

Årsredovisning 2006

Stockholms Kooperativa Bostadsförening,
kooperativ hyresrättsförening

(org nr 702001-1735)

Innehåll

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening, SKB.....	2
Ordföranden har ordet	3
Verksamhetsidé, mål och strategier	4
Förvaltningsberättelse.....	5
Föreningsverksamhet	5
Marknad och uthyrning.....	8
Byggnadsverksamhet.....	10
Miljö.....	14
Fastighetsförvaltning.....	16
Organisation och medarbetare	17
Ekonomi och finans	19
Resultaträkning.....	22
Balansräkning.....	23
Balansräkning.....	24
Kassaflödesanalys	25
Redovisningsprinciper	26
Noter	27
Förslag till disposition av årets resultat	32
Revisionsberättelse.....	33
Femårsöversikt	34
Fastighetsbeteckningar och adresser.....	36
Fastighetsförteckning	38
Förtroendevalda	42
Dagordning för 2007 års ordinarie medlemsmöte med köande medlemmar	46
Begreppsförklaringar	47

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening, SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening vars huvudsakliga syfte är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med hyresrätt till sina medlemmar. Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner.

Vid årsskiftet 2006/2007 uppgick antalet medlemmar till 80 269.

Föreningen, som bildades 1916, äger och förvaltar 6 853 lägenheter. Lägenheterna upplåts med en specialform av hyresrätt som kallas kooperativ hyresrätt. För att hyra en lägenhet hos SKB skall en insats/deposition erläggas, vilken återbetalas vid avflyttning. Lägenheterna kan inte köpas eller säljas. Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 513 978 kvm, varav 474 471 kvm utgörs av bostäder och 39 507 kvm av lokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad. En fastighet finns i Botkyrka kommun och en i Tyresö kommun. Hälften av bostäderna finns i Stockholms innerstad och hälften i förorterna. Hälften finns norr om Slussen och hälften söder om.

SKB hade 115 anställda vid 2006 års utgång.

År 2006 i korthet

- Omsättning 490 mkr
- Resultat efter finansnetto 68 mkr
- Balansomslutning 3 469 mkr
- Inflyttning i 216 lägenheter i kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad

Nyckeltal	2006	2005	2004	2003	2002
Nettoomsättning, mkr	490	476	462	444	429
Driftnetto, mkr	213	207	195	194	193
Resultat efter finansnetto, mkr	68	63	40	29	33
Eget kapital, mkr	1 201	1 076	960	871	785
Balansomslutning, mkr	3 469	3 283	3 148	3 119	3 007
Investeringar, mkr	203	193	98	139	126
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	4,2	4,2	4,3	4,9
Räntetäckningsgrad	2,0	1,9	1,4	1,3	1,3
Soliditet, %	35	33	30	28	26
Antal medlemmar, 1000-tal	80	79	78	76	74
Antal lägenheter	6 853	6 637	6 635	6 551	6 487

Utblick år 2007

- Inflyttning i de nyproducerade lägenheterna i kvarteret Kappseglingen, Hammarby Sjöstad
- Stamreovering av 185 lägenheter i kvarteren Idö-Väldö, Farsta
- Byggstart för 28 lägenheter i kvarteret Marviken, Årsta
- Fortsatt planering för nya bostäder
- Fortsatt utveckling av SKBs kvalitets- och miljöarbete

Ordföranden har ordet

Fokus inom föreningen har under en följd av år legat på en successiv förbättring av ekonomin. 2006 utgör inget undantag och överskottet uppgår till 67,7 mkr. Det goda ränteläget har räckt till att såväl hålla räntekostnaderna i schack som att begränsa hyreshöjningarna under många år. En god grund har därmed lagts för att kunna påbörja och fullfölja en välmotiverad utbyggnad av föreningens lägenhetsbestånd. Med hänsyn till den fortsatta ökningen av antalet nya medlemmar (det totala antalet medlemmar i SKB är 80 269 per den 31 december 2006) är det också angeläget att investeringsportföljen kontinuerligt fylls på med nya projekt.

Föreningens finansiella situation har utvecklats väl. Bospärandet har ökat med 56 mkr under 2006 och soliditeten uppgick till 35 procent vid utgången av 2006.

Enligt min mening är det viktigt att under de närmaste åren fortsätta med nyproduktionen på en nivå som harmoniserar med bibehållen stark ekonomi i föreningen. Det är dessutom viktigt att kunna hålla tillbaka hyreshöjningarna så långt som möjligt. Vi skall dock vara medvetna om att villkoren för de statliga insatserna inom bostadssektorn successivt har försämrats och från och med 1 januari 2007 har stödet för produktion av nya bostäder upphört helt. Under en 15–20-årsperiod har det således skett dramatiska försämringar i förutsättningarna för bostadsproduktionen i vårt land. Detta är realiteter som givetvis är en negativ faktor när den framtida verksamheten planeras inom föreningen. Borttagandet av de statliga bidragen innebär en fördyring som motsvarar mer än 200 kr/kvm och år, det vill säga en ökning av inflyttningshyror med cirka 15 procent. I den uppkomna situationen är det särskilt angeläget att kunna medverka till en effektivisering av byggprocessen för att hålla produktionskostnaderna nere. En ökad konkurrens i entreprenörsledet är en nåd att stilla bedja om.

Under 2006 skedde inflyttning i de 216 lägenheterna i kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad och SKBs andra projekt i området, kvarteret Kappseglingen, påbörjades. Fram till 2010–2011 planeras ytterligare drygt 700 lägenheter att byggas.

SKB är en viktig aktör på Stockholms bostadsmarknad, som tilldrar sig stort intresse. Föreningen representerar också en uppskattad och hållbar boendeform. SKBs 90 år som förening, vilket firades i september 2006, är ett klart uttryck för detta. Den fortsatta ökningen av antalet medlemmar är också ett talande exempel för en vital och erkänd boendeidé.

SKB deltog under året i bostadsutställningen Tensta Bo06 med en rad olika aktiviteter. Många uppskattande ord från de besökandes sida om föreningens verksamhet kunde noteras.

Det är givetvis viktigt att en medlemsorganisation som SKB utvecklas i takt med att nya krav och önskemål framförs. Här

spelar till exempel kvartersrådets verksamhet, utvecklingen av föreningens hemsida och den särskilda utbildningen av föreningens medlemmar en viktig roll.

Det är också värt att notera att den hyresgästenkät som genomfördes under 2006 gav mycket högt betyg till SKBs förvaltning och verksamhet. Detta känns givetvis bra och det är mycket viktigt för föreningens utveckling att skötsel och förvaltning uppskattas av medlemmarna.

Jag vill rikta ett stort tack till medlemmar, förtroendevalda och personalen för alla fina insatser under 2006, vilka nu ligger till grund för en fortsatt positiv utveckling av föreningens verksamhet.

Göran Långsved
styrelsens ordförande



Verksamhetsidé, mål och strategier

Verksamhetsidé

SKBs verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna.

Långsiktiga mål

SKB är en välskött och ekonomiskt stabil förening med detta menas

- synlig soliditet på minst 30 procent
- avkastning på totalt kapital på minst 4,0 procent
- kostnaderna för drift, underhåll och administration understiger SABO-snittet i regionen

SKB har en levande föreningsidé som tillvaratar medlemmarnas intressen med detta menas att

- medlemmarna deltar aktivt i och har inflytande på föreningens verksamhet
- antalet aktiva yngre medlemmar är 25 procent högre än idag
- nöjdhetsindex (NKI) håller minst samma nivå som vid senaste mätningen
- inom varje kvarter finns ett fungerande kvartersråd med inflytande på fastighetsförvaltningen

SKB har en effektiv bostadsförvaltning och en kontinuerlig nyproduktion av bostäder med detta menas att

- SKB hyr ut trygga, trivsamma och välskötta bostäder med god boendekomfort
- all verksamhet genomförs av kvalitets- och miljötänkande
- SKBs bostadsbestånd skall inom fem år ha ökat med 500 lägenheter genom nyproduktion enligt mottot ”Praktiskt och vackert”

SKB är en attraktiv arbetsgivare med engagerad och kompetent personal med detta menas att

- SKB har en aktiv personalpolitik med avsikt att rekrytera, utveckla och behålla personal på ett sätt som gör att föreningens långsiktiga mål uppnås samtidigt som personalen trivs
- medarbetarna känner delaktighet och ansvar i sitt arbete
- all personal har kännedom om och förståelse för SKBs föreningsidé
- sjukfrånvaron är lägre än hos övriga arbetsgivare i fastighetsbranschen

Verksamheten bedrivs på ett sätt som gör att den kontinuerligt förnyas och utvecklas med detta menas att

- parallellt med den dagliga verksamheten arbetar SKB systematiskt med förnyelse- och utvecklingsprojekt för att förbättra medlemsnyttan

Strategier/kännetecken

Strategierna för att uppnå målen är följande

- Verksamheten skall bedrivs nära medlemmarna, som har ett reellt inflytande
- Verksamheten skall bedrivs med professionalism, hög kompetens, serviceanda och tillgänglighet
- Verksamheten skall i övrigt bedrivs genom ett modernt företagande med inriktning på ständigt förbättringsarbete samt miljöhänsyn

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001-1735) lämnar följande redogörelse för verksamheten 2006.

Föreningsverksamhet

Medlemmar

Antalet medlemmar uppgick till 80 269 (79 021) vid årets slut. Av dessa var 6 789 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

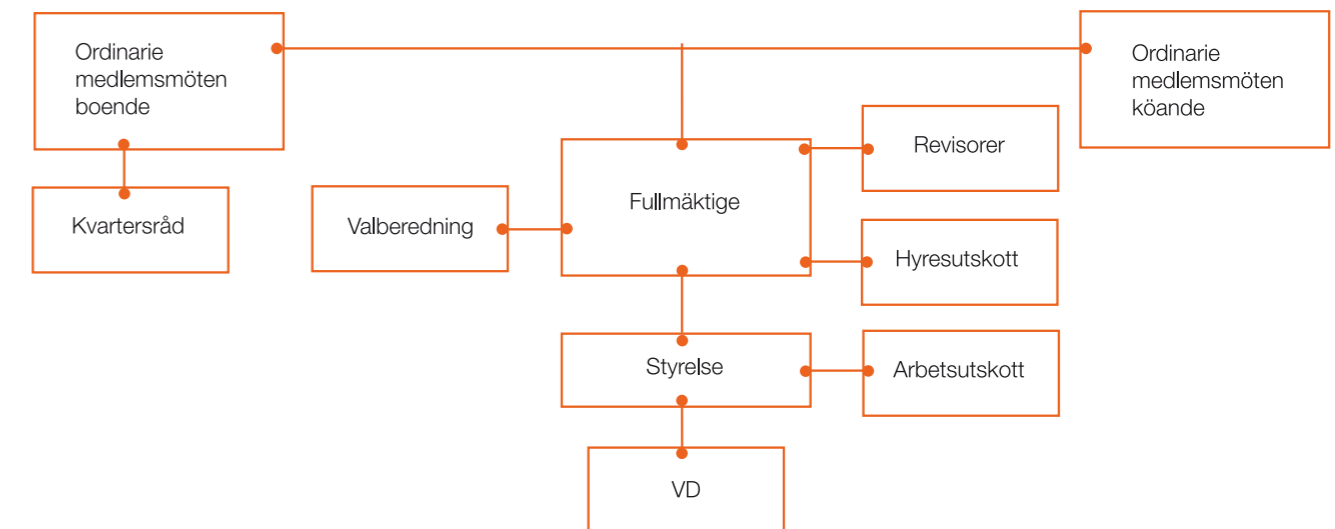
Föreningsfrågor

Satsningen på utbildning och information för SKBs medlemmar och förtroendevalda har fortsatt under året. En träff för introduktion av medlemmar som har valts till nya förtroendeuppdrag har anordnats under hösten. Introduktionen riktar sig till både hyresmedlemmar och kömedlemmar och syftar bland annat till att ge fördjupad kunskap om framför allt fullmäktigeuppdragets innehåll och SKBs föreningsorganisation. Medlemmar utan uppdrag i föreningen har liksom tidigare år

inbjudits till en informationsträff om den kooperativa hyresrätten, SKBs organisation och verksamhet samt föreningens roll på Stockholms bostadsmarknad.

SKBs föreningskola 2006 riktade sig till deltagare som verkat som fullmäktige under ett antal år och som vill fördjupa sina kunskaper om föreningen. Kursens genomfördes med fyra träffar på kvällstid och kommer att avslutas med ett studiebesök under 2007. Bland de ämnen som togs upp kan nämnas de förtroendevaldas roll och möjligheterna till inflytande och ansvar, produktions- och fastighetsförvaltningsfrågor, ekonomi samt den kooperativa hyresrättens framtid. Kursledning och medverkande i övrigt har varit uteslutande SKBs egen personal. Under hösten 2007 kommer föreningskolan att fortsätta med en kurs riktad till medlemmar som är verksamma i kvartersråden.

Organisation



Fullmäktige

Under 2006 har SKBs fullmäktige bestått av 59 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna samt 39 ledamöter för de köande medlemmarna. Fullmäktige för de boende utses vid de ordinarie medlemsmötena i kvarteren. Fullmäktige för de köande utses vid de köande medlemmarnas ordinarie medlemsmöte. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.

Ordinarie föreningsstämma

2006 års ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2006 i Ingenjörshuset, Citykonferensen. Vid föreningsstämman behandlades de sedvanliga årsmötesärendena, som till exempel föredragning av styrelsens och revisorernas berättelser, fastställande av resultat- och balansräkningar och disposition av årets överskott samt förrättades val till styrelse, hyresutskott och valberedning. Föreningsstämman beslöt också att årsavgiften för 2007 skall vara oförändrad, det vill säga 250 kronor för huvudmedlemmar och 125 kronor för familjemedlemmar.

Motioner

Vid föreningsstämman behandlades 22 motioner. De tog upp frågor som till exempel ändring av turordningssystemet, hyresutskottets roll och uppgifter, medlemmarnas möjligheter till aktivitet och påverkan, lägre byggkostnader, tillämpningen av hyressättningsprinciperna samt inflationsskydd på insatserna.

En motion tog upp behovet av att göra en översyn av föreningens stadgar. Föreningsstämmans beslut med anledning av motionen blev ett uppdrag till styrelsen att tillsätta en arbetsgrupp för stadgerevidering som skall utarbeta ett förslag med ändringar av stadgarna till den ordinarie föreningsstämman 2007.

SKB 90 år

Lördagen den 23 september firade SKB sitt 90-årsjubileum. Cirka 350 personer deltog i firandet som genomfördes i strålande solsken och med ett innehållsrikt program.

Förmiddagen ägnades åt Hammarby Sjöstad och en presentation av det just färdigställda kvarteret Maltet, där besökarna kunde bekanta sig med dagens byggnation i tre visningslägenheter. Den formella invigningen av kvarteret skedde med musikkår, tal av ordföranden och avtäckning av kvarterets konstverk.

Eftermiddagens program innehöll både tillbakablickar på de 90 år som gått och funderingar kring framtidens boende och konsekvenserna för SKB. Firandet avslutades med en gemensam middag med uppträdande.

Styrelsen

Styrelsen har haft sju sammanträden under året. På sina sammanträden behandlar styrelsen dels regelbundet återkommande frågor som ekonomi, byggande, medlemsärenden med mera, dels övriga föreningsfrågor av vikt. Vid ett internatsammanträde under hösten behandlade styrelsen frågor rörande bland annat inriktningen av framtida nyproduktion. Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkar även i beredningsprocessen inför föreningsstämman, samt deltar i olika referensgrupper och medlemsmöten. Stockholms Stad har från och med 2006 valt att avstå från sin stadgeenliga rätt att utse en styrelseledamot och en suppleant.

Arbetsutskottet

Styrelsens arbetsutskott behandlar ärenden rörande in- respektive utträde ur föreningen, överföringar av medlemskap och hyresrätt, lägenhetsbyten, andrahandsuthyrning, överklaganden av besiktningar, med mera. Arbetsutskottet har haft fem sammanträden under 2006.

Hyresutskottet

Hyresutskottet har under året haft 11 protokollförda sammanträden inklusive hyressamrådet med styrelsen. Därutöver har ett antal informella kontakter tagits mellan företagsledningen och utskottet. Diskussionen om hyresprinciperna har fortsatt såväl inom som utom utskottet under året. Vidare har utskottet diskuterat insatserna i föreningen. Ett fåtal kvarter har inbjudit utskottet till möten angående hyrorna. Dessa genomfördes under våren. Ett antal medlemmar har kontaktat utskottet med varierande frågor kring hyrorna.

Utskottet har också på eget initiativ diskuterat hyressättningen med och i, enskilda kvarter. Kommunikationen mellan medlemmar och utskottet har ökat ytterligare vilket vi tycker är glädjande.

Vi har även behandlat

- Motioner inför föreningsstämman 2006
- Budgetgenomgång inför hyressamrådet i november/december
- Självförvaltning i fyrfamiljsvillor
- Hyror efter ombyggnad i Farsta med flera kvarter

I årets hyressamråd yrkade styrelsen full kostnadstäckning för ökade kostnader såsom el, fjärrvärme, vatten etcetera. Till följd av årets goda resultat och återbetalningen från Stockholm Vatten kunde hyreshöjningen 2007 stanna vid drygt 1 procent.

Tor-Björn Willberg
Ordförande i hyresutskottet

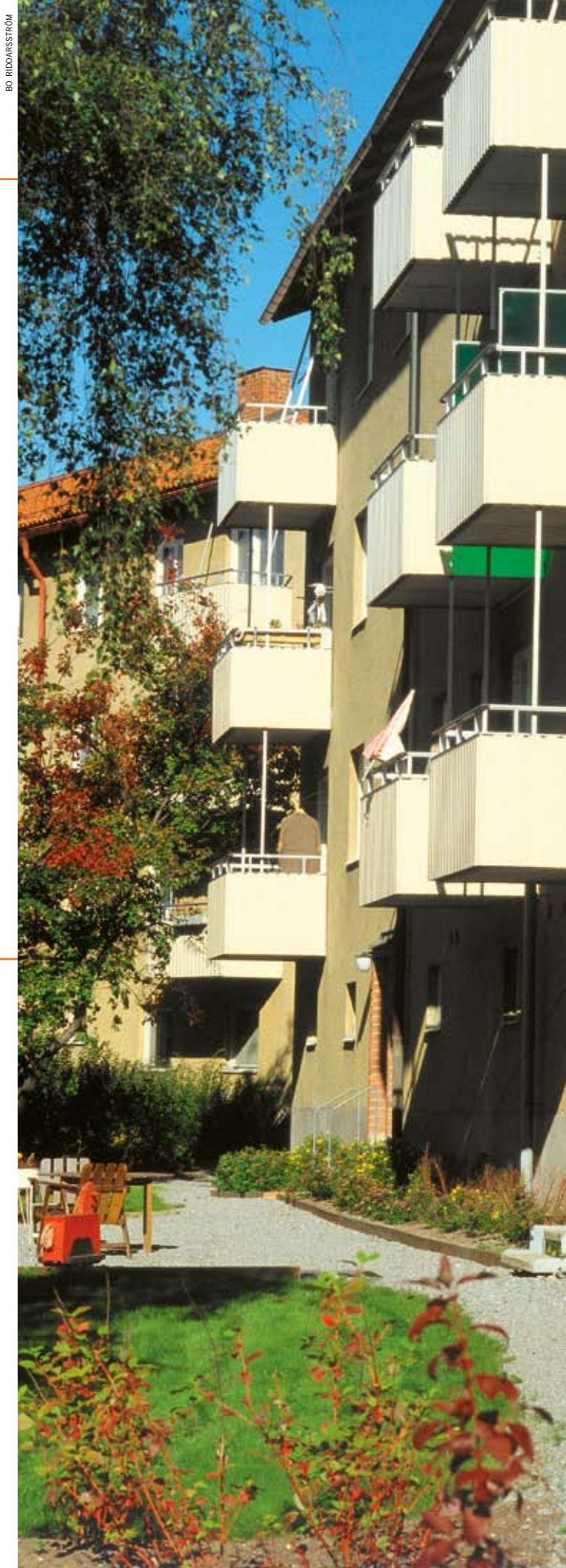
Valberedningen

Valberedningen har haft sex protokollförda sammanträden under sitt verksamhetsår (från och med föreningsstämman 2005 fram till föreningsstämman 2006).

Kvartersråd

Vid årets slut fanns 53 verkamma kvartersråd i föreningen. Två kvarter har kontaktpersoner i stället för kvartersråd. Efter en tids uppehåll har kvartersrådsverksamheten startat på nytt i kvarteret Träslottet. I det nybyggda kvarteret Maltet beräknas ett kvartersråd kunna väljas vid det ordinarie medlemsmötet 2007.

Kvartersrådsräffarna 2006 ägde rum som vanligt i början av året. Uppslag och idéer inför medlemsmötena samt kvarterslokaler och deras användning är exempel på frågor som togs upp vid träffarna. Sammanlagt var 40 kvartersråd representerade.



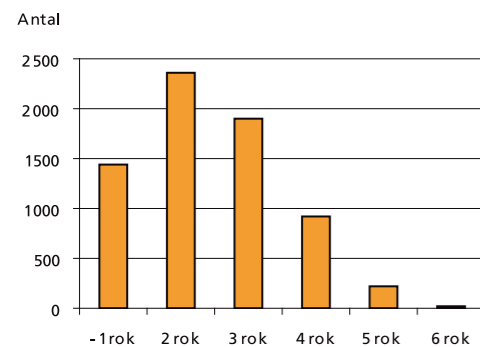
Björkhagen

Marknad och uthyrning

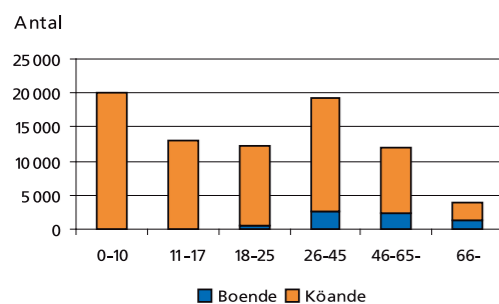
SKB äger och förvaltar 6 853 bostadslägenheter. Husen är byggda från 1917 och fram till idag. Under 2006 har en ny fastighet, kvarteret Maltet med 216 lägenheter, färdigställt i Hammarby Sjöstad.

Bostädernas medelyta är 69 kvadratmeter och flertalet lägenheter, 56 procent, utgörs av ett eller två rum och kök. Medelhyran är 934 kronor per kvadratmeter och år.

Lägenhetsstorlekar



Medlemmarnas ålderssammansättning



Medlemsutveckling och kötider

Antalet medlemmar uppgick till 80 269 (79 021) vid årets slut. Årets nettoökning av antalet medlemmar blev 1 248 (1 298). Inträdena var 2 772 och utträdena uppgick till 1 524 (1 357).

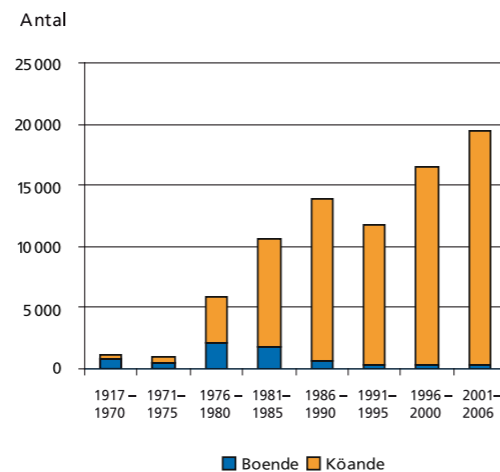
Vid utgången av 2006 fanns 73 577 (72 481) köande medlemmar. Av dessa är 35 093 yngre än 18 år, vilket motsvarar 48 procent av det totala antalet köande medlemmar.

Sedan 1970-talet har medlemsantalet ökat med ungefär 70 000. Under motsvarande period har antalet lägenheter ökat med 2 700. Denna obalans leder självklart till längre kötider, framförallt i attraktiva lägen i innerstaden, där kötiden varierar mellan 20 och 40 år. Till nyproducerade lägenheter krävs i allmänhet inte lika långa kötider, till stor del beroende på högre hyror jämfört med SKBs övriga fastighetsbestånd.



Kvarteret Maltet, Hammarby Sjöstad

Medlemmarnas turordning



En annan faktor som påverkar kötiderna är att många unga medlemmar uppnår vuxen ålder och söker sin första bostad. Nedanstående kötider gäller för närvarande för att erhålla en lägenhet i det befintliga beståndet.

Stockholms innerstad 20–40 år
Inre ytterstaden 15–25 år
Yttre ytterstaden 0–20 år

För en nyproducerad lägenhet krävs en kötid på 0–25 år.

Överenskommelse om hyrorna

För 2006 beslutades om oförändrade hyror. Den 1 januari 2007 höjdes hyrorna med i genomsnitt 1,1 procent. Uttaget är differentierat och uppgår till 0 kronor, 5 kronor respektive 21 kronor per kvadratmeter och år, beroende på bedömningar av lägenheternas relativa värde i förhållande till utgående hyror. Detta i enlighet med föreningens riktlinjer för hyressättning.

Bostadsuthyrning

Vid utgången av 2006 fanns inga outhyrda lägenheter. Under 2006 har 883 (794) lägenheter bytt hyresgäst, vilket motsvarar 13 procent (12) av det totala bostadsbeståndet. Därav utgjorde den interna omflyttningen 384 (326) lägenheter. Därutöver har inflyttning skett i 216 nybyggda lägenheter i fastigheten Maltet i Hammarby Sjöstad. Den 31 december var 114 (120) lägenheter uthyrda i andra hand. Antalet byten uppgick till 61 (45) varav 39 (23) externa. Under 2006 har 22 (20) lägenheter återlämnats till föreningen till följd av åtgärder mot otillåtet boende. Den 31 december var 64 (68) lägenheter uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboendestäder.

Bilplatser

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 054. Av dessa var 34 bil- och 8 mc-platser outhyrda vid årets slut. Övriga bilplatser uppgår till 1 899, varav 367 (359) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av de outhyrda bilplatserna finns i förortsområdena.

Lokaler

SKBs sammanlagda lokalyta uppgår till 39 507 kvm. Vid årets slut fanns inga lediga lokaler. Lokalmarknaden präglas av stor efterfrågan på mindre lokaler, medan större objekt är mer svåruthyrda. Under året har 30 hyreskontrakt omförhandlats med överlag små hyresförändringar som resultat.

Kvarteret Bälgen, Vasastaden

Byggnadsverksamhet

SKB äger och förvaltar 6 853 bostäder, färdigställda under företagets 90 verksamhetsår. Det långsiktiga målet är att i genomsnitt 80–100 nya lägenheter skall färdigställas eller förvärvas varje år.

Förutsättningar för nyproduktion

Efter valet 2006 har riksdagen beslutat att från och med 2007 avskaffa såväl räntebidragen som investeringsstöden – investeringsstimulans och investeringsbidrag – för nyproduktion av bostäder. Räntebidraget motsvarar med nuvarande ränteläge en subvention med cirka 120 kronor per kvadratmeter och år för en nybyggd bostadslägenhet.

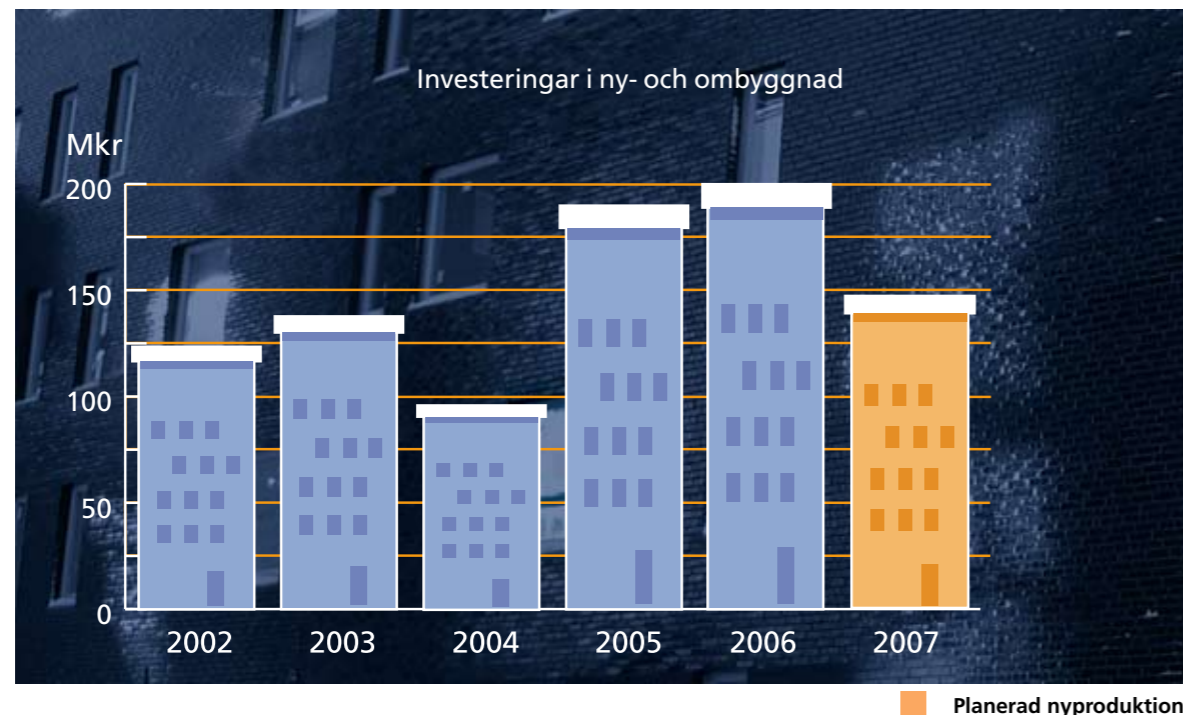
Investeringsstöd har utgått till nyproduktion av hyresrätter och har förutsatt en viss högsta hyresnivå. SKB har till sina senaste färdigställda projekt erhållit investeringsstöd, vilka gjort att hyrorna kunnat reduceras med ytterligare cirka 100 kronor per kvadratmeter och år.

Bortfallet av ovannämnda subventioner, tillsammans med stigande byggkostnader till följd av högkonjunkturen, medför att den ekonomiska kalkylen för nyproduktion försämras påtagligt. Hyresnivån för nya lägenheter kommer att behöva

höjas jämfört med de senaste åren, men det kommer knappast att vara möjligt att fullt ut kompensera den ökade kostnaden. Trots de försämrade förutsättningarna avser SKB emellertid att fullfölja planerade projekt

Färdigställt 2006

I kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad har inflyttning skett i 216 nyproducerade lägenheter under året. Lägenhetsstorlekarna varierar från 1 rum och kök upp till 5 rum och kök. Under gården finns ett garage med plats för 90 bilar. Mot Hammarby Allé har fyra butikslokaler i gatuplanet färdigställts, butikshyresgäster har flyttat in och verksamheter har kommit igång. Tomas Åsberg, ÅWL Arkitekter, har ritat projektet och Skanska Sverige har varit totalentreprenör. Projektet uppmärksammades speciellt i samband med SKBs 90-årsjubileum.



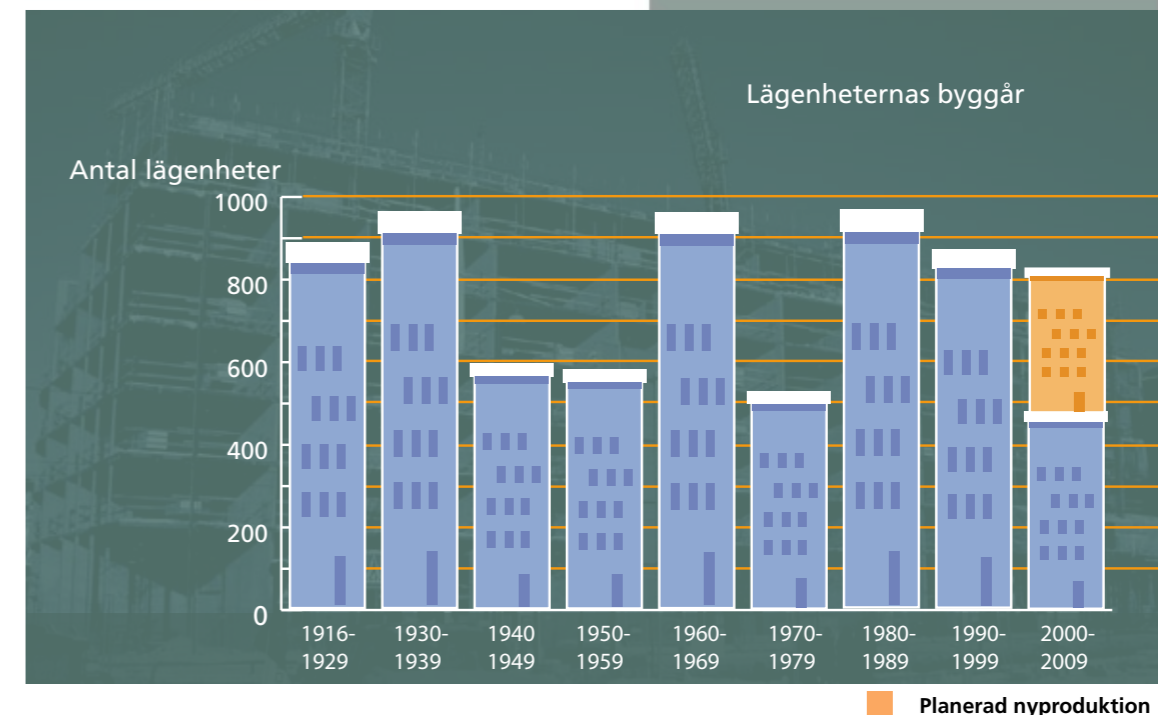
Planerad nyproduktion

Pågående och planerad produktion

Stadsdel	Kvarter	Antal lgh	Byggstart
Hammarby Sjöstad	Kappseglingen	123	2006
Årsta	Marviken	28	2007
Sundbyberg	Ugglan	50	2008
Abrahamsberg	Agendan	28	2008
Stadshagen	Lustgården	120	2008
Mariehäll	Annedal	75	2009
Hjorthagen	Norra Djurgårdsstaden	120	2010
Gärdet	Kampementsbacken	60	2010
Södermalm	Persikan	130	2011
Totalt antal lgh		734	



Kvarteret Ugglan Sundbyberg



Planerad nyproduktion



I kvarteret *Kappseglingen* i Hammarby Sjöstad har SKB påbörjat byggandet av 123 lägenheter ritade av arkitekten Gert Wingårdh. Lägenhetsstorlekarna varierar från 2 rok till 5 rok och under gården är ett garage med ett femtiotal parkeringsplatser inplanerat. Byggandet går enligt planerna, projektet kommer att vara klart för inflyttning under 4:e kvartalet 2007 och 1:a kvartalet 2008. Generalentreprenör är Värmdö Byggentreprenader AB.

Regeringen fastställde i december 2006 detaljplanerna för tre av SKBs planerade projekt; kvarteren *Marviken*, *Ugglan* samt *Agendan*, varför närmare planering för igångsättning nu har påbörjats.

I Årsta, kvarteret *Marviken*, omfattar projektet en huskropp med starka influenser från den omkringliggande fyrtiotalbebyggelsen. Huset planeras innehålla lägenheter från två rum och kök till fyra rum och kök samt ett garage för 20 bilar. Byggstart kommer att ske under 2007.

I Sundbyberg, i kvarteret *Ugglan*, ska 50 lägenheter i tre punkthus byggas. Parkeringsplatser anläggs på öppna platser efter angränsande gata. Byggstart planeras till årsskiftet 2007/2008 och inflyttning till 2009.

I kvarteret *Agendan* vid tunnelbanestationen i Abrahamsberg har SKB en markanvisning som föreningen fick redan år 2000. Byggstart beräknas ske 2008. Området projekteras med ljusa genomgående lägenheter i en huskropp som väl ansluter till kringliggande bostadsbebyggelse från fyrtiotalet. Huset kommer att innehålla tvåor, treor och fyror. Eftersom projektet är litet samordnas projekteringen med kvarteret *Marviken* så att lägenhetstyper och byggnadsutformning i så stor utsträckning som möjligt kan planeras gemensamt.

Planarbetet för SKBs markanvisning i kvarteret *Lustgården* i Stadshagen på Kungsholmen har pågått under året. Planarbetet kommer med största sannolikhet att leda till en godkänd detaljplan under 2007. Byggstart är möjlig tidigast 2008. Det arkitektförslag som föreligger innehåller 120 lägenheter fördelade på fyra trapphus kring en sluten innerstadsgård.

SKB har en markanvisning i bostadsområdet *Annedal* som ligger mitt emot Solvalla och begränsas av Ulvsundavägen, Bällstavägen samt Bällsta å. Markanvisningen innehåller 75 lägenheter. Staden har påbörjat detaljplanarbetet, men SKBs tomt ligger sent i utbyggnadsordningen och byggstart kan ske tidigast 2009. År 2010 planeras en bostadsutställning för att marknadsföra området.

I Hjorthagen, inom ett detaljplaneområde som kallas *Norra Djurgårdsstaden*, har SKB en markanvisning för cirka 120 lägenheter. Hela området planeras för cirka 2 000 lägenheter. Planarbetet pågår och en lagakraftvunnen detaljplan förväntas till 2007 för hela området. SKBs etapp har en planerad byggstart 2010.

I anslutning till SKBs bostadsområde i kvarteret *Kampementsbacken* på Gärdet, planeras för en kompletteringsbebyggelse med tre lägre punkthus som kan innehålla ett 60-tal lägen-

heter. Stadsbyggnadskontoret har aviserat förändringar i det nuvarande förslaget vilket troligtvis förskjuter en möjlig igångsättning till 2010.

I kvarteret *Persikan* på Södermalm planerar staden att riva SLs bussdepå för att bygga en ny med garage. Ovanpå detta garage planeras för en bostadsbebyggelse med cirka 800 lägenheter. SKBs del som ligger med ett mycket bra läge i kvarteret omfattar cirka 130 lägenheter. Detaljplanarbetet har påbörjats, men många hinder återstår innan projektet kan bli verklighet. Byggstart är möjlig tidigast 2010.



Kvarteret Marviken, Årsta

Kvarteret Persikan, Södermalm



Kvarteret Lustgården, Kungsholmen



Kvarteret Kampementsbacken, Gärdet



Norra Djurgårdsstaden

Kvarteret Kappseglingen, Hammarby Sjöstad

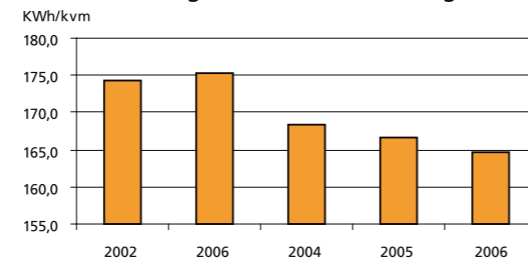
SKB har sedan år 2002 arbetat med detaljerade miljöplaner för tvåårsperioder. Planerna innehåller mål, åtgärder och budget för SKBs prioriterade miljöområden. SKB arbetar därmed för en hållbar utveckling där anslagna medel används optimalt.

SKB strävar efter en hållbar bostadsutveckling redan från byggnadsskedet. En hållbar förvaltning skapas genom att ständigt arbeta mot miljömål inom sju prioriterade områden; energi, vatten, allmänna resurser, kemikalier, avfallshantering, transporter samt sunda bostäder. Under året har arbetet fortsatt efter 2006/2007 års miljöplan som i sin helhet kommer att stämmas av vid 2007 års utgång. Nedan beskrivs de åtgärder som utförts och de delmål som uppnåtts under 2006.

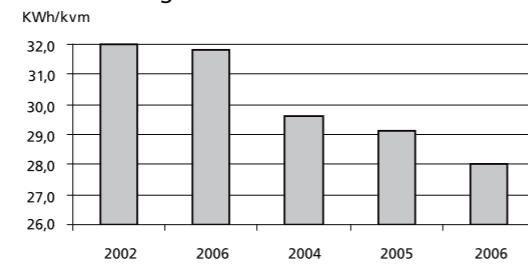
Energi

Energianvändning är ett högt prioriterat område och SKB strävar efter att minska energiförbrukningen utan att minska boendekvaliteten för hyresmedlemmarna. SKBs fastigheter uppvärms till största delen med fjärrvärme, vilket är ett hållbart sätt att värma upp bostäder. Varje inbesparad kilowattimme bidrar till att minska utsläppen av växthusgaser. Under de senaste åren har SKB arbetat med att effektivisera fastigheter med hög energiförbrukning. Bland annat har ventilationen åtgärdats i kvarteret Motorn i Vasastaden. Injustering av värmesystem och utbyte av termostater har skett i kvarteren Bjälken och Timmermannen på Södermalm, samt kvarteret Drevinge i Tensta. Målet att minska energiförbrukningen till 165 kWh per kvadratmeter och år (normalår) har uppfyllts genom de vidtagna åtgärderna.

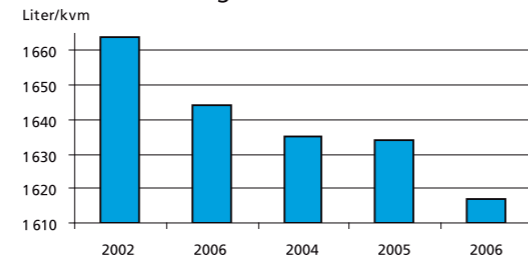
Normalårskorrigerad värmeförbrukning



Elförbrukning



Vattenförbrukning



I miljöplanen för 2006/2007 är målet för förbrukningen av den elenergi som mäts gemensamt på varje område satt till 27 kWh per kvadratmeter och år.

Vatten

Vattenbesparande åtgärder i form av armaturbyten har genomförts i en fastighet. De nybyggda lägenheter som produceras är redan från början försedda med snålspolande armaturer och toalettstolar. Nya tvättmaskiner förbrukar mindre vatten än gamla. Förutom att nyproducerade hus utrustas med vattensnåla tvättmaskiner genomförs varje år byten av tvättmaskiner i det gamla bostadsbeståndet.

Allmänna resurser, användning av kemikalier och avfall

SKB arbetar vid all nyproduktion och ombyggnadsverksamhet efter Stockholms stads program för miljöanpassat byggande. Detta program är mycket ambitiöst och ställer höga krav på samtliga inblandade aktörer avseende användning av material, byggprodukter och kemikalier. Under arbetet med kvarteret Maltet har kontinuerliga fuktkontroller av inbyggnadsmaterial genomförts, och material och komponenter har granskats ur miljösynpunkt med hjälp av de specifika miljövarudeklarerationer som medföljer varje produkt. SKB använder även i den dagliga förvaltningen så miljövänliga produkter som möjligt.

Genom att erbjuda hyresmedlemmarna en fastighetsnära källsortering har mängden hushållsopor minskat, och i samband med större reparationsarbeten sorteras alltid rivningsmassorna. Under året har kvarteren Bälgen och Ås-sjan fått nya återvinningsrum som möjliggör bättre sortering av återvinningsavfall. Därutöver har "sopskolor" genomförts för boende i sju kvarter.

Transporter

Ett minskat bilåkande genom att planera resorna bättre är ett ständigt pågående arbete i den dagliga förvaltningen. Detta till trots så körs det mycket bil mellan SKBs fastigheter. För att köra så miljövänligt som möjligt har SKB under året bytt ut fyra bensindrivna bilar mot två biogasdrivna och två med etanoldrift.

Sunda bostäder

SKB har som målsättning att erbjuda sina hyresmedlemmar ett gott inomhusklimat med godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Under året har besiktning av befintliga ventilationssystem skett enligt plan och erforderliga reparationer har utförts.



SKB har som övergripande mål att hyra ut och förvalta trygga, trivsamma och välskötta bostäder med god boende-komfort samt att ge medlemmarna en effektiv och personlig service. Skötseln av fastigheterna utförs i hög grad av egen personal på plats i kvarteren.

Boendeenkät

Under 2006 genomfördes en boendeenkät för att ta reda på hur hyresmedlemmarna trivs med sitt boende. Ett urval omfattande en tredjedel av de boende fick ta ställning till ett hundratal påståenden, grupperade inom områdena service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet. Totalt svarade 1 817 boende på enkäten, vilket motsvarar en svarsfrekvens på mer än 75 procent.

46 bostadsföretag runt om i Sverige genomförde motsvarande mätning under året och SKBs resultat är bättre än genomsnittet inom alla frågeområden. SKB tilldelades 1:a pris på undersökningsföretaget AktivBo:s "Benchmark Event" i klasserna produktindex, profil, prisvärdhet och utemiljö. Trendfrågorna visar också att kvaliteten på förvaltning och service förbättrats det senaste året.

Inflytande på boendet

Engagemang och inflytande är hörnstenar i SKBs verksamhet. Det ger den kooperativa hyresrätten ett mervärde i förhållande till den vanliga hyresrätten. Kvarterensråden är en naturlig kontaktlänk till förvaltningen i löpande förvaltningsärenden och deltar aktivt med att ta fram och prioritera det planerade underhållet. Kvarterensråden bidrar också stort till att skapa trygghet och trivsel med olika aktiviteter ute i områdena.

Under 2006 har ett kvartersråd nystartats i kvarteret Träslottet i Fredhäll. Därmed finns det kvartersråd i samtliga utom två av SKBs kvarter.

Succé i Tensta

SKB deltog under sensommaren i bostadsutställningen TenstaBo 06 med en visningslägenhet och en utställningslokal.

Visningslägenheten var en standardlägenhet på 3 rum och kök, byggd 1969 efter ritningar av arkitekt Lars Bryde. SKB hade inför utställningen inte vidtagit någon särskild ny-, om- eller tillbyggnad utan ville visa att omsorgsfull skötsel och kontinuerligt underhåll bevarar miljonprogrammets kvaliteter på ett bra sätt. Modernt möblerad motsvarar en lägenhet från denna tid 2000-talets alla krav på trygghet och trivsel.

I utställningslokalen visades alla SKBs befintliga fastigheter och även framtida projekt på en stor karta. Information om kooperativ hyresrätt gavs och fakta spreds om SKB som förening och de fina verksamheter som finns i alla kvarter, med de tre kvarteren i Tensta som exempel.

Deltagandet i TenstaBo 06 var mycket lyckat och SKB till-

delades Kvinnligt Byggforums Ros-pris för den fina lägenheten och gården.

Underhåll

2006 års underhåll uppgick till 55,5 mkr (54,5) och fördelas enligt följande (mkr).

	2006	2005
Planerat underhåll	31,8	32,4
Uttag ur lägenhetsfond	11,1	10,1
Löpande underhåll	11,8	11,2
Lokalunderhåll	0,8	0,8
Summa	55,5	54,5

Planerat underhåll innefattar åtgärder som planeras i samråd med kvartersråden. Här ingår också miljöåtgärder m m. Totalt har cirka 170 olika underhållsåtgärder vidtagits i samråd med kvartersråden.

Bland större åtgärder 2006 kan nämnas

- Renovering av garagedäcket i kvarteret Järinge i Tensta
- Påbörjad renovering av garagedäck i Vårberg
- Renovering av gårdsbjälklag i kvarteret Kampementsbacken på Gärdet
- Ny fönsterbeklädnad/målning i Gröndal, kvarteren Idö-Väldö i Farsta, Motorn-Vingen Vasastaden, Göken och Kartagos Backe på Kungsholmen samt Mälarpirater i Fredhäll
- Renovering av hissar i kvarteret Blidö i Farsta, kvarteren Glöden och Solsången på Kungsholmen samt i kvarteret Kampementsbacken
- Ny tvätt- och torkutrustning i tvättstugor
- Installation av elektroniska lås och bokningssystem i kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka och Dyvinge i Tensta

Hyresmedlemmarna ansvarar själva för målning och tapetsering i lägenheterna. För detta ändamål avsätts årligen medel till en lägenhetsfond. Medlemmarnas uttag ur lägenhetsfonden bokförs som underhållskostnad, och uppgick 2006 till 11,1 mkr (10,1).

Löpande underhåll är bland annat kostnader för lägenhetsunderhåll som inte täcks av lägenhetsfonden, såsom golvbyten, byte av vitvaror samt åtgärder i badrum. Åtgärder i gemensamma utrymmen ingår även de i löpande underhåll.

SKBs fastigheter är väl underhållna. De närmaste åren kommer dock de årliga underhållskostnaderna att öka som följd av det program för stamrenoveringar som inleddes i mars 2007 i kvarteret Idö/Väldö i Farsta.

Organisation

SKBs organisation är indelad i fem avdelningar.

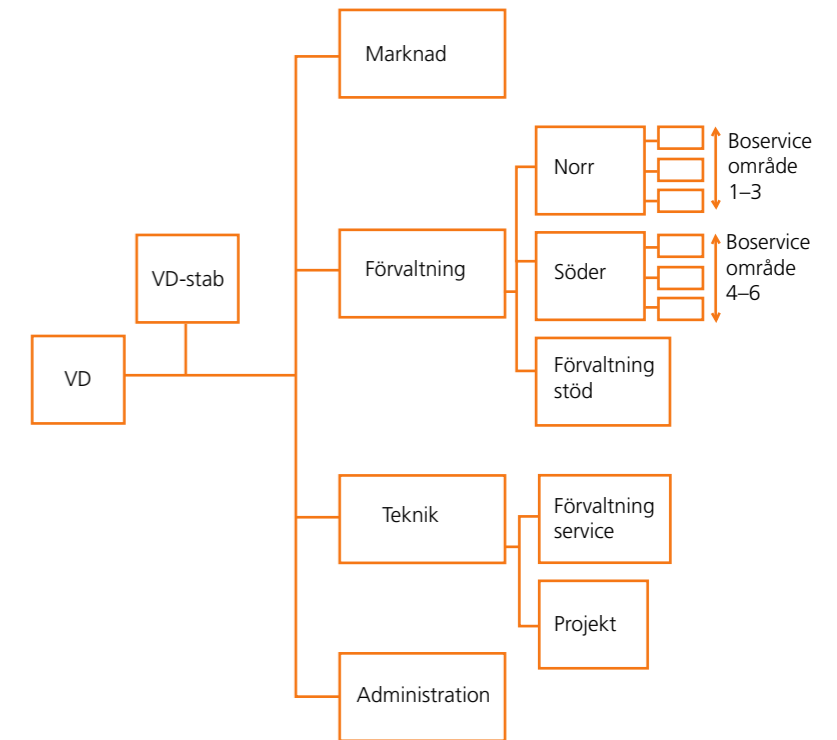
Marknadsavdelningen svarar dels för medlemservice, det vill säga frågor rörande medlemskap och bosparande, dels för uthyrning och kontraktsskrivning. Även reception och telefonväxel, liksom informationsfrågor sorterar under marknadsavdelningen.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för servicen till boende samt skötsel, reparationer och övrig löpande förvaltning av fastigheterna. Kontakterna med de boende sköts i första hand av fastighetssköterna och förvaltarna i de sex boserviceområden som finns. Även lokaluthyrning sköts av förvaltningsavdelningen.

Tekniska avdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten samt miljö- och kvalitetsfrågor. Även hantverkare och driftpersonal, tillhör tekniskavdelningen.

Administrativa avdelningen svarar för stödfunktionerna ekonomi, finans, data, personal och kontorsservice.

Inom VD-staben inryms förenings-, kvalitets- och utvecklingsfrågor.



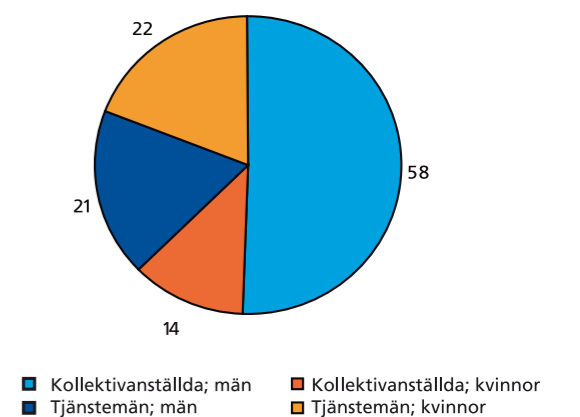
Medarbetare

Vid årets slut fanns 115 (118) medarbetare inom SKB. Medelantalet anställda under 2006 var 116 (117), varav 37 kvinnor och 79 män. Personalomsättningen uppgick till 8 procent (7). Genomsnittlig anställningstid är 12 år, för tjänstemän 14 år och för kollektivanställda 11 år. Medelåldern är 47 år – bland tjänstemännen 52 år och bland kollektivanställda 44 år. Nio medarbetare uppnår pensionsålder de kommande tre åren. Då dessa medarbetare finns inom olika delar av företaget bedöms pensionsavgångarna kunna hanteras utan allvarigare störningar i verksamheten.

Medarbetarenkät

En medarbetarenkät genomfördes 2006 i syfte att ta reda på hur personalen ser på SKB som arbetsgivare och att få ett mått på affärsplanens mål att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Enkäten besvarades av 92 procent av de anställda. 83 procent av de svarande var nöjda eller mycket nöjda med sin nuvarande arbets-

Antal anställda per yrkeskategori



situation. 55 procent tyckte också att förhållandena ändrats till det bättre de senaste 2–3 åren.

Kompetensutveckling

Med utgångspunkt i SKBs verksamhetsidé och långsiktiga mål tas varje år fram verksamhetsplaner för alla nivåer i organisationen. Dessa verksamhetsplaner ligger, tillsammans med årliga medarbetarsamtal, till grund för en genomgång av medarbetarnas individuella kompetensutvecklingsbehov, vilka i sin tur grundar sig på individens förmåga och organisationens behov.

Under några år har fastighetsskötarrollen på SKB genomgått en betydande utveckling. Fastighetsskötarna svarar numera för en stor del av föreningens kontakter med de boende, bland annat medverkar fastighetsskötarna ofta på kvarterens möten. En stor del av felanmälningar och andra frågor från de boende hanteras också direkt av fastighetsskötarna. Det utökade ansvaret har också medfört ett ökat behov av att komma åt information från SKBs datanätverk. Merparten av fastighetsskötarna har därför under åren 2004–2006 utbildats i bland annat informations- och presentationsteknik, SKB-

kunskap och datautbildning. Därutöver har 18 fastighetsskötare genomgått brandskyddsutbildning.

Nio anställda har fått utbildning i första hjälpen.

Arbetsmiljö och friskvård

SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, innebärande bland annat att en årlig handlingsplan tas fram inom området.

Under flera år har SKB stimulerat och motiverat de anställda att ta ett större ansvar för sin hälsa. Under 2006 lanserades SKB-pulsen, en lagtävling där tre fjärdedelar av personalen deltar och som syftar till att på ett halvår förbättra sin kondition så mycket som möjligt genom ett antal fritt valda aktiviteter. De hälsokontroller och enkätundersökningar som görs hos företagshälsovården visar att goda resultat uppnåtts. Användandet av tobak har minskat och majoriteten anser att man har en sundare livsstil idag än för två år sedan.

Den totala sjukfrånvaron har trots ovannämnda framsteg stigit till 6,0 procent under 2006, att jämföra med 5,0 procent föregående år.

En stabil och välskött ekonomi är ett viktigt långsiktigt mål för SKB. Med ett överskott på 67,7 mkr (63,3), och en synlig soliditet uppgående till 35 procent (33 procent) är SKB väl rustat att klara de påfrestningar som bland annat kommande investeringar, minskande subventioner till nyproduktion och högre räntor kan medföra.

Glädjande är också att konstatera att SKB 2006, liksom under de närmast föregående åren, har kostnader för drift, underhåll och administration som understiger genomsnittet för SABO-företagen i Stockholmsregionen. Detta gäller även när underhåll, vilket kan variera kraftigt över tiden, exkluderas.

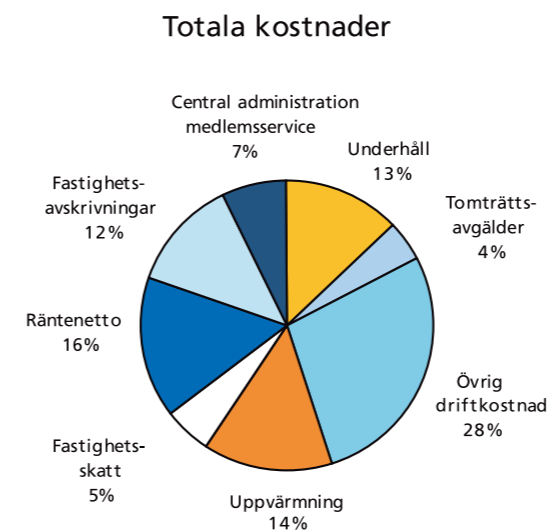
Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 469,1 mkr, 12,8 mkr mer än 2005. Ingen generell höjning av bostadshyrorna gjordes 2006. Intäktsökningen beror i huvudsak på att inflyttning skedde i kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad.

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna uppgick 2006 till 178,0 mkr, en ökning med 3,3 mkr från föregående år. Cirka 2 mkr kan hänföras till kvarteret Maltet. I övrigt är det framförallt kostnaderna för skötsel och el som ökat. En retroaktiv återbetalning av avgifter för vatten och avlopp har minskat driftkostnaderna med 4 mkr.

Underhållskostnaderna uppgick till 55,5 mkr, en ökning med 1,0 mkr i förhållande till 2005. Ökningen hänför sig främst till att uttagen ur lägenhetsfonden har ökat.



Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Mer än hälften av SKBs drygt 120 fastigheter innehas med tomträtt. Omförhandlingar medförde en sammanlagd kostnadsökning på 0,9 mkr till 18,9 mkr.

Kostnaden för fastighetsskatt blev 23,9 mkr, en ökning med 1,7 mkr från 2005.

Fastighetsavskrivningar och central administration

Byggnader skrivs av med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Kostnaden 2006 uppgick till 52,8 mkr. Ökningen från 2005, 2,3 mkr, hänför sig i huvudsak till kvarteret Maltet.

Centrala administrationskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för VD-staben, ekonomi-, personal- och datafunktionerna samt medlemservice. Totalt uppgick dessa kostnader till 31,0 mkr, vilket är en ökning med 3,6 mkr från 2005. Till viss del består ökningen av kostnader av engångskaraktär i samband med bouställningen i Tensta och SKBs 90-årsjubileum. Vidare har kostnader för informationsmaterial för uthyrning av nyproducerade bostäder ökat, liksom även datakostnaderna.

Finansiella poster

Trots stigande marknadsräntor under 2006 sjönk räntekostnaderna med 3,0 mkr från föregående år och stannade 2006 på 68,1 mkr. Förklaringen är att mer än hälften av lånestocken löper med räntor som är bundna längre än tolv månader. Marknadsräntornas förändringar slår därför igenom på SKBs kostnader med en viss fördröjning.

Investeringar

Investeringarna uppgick till 203,2 mkr (192,9), varav i fastigheter 199,9 mkr (189,8) och inventarier 3,3 mkr (3,1). Av fastighetsinvesteringarna står kvarteret Maltet för 100,3 mkr och kvarteret Kappseglingen, även det beläget i Hammarby Sjöstad, för 89,4 mkr.

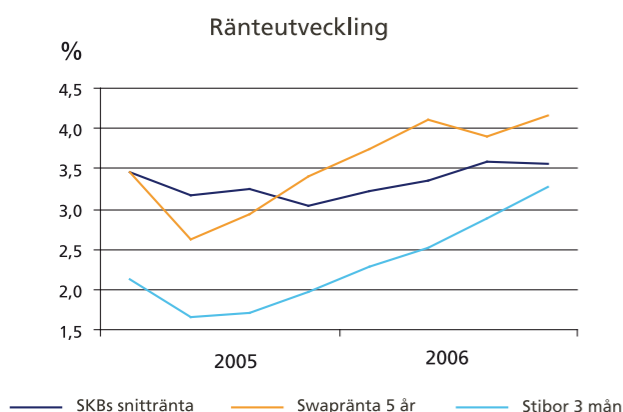
Finansiering

SKBs enskilt största kostnadspost är räntor. Målsättningen är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten på ett sådant sätt att räntekostnaderna minimeras samtidigt som risktagandet begränsas. Ramarna anges i en av styrelsen fastställd finanspolicy, i vilken anges bland annat mål och riktlinjer för finansverksamheten samt fördelning av ansvar och befogenheter. Den finansiella strategin innebär bland annat att lång kapitalbindning eftersträvas. Lämplig struktur vad avser räntjustering uppnås genom användning av ränteswappar.



Marknadsräntornas utveckling

Marknadsräntorna har stigit under 2006. Riksbanken har höjt reporäntan från 1,5 procent vid ingången av året till 3,0 procent vid utgången av december, vilket direkt fått genomslag på de korta marknadsräntorna. Även de långa räntorna har stigit, om än inte lika kraftigt. Den femåriga swapräntan steg under 2006 med 77 räntepunkter till 4,17 procent vid årets utgång. Bakgrunden till ränteutvecklingen är framförallt en stark inhemsk konjunkturutveckling med stigande sysselsättning. Den sedan länge emotsedda konjunkturavmattningen i USA har hittills varit betydligt mer modest än väntat, vilket även det bidragit till att de svenska marknadsräntorna fortsätter att stiga.



Låneportföljens utveckling

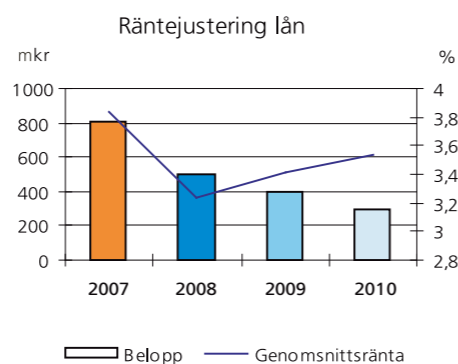
Låneskulden inklusive utnyttjad checkräkningskredit uppgick vid utgången av 2006 till 2 035,4 mkr, en ökning med 39,2 mkr. Den måttliga ökningen, trots investeringar på 203,2 mkr, förklaras av ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten samt ökning av insatskapitalet.

Belåningsgraden, uttryckt som summa fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde, uppgick vid utgången av året till 61 procent (66).

Lånen är fördelade på fem långivare och har till 78 procent säkerhet i form av pantbrev. Resterande del av lånen har tagits mot kommunal borgen. Genomsnittsräntan på lånen var vid årets slut 3,56 procent (3,04).

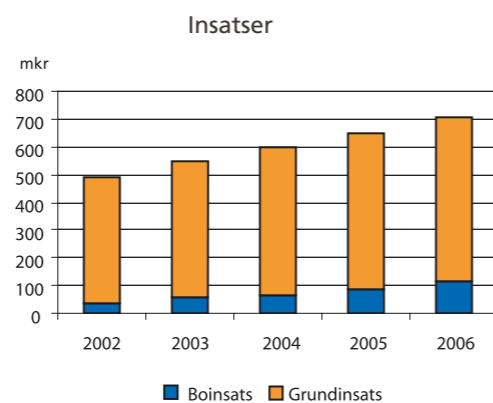
SKBs finanspolicy medger att maximalt 50 procent av lånestocken förfaller till slutbetalning de närmaste tolv månaderna. För låneportföljen uppgick denna andel vid årets slut till 14 procent (21). Även beträffande räntejustering stadgar finanspolicyen att högst 50 procent av kapitalsskulden får ränte-

justeras det närmaste året. Vid utgången av 2006 var andelen av SKBs lån som räntejusteras inom 12 månader 40 procent (45) inklusive swappar och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 18 (17) månader.



Bosparande

Bosparandet är viktigt för finansieringen av nya bostadsprojekt. Medlemmarnas insatskapital uppgick vid utgången av 2006 till 708,2 mkr. Av årets ökning, 56,4 mkr (53,2), hänför sig 32,1 mkr (33,9) till medlemmarnas grundinsatser, bosparande, medan boinsatserna ökat med 24,3 mkr (19,3). Förutom den ökning av boinsatser som sker genom tillkomsten av nya lägenheter, där beloppet kan uppgå till maximalt 10 procent av produktionskostnaden, medför även omflyttning inom det övriga fastighetsbeståndet att boinsatserna höjs. Samtliga de som under 2006 flyttade in i en lägenhet byggd före 2003 betalade en boinsats på 245 kronor per kvadratmeter.



Utsikter för 2007

Hyresintäkterna ökar 2007 med 14,5 mkr. 5 mkr kommer från den höjning av bostadshyrorna som görs med i genomsnitt 1,1 procent. Resterande 9,5 mkr hänför sig huvudsakligen till kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad, som endast fanns med under den senare delen av 2006.

Driftkostnaderna ökar dels på grund av stigande priser/taxor och löner, dels på grund av att kostnaderna för kvarteret Maltet finns med hela året. I mars 2007 påbörjas stamrepareringar av 174 lägenheter i kvarteret Idö-Väldö i Farsta, vilka beräknas öka underhållskostnaderna med 8 mkr. Den sänkning av fastighetsskatten som riksdagen beslutat om innebär att SKBs kostnader 2007 sjunker med 4,7 mkr. Stigande marknadsräntor och nyupplåning gör att räntekostnaderna bedöms öka med cirka 15 mkr. Sammantaget beräknas föreningens resultat 2007 bli 25–30 mkr lägre än 2006.

Känslighetsanalys

Nedan redovisas ackumulerad resultatpåverkan i mkr vid förändring av vissa nyckelfaktorer. Vid beräkning av påverkan på räntekostnad har hänsyn tagits till hur mycket som räntejusteras respektive år.

(mkr)	2007	2008	2009
Hyresnivå bostäder, 1 %	4,4	8,8	13,3
Driftkostnader, 1 %	2,0	4,0	6,1
Räntekostnad, 1 %-enhet	5,2	10,5	15,6

SKB är för närvarande inne i ett skede med stora investeringar i nyproduktion. Under åren 2007–2009 beräknas investeringarna uppgå till mer än 800 mkr. En tioprocentig fördyring skulle innebära årliga kostnadsökningar i form av räntor och avskrivningar på cirka 5 mkr. Till detta kan läggas risken att alla lägenheter inte kan hyras ut till den hyresnivå som antagits.



Gröndal

Belopp, tkr	Not	2006	2005
Hysesintäkter	1	469 107	456 356
Övriga rörelseintäkter	2	20 434	19 790
Nettoomsättning		489 541	476 146
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3	-178 041	-174 772
Underhållskostnader		-55 509	-54 494
Tomträttsavgälder	4	-18 877	-17 956
Fastighetskostnader		-23 908	-22 163
Driftnetto		213 206	206 761
Fastighetsavskrivningar	5	-52 801	-50 522
Bruttoresultat		160 405	156 239
Central administration och medlemservice	6	-30 956	-27 311
Rörelseresultat	7	129 449	128 928
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	499	251
Räntebidrag		5 831	5 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-68 112	-71 158
ÅRETS RESULTAT		67 667	63 330

Belopp, tkr	Not	2006	2005
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	3 276 631	3 006 184
Pågående ny- och ombyggnader	11	111 748	235 084
Inventarier	12	5 354	4 645
Summa materiella anläggningstillgångar		3 393 733	3 245 913
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	130	130
Långfristiga fordringar	14	1 007	823
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 137	953
Summa anläggningstillgångar		3 394 870	3 246 866
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		216	303
Övriga fordringar	15	11 716	9 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	47 966	8 910
Summa kortfristiga fordringar		59 898	18 705
Kassa och bank		14 437	17 221
Summa omsättningstillgångar		74 335	35 926
SUMMA TILLGÅNGAR		3 469 205	3 282 792

Balansräkning

Belopp, tkr	Not	2006	2005
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		708 150	651 768
Reservfond		42 363	39 196
Summa bundet eget kapital		750 513	690 964
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		382 357	322 194
Årets resultat		67 667	63 330
Summa fritt eget kapital		450 024	385 524
Summa eget kapital		1 200 537	1 076 488
Medlemmars medel	18	83 335	83 382
Långfristiga skulder	19		
Checkräkningskredit		31 068	0
Fastighetslån från kreditinstitut		2 004 299	1 996 151
Summa långfristiga skulder		2 035 367	1 996 151
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 274	49 371
Övriga skulder	20	8 849	9 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	73 843	67 944
Summa kortfristiga skulder		149 966	126 771
Summa eget kapital och skulder		3 469 205	3 282 792
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar			
ställda för fastighetslån från kreditinstitut		1 565 011	1 462 973
ställda för beviljad checkräkningskredit		101 313	101 313
		1 666 324	1 564 286
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse Fastigo		757	718

Kassaflödesanalys

Belopp, tkr	2006	2005
Löpande verksamhet		
Årets resultat	67 667	63 330
Avskrivningar	55 194	52 611
Reavinster	-211	-187
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	122 650	115 754
Från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning - /minskning + av rörelsefordringar	-41 193	10 654
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	23 195	8 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104 652	134 439
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-199 913	-189 804
Investeringar i maskiner och inventarier	-3 281	-3 098
Försäljning av anläggningstillgångar	391	265
Kassaflöde efter investeringar	-98 151	-58 198
Finansieringsverksamheten		
Ökning -/minskning + av långfristiga fordringar	-184	-81
Ökning +/minskning - av långfristiga skulder	39 216	11 268
Utbetald utdelning		
Ökning av insatskapital	56 382	53 176
Ökning +/minskning - av medlemmars inlåning	-47	-1 086
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 784	5 079
Likvida medel vid årets början	17 221	12 142
Likvida medel vid årets slut	14 437	17 221

Allmänna redovisningsprinciper

Värderings- och redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed. SKB tillämpar den funktionsindelade resultaträkningen. Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fastigheter

Samtliga fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar eftersom innehavet är långsiktigt. Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär aktiveras. Interna byggherrekostnader, såsom tekniska avdelningens personalkostnader, aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggnadstiden kostnadsförs i sin helhet. Vid ombyggnader kostnadsförs den del av kostnaden som inte bedöms höja fastighetens ekonomiska livslängd.

Avskrivningar

Avskrivningar på byggnader sker från och med 2005 med 1,50 procent (tidigare 1,25 procent) på det totala anskaffningsvärdet. Inventarier skrivs av på fem år, med undantag för datorer som skrivs av på tre år.

Not 1. Hyresintäkter	2006	2005
Bostäder	424 931	412 725
Lokaler m m	32 576	32 597
Bilplatser	14 728	13 980
Summa	472 235	459 302

Outhyr	2006	2005
Bostäder	-1 061	-782
Lokaler m m	-591	-1 074
Bilplatser	-1 476	-1 090
Summa	-3 128	-2 946
Summa hyresintäkter	469 107	456 356

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2006	2005
Ersättningar	3 242	2 605
Årsavgifter	16 521	16 234
Försäkringsersättningar	591	805
Övrigt	80	146
Summa övriga rörelseintäkter	20 434	19 790
Summa nettoomsättning	489 541	476 146

Not 3. Driftkostnader	2006	2005
Fastighetsskötsel	-39 933	-36 352
Reparationer	-23 310	-23 668
Taxebundna kostnader		
- vatten	-5 827	-10 491
- fastighetsel	-17 084	-14 501
- uppvärmning	-60 532	-59 154
- sophantering	-6 640	-7 151
Lokal administration	-15 716	-15 343
Risikkostnader, övrigt	-7 404	-6 706
Avskrivning inventarier	-1 595	-1 406
Summa driftkostnader	-178 041	-174 772

Not 4. Tomträttsavgälder	2006	2005
Årets kostnad	-18 877	-17 956

Tomträttsavgäld omförhandlas år:	2006	2005
2007	2 812	
2008	1 924	
2009	1 671	
2010	2 027	
2011	1 328	
2012 och senare	9 115	
	18 877	

Not 5. Avskrivningar	2006	2005
Enligt plan per tillgång		
Byggnader	-52 801	-50 522
Inventarier	-2 393	-2 089
Summa avskrivningar enligt plan per tillgång	-55 194	-52 611
Enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	-54 395	-51 928
Central administration och medlemservice	-799	-683
Summa avskrivningar enligt plan per funktion	-55 194	-52 611

Not 6. Central administration och medlemservice	2006	2005
Personalkostnader	-13 967	-14 228
Övriga kostnader	-16 190	-12 400
Avskrivning inventarier	-799	-683
Summa central administration och medlemservice	-30 956	-27 311

I summa övriga kostnader ingår arvode till revisorer enligt följande:		
Revision Ernst & Young	287	223
Konsultation	25	87
Förtroendevalda revisorer	32	34

Not 7. Anställda och personalkostnader	2006	2005
Medelantal anställda varav administration och arbetsledare	116	117
- kvinnor	22	23
- män	22	23
Summa	44	46
Kollektivanställda, förvaltning		
- kvinnor	16	15
- män	56	56
Summa	72	71

Vid utgången av 2006 bestod styrelsens ordinarie medlemmar av tre kvinnor och sju män. Samliga fem i företagsledningen är män.

Sjukfrånvaro 2006 (procent)			
Åldersintervall	Kvinnor	Män	Totalt
-49	5,1 (3,2)	3,8 (3,1)	4,3 (3,1)
50-	6,2 (3,1)	8,8 (9,0)	8,0 (7,2)
Samtliga	5,6 (3,2)	6,2 (5,9)	6,0 (5,0)

Av sjukfrånvaron utgör 63 % (68) mer än 60 dagars sammanhängande frånvaro.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	2006	2005
Löner och andra ersättningar	38 076	37 142
Sociala kostnader	16 233	16 885
- varav pensionskostnader	3 189	4 064

Av pensionskostnaderna avser 324 (325) tkr verkställande direktör

Löner och andra ersättningar fördelade på VD, styrelse, övriga förtroendestyrelse, övriga förtroendevalda samt övriga anställda		
	2006	2005
VD, styrelse, övriga förtroendevalda	1 359	1 319
Övriga anställda	36 717	35 823

Till VD har utgått lön på totalt 984 tkr. Dessutom tillkommer förmånsvärde för företagsbil. VD är tillsvidareanställd. Uppsägningstiden är 24 månader från föreningens sida och 6 månader från VD:s sida. Pensionen beräknas enligt ITP-planen.

Not 8. Ränteintäkter och liknande resultatposter	2006	2005
Ränteintäkter	335	96
Övriga finansiella intäkter	164	155
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	499	251

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter	2006	2005
Räntekostnader fastighetslån	-67 123	-70 371
Medlemsräntor	-830	-629
Övriga finansiella kostnader	-159	-158
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-68 112	-71 158

Not 10. Byggnader och mark	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	3 487 795	3 485 306
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	323 248	2 489
Utgående anskaffningsvärde	3 811 043	3 487 795

Ingående avskrivningar	-481 611	-431 088
Årets avskrivning	-52 801	-50 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	-534 412	-481 611

Summa utgående bokfört värde	3 276 631	3 006 184
varav byggnad	3 158 936	2 888 489
varav mark	117 695	117 695

Taxeringsvärden		
Byggnader	2 626 480	2 548 197
Mark	843 199	843 199
Tomträtter och arrenden	1 442 662	1 379 964
Taxeringsvärde, totalt	4 912 341	4 771 360

Not 11. Pågående ny och ombyggnader	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	235 084	47 769
Under året nedlagda kostnader	199 913	189 804
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-323 249	-2 489
Kostnadsfört under året		
Utgående anskaffningsvärde	111 748	235 084
Utgående bokfört värde	111 748	235 084

Pågående ny- och ombyggnadsarbeten per fastighet		
Kappseglingen, Hammarby		
Sjöstad	102 732	13 308
Maltet, Hammarby Sjöstad		217 689
Övriga fastigheter	9 016	4 087
Summa pågående ny- och ombyggnadsarbeten	111 748	235 084

Not 12. Inventarier	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	29 594	27 405
Årets inköp	3 281	3 098
Försäljningar och utrangeringar	-1 976	-909
Utgående anskaffningsvärden	30 899	29 594

Ingående avskrivningar	-24 949	-23 691
Försäljningar och utrangeringar	1 797	830
Årets avskrivning	-2 393	-2 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 545	-24 949
Utgående bokfört värde	5 354	4 645

Not 13. Aktier och andelar	2006	2005
HBV 4 andelar	40	40
SABO Byggnadsförsäkrings AB 90 st aktier à nom 1 000 kr	90	90
Summa aktier och andelar	130	130

Not 14. Långsiktiga fordringar	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	823	742
Årets förändring	184	81
Utgående bokfört värde	1 007	823

Not 15. Övriga fordringar	2006	2005
Kundfordringar	945	279
Medlemmars utträdeslån	8 340	7 705
Moms kommande kvartal	1 043	1 007
Momsfordran	790	
Övriga kortfristiga fordringar	598	501
Summa övriga fordringar	11 716	9 492

Not 17. Eget kapital	Grundinsats	Boinsats	Reservfond	Dispositions-fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	564 277	87 491	39 196	322 194	63 330
Medlemmars insatssparande	32 085	24 297			
Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till reservfond			3 167		-3 167
Avsättning till dispositionsfond				60 163	-60 163
Årets resultat					67 667
Belopp vid årets utgång	596 362	111 788	42 363	382 357	67 667

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 146 824 (144 341) tkr.

Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2006	2005
Räntebidrag	1 552	704
Försäkringskostnader	2 729	2 840
Tomträttsavgälder	4 833	4 601
Investeringsbidrag	37 889	
Övrigt	963	765
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 966	8 910

Not 18. Medlemmars medel	2006	2005
Medlemmars medel motsvaras av det sparande som överstiger erforderlig grundinsats. Beloppet är fritt att disponera för respektive medlem.		
	83 335	83 382

Not 19. Långfristiga skulder	2006	2005
Checkräkningskredit		
Beviljad kredit	100 000	100 000
Outnyttjad del	-68 932	-100 000
Utnyttjad kreditbelopp	31 068	0

Fastighetslån från kreditinstitut		
Förfallotidpunkt 1-5år		
från balansdag	1 291 958	1 408 549
Förfallotidpunkt >5 år		
från balansdag	712 341	587 602
Summa fastighetslån från kreditinstitut	2 004 299	1 996 151

Avtal om ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 600 000 tkr förelåg på balansdagen. Marknadsvärdet av ingångna avtal översteg det nominella värdet med 12 140 (-9 407) tkr, vilket skulle innebära motsvarande intäkt för att avsluta samtliga ingångna avtal på balansdagen.

Not 20. Övriga skulder	2006	2005
Momsskuld		1 654
Lägenhetsfond > 15 år	3 074	2 812
Skatteskuld	3 517	2 418
Övrigt	2 258	2 572
Summa övriga skulder	8 849	9 456

Not 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2006	2005
Semesterlöneskuld	4 538	4 046
Sociala avgifter	2 477	2 342
Räntekostnader	22 534	16 830
Förskottsbetalda hyror	38 375	38 714
Fastighetsel	610	1 158
Övriga upplupna kostnader	5 309	4 854
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 843	67 944

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att ingen vinstutdelning äger rum samt

att 3 383 352 kronor avsättes till reservfonden och 64 283 686 kronor till dispositionsfonden.

Stockholm den 6 mars 2007

	Göran Långsved ordförande	
Peter Krantz	Gun Sandquist vice ordförande	Björn Lindstaf
Håkan Rugeland	Staffan Elmgren	Mats Jönsson
Susanne Fredriksson	Susanne Schüberg	Henrik Bromfält verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 8 mars 2007.

ANN BROSTRÖM

ERNST & YOUNG

HANS NORD

Peter Lander
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Stockholms Kooperativa Bostadsförening,
kooperativ hyresrättsförening Org.nr 702001-1735

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening för år 2006. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om kooperativ hyresrätt, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. I enlighet med stadgarnas paragraf 37 har vi granskat föreningens försäkringsskydd och funnit försäkringsskyddet tillfredsställande. Vidare i enlighet med stadgarnas paragraf 37 får vi som vår mening uttala, att de arvoden och övriga ersättningar, som utgått till styrelsen, hyresutskottet, valberedningen samt till fullmäktige varit skäliga. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 8 mars 2007

Ann Broström Ernst & Young AB Hans Nord

Peter Lander
Auktoriserad revisor

Femårsöversikt

Resultaträkning, mkr

	2006	2005	2004	2003	2002
Hysesintäkter	469,1	456,4	443,8	425,6	411,0
Övriga intäkter	20,4	19,8	18,6	18,8	18,3
Nettoomsättning	489,5	476,1	462,4	444,4	429,3
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-178,0	-174,8	-175,2	-165,4	-151,5
Underhållskostnader	-55,5	-54,5	-52,7	-45,0	-48,1
Tomträttsavgälder	-18,9	-18,0	-17,2	-17,2	-16,0
Fastighetsskatt	-23,9	-22,2	-22,4	-23,2	-20,5
Driftnetto	213,2	206,8	194,9	193,6	193,2
Fastighetsavskrivningar	-52,8	-50,5	-41,4	-39,7	-31,2
Bruttoresultat	160,4	156,2	153,5	153,9	162,0
Central administration och medlemservice	-31,0	-27,3	-26,1	-25,7	-23,8
Rörelseresultat	129,4	128,9	127,4	128,2	138,2
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteutgifter och liknande resultatposter	0,5	0,3	0,5	0,8	2,0
Räntebidrag	5,8	5,3	4,8	4,2	4,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-68,1	-71,2	-92,5	-103,9	-111,8
Årets resultat	67,7	63,3	40,2	29,3	32,8

Balansräkning, mkr

Anläggningstillgångar	3 394,9	3 246,9	3 106,6	3 052,5	2 957,1
Omsättningstillgångar	74,3	35,9	41,5	66,5	49,9
Summa tillgångar	3 469,2	3 282,8	3 148,1	3 119,0	3 007,0
Eget kapital	1 200,5	1 076,5	960,0	870,7	785,4
Avsättningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Medlemmars medel	83,3	83,4	84,5	85,4	86,5
Långfristiga skulder	2 035,4	1 996,2	1 984,9	2 045,6	2 017,6
Kortfristiga skulder	150,0	126,8	118,7	117,3	117,5
Summa skulder och eget kapital	3 469,2	3 282,8	3 148,1	3 119,0	3 007,0
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	474 471	459 033	458 898	452 613	447 363
Yta lokaler per 31 december, kvm	39 507	38 699	38 364	37 595	37 595
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	3 276,6	3 006,2	3 054,2	2 958,1	2 885,7
Fastighetslån inklusive kortfristig del av					
Långfristig skuld, mkr	2 004,3	1 996,2	1 984,9	2 045,6	2 017,6
Avskrivningar totalt, mkr	55,2	52,6	43,5	42,0	33,7

Nyckeltal

	2006	2005	2004	2003	2002	
Lösamhet						
1	Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	6,8	6,5	6,6	6,7
2	Avkastning på totalt kapital, %	4,0	4,2	4,2	4,3	4,9
3	Avkastning på eget kapital, %	5,9	6,2	4,4	3,5	4,4
Kapital och finansiering						
4	Soliditet, %	34,6	32,8	30,5	27,9	26,1
5	Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	61	66	64	69	70
	Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier, mkr	203	193	98	139	126
Riskbedömning						
6	Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,4	1,3	1,3
7	Räntebidragsexponering, %	1,2	1,1	1,0	0,9	1,0
Förvaltning						
8	Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1
9	Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	1,8	3,3	5,3	1,9	1,9
10	Hyra bostäder kr/kvm	934	910	887	860	839
11	Underhållskostnader, kr/kvm	108	109	106	92	99
11	Driftkostnader, kr/kvm	346	351	352	337	312
11	Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	407	406	405	390	362
11	Driftnetto, kr/kvm	415	415	392	395	398
11	Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	426	426	401	403	408
Personal						
	Medelantal anställda	116	117	118	117	116
Övriga uppgifter						
	Boende medlemmar	6 789	6 540	6 526	6 459	6 358
	Köande medlemmar	73 577	72 481	71 197	69 651	67 653
	Totalt antal medlemmar	80 269	79 021	77 723	76 110	74 011
	Årsavgift per medlem, kr	250	250	250	250	250
	Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125	125	125	125
	Antal lägenheter	6 853	6 637	6 635	6 551	6 487
	Omflyttning, % av antal lgh	13	12	13	11	9
	Lägenhetsbyten totalt	61	45	71	67	67
	därav externt	39	23	40	35	38
	därav internt	22	22	31	32	29

Definitioner

1. Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter
2. Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomsättning
3. Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital
4. Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen
5. Fastighetslån i procent av bokfört värde fastigheter
6. Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter

7. Räntebidrag i procent av nettoomsättning
8. Hyresbortfall för bostäder i procent av total debiterad hyra
9. Hyresbortfall för lokaler i procent av total debiterad hyra
10. Bostadshyror per december
11. Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrt bostads- och lokalyta

Fastighetsbeteckningar och adresser

Innerstaden

Vasastaden

Motorn 5	Västeråsgratan 2
Motorn 6	Västeråsgratan 4, Västmannagatan 96
Motorn 1	Västmannagatan 98–100 A och B, Upplandsgratan 101, Upplandsgratan 99
Motorn 2	Upplandsgratan 93–97
Vingen 4	Upplandsgratan 94–96 och 96 A
Vingen 1	Upplandsgratan 88–92
Bälgen 2	Västmannagatan 103 A, B och C, Västeråsgratan 6
Bälgen 4	Västmannagatan 105 A och B, Västmannagatan 107 A och B
Bälgen 5	Västeråsgratan 8 och 10 A, B, C, D, E och F
Bälgen 7	S:t Eriksgatan 128 A och B
Bälgen 8	S:t Eriksgatan 130 A, B och 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 och 41, Hudiksvallsgatan 1
Glöden 3	Hudiksvallsgatan 3–7, Gävlegatan 8
Grundläggaren 24	Döbelnsgatan 38 A, B, C och D

Kungsholmen/Lilla Essingen

Segelbåten 3	Inedalsgatan 12, 14 och 16 A och 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	Runiusgatan 10–16, Rålambsvägen 36
Kartagos Backe 4	Olof Gjödings gata 1–11, Hantverkargatan 66, 70 och 72, Bergsgatan 63
Mälarpirater 3	Snoilskyvägen 2–8, Stagneliusvägen 51
Mälarpirater 2	Orvar Odds väg 1–7, Stagneliusvägen 53
Solsången 1	Hedbornsstigen 1, Stagneliusvägen 29
Solsången 2	Stagneliusvägen 27
Solsången 3	Stagneliusvägen 25
Signallyktan 3	Wennerbergsgatan 3–7
Päronträdet 10	Pilgatan 9
Tegelpåren 1	Kungsholms Strand 113–119, Ångströmshuset 1–7, Inedalsgatan 24
Köksfläkten 2	Primusgatan 57, 59, 65 och 67
Basaren 1	Hantverkargatan 71 och 73 (lokaler) Baltzar von Platens gata 12 (lokaler)

Norra Djurgården

Brunbåret 1	Brunbärsvägen 2–8, Ruddammsbacken 41–45
-------------	--

Ladugårdsgärdet

Stångkusken 3	Artillerigatan 91–99, Strindbergsgatan 29
Kampementsbacken 2	Kampementsgatan 26–30
Kampementsbacken 3	Kampementsgatan 32–38

Södermalm

Ryssjan 13	Metargatan 16–24
Ryssjan 15	Metargatan 26–36, Notvarpsgränd 1–3 Blecktornsstigen 22–26
Ryssjan 16	Blecktornsstigen 18–20
Kartan 2	Råggatan 1–3
Kartan 1	Havregatan 2–4
Skalan 1	Råggatan 2–4, Ringvägen 93
Rågen 1	Ringvägen 76–78
Axet 1	Ringvägen 72–74
Riset 6	Tengdahlsgratan 22
Kroken 23	Bohusgatan 11–13, Götgatan 107 A och B
Bjälken 26	Brännkyrkagatan 94–100
Timmermannen 10	Bondegatan 15
Timmermannen 14	Bondegatan 17 och 17 A
Timmermannen 26	Åsögatan 138
Täppan 3	Östgötagatan 61–63
Bondesonen Större 20	Nytorget 1 (barnstuga)
Bondesonen Större 22	Renstiernas gata 36–40, Nytorget 11
Mjården 2	Mjårdgränd 1–3, Tullgårdsgatan 24–36
Maltet 1	Hammarby allé 80–92 Maltgatan 1–13 Korppoppsgatan 1–9

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 (lokaler)
Lillsjönäs 4	Sunnanstigen 3–5 och 9, Hemslojdsvägen 4–14

Tensta, Husby, Spånga

Dyvinge 1	Dyvingegränd 1–23, 6–16
Järinge 1	Järingegränd 5–23
Drevinge 1	Föllingebacken 9–39
Bälige 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
Kärrliljan 2	Älvdalsvägen 4–18
Kärrliljan 3	Älvdalsvägen 20–40
Bergsglimmen 1	Älvdalsvägen 1–5 (parkeringshus, värmecentral)
Båggången 2	Astrakängsgatan 9–15
Ångshavren 6	Ångshavrebacken 4–6

Söderort

Årsta

Tämnaren 1	Erkens Kroken 2–10
Tämnaren 2	Erkens Kroken 12–18
Tämnaren 3	Erkens Kroken 20–24
Tämnaren 5	Erkens Kroken 26–30
Erken 1	Erkens Kroken 17–19
Erken 2	Erkens Kroken 21–23
Erken 3	Erkens Kroken 25–27
Ekoln 2	Erkens Kroken 1–11
Ekoln 1	Erkens Kroken 13–15
Tisaren 1	Orrfjärdsgränd 3–7

Björkhagen

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

Kärntorp

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

Bredäng

Sigbardiorden 1	Lilla Sällskapets väg 4–46
Sigbardiorden 2	Lilla Sällskapets väg 48–88

Vårberg

Färholmen 1	Duvholmsgränd 2–26
Bredholmen 1	Duvholmsgränd 32–56

Övriga kommuner

Botkyrka

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

Tyresö

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

Fastighetsförteckning

Hyresnivå 2007-01-01

	Bostäder		Total yta	Lägenhetsspecifikation				
	Antal	hyra/kvm		- 1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Innerstaden								
Vasastaden								
Motorn-Vingen-Bälgen	287	857	18 784	75	112	71	27	2
Ässjan	46	871	2 358	26	20			
Munin	60	920	3 253	32	22	3	2	1
Vale	39	891	2 588	13	13	12		1
Glöden	164	927	8 241	100	51	11	2	
Grundläggaren	80	972	6 724		24	24	24	8
Kungsholmen / Lilla Essingen								
Segelbåten	48	803	3 559	9	6	24	9	
Bergsfallet	37	930	2 071	21	13	2	1	
Göken	138	1 004	6 463	96	29	11	1	1
Träslottet	145	942	7 711	102	32	2	9	
Kartagos Backe	94	993	5 422	48	40	3	3	
Mälarpirater	141	1 049	6 573	112	27	2		
Solsången	128	1 011	6 394	92	36			
Signallyktan	78	1 003	4 209	6	60	12		
Päronträdet	29	857	2 367	3	10	10	2	4
Tegelprämen	120	1 394	9 733	10	36	50	20	4
Basaren								
Köksfläkten	81	1 514	6 257	10	20	15	34	2
Ladugårdsgärdet								
Stångkusken	137	877	10 954	19	52	57	2	7
Kampementsbacken	160	845	14 351		32	81	31	16
Norra Djurgården								
Brunbåret	132	1 127	12 123	2	51	22	41	16
Södermalm								
Ryssjan 13	48	829	2 637	24	18	6		
Ryssjan 15, 16	160	905	7 609	134	25	1		
Kartan-Skalan	204	1 004	9 509	164	33	6	1	
Rågen-Axet	116	993	6 334	48	48	20		
Riset	14	908	995		2	12		
Kroken	57	849	4 084	5	11	30	11	
Bjälken	78	884	5 585	18	12	34	11	3
Timmermannen 14	19	926	1 261		12	7		
Timmermannen 10, 26	39	954	3 411		11	14	14	
Täppan	50	966	4 156		17	14	18	1
Bondesonen Större 20, 22	43	1 077	3 786	1	12	17	9	4
Mjärden	152	1 168	12 046	2	44	68	30	8
Maltet	216	1 324	15 438	2	99	62	51	2
Västerort								
Bromma								
Svetsaren	62	814	5 127	1	19	16	22	4
Markpundet	114	897	5 472		114			
Lästen	66	906	3 372		54	12		

	Lokaler Antal	Tot yta	Garage Antal	P-pl Antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Ombyggnads- år	Anskaffningsvärde		Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
							mark*	byggnad, tkr		
	61	2219			1917-25	1977-81	12 266	45 871	38 732	237 603
	6	610			1925	1984-85	4 263	7 835	9 705	31 935
	1	49	8		1926	1985-86	7 067	17 791	21 375	42 209
	2	124			1926	1986-87	3 250	15 256	15 588	33 000
	17	1196			1927-28	1984-86	9 875	34 011	35 331	107 319
	5	1083	58		1981-83			52 438	41 725	103 400
	12	269			1919-21	1975-77	1 740	6 494	5 084	42 047
	1	14			1928	1989-90	2 750	18 199	17 294	27 200
	8	826			1930	1988-89	9 362	54 734	54 657	95 096
	5	461			1931-32	1986-87	7 334	47 018	45 958	91 166
	2	138		5	1933	1993	4 748	37 838	36 667	75 000
	8	580			1935-36	1991-92	7 286	51 142	47 282	91 029
	5	458			1937-38	1995	9 793	22 768	27 879	75 240
	6	205		4	1943-44	1996	1 065	23 619	20 906	49 084
	0	0			1932/1982	1987-88	2 997	16 021	15 171	29 600
	2	163	47		1996-97			139 350	124 046	172 626
	17	2300			1934/1988	1994		27 677	11 737	24 600
	6	645	34	8	2004			130 439	125 575	108 704
	22	1397			1950-52	1997	3 819	48 709	44 473	145 400
	10	1051	53	72	1961-63			27 706	21 453	173 144
	3	184	59		1990-92			181 107	158 168	183 442
	4	200	7	1	1927	1974-75	1 019	4 424	3 633	31 839
	14	662			1927-29	1983-85	6 360	25 955	24 836	94 104
	4	464			1931-33	1988-90	10 264	75 376	71 524	129 424
	6	827			1938-39	1992-94	5 713	47 089	45 266	90 014
	0	0			1970-71			5 536	4 654	11 000
	14	916	39		1971-73			13 000	9 021	52 995
	9	786	53		1972-73			16 347	11 964	71 104
	2	433			1883/1977	1982-83		8 554	5 790	16 804
	2	78	21		1981			23 300	18 477	42 735
	4	997	26		1982-83			34 937	26 343	63 200
	5	830	15		1988-90			61 997	53 457	53 136
	3	170	47		1993-94			138 976	121 298	182 365
	8	718	87		2006			318 038	315 864	185 803
	10	191	59	6	1978-79		4 659	20 241	18 493	46 083
	6	199	9		1939-43	1998		33 072	28 719	51 222
	2	151		4	1942-43	1998		31 822	28 035	31 326

Fastighetsförteckning fortsättning

	Bostäder		Lägenhetsspecifikation						
	Antal	hyra/kvm	Total yta	- 1 rok	2 rok	3 rok	4 rok		
Lillsjönäs 3 ,4	111	1 054	9 775	5	39	18	26	23	
Alligatorn	110	975	9 775	3	19	37	45	6	
Sländtrissan	16	1 009	1 084		8	4	4		
Tensta / Husby / Spånga									
Dyvinge	110	701	9 164		26	66	18		
Järinge	66	703	5 523	3	18	21	21	3	
Drevinge-Bälinge	147	708	12 165		36	81	24	6	
Dovre	173	869	15 459	20	58	20	52	23	
Hans-Hjälmsvid	8	1 003	542		4	2	2		
Vinsta 9:4									
Hässelby									
Skogsalmén m fl	310	919	22 338	13	173	86	24	14	
Ängshavren	8	991	542		4	2	2		
Bäggängen	120	1 127	6 540	30	60	15	15		
Söderort									
Årsta									
Tämnaren, Erken, Ekoln	188	956	10 193	44	124	20			
Tisaren	39	1 043	3 531		11	14	11	3	
Björkhagen									
Björkhagen	152	977	9 670	3	86	39	24		
Kärntorp									
Kärntorp	155	744	9 412	20	68	54	13		
Gröndal									
Gröndal	250	949	20 889	3	69	71	77	30	
Farsta									
Blidö 2	127	723	8 858	3	24	88	12		
Idö-Våldö	185	719	13 270	19	38	109	16	3	
Blidö 3	39	1 001	3 217	3	13	8	13	2	
Fruängen									
Filthatten	164	814	10 058	32	78	45	6	3	
Städrocken	71	976	5 690	10	23	15	23		
Kraghandsken	67	982	5 689	6	19	14	24	4	
Bredäng									
Bredäng	279	769	21 936	27	50	161	38	3	
Vårberg									
Vårberg	164	729	12 911	11	35	77	35	6	
Botkyrka									
Skarpbrunna	153	730	10 490	9	49	79	12	4	
Tyresö									
Gulmåran	59	1 244	4 799	4	8	16	16	15	
Summa	6 853	934	474 471	1 443	2 357	1 893	928	232	

Varav kategorilägenheter:									
Hässelby, handikapplgh	8		692		5	2	1		
Hässelby, pensionärlgh	10		630		10				
Hässelby, gruppboende	5		451	5					
Lillsjönäs, gruppboende	6		383	6					
Dovre, gruppboende	10		744	9	1				
Städrocken, gruppboende	5		297	5					
Kraghandsken, gruppboende	6		356	6					
Tegelprämen, gruppboende	6		403	6					
Gulmåran gruppboende	6		340	2	4				
Summa	62		4 296	39	20	2	1	0	

Lokaler	Garage	P-pl	Byggnadsår/ Förvärsår	Ombyggnads- år	Anskaffningsvärde mark* byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
Antal	Antal	Antal					
17	44	105	1990-92		308 709	267 634	165 326
4	34	53	1987-88		98 230	84 610	98 898
		16	1988		12 699	11 028	11 136
17		83	1968-69		21 030	16 398	32 225
14		65	1968-69		10 427	7 779	19 315
14		126	1969-70		21 181	15 522	43 602
13	64	66	1988-90		189 965	163 880	112 425
		8	1988		6 349	5 514	4 136
1			1963	arrenderas	140	0	762
8	49	159	1982-85		174 490	147 372	162 377
		8	1988		6 349	5 514	4 100
6		3	1958/2000	2001	135 820	126 906	46 261
13	3	30	1945-47	1999-2000	106 921	92 528	94 666
2		24	1991-92		53 139	46 358	36 000
21	19	33	1947-49	2002	69 279	61 940	86 956
23	9	10	1950-52		13 057	8 258	72 586
5	78	7	1983-85		157 910	132 903	191 976
3	22	28	1958-59		12 494	9 134	52 104
11	20	102	1959-61		26 722	20 706	79 468
2	32	37	1991-92		60 498	52 585	26 375
10	18	55	1955-57	1996	31 549	25 607	72 705
4		47	1988-89		76 978	66 740	50 486
3		67	1989-91		64 034	55 744	51 400
20		254	1963-66		46 262	35 094	109 047
11	34	133	1966-68		27 161	20 042	62 582
3	6	220	1973-75		17 023	12 084	39 400
0		60	2002		2 065	80 247	78 571
517	39 507	1 054	1 899		117 695	3 276 631	4 856 797

Förtroendevalda

Fullmäktige för boende medlemmar

Norra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämman 2007

Förvaltningsenheter	Antal medl.lgh	Ledamöter	Suppleanter
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Britt Sundh Christina Björklund	Håkan Hellqvist Stefan Bäck
Segelbåten	48	Lars Lingvall	Anders Wirdfors
Svetsaren	62	Torbjörn Bäck	Urban Berg
Ässjan	46	Jonny Rundberg	Gunnar Lundkvist
Munin	60	Ulla Jormin	Lars Wernersson
Vale	39	Marianne Lundqvist	-
Glöden	164	Ylva Åkerbrant-Ronne	Eva Backhammar
Bergsfallet-Päronträdet	56	Marianne Lindgren	Anette Karlsson
Göken	138	Lars-Erik Cederholm	Kerstin Eldtjärn
Träslottet	145	-	-
Kartagos Backe	94	Birgitta Tejemark	Jonas Peyerl
Mälarpirater	141	Berit Henriksson	Lena Tillman
Solsången	128	Katarina Staaf	Kerstin Östmark
Markpundet	114	Inga-Britt Carakitsos	Tomas Andersson
Lästen	66	Lanna Larshagen	Barbro Norgren Forsberg
Signallyktan	78	Eva Knutsson	Gun-Britt Rydgren
Stångkusken	137	Tom Herrström	Carl-Erik Stawström
Kampementsbacken	158	Rolf Björklund	Sigfrid Keijser
Dyvinge	106	Maria Svalfors	Monica Mattsson
Järinge	66	Dag Holmberg	Werner Schaden
Drevinge	144	Birgit Thorstein Jacobsson	-
Grundläggaren	80	Anders Syrén	Inger Hidmark
Hässelby	280	Johan Sjöblom Holger Ekström	Katarina Dahlin
Nockeby	110	Peter Knutsson	Liselotte Jenneholm
Fyrfamiljsvillor	32	Kristina Hanström	Maria Goude
Dovre	162	Eva Pauli-Arkemo	Berit Jogefalk
Lillsjönäs	103	Karin Oldegård Ljunggren	Marit Dravnieks
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Agneta Rönnberg
Tegelprämen	114	Inger Larsson	Erling Åkesson
Båggången	120	Mattias Ahlqvist	Ronnie Johansson
Köksfläkten	81	Lars-Kristian Bergh	Helén de Bourg

Södra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämman 2008

Ryssjan	208	Maria Winberg Ann Eriksson	Annika Widmark Nina Flodmark
Kartan-Skalan	204	Hans G Johansson Lars Ingvald	Roland Ågerdal Marianne Palmér
Rågen-Axet	116	Mats Heinerud	Christer Liljegren
Årsta	220	Ann-Christine Nilsson Christer Eklund	Birgitta Edblad Göran Westerberg
Björkhagen	150	Anne-Charlotte Franzén-Edgren	Christer Behnke

Kärrtorp	155	Bo-Inge Sandegarn	Karin Sundström
Filthatten	164	Maj-Britt Bothén	Maud Ebersson
Blidö	166	Lena Andersson	Lars Mårtensson
Idö-Väldö	184	Monika Larsson	Leif Eriksson
Bredäng	272	Elisabeth Gällnö Inger Ljung	Maj Strandberg Håkan Brodén
Vårberg	162	Henrik Lindberg	Björn Gavelin
Riset-Kroken	69	Christer Kvarne	Christer Lind
Bjälken	78	Urban Larsson	Ulla Knutsson Nyhlin
Eriksbergsåsen	153	Gunnel Widlund	Annelie Renström
Timmermannen	56	Lolita Ray Lindholm	Rita Holm
Täppan	50	Karin Jonsson	-
Gröndal	239	Christina Svenling-Adriansson Eva Edling	Göran Arnell Lars Edwards
Städrocken-Kraghandsken	121	Jan Sjögren	Anette Elghorn
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Mjärden	152	Göran Johansson	Agneta Sundberg
Gulmåran	53	Håkan Fäctare	Jerker Jarsjö

Fullmäktige för köande medlemmar

Valda till och med den ordinarie föreningsstämman 2007

Ledamöter	Ledamöter	Suppleanter	Suppleanter
Ragnar von Malmberg	Lena Haapala	Georg Lagerberg	Carl-Johan Svennewall
Päivi Söderlundh	AnnChristin Fredriksson	Gunnel Tollmar	Pia Lassfolk
Leif Eriksson	Marie Hansson	Jan-Åke Andersson	Ulf Gyllander
Matts Eriksson	Anders Barkå	Monica Saxius	Maino Öhrn
Stefan Hovmark	Britt Eriksson	Marja Hillerström	Peder Lejdström
Birgit Lidman	Agneta Cornelius	Anders Samuelsson	Erik Gjötterberg
Lennart Blekemo	Zoran Celper	Göran Rodin	Bengt Persson
Bo Norrbom	Agneta Bergman	Svante Jansson	Tomas Rudal
Katarina Annersjö	Ragnar Forsén	Solveig Jansson	Lennart Sjöstål
Sture Berggren	Åsa Andersson	Helena Martinsson	Meta Majlund
Helge Edegran	Christian Borgström	Lars Axelsson	Helena Rosander
Johan Andersson	Björn Landberg	Anna Lenngren	Irene Wennemo
Henry Lundberg	Helmi Köhler	Ulf Göransson	Lena Öhman
Kjell Jakobsson	Carl Henric Bramelid	Stig Stahre	Bertil Nyman
Michael Wussow	Ulla Lindgren	Gustaf Edgren	Åke Mezán
Ingemar Åblom	Edvin Incitis	Birgitta Larsson	Greta Smedje
Håkan Nord	Güliz Holago	Emma Valenzuela	Björn Emil Jonsson
Klas Alm	vakant	Bo Sjöblom	vakant
Jessica Pettersson	vakant	Patrizia Granzin	vakant
Bengt-Göran Löwenthal		Åsa Janlöv	

Fullmäktige för boende 59
Fullmäktige för köande 39
Totalt antal fullmäktige 98

Valberedning

Vald till och med föreningsstämman 2007

boende ledamöter	boende suppleanter
Christer Bergström, ordf	Dag Holmberg
Maud Lindgren, sekr	Christina Svenling-Adriansson
köande ledamot	köande suppleanter
Carl-Henric Bramelid	Hans Söderlundh
Bertil Nyman	Åsa Janlöv

Hyresutskott

Valda till och med föreningsstämman 2007

boende ledamöter	boende suppleant
Tor-Björn Willberg, ordf	Jan-Erik Claesson
Ann-Christine Viljanen	
Mattias Ahlqvist	
köande ledamot	köande suppleant
Helmi Köhler	Teresa Melin

Valda till och med föreningsstämman 2008

boende ledamöter	boende suppleant
Lena Andersson	Anne-Charlotte
Jonas Gustavsson, sekr	Franzén-Edgren
köande ledamot	köande suppleant
Uno Jakobsson	Monica Hallberg

Kvarteret Filthatten, Fruängen

Styrelse

Ledamöter

	Vald till och med ordinarie stämma år	Utsedd av
Göran Långsved, ordförande	2007	Fullmäktige
Gun Sandquist, vice ordförande	2008	"
Staffan Elmgren	2007	"
Mats Jönsson	2007	"
Peter Krantz	2008	"
Björn Lindstaf	2007	"
Håkan Rugeland	2008	"
Henrik Bromfält, verkställande direktör	–	
Susanne Fredriksson, arbetstagarrepr	–	Fastighetsanställdas förbund SIF
Susanne Schüberg, arbetstagarrepr	–	
Suppleanter		
Johan Ödmark	2007	Fullmäktige
Linda Kynning	2008	"
Lars Carlsson	2008	"
Nicklas Ramsin, arbetstagarrepr	–	Fastighetsanställdas förbund SIF
Gunilla Andersson, arbetstagarrepr	–	

Styrelsens arbetsutskott

Gun Sandquist, ordförande
Peter Krantz, ledamot
Henrik Bromfält, verkställande direktör

Verkställande ledning

Henrik Bromfält, verkställande direktör
Bo Andersson, teknisk chef
Bertil Ekvall, marknadschef
Claes Göthman, förvaltningschef
Thorbjörn Nilsen, administrativ chef

Revisorer

	Vald till och med ordinarie stämma år	Utsedd av
Ordinarie		
Ernst & Young	2007	Fullmäktige
Ann Broström	2007	"
Hans Nord, Stockholms stad	–	Stadsbyggnadsnämnden
Suppleanter		
Ernst & Young	2007	Fullmäktige
Martin Albrecht	2007	"

Torsdagen den 10 maj 2007 kl 17.30 i Ingenjörshuset
CityKonferensen, Malmskillnadsgatan 46.
Mötet inleds kl 18.00.

Dagordning

2007 års ordinarie medlemsmöte med köande medlemmar

1. Val av ordförande
 2. Val av protokollförare
 3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
 4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
 5. Fastställande av dagordning
 6. Val av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2009 års ordinarie föreningsstämma har hållits
 7. Genomgång av årsredovisningen
 8. Genomgång av styrelsens förslag om ändring av stadgarna
 9. Genomgång av motioner
1. Byte av namn på föreningen
 2. Stopp för medlemskap för personer under 18 år
 3. Förändrat turordningssystem
 4. Byte av kötid vid lägenhetsbyten
 5. Behåll nuvarande turordningssystem
 6. Överlåtelse av medlemskap
 7. Mandattid för förtroendeuppdrag
 8. Ett ur demokratisynpunkt rättvist fullmäktige
 9. Införande av en demokratisk organisation
 10. Erforderlig tid för motionsbehandling
 11. Föreningsstämma på en lördag
 12. Stämmolokal som underlättar aktivt deltagande
 13. Modifierade yrkanden vid stämman
 14. Arbetet för kvartersrådsverksamhet
 15. Valbarhet till kvartersråd
 16. Medlemsmötenas och kvartersrådets uppgifter
 17. Ärenden vid stämman och ordningen mellan dem
 18. Närvaro- och förslagsrätt vid föreningsstämman
 19. Redovisning från hyresutskottet vid stämman
 20. Insyn i hyresutskottets verksamhet
 21. Medskick till medlemmar
 22. Resultat av köandenkäten samt en ny fördjupad enkät
 23. Inrättande av halvtidstjänst som programsekreterare
 24. Inrättande av ett framtidsutskott samt utredning av ett nytt regelverk
 25. Fler SKB-rabatter
 26. Offentlig affärsplan
 27. Bättre statistik över kötider för enskilda kvarter
 28. Hyresavdelningens regler och arbetsmetoder m m
 29. Utgång
 30. Diskussionsforum
 31. Bättre sökbarhet och visning av information på hemsidan
 32. Upphandling och installation av distributionsnät för Internet med mera
 33. Utrustningsalternativ genom betalning av förtida avskrivning
 34. Möjlighet till större frys i Gröndal

35. Anslutning till störningsjour
 36. Förbud mot rökning på balkongen
 37. Fixarservice för funktionshindrade och äldre personer
 38. Individuell vattenmätning
 39. Installation av solfångare i nya projekt
 40. Erfarenhetsbank/checklista vid nyproduktion
 41. Kulturhistoriska hänsyn vid underhåll och renovering
 42. Inventering av outnyttjade ytor i bostadsbeståndet
 43. Behovet av större lägenheter
 44. Alltför omfattande nyproduktion
 45. Minskad planerad investeringsvolym
 46. Öka produktionstakten
 47. Förvärv av befintliga lägenheter
 48. Nybyggnad på Kampementsgatan
 49. Vita jobb på SKBs byggarbetsplatser
 50. Konton för kvartersråden
 51. Moms på parkeringsplatser
 52. Inflationsskydd av samtliga insatser
 53. Inflationsskydd av de boendes insatser
 54. Information om föreningens ekonomi
 55. Hyressättningen åren 2004-2007
 56. Avbryt tillämpningen av nuvarande hyressättningsprinciper
 57. Större påverkan av lägesfaktorn på hyror i innerstaden
 58. Insatser och hyror i nyproduktionen
 59. Förenkla strukturen på medlemmarnas kapital
10. Övriga frågor

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 större ombyggnader som varaktigt höjer byggnadens värde. En utgift som kostnadsförs bokförs på resultaträkningen eftersom den inte har något varaktigt värde. Exempel är reparations- och underhållsåtgärder som endast återställer en byggnad till ursprungsskick.

Balansräkning

Beskriver föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt, till exempel 31/12. På tillgångssidan redovisas anskaffningsvärdet av föreningens egendom, i huvudsak fastigheter. Balansräkningens andra sida visar hur tillgångarna finansierats, det vill säga med lån eller eget kapital. Eget kapital innebär att det är medlemmarnas egna pengar – det kan antingen vara inbetalda insatser (bosparande) eller ackumulerade överskott från verksamheten.

Disposition av årets resultat

Föreningsstämman ska varje år ta ställning till hur det gångna årets resultat ska behandlas. Stadgar och lagen om ekonomiska föreningar sätter ramarna för hur detta får ske. En viss del måste till exempel avsättas till reservfonden.

Dispositionsfond

Nettot av föreningens över- och underskott efter avdrag för vinstutdelning och avsättningar till reservfond genom åren. Dispositionsfond är en del av föreningens fria egna kapital, vilket innebär att det förutom att täcka förluster även kan överföras till medlemmarna, antingen i form av utdelning eller i form av såkallad insatsemission.

Insats

Det finns två typer av insats i SKB:

Grundinsats som betalas av alla medlemmar

Boinsats betalas av hyresmedlemmar, det vill säga de som bor i en SKB-lägenhet

Grundinsats

Består i sin tur av två delar – bosparinsats och utdelningsinsats – som tillsammans skall uppgå till 15 000 kronor. Bosparinsatsen – 10 000 kronor – skall betalas in av medlemmarna i form av bosparande, medan resterande 5 000 – utdelningsinsatsen – fylls på med utdelningar på bosparinsatsen. Eventuell vinstutdelning betalas alltså inte ut till medlemmen förrän utdelningsinsatsen kommit upp till 5 000 kronor.

Boinsats

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en boinsats betalas. Beloppets storlek varierar beroende på dels lägenhetens storlek, dels produktionsåret. För dem som under 2005 flyttade in i en lägenhet byggd före 2003 uppgick boinsatsen till 244 kr per kvm. I lägenheter byggda från och med 2003 får boinsatsen uppgå till maximalt 10 procent av produktionskostnaden. För en trerumslägenhet kan detta betyda en summa på cirka 175 000 kronor.

Kassaflödesanalys

En specifikation av årets in- och utbetalningar. Nettot utgör förändringen i likvida medel från årets början till årets slut.

Medlemmars medel

Medlemmars medel är pengar som kan disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2005 var räntan på medlemmars medel 1 procent under första halvåret och 0,5 % under andra halvåret.

Reservfond

Enligt lag måste minst 5 procent av årsvinsten avsättas till reservfond. Kapital i reservfond får inte utdelas.

Resultaträkning

Periodiserade intäkter minus kostnader för en viss period, till exempel ett år. Att posterna är periodiserade betyder att man beräknat hur mycket av en utgift som belöper på den aktuella perioden. Ett nytt hus betalas till exempel när man bygger det, men den periodiserade kostnaden blir en årlig avskrivning under husets livslängd.

Ränteswap

Ett finansiellt instrument som innebär att avtal ingås med en bank om ett ”byte” av räntebetalningar vilka baseras på ett fiktivt kapitalbelopp. Med hjälp av ränteswappar kan låneportföljens räntebindning ändras utan att villkoren för lånen behöver förändras.

Vinstutdelning (insatsränta)

Innan bosparandet omvandlades från lån till insatskapital kallades detta insatsränta. I praktiken utgörs utdelningen även nu av en ränta på grundinsatsen. SKBs utdelning får maximalt uppgå till referensräntan – en officiell ränta som fastställs för ett halvår i taget – minus tre procentenheter. Eftersom referensräntan 2005 låg på 2 procent första halvåret och 1,5 procent under andra, föreslås ingen utdelning för 2005.

