





ÅRSREDOVISNING 2008

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	9
Byggnadsverksamhet	11
Miljö	14
Fastighetsförvaltning	16
Organisation och medarbetare	19
Ekonomi och finans	20
Resultaträkning	24
Kommentarer till resultaträkningen	25
Balansräkning	26
Kommentarer till balansräkningen	26
Kassaflödesanalys	28
Kommentarer till kassaflödesanalysen	29
Tilläggsupplysningar	29
Noter	30
Begreppsförklaringar	33
Femårsöversikt	34
Förslag till disposition av årets resultat	36
Revisionsberättelse	37
Hyresutskottet	38
Karta över SKBs fastigheter	39
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 sina medlemmar. Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner.

Vid årsskiftet 2008/2009 uppgick antalet medlemmar till 81 620.

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 ska en insats/deposition erläggas, vilken återbetalas vid

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

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 529 682 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 484 310 kvadratmeter bostäder och 45 372 kvadratmeter 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 121 anställda vid 2008 års utgång.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning, mkr	527	505	489	476	462
Driftnetto, mkr	230	219	213	206	194
Resultat efter finansnetto, mkr	53	61	68	63	40
Eget kapital, mkr	1 391	1 318	1 201	1 076	960
Balansomslutning, mkr	3 734	3 546	3 469	3 283	3 148
Investeringar, mkr	254	161	203	193	98
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	3,9	4,0	4,2	4,2
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,5	2,8	2,6	1,9
Synlig soliditet, %	37	37	35	33	30
Antalet anställda per 31/12	121	114	115	118	119
Antal medlemmar, 1000-tal	82	81	80	79	78
Antal lägenheter	6 976	6 976	6 853	6 637	6 635

År 2008 i korthet

- Omsättning 527 mkr
- Resultat efter finansnetto 53 mkr
- Balansomslutning 3 734 mkr
- Byggstart av 28 lägenheter i kvarteret Marviken (Årsta), 50 lägenheter i kvarteret Ugglan (Sundbyberg) och 28 lägenheter i kvarteret Agendan (Abrahamsberg)
- Markanvisning för cirka 70 lägenheter i kvarteret Muraren (Täby) respektive cirka 100 lägenheter i Nockeby
- Stamrenovering har slutförts i kvarteret Idö-Väldö (Farsta) och påbörjats i Kärrtorp
- Ny hemsida lanserades den 2 december
- 1:a pris i "Prisvärdhet" och "Produkt" vid BenchMark Event 2008 i Stockholm

Utblick år 2009

- Byggstart för kvarteret Lustgården på Kungsholmen (100 lägenheter) och kvarteret Glottran i Årsta (59 lägenheter)
- Slutförande av stamrenovering i Kärrtorp
- Påbörjande av stamrenovering i kvarteret Blidö 2 i Farsta
- Fortsatt planering för nya bostäder
- Fortsatt utveckling av SKBs kvalitets- och miljöarbete



”Från bankhåll betraktas SKB som mycket kreditvärdigt”

Ytterligare ett år – ett händelserikt sådant – är till ända och som så många gånger tidigare kan föreningen uppvisa ett gott årsresultat – såväl ekonomiskt som verksamhetsmässigt. Överskottet uppgår till 53 mkr, vilket är bättre än budget och i nivå med tidigare års. Trots ökade kapitalkostnader har de ekonomiska ramarna klarats, till stor del beroende på fortsatt högt bosparande från medlemmarnas sida. Det egna kapitalet uppgår per den 31 december 2008 till 1,4 mdr kronor, vilket i sin tur innebär att soliditeten i föreningen fortfarande är god (37 procent) trots en relativt omfattande bostadsproduktion de senaste åren. Med den finansiella styrka som finns i föreningen har plattformen lagts för en fortsatt utbyggnad.

Hösten blev emellertid dramatisk med den snabbt uppkomna finansiella globala krisen, och en bostadsmarknad som i stort sett säckade ihop. SKB har klarat situationen bra utan några komplikationer så här långt. Och de tre pågående bostadsprojekten löper på som planerat. Från bankhåll betraktas SKB som mycket kreditvärdigt. Med en sänkt räntenivå och förhoppningsvis en nedgång i byggkostnaderna framöver finns förutsättningar för att produktionskostnaderna i bostadsbyggandet antar mer rimliga proportioner i de kommande projekten. Ur krisen kan också komma något gott.

I början av 2008 färdigställdes kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjästad med totalt 123 lägenheter. Under året påbörjades byggandet av sammanlagt 106 lägenheter i Årsta, Sundbyberg och Abrahamsberg. I Viggbyholm (Täby kommun) och i ett område längs Drottningholmsvägen i Nockeby har SKB erhållit markanvisningar som ger ett tillskott på cirka 170 lägenheter. Dessutom förbereds påbörjandet av byggande av 103 lägenheter i kvarteret Lustgården på västra Kungsholmen. Projektportföljen inrymmer för närvarande uppemot 900 lägenheter, innebärande en investering på cirka 2 mdr kronor. Det är ett stort åtagande. I detta sammanhang är det viktigt att understryka att det inom föreningen finns en balans mellan utbyggnad och bra ekonomi. Det är emellertid angeläget att bostadsproduktionen kan fortsätta med tanke på de många medlemmar som står i kö för en bostad. I detta sammanhang kan nämnas att antalet förmedlade

lägenheter i det befintliga beståndet uppgick 2008 till 1 040.

I syfte att förbättra förutsättningarna för föreningens byggande i framtiden och att se till att föreningens finansiella resurser är fortsatt starka har arbetet med att se över bospar- och insatssystemet nyligen påbörjats.

Under året har föreningens hyresriktlinjer utvärderats och diskuterats. Ett förslag planeras att framläggas till föreningsstämman i maj 2009.

Antalet medlemmar är fortfarande högt och uppgår till 81 620 i slutet av 2008 jämfört med 81 181 året innan.

Under hösten togs en ny hemsida i bruk. Syftet är givetvis att förbättra och utveckla informationen och kommunikationen inom föreningen. En genomförd hyresgästenkät visar på fortsatt högt betyg för föreningens olika verksamheter. Dessa enkäter är ett viktigt instrument i strävandena att kunna läsa av medlemmarnas krav, önskemål och synpunkter. Utbildningen av de förtroendevalda har fortsatt under året.

Den framförhandlade hyreshöjningen från och med 1 januari 2009 uppgår till 2,5 procent, vilket är lägre än många andra uppgörelser på Stockholms bostadsmarknad.

Det är naturligtvis svårt att uttala sig om den framtida bostadsmarknaden i Stockholm. Den rådande lågkonjunkturen torde bli relativt långvarig, innebärande ett förhållandevis lågt bostadsbyggande i landet och stockholmsregionen. Men det finns samtidigt ett stort behov av att det byggs nya lägenheter – inte minst bland SKBs medlemmar. Och trycket på en fortsatt utveckling av stockholmsregionen är stort. SKB har i denna situation en viktig roll på Stockholms bostadsmarknad. Föreningen har en välutvecklad verksamhet samt en stark och sund ekonomi som talar för att vi skall fortsätta vår bostadsproduktion. Det finns också signaler från den politiska ledningen i Stockholms stadshus som tyder på att man skulle vara beredd att förbättra villkoren för bostadsbyggandet.

Jag vill även passa på att framföra mitt varma tack till medlemmar, förtroendevalda och personal för aktiv medverkan i utvecklingen av föreningen och dess verksamhet till Stockholms bästa och mest uppskattade boendeform.

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
- justerad ränteteckningsgrad som överstiger 1,9

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 i dag
- nöjdhetsindex (motsvarande) på 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 präglas av kvalitets- och miljötänkande
- SKBs bostadsbestånd ska 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 ska bedrivas nära medlemmarna, som har ett reellt inflytande
- Verksamheten ska bedrivas med professionalism, hög kompetens, serviceanda och tillgänglighet
- Verksamheten ska i övrigt bedrivas genom ett modernt företagande med inriktning på ständigt förbättringsarbete samt miljöhänsyn



Kvarteret Ugglan i Sundbyberg.

SKISS: WHITE ARKITEKTER AB



Hörsam hyr lokal på Ringvägen 93.

STURE EKENDAHN



Beata Melcherson på sin balkong i kvarteret Svetsaren.

RAGNA HERRGÅRD



Monica och Leif Moberg i sin lägenhet i kvarteret Kappseglingen.

STURE EKENDAHN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001–1735) lämnar följande redogörelse för verksamheten 2008.

FÖRENINGSVERKSAMHET

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid årets slut 81 620. Av dessa var 6 884 hyresmedlemmar.

Medlemsutbildning

Liksom tidigare år har SKBs medlemmar och förtroendevalda erbjudits utbildning och information.

En introduktionsträff för medlemmar som valts till nya förtroendeuppdrag anordnades i september. Introduktionen riktar sig till både hyresmedlemmar och kömedlemmar och syftar bland annat till att ge fördjupad kunskap om framför allt fullmäktigeuppdragets innehåll samt SKBs föreningsorganisation. Medlemmar utan uppdrag i föreningen inbjöds i november till en informationsträff om den kooperativa hyresrätten, SKBs organisation och verksamhet samt föreningens roll på Stockholms bostadsmarknad.

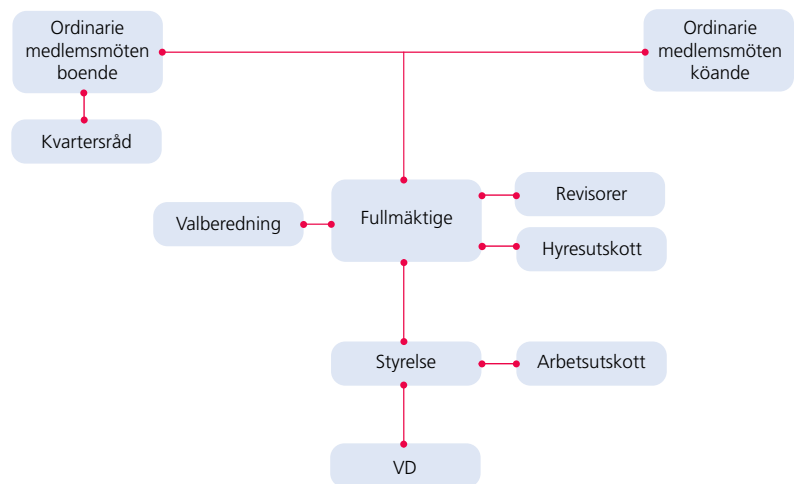
Inom ramen för det som kallas SKBs föreningskola inbjöds hyresmedlemmar aktiva i kvartersråden att delta i en utbildning under hösten 2008. Utbildningen hade formen av en studiecirkel omfattande totalt fyra träffar. Deltagarna fick dock anmäla sig till varje enskilt kurstillfälle. Uppslutningen på träffarna var god, som mest deltog 24 representanter från SKBs olika kvartersråd. Kursledning bestod av SKBs egen personal.

I planeringen av studiecirkeln hade SKB tagit fasta på ett uttalat önskemål från medlemmar, formulerat bland annat i motioner, om en grundläggande utbildning i ekonomi, och då speciellt kvartersrådets ekonomi, vilka därför stod i fokus vid två av tillfällena.

Fullmäktige

Under 2008 har SKBs fullmäktige bestått av 62 (61) ordinarie ledamöter för de bo-

Organisation



ende medlemmarna samt 40 (40) ledamöter för de köande medlemmarna.

Utökningen av antalet ledamöter jämfört med föregående år beror på att de boende i kvarteret Kappseglingen nu utsett fullmäktigerepresentant, för perioden intill dess att ordinarie föreningsstämma hållits år 2010.

Fullmäktige för de boende utses vid ordinarie medlemsmöte i respektive kvarter. 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

Årets ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2008 i Ingenjörshuset, Citykonferensen. Vid föreningsstämman behandlades sedvanliga ärenden som till exempel godkännande av styrelsens berättelse, fastställande av resultat- respektive balansräkning och disposition av årets överskott samt förrättades val till styrelse, hyresutskott och valberedning. Föreningsstämman beslutade även att årsavgiften för 2009 ska vara oförändrad, det vill säga 250 kronor

ROGER TIERNSTRÖM



SKBs hyressättningsriktlinjer har varit en av de större frågorna under året.



Föreningsstämman 2008.



Fullmäktigedagen 2008.

för huvudmedlemmar och 125 kronor för familjemedlemmar.

Motioner

Vid föreningsstämman behandlades 46 motioner. Motionerna fördelade sig främst på tre huvudområden; föreningsfrågor, förvaltnings- och byggfrågor samt ekonomi. Motionerna tog upp frågor som redovisning från valberedning och hyresutskott, elektroniskt diskussionsforum, SKB som medlemsförening, utredning om ägarlägenheter, energisparåtgärder, SKBs nybyggnation, hyressättning, översyn av bosparandet m m. Föreningsstämmans beslut följde styrelsens förslag beträffande samtliga motioner, förutom motion nr 9 – *Utformning av stämmoprotokoll*. Stämman beslutade där att bifalla motionen. 2008 års motionshäfte samt föreningsstämmoprotokoll finns att läsa i sin helhet på SKBs hemsida under Föreningsfrågor/Föreningsstämmor/2008 års föreningsstämma.

SKBs hemsida är ny för året. Den tidigare hemsidan var 10 år gammal och behövde förnyas. Den nya hemsidan är modernare och erbjuder fler sökmöjligheter för SKBs medlemmar.

Fullmäktigedagen

Lördagen den 22 november hölls årets fullmäktigedag med ett hundratal närvarande, såväl fullmäktigeledamöter och suppleanter som representanter från SKBs styrelse, ledningsgrupp samt personal. Fullmäktigedagens huvudämne var SKBs riktlinjer för hyressättning och hur de har tillämpats de senaste fem åren. Utvärderingsrapporten om SKBs hyressättningsprinciper föredrogs samt behandlades och diskuterades i grupper. De flesta fullmäktigeledamöterna föreföll anse att riktlinjerna har följts och att de kan fortsätta att gälla med de justeringar utvärderingsgruppen föreslagit. Olika synpunkter framfördes som utvärderingsgruppen tar med sig i det fortsatta arbetet. Avsikten är att ett slutligt förslag presenteras till föreningsstämman 2009.

Styrelsen

Styrelsen har haft sju sammanträden under året. Styrelsen behandlar dels regelbundet återkommande frågor som ekonomi och byggande, m m, dels övriga föreningsfrågor av vikt.

Större frågor under året har exempelvis varit utvärderingen av SKBs hyressättnings-

riktlinjer (som slutligt kommer att behandlas vid föreningsstämman 2009) samt beslut om igångsättning av markarbeten i nybyggnadsprojektet Lustgården 6 på Kungsholmen.

I augusti hölls sammanträdet i samband med en studieresa till Wien. Ett internat under hösten ägnades till övervägande delen åt framtidsfrågor såsom nyproduktions förändrade villkor m m.

Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkar även i beredningsprocessen inför föreningsstämman, deltar i olika referensgrupper (som till exempel vid nybyggnadsprojekt och utredningar) samt medlemsmöten, m m. Vid sammanträdet i november utsågs en arbetsgrupp för översyn av bosparande och insatser. Grunden till detta är en motion i ärendet vid ordinarie föreningsstämman 2008. Gruppens arbete kommer att redovisas under 2009.

Arbetsutskottet

Styrelsens arbetsutskott, som består av tre ledamöter, behandlar ärenden som till exempel överföring av medlemskap och hyresrätt, lägenhetsbyten samt överklagande av besiktning m m.

Arbetsutskottet har haft fem sammanträden under det gångna verksamhetsåret.

Valberedningen

Valberedningen har haft tolv protokollföreläsa sammanträden under sitt verksamhetsår (direkt efter ordinarie föreningsstämman 2007 till och med ordinarie föreningsstämma 2008).

Förutom arbetet med att utvärdera och föreslå kandidater till förtroendeposterna, hade valberedningen till föreningsstämman 2008 utarbetat ett förslag till förändring av principerna för arvodering av förtroendevalda. Detta förslag antogs av föreningsstämman.

Kvartersråd

Vid årets slut fanns inom föreningen 55 kvartersråd. Två kvarter representeras istället av kontaktpersoner. I det nybyggda kvarteret Kappseglingen bildades kvartersråd under våren 2008.

Kvartersrådsträffarna 2008 ägde rum som brukligt i början av året. På dessa träffar behandlades frågor av intresse för kvartersrådets verksamhet, såsom SKBs miljöplan och återvinning, budgetprocessen samt planerna för årets hyresgästenkät.

SKB äger och förvaltar 6 976 bostads-lägenheter i hus byggda från 1917 fram till i dag. Under 2008 har inga lägenheter tillkommit, dock har nyproduktion av tre fastigheter påbörjats – kvarteret Marviken i Årsta (28 lägenheter med planerad inflyttning under juli 2009), kvarteret Ugglan i Sundbyberg (50 lägenheter med planerad inflyttning under juni-augusti 2009) samt kvarteret Agendan i Abrahamsberg (28 lägenheter med planerad inflyttning årsskiftet 2009/2010).

Medlemsutveckling

Antalet medlemmar uppgick till 81 620 (81 181) vid årets slut. Under året ökade medlemsantalet med 439 (912). Inträdena var 1 913 (2 427) och utträdena blev 1 474 (1 515).

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 2008 fanns 74 736 (74 284) köande medlemmar.

Överenskommelse om hyrorna

Hyrorna för 2008 höjdes från och med 1 januari med i genomsnitt 1,4 procent, vilket motsvarar cirka 6,4 mkr. Höjningen fördelades på tre nivåer; 9 kronor, 14 kronor respektive 19 kronor per kvadratmeter och år. Fyra fastigheter fick oförändrad hyra.

Den 1 januari 2009 höjdes hyrorna med i genomsnitt 2,5 procent, motsvarande cirka 11,5 mkr. Uttaget är även nu differentierat och uppgår till 9 kronor, 19 kronor, 24 kronor samt 29 kronor per kvadratmeter och år.

Bostadsuthyrning

Vid utgången av 2008 fanns inga outhyrda lägenheter. Under året har 1 040 (894) lägenheter bytt hyresgäst, vilket motsvarar en omflyttning på 15 (13) procent av det totala bostadsbeståndet. Antalet byten uppgick till 47 (42), varav 25 (26) externa.

Interna omflyttningar omfattande 323 (364) lägenheter. Den 31 december 2008 var 110 (111) lägenheter uthyrda i andra hand. Under året har en tjänst inrättats för att intensifiera arbetet mot otillåtet boende, vilket resulterat i att 54 lägenheter återlämnats till

föreningen. Denna siffra kan jämföras med 28 återlämnade lägenheter året innan.

Den 31 december 2008 var 62 (62) lägenheter uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboende. I samband med stamrening i Farsta och Kärrtorp har 30 lägenheter tagits i anspråk för evakueringsbehov.

Bilplatser

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 100 (1 097). Av dessa var 64 (62) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 876 (1 880), varav 362 (356) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av de outhyrda parkeringsplatserna finns i förortsområdena.

Lokaler

SKBs sammanlagda uthyrningsbara lokalyta uppgår till 45 372 (45 372) kvadratmeter. De kommersiella lokalerna utgör 30 120 kvadratmeter och ger cirka 35 mkr i intäkt. Uthyrningsgraden har i stort sett varit oförändrad under året och var vid årsskiftet 99,5 procent. Vid årets slut fanns fyra mindre kontorslokaler i kvarteret Kappseglingen lediga för uthyrning. Under året har 47 lokalhyreskontrakt omförhandlats med anledning av överlåtelse och/eller hyresjustering.

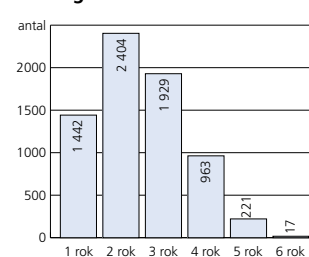
Hemsidan

Under året har 530 000 inloggningar skett på SKBs hemsida. Hemsidan är en viktig kanal för att bland annat sprida information samt förmedla lediga lägenheter till medlemmarna. Under 2008 har SKB i linje med beslut från 2007 års föreningsstämma tagit fram en ny hemsida.

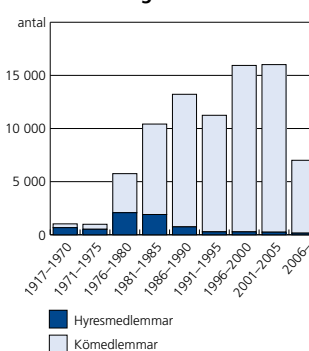
Nylansering skedde den 2 december. Under 2009 kommer fortsatt utveckling av hemsidan att ske.

SKBs nya hemsida
www.skb.org

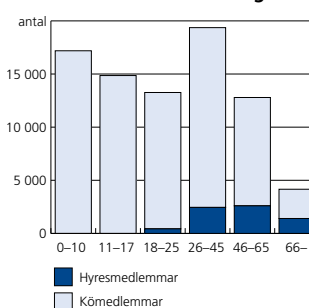
Lägenhetsstorlekar



Medlemmarnas turordning



Medlemmarnas ålderssammansättning





Kvarteret Filthatten i Fruängen har fått balkonger under året.

SKB äger och förvaltar för närvarande 6 976 bostäder, färdigställda under företagets 92 verksamhetsår. Det långsiktiga målet är att 80–100 lägenheter ska tillkomma varje år.

Färdigställt 2008

I kvarteret *Kappseglingen* i Hammarby Sjöstad har de kommersiella lokalerna utmed Hammarby Allé färdigställts. Här har ett antal butiker och verksamheter under samlingsnamnet Square flyttat in och startat respektive verksamhet. Samtliga lägenheter hyrdes ut och inflyttades kring årsskiftet 2007/2008 och projektet är därmed helt färdigställt.

Byggstart 2008

Under året har SKB påbörjat entreprenad-arbeten för tre projekt som kommer att färdigställas under 2009, då även inflyttning sker.

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. Totalentreprenör för projektet är Byggnadsfirman Viktor Hansson AB. Produktionskostnaden beräknas till 119 mkr.

Det andra projektet finns i Årsta, i kvarteret *Marviken*. Där bygger SKB en hus-

kropp med starka influenser från den omkringliggande fyrtiotalbebyggelsen. Huset innehåller 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 byggnad.

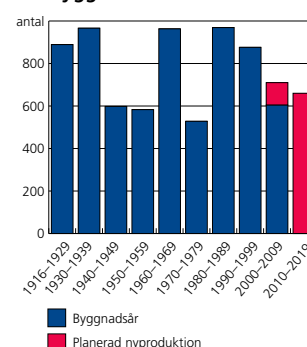
Kvarteret *Agendan*, som alltså samordnats med kvarteret *Marviken*, ligger vid tunnelbanestationen i Abrahamsberg. Projektet innehåller ljusa genomgående lägenheter i en huskropp som väl ansluter till den kringliggande bostadsbebyggelsen från fyrtiotalet. Huset består av tvåor, treor och fyror – totalt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

Södergruppen Arkitekter AB har ritat kvarteret *Agendan* och kvarteret *Marviken*, vilka båda byggs av Byggpartner i Dalarna AB på totalentreprenad. Produktionskostnaden för kvarteren *Marviken* och *Agendan* beräknas uppgå till 146 mkr.

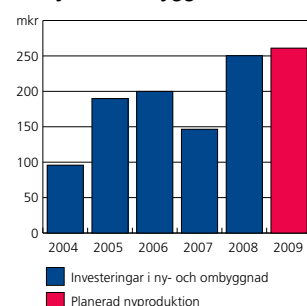
Planerade byggstart 2009

I kvarteret *Glöttran* i Årsta har SKB övertagit och utvecklat en markanvisning. Fastigheten har ett centralt läge på Årstavägen i närheten av SKBs bebyggelse på Erkens-kroken.

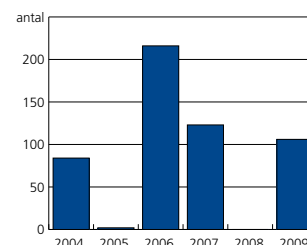
Lägenheternas byggnadsår



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	Glöttran	59	2009
Stadshagen	Lustgården	103	2009
Täby	Muraren	70	2010
Gärdet	Kampementsbacken	48	2011
Hjorthagen	Norra Djurgårdsstaden	100	2011
Mariehäll	Annedal	90	2012
Södermalm	Persikan	130	2012
Kungsholmen	Basaren	60	2012
Nockeby	Åkeshov	100	2014
Totalt		866	

JOHAN JÄRNING



Markarbeten vid kvarteret *Agendan*.



SÖDERGRUPPEN ARKITEKTKONTOR AB

Kvarteret Marviken i Årsta.



NYRÉNS ARKITEKTKONTOR AB

Lustgården, Kungsholmen



STURE EKENDAHN

Detaljplanen vann laga kraft under året och detta har möjliggjort att byggnadslov kunnat sökas. Ett förfrågningsunderlag är under utarbetande och byggstart planeras till tredje kvartalet 2009. SKBs projekt kommer att innehålla 59 lägenheter med varierande storlekar från små enpersons-lägenheter till stora femrumslägenheter i två etage. Arkitekt för förslaget är Nils Smedmark Arkitekter.

I kvarteret *Lustgården* i Stadshagen på Kungsholmen har SKB tillsammans med JM startat mark- och exploateringsarbeten under hösten -08. Upphandling av de egentliga byggnadsarbetena sker första kvartalet 2009 och en byggstart är planerad till maj samma år. Projektet innehåller 103 lägenheter fördelade på fyra trapphus kring en sluten innerstadsgård. Lägenhetsstorlekarna varierar från ettor till femmor. Under innergården kommer ett garage för 70 bilar att byggas. Tomten 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. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 210 mkr.

Pågående detaljplanarbeten

SKB har, i konkurrens med andra byggherrar, erhållit en markanvisning i kvarteret *Muraren*, beläget i närheten av Viggbyholms station i Täby. Detaljplanarbetet för kvarteret har pågått under året med Tomas Åsberg, ÅWL Arkitekter, som SKBs arkitekt. Ett planförslag innehållande 68 lägenheter ligger till grund för det fortsatta arbetet. Detaljplanen väntas antas av Täby kommuns fullmäktige under 2009 och en byggstart skulle då kunna vara möjlig under 2010.

I anslutning till SKBs bostadsområde i kvarteret *Kampemensbacken* på Gärdet planeras för en kompletteringsbebyggelse längs gatan. Totalt kommer projektet att innehålla sju hus, varav SKB har markanvisats fyra innehållande totalt 48 lägenheter. Detaljplanearbete pågår och planförslaget ska ställas ut under första kvartalet 2009. Arkitekt är Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

Inom detaljplaneområdet *Norra Djurgårdsstaden* i Hjorthagen planeras för totalt cirka 2 000 bostäder, varav SKB erhållit en markanvisning för cirka 100 lägenheter. SKB har gett arkitekten Gert Wingårdh i uppdrag att ta fram ett förslag till bebyggelse. Planarbetet pågår och har tagit fart under sista halvåret 2008. Detaljplanen för SKBs planområde kommer att antas av Stockholms kommunfullmäktige under 2009. Området är stort och komplicerat med bland annat gemensam grundläggning och markförstärkning för hus och gator. Byggstart kan ske tidigast 2011.

Stockholms stad planerar att 2012 hålla en bostadsutställning i det kommande bostadsområdet *Annedal* i Mariehäll, där SKB erhållit en markanvisning innehållande cirka 90 lägenheter. Staden har påbörjat detaljplanarbetet och några delplaner har redan vunnit laga kraft. SKBs tomt ligger i en utbyggnadsetapp med planerad byggstart 2012. Ett förslag till bebyggelseplanering för SKBs räkning har tagits fram av Tomas Åsberg på ÅWL Arkitektkontor.

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



JOHAN JÄRDING



JOHAN JÄRDING

Kvarteret Marviken växer fram.



Kvarteret Basaren, Kungsholmen



Kvarteret Glottran i Årsta.



Kvarteret Kampementsbacken, Gärdet



Norra Djurgårdsstaden

och omfattar cirka 130 lägenheter. Detaljplanearbetet har påbörjats, men mycket återstår innan projektet kan bli verklighet. Byggstart kan eventuellt bli möjlig 2012. SKB har efter en parallellskiss antagit ett förslag från Brunnberg & Forshed Arkitekter AB, vilket ligger till grund för SKBs fortsatta planering.

Under året har detaljplanearbetet påbörjats för kvarteret *Basaren* som med en ny höghusbyggnad skulle kunna innehålla cirka 60 lägenheter under förutsättning att den befintliga byggnaden rivs. Planarbetet kommer förhoppningsvis att öka i tempo under 2009. Idén till bebyggelseplanering har framtagits genom ett parallellskissuppdrag där det bästa förslaget lämnats av Wingårdh Arkitektkontor AB. Detta förslag ligger nu till grund för det fortsatta detaljplanearbetet.

I slutet av året fick SKB ytterligare en

markanvisning av Stockholms stad. Den planeringsbara marken ligger i stadsdelen Nockeby utmed Drottningholmsvägen. Projektet bedöms kunna inrymma 100–150 lägenheter. Planarbetet har inte påbörjats och kommer att ta tid då många frågor måste utredas. Byggstart planeras tidigast 2014.

Ombyggnadsverksamhet

Ombyggnadsverksamheten med fokus på att byta stammar, bygga om badrum, förbättra ventilation och förnya el-anläggningar har fortsatt under året. Det första projektet med 185 lägenheter i kvarteret Idö-Väldö, Farsta har färdigställts. I juni påbörjades det andra projektet – 155 lägenheter i kvarteret Högbonden, med flera i Kärrtorp. Totalentreprenör för båda projekten är M3 Bygg och Installationsgruppen AB.



Ny markanvisning i Nockeby



Annedal, Mariehäll



MAGNUS MÖRNER



TOMMY OLSSON



TOMMY OLSSON

SKB arbetar för en bättre miljö och hållbar utveckling: ett tjugotal installationer av djupbehållare för hushållsavfall har gjorts de senaste tre åren, nästan samtliga av SKBs kvarter har källsorteringsrum och alla nybyggda eller stambytta lägenheter rustas med snålspolande toaletter.

SKB ska främja en hållbar utveckling för att nuvarande och kommande generationer ska kunna leva i en god miljö.

SKB arbetar med detaljerade tvååriga miljöplaner. Planerna innehåller mål, åtgärder och budget för de sju prioriterade områdena energi, vatten, allmänna resurser, kemikalier, avfallshantering, transporter samt sunda bostäder. Under året har arbetet fortsatt i enlighet med gällande miljöplan för år 2008/2009, för vilken en delavstämning nu redovisas.

Energi

Energianvändning är ett högt prioriterat område där SKB strävar efter att minska energiförbrukningen utan att försämra boendekvaliteten för hyresmedlemmarna.

SKBs hus uppvärms till största delen med fjärrvärme, vilket är ett bra och effektivt sätt att värma bostäder och som dessutom ger betydligt mindre koldioxidutsläpp än möjliga alternativa uppvärmningsformer. I Stockholm eldas fjärrvärmeverken med cirka 25 procent fossila bränslen. Resterande del kommer från avfall, bio-bränsle och spillvärme i kombination med elenergi.

Under de senaste åren har SKB effektiviserat energisystemen i fastigheter med hög energiförbrukning. Under 2008 har bland annat ventilationen i kvarteret Svetsaren åtgärdats. Nya undercentraler och datoriserad styrutrustning har installerats i kvarteren Vale, Munin och Ässjan samt i Gröndal. I en av fyrfamiljvillorna i Bromma har en värmepump installerats. Energiförbrukningen för uppvärmning har under 2008 sänkts med 1 procent (normalårskorrigerat).

Mycket kraft på SKB har ägnats åt energideklarationerna, vilka enligt lag skulle vara klara den 31 december 2008. SKB tillhör ett av de få företag som var färdiga med arbetet i tid. Energideklarationerna sparar i sig själva ingen energi, men de kommer att ge en bättre kännedom om föreningens hus. Energibesparingsprojekten kan därmed planeras och genomföras på ett så effektivt och optimalt sätt som möjligt.

Nyproducerade bostadshus är mycket välisolerade och försedda med avancerad teknik för värmeåtervinning och styrning av värme- och elsystem. Det tar dock några år innan tekniken trimmats in på ett full-

gott sätt så att projekterade och förväntade energivärden uppnås.

I kvarteret Köksfläkten, som inflyttades 2004, är förbrukningen nu 90 kWh per kvadratmeter för uppvärmning (som jämförelse kan nämnas att några av husen byggda på 30- och 40-talen förbrukar cirka 240 kWh per kvadratmeter). Kvarteret klarar därmed med marginal både gällande statliga byggnormer och Stockholms stads krav formulerade i programmet för miljöanpassat byggande när det gäller energiförbrukning.

I SKBs miljöplan för 2008/2009 är målet för elenergiförbrukningen (fastighetsel som mäts gemensamt på varje område) satt till 25 kWh per kvadratmeter och år. Föreningen har ännu inte uppnått detta. Det förefaller dock som om målet kommer att vara nått vid årsskiftet 09/10.

Vatten

Årligen genomförs byte till vattensnåla tvättmaskiner i det äldre bostadsbeståndet. De nybyggda lägenheterna utrustas med snålspolande armaturer och toaletter. Det samma gäller för lägenheterna i stambytta fastigheter. Statistiken visar att föreningens totala vattenförbrukning är på samma nivå som 2007.

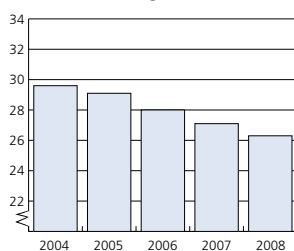
Allmänna resurser, användning av kemikalier och avfall

SKB arbetar vid all nyproduktion 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 beträffande användning av material, byggprodukter och kemikalier.

Material och komponenter granskas 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 en fastighetsnära källsortering har mängden hushållssopor minskat. I det närmaste samtliga av SKBs bostadskvarter har källsorteringsrum. I samband med nyproduktion och renoveringsarbeten genomförs ”sopskolor” för de boende.

Elförbrukning





Transporter

Ett ständigt pågående arbete inom SKB är att minska bilåkandet genom att planera arbetsresorna bättre. Detta till trots så sker många transporter mellan SKBs fastigheter med bil. Hantverkarnas arbetsuppgifter är till exempel aldrig desamma från dag till dag. För att transportera så miljövänligt som möjligt har SKB under året bytt bensindrivna bilar mot biogas-

drivna och 25 procent av bilnehavet drivs i dag med biogas.

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.

Hyresmedlemsenkäten visar att SKB har mycket nöjda hyresmedlemmar.

SKBs övergripande mål är att hyra ut och 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.

Hyresmedlemsenkäten som underlag för förbättringsarbete

Under hösten 2008 genomfördes en enkät för att ta reda på hur hyresmedlemmarna trivs med sitt boende. En motsvarande undersökning gjordes också 2006. Resultatet av 2008 års enkät var mycket bra, totalt sett till och med något bättre än 2006 års resultat. Undersökningen visar att SKBs har mycket nöjda hyresmedlemmar.

Enkäten kommer att presenteras för samtliga kvartersråd, både skriftligt och genom förvaltningspersonalens besök i kvarteren. Trots det fina resultatet är undersökningen viktig för att identifiera var förbättringar kan och bör göras. Analysarbetet kommer att fortsätta under 2009.

SKB en levande förening

Engagemang och inflytande är hörnstenar i SKBs verksamhet. Det ger den kooperativa hyresrätten ett mervärde i förhållande till den vanliga hyresrätten. Kvartersråden är en naturlig kontaktlänk i löpande förvaltningsärenden. Kvartersråden deltar även aktivt med att ta fram förslag till och prioritera det planerade underhållet och andra förbättringsåtgärder. Kvartersråden bidrar också stort till att skapa trygghet och trivsel med olika aktiviteter i respektive kvarter.

Under året har det bildats ett nytt kvartersråd i kvarteret Kappseglingen, vilket redan har haft flera möten.

Utveckling

Under året har förvaltningsavdelningen arbetat med att ta fram en datoriserad besiktningrutin, som syftar till att rationalisera arbetet med de cirka 1 000 besiktningar som årligen utförs i samband med in- och avflyttningar. Besiktningarna ska från och med 2009 utföras i handdatorer och administrationen kring besiktningarna kommer därmed att minska.

Arbetet med ett förslag till bredbandsutbyggnad har fortsatt under 2008 och ett beslut i frågan beräknas tas under 2009.

Under 2008 har ingen ytterligare fastighet färdigställts. Tre nybyggnadsprojekt med tillsammans 106 lägenheter har dock startats. Förvaltningsavdelningen är involverad i projektarbetet och deltar även i förberedelsearbetet inför inflyttningen 2009.

117 balkonger monterades i kvarteret Filthatten under sommaren 2008, efter ett beslut av föreningsstämman 2006.

Under 2008 genomfördes en utsmyckning av SKBs nyrenoverade garage i Värberg – verket Slingerväxter – producerat av konstnärskollektivet Sapphos Döttrar.

Badi Wahbeh, fastighetsskötare.





Niklas Magnusson, sommaranställd och Markus Holmlund, snickare.

Underhåll

2008 års underhåll uppgick till 70,8 (64,2) mkr och fördelas enligt följande:

Underhållskostnader, mkr	2008	2007
Planerat underhåll inklusive miljöåtgärder varav underhållsdel i ombyggnadsprojekt	47,2	41,0
Uttag ur lägenhetsfond	9,9	10,4
Löpande underhåll material	11,1	11,5
Lokalunderhåll	2,6	1,3
Summa	70,8	64,2

Planerat underhåll innefattar åtgärder som planeras i samråd med kvartersråden. Här ingår också miljöåtgärder, m m. Totalt har cirka 180 olika underhållsåtgärder vidtagits i samråd med kvartersråden.

Bland större åtgärder 2008 kan nämnas:

- Genomgång av ventilation i kvarteret Munin (Vasastaden), kvarteret Svetsaren (Bromma) och kvarteret Skarpbrunna (Botkyrka)
- Förbättring av tvättstugor och ny tvätt- och torkutrustning
- Fasadenovering avslutades i Björkhamnen och påbörjades i Kärrtorp

- Renovering av garagebjälklag i kvarteret Svetsaren (Ulvsunda)
- Upprustning och utbyte av utrustning i undercentraler i kvarteren Ässjan, Munin och Vale (Vasastaden) samt i Gröndal
- Utbyte respektive nyinstallation av värmepump i kvarteret Kampementsbacken (Ladugårdsgärdet) och i kvarteret Hans (4-familjvilla i västerort)
- Renovering av hissar i kvarteret Kroken (Södermalm) och kvarteret Tisaren (Årsta)
- Renovering av papptak i kvarteret Drevinge, Järinge och Dyvinge (Tensta)

Därutöver har stamrenovering avslutats i Farsta och påbörjats i Kärrtorp.

Uttag ur lägenhetsfonden på 9,9 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 välunderhållna och det framtida underhållsbehovet är känt. Om byggkostnaderna inte ökar ligger det årliga behovet för den närmaste femårsperioden i nivå med budget för 2008 (66 mkr).



Cenny Rondahl, fastighetsskötare.

RAGNA HERRGÅRD



Dieter Schunter, fastighetsskötare.

RAGNA HERRGÅRD



Ingela Lundberg Erik, personalchef och Kristina Huber, informatör.

ROGER TJERNSTRÖM



Kari Hilmanen, snickare.

BO ANDERSSON



Veronica Lassus, fastighetsskötare.

RAGNA HERRGÅRD



Carina Challis, föreningssekreterare

STURE EKENDAHN

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Organisation

SKBs organisation är indelad i fem avdelningar.

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

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 fastighetssköterna och förvaltarna i de sex boserviceområdena.

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

Ekonomiavdelningen svarar för stödfunktionerna ekonomi (inklusive löner), finans och IT.

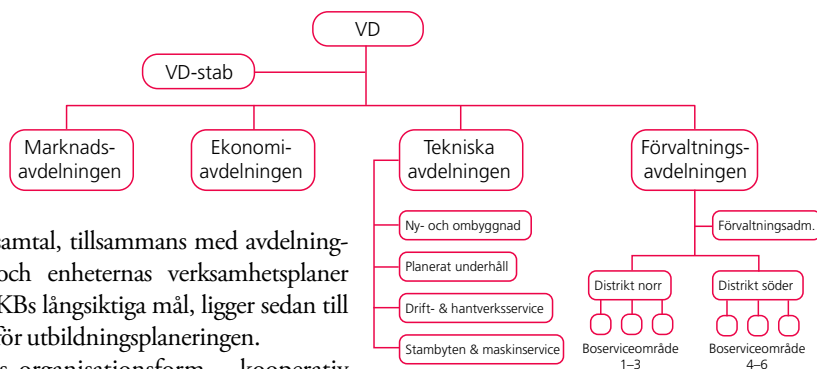
Inom *VD-staben* inryms personal- samt medlemsfrågor.

Medarbetare

Den 31 december 2008 fanns inom SKB 121 (114) medarbetare, varav 41 (38) kvinnor och 80 (76) män. Skillnaden i antalet medarbetare beror huvudsakligen på att det vid årsskiftet 07/08 fanns vakanser som bemannades med tillfälligt anställda där tjänsten tillträdde efter årsskiftet. Medelantalet anställda under året var 119 (113). Personalomsättningen uppgick till 6,8 (9,4) procent. Många av de anställda har arbetat inom SKB under relativt lång tid – den genomsnittliga anställningstiden är 12 år (både för tjänstemän och kollektivanställda). Medelåldern är 47 år (bland tjänstemännen 50 år och bland de kollektivanställda 45 år). Under de närmaste fem åren uppnår ett 15-tal medarbetare pensionsåldern, varför SKB sedan ett par år tillbaka har påbörjat arbetet med att hantera dessa pensionsavgångar.

Kompetensutveckling

Varje anställd har i grunden en god kompetens för sin arbetsuppgift. Vid det årliga medarbetarsamtalet diskuteras arbetsituationen och behovet av vidareutveckling/-utbildning.



Detta samtal, tillsammans med avdelningarnas och enheternas verksamhetsplaner samt SKBs långsiktiga mål, ligger sedan till grund för utbildningsplaneringen.

SKBs organisationsform – kooperativ hyresrättsförening – medför att de anställda har många kontakter med medlemmarna. Fastighetssköterna svarar för en stor del av kontakterna med de boende samt medverkar ofta på kvartersrådets möten, m m. SKB utbildar därför kontinuerligt de nyanställda fastighetssköterna i bland annat SKB-kunskap samt informations- och presentationsteknik.

Under året har ett tjugotal fastighetsskötare utbildats i brandskydd. Därmed är samtliga nu anställda fastighetsskötare utbildade i ämnet, och avsikten är att samtliga nyanställda ska erbjudas sådan utbildning. Därutöver har SKBs medarbetare under 2008 genomgått yrkesspecifika kurser och vidareutbildningar.

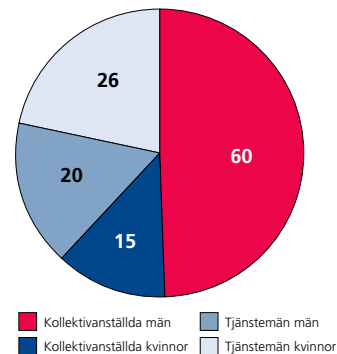
Arbetsmiljö och friskvård

SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, vilket bland annat innebär att en årlig handlingsplan inom detta område tas fram. Planen, som arbetas fram tillsammans med de lokala fackliga organisationerna, innehåller mål för arbetsmiljöarbetet samt förslag till åtgärder för att nå desamma.

Under 2008 har SKBs satsning på hälso- och friskvård fortsatt, bland annat har cirkelträningen, som startade under 2007, fortgått. SKB har uppmuntrat medarbetarna att till exempel delta i lagmotionslopp. Kontorspersonalen har erhållit personlig rådgivning inom ergonomi. Samtliga anställda har genomgått hälsokontroll hos företagshälsovården, och de som önskat har då erhållit rådgivning inom kost och motion.

Den totala sjukfrånvaron har under 2008 ökat till 6,3 procent jämfört med 5,4 procent föregående år. Dock är den kortvariga sjukfrånvaron (det vill säga färre än 60 dagar) 2,4 procent.

Antal anställda per yrkeskategori



Vid det årliga medarbetarsamtalet diskuteras arbetsituationen och behovet av vidareutbildning.

SKBs överskott 2008 blev 52,7 mkr och den synliga soliditeten uppgick, liksom 2007, till 37 procent.

SKB har en stabil och välskött ekonomi, vilket också är ett av de långsiktiga målen i verksamhetsplanen. Överskottet 2008 blev 52,7 (60,8) mkr och den synliga soliditeten uppgick, liksom 2007, till 37 procent trots högre räntekostnader under 2008 jämfört med åren närmast före.

Under 2008 har SKB gjort stora investeringar i ny- och ombyggnad och bland annat färdigställt stambyten i kvarteren Idö-Väldö, samt påbörjat bygget av tre nya bostadshus. Den totala nyinvesteringen under året har uppgått till 254,4 (161,0) mkr medan belåningen har ökat med 122 mkr. Resterande del har huvudsakligen finansierats med eget kapital.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick under året till 507,3 (485,3) mkr. Ökningen på 22 mkr härrör dels från kvarteret Kappseglingen (cirka 14 mkr) där inflyttning skedde i slutet av 2007, dels från hyreshöjningen om 1,4 procent (cirka 6,4 mkr) från och med 1 januari 2008. I övrigt ökade hyrorna något ytterligare där stamrenovering slutförts samt genom att lokalkontrakt omförhandlats.

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och lokal administration. Under de senaste åren har värmekostnaderna varit lägre än förväntat med anledning av de varma vinter- och höstmånaderna. 2008 var inget undantag. De taxebundna kostnaderna uppgick till 96,5 (91,8) mkr, beroende dels på den nya fastigheten, dels ökade eltaxor. Fastighetsskötseln kostade 40,7 (39,0) mkr och reparationerna 27,0 (24,5) mkr. Totalt ökade driftkostnaderna med 9,4 mkr.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består dels av ett stort antal planerade underhållsprojekt och dels av utbyten av golv, snickerier, köksutrustning, m m. Även delar av stamrenoveringarna bokförs som underhållskostnad. Totalt uppgick underhållskostnaderna 2008 till 70,8 (64,2) mkr. Främst beror ökningen på större stambytesprojekt.

Tomträttsavgälder och fastighetsavgift/fastighetsskatt

Av SKBs 130 fastigheter innehas cirka 70 procent med tomträtt/arrande. Tillkomsten av kvarteret Kappseglingen samt villkorsändringar av befintliga avtal resulterade i en sammanlagd kostnadsökning under året på 3,5 mkr till 23,6 mkr. Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 11,3 mkr, en minskning med 8,7 mkr jämfört med 2007. Minskningen förklaras av att bostäder beskattas/avgiftsbeläggs lägre än tidigare.

Taxeringsvärde, tkr	2008	2007
Bostäder	6 267 566	6 123 617
Lokaler	362 522	370 688
Totalt	6 630 088	6 494 305

Fastighetsavskrivningar och central administration

Byggnader avskrivs årligen med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Fastighetsavskrivningarna uppgick till 61,0 mkr under 2008. Ökningen jämfört med 2007 – 4,8 mkr – beror huvudsakligen på tillkomsten av kvarteret Kappseglingen. Kostnaderna för central administration, som bland annat innefattar ekonomi- och datafunktionerna samt medlemservice och VD-stab, uppgick till 30 (30) mkr.

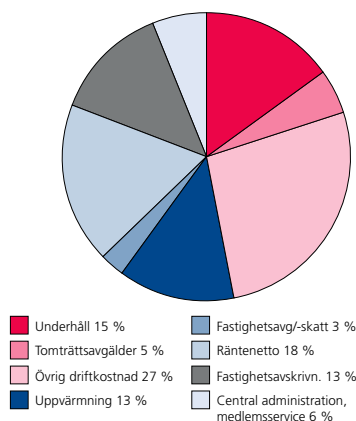
Investeringar

Investeringarna 2008 uppgick till 254,4 (161,0) mkr, varav fastigheter 251,4 (159,1) mkr och inventarier 2,5 (1,9) mkr. I övrigt investerades även 0,5 mkr i nedgrävda sopbehållare. Förutom slutbetalningen om 78,3 mkr av kvarteret Kappseglingen investerades 45,6 mkr i kvarteret Marviken och 69,4 mkr i kvarteret Ugglan. Stamrenovering i Farsta och Kärrtorp stod för 28 mkr av årets investeringar.

Finansering

SKBs målsättning är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten på ett sådant sätt att räntekostnaderna minimeras samtidigt som risktagandet begränsas. Ramarna ges i en av styrelsen fastställd finanspolicy, vilken anger mål och riktlinjer för finansverksamheten samt fördelning av ansvar

Totala kostnader



och befogenheter. Den finansiella strategin innebär bland annat att på de underliggande krediterna ska lång kapitalbindningstid eftersträvas. Lämplig struktur beträffande räntejustering uppnås genom användning av ränteswapar.

Finansverksamhetens resultat

Räntekostnader är den kostnadspost som har störst påverkan på SKBs resultaträkning. Under större delen av 2008 steg marknadsräntorna och i kombination med en högre genomsnittlig upplåningsvolym ökade räntekostnaderna på fastighetskrediter med 12,5 mkr jämfört med 2007. Totalt uppgick dessa räntekostnader till 88,2 mkr för helåret 2008. Även SKBs kostnad för medlemsinlåningen har ökat. Detta förklaras nästan enbart av ett stigande ränteläge* då inlåningsvolymen uppvisar en marginell förändring jämfört med 2007. Under 2008 uppgick räntekostnaden för medlemsinlåningen till 2,8 mkr jämfört med 1,9 mkr året innan. Räntebidragen har minskat, i enlighet med tidigare avvecklingsbeslut. Under 2008 uppgick räntebidragen till 3,6 (4,3) mkr. Övriga finansiella poster är i princip oförändrade jämfört med 2007. Dessa intäkter/kostnader omfattar huvudsakligen ränteintäkter från utställda anslutningslån och bankkonton samt en mindre del borgensavgifter. SKBs finansiella kostnader motsvarade 17,3 (15,4) procent av nettoomsättningen medan finansiella intäkter uppgick till 0,9 (1,1) procent. Räntetäckningsgraden har minskat under året och uppgick vid årsskiftet till 1,6 (1,8). Justeras detta nyckeltal för avskrivningar blir räntetäckningsgraden 2,3 (2,5).

Ränteutveckling

Riksbanken höjde reporäntan löpande under 2008. En hög inflationstakt, huvudsakligen med ursprung i livsmedel, energi och räntor, tvingade Riksbanken att agera som ett led i att föra tillbaka inflationen mot målet 2 procent. Under hösten uppgick inflationstakten till som mest 4,4 procent och reporäntan höjdes en sista gång till 4,75 procent. I slutet av året tog konjunkturen en dramatisk vändning nedåt. Detta i kombination med en avtagande inflationstakt

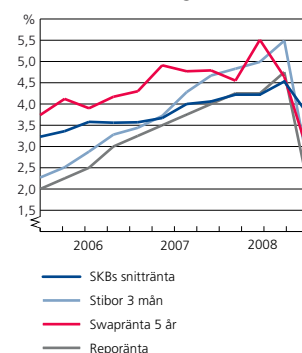
fick Riksbanken att inleda en räntesänkingscykel. Reporäntan sänktes med 2,75 procentenheter under loppet av några månader och uppgick vid årsskiftet till 2,00 procent. I finanskrisens spår har svenska korträntor (interbankräntor) varit väldigt höga, vilket kan förklaras av likviditetssituationen på kreditmarknaden. 3-månaders Stibor noterades som högst till 5,6 procent i oktober men har sedan dess fallit tillbaka kraftigt och uppgick vid årsskiftet till 2,48 (4,67) procent. Svenska långräntor uppvisade liknande mönster men de sjönk dock redan under sensommaren. Den femåriga swapräntan uppgick vid årets slut till 2,81 (4,79) procent.

Skuldportfölj

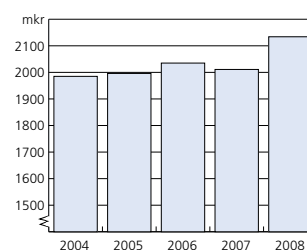
SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick per 2008-12-31 till 2 133,6 mkr, en ökning med 122,1 mkr. Antalet underliggande krediter uppgick till 25 stycken och var fördelade på fem kreditgivare. Samtliga lån är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswapar. Utestående ränteswapar uppgick nominellt till 1,7 miljarder vid året slut och marknadsvärderades till -64,5 (19,9) mkr på balansdagen.

Enligt SKBs finanspolicy får maximalt 50 procent av lånestocken förfalla till slutbetalning de närmaste tolv månaderna. För låneportföljen exklusive kontokrediter uppgick denna andel vid årsskiftet till 13 (25) procent. Även beträffande räntejustering stadgar finanspolicyen att maximalt 50 procent av lånestocken får räntejusteras det närmaste året. Vid årets slut skulle 20 (40) procent eller 411 mkr, av SKBs lån räntejusteras inom de närmaste tolv månaderna. Ett flertal swapkontrakt förlängdes i december 2008 vilket innebar att den genomsnittliga räntebindningstiden för portföljen exklusive kontokrediter sammantaget ökade under året till cirka 31 (16) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar låneportföljen +/-4,2 mkr (avser krediter med räntejustering 2009 exklusive kontokrediter). Genomsnittsräntan på lånen exklusive kontokrediter var vid utgången av året 3,77 (4,06) procent.

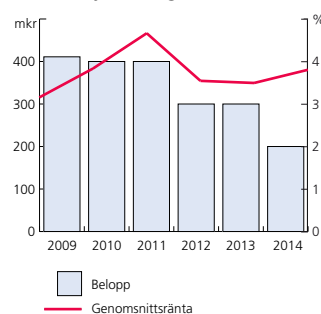
Ränteutveckling



Låneskuld inklusive kontokrediter



Räntejustering lån



*Baseras på Riksbankens referensränta

Kapitalstruktur och soliditet

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 37 (37) procent.

Kapitalstruktur, tkr	2008	2007
Eget kapital	1 390 897	1 317 777
Räntebärande skulder	2 220 353	2 095 661
Räntefria skulder	122 685	132 088
Summa eget kapital och skulder	3 733 935	3 545 526

Kassaflöde och likviditet

SKBs kassaflöde i den löpande verksamheten uppgick till 106,1 (138,2) mkr. Detta överskott har möjliggjort fortsatta fastighetsinvesteringar (både i nyproduktion och för upprustning av befintliga fastigheter) med begränsad skuldsättning. Självfinansieringsgraden, mätt som kassaflödet från den löpande verksamheten i relation till årets investeringar, uppgick för helåret 2008 till 41,7 (86,1) procent. Investeringsverksamheten uppgick totalt till 254,4 (161,0) mkr där merparten var investeringar i fastigheterna.

Finansieringsverksamheten bestod huvudsakligen av insatser och lån/kontokrediter. Kreditfaciliteter om 200 mkr fanns tillgängliga under 2008. Av dessa var 122,1 mkr utnyttjade vid årets slut. Inga amorteringar gjordes under året. Insatskapitalet ökade med 21,9 (56,5) mkr och bestod vid årets slut av 143,6 mkr i upplåtelseinsatser och 642,9 mkr i medlemsinsatser. En mindre del av finansieringsverksamheten är kopplad till medlemsinlåningen. Denna post ökade med 2,6 mkr och uppgick vid årets slut till 86,8 mkr. Efter det att beslutad vinstutdelning om 1,5 mkr utbetalats, uppgick de likvida medlemmen till 22,7 mkr per 2008-12-31, vilket är en minskning med 3,0 mkr jämfört med föregående år.

Säkerheter

Låneportföljen inklusive kontokrediter har till 79 procent säkerhet i form av pantbrev. Obelånade pantbrev återfinns i det publika arkivet hos Lantmäteriet och uppgick vid årets slut till 19 (46) mkr. Resterande del

av krediterna – 443 mkr – har lånats mot kommunal borgen. Stockholms stads borgensåtagande löper fram till 2037, men avvecklas successivt. Åtagandet avser SKBs fastighetsbestånd inom Stockholms stad.

Placeringar

Inga placeringar fanns vid årets slut. Eventuell överskottslikviditet ska, efter beaktande av kommande investeringar, huvudsakligen användas till amortering av föreningens krediter.

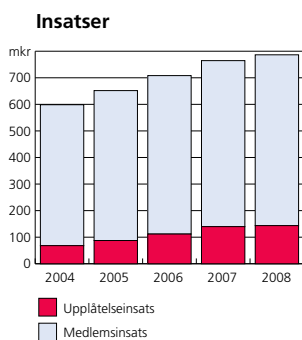
Bosparande

Bosparandet är en viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas insatskapital uppgick vid utgången av 2008 till 786,5 (764,6) mkr, en ökning med 21,9 (56,5) mkr. Medlemsinsatserna ökade med 18,1 (28,5) mkr medan upplåtelseinsatserna ökade med 3,8 (28,0) mkr. Ökningen av antalet nya medlemmar har avtagit och den höjning av bospargränsen som skedde 2002 har lett till att de som då hade fullbetalt sina insatser, åter har maximal medlemsinsats. Anledningen till den lägre ökningen av upplåtelseinsatserna är att ingen ny fastighet var inflyttningsklar under 2008. De inbetalda upplåtelseinsatserna härrör därmed från omflyttningar i det befintliga beståndet. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 249 (247) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts efter år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt 10 procent av produktionskostnaden.

Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys, mkr	2009	2010	2011
Hysesnivå bostäder, 1 %	4,9	9,8	14,8
Driftkostnader, 1 %	2,1	4,2	6,4
Räntekostnad, 1 %-enhet	4,2	9,6	20,2





Kvarteret Kampementsbacken, Gärdet

Utblick 2009

- Hyreshöjningen 1 jan 2009 blev 2,5 procent vilket genererar en intäktsökning med cirka 11,5 mkr. De fastigheter som tillkommer under 2009 kommer under samma år bidra med runt 4,1 mkr.
- Driftkostnaderna ökar med cirka 10 procent bland annat med anledning av att de taxebundna kostnaderna är beräknade efter ett normalår gällande temperatur och årstidsväxlingar.
- Underhållskostnaderna förväntas bli något lägre än 2008, då byggkostnaderna tycks ha sjunkit något i konjunktur nedgången.
- Ränteutvecklingen under 2009 är svårbedömd men förutsättningarna för fortsatt låga räntor bedöms som goda.
- Nya kreditfaciliteter, omfattande totalt 300 mkr, har förhandlats fram i en allt stramare kreditgivningsmiljö.
- Det externa finansieringsbehovet uppskattas till 160–200 mkr med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter.
- Flera refinansieringar, motsvarande 270 mkr, äger rum under året.
- Fortsatt nedtrappning av räntebidragen (kommer att vara fullt avvecklade till 2012).
- Budgeterat resultat för 2009 understiger 2008 års utfall med runt 20 mkr.

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2008	2007
Hysesintäkter	1	507 320	485 275
Övriga rörelseintäkter	2	19 437	19 855
Nettoomsättning		526 757	505 130
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-190 803	-181 441
Underhållskostnader		-70 814	-64 196
Tomträttsavgälder	4	-23 596	-20 107
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-11 341	-20 051
Driftnetto		230 203	219 335
Fastighetsavskrivningar	5	-60 975	-56 158
Bruttoresultat		169 228	163 177
Central administration och medlemservice	6	-29 928	-30 021
Rörelseresultat	7	139 300	133 156
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	883	1 006
Räntebidrag		3 601	4 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-91 085	-77 754
ÅRETS RESULTAT		52 699	60 754

Tillkomsten av kvarteret Kappseglingen, under senare delen av 2007, påverkar jämförelsen mellan åren 2007 och 2008. Inga avyttringar av fastigheter har skett under något av åren.

Intäkter

Hyresintäkterna för bostäder uppgick netto till 458,8 mkr, en ökning med 19,2 mkr. Ökningen kan huvudsakligen förklaras av att hyrorna höjdes med i genomsnitt 1,4 procent per den 1 januari 2008 samt att tillkommande nyproduktion får full årseffekt. Under 2008 uppgick hyresnivån sammantaget för hela fastighetsbeståndet till cirka 960 kronor per kvadratmeter (årsbasis). Vid årsskiftet 2008/2009 var alla bostäder uthyrda. Hyresintäkterna för lokaler har ökat med netto 2,2 mkr och uppgick till 34,3 mkr under 2008. Ökningen beror på tillkommande lokalytor i kvarteret Kappseglingen samt omförhandlingar av befintliga hyreskontrakt. Uthyrningsgraden är i princip oförändrad och var 99,5 procent vid årsskiftet 2008/2009. Hyresintäkterna för bilplatser uppgick under 2008 till 14,2 mkr, en ökning med 0,7 mkr. Ökningen beror på tillkommande garageplatser i kvarteret Kappseglingen. Övriga intäkter som årsavgifter, ersättningar m m har minskat med 0,4 mkr under 2008 och uppgick sammantaget till 19,4 mkr. Minskningen beror bland annat på lägre försäkringsersättningar.

Hyror m m, tkr	2008	Andel %	2007	Förändr. %
Bostäder	458 784	87,1	439 619	4,4
Lokaler mm	34 344	6,5	32 120	6,9
Bilplatser	14 192	2,7	13 536	4,8
Övrigt	19 437	3,7	19 855	-2,1
Nettoomsättning	526 757	100,0	505 130	4,3

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 10,8 mkr och uppgick till 296,6 (285,8) mkr för helåret 2008. Ökningen har dock mildrats av en betydligt lägre fastighetsavgift/-skatt under året.

Fastighetskostnader, tkr	2008	Andel %	2007	Förändr. %
Drift	190 803	64,3	181 441	5,2
Underhåll	70 814	23,9	64 196	10,3
Tomträttsavgäld	23 596	8,0	20 107	17,4
Fastighetsavgift/-skatt	11 341	3,8	20 051	-43,4
	296 554	100,0	285 795	3,8

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 190,8 (181,4) mkr under 2008. Den största förändringen jämfört med föregående år kan härledas till kostnaden för fastighetsel som ökade med 3,4 mkr. Stigande taxor snarare än ökad volym förklarar detta. Kostnader för reparationer och fastighetsskötsel svarar också för en större del av ökningen. Sammantaget stod de taxebundna kostnaderna för cirka hälften av de totala driftkostnaderna.

Driftkostnader, tkr	2008	Andel %	2007	Förändr. %
Fastighetsskötsel	40 655	21,3	38 991	4,3
Reparationer	26 952	14,1	24 536	9,8
Taxebundna kostnader, varav	96 471	50,6	91 752	5,1
- vatten	9 615	5,0	9 517	1,0
- fastighetsel	18 269	9,6	14 895	22,7
- uppvärmning	61 496	32,2	60 692	1,3
- sophantering	7 091	3,7	6 648	6,7
Lokal administration	17 092	9,0	17 114	-0,1
Övrigt	9 633	5,0	9 048	6,5
	190 803	100,0	181 441	5,2

Underhåll

Under 2008 uppgick underhållskostnaderna till 70,8 (64,2) mkr, en ökning med 6,6 mkr. Ökningen kan huvudsakligen förklaras av de under året avslutade stamrenoveringarna i Idö-Väldö (Farsta) samt de i Kärrtorp pågående. 30 procent av projektkostnaden bedöms vara rena underhållsåtgärder.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälderna uppgick till 23,6 (20,1) mkr under 2008. Av ökningen på 3,5 mkr stod tillkommande nyproduktion för 2,3 mkr och resterande del beror på villkorsändrade tomträttsavtal. Cirka 10 procent av 2007 års tomträttsavgälder har villkorsändrats under 2008.

Fastighetsavgift/-skatt

Under 2008 uppgick fastighetsavgiften/-skatten till 11,3 (20,1) mkr. Minskningen på 8,7 mkr förklaras av att bostäder beskattas/avgiftsbeläggs lägre än tidigare.

Driftnetto

För helåret 2008 uppgick driftnettot till 230,2 (219,3) mkr vilket motsvarar en direktavkastning på 7,2 (6,8) procent.

Fastighetsavskrivning

Fastigheterna skrivs av med beräknad livslängd motsvarande 1,5 procent per år. Under 2008 uppgick avskrivningarna till 61,0 (56,2) mkr. Ökningen beror huvudsakligen på tillkommande nyproduktion, men också på färdigställda stambyten i kvarteren Idö-Väldö samt en större markanläggning i kvarteret Alligatorn.

Central administration och medlemservice

Under 2008 var kostnaden för central administration samt medlemservice i princip oförändrad och uppgick till 29,9 (30,0) mkr.

Finansiella poster

Till följd av ett stigande ränteläge och en ökad upplåningsvolym har räntekostnaderna ökat med totalt 13,3 mkr och uppgick under 2008 till 91,1 mkr. I enlighet med tidigare avvecklingsbeslut har räntebidragen minskat men detta har till viss del kompenseras av räntebidrag från nyproducerade kvarteret Kappseglingen. Ränteintäkterna, som till större del härrör från bankmedel och utställda anslutningslån, har förändrats marginellt mot föregående år och uppgick till 0,9 mkr under helåret 2008.

Skatter

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2008 uppgick till 681,8 (680,9) mkr. En rättelse motsvarande 1,8 mkr godkändes av Skatteverket, vilket inneburit att underskottsavdraget för 2007 har ökat med motsvarande. Ingen inkomstskatt erlades under 2008.

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2008	2007
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	3 209 470	3 222 773
Pågående ny- och ombyggnader	11	472 760	268 531
Inventarier	12	4 875	4 695
Summa materiella anläggningstillgångar		3 687 105	3 495 999
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	130	130
Långfristiga fordringar	14	886	953
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 016	1 083
Summa anläggningstillgångar		3 688 121	3 497 082
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		398	240
Övriga fordringar	15	11 957	12 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	10 780	10 215
Summa kortfristiga fordringar		23 135	22 752
Kassa och bank		22 679	25 692
Summa omsättningstillgångar		45 814	48 444
SUMMA TILLGÅNGAR		3 733 935	3 545 526

Kommentarer till balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Vid året slut omfattade SKBs bestånd 130 fastigheter till ett bokfört värde om 3 209,5 (3 222,8) mkr. Taxeringsvärdet på föreningens fastigheter inklusive pågående projekt uppgick till 6 630,1 (6 494,3) mkr. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick under 2008 till 254,4 (161,0) mkr. Av dessa investeringar kan merparten relateras till SKBs fastigheter, dels nyproduktion men också upprustning av befintliga fastigheter.

Finansiella anläggningstillgångar

Vid årsskiftet uppgick de finansiella anläggningstillgångarna till 1,0 (1,1) mkr och bestod av andelar i HBV samt aktier i SABO Byggnadsförsäkrings AB. En större andel avser långfristiga fordringar i form av inestående återbäringsmedel hos HBV.

Omsättningstillgångar

Vid årets slut uppgick de likvida medlen till 22,7 (25,7) mkr. Av SKBs två kontokrediter om totalt 200 mkr var 77,9 mkr outnyttjade på balansdagen. De kortfristiga fordringarna uppgick till 23,1 (22,8) mkr och bestod huvudsakligen av medlemmars utträdeslån samt förutbetalda kostnader som försäkringspremier och tomträtsavgälder.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 1 390,9 (1 317,8) mkr vid årets utgång, vilket motsvarar en ökning med 73,1 mkr. Ökningen beror på fortsatta inbetalningar av medlemsinsatser om totalt 21,9 mkr samt ett överskott i verksamheten på 52,7 mkr reducerat med beslutad vinstutdelning för 2007 om 1,5 mkr. Vid årets slut uppgick fritt eget kapital till 555,6 (507,4) mkr.

Medlemmars medel

På balansdagen uppgick medlemmars medel till 86,8 mkr vilket motsvarar en ökning om 2,6 mkr jämfört med föregående år.

Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna uppgick vid årsskiftet till 2 133,6 (2 011,5) mkr. Belåningsgraden, det vill säga summa fastighetslån inklusive kontokrediter i procent av fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnad, uppgick vid årets slut till 58 (58) procent. Motsvarande relation till taxeringsvärdet var 32 (31) procent.

Kortfristiga skulder

De kortfristiga skulderna uppgick till 122,7 mkr, vilket är en minskning med 9,4 mkr. Minskningen förklaras av lägre leverantörsskulder.

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2008	2007
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	17		
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		786 537	764 636
Reservfond		48 784	45 746
Summa bundet eget kapital		835 321	810 382
FRITT EGET KAPITAL			
Dispositionsfond		502 877	446 641
Årets resultat		52 699	60 754
Summa fritt eget kapital		555 576	507 395
Summa eget kapital		1 390 897	1 317 777
Medlemmars medel	18	86 800	84 192
LÅNGFRISTIGA SKULDER	19		
Kontokrediter		122 083	0
Fastighetslån från kreditinstitut		2 011 470	2 011 469
Summa långfristiga skulder		2 133 553	2 011 469
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		39 257	51 970
Övriga skulder	20	9 084	7 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	74 344	72 348
Summa kortfristiga skulder		122 685	132 088
Summa eget kapital och skulder		3 733 935	3 545 526
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar			
ställda för fastighetslån från kreditinstitut		1 568 838	1 571 838
ställda för beviljade kontokrediter		202 082	172 025
		1 770 920	1 743 863
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse Fastigo		777	764

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP, TKR	2008	2007
LÖPANDE VERKSAMHET		
Årets resultat	52 699	60 754
Avskrivningar	63 226	58 445
Reavinster	-46	-284
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	115 879	118 915
FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET		
Ökning - / minskning + av rörelsefordringar	-383	37 147
Ökning + / minskning - av rörelseskulder	-9 403	-17 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 093	138 184
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-251 901	-159 083
Investeringar i maskiner och inventarier	-2 511	-1 913
Försäljning av anläggningstillgångar	126	568
Kassaflöde efter investeringar	-148 193	-22 244
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Ökning - / minskning + av långfristiga fordringar	67	54
Ökning + / minskning - av långfristiga skulder	122 084	-23 898
Utbetald utdelning	-1 480	
Ökning av insatskapital	21 901	56 486
Ökning + / minskning - av medlemmars inlåning	2 608	857
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 013	11 255
Likvida medel vid årets början	25 692	14 437
Likvida medel vid årets slut	22 679	25 692

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 115,9 (118,9) mkr. Minskningen beror på ett lägre resultat jämfört med 2007. Justerat för förändring av rörelsekapital försämrades kassaflödet ytterligare under 2008. Detta beror huvudsakligen på att rörelseskulderna har minskat under året. Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 106,1 (138,2) mkr.

Investeringsverksamheten

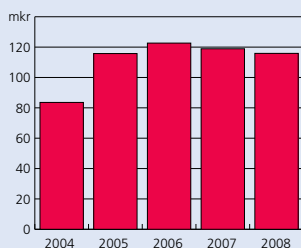
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -254,3 (-160,4) mkr och bestod huvudsakligen av investeringar i nyproduktion och

ombyggnader. Investeringar i maskiner och inventarier utgjorde en mindre del av verksamheten. Avyttringar av datorer och bilar har förekommit i mindre skala.

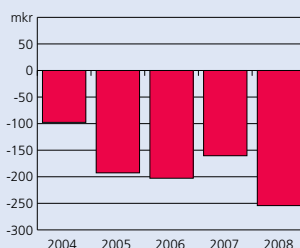
Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 145,2 (33,5) mkr. Huvuddelen av finansieringsverksamheten utgjordes av upptagande av nya krediter samt inbetalningar av insatser. Dessa två poster uppgick till 144,0 (32,6) mkr under 2008. Övriga poster bestod av förändringar av långfristiga fordringar, medlemsinlåning samt utbetald utdelning till föreningens medlemmar.

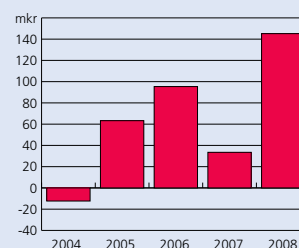
Kassaflöde från den löpande verksamheten, exklusive förändring av rörelsekapital



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	2008	2007
Bostäder	458 965	440 211
Lokaler m m	35 063	33 094
Bilplatser	15 990	15 369
Summa	510 018	488 674
Outhyrt		
Bostäder	-181	-592
Lokaler m m	-719	-974
Bilplatser	-1 798	-1 833
Summa	-2 698	-3 399
Summa hyresintäkter	507 320	485 275

NOT 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2008	2007
Ersättningar	2 017	2 019
Årsavgifter	16 719	16 655
Försäkringsersättningar	597	1 117
Övrigt	104	64
Summa övriga rörelseintäkter	19 437	19 855
Summa nettoomsättning	526 757	505 130

NOT 3

DRIFTKOSTNADER	2008	2007
Fastighetskötsel	-40 655	-38 991
Reparationer	-26 952	-24 536
Taxebundna kostnader		
- vatten	-9 615	-9 517
- fastighetsel	-18 269	-14 895
- uppvärmning	-61 496	-60 692
- sophantering	-7 091	-6 648
Lokal administration	-17 092	-17 114
Risikokostnader, övrigt	-7 865	-7 389
Avskrivning inventarier	-1 768	-1 659
Summa driftkostnader	-190 803	-181 441

NOT 4

TOMTRÄTTSAVGÄLDER	2008	2007
Årets kostnad	-23 596	-20 107

2008 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:

2009	1 671
2010	2 027
2011	1 328
2012	2 127
2013	1 995
2014 och senare	14 448
23 596	

NOT 5

AVSKRIVNINGAR	2008	2007
Enligt plan per tillgång		
Byggnader	-60 555	-56 158
Markanläggningar	-420	
Inventarier	-2 251	-2 287
Summa avskrivningar enligt plan per tillgång	-63 226	-58 445
Enligt plan per funktion		
Enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	-62 743	-57 817
Central adm och medlemservice	-483	-628
Summa avskrivningar enligt plan per funktion	-63 226	-58 445

NOT 6

CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSERVICE	2008	2007
Personalkostnader	-12 857	-13 574
Övriga kostnader	-16 588	-15 819
Avskrivning inventarier	-483	-628
Summa central administration och medlemservice	-29 928	-30 021

I summa övriga kostnader ingår arvode till revisorer enligt följande:

Revision Ernst & Young	372	378
Konsultation	128	6
Förtroendevalda revisorer	32	30

NOT 7

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	2008	2007
Medelantal anställda	119	113
varav tjänstemän		
- kvinnor	23	19
- män	21	23
Summa	44	42
varav kollektivanställda		
- kvinnor	17	15
- män	58	56
Summa	75	71

Vid utgången av 2008 bestod styrelsens ordinarie ledamöter av tre kvinnor och sju män. Företagsledningen bestod av två kvinnor och fyra män.

Sjukfrånvaro 2008 (procent)

ÅLDERSINTERVALL	KVINNOR	MÄN	TOTALT
-49	6,8	2,7	4,1
50-	3,7	12,1	9,3
Samtliga	5,5	6,7	6,3

Av sjukfrånvaron utgör 62 (64) procent mer än 60 dagars sammanhängande frånvaro.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2008	2007
Löner och andra ersättningar	40 199	38 090
Sociala kostnader	16 546	17 186
- varav pensionskostnader	3 320	3 987

Av pensionskostnaderna avser 288 (296) tkr verkställande direktör.

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

	2008	2007
VD, styrelse, övriga förtroendevalda	1 554	1 409
Övriga anställda	38 645	36 681

Till VD har utgått lön på totalt 1 084 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**

	2008	2007
Ränteintäkter	712	872
Övriga finansiella intäkter	171	134

Summa ränteintäkter och liknande resultatposter **883** **1 006**

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

	2008	2007
Räntekostnader fastighetslån	-88 249	-75 761
Medlemsräntor	-2 757	-1 867
Övriga finansiella kostnader	-79	-126

Summa räntekostnader och liknande resultatposter **-91 085** **-77 754**

Intäkter och kostnader hänförliga till ränteswapar nettoredovisas under räntekostnader.

NOT 10**BYGGNADER OCH MARK**

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	3 813 343	3 811 043
Årets investering	538	965
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	47 134	1 335

Utgående anskaffningsvärde **3 861 015** **3 813 343**

Ingående avskrivningar	-590 570	-534 412
Årets avskrivning	-60 975	-56 158

Utgående ackumulerade avskrivningar **-651 545** **-590 570**

Summa utgående bokfört värde **3 209 470** **3 222 773**
 - varav byggnad 3 091 775 3 105 078
 - varav mark 117 695 117 695

Taxeringsvärden

Byggnader	3 877 599	3 766 286
Mark	2 752 489	2 728 019
- varav tomträtter och arrenden	1 709 246	1 698 052

Taxeringsvärde, totalt **6 630 088** **6 494 305**

NOT 11**PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER**

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	268 531	111 748
Under året nedlagda kostnader	251 363	159 083
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-47 134	-2 300

Utgående anskaffningsvärde **472 760** **268 531**

Utgående bokfört värde **472 760** **268 531**

Pågående ny- och ombyggnadsarbeten per fastighet

Kappseglingen	308 204	229 906
Ugglan	76 937	7 560
Marviken	47 984	2 458
Agendan	11 822	2 185
Kärrtorp stamreovering	9 597	
Idö-Väldö stamreovering		12 968
Övriga fastigheter	18 216	13 454

Summa pågående ny- och ombyggnadsarbeten **472 760** **268 531**

NOT 12**INVENTARIER**

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	30 680	30 899
Årets inköp	2 510	1 913
Försäljningar och utrangeringar	-2 468	-2 132

Utgående anskaffningsvärden **30 722** **30 680**

Ingående avskrivningar	-25 985	-25 545
Försäljningar och utrangeringar	2 389	1 847
Årets avskrivning	-2 251	-2 287

Utgående ackumulerade avskrivningar **-25 847** **-25 985**

Utgående bokfört värde **4 875** **4 695**

NOT 13**AKTIER OCH ANDELAR**

	2008	2007
HBV 4 andelar	40	40
SABO Byggnadsförsäkrings AB 90 st aktier à nom 1 000 kr	90	90

Andelar **130** **130**

NOT 14**LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	953	1 007
Årets förändring	-67	-54

Utgående bokfört värde **886** **953**

NOT 15**ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2008	2007
Kundfordringar	555	238
Medlemmars utträdeslån	9 104	9 582
Moms kommande kvartal	1 183	1 021
Skattefordran		867
Övriga kortfristiga fordringar	1 115	589

Summa övriga fordringar **11 957** **12 297**

NOT 16**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2008	2007
Räntebidrag	597	635
Försäkringskostnader	2 955	2 925
Tomträttsavgälder	6 090	5 805
Övrigt	1 138	850

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **10 780** **10 215**

NOT 17

EGET KAPITAL	Medlemsinsats	Upplåtelseinsats	Reservfond	Dispositionsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	624 840	139 795	45 746	446 641	60 754
Medlemmars insatssparande	18 098	3 804			
Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till reservfond			3 038		-3 038
Avsättning till dispositionsfond				56 236	-56 236
Utdelning					-1 480
Årets resultat					52 699
Belopp vid årets utgång	642 938	143 599	48 784	502 877	52 699

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 158 626 (149 858) tkr.

NOT 18

MEDLEMMARS MEDEL	2008	2007
Medlemmars medel motsvaras av det sparande som överstiger erforderlig medlemsinsats. Beloppen är fritt disponibla för respektive medlem.	86 800	84 192

NOT 19

LÅNGFRISTIGA SKULDER	2008	2007
Kontokrediter		
Beviljad kreditlimit	200 000	170 000
Outnyttjad del	-77 917	-170 000
Utnyttjat kreditbelopp	122 083	0
Fastighetslån från kreditinstitut		
Förfallotidpunkt 1–5 år från balansdag	1 606 404	1 385 533
Förfallotidpunkt >5 år från balansdag	405 066	625 936
Summa fastighetslån från kreditinstitut	2 011 470	2 011 469

Avtal om ränteswapar till ett nominellt belopp om 1 700 000 tkr förelåg på balansdagen. Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -64 510 (19 903) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

NOT 20

ÖVRIGA SKULDER	2008	2007
Momsskuld	2 184	1 947
Lägenhetsfond >15 år	3 620	3 309
Skatteskuld	452	
Övrigt	2 828	2 514
Summa övriga skulder	9 084	7 770

NOT 21

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2008	2007
Semesterlöneskuld	4 599	4 897
Sociala avgifter	2 603	2 664
Räntekostnader	17 179	20 151
Förskottsbetalda hyror	42 538	37 568
Vatten	258	1 324
Övriga upplupna kostnader	7 167	5 744
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 344	72 348

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 ska *kostnadsföras* 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. SKBs stadgar och lagen om ekonomiska föreningar sätter ramarna för hur detta får ske. En viss del ska 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 insatsmission.

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 hyr 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 få hyra en SKB-lägenhet ska en upplåtelseinsats betalas. Beloppets storlek varierar beroende på dels lägenhetens storlek, dels produktionsåret. För dem som under 2008 flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 249 kronor per kvadratmeter. I lägenheter byggda från och med år 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 2008 var räntan på medlemmars medel 3 procent under första halvåret och 3,5 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 2008 låg på 4 procent första halvåret och 4,5 procent under andra, föreslås stämman besluta om utdelning för 2008.

FEMÅRSÖVERSIKT

Resultaträkning, mkr

	2008	2007	2006	2005	2004
Hysesintäkter	507,3	485,3	469,1	456,4	443,8
Övriga intäkter	19,4	19,9	20,0	19,3	18,1
Nettoomsättning	526,8	505,1	489,1	475,6	461,9
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-190,8	-181,4	-178,0	-174,8	-175,2
Underhållskostnader	-70,8	-64,2	-55,5	-54,5	-52,7
Tomträttsavgälder	-23,6	-20,1	-18,9	-18,0	-17,2
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-11,3	-20,1	-23,9	-22,2	-22,4
Driftnetto	230,2	219,3	212,7	206,3	194,4
Fastighetsavskrivningar	-61,0	-56,2	-52,8	-50,5	-41,4
Bruttoresultat	169,2	163,2	159,9	155,7	153,0
Central administration och medlemservice	-29,9	-30,0	-31,0	-27,3	-26,1
Rörelseresultat	139,3	133,2	129,0	128,4	126,9
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,9	1,0	1,0	0,8	1,0
Räntebidrag	3,6	4,3	5,8	5,3	4,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-91,1	-77,8	-68,1	-71,2	-92,5
Årets resultat	52,7	60,8	67,7	63,3	40,2

Balansräkning, mkr

Anläggningstillgångar	3 688,1	3 497,1	3 394,9	3 246,9	3 106,6
Omsättningstillgångar	45,8	48,4	74,3	35,9	41,5
Summa tillgångar	3 733,9	3 545,5	3 469,2	3 282,8	3 148,1
Eget kapital	1 390,9	1 317,8	1 200,5	1 076,5	960,0
Medlemmars medel	86,8	84,2	83,3	83,4	84,5
Långfristiga skulder	2 133,6	2 011,5	2 035,4	1 996,2	1 984,9
Kortfristiga skulder	122,7	132,1	150,0	126,8	118,7
Summa skulder och eget kapital	3 733,9	3 545,5	3 469,2	3 282,8	3 148,1
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	484 310	484 310	474 471	459 033	458 898
Yta lokaler per 31 december, kvm	45 372	45 372	44 048	43 175	42 840
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	3 209,5	3 222,8	3 276,6	3 006,2	3 054,2
Fastighetslån, exklusive kontokredit	2 011,5	2 011,5	2 004,3	1 996,2	1 984,9
Avskrivningar totalt, mkr	63,2	58,4	55,2	52,6	43,5

Nyckeltal

	2008	2007	2006	2005	2004	
Lönsamhet						
1	Fastigheternas direktavkastning, %	7,2	6,7	6,8	6,8	6,5
2	Avkastning på totalt kapital, %	4,0	3,9	4,0	4,2	4,2
3	Avkastning på eget kapital, %	3,9	4,8	5,9	6,2	4,4
Kapital och finansiering						
4	Soliditet, %	37,3	37,2	34,6	32,8	30,5
5	Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	63	62	61	66	64
	Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier, mkr	254	161	203	193	98
Riskbedömning						
6 a	Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,8	2,0	1,9	1,4
6 b	Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,5	2,8	2,6	1,9
7	Räntebidragsexponering, %	0,7	0,9	1,2	1,1	1,0
Förvaltning						
8	Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,0	0,1	0,2	0,2	0,2
9	Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	2,0	2,9	1,8	3,3	5,3
10	Hyra bostäder kr/kvm	960	934	910	910	887
11	Underhållskostnader, kr/kvm	134	121	107	109	105
11	Driftkostnader, kr/kvm	360	343	343	348	349
11	Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	417	399	403	402	401
11	Driftnetto, kr/kvm	435	414	410	411	387
11	Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	441	422	422	421	397
Personal						
	Medelantal anställda	119	113	116	117	118
	Personalomsättning, %	7	9	8	7	7
	Sjukfrånvaron, %	6,3	5,4	6,0	5,0	6,0
Övriga uppgifter						
	Boende medlemmar	6 884	6 897	6 789	6 540	6 526
	Köande medlemmar	74 736	74 284	73 577	72 481	71 197
	Totalt antal medlemmar	81 620	81 181	80 269	79 021	77 723
	Årsavgift per huvudmedlem, kr	250	250	250	250	250
	Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125	125	125	125
	Antal lägenheter	6 976	6 976	6 853	6 637	6 635
	Omflyttning, % av antal lgh	15	13	13	12	13
	Lägenhetsbyten totalt	47	42	61	45	71
	därav externt	25	26	39	23	40
	därav internt	22	16	22	22	31

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.
- Hysesbortfall för bostäder i procent av total debiterad hyra.
- Hysesbortfall för lokaler i procent av total debiterad hyra.
- Genomsnittlig bostadshyra exklusive nyinflyttade fastigheter.
- Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrningsbar bostads- och lokalyta.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att vinstutdelning äger rum med 7 711 144 kronor, samt att 2 634 947 kronor avsättes till reservfonden och 42 352 854 kronor till dispositionsfonden.

Stockholm den 2 mars 2009



Göran Längsved
ordförande



Björn Lindstaf



Gun Sandquist
vice ordförande



Håkan Rugeland



Staffan Elmgren



Mats Jönsson



Linda Kyning



Fredrik Carlsson



Susanne Schüberg

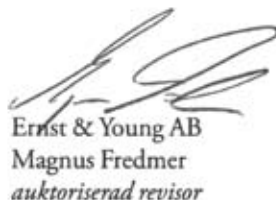


Henrik Bromfält
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 5 mars 2009.



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 2008. 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 revisionssed 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 ersättnings-

skyldig 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 34 har vi granskat föreningens försäkringskydd och funnit försäkringskyddet tillfredsställande. Vidare i enlighet med paragraf 34 får vi som vår mening uttala, att de arvoden och övriga ersättningar, som utgått till styrelsen, hyresutskottet, valberedningen samt till fullmäktige varit skäligen. 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 5 mars 2009



Ann Broström



Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



Hans Nörd



ROGER TIERNSTRÖM

Hyresutskottet, nedan kallat HUS, har under året haft tio protokollförda sammanträden. Därutöver har ett antal informella kontakter tagits mellan företagsledningen och utskottet. Diskussionen om hyres-sättningsprinciperna har fortsatt och den utvärderingsgrupp som tillsattes har lämnat sin rapport till fullmäktige. Rapporten diskuterades på fullmäktigedagen den 22 november. HUS var representerat med två ledamöter i utvärderingsgruppen.

HUS har fortlöpande diskuterat hyror och insatser i föreningen. Ett antal medlemmar har kontaktat utskottet med varierande frågor kring hyrorna. Frågor kring nyproduktion och dess kostnader, har också intresserat ett antal medlemmar.

HUS har på eget initiativ diskuterat hyressättningen med och i enskilda kvarter, denna inbjudan till kommunikation i kvarteren föll dock inte särskilt väl ut. Endast områdena, Hässelby, Östermalm/Gärdet, Vasastan och Norrmalm visade intresse för möten med HUS. Kommunikationen mellan medlemmar och utskottet har inte varit lika intensiv som tidigare år. HUS välkomnar ett ökat engagemang från medlemmarna.

HUS har diskuterat med styrelsen kring bosparande nivåer och medlemsavgifter för köande, med avseende på den stora investeringsportfölj SKB har arbetat upp och hur den ska finansieras.

HUS har deltagit i och/eller behandlat

- Hyressamråd för nyproduktion i Årsta, Abrahamsberg och Sundbyberg
- Motioner som rör hyressättning inför föreningsstämman 2008
- Styrelseinternat 16–17 oktober 2008
- Budgetgenomgång inför hyressamrådet i november/december
- Självförvaltning i fyrfamiljsvillor

Årets hyressamråd ägde rum i en turbulent ekonomisk samhällskris vilket försvårade samrådets arbete, med avseende på de ekonomiska förutsättningarna för 2009. Hyrorna differentierades i likhet med tidigare år så att innerstadslägenheterna fick en något högre höjning än ytterstaden. Detta grundar sig bland annat på kötiderna, intresseanmälningar vid uthyrning, geografiska läget och existerande hyresnivåer. Årets hyreshöjning blev i genomsnitt 2,5 procent.

Tor-Björn Willberg
Ordförande i hyresutskottet

KARTA ÖVER SKBs FASTIGHETER

○ SKBs FASTIGHETER ○ PÅGÅENDE PROJEKT



FASTIGHETS BETECKNINGAR OCH ADRESSER

Innerstaden

Vasastaden

Motorn 5	Västeråsgatan 2
Motorn 6	Västeråsgatan 4, Västmannagatan 96
Motorn 1	Västmannagatan 98 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 10A-F
Bälgen 7	S:t Eriksgatan 128 A-B
Bälgen 8	S:t Eriksgatan 130 A-C
Åssjan 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 Ångströmngatan 1-7 Inedalsgatan 24

Köksfläkten 2	Primusgatan 57-59 och 65-67
Basaren 1	Hantverkargatan 71-73 (lokaler) Baltzar von Platens gata 12 (lokaler)

Norra Djurgården

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

Ladugårdsgärdet

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

Södermalm

Ryssjan 13	Metargatan 16-24
Ryssjan 15	Metargatan 26-36 Notvarpsgränd 1-3 Blecktornsstigen 22-26
Ryssjan 16	Blecktornsstigen 18-20
Kartan 2	Råggatan 1-3
Kartan 1	Havregatan 2-4
Skalan 1	Råggatan 2-4 Ringvägen 93
Rågen 1	Ringvägen 76-78
Axet 1	Ringvägen 72-74
Riset 6	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 (daghem)
Bondesonen Större 22	Renstiernas gata 36-40 Nytorget 11
Mjärden 2	Mjårdgränd 1-3 Tullgårdsgatan 24-36

Hammarby Sjöstad

Maltet 1	Hammarby Allé 80-92 Maltgatan 1-13 Korphoppsgatan 1-9
Kappseglingen 1	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 (huvudkontor m m)
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
Skogsalmén 2	Granskogsvägen 4-50
Hässelby Villast, 19:6	Granskogsvägen 2 (parkering)
Kärrliljan 2	Älvdalsvägen 4-18
Kärrliljan 3	Älvdalsvägen 20-40
Bergsglimmen 1	Älvdalsvägen 1-5 (parkeringshus, värmecentral)
Bäggången 2	Astrakängsgatan 9-15
Ängshavren 6	Ängshavrebacken 4-6
Vinsta 9:4	Packstensgränd 19 (verkstad, förråd)

Söderort

Årsta

Tämnaren 1	Erkensskroken 2-10
Tämnaren 2	Erkensskroken 12-18
Tämnaren 3	Erkensskroken 20-24
Tämnaren 5	Erkensskroken 26-30
Erken 1	Erkensskroken 17-19
Erken 2	Erkensskroken 21-23
Erken 3	Erkensskroken 25-27
Ekoln 2	Erkensskroken 1-11
Ekoln 1	Erkensskroken 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

Kärtrorp

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

Gröndal

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

Farsta

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

Fruängen

Filthatten 1	Elsa Borgs gata 2-8,
	Fruängsgatan 1-35
Städrocken 3	Agnes Lagerstedts gata 2-6,
	Fruängsgatan 6-12,
	Fredrika Bremers gata 62-64
Kraghandsken 4	Jenny Linds gata 20-30

Bredäng

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

Vårberg

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

Övriga kommuner

Botkyrka

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

Tyresö

Gulmäran 1	Lupigränd 1-29 och 2-20
------------	-------------------------

FASTIGHETSFÖRTECKNING



Grundläggaren, Vasastaden



Träslottet, Kungsholmen



Stångkusken, Gärdet



Kartan-Skalan, Södermalm



Maltet, Hammarby Sjöstad

Hyresnivå 2009-01-01

Bostäder

Lägenhetsspecifikation

	Antal	Hyra/kvm	Total yta	- 1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Innerstaden								
Vasastaden								
Motorn-Vingen-Bälgen	287	906	18 784	75	112	71	27	2
Ässjan	46	919	2 358	26	20			
Munin	60	968	3 253	32	22	3	2	1
Vale	39	939	2 588	13	13	12		1
Glöden	164	975	8 241	100	51	11	2	
Grundläggaren	80	1 016	6 724		24	24	24	8
Kungsholmen/Lilla Essingen								
Segelbåten	48	851	3 559	9	6	24	9	
Bergsfallet	37	979	2 071	21	13	2	1	
Göken	138	1 043	6 463	96	29	11	1	1
Träslottet	145	986	7 711	102	32	2	9	
Kartagos Backe	94	1 031	5 422	48	40	3	3	
Mälarpirater	141	1 087	6 573	112	27	2		
Solsången	128	1 049	6 394	92	36			
Signallyktan	78	1 041	4 209	6	60	12		
Pärönträdet	29	906	2 367	3	10	10	2	4
Tegelprämen	120	1 422	9 733	10	36	50	20	4
Basaren								
Köksfläkten	81	1 523	6 257	10	20	15	34	2
Ladugårdsgärdet								
Stångkusken	137	926	10 954	19	52	57	2	7
Kampementsbacken	160	894	14 351		32	81	31	16
Norra Djurgården								
Brunbåret	132	1 165	12 123	2	51	22	41	16
Södermalm								
Ryssjan 13	48	877	2 637	24	18	6		
Ryssjan 15, 16	160	953	7 609	134	25	1		
Kartan-Skalan	204	1 043	9 509	164	33	6	1	
Rågen-Axet	116	1 031	6 334	48	48	20		
Riset	14	1 012	995		2	12		
Kroken	57	898	4 084	5	11	30	11	
Bjälken	78	933	5 585	18	12	34	11	3
Timmermannen 14	19	974	1 261		12	7		
Timmermannen 10, 26	39	1 002	3 411		11	14	14	
Täppan	50	1 010	4 156		17	14	18	1
Bondesonen Större 20, 22	43	1 115	3 786	1	12	17	9	4
Mjärden	152	1 206	12 046	2	44	68	30	8
Hammarby Sjöstad								
Maltet	216	1 343	15 438	2	99	62	51	2
Kappseglingen*	123	1 462	10 057		46	36	35	6

Lokaler

Antal	Tot yta	Garage Antal	P-pl Antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Ombygg- nadsår	Anskaffningsvärde mark*** byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	
92	2 451			1917–25	1977–81	12 266	45 995	37 476	307 679
8	619			1925	1984–85	4 263	7 835	9 470	42 617
3	55	8		1926	1985–86	7 067	17 791	20 841	54 305
3	126			1926	1986–87	3 250	15 256	15 130	42 400
22	1 210			1927–28	1984–86	9 875	34 011	34 310	138 190
9	1 130	58		1981–83			52 438	40 151	130 800
17	311			1919–21	1975–77	1 740	6 494	4 889	51 483
3	22			1928	1989–90	2 750	18 199	16 748	33 200
13	845			1930	1988–89	9 362	54 734	53 015	116 880
16	544			1931–32	1986–87	7 334	47 018	44 547	118 484
6	189		5	1933	1993	4 748	37 838	35 532	91 000
15	742			1935–36	1991–92	7 286	51 142	45 748	110 759
10	543			1937–38	1995	9 793	22 768	27 196	100 292
10	281		4	1943–44	1996	1 065	23 619	20 198	64 126
1	2			1932/1982	1987–88	2 997	16 021	14 690	36 200
10	209	47		1996–97			139 350	119 866	209 754
19	2 325			1934/1988	1994		27 677	10 906	30 800
10	688	34	8	2004			130 439	121 662	140 858
24	1 438			1950–52	1997	3 819	48 709	43 011	204 238
18	1 225	53	72	1961–63			27 706	20 622	245 867
14	335	59		1990–92			181 107	152 735	235 005
10	277	7		1927	1974–75	1 019	4 424	3 500	40 614
19	745		1	1927–29	1983–85	6 360	25 955	24 058	119 831
10	481			1931–33	1988–90	10 264	75 376	69 263	162 276
12	871			1938–39	1992–94	5 713	47 089	43 853	112 793
1	9			1970–71			6 871	5 783	14 400
22	1 088	39		1971–73			13 000	8 631	70 877
14	826	53		1972–73			16 347	11 473	90 748
3	434			1883/1977	1982–83		8 554	5 533	21 371
5	90	21		1981			23 300	17 778	55 107
7	1 025	26		1982–83			34 937	25 295	78 400
10	840	15		1988–90			61 997	51 597	66 951
14	242	47		1993–94			138 976	117 128	230 947
8	763	88		2006			318 038	306 323	367 436
18	1 082	49		2007			308 204	302 919	246 320



Ässjan, Vasastaden



Göken, Kungsholmen



Brunbäret, Norra Djurgården



Riset, Södermalm



Kappseglingen,
Hammarby Sjöstad



Svetsaren, Bromma



Dyvinge, Tensta



Skogsalmen m fl, Hässelby



Idö-Väldö, Farsta



Skarpbrunna, Botkyrka

Hyresnivå 2009-01-01

Bostäder

Lägenhetsspecifikation

Antal Hyra/kvm Total yta – 1 rok 2 rok 3 rok 4 rok 5+ rok

Västerort

Bromma

Svetsaren	62	852	5 127	1	19	16	22	4
Markpundet	114	936	5 472		114			
Lästen	66	944	3 372		54	12		
Lillsjönäs 3, 4	111	1 084	9 775	5	39	18	26	23
Alligatorn	110	1 013	9 775	3	19	37	45	6
Sländtrissan	16	1 037	1 084		8	4	4	

Tensta/Husby/Spånga

Dyvinge	110	740	9 164		26	66	18	
Järinge	66	742	5 523	3	18	21	21	3
Drevinge-Bälinge	147	747	12 165		36	81	24	6
Dovre	173	898	15 459	20	58	20	52	23
Hans-Hjälmsvid	8	1 031	542		4	2	2	

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	
Vinsta 9:4								

Söderort

Årsta

Tämnaren, Erken, Ekoln	188	997	10 193	44	124	20		
Tisaren	39	1 078	3 531		11	14	11	3

Björkhagen

Björkhagen	152	1 006	9 670	3	86	39	24	
------------	-----	-------	-------	---	----	----	----	--

Kärntorp**

Kärntorp**	155	806	9 412	20	68	54	13	
------------	-----	-----	-------	----	----	----	----	--

Gröndal

Gröndal	250	987	20 889	3	69	71	77	30
---------	-----	-----	--------	---	----	----	----	----

Farsta

Blidö 2	127	761	8 858	3	24	88	12	
Idö-Väldö	185	869	13 270	19	38	109	16	3
Blidö 3	39	1 029	3 217	3	13	8	13	2

Fruängen

Filthatten	164	895	10 058	32	78	45	6	3
Städrocken	71	1 005	5 690	10	23	15	23	
Kraghandsken	67	1 011	5 689	6	19	14	24	4

Bredäng

Bredäng	279	809	21 943	26	51	161	38	3
---------	-----	-----	--------	----	----	-----	----	---

Vårberg

Vårberg	164	768	12 911	11	35	77	35	6
---------	-----	-----	--------	----	----	----	----	---

Botkyrka

Skarpbrunna	153	769	10 490	9	49	79	12	4
-------------	-----	-----	--------	---	----	----	----	---

Tyresö

Gulmäran	59	1 253	4 799	4	8	16	16	15
----------	----	-------	-------	---	---	----	----	----

Summa	6 976	986	484 310	1 442	2 404	1 929	963	238
--------------	--------------	------------	----------------	--------------	--------------	--------------	------------	------------

Varav kategorilägenheter:

Hässelby, handikapplgh	7		577		5	2		
Hässelby, pensionärsgh	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				
Gulmäran gruppboende	6		340	2	4			
Summa	59		4 055	39	18	2		

Lokaler

Antal	Tot yta	Garage Antal	P-pl Antal	Byggnadsår/ Förvärsår	Ombygg- nadsår	Anskaffningsvärde mark***	byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
15	249	59	6	1978–79		4 659	20 241	17 885	59 945
16	268	9		1939–43	1998		33 072	27 727	66 632
11	165		4	1942–43	1998		31 822	27 080	40 786
37	7 043	40	104	1990–92			308 709	258 372	210 123
16	761	33	53	1987–88			98 230	81 663	125 866
			14	1988			12 699	10 647	14 478
28	649		83	1968–69			21 030	15 767	40 674
21	546		57	1968–69			10 427	7 466	25 063
19	336	2	115	1969–70			21 181	14 887	54 310
25	1 607	64	63	1988–90			189 965	158 181	150 436
			8	1988			6 349	5 324	5 495
23	1 717	49	159	1982–85			174 490	142 137	216 426
			8	1988			6 349	5 324	5 464
8	468		3	1958/2000	2001		135 820	122 831	63 421
2	750			1963		arrende	140		1 398
18	333	3	30	1945–47	1999–2000		106 921	89 320	123 903
6	95		24	1991–92			53 139	44 763	46 800
23	839	19	33	1947–49	2002		69 279	59 862	116 032
36	898	9	10	1950–52			13 057	7 866	92 856
16	760	77	7	1983–85			157 910	128 165	241 727
6	176	22	28	1958–59			12 494	8 759	64 385
18	577	20	102	1959–61			58 153	50 863	99 194
6	191	32	37	1991–92			60 498	50 770	32 313
23	561	18	59	1955–57	1996		37 651	30 671	96 256
18	207		47	1988–89			76 978	64 431	65 384
11	127		67	1989–91			64 034	53 823	66 304
30	1 046		254	1963–66			47 104	34 522	125 943
23	669	34	133	1966–68			27 161	19 227	71 975
12	210	6	219	1973–75			17 023	11 574	49 620
3	61		59	2002		2 065	80 247	76 164	45 598
946	45 372	1 100	1 876			117 695	4 041 385	3 507 955	6 601 815

*Totalt anskaffningsvärde är 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.



Sländtrissan, Bromma



Hans-Hjälmsvid, Spånga



Kärrtorp



Filthatten, Fruängen



Gulmäran, Tyresö

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	Göran Hjelm
Ässjan	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	Inger Östman
Solsången	128	Katarina Staaf	Aina Rosenius
Markpundet	114	Inga-Britt Carakitsos	Eva Billeryd
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Marie Nedinge
Signallyktan	78	Eva Knutsson	Gun-Britt Rydgren
Stångkusken	137	Hans Söderlundh	Carl-Erik Stawström
Kampementsbacken	160	Eila Friberg	Mikael Möller
Dyvinge	108	Monika Mattsson	-
Järinge	66	Dag Holmberg	Werner Schaden
Drevinge	147	Birgit Thorstein Jacobsson	Lina Christensson
Grundläggaren	80	Anders Syrén	Sten Haase
Hässelby	290	Donald Monvall Holger Ekström	Katarina Dahlin -
Alligatorn	110	Peter Knutsson	Liselotte Jenneholm
Fyrfamiljsvillor	32	Kristina Hanström	Maria Goude
Dovre	163	Victor Durán	Kai Ulfstedt Jäkel
Lillsjönäs	105	Åsa Enroth	Marit Dravnieks
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Susanne Pettersson
Tegelprämen	114	Inger Larsson	Yvonne Sundström
Båggången	120	Mattias Ahlqvist	-
Köksfläkten	81	Anders Hansén	-

Södra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämman 2010

Ryssjan	208	Maria Winberg Ann Eriksson	Annika Widmark Ann-Louise Nilsson
Kartan-Skalen	204	Hans G Johansson Lars Ingvald	Berit Rylander Marianne Palmér
Rågen-Axet	116	Christer Liljegren	Jan Eriksson
Årsta	227	Ann-Christine Nilsson Christer Eklund	Helena Norell Göran Westerberg
Björkhagen	152	Anne-Charlotte Franzén-Edgren	Christer Behnke
Kärrtorp	155	Bo-Inge Sandegarn	Inga Nilsson
Filthatten	164	Maj-Britt Bothén	Maud Eberson
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
Skarpbrunna	153	Gunnel Widlund	Annelie Renström
Timmermannen	58	Lolita Ray	Rita Holm
Täppan	50	Maj-Britt Westford	Inger Sävelid
Gröndal	250	Christina Svenling-Adriansson Eva Edling	Göran Arnell Lars Edwards
Städrocken-Kraghandsken	127	Anette Elghorn	Birgit Carlsson
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Mjärden	152	Göran Johansson	Agneta Sundberg
Gulmåran	53	Carl-Eric Nyberg	-
Maltet	216	Mats Olsson Ulla Sjö Dahl	Hardy Holmberg Roger Malmström
Kappseglingen	123	Birgitta Larsson	Maria Svalfors

* Förvaltningsenheter med fler än 200 lägenheter har två fullmäktigeledamöter och två suppleanter

FULLMÄKTIGE FÖR KÖANDE MEDLEMMAR

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 Lundberg
Kjell Jakobsson
Michael Wussow
Ingemar Åblom
Håkan Nord
Klas Alm
Bengt-Göran Löwenthal
AnnChristin Fredriksson
Anders Barkå
Agneta Cornelius

Ledamöter

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
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
Meta Majlund

Suppleanter

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 Ossmer Olofsson
Kerstin Wellton
Andreas Bergsten
Anders Lorentzon
vakant
vakant

Fullmäktige för boende 62
Fullmäktige för köande 40
Totalt antal fullmäktige 102

VALBEREDNING

Vald till och med föreningsstämman 2009

boende ledamöter

Hans Söderlundh, ordförande
Maud Lindgren, sekreterare

boende suppleanter

Dag Holmberg
Christina Svenling-Adriansson
Lars Cederholm

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, vice ordf
Mattias Ahlqvist

boende suppleant

Eila Friberg

köande ledamot

Teresa Melin

köande suppleant

Edvin Incitis

Valda till och med föreningsstämman 2010

boende ledamöter

Jonas Gustavsson, sekreterare
Anne-Charlotte Franzén-Edgren

boende suppleanter

Christer Eklund
Lars Lindholm

köande ledamot

Monica Hallberg

STYRELSE

Ledamöter

	<i>Vald till och med ordinarie stämma år</i>	<i>Utsedd av</i>
Göran Långsved, ordförande	2009	Fullmäktige
Gun Sandquist, vice ordförande	2010	Fullmäktige
Björn Lindstaf	2009	Fullmäktige
Håkan Rugeland	2010	Fullmäktige
Staffan Elmgren	2009	Fullmäktige
Mats Jönsson	2009	Fullmäktige
Linda Kynning	2010	Fullmäktige
Henrik Bromfält, verkställande direktör	–	
Fredrik Carlsson, arbetstagarrepr.	–	Fastighetsanställdas förbund
Susanne Schüberg, arbetstagarrepr.	–	Unionen

Suppleanter

Johan Ödmark	2009	Fullmäktige
Lars Carlsson	2010	Fullmäktige
Karin Oldegård Ljunggren	2010	Fullmäktige
Lena Sjörling Kron, arbetstagarrepr.	–	Fastighetsanställdas förbund
Birgitta Lundqvist, arbetstagarrepr.	–	Unionen



Göran Långsved
ordförande



Gun Sandquist
vice ordförande



Björn Lindstaf



Håkan Rugeland



Staffan Elmgren



Mats Jönsson



Linda Kynning



Henrik Bromfält
verkställande direktör



Fredrik Carlsson



Susanne Schüberg



Johan Ödmark



Lars Carlsson



Karin Oldegård Ljunggren



Lena Sjörling Kron



Birgitta Lundqvist

Styrelsens arbetsutskott

Gun Sandquist, ordförande
Håkan Rugeland, ledamot
Henrik Bromfält, verkställande direktör

REVISORER

	<i>Vald till och med ordinarie stämma år</i>	<i>Utsedd av</i>
<i>Ordinarie</i>		
Ernst & Young	2009	Fullmäktige
Ann Broström	2009	Fullmäktige
Hans Nord, Stockholms stad	–	Stadsbyggnadsnämnden

Suppleanter

Ernst & Young	2009	Fullmäktige
Martin Albrecht	2009	Fullmäktige

VERKSTÄLLANDE LEDNING

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



FOTON STURE EKENDAHN





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