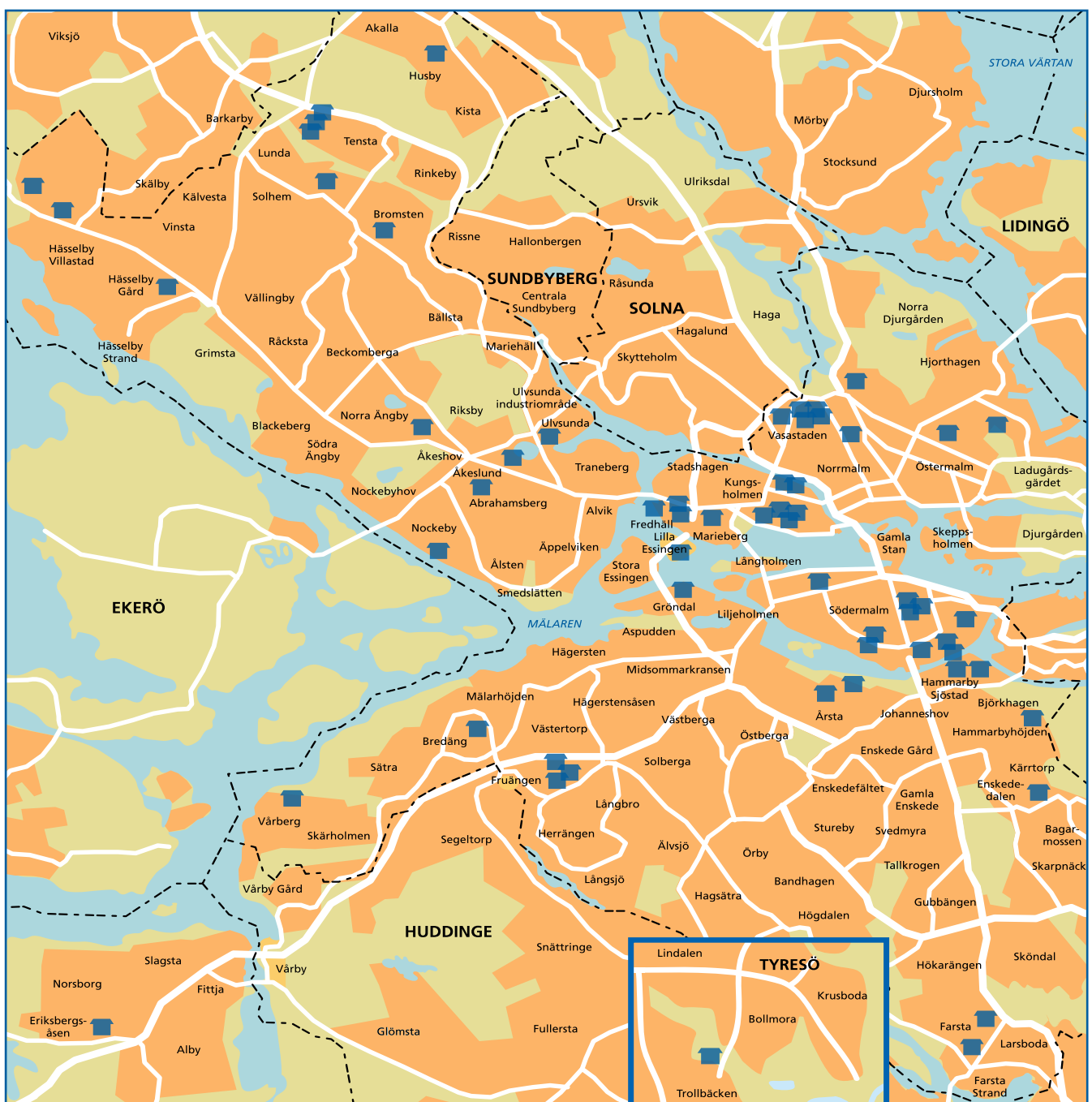




2007

 SKBs bostadsområden



ÅRSREDOVISNING 2007

STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING KOOPERATIV HYRESRÄTTSFÖRENING

(org nr 702001–1735)

Innehåll

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening	3
Ordföranden har ordet	4
Verksamhetsidé, mål och strategier	5
Förvaltningsberättelse	7
Föreningsverksamhet	7
Marknad och uthyrning	10
Byggnadsverksamhet	13
Miljö	16
Fastighetsförvaltning	18
Organisation och medarbetare	21
Ekonomi och finans	22
Resultaträkning	26
Kommentarer till Resultaträkningen	27
Balansräkning	28
Kommentarer till Balansräkningen	28
Kassaflödesanalys	30
Kommentarer till Kassaflödesanalysen	31
Tilläggsupplysningar	31
Noter	32
Begreppsförklaringar	35
Förslag till disposition av årets resultat	36
Revisionsberättelse	37
Femårsöversikt	38
Fastighetsbeteckningar och adresser	40
Fastighetsförteckning med bostadshyror, anskaffningsvärden, bokförda värden samt taxeringsvärden	42
Fullmäktige, valberedning och hyresutskott	46
Styrelse, arbetsutskott, revisorer och verkställande ledning	48



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 medlemmarna. Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner.

Vid årsskiftet 2007/2008 uppgick antalet medlemmar till 81 181.

Föreningen, som bildades 1916, äger och förvaltar 6 976 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 återbe-

talas vid avflyttning. Lägenheterna kan inte köpas eller säljas. Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 525 013 kvadratmeter, varav 484 333 kvadratmeter utgörs av bostäder och 40 680 kvadratmeter 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 114 anställda vid 2007 års utgång.

År 2007 i korthet

- Omsättning 506 mkr.
- Resultat efter finansnetto 61 mkr.
- Balansomslutning 3 546 mkr.
- Inflyttning i 123 lägenheter i kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad.
- Ny markanvisning för cirka 60 lägenheter i kvarteret Rämen i Årsta.

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning, mkr	506	490	476	462	444
Driftnetto, mkr	220	213	207	195	194
Resultat efter finansnetto, mkr	61	68	63	40	29
Eget kapital, mkr	1 318	1 201	1 076	960	871
Balansomslutning, mkr	3 546	3 469	3 283	3 148	3 119
Investeringar, mkr	160	203	193	98	139
Avkastning på totalt kapital, %	3,9	4,0	4,2	4,2	4,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	1,9	1,4	1,3
Synlig soliditet, %	37	35	33	30	28
Antal anställda	114	115	118	119	117
Antal medlemmar, 1000-tal	81	80	79	78	76
Antal lägenheter	6 976	6 853	6 637	6 635	6 551

Utblick år 2008

- Byggstart för kvarteret Marviken i Årsta (28 lägenheter), kvarteret Agendan i Abrahamsberg (28 lägenheter) och kvarteret Ugglan i Sundbyberg (50 lägenheter).
- Eventuell byggstart för kvarteret Rämen i Årsta.
- Slutförande av stamreovering i kvarteren Idö-Väldö, Farsta.
- Stamreovering av 155 lägenheter i Kärrtorp.
- Fortsatt planering för nya bostäder.
- Fortsatt utveckling av SKBs kvalitets- och miljöarbete.

ORDFÖRANDEN HAR ORDET



“För de närmaste 6–7 åren innehåller SKBs projektportfölj totalt cirka 700–800 lägenheter”

Bostadsmarknaden i Stockholm förändras snabbt. Hyresrätter förvandlas i stor omfattning till bostadsrätter, andelen nyproducerade hyresrätter minskar och produktionskostnaderna i nyproduktionen stiger kraftigt. Statens bidrag till bostadsbyggnadet är numera noll och Stockholms stad säljer allt oftare marken till högstbjudande. Och slutligen kan också konstateras att under senare år har bostadsfastigheter alltmer blivit en handelsvara. Det är under dessa nya förutsättningar SKB har att bedriva sin verksamhet. Samtidigt kan det sägas att SKB under dessa omständigheter får en allt viktigare roll på Stockholms bostadsmarknad och att föreningens slogan *Kooperation utan spekulation* kan tillmätas ett allt större värde för föreningens medlemmar.

Föreningens ekonomi har under en följd av år medvetet byggts upp för att kunna upprätthålla en god kvalitet på förvaltningen samt hålla en stadig produktion av nya lägenheter. Genom en hög soliditet och ett ökat eget kapital har finansieringen av de nya projekten klarats på ett tillfredställande sätt. Den enskilde medlemmens insats i de olika projekten har också starkt bidragit till produktionen av nya lägenheter.

En osäkerhetsfaktor i planeringen av föreningens verksamhet är den stigande räntenivån under senare tid samt frågan om räntans framtida utveckling. Föreningens snittränta uppgår för närvarande till cirka 4 procent jämfört med knappt 3 procent för några år sedan. Bosparandet har ökat med 28 mkr under 2007 och soliditeten uppgick till 37 procent vid årsskiftet 2007/2008.

Föreningens ekonomiska resultat fortsätter att vara positivt och uppgick för år 2007 till 61 mkr. Ett fortsatt betydande överskott i verksamheten är viktigt i syfte att bland annat begränsa upplåningsbehovet i de framtida nybyggnadsprojekten.

Det är samtidigt glädjande att kunna konstatera att hyresutvecklingen under de senaste tio åren för SKBs boende har varit måttlig. Sedan 1999 har hyrorna i SKBs bestånd höjts med totalt knappt nio procent, vilket är hälften jämfört med hyresökningen inom Stockholms stads bostadsbolag.

Bostadsproduktionen inom SKB fortsätter. Under 2007 färdigställdes 123 lägenheter i kvarteret Kappseglingen i Hammarby

Sjöstad. Huset, som ritats av arkitekt Gert Wingårdh, har väckt stor uppmärksamhet med den svarta fasaden i glaserat tegel. SKB fullföljer därmed sin paroll att bygga praktiskt och vackert med hög kvalitet. Fastigheterna ska ju hålla i många år.

För de närmaste 6–7 åren innehåller SKBs projektportfölj totalt cirka 700–800 lägenheter. Den senast erhållna markanvisningen är kvarteret Råmen i Årsta, som innehåller cirka 60 lägenheter. Beslut har fattats att under 2008 börja bygga i kvarteret Marviken i Årsta (28 lägenheter), kvarteret Ugglan i Sundbyberg (50 lägenheter) samt i kvarteret Agendan i Abrahamsberg (28 lägenheter).

Under 2007 har stambyte pågått i kvarteren Idö-Väldö i Farsta. Under 2008 påbörjas stambyte i föreningens fastigheter i Kärrtorp.

Miljöfrågorna blir allt viktigare i bostadsproduktionen. Solfångare ska därför installeras i lämpligt nybyggnadsprojekt. Det bör också uppmärksammas att värme-, el- respektive vattenförbrukningen per kvadratmeter successivt minskar i SKBs fastighetsbestånd.

Under 2007 har antalet medlemmar i föreningen ökat med 912 personer och medlemsantalet uppgår per den 31 december till totalt 81 181. Antalet uthyrda lägenheter under året uppgår till cirka 1 000. Under hösten har utvärderingen av föreningens hyressättningsprinciper påbörjats. En utbyggnad av bredband i det äldre beståndet är en annan viktig fråga som för närvarande utreds inom föreningen. Arbetet med en ny hemsida har även det påbörjats under året. Och den 1 januari 2008 trädde föreningens nya stadgar i kraft.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens verksamhet under 2007 fortsatt att utvecklas väl. Mot bakgrund av bland annat den successiva konsolideringen av föreningens ekonomi bör den positiva utvecklingen fortsätta även åren framöver. En starkt bidragande orsak till den fina utvecklingen är också aktiva medlemmar samt duktig och kompetent personal. Jag vill rikta ett stort tack till medlemmar, förtroendevalda och all personal som medverkat till ytterligare ett bra år för SKB!

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



Kvarteret Timmermannen, Södermalm.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001–1735) lämnar följande redogörelse för verksamheten 2007.

FÖRENINGSVERKSAMHET

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid årets slut 81 181 (80 269). Av dessa var 6 897 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 de olika fullmäktigeuppdragens 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. Kursledning har uteslutande varit SKBs egen personal.

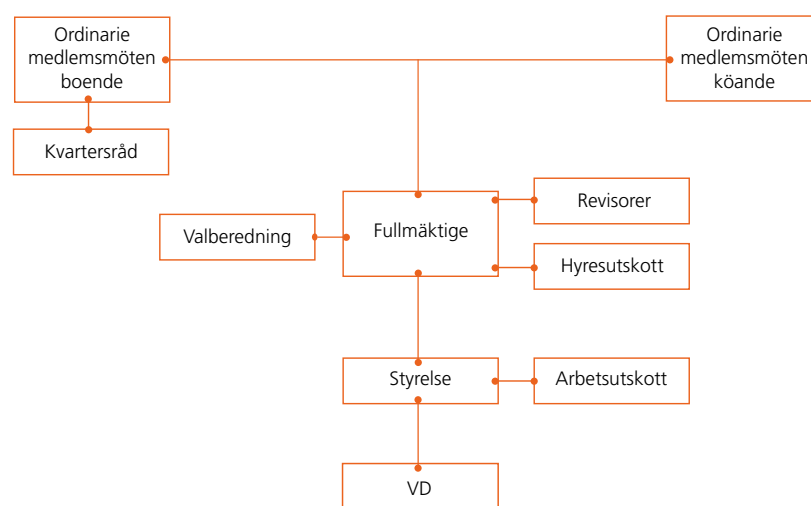
Med anledning av för få anmälda genomfördes inte den planerade utbildningen av kvartersrådsledamöter, vilken riktar sig till dem som varit ledamöter i kvartersråd under ett antal år och som vill fördjupa sina kunskaper om föreningen.

Fullmäktige

Under 2007 har SKBs fullmäktige bestått av 61 (59) ordinarie ledamöter för hyresmedlemmarna samt 40 (39) ledamöter för kömedlemmarna. Utökningen av antalet ledamöter jämfört med tidigare år beror på att de boende i det nytilkomna kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad nu utsett fullmäktigerepresentanter, vilket fått till följd att även antalet köande ledamöter ökat.

Fullmäktige för de boende utses vid det ordinarie medlemsmötet i respektive kvar-

Organisation



ter. 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

2007 års ordinarie föreningsstämma hölls lördagen den 2 juni 2007 i Ingenjörshuset, Citykonferensen.

Vid föreningsstämman behandlades, förutom sedvanliga årsmötesärenden (godkännande av styrelsens och revisorernas berättelser, fastställande av resultat- och balansräkning och disposition av årets resultat samt förrättande av olika val, m m), även styrelsens förslag till ändring av föreningens stadgar. Bakgrunden till detta förslag var ett uppdrag till styrelsen från föreningsstämman 2006 att tillsätta en arbetsgrupp som skulle ta fram underlag för beslut i två steg – för föreningsstämmans beslut 2007 samt 2008.

Arbetsgruppen, som startade sitt arbete direkt efter föreningsstämman 2006, gjor-



Stämman beslutade att årsavgiften för 2008 skall vara oförändrad, det vill säga 250 kronor för huvudmedlem och 125 kronor för familjemedlem.

de dock bedömningen att det inte fanns motiv för att dela upp besluten. Arbetsgruppen har sammanträtt ett flertal gånger under 2006 och 2007. Arbetet resulterade i ett förslag till revidering av föreningens stadgar, vilket styrelsen för sin del godkände den 6 mars 2007. Stadgerevideringsförslaget presenterades och diskuterades vid de ordinarie medlemsmötena i kvarteren under våren 2007. Vid den ordinarie föreningsstämman den 2 juni enades stämman om att behandla det föreliggande förslaget. Efter sedvanlig debatt godkändes också förslaget till stadgerevidering av föreningsstämman.

Extra föreningsstämma

En stadgeändring förutsätter dock godkännande av två på varandra följande föreningsstämmor. En extra föreningsstämma hölls därför den 29 augusti 2007 i Ingenjörshuset. Även den extra föreningsstämman godkände förslaget till stadgeändring, dock med den ändringen att förslaget om att införa så kallat ungdomsmedlemskap inte erhöll tillräcklig majoritet. Detta medförde i sin tur att hittillsvarande medlemskap – huvudmedlem respektive familjemedlem – kvarstår.

Stämman beslutade därmed också att årsavgiften för 2008 skall vara oförändrad,

det vill säga 250 kronor för huvudmedlem och 125 kronor för familjemedlem.

De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 1 november 2007 och de gäller från och med 1 januari 2008.

Motioner

Vid den ordinarie föreningsstämman i juni 2007 behandlades 58 motioner. Motionerna berörde frågor som till exempel medlemsmötenas och kvartersrådets uppgifter, inrättande av ett framtidsutskott, förvärv av befintliga lägenheter och inflationsskydd av insatserna. Ett antal motioner tog upp ordningsfrågor i den demokratiska processen inom föreningen från olika utgångspunkter.

Föreningsstämmans beslut följde styrelsens förslag beträffande alla motioner utom tre, vilka avsåg valbarhet till kvartersråd, installation av solfångare i nya projekt samt kulturhistoriska hänsyn vid underhåll och renovering.

Styrelsen

Styrelsen behandlar på sina sammanträden dels regelbundet återkommande frågor som ekonomi, byggande, medlemsärenden, m m, dels övriga föreningsfrågor av vikt. Styrelsen har haft sju sammanträden under året. I augusti hölls sammanträdet i samband med en studieresa till Amsterdam. Ett internat under hösten ägnades övervägande till bredbandsfrågor.

Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkar även i beredningsprocessen inför föreningsstämman, samt deltar i olika referensgrupper och medlemsmöten, m m. Vid sista styrelsesammanträdet för året utsåg styrelsen en arbetsgrupp för utvärdering av SKBs riktlinjer för hyressättning. Gruppens arbete kommer att redovisas under 2008.

Arbetsutskottet

Styrelsens arbetsutskott behandlar ärenden som in- respektive utträde ur föreningen, överföring av medlemskap och hyresrätt, lägenhetsbyten, andrahandsuthyrning, överklagande av besiktning, m m.

Arbetsgruppen har haft fem sammanträden under 2007.

SKBs VD Henrik Bromfält berättar om föreningens ekonomi på fullmäktigedagen.





Hyresutskottet

Hyresutskottet har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Därutöver har ett antal informella kontakter tagits mellan företagsledningen och utskottet. Diskussionen om hyresprinciperna har fortsatt och styrelsen har tillsatt en grupp att utvärdera principerna i vilken utskottet har två representanter.

Fortlöpande har utskottet diskuterat insatserna i föreningen. 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 inte varit lika intensiv som tidigare.

Vi har även deltagit i och/eller behandlat

- *Motioner som rör hyressättning inför föreningsstämman 2007*
- *Styrelseinternat 4–5 oktober 2007*
- *Budgetgenomgång inför hyressamrådet i november/december*
- *Självförvaltning i fyrfamiljsvillor*

I årets hyressamråd yrkade styrelsen full kostnadstäckning för ökade kostnader. Årets hyreshöjning stannade vid drygt 1,4 procent.

*Tor-Björn Willberg
ordförande i hyresutskottet*

Valberedningen

Valberedningen har haft sju protokollförda sammanträden under sitt verksamhetsår (direkt efter ordinarie föreningsstämma 2006 till och med ordinarie föreningsstämma 2007).

Kvartersråd

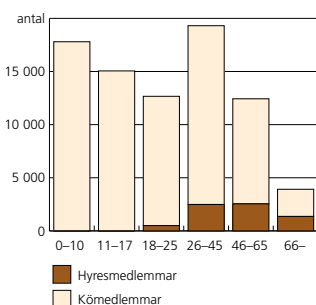
Vid årets slut hade föreningen 54 (53) verkamma kvartersråd. I två kvarter finns det kontaktpersoner i stället för kvartersråd.

I det nybyggda kvarteret Maltet bildades kvartersråd vid det ordinarie medlemsmötet 2007, och avsikten är att bilda kvartersråd i kvarteret Kappseglingen under våren 2008.

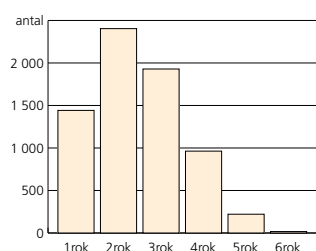
Kvartersrådsträffarna 2007 ägde rum som vanligt i början av året. Syftet med dessa träffar är främst att förbereda vårens medlemsmöten samt att diskutera frågor som är aktuella och intressanta för kvartersrådets verksamhet. I år innehöll programmet till exempel redovisning av en undersökning som SKB genomfört för att få information om vilka behov av extra service och hjälp det finns hos SKBs äldre boende samt en rapport om arbetet med att bygga upp kvarterens egna hemsidor.

Under 2007 har SKBs fullmäktige bestått av 61 ledamöter representerande hyresmedlemmarna samt 40 ledamöter representerande kömedlemmarna. Här från fullmäktigedagen.

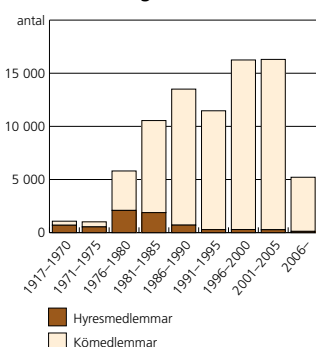
Medlemmarnas ålderssammansättning



Lägenhetsstorlekar



Medlemmarnas turordning



SKB äger och förvaltar 6 976 bostadslägenheter i hus byggda från 1917 fram till idag. Bostädernas medelnya är 69 kvadratmeter och medelhyran var under 2007 934 kronor per kvadratmeter och år. Under 2007 har en ny fastighet, kvarteret Kappseglingen med 123 lägenheter och 14 lokaler, färdigställt i Hammarby Sjöstad. Lägenheterna i fastigheten har en medelnya på 82 kvadratmeter och medelhyran är 1 453 kronor per kvadratmeter och år. Insatsen uppgick till 2 380 kronor per kvadratmeter. Samtliga lägenheter var uthyrda vid årsskiftet och de som tecknat lägenhetskontrakt i kvarteret har turordning från 1975 till 2006.

Medlemsutveckling

Antalet medlemmar uppgick till 81 181 (80 269) vid årets slut. Under året ökade medlemsantalet med 912 (1 248). Inträdna var 2 427 (2 772) och utträdena blev 1 515 (1 524).

Kötiden för en lägenhet i innerstaden är fortfarande lång; 25 år eller längre. I närförorterna krävs en kötid på 20 år och i de yttre förorterna 10 år. Vid utgången av 2007 fanns 74 284 (73 577) kömedlemmar. Av dessa är 34 029 yngre än 18 år, vilket motsvarar 42 procent av det totala antalet medlemmar.

Överenskommelse om hyrorna

Hyrorna för 2007 höjdes från och med 1 januari med i genomsnitt 1,1 procent. Uttaget

var differentierat och uppgick till 0 kronor, 5 kronor respektive 21 kronor per kvadratmeter och år.

Den 1 januari 2008 höjdes hyrorna med i genomsnitt 1,4 procent. Uttaget är även nu differentierat och uppgår till 0 kronor (fyra fastigheter har oförändrad hyra), 9 kronor, 14 kronor respektive 19 kronor per kvadratmeter och år.

Bostadsuthyrning

Vid utgången av 2007 fanns inga outhyrda lägenheter. Under 2007 har 894 (883) lägenheter bytt hyresgäst, vilket motsvarar en omflyttning på 13 (13) procent av det totala bostadsbeståndet. Därav utgjorde den interna omflyttningen 364 (384) lägenheter. Därutöver har inflyttning skett i 123 nybyggda lägenheter i kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad. Antalet byten uppgick till 42 (61) varav 26 (39) externa. Under året har totalt 1 075 lägenhetskontrakt tecknats, varav 653 med kömedlemmar.

Den 31 december 2007 var 111 (114) lägenheter uthyrda i andra hand. Under året har 28 (22) lägenheter återlämnats till föreningen till följd av åtgärder mot otillåtet boende. Vid årsskiftet 2007/2008 var 62 (64) lägenheter uthyrda till icke medlemmar, huvudsakligen boende i pensionärlägenheter och gruppboende.

Bilplatser

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 097 (1 054). Av dessa var 62 (42) platser outhyrda vid årets slut. Övriga bilplatser uppgår till 1 880 (1 899), varav 356 (367) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av de outhyrda p-platserna finns i förortsområdena.

Lokaler

Den sammanlagda lokalytan i SKBs fastigheter uppgår till 40 680 (39 507) kvadratmeter. Vid årets slut fanns två lediga lokaler. Liksom under tidigare år är det stor efterfrågan på mindre lokaler i centrala lägen, medan större objekt är mer svåruthyrda. Under året har 40 (30) hyreskontrakt omförhandlats med anledning av hyresjustering m m.



Inför varje inflyttningsetapp anordnar SKB ett informationsmöte för de nyinflyttade. Här berättar SKBs tekniske chef Bo Andersson om kvarteret Kappseglingen.

GORAN WALLIN

STURE EKENDAHN



ROGER TJERNSTRÖM

Under 2007 har en ny fastighet, kvarteret Kappseglingen med 123 lägenheter och 14 lokaler, färdigställts i Hammarby Sjöstad.



JOHAN JÄRDING



GÖRAN WALLIN



Ellen Winter flyttar in i sin nya lägenhet vid Hammarby Allé. Jakob Norling, Claes Lindeberg och Domonic Peng hjälper till.



SKB äger och förvaltar för närvarande 6 976 bostäder, färdigställda under företagets 91 verksamhetsår. Det långsiktiga målet är att 80–100 lägenheter ska tillkomma varje år.

Färdigställt 2007

I kvarteret *Kappseglingen* i Hammarby Sjöstad har SKB under året färdigställt 123 lägenheter. Husen är ritade av arkitekt Gert Wingårdh och lägenhetsstorlekarna varierar från 2 rum och kök till 5 rum och kök. Under gården finns ett garage med ett femtiotal parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är uthyrda och projektet kommer att bli helt färdigt under andra kvartalet 2008. Generalentreprenör för kvarteret Kappseglingen är Värmdö Byggentreprenader AB.

Pågående och planerad produktion

Under året har SKB upphandlat entreprenadarbeten för tre fastigheter, för vilka detaljprojektering pågår och de första spadtagen kommer att tas i början av 2008.

Det första av dessa tre projekt är kvarteret *Ugglan* i Sundbyberg. Projektet har ritats av White Arkitekter AB och består av 50 lägenheter i tre punkthus med parkeringsplatser utmed en angoringsgata. Lägenhetsstorlekarna varierar från två rum och kök till fyra rum och kök. Inflyttning är planerad till andra kvartalet 2009. Totalentreprenör för projektet är Byggnadsfirman Viktor Hansson AB.

Det andra byggstartsklara projektet

finns i Årsta, i kvarteret *Marviken*. SKBs projekt innehåller en huskropp med starka influenser från den omkringliggande fyrtiotalbebyggelsen. Huset kommer att innehålla lägenheter från två rum och kök till fyra rum och kök samt ett garage för 20 bilar. Projektet består av 28 lägenheter fördelade på tre trapphus. Eftersom projektet är litet har det samordnats med kvarteret *Agendan* (se nedan) avseende lägenhetstyper, byggnadsutformning och byggande. Byggstart kommer även här att ske under första kvartalet 2008 och inflyttning planeras till våren 2009.

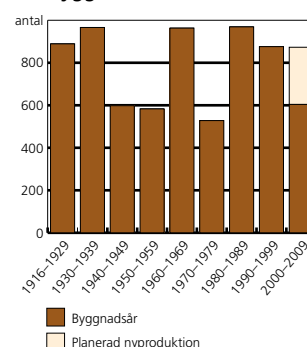
Kvarteret *Agendan*, som alltså samordnats med kvarteret *Marviken*, ligger vid tunnelbanestationen i Abrahamsberg. Projektet innehåller ljusa genomgående lägenheter i en huskropp som väl ansluter till den kringliggande bostadsbebyggelsen från fyrtiotalet. Huset består av tvåor, treor och fyror, totalt 28 lägenheter. Entréväningen kommer, förutom nödvändiga bostadskomplement, även att innehålla några uthyrningslokaler.

Södergruppen Arkitekter AB har ritat kvarteret *Agendan* och kvarteret *Marviken*, vilka båda skall byggas av Byggpartner i Dalarna AB på totalentreprenad.

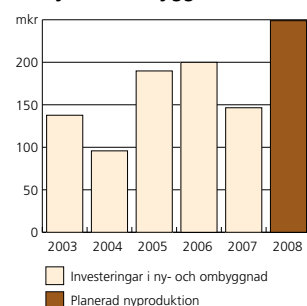
I kvarteret *Rämen* i Årsta har SKB övertagit en markanvisning som för närvarande innehåller 63 lägenheter. Fastigheten har ett centralt och bra läge på Årstavägen i närheten av SKBs bebyggelse på Erkens-kroken.

Planarbetet för SKBs markanvisning

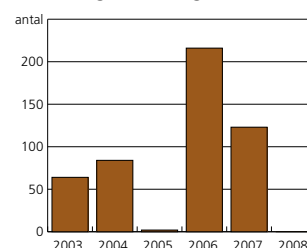
Lägenheternas byggnadsår



Investeringar i ny- och ombyggnad



Färdigställda lägenheter



Pågående och planerad produktion

Stadsdel	Kvarter	Antal lgh	Byggstart
Sundbyberg	Ugglan	50	2008
Årsta	Marviken	28	2008
Abrahamsberg	Agendan	28	2008
Årsta	Rämen	63	2009
Stadshagen	Lustgården	100	2009
Gärdet	Kampementsbacken	56	2010
Mariehäll	Annedal	75	2010
Södermalm	Persikan	130	2011
Hjorthagen	Norra Djurgårdsstaden	120	2011
Kungsholmen	Basaren	60	2012
Totalt		710	



Murningsarbete vid kvarteret Kappseglingen.



ROGER TJERNSTRÖM

SKB har tagit fram en idé för kvarteret Basaren på Kungsholmen.

i kvarteret *Lustgården* i Stadshagen på Kungsholmen har pågått under året och detaljplanen vann laga kraft under hösten. Till grund för SKBs del av detaljplanen ligger ett förslag innehållande cirka 100 lägenheter fördelade på fyra trapphus kring en sluten innerstadsgård. Lägenhetsstorlekarna varierar från ett till femmor. Under innergården planeras ett garage för 70 bilar. Fastigheten är svår att bebygga och kräver en noggrann samordning med Stockholms stad samt med byggherrarna på grannfastigheterna. SKBs arkitekt är Johan Nyrén från Nyréns Arkitektkontor AB och byggstart planeras till 2009.

I anslutning till SKBs bostadsområde i kvarteret *Kampementsbacken* på Gärdet planeras för en kompletteringsbebyggelse längs gatan. Totalt kommer projektet att innehålla sju hus, varav SKB har markanvisats fyra innehållande totalt cirka 56 lägenheter. Detaljplanearbete pågår och plansamråd kommer att hållas under 2008. Arkitekt är Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

I kvarteret *Persikan* på Södermalm planerar Stockholms stad att riva SLs bussdepå för att bygga cirka 800 lägenheter med tillhörande garage. SKBs del av projektet har ett mycket bra läge i kvarteret och omfattar cirka 130 lägenheter. Detaljplane-

arbetet har påbörjats, men mycket återstår innan projektet kan bli verklighet. Byggstart kan eventuellt bli möjlig 2011. SKB har efter en parallellskiss antagit ett förslag från Brunnberg & Forshed Arkitekter AB, vilket ligger till grund för SKBs fortsatta planering.

I Hjorthagen, inom ett detaljplanelområde som kallas *Norra Djurgårdsstaden*, har SKB erhållit en markanvisning för cirka 120 lägenheter. I hela området planeras för cirka 2 000 bostäder. SKB har gett arkitekten Gert Wingårdh i uppdrag att ta fram ett förslag till bebyggelse. Planarbetet pågår, men har för närvarande knappt styrfart. SKBs markanvisning ligger i en etapp där en byggstart kan bli aktuell först 2011.

SKB har även erhållit en markanvisning innehållande 75 lägenheter i det kommande bostadsområdet *Annedal* i Mariehäll. Stockholms stad har påbörjat detaljplanearbetet. SKBs tomt ligger dock sent i utbyggnadsordningen (2010–2011), varför något arkitektarbete ännu inte har påbörjats. En bostadsutställning planeras i området 2012.

Under året har SKB tagit fram en idé för kvarteret *Basaren* som skulle kunna ge cirka 60 lägenheter i ett höghus under förutsättning att den befintliga byggnaden rivs och ersätts med detta nya bostadshus. Idén har framtagits genom ett parallellskissuppdrag där det bästa förslaget lämnats av Wingårdh Arkitektkontor AB. Skisserna har presenterats för stadens tjänstemän som reagerat positivt på idéerna och planarbetet har startat.

Ombyggnadsverksamhet

Under året har SKBs ombyggnadsverksamhet återupptagits i en förenklad form med fokus på att byta stammar, bygga om badrum, förbättra ventilation och förnya el-anläggningar. Detta med kvarboende hyresmedlemmar. Arbetet igångsattes i mars månad i kvarteren Idö-Väldö, Farsta. Total innehåller detta projekt 185 lägenheter varav cirka hälften har färdigställts under året. Under 2008 blir projektet helt färdigt och arbetena kommer att fortsätta i Kärrtorp.

Arkitekt Gert Wingårdh i samspråk med personal från Värmdö Byggtreprenader AB och SKB.



JOHAN JÄRNING

Kvarteret
Kampements-
backen, Gärdet



BRUNNBERG & FORSHED

BRUNNBERG & FORSHED



Kvarteret Persikan, Södermalm



SÖDERGRUPPEN

Kvarteret Agendan, Abrahamsberg

SÖDERGRUPPEN



Kvarteret Marviken, Årsta



WINGÅRDH ARKITEKTKONTOR

Norra Djurgårdsstaden

NYRÉN ARKITEKTKONTOR

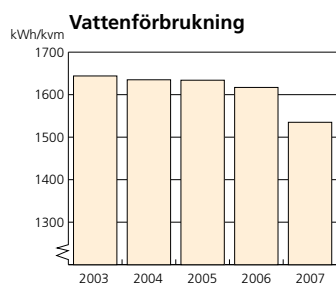
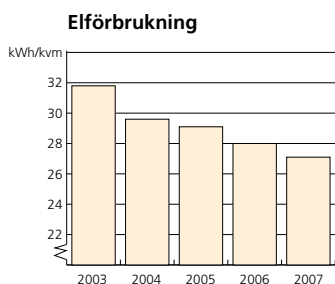
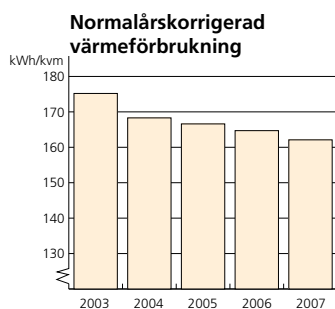


Kvarteret Lustgården, Kungsholmen



WHITE ARKITEKTER

Kvarteret Ugglan, Sundbyberg



Under 2007 har bergvärme installerats i kvarteret Alligatorn i Nockeby.

SKB arbetar med detaljerade tvååriga miljöplaner. Planerna innehåller mål, åtgärder och budget för de prioriterade miljöområdena. SKB arbetar för en hållbar utveckling där anslagna medel används optimalt.

SKB strävar efter en hållbar bostadsutveckling redan från byggskedet. En varaktig 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 i enlighet med 2006/2007 års miljöplan, vilken stäms av i och med årets bokslut.

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. I Stockholm eldas fjärrvärmecentralerna med cirka 25 procent fossila bränslen. Resterande del kommer från avfall, biobränslen och spillvärme i kombination med elenergi. Fjärrvärmeleverantören arbetar ständigt med att minska koldioxidutsläppen från respektive värmeanläggning.

Under de senaste åren har SKB effektiviserat energisystemen i fastigheter med hög energiförbrukning, bland annat har

ventilationen åtgärdats i Gröndal och Fredhäll (kvarteret Solsången). Injustering av värmesystem och utbyte av termostater har skett i kvarteren Grundläggaren och Göken samt i kontoret, Lillsjönäs. Målet att minska energiförbrukningen till 165 kWh per kvadratmeter och år (normalår) har uppfyllts genom de vidtagna åtgärderna.

Under 2007 har bergvärme installerats i kvarteret Alligatorn i Nockeby. Avsikten är att denna anläggning ska medföra en energibesparing på 30 procent i kvarteret. Bostadsområdet har tidigare värmts upp med elpannor eftersom Nockeby ligger utanför fjärrvärmeområdet.

I miljöplanen för 2006/2007 är målet för elenergiförbrukningen (som mäts gemensamt på varje område) satt till 27 kWh per kvadratmeter och år. Detta mål har uppnåtts.

Vatten

Vattenbesparande åtgärder i form av armaturbyten har genomförts i flera fastigheter. Årligen genomförs byte till vattensnåla tvättmaskiner i det äldre bostadsbeståndet. De nybyggda lägenheterna förses från början med snålspolande armaturer och toaletter samt utrustas med vattensnåla tvättmaskiner. Dessa åtgärder leder totalt till en minskad vattenförbrukning.

Allmänna resurser, användning av kemikalier och avfall

SKB arbetar vid all nyproduktion och ombyggnadsverksamhet med specifika miljöprogram och miljöplaner som i stor utsträckning bygger på 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 i kvarteret Kappseglingen har kontinuerliga fuktkontroller av inbyggnadsmaterial genomförts. Material och komponenter har granskats ur miljösynpunkt med hjälp av de specifika miljövarudeklarationer som medföljer varje produkt. SKB använder även i den dagliga förvaltningen så miljövänliga produkter som möjligt.

Genom att erbjuda hyresmedlemmarna



JOHAN JÄRNING



en fastighetsnära källsortering har mängden hushållsopor minskat. I det närmaste samtliga bostadskvarter inom SKB har källsorteringsrum. I samband med nyproduktion och renoveringsarbeten genomförs ”sopskolor” för de boende.

Transporter

Ett minskat bilåkande genom att planera resorna bättre är ett ständigt pågående arbete i den dagliga förvaltningen. Detta till trots så sker mycket bilåkande mellan SKBs fastigheter. Hantverkarnas arbetsuppgifter är aldrig desamma från

dag till dag. För att köra så miljövänligt som möjligt har SKB under året bytt två bensindrivna bilar mot två biogasdrivna. Därutöver har SKBs vagnpark minskat med två bilar.

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.

Trädplantering i kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad.

Förvaltningsavdelningen har som övergripande mål att förvalta trygga, trivsamma och välskötta bostäder med god boendekomfort samt att ge medlemmarna en effektiv och personlig service. Skötseln av fastigheterna utförs huvudsakligen av egen personal på plats i kvarteren.

Skötseln av fastigheterna utförs huvudsakligen av egen personal på plats i kvarteren.

Hyresmedlemsenkäten som underlag för förbättringsarbete

Under hösten 2006 genomfördes en enkät för att få information om hur hyresmedlemmarna trivs med sitt boende. Resultatet var mycket bra. SKBs har mycket nöjda hyresmedlemmar. Förbättringar kan dock alltid göras.

Under året har förvaltningsavdelningen redovisat enkäten till samtliga kvarter och också diskuterat resultatet med kvartersråden i flera kvarter. Diskussionerna har lett till ökad förståelse för förbättringsområdena för respektive kvarter, och diskussionerna kommer att fortsätta under 2008. SKB planerar också att genomföra en enkät under 2008.

Inflytande i boendet

Engagemang och inflytande är hörnstenar i SKBs verksamhet. Detta ger den kooperativa hyresrätten ett mervärde i förhållande till den vanliga hyresrätten. Kvartersråden

deltar aktivt i arbetet med det planerade underhållet och är en naturlig kontaktlänk till SKB i löpande förvaltningsärenden. Kvartersråden bidrar också stort till att skapa trygghet och trivsel i områdena.

Under året har kvartersråd bildats i det nyinflyttade kvarteret Maltet.

Nya förvaltare

Under året har två nya förvaltare anställts på förvaltningsavdelningen. Senast SKB anställde förvaltare var 2002. En mindre organisationsjustering har gjorts inom avdelningen och förvaltningsavdelningen består därmed av de två distrikten med vardera en distriktschef, tre förvaltare, en trädgårdstekniker och cirka 25 fastighets-skötare samt fyra personer centralt placerade på avdelningen.

Förvaltningsavdelningen har under året gjort en översyn av ett flertal leverantörsavtal, till exempel hämtning av återvinningsmaterial, måleri, golv, parkering samt lästjänster. Nya, kostnadseffektivare avtal har nu tecknats inom respektive område. Översynen har därutöver bland annat lett till att en ny informationsbroschyr om återvinning tagits fram, vilken skall delas ut till samtliga boende under 2008.

I samband med införande av en uppgraderad version av SKBs fastighetssystem Fast 2000i har ett arbete med att datorisera föreningens besiktningsrutin påbörjats. Arbetet beräknas pågå under 2008 och kommer att förenkla besiktningsarbetet i framtiden.

Inflyttning i kvarteret Kappseglingen

Under hösten 2007 har inflyttning skett i kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad. Många medlemmar har fått ett nytt hem i de 123 lägenheterna.

Lägenheterna i fastigheten är mycket moderna och har bland annat försetts med fiberkablar för bredband, TV och telefoni. I kvarteret används endast så kallad IP-te-



KRISTINA HUBER

Markus Holmlund reparerar fönster i SKBs snickeriverkstad i Abrahamsberg.



lefone (telefoni via fiberkablar och Internet).

Inflyttningsinformation, den så kallade Boskolan, har genomförts vid flera möten på plats i Hammarby Sjöstad med stort deltagande från hyresmedlemmarnas sida.

Bredband

I enlighet med beslut i SKBs styrelse har ett arbete påbörjats med att ta fram en genomförandeplan för en bredbandsutbyggnad i SKBs fastighetsbestånd. Arbetet har påbörjats under hösten 2007 och fortsätter under 2008.

Underhåll

2007 års underhåll uppgick till 64,2 mkr (55,5) och fördelas enligt följande.

	2007	2006
Planerat underhåll	41,0	31,8
<i>varav underhållsdel i ombyggnadsprojekt</i>	5,6	1,0
Uttag ur lägenhetsfond	10,4	11,1
Löpande underhåll	11,5	11,8
Lokalunderhåll	1,3	0,8
Totalt	64,2	55,5

Planerat underhåll innefattar åtgärder som planeras i samråd med kvarterstråden. Här ingår också miljöåtgärder, m.m. och totalt har cirka 180 (170) olika underhållsåtgärder vidtagits under året.

Bland större åtgärder 2007 kan nämnas:

- Genomgång av ventilation i kvarteret Bälgen (Vasastaden), kvarteret Solsången (Fredhäll) och i Gröndal
- Ny sophantering i kvarteret Munin (Vasastaden) och kvarteret Städrocken (Fruängen) samt i Hässelby
- Ny tvätt- och torkutrustning (löpande i beståndet)
- Fasadreoveringar i Björkhagen
- Säkerhetsåtgärder i kvarteret Filthatten (Fruängen)
- Renovering av garage och p-däck i Värberg
- Belysningsprojekt med utbyte till lågenergilampor, exempelvis i Bredäng, kvarteret Tjappan (Södermalm) och kvarteret Svetsaren (Ulvsunda).

Åtta lägenheter i kvarteret Riset på Södermalm har kompletterats med balkong och därutöver pågår stamrenovering i kvarteren Idö-Väldö (Farsta).

Uttag ur lägenhetsfonden på 10,4 mkr utgör i huvudsak ersättning till hyresmedlemmarna för målning och tapetsering i lägenheterna.

Löpande underhåll är bland annat kostnader för golvbyten, byte av vitvaror samt åtgärder i badrum.

SKBs fastigheter är väl underhållna. Det framtida underhållsbehovet är väl känt och kommer under den närmaste femårsperioden att stiga till följd av planerade åtgärder och ombyggnadsprojekt.

Stamrenovering i kvarteren Idö-Väldö (Farsta). Under tiden arbetena pågår i lägenheterna får de boende använda "badrumsbodan" med dusch och toalett som står uppställda framför huset.



Kent Landholm

PEDER LJUNGMARK



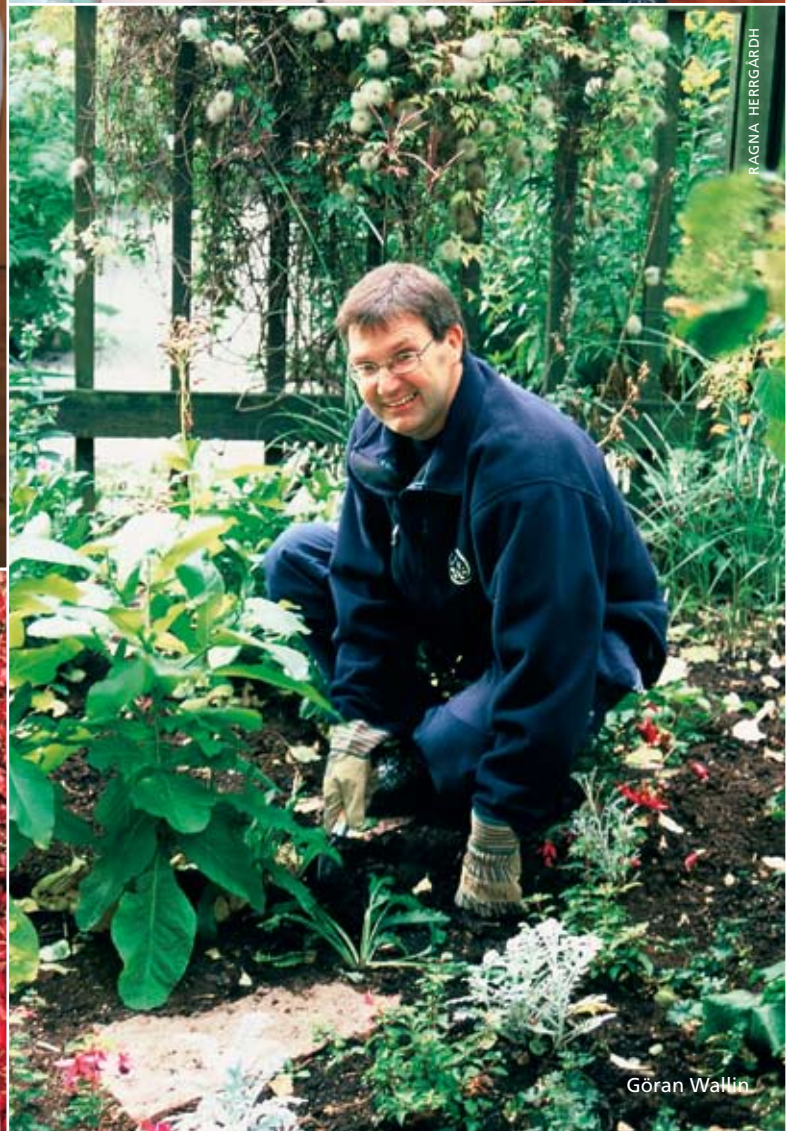
Markus Holmlund

PEDER LJUNGMARK



Stig Ek

RAGNA HERRGÅRDH



Göran Wallin

RAGNA HERRGÅRDH



Anita Defte

KARLINA HUBER

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Organisation

SKBs organisation är indelad i fyra avdelningar.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för den löpande förvaltningen av SKBs fastigheter, vilket också innefattar skötsel, service och reparationer. Kontakterna med de boende sköts i första hand av fastighetsskötarna och förvaltarna i de sex boserviceområden som finns.

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

Tekniska avdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten (inkl stambyten) samt miljö- och kvalitetsfrågor. Även enheten drift och hantverksservice, med reparatörer och driftpersonal, tillhör avdelningen.

Ekonomiavdelningen svarar för stödfunktionerna ekonomi, finans och IT.

Inom *VD-staben* inryms personal- samt medlemsfrågor.

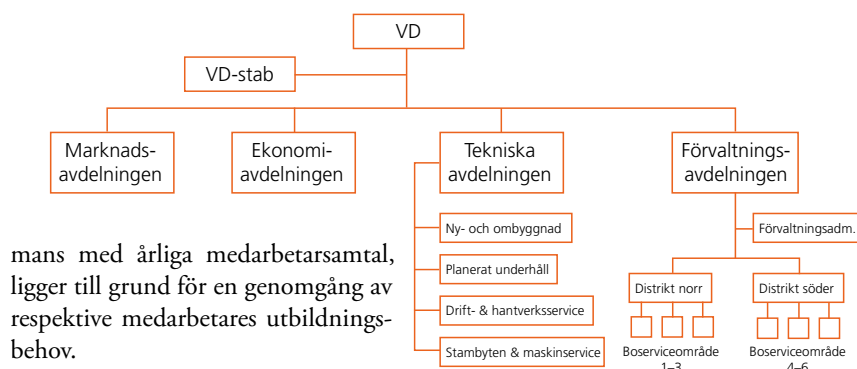
Medarbetare

Vid årets slut fanns 114 (115) medarbetare, varav 38 (36) kvinnor och 76 (79) män inom SKB. Medelantalet anställda under 2007 var 113 (116). Personalomsättningen uppgick till 9,4 (8,0) procent. Genomsnittlig anställningstid för samtliga anställda är 12 år – för tjänstemän 13 år och för kollektivanställda 11 år. Medelåldern är 47 år (bland tjänstemännen 51 år och bland kollektivanställda 45 år). Under de närmaste tre åren uppnår tio medarbetare pensionsåldern. SKB har påbörjat arbetet med att hantera dessa pensionsavgångar för att verksamheten inte skall drabbas av allvarigare störningar.

SKB upprättar årligen en jämställdhetsplan i enlighet med jämställdhetslagen. Ett av målen i planen är att SKB skall ha en jämnare könsfördelning år 2010 jämfört med 2007.

Kompetensutveckling

Med utgångspunkt i SKBs verksamhetsidé och långsiktiga mål upprättas årligen verksamhetsplaner för alla nivåer i organisationen. Dessa verksamhetsplaner, tillsam-



mans med årliga medarbetarsamtal, ligger till grund för en genomgång av respektive medarbetares utbildningsbehov.

Vidareutveckling av fastighetsskötarrollen fortsatte under 2007. Fastighetsskötarna svarar för en stor del av föreningens kontakter med de boende. Bland annat medverkar fastighetsskötarna ofta på kvartersrådets möten. En stor del av felanmälningar och andra frågor från de boende hanteras också direkt av fastighetsskötarna. Fastighetsskötarna utbildas därför kontinuerligt i informations- och presentationsteknik samt SKB-kunskap, mm. Under året har nio fastighetsskötare genomgått en sådan utbildning.

Under året har ett tjugotal fastighetsskötare även genomgått brandskyddsutbildning. Avsikten är att samtliga fastighetsskötare ska utbildas inom detta område, och utbildningen fortgår därför även under 2008.

Därutöver har SKBs medarbetare under 2007 genomgått yrkesspecifika vidareutbildningar.

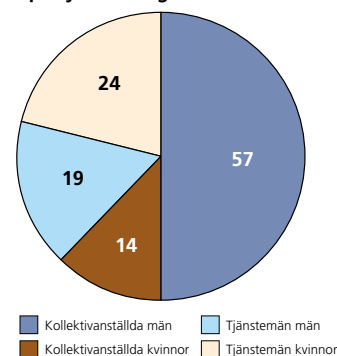
Arbetsmiljö och friskvård

SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, vilket bland annat innebär att en årlig handlingsplan inom detta område tas fram.

Under 2007 fortsatte den friskvårds-satsning som påbörjats under tidigare år. Samtliga anställda har i samband med hälsokontroll hos företagshälsovården genomfört ett konditionstest och fått en så kallad hälsoprofil framtagen. Detta har följts upp med aktiviteter i form av bland annat cirkelträning. Under 2007 avslutades därutöver friskvårdssatsningen SKB-pulsen, vilken igångsattes året innan. SKB-pulsen syftade till att medarbetarna under ett halvår skulle förbättra sin kondition. Totalt deltog 84 medarbetare i aktiviteten, vilket har ökat konditionen bland medarbetarna. Den totala sjukfrånvaron har under 2007 sjunkit till 5,4 procent att jämföra med 6,0 procent föregående år.

Samtliga anställda har genomfört ett konditionstest och fått en hälsoprofil framtagen.

Antal anställda per yrkeskategori



SKB är väl rustat att klara de planerade investeringarna trots minskade subventioner och ett högre ränteläge.

En stabil och välskött ekonomi är ett viktigt långsiktigt mål för SKB. Med ett överskott på 60,8 (67,7) mkr och en synlig soliditet uppgående till 37 (35) procent är SKB väl rustat att klara de planerade investeringarna trots minskade subventioner och ett högre ränteläge.

SKB har under de senaste åren haft kostnader för drift, underhåll och administration som understiger genomsnittet för SABO-företagen i Stockholmsregionen. SKBs driftkostnader per kvadratmeter är oförändrade under 2007 jämfört med 2006. Underhållskostnaderna har dock ökat medan de administrativa kostnaderna har sjunkit vid motsvarande jämförelse.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 485,3 mkr vilket är en ökning med 16,2 mkr jämfört med 2006. Bostadshyrorna höjdes under 2007 med i genomsnitt 1,1 procent. Inträtsökningen beror också på hyesintäkter från nyinflyttade fastigheter.

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna uppgick under 2007 till 181,4 mkr, en ökning med 3,4 mkr från föregående år. Största avvikelsen härrör från taxebundna kostnader. Cirka 0,6 mkr kan hänföras till det nybyggda kvarteret Kappseglingen.

Underhållskostnaderna uppgick till 64,2 mkr, en ökning med 8,7 mkr i förhållande till 2006. Ökningen beror på att SKB under 2007 genomfört fler planerade underhållsprojekt än föregående år samt att stamreoveringarna har påbörjats i Farsta.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Omkring 70 procent av SKBs 130 fastigheter innehas med tomträtt. Omförhandlingar samt tillkomsten av nya fastigheter medförde en sammanlagd kostnadsökning på 1,2 mkr till 20,1 mkr. Kostnaden för fastighetsskatt blev 20,1 mkr, en minskning med 3,9 mkr jämfört med 2006. Minskningen beror framför allt på sänkta skattesatser för bostäder samt att taxeringsunderlaget för motsvarande del blivit fryst på 2006 års nivå.

Taxeringsvärde*, tkr	2007	2006
Bostäder	6 123 617	4 652 499
Lokaler	370 688	259 842
Totalt	6 494 305	4 912 341

*Allmän fastighetstaxering har ägt rum under 2007, vilket resulterat i högre taxeringsvärden.

Fastighetsavskrivningar och central administration

Byggnader skrivs årligen av med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Kostnaden 2007 uppgick till 56,2 mkr. Ökningen från 2006 – 3,4 mkr – hänför sig i huvudsak till kvarteren Maltet och Kappseglingen (nyproduktion).

Centrala administrationskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för medlemservice, ekonomi- och datafunktionen samt VD-staben. Totalt uppgick dessa kostnader till 30,0 mkr, vilket är en minskning med 1,0 mkr från 2006. Under föregående år hade SKB kostnader av engångskaraktär såsom bouställning och 90-årsjubileum. 2007 har SKB även minskat personalkostnaderna inom administration. Kostnaderna för medlemservice ökade dock något, vilket förklaras av ett ökat antal uthyingsbara lägenheter och lokaler.

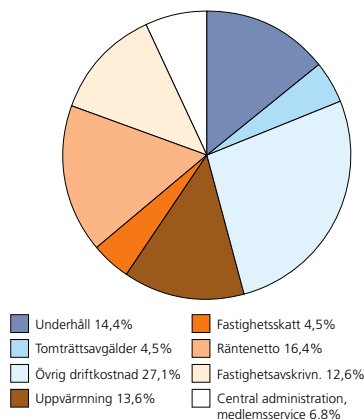
Finansering

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 mål och riktlinjer för finansverksamheten samt fördelning av ansvar och befogenheter. Den finansiella strategin innebär bland annat att lån med lång löptid eftersträvas. Lämplig struktur vad avser räntejustering uppnås genom användning av finansiella derivat.

Finansverksamhetens resultat

SKBs enskilt största kostnadspost är räntor. Till följd av stigande marknadsräntor samt en högre genomsnittlig upplåningsvolym ökade räntekostnaderna relaterade till fastighetskrediter med 8,6 mkr jämfört med föregående år. Totalt uppgick dessa till 75,8 mkr för året 2007. Även SKBs räntekostnad för medlemsinlåningen har ökat i takt med ett stigande ränteläge.

Totala kostnader



Medlemsräntorna uppgick till 1,9 (0,8) mkr under 2007. Den kostnadsreducerande posten, räntebidrag, har under året minskat med 1,5 mkr till följd av Riksdagens tidigare avvecklingsbeslut. Räntebidragen uppgick under 2007 till 4,3 (5,8) mkr.

Övriga finansiella intäkter/kostnader är i princip oförändrade och uppgick till 0,4 mkr under 2007. Dessa poster består huvudsakligen av ränteintäkter på bankkonton. SKBs finansiella kostnader motsvarade 15,4 (13,9) procent av nettoomsättningen medan finansiella intäkter uppgick till 1,0 (1,3) procent. Räntetäckningsgraden har minskat under året och uppgick vid årsskiftet 2007/2008 till 1,8 (2,0).

Investeringar

Nya investeringar uppgick till 161,0 (203,2) mkr, varav i fastigheter 159,1 (199,9) mkr och inventarier 1,9 (3,3) mkr. Av fastighetsinvesteringarna står kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad för 127,2 mkr och stamrenoveringar i Farsta för 13,0 mkr.

Marknadsräntornas utveckling

Marknadsräntorna har fortsatt att stiga under 2007. Riksbanken har höjt reporäntan med en procentenhet under året, till 4,00 procent vid årets slut. Vid Riksbankens sammanträde i december lämnades reporäntan oförändrad med hänvisning till en möjlig avmattning i konjunkturen. I den amerikanska bolånekrisisens spår har under hösten svenska interbankräntor stigit kraftigt. 3-månaders Stibor noterades vid årets slut till 4,67 (3,28) procent. Även de långa räntorna har stigit, om än inte lika kraftigt. Den femåriga swapräntan steg under 2007 med 62 räntepunkter till 4,79 procent vid årets utgång. Bakgrunden till den stigande ränteutvecklingen är framförallt en stark konjunktur.

Skuldportfölj

Låneskuden inklusive utnyttjad checkräkningskredit uppgick vid utgången av 2007 till 2 011,5 mkr, en minskning med 23,9 mkr. Antalet krediter uppgår till 23 stycken och är fördelade på fem långivare. Samtliga lån är tagna i svenska kronor och räntebindningen har hanterats med hjälp av

ränteswapar. Utestående ränteswapar uppgick nominellt till 1,4 miljarder vid årsskiftet och marknadsvärderades till 19,9 (12,1) mkr.

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 25 (14) procent. Även beträffande räntejustering stadgar finanspolicy att högst 50 procent av kapitalskulden får räntejusteras det närmaste året. Vid utgången av 2007 var andelen av SKBs lån som räntejusteras inom 12 månader 40 (40) procent inklusive ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 16 (18) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar portföljen +/- 4,5 mkr (avser lån med räntejustering 2008). Genomsnittsräntan på lånen var vid årets slut 4,06 (3,56) procent.

Kapitalstruktur och soliditet

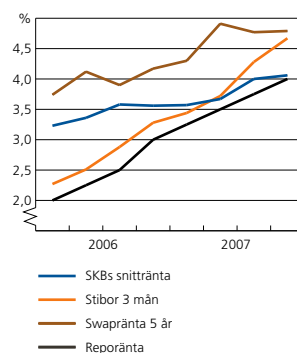
Den synliga soliditeten uppgick vid årsskiftet 2007/2008 till 37 (35) procent.

Kassaflöde och likviditet

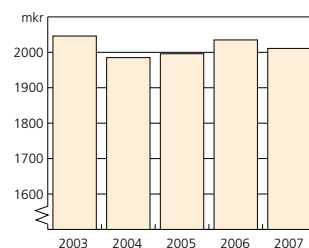
De likvida medlen uppgick till 25,7 mkr per 2007-12-31, en ökning med 11,3 mkr jämfört med föregående år. För att tillgodoses en god betalningsberedskap finns, förutom egna likvida medel, utnyttjade checkräkningskrediter motsvarande 170 mkr. SKBs kassaflöde i den löpande verksamheten uppgick till 138,2 (104,7) mkr. Detta i kombination med en ökning av insatskapitalet på 56,5 (56,4) mkr har möjliggjort fortsatta fastighetsinvesteringar (både i nyproduktion och upprustning av befintliga fastigheter).

Insatskapitalet bestod vid årets utgång av 139,8 mkr i upplåtelseinsatser samt 624,8 mkr i medlemsinsatser. Självfinansieringsgraden, det vill säga kassaflödet från den löpande verksamheten i relation till årets investeringar, uppgick under 2007 till 86,1 (51,6) procent. Omfattningen på investeringsverksamheten var 160,4 (202,8) mkr för helåret 2007. Det starka kassaflödet har också inneburit en minskning av SKBs låneskuld med cirka 24 mkr. Medlemsin-

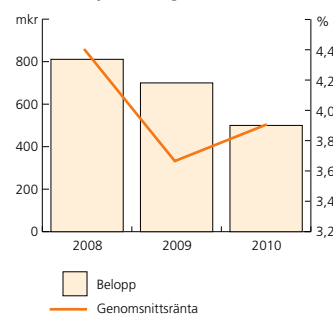
Ränteutveckling



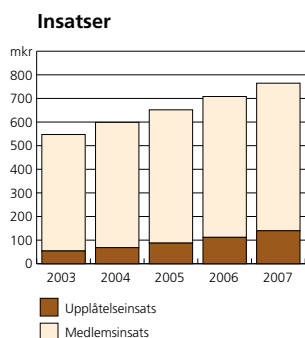
Låneskuld inklusive checkräkningskrediter



Räntejustering lån



Kapitalstruktur	2007	2006
Eget kapital	1 317 777	1 200 537
Räntebärande skulder	2 095 661	2 122 219
Räntefria skulder	132 088	146 499
Summa	3 545 526	3 469 205



Samtliga som under 2007 flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 247 kronor per kvadratmeter.

låningen ökade med 0,9 mkr och uppgick till 84,2 mkr vid årsskiftet.

Säkerheter

Låneportföljen har till 78 (78) procent säkerhet i form av pantbrev. Obelånade pantbrev återfinns i det publika arkivet hos Lantmäteriet och uppgick per 2007-12-31 till 46,1 (123,7) mkr. Resterande del av lånen – 433 mkr – har tagits mot kommunal borgen. Stockholms stads borgensåtagande löper till år 2037.

Placeringar

Inga placeringar fanns vid årsskiftet. Överskottlikviditet används huvudsakligen till amortering av föreningens lån. En av SKBs krediter, motsvarande 40 mkr, amorterades av under hösten.

Bosparande

Bosparandet är viktigt för finansieringen av nya bostadsprojekt. Medlemmarnas insatskapital uppgick vid utgången av 2007 till 764,6 mkr. Av årets ökning 56,5 (56,4) mkr, hänför sig 28,5 (32,1) mkr till medlemsinsatserna, medan upplåtelseinsatserna ökat med 28,0 (24,3) mkr. Förutom den ökning av upplåtelseinsatser 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 insatserna höjs. Samtliga de som under 2007 flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 247 (245) kronor per kvadratmeter.

Utblick 2008

- Hyresintäkterna ökar med 22,5 mkr. Av dem kommer cirka 6,4 mkr från hyreshöjningen den 1 januari som i genomsnitt var 1,4 procent. Resterande härrör huvudsakligen till kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad som hade slutinflyttning i december 2007.
- Driftkostnaderna ökar 2008 på grund av att kvarteret Kappseglingen tillkom i slutet av 2007, men också för att värmekostnaderna 2007 var lägre än normalt.
- Underhållskostnaderna ökar endast marginellt från 64,2 kr till 65,9 kr. Stamreoveringar som pågått i Farsta under 2007 kommer att fortsätta i Kärrtorp under 2008.
- Ränteutvecklingen under 2008 är osäker. En avmattning i konjunkturen och ett inflationstryck överstigande Riksbankens mål gör läget svårtolkat.
- Med anledning av SKBs investeringsprogram (nyproduktion och stamreoveringar) uppskattas det externa finansieringsbehovet till 100–140 mkr.
- Ett antal omförhandlingar av lån kommer att äga rum under året, motsvarande 505 mkr. Räntekostnaderna bedöms stiga till följd av ett högre ränteläge och en ökad upplåning.
- Räntebidragen trappas ned ytterligare (kommer att vara helt avvecklade till 2012).
- Budgeterat resultat för 2008 understiger 2007 års utfall med 18–20 mkr.

Känslighetsanalys

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

(mkr)	2008	2009	2010
Hyresnivå bostäder, 1 %	4,6	9,2	13,9
Driftkostnader, 1 %	2,0	4,0	6,1
Räntekostnad, 1 %-enhet	4,5	11,8	18,7



Kvarteret Ryssjan, Södermalm.

STURE EKENDAHN



RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2007	2006
Hysesintäkter	1	485 275	469 107
Övriga rörelseintäkter	2	20 310	20 434
Nettoomsättning		505 585	489 541
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-181 441	-178 041
Underhållskostnader		-64 196	-55 509
Tomträttsavgälder	4	-20 107	-18 877
Fastighetsskatt		-20 051	-23 908
Driftnetto		219 790	213 206
Fastighetsavskrivningar	5	-56 158	-52 801
Bruttoresultat		163 632	160 405
Central administration och medlemservice	6	-30 021	-30 956
Rörelseresultat	7	133 611	129 449
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	551	499
Räntebidrag		4 346	5 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-77 754	-68 112
ÅRETS RESULTAT		60 754	67 667

De två senaste årens tillkommande nyproduktion, kvarteren Maltet och Kappseglingen, påverkar jämförelsen mellan åren. Inga avyttringar av fastigheter har skett under 2006 och 2007.

Intäkter

Hysesintäkterna relaterade till bostäder uppgick netto till 439,6 mkr, en ökning med 15,7 mkr. Ökningen beror dels på hyreshöjningar på i genomsnitt 1,1 procent samt på tillkommande nyproduktion. Sammantaget för hela fastighetsbeståndet uppgick hyresnivån på årsbasis till 934 kronor per kvadratmeter. Samtliga bostäder var vid årsskiftet uthyrda. Intäkterna från lokaler samt bilplatser är i princip oförändrade mellan åren. Övriga intäkter som årsavgifter, försäkringsersättningar mm är på samma nivåer som 2006.

Hyror mm, tkr	2007	Andel %	2006	Förändr. %
Bostäder	439 619	87,0	423 870	3,7
Lokaler mm	32 120	6,4	31 985	0,4
Bilplatser	13 536	2,7	13 252	2,1
Övrigt	20 310	4,0	20 434	-0,6
Nettoomsättning	505 585	100,0	489 541	3,3

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 9,5 mkr och uppgick till 285,8 (276,3) mkr för 2007. Ökningen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på ökade underhållskostnader.

Fastighetskostnader, tkr	2007	Andel %	2006	Förändr. %
Drift	181 441	63,5	178 041	1,9
Underhåll	64 196	22,5	55 509	15,6
Tomträttsavgäld	20 107	7,0	18 877	6,5
Fastighetsskatt	20 051	7,0	23 908	-16,1
	285 795	100,0	276 335	3,4

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 181,4 (178,0) mkr under 2007. De största förändringarna jämfört med föregående år är taxebundna kostnader som fastighetsel och vatten. En retroaktiv återbetalning av avgiften för vatten och avlopp under 2006 medförde en kostnadsminskning på cirka 4 mkr. Kostnaden för fastighetsel har under 2007 normaliserats till tidigare års nivåer. Anledningen till kostnadsökningen under 2006 var ett högre elpris. Sammantaget utgjorde de taxebundna kostnaderna cirka 50 procent av driftkostnaderna.

Driftkostnader, tkr	2007	Andel %	2006	Förändr. %
Fastighetsskötsel	38 991	21,5	39 933	-2,4
Reparationer	24 536	13,5	23 310	5,3
Taxebundna kostnader, varav	91 752	50,6	90 083	1,9
- vatten	9 517	5,2	5 827	63,3
- fastighetsel	14 895	8,2	17 084	-12,8
- uppvärmning	60 692	33,4	60 532	0,3
- sophantering	6 648	3,7	6 640	0,1
Lokal administration	17 114	9,4	15 716	8,9
Övrigt	9 048	5,0	8 999	0,5
	181 441	100,0	178 041	1,9

Underhåll

Underhållskostnaderna uppgick till 64,2 mkr (55,5) för 2007. Ökningen förklaras bland annat av de stamrenoveringar som pågår i kvarteren Idö-Väldö där 30 procent av projektkostnaden bedöms vara rena underhållsarbeten.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälderna uppgick under året till 20,1 mkr (18,9). Ökningen beror i huvudsak på omförhandlade avtal. Cirka 15 procent av 2006 års tomträttsavgälder har omförhandlats under 2007. En annan förklaring till ökningen är tillkommande nyproduktion.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick till 20,1 mkr (23,9) för 2007. Minskningen mot föregående år förklaras av att skattesatsen på bostäder sänktes från 0,5 procent till 0,4 procent. En del av kostnadsminskningen neutraliserades dock av en högre skatt på lokaler.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 219,8 (213,2) mkr för helåret 2007 vilket motsvarar en direktavkastning på 6,8 (6,8) procent.

Fastighetsavskrivning

Fastigheterna skrivs av med 1,5 procent per år, det vill säga en beräknad ekonomisk livslängd om 67 år. Avskrivningarna uppgick till 56,2 (52,8) mkr. Ökningen beror på tillkommande nyproduktion.

Central administration och medlemservice

Kostnaderna för central administration samt medlemservice uppgick till 30,0 mkr (31,0). Minskningen förklaras i huvudsak av engångskostnader för boutställning och 90-årsjubileum som belastade 2006 års resultat, men även av minskade kostnader för administrativ personal under 2007.

Finansiella poster

Räntekostnaderna har till följd av ett stigande ränteläge och en högre genomsnittlig upplåning ökat med 9,6 mkr och uppgick till 77,8 mkr för 2007. Räntebidragen har minskat till följd av Riksdagens tidigare avvecklingsbeslut som gör att räntebidragen helt upphör från och med 2012, men har till viss del kompenseras av räntebidrag från nyproduktionen.

Övriga finansiella intäkter och kostnader, som till större del härrör från bankmedel, är i princip oförändrade jämfört med 2006.

Skatter

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2007 uppgick till 679,1 (744,2) mkr. På grund av tidigare underskott har ingen inkomstskatt erlagts under 2007.

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2007	2006
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	3 222 773	3 276 631
Pågående ny- och ombyggnader	11	268 531	111 748
Inventarier	12	4 695	5 354
Summa materiella anläggningstillgångar		3 495 999	3 393 733
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	130	130
Långfristiga fordringar	14	953	1 007
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 083	1 137
Summa anläggningstillgångar		3 497 082	3 394 870
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		240	216
Övriga fordringar	15	12 297	11 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	10 215	47 966
Summa kortfristiga fordringar		22 752	59 898
Kassa och bank		25 692	14 437
Summa omsättningstillgångar		48 444	74 335
SUMMA TILLGÅNGAR		3 545 526	3 469 205

Kommentarer till balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Vid årsskiftet ägde SKB 130 fastigheter till ett bokfört värde om 3 222,8 (3 276,6) mkr. Taxeringsvärdet på föreningens fastigheter uppgick till 6 494,3 (4 912,3) mkr. Under 2007 har 160,4 (202,8) mkr investerats i materiella anläggningstillgångar. Huvuddelen avser investeringar i fastigheter, dels nyproduktion, dels upprustning av befintliga fastigheter.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 1,1 (1,1) mkr och bestod av aktier och andelar samt långfristiga fordringar i form av återbäringsmedel hos HBV.

Omsättningstillgångar

De likvida medlen uppgick till 25,7 (14,4) mkr vid årets slut. Checkräkningskrediter om 170 mkr finns outnyttjade på balansdagen. Kortfristiga fordringar uppgick till 22,8 (59,9) mkr och är oförändrade om man bortser från tidigare fordran gällande investeringsbidrag på 37,9 mkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 1 317,8 (1 200,5) mkr vid årets utgång, en ökning med 117,3 mkr. Ökningen beror på fortsatta inbetalningar av medlemsinsatser om totalt 56,5 mkr samt årets resultat på 60,8 mkr. Fritt eget kapital uppgick till 507,4 (450,0) mkr på balansdagen.

Medlemmars medel

Medlemmars medel uppgick till 84,2 (83,3) mkr, fördelade på 45 415 sparkonton.

Långfristiga skulder

SKBs långfristiga skulder har minskat med 23,9 mkr och uppgick vid årets slut till 2 011,5 mkr. Belåningsgraden, det vill säga summa fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde, uppgick vid utgången av året till 62,4 (61,2) procent. Motsvarande förhållande till taxeringsvärdet var 31,0 (40,8) procent.

Kortfristiga skulder

De kortfristiga skulderna har minskat med 17,9 mkr, huvudsakligen till följd av lägre leverantörsskulder.

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2007	2006
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	17		
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		764 636	708 150
Reservfond		45 746	42 363
Summa bundet eget kapital		810 382	750 513
FRITT EGET KAPITAL			
Dispositionsfond		446 641	382 357
Årets resultat		60 754	67 667
Summa fritt eget kapital		507 395	450 024
Summa eget kapital		1 317 777	1 200 537
Medlemmars medel	18	84 192	83 335
LÅNGFRISTIGA SKULDER	19		
Checkräkningskredit		0	31 068
Fastighetslån från kreditinstitut		2 011 469	2 004 299
Summa långfristiga skulder		2 011 469	2 035 367
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		51 970	67 274
Övriga skulder	20	7 770	8 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	72 348	73 843
Summa kortfristiga skulder		132 088	149 966
Summa eget kapital och skulder		3 545 526	3 469 205
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar			
ställda för fastighetslån från kreditinstitut		1 571 838	1 565 011
ställda för beviljad checkräkningskredit		172 025	101 313
		1 743 863	1 666 324
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse Fastigo		764	757

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP, TKR	2007	2006
LÖPANDE VERKSAMHET		
Årets resultat	60 754	67 667
Avskrivningar	58 445	55 194
Reavinster	-284	-211
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	118 915	122 650
FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET		
Ökning - /minskning + av rörelsefordringar	37 147	-41 193
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-17 878	23 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138 184	104 652
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-159 083	-199 913
Investeringar i maskiner och inventarier	-1 913	-3 281
Försäljning av anläggningstillgångar	568	391
Kassaflöde efter investeringar	-22 244	-98 151
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Ökning - /minskning + av långfristiga fordringar	54	-184
Ökning + /minskning - av långfristiga skulder	-23 898	39 216
Ökning av insatskapital	56 486	56 382
Ökning + /minskning - av medlemmars inlåning	857	-47
ÅRETS KASSAFLÖDE	11 255	-2 784
Likvida medel vid årets början	14 437	17 221
Likvida medel vid årets slut	25 692	14 437

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 118,9 (122,7) mkr vilket är minskning mot föregående år. Justerat för förändring av rörelsekapital ökade kassaflödet sammantaget med 33,5 mkr bland annat beroende på minskade fordringar under året.

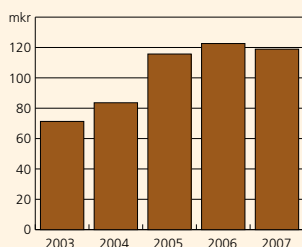
Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -160,4 (-202,8) mkr och består till övervägande del av investeringar i fastigheterna. En mindre del avser investeringar i maskiner och inventarier samt avyttringar av bilar och datorer.

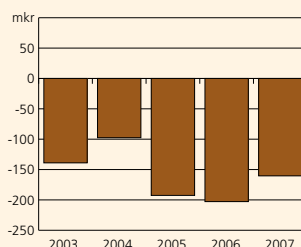
Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 33,5 (95,4) mkr. Det fortsatta inflödet av insatskapital om 56,5 (56,4) mkr samt en liten ökning av medlemsinlåningen har möjliggjort fortsatta investeringar samt en minskning av de långfristiga skulderna.

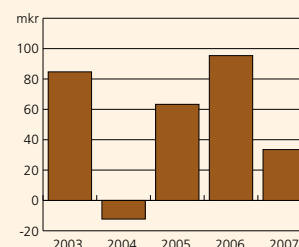
Kassaflöde från den löpande verksamheten, exklusive förändring av rörelsekapital



Kassaflöde från investeringsverksamheten



Kassaflöde från finansieringsverksamheten



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna redovisningsprinciper

Värderings- och redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed. Dessa är oförändrade jämfört med föregående år om ej annat anges.

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 öka fastighetens ekonomiska livslängd.

Avskrivningar

Avskrivningar på byggnader sker med 1,50 procent på det totala anskaffningsvärdet.

Inventarier skrivs av på fem år, med undantag för datorer som skrivs av på tre år.

NOTER (TKR)

NOT 1

HYRESINTÄKTER	2007	2006
Bostäder	440 211	424 931
Lokaler m m	33 094	32 576
Bilplatser	15 369	14 728
Summa	488 674	472 235
Outhyrt		
Bostäder	-592	-1 061
Lokaler m m	-974	- 591
Bilplatser	-1 833	-1 476
Summa	-3 399	-3 128
Summa hyresintäkter	485 275	469 107

NOT 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2007	2006
Ersättningar	2 474	3 242
Årsavgifter	16 655	16 521
Försäkringsersättningar	1 117	591
Övrigt	64	80
Summa övriga rörelseintäkter	20 310	20 434
Summa nettoomsättning	505 585	489 541

NOT 3

DRIFTKOSTNADER	2007	2006
Fastighetskötsel	-38 991	-39 933
Reparationer	-24 536	-23 310
Taxebundna kostnader		
- vatten	-9 517	-5 827
- fastighetsel	-14 895	-17 084
- uppvärmning	-60 692	-60 532
- sophantering	-6 648	-6 640
Lokal administration	-17 114	-15 716
Risikkostnader, övrigt	-7 389	-7 404
Avskrivning inventarier	-1 659	-1 595
Summa driftkostnader	-181 441	-178 041

NOT 4

TOMTRÄTTSAVGÄLDER	2007	2006
Årets kostnad	-20 107	-18 877
2007 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:		
2008	1 924	
2009	1 671	
2010	2 027	
2011	1 328	
2012	2 127	
2013 och senare	11 030	
20 107		

NOT 5

AVSKRIVNINGAR	2007	2006
Enligt plan per tillgång		
Byggnader	-56 158	-52 801
Inventarier	-2 287	-2 393
Summa avskrivningar enligt plan per tillgång	- 58 445	- 55 194
Enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	-57 817	-54 395
Central administration och medlemservice	-628	-799
Summa avskrivningar enligt plan per funktion	-58 445	-55 194

NOT 6

CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSERVICE	2007	2006
Personalkostnader	-13 574	-13 967
Övriga kostnader	-15 819	-16 190
Avskrivning inventarier	-628	-799
Summa central administration och medlemservice	-30 021	-30 956
I summa övriga kostnader ingår arvode till revisorer enligt följande:		
Revision Ernst & Young	378	287
Konsultation	6	25
Förtroendevalda revisorer	30	32

NOT 7

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	2007	2006
Medelantal anställda	113	116
varav tjänstemän		
- kvinnor	19	22
- män	23	22
Summa	42	44
varav kollektivanställda		
- kvinnor	15	16
- män	56	56
Summa	71	72

Vid utgången av 2007 bestod styrelsens ordinarie ledamöter av två kvinnor och åtta män. Företagsledningen bestod av två kvinnor och fyra män.

Sjukfrånvaro 2007 (procent)

ÅLDERSINTERVALL	KVINNOR	MÄN	TOTALT
-49	5,0 (5,1)	1,7 (3,8)	2,8 (4,3)
50-	4,2 (6,2)	10,3 (8,8)	8,3 (8,0)
Samtliga	4,6 (5,6)	5,8 (6,2)	5,4 (6,0)

Av sjukfrånvaron utgör 64 (63) % mer än 60 dagars sammanhängande frånvaro.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2007	2006
Löner och andra ersättningar	38 090	38 076
Sociala kostnader	17 186	16 233
- varav pensionskostnader	3 987	3 189

Av pensionskostnaderna avser 296 (324) tkr verkställande direktör.

Löner och andra ersättningar fördelade på VD, styrelse, övriga förtroendevalda samt övriga anställda

	2007	2006
VD, styrelse, övriga förtroendevalda	1 409	1 359
Övriga anställda	36 681	36 717

Till VD har utgått lön på totalt 1 003 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**

	2007	2006
Ränteintäkter	417	335
Övriga finansiella intäkter	134	164

Summa ränteintäkter och liknande resultatposter

551	499
------------	------------

NOT 9**RÄNTEKOSTNADER OCH****LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	2007	2006
Räntekostnader fastighetslån	-75 761	-67 123
Medlemsräntor	-1 867	-830
Övriga finansiella kostnader	-126	-159

Summa räntekostnader och liknande resultatposter

-77 754	-68 112
----------------	----------------

Intäkter och kostnader hänförliga till ränteswapar nettoredo visas under räntekostnader.

NOT 10**BYGGNADER OCH MARK**

	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	3 811 043	3 487 795
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	2 300	323 248

Utgående anskaffningsvärde

3 813 343	3 811 043
------------------	------------------

Ingående avskrivningar	-534 412	-481 611
Årets avskrivning	-56 158	-52 801

Utgående ackumulerade avskrivningar

-590 570	-534 412
-----------------	-----------------

Summa utgående bokfört värde

3 222 773	3 276 631
------------------	------------------

varav byggnad	3 105 078	3 158 936
varav mark	117 695	117 695

Taxeringsvärden

Byggnader	3 766 286	2 626 480
Mark	2 728 019	2 285 861
varav tomträtter och arrenden	1 698 052	1 442 662

Taxeringsvärde, totalt

6 494 305	4 912 341
------------------	------------------

NOT 11**PÅGÅENDE NY- OCH****OMBYGGNADER**

	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	111 748	235 084
Under året nedlagda kostnader	159 083	199 913
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-2 300	-323 249

Utgående anskaffningsvärde

268 531	111 748
----------------	----------------

Utgående bokfört värde

268 531	111 748
----------------	----------------

Pågående ny- och ombyggnadsarbeten per fastighet

Kappseglingen, Hammarby Sjöstad	229 906	102 732
Idö-Väldö stamrenovering	12 968	
Övriga fastigheter	25 657	9 016

Summa pågående ny- och ombyggnadsarbeten

268 531	111 748
----------------	----------------

NOT 12**INVENTARIER**

	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	30 899	29 594
Årets inköp	1 913	3 281
Försäljningar och utrangeringar	-2 132	-1 976

Utgående anskaffningsvärden

30 680	30 899
---------------	---------------

Ingående avskrivningar	-25 545	-24 949
Försäljningar och utrangeringar	1 847	1 797
Årets avskrivning	-2 287	-2 393

Utgående ackumulerade avskrivningar

-25 985	-25 545
----------------	----------------

Utgående bokfört värde

4 695	5 354
--------------	--------------

NOT 13**AKTIER OCH ANDELAR**

	2007	2006
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**LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	1 007	823
Årets förändring	-54	184

Utgående bokfört värde

953	1 007
------------	--------------

NOT 15**ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2007	2006
Kundfordringar	238	945
Medlemmars utträdeslån	9 582	8 340
Moms kommande kvartal	1 021	1 043
Momsfordran		790
Skattefordran	867	
Övriga kortfristiga fordringar	589	598

Summa övriga fordringar

12 297	11 716
---------------	---------------

NOT 16**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2007	2006
Räntebidrag	635	1 552
Försäkringskostnader	2 925	2 729
Tomträttsavgälder	5 805	4 833
Investeringsbidrag		37 889
Övrigt	850	963

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 215	47 966
---------------	---------------

NOT 17

EGET KAPITAL	Medlemsinsats	Upplåtelseinsats	Reservfond	Dispositionsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	596 362	111 788	42 363	382 357	67 667
Medlemmars insatssparande	28 478	28 007			
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till reservfond			3 383		-3 383
Avsättning till dispositionsfond				64 284	-64 284
Årets resultat					60 754
Belopp vid årets utgång	624 840	139 795	45 746	446 641	60 754

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 149 858 (146 824) tkr.

NOT 18

MEDLEMMARS MEDEL	2007	2006
Medlemmars medel motsvaras av det sparande som överstiger erforderlig medlemsinsats. Beloppen är fritt disponibla för respektive medlem.	84 192	83 335

NOT 19

LÅNGFRISTIGA SKULDER	2007	2006
Checkräkningskredit		
Beviljad kredit	170 000	100 000
Outnyttjad del	-170 000	-68 932
Utnyttjat kreditbelopp	0	31 068
Fastighetslån från kreditinstitut		
Förfallotidpunkt 1–5 år från balansdag	1 385 533	1 291 958
Förfallotidpunkt >5 år från balansdag	625 936	712 341
Summa fastighetslån från kreditinstitut	2 011 469	2 004 299

Avtal om ränteswapar till ett nominellt belopp om 1 400 000 tkr förelåg på balansdagen.

Marknadsvärdet av ingångna avtal översteg det nominella värdet med 19 903 (12 140) tkr, vilket skulle innebära motsvarande intäkt om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

NOT 20

ÖVRIGA SKULDER	2007	2006
Momsskuld	1 947	
Lägenhetsfond > 15 år	3 309	3 074
Skatteskuld		3 517
Övrigt	2 514	2 258
Summa övriga skulder	7 770	8 849

NOT 21

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2007	2006
Semesterlöneskuld	4 897	4 538
Sociala avgifter	2 664	2 477
Räntekostnader	20 151	22 534
Förskottsbetalda hyror	37 568	38 375
Fastighetsel		610
Vatten	1 324	
Övriga upplupna kostnader	5 744	5 309
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 348	73 843

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 innebär att den 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. Stadgarna 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 så kallad insatsemission.

Insats

Det finns två typer av insats i SKB; medlemsinsats, som betalas av alla medlemmar, och upplåtelseinsats, som betalas av hyresmedlemmar, det vill säga de som bor i en SKB-lägenhet.

Medlemsinsats

Medlemsinsatsen uppgår till 15 000 kronor, varav 10 000 kronor utgör ett obligatoriskt bosparande och 5 000 kronor utdelning (insatsränta) på inbetald medlemsinsats.

Upplåtelseinsats

För att flytta in i en SKB-lägenhet ska en upplåtelseinsats betalas. Beloppets storlek varierar beroende på dels lägenhetens storlek, dels produktionsåret. För dem som under 2007 flyttade in i en lägenhet byggd före 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 247 kronor per kvadratmeter. I lägenheter byggda från och med 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till maximalt 10 procent av produktionskostnaden. För en trerumslägenhet kan detta betyda en summa på cirka 195 000 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 2007 var räntan på medlemmars medel 2 procent under första halvåret och 2,5 procent 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 ränteswapar 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 medlemsinsatsen. SKBs utdelning får maximalt uppgå till referensräntan – en officiell ränta som fastställs för ett halvår i taget – minus tre procentenheter. Eftersom referensräntan 2007 låg på 3 procent första halvåret och 3,5 procent under andra, föreslås stämman besluta om utdelning för 2007.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att vinstutdelning äger rum med 1 479 861 kronor, samt att 3 037 683 kronor avsättes till reservfonden och 56 236 114 kronor till dispositionsfonden.

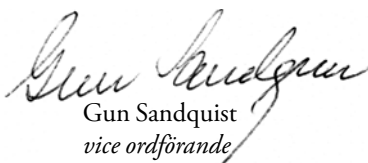
Stockholm den 3 mars 2008



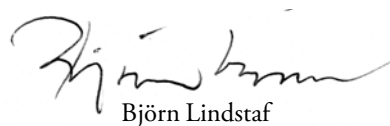
Göran Långsved
ordförande



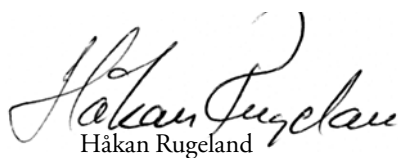
Peter Krantz




Gun Sandquist
vice ordförande



Björn Lindstaf



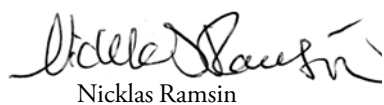
Håkan Rugeland



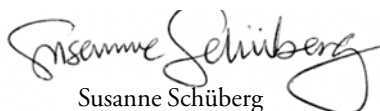
Staffan Elmgren



Mats Jönsson



Nicklas Ramsin



Susanne Schüberg

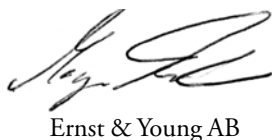


Henrik Bromfält
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 6 mars 2008.



Ann Broström



Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
auktoriserad revisor



Hans Nord

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 2007. 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 revisionsred 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 försäkringskydd och funnit försäkringskyddet 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 6 mars 2008


Ann Broström


Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
auktoriserad revisor


Hans Nord

FEMÅRSÖVERSIKT

Resultaträkning, mkr

	2007	2006	2005	2004	2003
Hysesintäkter	485,3	469,1	456,4	443,8	425,6
Övriga intäkter	20,3	20,4	19,8	18,6	18,8
Nettoomsättning	505,6	489,5	476,1	462,4	444,4
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-181,4	-178,0	-174,8	-175,2	-165,4
Underhållskostnader	-64,2	-55,5	-54,5	-52,7	-45,0
Tomträttsavgälder	-20,1	-18,9	-18,0	-17,2	-17,2
Fastighetsskatt	-20,1	-23,9	-22,2	-22,4	-23,2
Driftnetto	219,8	213,2	206,8	194,9	193,6
Fastighetsavskrivningar	-56,2	-52,8	-50,5	-41,4	-39,7
Bruttoresultat	163,6	160,4	156,2	153,5	153,9
Central administration och medlemservice	-30,0	-31,0	-27,3	-26,1	-25,7
Rörelseresultat	133,6	129,4	128,9	127,4	128,2
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,6	0,5	0,3	0,5	0,8
Räntebidrag	4,3	5,8	5,3	4,8	4,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-77,8	-68,1	-71,2	-92,5	-103,9
Årets resultat	60,8	67,7	63,3	40,2	29,3

Balansräkning, mkr

Anläggningstillgångar	3 497,1	3 394,9	3 246,9	3 106,6	3 052,5
Omsättningstillgångar	48,4	74,3	35,9	41,5	66,5
Summa tillgångar	3 545,5	3 469,2	3 282,8	3 148,1	3 119,0
Eget kapital	1 317,8	1 200,5	1 076,5	960,0	870,7
Avsättningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Medlemmars medel	84,2	83,3	83,4	84,5	85,4
Långfristiga skulder	2 011,5	2 035,4	1 996,2	1 984,9	2 045,6
Kortfristiga skulder	132,1	150,0	126,8	118,7	117,3
Summa skulder och eget kapital	3 545,5	3 469,2	3 282,8	3 148,1	3 119,0
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	484 333	474 471	459 033	458 898	452 613
Yta lokaler per 31 december, kvm	40 680	39 507	38 699	38 364	37 595
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	3 222,8	3 276,6	3 006,2	3 054,2	2 958,1
Fastighetslån inklusive kortfristig del av långfristig skuld, mkr	2 011,5	2 004,3	1 996,2	1 984,9	2 045,6
Avskrivningar totalt, mkr	58,4	55,2	52,6	43,5	42,0

Nyckeltal

		2007	2006	2005	2004	2003
Lönsamhet						
1	Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	6,8	6,8	6,5	6,6
2	Avkastning på totalt kapital, %	3,9	4,0	4,2	4,2	4,3
3	Avkastning på eget kapital, %	4,8	5,9	6,2	4,4	3,5
Kapital och finansiering						
4	Soliditet, %	37,2	34,6	32,8	30,5	27,9
5	Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	62	61	66	64	69
	Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier, mkr	161	203	193	98	139
Riskbedömning						
6	Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	1,9	1,4	1,3
7	Räntebidragsexponering, %	0,9	1,2	1,1	1,0	0,9
Förvaltning						
8	Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1
9	Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	2,9	1,8	3,3	5,3	1,9
10	Hyra bostäder kr/kvm	934	910	910	887	860
11	Underhållskostnader, kr/kvm	122	108	109	106	92
11	Driftkostnader, kr/kvm	346	346	351	352	337
11	Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	403	407	406	405	390
11	Driftnetto, kr/kvm	419	415	415	392	395
11	Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	427	426	426	401	403
Personal						
	Medelantal anställda	113	116	117	118	117
	Personalomsättning, %	9	8	7	7	4
	Sjukfrånvaron, %	5,4	6,0	5,0	6,0	5,0
Övriga uppgifter						
	Hyresmedlemmar	6 897	6 789	6 540	6 526	6 459
	Kömedlemmar	74 284	73 577	72 481	71 197	69 651
	Totalt antal medlemmar	81 181	80 269	79 021	77 723	76 110
	Årsavgift per huvudmedlem, kr	250	250	250	250	250
	Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125	125	125	125
	Antal lägenheter	6 976	6 853	6 637	6 635	6 551
	Omflyttning, % av antal lgh	13	13	12	13	11
	Lägenhetsbyten totalt	42	61	45	71	67
	därav externt	26	39	23	40	35
	därav internt	16	22	22	31	32

Definitioner

- Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.
- Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
- Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.
- Fastighetslån i procent av bokfört värde fastigheter.
- Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.
- Räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- Hyresbortfall för bostäder i procent av total debiterad hyra.
- Hyresbortfall för lokaler i procent av total debiterad hyra.
- Genomsnittlig bostadshyra exklusive nyinflyttade fastigheter.
- Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrbart bostads- och lokalyta.

FASTIGHETS BETECKNINGAR OCH ADRESSER

Innerstaden

Vasastaden

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

Kungsholmen/Lilla Essingen

Segelbåten 3	Inedalsgatan 12–14 och 16 A –B
Segelbåten 2	Inedalsgatan 10, Grubbens gata 12
Bergsfallet 22	Bergsgatan 61, Olof Gjödings gata 4
Göken 39	Baltzar von Platens gata 9–15
Träslottet 3	Runiusgatan 2–8
Träslottet 4	Runiusgatan 10–16, Rålambsvägen 36
Kartagos Backe 4	Olof Gjödings gata 1–11, Hantverkargatan 66 och 70–72, 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
Tegelprämen 1	Kungsholms Strand 113–119, Ångströmögatan 1–7, Inedalsgatan 24
Köksfläkten 2	Primusgatan 57–59 och 65–67
Basaren 1	Hantverkargatan 71–73 Baltzar von Platens gata 12 (kontor)

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, Notvarvsgränd 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	Tengdahlsgränd 22
Kroken 23	Bohusgatan 11–13, Götgatan 107 A–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

Hammarby Sjöstad

Maltet 1	Hammarby allé 80–92 Maltgatan 1–13 Korphoppsgatan 1–9
Kappseglingen	Hammarby Allé 81–87 Konvojgatan 4–6 Hammarby Terrass 24–26 Heliosgatan 33–37

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 (kontor)
Lillsjönäs 4	Sunnanstigen 3–5 och 9, Hemslöjdsvägen 4–14

Tensta, Husby, Spånga

Dyvinge 1	Dyvingegränd 1–23, 6–16
Järinge 1	Järingegränd 5–23
Drevinge 1	Föllingebacken 9–39
Bälinge 1	Föllingebacken 6–8 (garage)
Dovre 1	Dovregatan 2–24
Hans 4	Åkantsgränd 11
Hjälmsvid 41	Kårebacken 2

Hässelby, Vällingby

Fjällnejlikan 4	Älvdalsvägen 7–69
Skogsalmen 2	Granskogsvägen 4–50
Hässelby Villastad 19:6	Granskogsvägen 2 (parkering)
Kärrliljan 2	Älvdalsvägen 4–18
Kärrliljan 3	Älvdalsvägen 20–40
Bergsglimmen 1	Älvdalsvägen 1–5 (parkeringshus, värmecentral)
Båggången 2	Astrakängatan 9–15
Ängshavren 6	Ängshavrebacken 4–6
Vinsta 9:4	Packstensgränd (förråd)

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
Årsta 1:3	Orrfjärdsgränd (parkering)

Björkhagen

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

Kärrtorp

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 Sällskapet väg 4–46
Sigbardiorden 2	Lilla Sällskapet väg 48–88

Vårberg

Fårholmen 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



Motorn, Vasastaden



Bergsfallet, Kungsholmen



Kampementsbacken, Gärdet



Ryssjan, Södermalm



Maltet, Hammarby Sjöstad

Hyresnivå 2008-01-01 Bostäder

	Antal	hyra/kvm	Total yta	Lägenhetsspecifikation				
				- 1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Innerstaden								
Vasastaden								
Motorn-Vingen-Bälgen	287	877	18 784	75	112	71	27	2
Ässjan	46	890	2 358	26	20			
Munin	60	939	3 253	32	22	3	2	1
Vale	39	910	2 588	13	13	12		1
Glöden	164	946	8 241	100	51	11	2	
Grundläggaren	80	986	6 724		24	24	24	8
Kungsholmen / Lilla Essingen								
Segelbåten	48	822	3 559	9	6	24	9	
Bergsfallet	37	950	2 071	21	13	2	1	
Göken	138	1 018	6 463	96	29	11	1	1
Träslottet	145	957	7 711	102	32	2	9	
Kartagos Backe	94	1 007	5 422	48	40	3	3	
Mälarpirater	141	1 063	6 573	112	27	2		
Solsången	128	1 025	6 394	92	36			
Signallyktan	78	1 017	4 209	6	60	12		
Päronträdet	29	876	2 367	3	10	10	2	4
Tegelprämen	120	1 403	9 733	10	36	50	20	4
Basaren								
Köksfläkten	81	1 514	6 257	10	20	15	34	2
Ladugårdsgärdet								
Stångkusken	137	897	10 954	19	52	57	2	7
Kampementsbacken	160	864	14 351		32	81	31	16
Norra Djurgården								
Brunbäret	132	1 141	12 123	2	51	22	41	16
Södermalm								
Ryssjan 13	48	848	2 637	24	18	6		
Ryssjan 15, 16	160	924	7 609	134	25	1		
Kartan-Skalan	204	1 019	9 509	164	33	6	1	
Rågen-Axet	116	1 007	6 334	48	48	20		
Riset	14	983	995		2	12		
Kroken	57	868	4 084	5	11	30	11	
Bjälken	78	904	5 585	18	12	34	11	3
Timmermannen 14	19	945	1 261		12	7		
Timmermannen 10, 26	39	973	3 411		11	14	14	
Täppan	50	980	4 156		17	14	18	1
Bondeson Större 20, 22	43	1 091	3 786	1	12	17	9	4
Mjärden	152	1 182	12 046	2	44	68	30	8
Hammarby Sjöstad								
Maltet	216	1 324	15 438	2	99	62	51	2
Kappseglingen*	123	1 453	10 057		46	36	35	6

Lokaler

Antal	Tot yta	Garage Antal	P-pl Antal	Byggnadsår/ Förvärsår	Ombygg- nadsår	Anskaffningsvärde mark***	byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
90	2 278			1917–25	1977–81	12 266	45 995	38 166	307 679
7	582			1925	1984–85	4 263	7 835	9 588	42 617
3	55	8		1926	1985–86	7 067	17 791	21 108	54 305
2	29			1926	1986–87	3 250	15 256	15 359	42 400
21	1 134			1927–28	1984–86	9 875	34 011	34 821	138 190
8	1 021	58		1981–83			52 438	40 938	130 800
16	262			1919–21	1975–77	1 740	6 494	4 986	51 483
3	22			1928	1989–90	2 750	18 199	17 021	33 200
12	783			1930	1988–89	9 362	54 734	53 836	116 880
16	476			1931–32	1986–87	7 334	47 018	45 253	118 484
5	112		5	1933	1993	4 748	37 838	36 099	91 000
14	651			1935–36	1991–92	7 286	51 142	46 515	110 759
9	483			1937–38	1995	9 793	22 768	27 538	100 292
9	207		4	1943–44	1996	1 065	23 619	20 552	64 126
1	2			1932/1982	1987–88	2 997	16 021	14 931	36 200
9	117	47		1996–97			139 350	121 956	209 754
19	2 170			1934/1988	1994		27 677	11 321	30 800
8	632	34	8	2004			130 439	123 619	140 858
23	1 345			1950–52	1997	3 819	48 709	43 742	204 238
17	1 153	53	72	1961–63			27 706	21 037	245 867
13	221	58		1990–92			181 107	155 452	235 005
10	277	7		1927	1974–75	1 019	4 424	3 566	40 614
18	604		1	1927–29	1983–85	6 360	25 955	24 447	119 831
9	359			1931–33	1988–90	10 264	75 376	70 393	162 276
11	763			1938–39	1992–94	5 713	47 089	44 559	112 793
1	9			1970–71			6 871	5 886	14 400
21	1 004	39		1971–73			13 000	8 826	70 877
13	743	53		1972–73			16 347	11 718	90 748
3	434			1883/1977	1982–83		8 554	5 662	21 371
4	31	21		1981			23 300	18 128	55 107
6	940	26		1982–83			34 937	25 819	78 400
9	765	15		1988–90			61 997	52 527	66 951
13	127	47		1993–94			138 976	119 213	230 947
7	698	88		2006			318 038	311 094	367 436
14	931	49		2007			229 906	229 181	142 520



Glöden, Vasastaden



Tegelprämen, Kungsholmen



Brunbäret, Gärdet



Mjärden, Södermalm



Kappseglingen,
Hammarby Sjöstad



Lillsjönäs, Bromma



Järinge, Tensta



Skogsalmen m fl, Hässelby



Blidö, Farsta



Gulmåran, Tyresö

Hyresnivå 2008-01-01 Bostäder

	Antal	hyra/kvm	Total yta	Lägenhetsspecifikation				
				- 1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Västerort								
Bromma								
Svetsaren	62	828	5 127	1	19	16	22	4
Markpundet	114	912	5 472		114			
Lästen	66	920	3 372		54	12		
Lillsjönäs 3 ,4	111	1 064	9 775	5	39	18	26	23
Alligatorn	110	989	9 775	3	19	37	45	6
Sländtrissan	16	1 018	1 084		8	4	4	
Tensta / Husby / Spånga								
Dyvinge	110	716	9 164		26	66	18	
Järinge	66	717	5 523	3	18	21	21	3
Drevinge-Bälinge	147	723	12 165		36	81	24	6
Dovre	173	878	15 459	20	58	20	52	23
Hans-Hjälmsvid	8	1 012	542		4	2	2	
Vinsta 9:4								
Hässelby								
Skogsalmen m fl	310	918	22 107	13	173	86	24	14
Ängshavren	8	1 000	542		4	2	2	
Båggången	120	1 132	6 563	30	60	15	15	
Söderort								
Årsta								
Tämnaren, Erken, Ekoln	188	971	10 193	44	124	20		
Tisaren	39	1 052	3 531		11	14	11	3
Björkhagen								
Kärrtorp	155	759	9 412	20	68	54	13	
Gröndal								
Farsta	250	963	20 889	3	69	71	77	30
Blidö								
Blidö 2	127	737	8 858	3	24	88	12	
Idö-Väldö**	185	787	13 270	19	38	109	16	3
Blidö 3	39	1 010	3 217	3	13	8	13	2
Fruängen								
Filthatten	164	830	10 058	32	78	45	6	3
Städrocken	71	986	5 690	10	23	15	23	
Kraghandsken	67	992	5 689	6	19	14	24	4
Bredäng								
Vårberg	279	784	21 943	26	51	161	38	3
Botkyrka								
Skarpbrunna	164	744	12 911	11	35	77	35	6
Tyresö								
Gulmåran	59	1 244	4 799	4	8	16	16	15
Summa	6 976	959	484 333	1 442	2 404	1 929	963	238

Varav kategorilägenheter:

Hässelby, handikapplgh	7		577		5	2		
Hässelby, pensionärlgh	8		504		8			
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	59		4 055	39	18	2		

Lokaler

Antal	Tot yta	Garage Antal	P-pl Antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Ombygg- nadsår	Anskaffningsvärde mark*** byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	
14	149	59	6	1978–79		4 659	20 241	18 189	59 945
16	268	9		1939–43	1998		33 072	28 223	66 632
10	77		4	1942–43	1998		31 822	27 558	40 786
37	6 916	40	104	1990–92			308 709	263 003	210 123
15	656	33	53	1987–88			98 230	83 137	125 866
			16	1988			12 699	10 838	14 478
26	565		83	1968–69			21 030	16 083	40 674
20	499		57	1968–69			10 427	7 622	25 063
17	251		121	1969–70			21 181	15 205	54 310
24	1 470	64	66	1988–90			189 965	161 030	150 436
2	750		8	1988			6 349	5 419	5 495
				1963		arrende	140		1 398
21	1 600	49	159	1982–85			174 490	144 755	216 426
			8	1988			6 349	5 419	5 464
7	382		2	1958/2000	2001		135 820	124 869	63 421
17	250	3	30	1945–47	1999–2000		106 921	90 924	123 903
5	36		24	1991–92			53 139	45 560	46 800
23	761	19	33	1947–49	2002		69 279	60 901	116 032
35	832	9	10	1950–52			13 057	8 062	92 856
15	658	77	7	1983–85			157 910	130 534	241 727
6	176	22	28	1958–59			12 494	8 947	64 385
17	498	20	99	1959–61			26 722	20 305	95 484
5	120	32	36	1991–92			60 498	51 678	32 313
21	487	18	55	1955–57	1996		31 549	25 134	96 256
17	97		47	1988–89			76 978	65 586	65 384
10	57		67	1989–91			64 034	54 784	66 304
29	941		254	1963–66			47 104	35 228	125 943
22	570	34	133	1966–68			27 161	19 634	71 975
11	144	6	220	1973–75			17 023	11 829	49 620
2	50		60	2002		2 065	80 247	77 367	45 598
888	40 680	1 097	1 880			117 695	3 925 554	3 452 680	6 494 305

*Totalt anskaffningsvärde ej fastställt ännu. Bokfört värde ingår under pågående ny- och ombyggnad.

**Hyresnivå justeras löpande (efter färdigställande av stambyte).

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



Alligatorn, Nockeby



Dovre, Husby



Galjonsbilden m fl, Gröndal



Städrocken, Fruängen



Fårholmen-Bredholmen,
Värberg

FÖRTROENDEVALDA

Fullmäktige för hyresmedlemmar

Norra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämman 2009

<i>Förvaltningsenheter</i>	<i>Antal medl.lgh</i>	<i>Ledamöter</i>	<i>Suppleanter</i>
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Britt Sundh Christina Björklund	Håkan Hellqvist Stefan Bäck
Segelbåten	48	Lars Lingvall	Kenneth Möller
Svetsaren	62	Torbjörn Bäck	Urban Berg
Åssjan	46	Jonny Rundberg	Gunnar Lundkvist
Munin	60	Ulla Jormin	Lars Wernersson
Vale	39	Marianne Lundqvist	Klas Hyllander
Glöden	164	Cecilia Lundin	Eva Backhammar
Bergsfallet-Päronrådet	65	Marianne Lindgren	Jeanette Henrysson
Göken	138	Lars-Erik Cederholm	Kerstin Eldtjärn
Träslottet	145	Karin Nyqvist	Berny Olsson
Kartagos Backe	94	Birgitta Tejemark	Dagmar Mauritzon
Mälarpirater	141	Berit Henriksson	Lena Tillman
Solsången	128	Katarina Staaf	Aina Rosenius
Markpundet	114	Inga-Britt Carakitsos	Tomas Andersson
Lästen	66	Lanna Larshagen	Barbro Norgren Forsberg
Signallyktan	78	Eva Knutsson	Gun-Britt Rydgren
Stångkusken	137	Hans Söderlundh	Carl-Erik Stawström
Kampementsbacken	160	Eila Friberg	Sigfrid Keijser
Dyvinge	108	Maria Svalfors	Monica Mattsson
Järinge	66	Dag Holmberg	Werner Schaden
Drevinge	147	Birgit Thorstein Jacobsson	Carl Lernberg
Grundläggaren	80	Anders Syrén	Sten Haase
Hässelby	290	Donald Monvall Holger Ekström	Katarina Dahlin vakant
Alligatorn	110	Peter Knutsson	Liselotte Jenneholm
Fyrfamiljsvillor	32	Kristina Hanström	Maria Goude
Dovre	163	Eva Pauli-Arkemo	Berit Bäckman Jogefalk
Lillsjönäs	105	Åsa Enroth	Marit Dravnieks
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Susanne Pettersson
Tegelprämen	114	Inger Larsson	Yvonne Sundström
Båggången	120	Mattias Ahlqvist	Ronnie Johansson
Köksfläkten	81	Anders Hansén	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	vakant Marianne Palmér
Rågen-Axet	116	Mats Heinerud	Christer Liljegren
Årsta	227	Ann-Christine Nilsson Christer Eklund	Birgitta Edblad Göran Westerberg
Björkhagen	152	Anne-Charlotte Franzén-Edgren	Christer Behnke
Kärrtorp	155	Bo-Inge Sandegarn	Inga Nilsson
Filthatten	164	Maj-Britt Bothén	Maud Ebersson
Blidö	166	Lena Andersson	Lars Mårtensson
Idö-Väldö	185	Monika Larsson	Leif Eriksson
Bredäng	279	Inger Ljung Håkan Brodén	Torbjörn Samland Sara Fröberg
Värberg	164	Henrik Lindberg	Björn Gavelin
Riset-Kroken	71	Christer Kvarne	Christer Lind
Bjälken	78	Urban Lasson	Ulla Knutsson Nyhlin
Skarpbrunna	153	Gunnel Widlund	Annelie Renström
Timmermannen	58	Lolita Ray Lindholm	Rita Holm
Täppan	50	Karin Jonsson	Maj-Britt Westford
Gröndal	250	Christina Svenling-Adriansson Eva Edling	Göran Arnell Lars Edwards
Städrocken-Kraghandsken	127	Jan Sjögren	Anette Elghorn
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Mjärden	152	Göran Johansson	Agneta Sundberg
Gulmåran	53	Carl-Eric Nyberg	Jerker Jarsjö
Maltet	216	Mats Olsson Ulla Sjö Dahl	Viktoria Nilsson Roger Malmström

Fullmäktige för kömedlemmar

Valda till och med den ordinarie föreningsstämman 2009

Ledamöter

Ragnar von Malmberg
Päivi Söderlundh
Matts Eriksson
Stefan Hovmark
Birgit Lidman
Lennart Blekemo
Bo Norrbom
Katarina Annersjö
Sture Berggren
Helge Edegran
Henry Lundgren
Kjell Jakobsson
Michael Wussov
Ingemar Åblom
Håkan Nord
Klas Alm
Bengt-Göran Löwenthal
AnnChristin Fredriksson
Anders Barkå
Britt Eriksson

Ledamöter

Agneta Cornelius
Zoran Celper
Ragnar Forsén
Åsa Andersson
Christian Borgström
Björn Landberg
Helmi Köhler
Viva Sjölund
Carl Henric Bramelid
Ulla Lindgren
Edvin Incitis
Güliz Holago
Georg Lagerberg
Gunnel Tollmar
Jan-Åke Andersson
Monica Saxius
Marja Hillerström
Anders Samuelsson
Göran Rodin
Svante Jansson

Suppleanter

Solveig Jansson
Lars Axelsson
Anna Lenngren
Ulf Göransson
Stig Stahre
Gustaf Edgren
Birgitta Larsson
Emma Valenzuela
Bo Sjöblom
Patrizia Granzin
Åsa Janlöv
Carl-Johan Svennewall
Pia Lassfolk
Ulf Gyllander
Maino Öhrn
Peder Lejdström
Erik Gjötterberg
Bengt Persson
Tomas Rudal
Lennart Sjöstål

Suppleanter

Meta Majlund
Helena Rosander
Irene Wennemo
Lena Öhman
Bertil Nyman
Åke Mezán
Greta Smedje
Björn Emil Jonsson
Markus Widborg
Mikael Igelström
Ulf Bergström
Gunilla Persson
Håkan Blomdahl
Björn Olofsson
Marianne Öhlin
Kristina Osmer
Kerstin Wellton
Andreas Bergsten
vakant
vakant

Fullmäktige för boende 61
Fullmäktige för köande 40
Totalt antal fullmäktige 101

Valberedning

Vald till och med föreningsstämman 2008

boende ledamöter

Christer Bergström, ordförande
Maud Lindgren, sekreterare

boende suppleanter

Dag Holmberg
Christina Svenling-Adriansson
Hans Söderlundh

köande ledamöter

Carl Henric Bramelid
Bertil Nyman

köande suppleant

Åsa Janlöv

Hyresutskott

Valda till och med föreningsstämman 2009

boende ledamöter

Tor-Björn Willberg, ordförande
Anne-Christine Viljanen
Mattias Ahlqvist

boende suppleant

Eila Friberg

köande ledamot

Teresa Melin

köande suppleant

Edvin Incitis

Valda till och med föreningsstämman 2008

boende ledamöter

Lena Andersson
Jonas Gustavsson, sekreterare

boende suppleanter

Anne-Charlotte
Franzén-Edgren

köande ledamot

Uno Jakobsson

köande suppleant

Monica Hallberg

Styrelse

Från vänster: Mats Jönsson, Björn Lindstaf, Henrik Bromfält, Lars Carlsson, Susanne Schüberg, Peter Krantz, Gunilla Andersson, Staffan Elmgren, Gun Sandquist, Göran Långsved och Linda Kynning.

På bilden saknas Håkan Rugeland, Nicklas Ramsin, Johan Ödmark och Fredrik Carlsson.



FOTON: STURE EKENDAHL

Styrelse

Ledamöter

Göran Långsved, ordförande	2009	Fullmäktige
Gun Sandquist, vice ordförande	2008	Fullmäktige
Staffan Elmgren	2009	Fullmäktige
Mats Jönsson	2009	Fullmäktige
Peter Krantz	2008	Fullmäktige
Björn Lindstaf	2009	Fullmäktige
Håkan Rugeland	2008	Fullmäktige
Henrik Bromfält, verkställande direktör	–	–
Nicklas Ramsin, arbetstagarrepr.	–	Fastighetsanställdas förbund
Susanne Schüberg, arbetstagarrepr.	–	SIF

Suppleanter

Johan Ödmark	2009	Fullmäktige
Linda Kynning	2008	Fullmäktige
Lars Carlsson	2008	Fullmäktige
Fredrik Carlsson, arbetstagarrepr.	–	Fastighetsanställdas förbund
Gunilla Andersson, arbetstagarrepr.	–	SIF

Vald till och med ordinarie stämma år

Utsedd av

Styrelsens arbetsutskott

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

Revisorer

Ordinarie

Ernst & Young	2008	Fullmäktige
Ann Broström	2008	Fullmäktige
Hans Nord, Stockholms stad	–	Stadsbyggnadsnämnden

Vald till och med ordinarie stämma år

Utsedd av

Suppleanter

Ernst & Young	2008	Fullmäktige
Martin Albrecht	2008	Fullmäktige



Verkställande ledning

Från vänster:
Bo Andersson, teknisk chef
Claes Göthman, förvaltningschef
Maria Johem, ekonomichef
Henrik Bromfält, VD
Kenneth Jansson, marknadschef
Ingela Lundberg Erik, personalchef



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Drottningholmsvägen 320
Box 850, 161 24 Bromma
Telefon 08-704 60 00
Fax 08-704 60 66
skb@skb.org
www.skb.org

