneskuld	8 701	8 155
Upplupna sociala avgifter	2 734	2 509
Upplupna räntekostnader	15 494	10 213
Förskottsbetalda hyror	75 015	74 826
Övriga upplupna kostnader	22 693	31 428
	124 638	127 132

Not 24 Ställda säkerheter

	2023	2022
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	155 502	155 502
	155 502	155 502
<i>Säkerheter ställda för beviljade kontokrediter och kreditlöften:</i>		
Fastighetsinteckningar	2 106 513	2 106 513
	2 106 513	2 106 513
Summa ställda säkerheter	2 262 015	2 262 015

Not 25 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Garantiförbindelse Fastigo	1 511	1 358
	1 511	1 358

Garantiförbindelse Fastigo är beräknat på del av löneunderlaget och fastställt av Fastigo

Not 26 Upplysningar om finansiella instrument

Avtal om ränteswappar till ett nominellt belopp om 3 200 000 (3 000 000) tkr förelåg på balansdagen.

Marknadsvärdet av ingångna avtal översteg det nominella värdet med 103 407 tkr (föregående år understeg värdet med 260 238 tkr), vilket skulle innebära en motsvarande kostnadsreduktion om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 28 Vinstdisposition

	2023	2022
<i>Styrelsens förslag till vinstdisposition (i kronor):</i>		
Vinstutdelning	-	-
Avsättning till reservfond	-	-
Avsättning till dispositionsfond	105 280 198	132 228 583
	105 280 198	132 228 583

SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2023 låg på 2,50 procent under första halvåret och 3,50 procent under andra halvåret, kan en utdelning på maximalt 0,5 procent ske för andra halvåret 2023. Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker.



SKB har egna hantverkare, fastighetsskötare, drifttekniker och utemiljögrupp med mycket god kännedom om de egna husen och gårdarna.

Femårsöversikt

Resultaträkning, mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	868	809	781	768	756
Övriga intäkter	39	32	31	28	28
Nettoomsättning	907	841	812	796	783
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-336	-298	-283	-266	-272
Underhållskostnader	-79	-66	-66	-64	-61
Tomträttsavgälder	-41	-35	-32	-31	-38
Fastighetsavgift/-skatt	-20	-19	-17	-17	-16
Driftnetto	431	423	413	418	396
Fastighetsavskrivningar	-169	-178	-167	-168	-159
Bruttoresultat	262	244	246	250	236
Central administration och medlemservice	-68	-57	-58	-54	-61
Rörelseresultat	194	187	188	196	176
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-91	-55	-42	-46	-49
Årets resultat	105	132	146	150	127

Balansräkning, mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Anläggningstillgångar	8 764	8 273	8 009	7 588	7 341
Omsättningstillgångar	100	95	60	109	117
Summa tillgångar	8 864	8 368	8 069	7 696	7 458
Eget kapital	4 092	3 917	3 691	3 495	3 294
Långfristiga skulder	2 321	1 797	1 623	2 239	2 067
Kortfristiga skulder	2 451	2 653	2 756	1 963	2 097
Summa skulder och eget kapital	8 864	8 368	8 069	7 696	7 458
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	596 961	588 256	579 655	571 770	571 771
Yta lokaler per 31 december, kvm	48 181	47 373	47 427	47 148	47 111
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	8 055	7 513	7 223	6 996	6 991
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, mkr	4 496	4 228	4 161	3 995	3 972
Avskrivningskostnader totalt, mkr	177	185	173	174	165

Femårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020	2019
Lönsamhet					
Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde), %	5,5	5,7	5,8	6,0	6,2
Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde), %	1,7	1,5	1,4	1,6	1,6
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	2,3	2,4	2,6	2,6
Avkastning på eget kapital, %	2,6	3,5	4,1	4,4	4,0
Kapital, finansiering och investering					
Soliditet (bokfört värde), %	46,2	46,8	45,7	45,4	44,2
Soliditet (marknadsvärde), %	68,4	70,0	70,4	69,2	68,5
Belåningsgrad (bokfört värde), %	51,6	51,4	52,3	53,0	54,5
Belåningsgrad (marknadsvärde), %	17,3	15,1	14,3	15,0	15,9
Investeringar, mkr *	669	449	594	421	1 366
Riskbedömning					
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	6,7	8,5	8,0	6,9
Förvaltning					
Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,5	0,3	0,1	0,1
Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	1,7	2,7	3,8	3,2	2,5
Hyra bostäder, kr/kvm	1 316	1 275	1 249	1 234	1 216
Driftkostnader, kr/kvm	521	469	452	430	440
Underhållskostnader, kr/kvm	122	104	105	103	99
Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	626	559	545	518	538
Driftnetto, kr/kvm	668	665	659	675	639

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020	2019
Personal					
Medelantal anställda	144	139	141	140	139
Personalomsättning, %	10	11	9	6	6
Övriga uppgifter					
Boende medlemmar	8 374	8 233	8 072	8 007	7 979
Köande medlemmar	84 781	84 559	84 028	83 438	82 822
Totalt antal medlemmar	93 155	92 792	92 100	91 445	90 801
Årsavgift för medlem över 18 år, kr	250	250	250	250	250
Årsavgift för medlem upp till 18 år, kr	125	125	125	125	125
Antal lägenheter **	8 484	8 355	8 237	8 115	8 114
Omflyttning, % av antal lgh	12	11	12	12	11
Lägenhetsbyten totalt	31	44	27	53	66
därav externt	9	14	12	15	20
därav internt	22	30	15	38	46

*) Investeringar 2019 inkluderar 1 088 mkr för friköp tomträtter.

**) Antalet lägenheter inkluderar även de lägenheter som blev inflyttningsklara i pågående byggprojekt.

Nyckeltalsdefinitioner och andra begreppsförklaringar

NYCKELTALSDEFINITIONER

Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde)

Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde)

Driftnetto i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.

Avkastning på totalt kapital

Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet (bokfört värde)

Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet (marknadsvärde)

Eget kapital och fondavsättningar plus färdigställda fastigheters övervärden med avdrag för skatt i förhållande till balansomslutningen inklusive fastigheternas övervärden.

Belåningsgrad (bokfört värde)

Fastighetslån/kontokrediter i procent av bokfört värde fastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnader.

Belåningsgrad (marknadsvärde)

Fastighetslån/kontokrediter i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter samt återförande av avskrivningar dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.

Ekonomisk vakansgrad bostäder

Hyresbortfall bostäder i procent av total hyresintäkt bostäder.

Ekonomisk vakansgrad lokaler

Hyresbortfall lokaler i procent av total hyresintäkt lokaler.

ANDRA BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Aktivera – Kostnadsföra

Att en utgift aktiveras innebär att den bokförs på balansräkningens tillgångssida eftersom den bedöms ha ett värde under framtida räkenskapsår. Ett exempel är ny-, till- och ombyggnationer men även underhållsåtgärder som bedöms väsentligt förbättra en eller flera komponenter i en fastighet jämfört med före åtgärden. En utgift som ska kostnadsföras bokförs på resultaträkningen eftersom den inte har något varaktigt värde. Exempel på fastighetsåtgärder som kostnadsförs är reparationsåtgärder och enklare underhåll.

Medlemsinsats

Till och med 2023-12-31 uppgick medlemsinsatsen till max 25 000 kronor varav 20 000 kronor var det obligatoriska bosparandet (1 000 kronor/år). När utdelning tidigare har skett så har även det sparats som medlemsinsats upp till ytterligare 5 000 kr.

I och med stadgeändringen 2024-01-01 uppgår medlemsinsatsen till max 30 000 kr och framtida utdelningar läggs som överskott som tillgodoförs medlemmen under året.

Upplåtelseinsats

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. För de som 2023 flyttade in i en lägenhet producerad före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 637 kr/kvm. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till max 10 procent av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen 2023 för en lägenhet i nybyggda kvarteret Lysosomen var 5 227 kr/kvm.

Reservfond

Lagen om ekonomiska föreningar ändrades per den 1 juli 2016. I och med detta avskaffades kravet på 5 procent avsättning till reservfond. Innestående belopp i reservfonden skall dock kvarstå och frivilliga avsättningar är fortsatt möjliga.

Ränteswap

Ett finansiellt instrument som innebär att avtal ingås med en bank om ett "byte" av räntebetalningar, som baseras på ett fiktivt kapitalbelopp. Med hjälp av ränteswappar kan låneportföljens räntebindning ändras utan att övriga villkor för lånen behöver förändras. Marknadsvärdering av ränteswappar görs exempelvis vid årsskiftet för att se hur stor kostnaden/intäkten blir för SKB om samtliga ingångna avtal skulle avslutas vid denna tidpunkt.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta att ingen vinstutdelning äger rum,
samt att 105 280 198 kr avsätts till dispositionsfonden

Stockholm den 19 mars 2024

Charlotte Axelsson
Ordförande

Pelle Björklund
Vice ordförande

Agneta Persson

Aud Sjökvist

Mikael Igelström

Patrik Westerberg

Per Forsling

Filippa Drakander

Peter Svahn

Erik Aahtila

Ingrid Gyllfors
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2024

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Håkan Nord
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Stockholms Kooperativa Bostadsförening, org.nr 702001-1735 Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholms Kooperativa Bostadsförening för år 2023. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 38–61 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–37 samt 64–84. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stockholms Kooperativa Bostadsförening för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Med hänvisning till föreningens stadgar § 34 har vi funnit försäkringsskyddet tillfredsställande och får som vår mening uttala, att de arvoden och övriga ersättningar som utgått till styrelse, hyresutskott, valberedning samt till fullmäktige varit skäliga.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om kooperativ hyresrätt, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om kooperativ hyresrätt och föreningens stadgar.

Enligt föreningens stadgar § 34 har vi granskat föreningens försäkringsskydd samt om arvoden och övriga ersättningar, som utgått till styrelsen, hyresutskottet, valberedningen och till fullmäktige varit skäliga.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om kooperativ hyresrätt.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om kooperativ hyresrätt.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Håkan Nord
Förtroendevald revisor



SKBs fastigheter

Kvarteret Gulmåran, Tyresö.
Byggnadsår: 2002-03.

SKBs fastighetsbestånd

SKB är fortsatt den största privata hyresrättsaktören i Stockholm. Vid årsskiftet hade SKB 148 fastigheter i Stockholmsregionen. Antalet lägenheter var totalt 8 484.

SKBs fastighetsbestånd omfattar totalt 148 (147) färdigställda fastigheter samt tre pågående byggprojekt (Modellören på Värmdö, Torshamn i Kista och Ananassen på Södermalm), där merparten är belägna inom Stockholms stad. En mindre del av beståndet, ungefär åtta procent av den totala uthyrbara ytan, finns i kommunerna Sundbyberg, Solna, Tyresö, Botkyrka, Täby och Uppsala. Den senast färdigställda fastigheten finns i Stockholms stad, Lysosomen 1.

Per den 31 december 2023 uppgick antalet färdigställda lägenheter till 8 484. Den totala bostadsytan (BOA) uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 596 961 (588 256) kvm och utgör 93 (93) procent av den totala ytan i beståndet. Lägenheterna är, i många fall, belägna i centrala lägen (se lägesfördelning nedan).

Lägesfördelning

Läge*	Bostäder, kvm BOA	Fördelning
AA	156 280	26 %
A	203 001	34 %
B	197 642	33 %
C	40 038	7 %
	596 961	100 %

* MSCI Property Intels lägesindelning

Den totala lokalytan (LOA) uppgick per den 31 december 2023 till 48 181 (47 373) kvm och motsvarar 7 (7) procent av den totala ytan i beståndet. Den ytmässiga fördelningen mellan olika lokalslag ser ut enligt följande:

Fördelning lokalslag

Lokalslag	Yta (kvm LOA)	Fördelning
Kontor	10 672	22,1 %
Butiker	3 997	8,3 %
Restauranger	1 947	4,0 %
Förskolor	6 060	12,6 %
Vård och omsorg	2 257	4,7 %
Kvarterslokaler	5 311	11,0 %
Områdeskontor	3 464	7,2 %
Förrådslokaler	7 258	15,1 %
Övriga lokaler*	7 215	15,0 %
Summa	48 181	100 %

* Övriga lokaler omfattar basradiostationer, hobbyrum, verkstäder m m.

Hyreskontraktsfördelning

Objektstyp	Area LOA/BOA	Årshyra tkr
Bostäder	596 961	803 193
Lokaler	48 181	69 591
Garage-/p-platser		37 418
Totalt	645 142	910 202

I beståndet finns även 3 601 (3 586) bilplatser omfattande garage och utomhusparkeringar.

Beståndet har ett genomsnittligt värdeår på 1987 (1986), det vill säga beståndets genomsnittliga ålder är 36 (36) år. En fastighets värdeår avser vanligtvis nybyggnadsåret. Värdeåret kan komma att ändras vid ombyggnationer. SKB har inte genomfört några förvärv eller avyttringar under året.

NEWSECS MARKNADSKOMMENTAR

Fastighetsåret 2023 präglades av höga räntenivåer, en inbromsad transaktionsmarknad samt ett avstannat bostadsbyggande. Eftersom hyresbostäder generellt har låg direktavkastning har de höjda räntorna 2023 påverkat detta segment särskilt. Många tidigare nettoköpare blev under året säljare för att täcka ökade finansieringskostnader. År 2023 var en mindre likvid marknad med begränsat antal köpare och säljare jämfört med året innan, men det genomfördes ändå 65 renodlade hyresbostadstransaktioner. Från och med andra kvartalet noterades flera transaktioner som genomfördes på tydligt lägre prisnivåer än året innan.

Den totala transaktionsvolymen för 2023 exklusive villkorade affärer uppgick till cirka 104 (220) miljarder kr, vilket är ca 50 procent lägre än föregående år. Siffran inom parentes avser år 2022. Årsvisa segmentsfördelningen visade att logistik, lager och industri utgjorde den största andelen med 27 (21) procent av totalen, följt av bostäder med 22 (24) procent. Kontorssegmentet låg på 17 (13) procent och övrigt så som hotell & mark 14 (11) procent. På grund av ökade makroekonomiska osäkerheter och högre ränteläge har intresset nu minskat för segmentet samhällsfastigheter efter en längre intensiv period. Segmentet minskade med 9 procentenheter sedan 2022 och stod för 12 procent under 2023. Totalt stod internationella investerare för 29 procent av transaktionsvolymen, att jämföra med 22 procent föregående år.

Under 2023 syntes en fortsatt ökning av andelen transaktioner inom Stockholm jämfört med övriga landet. Sett till den geografiska spridningen stod Stockholmsområdet för nästan hälften av bostadstransaktionerna, 46 procent. Av bostäder i Stockholm var nyproducerade bostadsfastigheter

det mest omsatta segmentet till följd av att dessa fastigheter generellt har högre hyra vilket medför mer attraktiv direktavkastning.

Bostadssegmentet har stött på flera utmaningar så som avskaffat investeringsstöd, ny dom 2022 angående presumtionshyra, höga byggkostnader och höjda räntor. Bostadshyran höjdes inte lika mycket som inflationen under 2022–2023. Under nästkommande år förväntas bostadshyresökningarna för det äldre beståndet överstiga inflationen vilket är till fördel för hyresbostäder ur ett investeringsperspektiv. Text: Newsec

FASTIGHETSVÄRDERING – SÅ GÅR DET TILL

Värderingen omfattar samtliga av de 148 färdigställda fastigheterna. Värdetidpunkt är 2023-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom så kallad Samordnad värdering. Med hjälp av det webbaserade analys- och värderingsverktyget MSCI Property Intel, har SKB ansvar för att ta fram korrekt fastighetsspecifik information och lägga in det i systemet. Detta gäller exempelvis uppgifter om befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder och taxeringsuppgifter.

Fastighetsvärderingskonsulten Newsec har på uppdrag av SKB därefter bedömt marknadsmissiga direktavkastningskrav, drift- och underhållskostnader med mera. Den samlade bedömningen baseras också på varje fastighets läge, ålder och typer av lokalslag som finns i fastigheten. I Newsecs åtagande ingår inte besiktning av fastigheterna. Uppdragets omfattning medför att värderingen är översiktlig och därmed innebär en högre osäkerhet jämfört med en traditionell värdering för en specifik fastighet.

DÄRFÖR BEHÖVS EN VÄRDERING

Sedan 2014 finns krav inom K3-regelverket att upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen. Syftet med värderingen är att bedöma respektive fastighets marknadsvärde som definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss tidpunkt. Värdering av beståndet sker minst en gång per år.

Framtagandet av marknadsvärden möjliggör exempelvis att värdeförändringar/avkastning i beståndet kan redovisas. Även eventuella nedskrivningsbehov samt ny- och tilläggsinvesteringar kan bedömas med marknadsvärdet som utgångspunkt. SKB har dock ingen avsikt att sälja någon av fastigheterna utan har som syfte att förvalta fastigheterna på lång sikt för sina medlemmar.

METODER OCH ANTAGANDEN

Värderingen har genomförts per fastighet med en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara försäljningar/ köp och en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika ekonomiska utfall i framtiden.

Vid värderingen har ett antal antagen gjorts:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen uppgår till två procent (årligen) under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen för bostäder antas följa inflationen (med faktiska hyresnivåer som utgångspunkt).
- Vakansrisk (0 procent för bostäder och 3,00–10,00 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Utveckling av drift- och underhållskostnader antas följa inflationen (grundnivå enligt uppgift i MSCI Property Intel).
- Utvecklingen av taxeringsvärde och fastighetsavgift antas följa inflationen (taxeringsvärdet justeras var tredje år).
- Tomträttsavgälder enligt befintliga avtal med tillhörande avgäldsjusteringar under kalkylperioden (innefattande Stockholms stads nya avgäldsnivåer som började gälla under 2018).
- Direktavkastningskravet (1,00–4,20 procent för bostäder och 4,00–7,10 procent för lokaler/ bilparkeringar).
- Kalkylräntan varierar mellan 3,08 och 8,80 procent.

AKTUELLA VÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet för SKBs fastighetsbestånd bedömdes i värderingen till 26 083 621 (27 988 788) tkr.

Det bokförda värdet uppgick per den 31 december 2023 till 8 055 113 (7 513 012) tkr. Utifrån den genomförda fastighetsvärderingen bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga. Övervärdet, det vill säga skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde, uppgick till 18 028 508 (20 475 776) tkr.

Taxeringsvärdet för det färdigställda beståndet uppgick till 20 974 571 (20 416 996) tkr.



Våldö, Farsta.
Byggnadsår: 1959–61.



Bergsfallet, Kungsholmen.
Byggnadsår: 1928.



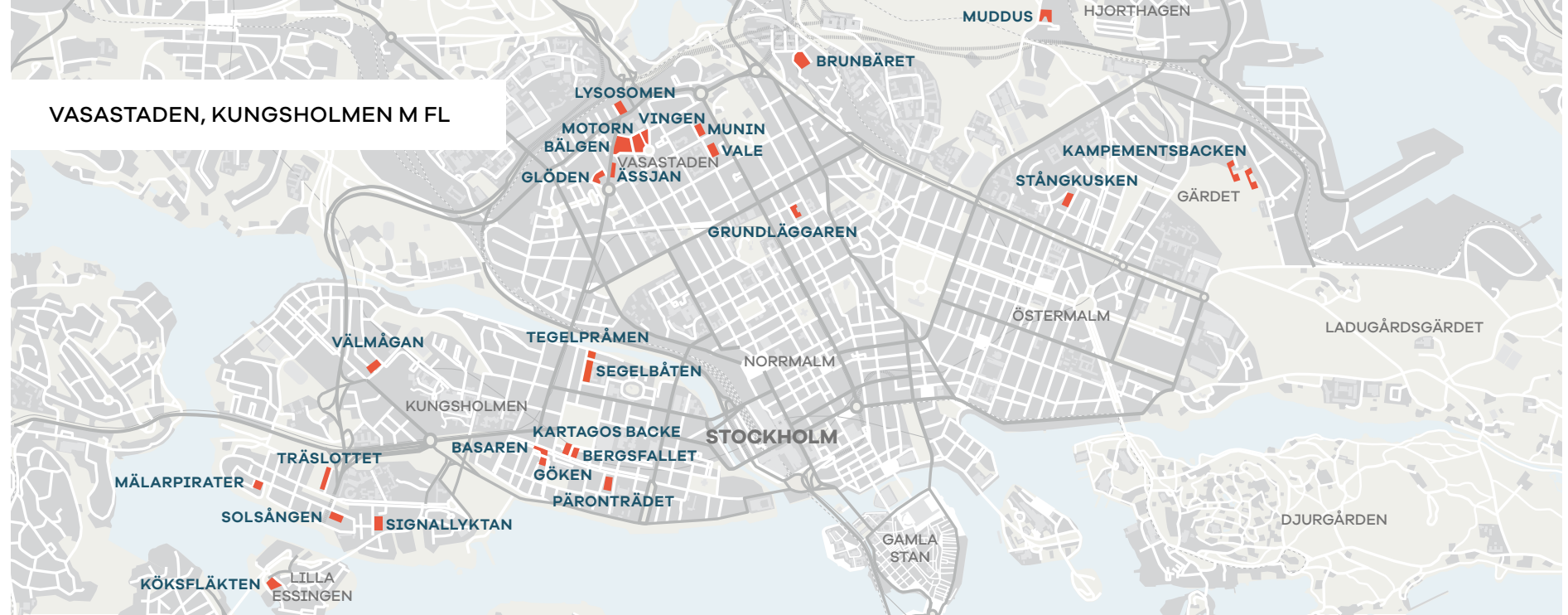
Stångkusken, Gärdet.
Byggnadsår: 1950–52.



Bondesonen Större, Södermalm.
Byggnadsår: 1988–90.



Tant Gredelin, Annedal.
Byggnadsår: 2013–14.



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2023-12-31)

Hyresnivå 2024-01-01

		Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Anskaffningsvärde		Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr	
		Antal	Hyra/kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok					Värdeår**	Mark, tkr***			Byggnad, tkr
INNERSTADEN																		
VASASTADEN	Motorn-Vingen-Bälgen	287	1 283	18 784	75	112	71	27	2	2 842			1917-25	1970,77-80	12 266	57 645	36 827	852 170
	Åssjan	46	1 276	2 358	26	20				644			1925	1959	4 263	8 151	7 521	116 600
	Munin	61	1 342	3 252	33	22	4	2		56	9		1926	1970	7 067	19 664	16 296	148 029
	Vale	39	1 340	2 588	13	13	12		1	128			1926	1987	3 250	19 421	14 016	118 201
	Glöden	164	1 368	8 241	100	51	11	2		1 244			1927-28	1970,-85	9 875	49 726	37 571	381 783
	Grundläggaren	80	1 402	6 724		24	24	24	8	1 124	59		1981-83	1982		60 112	32 179	386 800
	Lysosomen	128	2 390	8 623		65	19	25	19	845	6		2019-23	2023		469 541	465 148	418 344
KUNGSHOLMEN / LILLA ESSINGEN	Segelbåten	48	1 232	3 559	9	6	24	9		409			1919-21	1960	1 740	13 451	9 873	151 979
	Bergsfallet	37	1 352	2 071	21	13	2	1		19			1928	1990	2 750	21 991	15 005	93 081
	Göken	140	1 438	6 569	96	31	11	1	1	742			1930	1989	9 362	68 174	46 303	312 000
	Träslottet	145	1 322	7 711	102	32	2	9		554			1931-32	1987	7 334	54 322	37 086	331 486
	Kartagos Backe	94	1 386	5 422	48	40	3	3		222		5	1933	1993	4 748	41 804	27 937	247 492
	Mälarpirater	141	1 425	6 573	112	27	2			643			1935-36	1992	7 286	57 851	36 878	300 804
	Solsången	128	1 381	6 394	92	36				500			1937-38	1957-58	9 793	30 651	27 436	273 036
	Signallyktan	78	1 382	4 209	6	60	12			204		4	1943-44	1966	1 065	28 730	15 302	177 568
	Pärönträdet	29	1 308	2 367	3	10	10	2	4				1932/1982	1987	2 997	20 861	14 294	103 000
	Tegelprämen	120	1 767	9 733	10	36	50	20	4	216	47		1996-97	1997	206 346	142 930	288 381	506 098
	Köksfläkten	81	1 810	6 257	10	20	15	34	2	716	34	8	2002-04	2004	107 215	135 765	197 726	342 000
	Värmågan	103	1 774	7 710		38	38	23	4	314	71		2009-10	2010		197 635	149 064	418 946
	Basaren	44	2 624	3 544	10	6	6	18	4	956			2016-18	2018		218 974	194 910	273 400
GÄRDET	Stångkusken	137	1 342	10 954	19	52	57	2	7	1 499			1950-52	1961	3 819	80 793	53 158	567 200
	KampeMENTSbacken	160	1 416	14 351		32	81	31	16	1 292	52	72	1961-63	1980		136 805	103 805	739 621

SÖDERMALM OCH HAMMARBY SJÖSTAD



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2023-12-31)

Hyresnivå 2024-01-01

		Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Anskaffningsvärde		Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr	
		Antal	Hyra/kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok					Mark, tkr***	Byggnad, tkr			
INNERSTADEN																		
NORRA DJURGÅRDEN	Brunbäret	132	1 500	12 123	2	51	22	41	16	280	59		1990-92	1992	195 233	110 016	598 481	
	Muddus	100	2 053	8 101	5	33	24	26	12	536	47		2014-16	2016	296 970	256 859	478 400	
SÖDERMALM	Ryssjan 13	48	1 256	2 637	24	18	6			319	7		1927	1960	1 019	8 490	5 993	118 013
	Ryssjan 15, 16	161	1 322	7 687	134	26	1			661		1	1927-29	1965,-75	6 360	32 560	20 873	338 945
	Kartan-Skalan	204	1 388	9 509	164	33	6	1		499		2	1931-33	1989-90	10 264	78 276	49 511	441 181
	Rågen-Axet	116	1 399	6 334	48	48	20			837			1938-39	1993	5 713	55 492	37 688	307 571
	Riset	14	1 402	995		2	12			9			1970-71	1971		8 360	4 386	43 953
	Kroken	57	1 284	4 084	5	11	30	11		1 014	39		1971-73	1973	73 379	18 405	82 359	202 000
	Bjälken	78	1 303	5 585	18	12	34	11	3	907	53		1972-73	1970		25 092	12 895	263 200
	Timmermannen 14	19	1 355	1 261		12	7			433			1883/1977	1980	23 694	11 211	29 446	57 454
	Timmermannen 10, 26	39	1 376	3 411		11	14	14		124	21		1981	1981	60 049	28 937	75 958	150 902
	Täppan	50	1 411	4 156		17	14	18	1	1 070	29		1982-83	1983		53 538	30 319	208 800
Bondeson Större 20, 22	43	1 497	3 786	1	12	17	9	4	867	15		1988-90	1990	64 882	68 873	103 016	180 232	
Mjärden	152	1 580	12 046	2	44	68	30	8	199	49		1993-94	1994		158 295	92 422	583 967	
HAMMARBY SJÖSTAD	Maltet	216	1 646	15 438	2	99	62	51	2	759	93	1	2004-06	2006		320 442	221 325	748 400
	Kappseglingen	123	1 758	10 057		46	36	35	6	1 068	53		2006-07	2007		304 854	216 481	515 600

* Externt hyrda garage- eller p-platser är ej medräknade.

** Värdeåret är vanligen byggnadsåret. Dock kan värdeåret ändras vid större ombyggnationer.

*** Avsaknaden av värde innebär att marken innehas med tomträtt.

Fastighetsförteckning



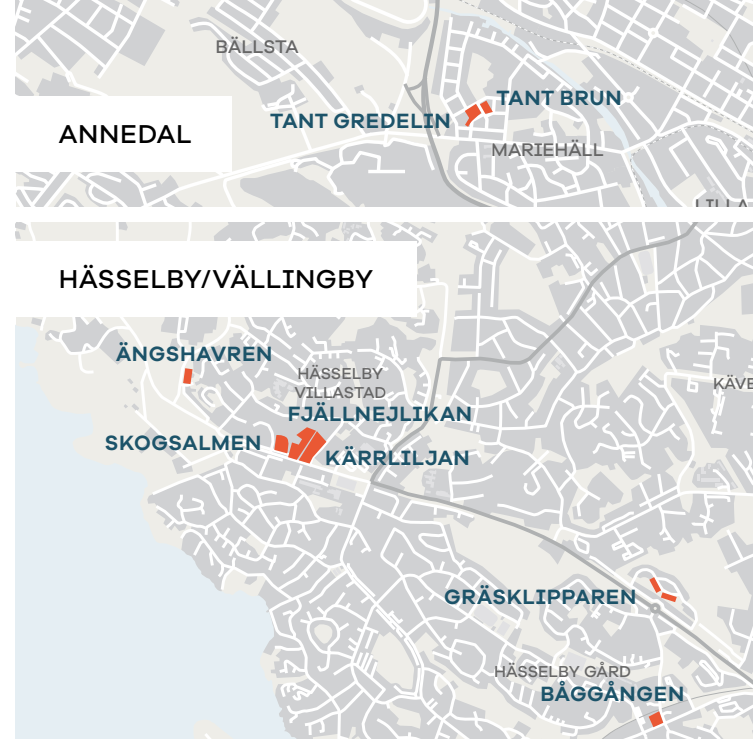
FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2023-12-31)

Hyresnivå 2024-01-01

		Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Anskaffningsvärde				
		Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok					Värdeår**	Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
SÖDERORT																		
ÅRSTA	Tämnaren, Erken, Ekoln	188	1 302	10 193	44	124	20			462	3	33	1945-47	1977-82	87 803	112 314	149 777	321 423
	Tisaren	39	1 393	3 531		11	14	11	3	117		24	1991-92	1992		54 620	29 580	117 346
	Marviken	28	1 564	2 212		8	8	12		65	21	1	2008-09	2009		73 120	54 111	85 146
	Glotttran	59	1 608	4 790		21	24	7	7	52	38	4	2009-11	2011		117 455	90 082	188 796
BJÖRKHAGEN		152	1 309	9 670	3	86	39	24		889	19	37	1947-49	1966-67	15 422	72 784	52 272	291 241
KÄRRTORP		155	1 195	9 412	20	68	54	13		899	9	17	1950-52	1965	46 742	51 495	75 827	189 760
GRÖNDAL		250	1 325	20 889	3	69	71	77	30	740	75	9	1983-85	1985-86	193 782	182 402	291 779	692 319
FARSTA	Blidö 2	128	1 152	8 932	3	24	89	12		207	22	28	1958-59	1970		44 883	26 225	165 187
	Idö-Väldö	185	1 138	13 270	19	38	109	16	3	595	20	97	1959-61	1971		86 696	55 561	242 964
	Blidö 3	39	1 301	3 217	3	13	8	13	2	203	32	37	1991-92	1992		62 767	33 954	69 586
FRUÄNGEN	Filthatten	164	1 180	10 058	32	78	45	6	3	648	18	61	1955-57	1957		44 031	24 058	214 283
	Städrocken	72	1 302	5 732	11	23	15	23		146		47	1988-89	1989		86 778	47 520	132 087
	Kraghandsken	67	1 305	5 689	6	19	14	24	4	144		59	1989-91	1990		72 317	40 486	134 203
	Tättlägret	102	1 607	7 793		36	41	17	8	158	34	30	2011-14	2013	65 678	237 219	256 518	241 514
BREDÄNG		285	1 147	22 210	27	56	161	38	3	927	86	168	1963-66	1966		189 118	136 404	314 656
VÄRBERG		166	1 093	13 082	11	35	78	36	6	658	74	99	1966-68	1982		160 248	127 442	185 730
BOTKYRKA	Skarpbrunna	153	1 098	10 490	9	49	79	12	4	167	162	1	1973-75	1974		154 969	131 916	118 561
TYRESÖ	Gulmåran	58	1 482	4 734	4	7	16	16	15	164		57	2002-03	2003	2 065	83 499	56 768	93 481



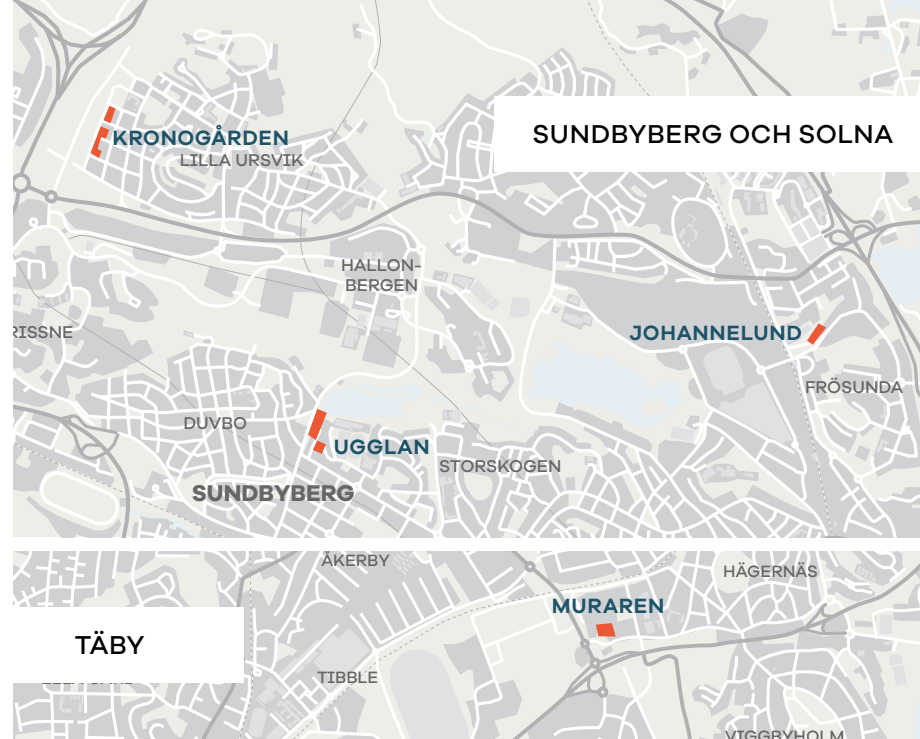
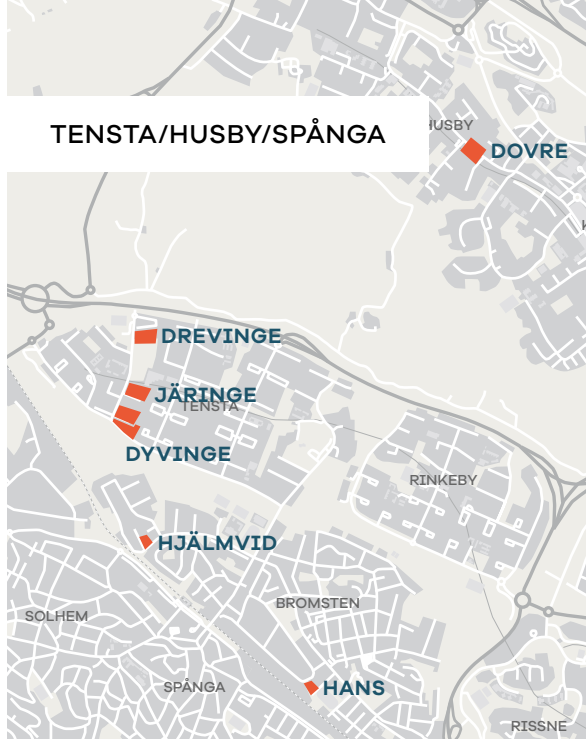
Fastighetsförteckning



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2023-12-31)

Hyresnivå 2024-01-01

VÄSTERORT		Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Värdeår**	Anskaffningsvärde			
		Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok						Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
BROMMA / ANNEDAL	Svetsaren	62	1 172	5 127	1	19	16	22	4	301	65	6	1978-79	1979	4 659	21 036	13 168	125 488
	Markpundet	114	1 251	5 472		114				319	11		1939-43	1970-73	38 368	36 410	56 876	138 142
	Lästen	66	1 258	3 372		54	12			174		4	1942-43	1971-73	13 544	32 550	29 519	83 651
	Alligatorn	110	1 331	9 775	3	19	37	45	6	787	33	56	1987-88	1987		114 433	59 941	295 162
	Lillsjönäs	156	1 389	12 746	13	53	31	34	25	7 110	89	48	1990-92/ 2017-19	1991/ 2019		540 693	370 124	543 912
	Sländtrissan	16	1 354	1 084		8	4	4				16	1988	1988	7 699	15 219	16 491	28 800
	Agendan	28	1 570	2 220		8	8	12		263		20	2008-10	2010		74 542	55 940	76 386
	Tant Gredelin	104	1 605	8 224	5	33	21	33	12	100	75		2013-14	2014		238 978	202 084	273 284
	Tant Brun	62	1 591	5 093		19	24	13	6	244	46		2013-14	2014		151 513	128 097	169 876
Skrönan	114	2 181	8 262		56	48	4	6	129	33	23	2020-22	2022		391 485	379 705	375 322	
TENSTA / HUSBY / SPÅNGA	Dyvinge	110	1 113	9 164		26	66	18		681	54	29	1968-69	1969		122 474	107 796	95 076
	Järinge	67	1 018	5 627	3	18	21	22	3	467	32	30	1968-69	1968		74 460	66 057	58 895
	Drevinge-Bälinge	147	943	12 165		36	81	24	6	653	69	58	1969-70	1969	23 938	33 174	42 075	126 039
	Dovre	180	1 105	16 083	21	58	23	55	23	1 050	64	8	1988-90	1990	85 311	207 113	197 618	318 380
	Hans-Hjälmsvid	8	1 257	542		4	2	2				8	1988	1988	2 971	6 956	6 793	10 830
HÄSSELBY / VÄLLINGBY	Skogsalmen m fl	310	1 170	22 107	13	173	86	24	14	1 539	105	102	1982-85	1979,-85		202 678	106 659	433 159
	Ängshavren	8	1 264	542		4	2	2		14		8	1988	1988		7 173	3 877	10 891
	Båggången	120	1 331	6 540	30	60	15	15		509		3	1958/2000	2001	36 550	144 586	128 479	151 908
	Gräsklipparen	111	1 605	7 651	12	38	49	12		90			2014-15	2015	51 404	204 053	221 408	217 934
	Vinsta 9:4									750			1963	1963		140	0	1 531



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2023-12-31)

Hyresnivå 2024-01-01

VÄSTERORT		Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Anskaffningsvärde				
		Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok					Värdeår**	Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
SUNDBYBERG	Ugglan	50	1 557	4 024		21	13	16		78		39	2008-09	2009	4 863	112 334	87 880	123 262
	Kronogården	148	1 836	10 564	1	66	38	37	6	341	18	70	2014-16	2016	71 730	327 347	351 068	369 346
SOLNA	Johannelund	70	1 575	5 780		22	28	10	10	271	57		2009-11	2011	30 901	155 478	150 196	182 415
TÄBY	Muraren	69	1 548	5 804		17	22	24	6	129		64	2010-11	2011	11 125	137 329	117 536	163 450
UPPSALA	Docenten	122	2 033	7 885	27	46	26	12	11	190			2019-21	2021	25 199	289 306	299 187	306 412
SUMMA		8 484	1 414	596 961	1 514	2 958	2 385	1 277	350	48 181	2 107	1 494			1 466 289	9 128 200	8 055 113	20 974 571

VARAV KATEGORILÄGENHETER:

Bostäder	Antal	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Hässelby, handikapplägenheter	6	500		4	2		
Hässelby, pensionärlägenheter	5	315		5			
Hässelby, gruppboende	5	220	5				
Lillsjönäs, Bromma, gruppboende	6	383	5			1	
Dovre, Husby, gruppboende	10	744	9	1			
Städrocken, Fruängen, gruppboende	5	297	5				
Kraghandsken, Fruängen, gruppboende	6	356	6				
Tegelprämen, Kungsholmen, gruppboende	6	403	6				
Gulmäran, Tyresö, gruppboende	5	275	2	3			
Summa	54	3 493	38	13	2	1	

* Externt hyrda garage- eller p-platser är ej medräknade.

** Värdeåret är vanligen nybyggnadsåret. Dock kan värdeåret ändras vid större ombyggnationer.

*** Avsaknaden av värde innebär att marken innehas med tomträtt.

Fastighetsbeteckningar och adresser

INNERSTADEN

Vasastaden

Motorn 5	Västeråsgatan 2
Motorn 6	Västeråsgatan 4, Västmannagatan 96
Motorn 1	Västmannagatan 98 A-B och 100 A-B Upplandsgatan 101 Upplandsgatan 99
Motorn 2	Upplandsgatan 93-97
Vingen 4	Upplandsgatan 94-96 och 96 A
Vingen 1	Upplandsgatan 88-92
Bälgen 2	Västmannagatan 103 A-C Västeråsgatan 6
Bälgen 4	Västmannagatan 105 A-B Västmannagatan 107 A-B
Bälgen 5	Västeråsgatan 8 och 10 A-F
Bälgen 7	S:t Eriksgatan 128 A-B
Bälgen 8	S:t Eriksgatan 130 A-C
Ässjan 11	S:t Eriksgatan 122-124 Dalagatan 59
Munin 19	Vanadisvägen 8-10 och 8 A Hagagatan 42
Vale 28	Hagagatan 34-36
Glöden 4	S:t Eriksgatan 111 Hälsingegatan 39-41 Hudiksvallsgatan 1
Glöden 3	Hudiksvallsgatan 3-7 Gävlegatan 8
Grundläggaren 24	Döbelnsgatan 38 A-D
Lysosomen 1	Valfrid Palmgrens gata 2-14 Hagaesplanaden 96-108 Agnes Arvidssons gata 1-15 Norra Stationsgatan 42-48

Kungsholmen/Lilla Essingen

Segelbåten 3	Inedalsgatan 12-14 och 16 A-B
Segelbåten 2	Inedalsgatan 10 Grubbens gata 12
Bergsfallet 22	Bergsgatan 61 Olof Gjödings gata 4
Göken 39	Baltzar von Platens gata 9-15
Träslottet 3	Runiusgatan 2-8

Träslottet 4

Kartagos Backe 4

Mälarpirater 3

Mälarpirater 2

Solsången 1

Solsången 2
Solsången 3
Signallyktan 3
Päronrådet 10
Tegelprämen 1

Köksfläkten 2
Välmågan 1

Basaren 1

Norra Djurgården/ Norra Djurgårdsstaden

Brunbäret 1

Muddus 1

Gärdet

Stångkusken 3

Kampementsbacken 2

Kampementsbacken 3

Södermalm

Ryssjan 13

Ryssjan 15

Ryssjan 16

Runiusgatan 10-16
Rålambsvägen 36
Olof Gjödings gata 1-11
Hantverkargatan 66 och 70-72
Bergsgatan 63
Snoilskyvägen 2-8
Stagneliusvägen 51
Orvar Odds väg 1-7
Stagneliusvägen 53
Hedbornsstigen 1
Stagneliusvägen 29
Stagneliusvägen 27
Stagneliusvägen 25
Wennerbergsgatan 3-7
Pilgatan 9
Kungsholms Strand 113-119
Ångströmögatan 1-7
Inedalsgatan 24
Primusgatan 57-59 och 61-67
Lustgårdsgatan 8, 12
Warfvinges väg 11-13
Hantverkargatan 69-71
Baltzar von Platens gata 12 A-D

Brunbärsvägen 2-8,
Ruddammsbacken 41-45
Storängsgatan 2-4
Storängstorget 3-7
Madängsgatan 12-14
Lövängsgatan 1-7

Artillerigatan 91-99,
Strindbergsgatan 29

Kampementsgatan 26-30

Kampementsgatan 32-38

Metargatan 16-24

Metargatan 26-36
Notvarpsgränd 1-3
Blecktornsstigen 22-26
Blecktornsstigen 18-20

Kartan 2

Kartan 1

Skalan 1

Rågen 1

Axet 1

Riset 6

Kroken 23

Bjälken 26

Timmermannen 10

Timmermannen 14

Timmermannen 26

Täppan 3

Bondeson Större 20

Bondeson Större 22

Mjärden 2

Hammarby Sjöstad

Maltet 1

Kappseglingen 1

SÖDERORT

Årsta

Tämnaren 1

Tämnaren 2

Tämnaren 3

Tämnaren 5

Erken 1

Erken 2

Erken 3

Ekoln 2

Ekoln 1

Tisaren 1

Råggatan 1-3

Havregatan 2-4

Råggatan 2-4

Ringvägen 93

Ringvägen 76-78

Ringvägen 72-74

Tengdahlsgatan 22

Bohusgatan 11-13

Götgatan 107 A-B

Brännkyrkagatan 94-100

Bondegatan 15

Bondegatan 17 och 17 A

Åsögatan 138

Östgötagatan 61-63

Nytorget 1 (förskola)

Renstiernas gata 36-40

Nytorget 11

Mjärdgränd 1-3

Tullgårdsgatan 24-36

Hammarby Allé 80-92

Maltgatan 1-13

Korhoppsgatan 1-9

Hammarby Allé 81-87

Konvojgatan 4-6

Hammarby Terrass 24-26

Heliosgatan 33-37

Erkensskroken 2-10

Erkensskroken 12-18

Erkensskroken 20-24

Erkensskroken 26-30

Erkensskroken 17-19

Erkensskroken 21-23

Erkensskroken 25-27

Erkensskroken 1-11

Erkensskroken 13-15

Orrfjärdgränd 3-7

Årsta 1:3	Orrfjärdsgränd (parkering)
Marviken 1	Gullmarsvägen 80-84
Glöttran 1	Åmänningevägen 1-7 Årstavägen 83 A Siljansvägen 50

Björkhagen

Norrskenet 1	Lyckebyvägen 11-17 och 22-42
Rimfrosten 1	Lyckebyvägen 6-12, Karlskronavägen 7-9
Isskorpan 1	Lyckebyvägen 1-7

Kärtrorp

Högbonden 2	Tylögränd 5-11
Bjuröklubb 1	Tylögränd 8-26
Högbonden 1	Tylögränd 1-3, Holmögaddsvägen 18
Bjuröklubb 2	Tylögränd 2-6
Holmögadd 1	Holmögaddsvägen 15-25

Gröndal

Galjonsbilden 27	Matrosbacken 9-13 Jungmansgränd 3
Galjonsbilden 29	Matrosbacken 1-7 Sjöbjörnsvägen 17
Bommen 9	Sjöbjörnsvägen 70-76
Blocket 31	Matrosbacken 8-12 Utkiksbacken 19
Taljan 28	Utkiksbacken 18-20
Taljan 31	Sjöbjörnsvägen 33-35
Mesanen 1	Matrosbacken 22-28

Farsta

Blidö 2	Boforsgatan 11-15, 19-23 och 27
Idö 3	Östmarksgatan 30-52
Väldö 5	Östmarksgatan 33-69
Blidö 3	Boforsgatan 4

Fruängen

Filthatten 1	Elsa Borgs gata 2-8 Fruängsgatan 1-35
Städrocken 3	Agnes Lagerstedts gata 2-6 Fruängsgatan 6-12 Fredrika Bremers gata 62-64
Kraghandsken 4	Jenny Linds gata 20-30
Tältlägret 7	Barbro Alving's gata 28-50 Emilia Fogelklous gata 2-8 Vantörsvägen 289-301

Bredäng

Sigbardiorden 1	Lilla Sällskapetets väg 4-46
Sigbardiorden 2	Lilla Sällskapetets väg 48-88

Vårberg

Fårholmen 1	Duvholmsgränd 2-26
Bredholmen 1	Duvholmsgränd 32-56

VÄSTERORT**Bromma**

Svetsaren 1	Björkbacksvägen 5-25
Markpundet 8	Besmansvägen 3 Fredrikslundsvägen 2
Markpundet 7	Besmansvägen 5-7
Markpundet 6	Besmansvägen 9-11
Markpundet 10	Besmansvägen 13-21
Markpundet 3	Besmansvägen 23-27
Markpundet 2	Besmansvägen 29-33
Markpundet 1	Fredrikslundsvägen 6-8
Lästen 10	Besmansvägen 30-34
Lästen 9	Besmansvägen 36-38
Lästen 8	Besmansvägen 40-42
Lästen 7	Besmansvägen 44-46
Lästen 6	Besmansvägen 48-50
Alligatorn 1	Grönviksvägen 107-115 och 119-125
Sländtrissan 2	Möjbrovägen 10-16
Lillsjönäs 3	Drottningholmsvägen 318-324 (HK)
Lillsjönäs 4	Sunnanstigen 3-5 och 9 Hemslöjdsvägen 4-14 , 22-24
Agendan 2	Abrahamsbergsvägen 9-13
Tant Gredelin 1	Dartanjangs gata 10 Emils gata 19-23 Kamomillagatan 16-22 Pippi Långstrumps gata 1-7
Tant Brun 1	Emils gata 17 Suddagummans Gata 9 och 13-15 Pippi Långstrumps gata 8 A-E
Skrönan 1	Gustav III:s väg 101-107 och 113-117

Tensta, Husby, Spånga

Dyvinge 1	Dyvingegränd 1-23, 4-16
Järinge 1	Järingegränd 1, 5-23
Drevinge 1	Föllingebacken 9-39
Bälinge 1	Föllingebacken 6-8 (garage)
Dovre 1	Dovregatan 2-24

Hans 4	Åkantsgränd 11
Hjälmsvid 41	Kårebacken 2

Hässelby, Vällingby

Fjällnejlikan 4	Älvdalsvägen 7-69
Skogsalmen 2	Granskogsvägen 4-50
Hässelby Villastad 19:6	Granskogsvägen 2 (parkering)
Kärrliljan 2	Älvdalsvägen 4-18
Kärrliljan 3	Älvdalsvägen 20-40
Bergsglimmen 1	Älvdalsvägen 1-5 (p-hus, m m)
Båggången 2	Astrakängsgatan 9-15
Ångshavren 6	Ångshavrebacken 4-6
Vinsta 9:4	Packstensgränd 19 (verkstad, förråd)
Kantskäraren 3	Gräsklipparvägen 3-5 Rabattvägen 13
Gräsklipparen 3	Gräsklipparvägen 7-11

ÖVRIGA KOMMUNER**Botkyrka**

Skarpbrunna 1	Skarpbrunnsvägen 21-37
---------------	------------------------

Tyresö

Gulmåran 1	Lupingränd 1-29 och 2-20
------------	--------------------------

Sundbyberg

Ugglan 24	Tulegatan 80-84
Arrendatorn 1	Arrendevägen 37-39 Kronogårdsvägen 2-6 Oxenstiernas allé 24-32 Orsviks allé 8-12
Kronogården 7	Oxenstiernas allé 34-38

Solna

Johannelund 1	Gustav III Boulevard 100-112
---------------	------------------------------

Täby

Muraren 2	Flyghamnsvägen 16 A-D
-----------	-----------------------

Uppsala

Kåbo 66:2 (Docenten)	Docentgatan 5 Kanslikrivargatan 2 Soldathemsvägen 15
-------------------------	--

Förtroendevalda

Fullmäktige

Fullmäktigeledamöter för boende medlemmar väljs vid det ordinarie medlemsmötet i respektive kvarter. De köande medlemmarna väljer ledamöter under sitt ordinarie medlemsmöte. Mandattiden är två år.

KÖANDE MEDLEMMAR, VALDA TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2025

Ordinarie ledamöter (efter inträdesordning)

Kjell Jakobsson	Jonas Gustavsson
Michael Wussow	Frank Malmqvist
Klas Alm	Emil Hellman
Ann-Christin Fredriksson	Kerstin Nöre Söderbaum
Viva Sjölund	Carita Högmark
Edvin Incitis	Kerstin Hillerström
Güliz Holago	Christian Rudenäs
Göran Rodin	Irene Wennemo
Svante Jansson	Solveig Eriksson
Åsa Janlöv	Robert Flink
Solveig Jansson	Hans-Eric Holmqvist
Lennart Sjöstål	Nathalie Videau
Lars Cederholm	Agneta Enström
Patricia Granzin	Lars Månsson
Maino Öhrn	Stellan Höglund
Erik Gjötterberg	Marianne Grundäng
Bengt Persson	Vincent Arrhenius
Meta Majlund	Anders Berglund
Markus Widborg	Johan Thelander
Mathias Wussow	Sanna Bronell
Håkan Blomdahl	Marcus Gahlin
Andreas Bergsten	Michael Lindström
Anders Lorentzon	Vakant
Ulla Magnusson Glimsjö	Vakant
Fredrik Holm	Vakant
Göte Långberg	

Suppleanter (efter inträdesordning)

Ulla Andén	Garth Dupree
Rosemarie Danielsson O'Leary	Magnus Hallén
David Fäldt Uppgård	Helena Back
Axel Wikner	Pia Övelius
Said Gacarin	Emily Deros
Emmator Alfin	Göran Hellgren
Caroline Öström	Anna Langaard
Anne-Marie Johansson Hernander	Anna Maria Sundbäck Wernerson
Johan Fredin Knutzén	Göran Arvedal
Claes Tjäder	Katarina Berglund
Bo Lundholm	Ellen Bäcklinder
Robert Andersson	Olof Offerman
Anita Carlstedt	Angelica Cederlund Hellman
Rasmus Andersson	Johan Ödmark
Katarina Falk	Oscar Janlöv
Erik Nordlöf	Claes Hammar
Klas Söderling	Krister Isacson
Anders Palmgren	Judit Dagvall
Patrick Stenbacka	Sebastian Franzel
Zoran Celper	Vendela Seemann
Ylva Lagerquist	Johan Malmström
Ingrid Adolfsson	Conny Fogelström
Karin Harrius	Linnea Adriansson
Michael Siwertzon	Vakant
Anna-Carin Uddsäter	Vakant
Christian Johannesson	

**BOENDE MEDLEMMAR NORRA DISTRIKTET, VALDA
TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2025**

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Agendan	28	Anne-Lie Vilhelmsson	Pia Weller
Alligatorn	110	Pia Marianne Persson Söderberg	Vakant
Basaren	44	Liselotte Eskils	Susanne Dantoft
Bergsfallet-Päronträdet	66	Lena Mellberg	Folke Österberg
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Båggången	120	Sydney Ankers	Vakant
Docenten	122	Per Jensen	Vakant
Dovre	170	Carl Henric Bramelid	Vakant
Drevinge	147	Vakant	Samuel Philipson
Dyvinge	110	Erik Johansson	Rikard Spång
Fyrfamiljsvillorna	32	Kristina Hanström	Carina Schoug
Glöden	164	Kicki Rydberg	Viveka Odlén
Grundläggaren	80	Anders Syrén	Ulla Eriksson
Gräsklipparen	111	Marie Långberg	Jessica Dahlin
Göken	140	Ingegerd Rönnerberg	Mikael Sjöstrand
Hässelby	292	Mia Mathon	Britt Sundfors Foberg Ricky Bagge
Johannelund	70	Jonas Johansson	Lars Wernerson
Järinge	67	Dag Holmberg	Azad Hassan
Kampementsbacken	160	Vakant	Ingall Lundvall
Kartagos Backe	94	Håkan Kilström	Vakant
Kronogården	148	Hans Eriksson	Lars-Gunnar Ekström
Köksfläkten	81	Torbjörn Wänn	Erik Hallum
Lillsjönäs	150	Britt-Marie Holmberg	Berit Sundqvist
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Marie Nedinge
Markpundet	114	Kristina Lindström	Pia Rinnan

Motorn-Vingen-Bälgen

287

Sven Gustav Rehnby
Gunilla Wahlström
WärngårdHåkan Hellqvist
Eric Lindén

Gröndal

250

Christina Svenling-Adriansson
Magnus ThelinSten-Ivan Haase
Kerstin Forsberg

Muddus

100

Mattias Löwhagen

Jonas Lovén

Gulmåran

53

Vakant

Vakant

Munin

61

Per Henningson

Gunnar Berglund

Idö-Våldö

185

Robert Kärn

Monika Larsson

Muraren

69

Mac Lennart Lindskog

Ida Andersson

Kappseglingen

123

Vakant

Carl Mattias Wachtmeister

Mälarpirater

141

Eva-Lotta Söderlund

Margareta Fluor

Kartan-Skalan

204

Eva Holmberg
Ing-Marie Hedberg
KikuchiTommy Widell
Ulla Wikander

Segelbåten

48

Lars Lingvall

Åsa Snöljung

Kärrtorp

155

Anna Grobgeld
Leff

Annette Eldestrand

Signallyktan

78

Hanna Lovisa Sundelin

Vakant

Maltet

216

Dan Larsson
Sonja TedelundAnnika Olsson
Åsa Wallberg

Skrönan

114

Vakant

Vakant

Marviken

28

Katarina Höj

Linnea Fröjd

Solsången

128

Marianne Brändström

Katarina Staaf

Mjärden

152

Göran Johansson

Agneta Sundberg

Stångkusken

137

Lars Gunnar Jönsson

Vakant

Riset-Kroken

71

Bertil Johanson

Nensi Severinsen Lind

Svetsaren

62

Urban Berg

Olof Storm

Ryssjan

209

Maria Winberg
Kenneth KarmaeusSinikka Gedda
Eva Gelande

Tant Gredelin-Tant Brun

166

Maria Agrell

Karin Rolf

Rågen-Axet

116

Bo Kleberg

Christina G Mattsson

Tegelprämen

114

Inger Larsson

Yvonne Sundström

Sigbardiorden

285

Michael Wolf
Louise WicklanderStella D Ailly
Anders Robert Sandgren

Träslottet

145

Christina Diener

Ulla Rådling

Skarpbrunna

153

Åsa Holmberg

Viktor Bohlin

Ugglan

50

Ola Norr

Agneta Yngwe

Städrocken-Kraghandsken

128

Magnus Hagström

Charlotte Olsson

Vale

39

Marianne Lundqvist

Karl-Erik Thunholm

Timmermannen

58

Irene Montero

Mona Holmgren

Välmågan

103

Margareta Myleus

Annaklara Gesang-Gottowt

Tärtlägret

102

Sonja Karnfält

Nadja Lidbeck

Ässjan

46

Gunnar Lundkvist

Ellinor Elm

Täppan

50

Birgitta Carlerhag

Sten Mölleryd

**BOENDE MEDLEMMAR SÖDRA DISTRIKTET, VALDA
TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2024**

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Bjälken	78	Göran Petersson	Urban Lasson
Björkhagen	152	Christer Behnke	Stephen Holmström
Blidö	167	Leif Burman	Vakant
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Filthatten	164	Emma Shanley	Anneli Renström
Glotttran	59	Hans Mikael Rogler	Anneli Andersson Ragvals

ANTAL LEDAMÖTER

Fullmäktige för boende	77
Fullmäktige för köande	51
Totalt antal fullmäktige	128

Förvaltningsenheter med fler än 200 lägenheter har två fullmäktigeledamöter och två suppleanter. Enligt stadgarna ska högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.

Hyresutskottets verksamhetsberättelse 2023

Hyresutskottet har under verksamhetsåret 2023 bestått av följande personer:

Maria Svalfors, *ordförande/boende kvarteret Ugglan*

Edvin Incitis, *vice ordförande/köande*

Mia Mathon, *sekreterare/boende och kvartersråd kvarteret Hässelby (Skogsalmen)*

Linda Marthon, *ledamot/boende kvarteret Köksfläkten*

Åke Mezán, *ledamot/boende kvarteret Erken*

Staffan Ström, *ledamot/boende kvarteret Brunbäret*

Rolf Arbin, *suppleant/boende kvarteret Stångkusken*

Max Persson, *suppleant/köande*

Susanna Wirmark, *suppleant/boende kvarteret Glöden*

Caroline Öström, *suppleant/köande*

Under året har de flesta möten hållits som hybridmöten, de flesta på plats i lokalen och några med via Teams. Årets första möte hölls för att behandla hyresutskottets svar på de tre motioner som kommit inom utskottets verksamhetsområde.

Efter föreningsstämman den 27 maj 2023 konstituerade sig hyresutskottet vid ett möte den 15 juni. Inga avgående eller nyvalda medlemmar denna gång och konstitueringen ledde till samma sammansättning som före stämman.

I början av hösten hölls ett informationsmöte om föreningens ekonomi anordnat av styrelsen. I mitten av november möttes SKB:s styrelse och hyresutskottet till hyressamråd. Även detta år var en viktig diskussion vikten av att å ena sidan värna om medlemmarnas intressen och å andra sidan vad som kan vara en rimlig höjning för att långsiktigt trygga föreningens ekonomi. Efter totalt fem samrådsmöten och sju separata möten i hyresutskottet blev styrelsen och hyresutskottet eniga om en genomsnittlig höjning av hyrorna med 5,2 % för 2024. Fördelningen av hyreshöjningen per kvadratmeter görs sedan enligt den antagna hyreshöjningsfördelningsmodellen.

Eftersom det ekonomiska läget och därmed det långsiktiga behovet för att säkra SKB:s ekonomi är svårbedömt, kommer en ytterligare analys att genomföras under våren. Genomgången ska ligga till grund för bedömningen av om en ytterligare hyreshöjning från halvårsskiftet är nödvändig eller ej.

Stockholm i februari 2024

Maria Svalfors

Ordförande i hyresutskottet

SKB:s HYRESUTSKOTT

Hyresutskottet består av förtroendevalda medlemmar (enligt stadgarna fem till nio ordinarie ledamöter och fyra suppleanter) och har till uppgift att samråda med styrelsen i hyresfrågor. Hyresutskottet väljs i sin helhet av föreningsstämman. Mandattiden är två år.

Ordinarie ledamöter	Vald till och med ordinarie stämma år
Maria Svalfors, ordförande, bomedlem	2025
Edvin Incitis, vice ordförande, kömedlem	2024
Mia Mathon, sekreterare, hyresmedlem	2024
Åke Mezán, hyresmedlem	2025
Linda Marthon, hyresmedlem	2025
Staffan Ström, hyresmedlem	2024
Suppleanter	
Rolf Arbin, bomedlem	2024
Max Persson, kömedlem	2025
Susanna Wirmark, hyresmedlem	2024
Caroline Öström, kömedlem	2025

Valberedningens verksamhetsberättelse 2023

Valberedningens uppgift är att förbereda föreningsstämmans val av styrelseordförande, övriga styrelseledamöter, ledamöter i hyresutskottet och revisorer samt suppleanter för dessa. Enligt stadgarna ska valberedningen även lämna förslag på arvoden till samtliga förtroendevalda. I uppdraget ingår också att föreslå mötesordförande på föreningsstämman.

Fram till den sista februari kan SKB:s medlemmar nominera kandidater till förtroendeuppdrag i föreningen med undantag av valberedningen. I början av mars inleds valberedningens intensivaste arbetsperiod, då beredning av nomineringsförslagen vidtar.

Valberedningen ser det som sin uppgift att garantera och vidmakthålla kompetensen och engagemanget i föreningens organ och har lagt stor vikt vid att de förtroendevalda ska ha ett genuint intresse för SKB:s värdegrund. Det är även värdefullt om kandidaterna har erfarenhet av föreningsarbete och förståelse för att man som förtroendevald verkar för hela föreningens bästa.

Andra kriterier valberedningen söker och prioriterar hos kandidater är god kunskap inom de områden där SKB bedriver sin verksamhet, liksom att de förtroendevalda i framför allt styrelsen ska ha förmåga att tolka samhällsutvecklingen och SKB:s roll i densamma. I rollen som styrelsemedlem behövs oftast en eller flera specialistkompetenser. Det är också viktigt med insikt om hur trygga och trivsamma bostäder skapas i bostadsområden med fungerande sociala samband.

Under året 2023 har valberedningen haft tolv protokollförda sammanträden. Dessa har varit både digitala, fysiska och kombinationsmöten.

Under kalenderåret 2023 har valberedningen intervjuat SKB:s VD Ingrid Gyllfors samt styrelsens ordförande Charlotte Axelsson. Utöver detta har ett antal telefonintervjuer genomförts med förtroendevalda medlemmar samt nominerade kandidater.

Till ordinarie föreningsstämma i maj 2023 föreslogs och valdes Per Forsling och Filippa Drakander in som nya ordinarie styrelsemedlemmar. De förtroendevaldas arvoden uppjusterades 2023 enligt beslut på stämman. Vi inom valberedningen ser ett behov att fortsätta arbeta med ersättningsfrågor de närmaste åren.

Stockholm i januari 2024

Fredrik Holm
Ordförande i valberedningen

SKB:s VALBEREDNING

Valberedningen består av åtta förtroendevalda SKB-medlemmar. Fullmäktige väljer varje år fyra ledamöter och fyra suppleanter på den ordinarie föreningsstämman. Under sammanträdena deltar både ledamöter och suppleanter aktivt.

Valberedningen efter föreningsstämman i maj 2023

Ordinarie ledamöter

Fredrik Holm, ordförande, kömedlem

Åsa Janlöv, kömedlem

Barbro Norgren Forsberg, hyresmedlem

Kjell Jakobsson, kömedlem

Suppleanter

Lina Christenson, sekreterare, kömedlem

Maud Lindgren, hyresmedlem

Robert Flink, kömedlem

Anna Hällen, kömedlem

Styrelse

Nominering av styrelse och styrelsens ordförande bereds och föreslås av valberedningen. Val sker på föreningsstämman. Både hyres- och kömedlemmar ska vara representerade. Mandattiden är två år.

Utvärdering/granskning av styrelsens arbete görs av såväl auktoriserad som förtroendevald revisor och suppleanter där beslut om ansvarsfrihet beslutas på föreningsstämman. Det sker en löpande kunskapsöverföring mellan styrelsen och tjänstemän om hur föreningens arbete bedrivs och utvecklas. Uppföljning av verksamheten görs på styrelsemöten (kvartalsvis). Dessutom sker en löpande dialog mellan vd och styrelseordförande. Kontroller sker av styrelsens medlemmar samt anställda gällande möjliga intressekonflikter (andra bolagsengagemang) genom ett systemstöd.



CHARLOTTE AXELSSON
Styrelseordförande

Invald: 2017
Vald t o m ordinarie stämma år 2025
Ordförande i styrelsens arbetsutskott
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: styrelseuppdrag samt fd vd i fastighetsbranschen



PELLE BJÖRKLUND
Vice styrelseordförande

Invald: 2019
Vald t o m ordinarie stämma år 2025
Ledamot i styrelsens arbetsutskott
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: arkitekt i grunden, flertalet styrelseuppdrag samt fd vd i fastighetsbranschen



AGNETA PERSSON
Styrelseledamot

Invald: 2011
Vald t o m ordinarie stämma år 2024
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: vd, Anthesis Group Sweden



AUD SJÖKVIST
Styrelseledamot

Invald: 2014
Vald t o m ordinarie stämma år 2025
Ledamot i styrelsens arbetsutskott
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: jurist



MIKAEL IGELSTRÖM
Styrelseledamot

Invald: 2018
Vald t o m ordinarie stämma år 2024
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: civilekonom och Senior Advisor, Angermann Investment AB



PATRIK WESTERBERG
Styrelseledamot

Invald: 2018
Vald t o m ordinarie stämma år 2024
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: Senior Transactions Manager, DEAS Asset Management



PER FORSLING
Styrelseledamot

Invald: 2023
Vald t o m ordinarie stämma år 2025
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: chef teknik & verksamhetsutveckling, Jernhusen



FILIPPA DRAKANDER
Styrelseledamot

Invald: 2023
Vald t o m ordinarie stämma år 2025
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: Associate Director, Newsec Advisory



PETER SVAHN
Styrelseledamot

Arbetsagarrepresentant sedan 2020
Utsedd av Ledarna
Yrkesroll: projektledare nyproduktion, SKB



ERIK AAHTILA*
Styrelseledamot

Arbetsagarrepresentant sedan 2024
Utsedd av Fastighetsanställdas förbund
Yrkesroll: arbetsledare SKB Academy, SKB



MONA FINNSTRÖM
Styrelsesuppleant

Invald: 2012
Vald t o m ordinarie stämma år 2024
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: konsult och styrelsuppdrag i fastighetsbranschen



MARTIN HOLST
Styrelsesuppleant

Invald: 2018
Vald t o m ordinarie stämma år 2024
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: rådgivare, Folksam



PIA ONEVI
Styrelsesuppleant

Arbetsagarrepresentant sedan 2018
Utsedd av Unionen
Yrkesroll: assistent fastighetsutveckling, SKB



TOMMY DAHLSTRÖM
Styrelsesuppleant

Arbetsagarrepresentant sedan 2021
Utsedd av Fastighetsanställdas förbund
Yrkesroll: fastighetsskötare, SKB

*Erik Aahtila utsågs att efterträda Eva Westman som personalrepresentant i SKBs styrelse i samband med att Erik Aahtila valdes till ny ordförande för Fastighetsanställdas förbund på SKB. Beslutet togs den 19 januari 2024.

REVISORER

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljer föreningsstämman såväl auktoriserad som förtroendevald revisor och suppleanter. Mandattiden för auktoriserad revisor och suppleant är ett år och för förtroendevald revisor och suppleant är mandattiden två år.

Ordinarie

Ernst & Young AB

Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2024.
Utsedd av fullmäktige.
Huvudansvarig revisor är Fredrik Enblom.

Håkan Nord

Förtroendevald.
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2025.
Utsedd av fullmäktige.

Suppleanter

Ernst & Young AB

Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2024.
Utsedd av fullmäktige.

Kristina Harbom

Förtroendevald.
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2024.
Utsedd av fullmäktige.

Ledningsgrupp

Från vänster till höger:

CLAES BERGLUND
Uthyrnings- och digitaliseringschef

INGRID GYLLFORS
Vd

YVONNE EDENMARK LILLIEDAHL
Kommunikationschef

MALIN SANDKULLA
Hr-chef

JOHAN JARDING
Fastighetsutvecklingschef

MADELEINE BRISÈRE
Förvaltningschef

Under 2023 bestod SKBs ledningsgrupp även av Joakim Wernersson, ekonomi- och finanschef, vice vd.





Ett av tornen på SKBs senast färdigställda kvarter Lysosomen i Hagastaden. Byggnadsår: 2019–2023.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
www.skb.org, skb@skb.org, 08-704 60 00