





Kvarteret Marviken i Årsta.

ÅRSREDOVISNING 2009

STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING KOOPERATIV HYRESRÄTTSFÖRENING

(org nr 702001–1735)

Innehåll

Karta över SKBs fastigheter	2
Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening	3
Ordföranden har ordet	4
Verksamhetsidé, mål och strategier	5
Förvaltningsberättelse	7
Föreningsverksamhet	7
Marknad och uthyrning	10
Byggnadsverksamhet	13
Miljö	16
Fastighetsförvaltning	18
Organisation och medarbetare	20
Ekonomi och finans	22
Resultaträkning	26
Kommentarer till resultaträkningen	27
Balansräkning	28
Kommentarer till balansräkningen	28
Kassaflödesanalys	30
Kommentarer till kassaflödesanalysen	30
Noter	31
Tilläggsupplysningar	33
Begreppsförklaringar	34
Femårsöversikt	35
Förslag till disposition av årets resultat	37
Revisionsberättelse	38
Hyresutskottet	39
Fastighetsförteckning med ytor och hyror	40
Fastighetsbeteckningar och adresser	44
Fullmäktige, valberedning och hyresutskott	46
Styrelse, revisorer, verkställande ledning, m m	48

KARTA ÖVER SKBs FASTIGHETER

○ SKBs FASTIGHETER ○ PÅGÅENDE PROJEKT ○ PLANERADE PROJEKT



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 privatpersoner.

Vid årsskiftet 2009/2010 uppgick antalet medlemmar till 82 546.

Föreningen, som bildades 1916, äger och förvaltar 7 054 lägenheter. Lägenheterna upplåts med kooperativ hyresrätt – en specialform av hyresrätt. För att hyra en lägenhet hos SKB skall en insats/deposition erläggas, vilken återbetalas vid avflyttning. Lägenheterna kan inte köpas eller säljas.

Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 535 978 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 490 546 kvadratmeter bostäder och 45 432 kvadratmeter lokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad. En fastighet finns i Botkyrka kommun, en i Tyresö kommun och 2009 tillkom en fastighet i Sundbybergs kommun. Ungefär hälften av bostäderna finns i Stockholms innerstad och hälften i förorterna. Hälften finns norr om Slussen och hälften söder om.

SKB hade 122 anställda vid 2009 års utgång.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, mkr	547	527	505	489	476
Driftnetto, mkr	235	230	219	213	206
Årets resultat, mkr	65	53	61	68	63
Eget kapital, mkr	1 501	1 391	1 318	1 201	1 076
Balansomslutning, mkr	4 020	3 734	3 546	3 469	3 283
Investeringar, mkr	349	254	161	203	193
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	4,0	3,9	4,0	4,2
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,5	2,8	2,6
Synlig soliditet, %	37	37	37	35	33
Antalet anställda per 31/12	122	121	114	115	118
Antal medlemmar, 1000-tal	83	82	81	80	79
Antal lägenheter	7 054	6 976	6 976	6 853	6 637

År 2009 i korthet

- Nettoomsättning 547 mkr
- Årets resultat 65 mkr
- Balansomslutning 4 020 mkr
- Byggstart av 59 lägenheter i kvarteret Glottran (Årsta), 103 lägenheter i kvarteret Lustgården (Stadshagen) och 70 lägenheter i kvarteret Johannelund (Solna)
- Stamrenovering har slutförts i Kärrtorp och påbörjats i kvarteret Blidö 2 (Farsta)

Utblick år 2010

- Oförändrad hyra i SKBs fastigheter
- Byggstart för kvarteret Muraren i Täby (68 lägenheter)
- Slutförande av stamrenovering i kvarteret Blidö 2 i Farsta
- Påbörjande av stambyte i kvarteret Sigbardiorden i Bredäng

ORDFÖRÄNDEN HAR ORDET

I nledning av verksamhetsåret 2009 var mycket orolig. Turbulensen inom den globala finansmarknaden var total, vilket bland annat skapade stor osäkerhet på den svenska bostads- och fastighetsmarknaden. En viktig fråga för oss medlemmar i SKB var hur krisen skulle drabba föreningens ekonomi och verksamhet, nu och i framtiden. Skulle bankerna även fortsättningsvis betrakta SKB som en bra och solid kund, eller? Och vart skulle räntenivån ta vägen?

Nu när vi har facit i hand för året som gått kan vi konstatera att SKB klarat ekonomi och verksamhet på ett bra sätt och att nyproduktionen har kunnat fortsätta som planerat. Snarast är det så att den låga räntan och lägre byggkostnader har förbättrat villkoren för nyproduktionen. Och bankerna har ett orubbat förtroende för föreningen och dess verksamhet. SKBs ekonomi är robust.

Resultatet för 2009 uppgår till drygt 65 mkr och är i huvudsak en följd av den historiskt låga räntenivån. Mot bakgrund av föreningens goda ekonomi blir det heller ingen hyreshöjning 2010. Den positiva ekonomiska utvecklingen inom SKB under en följd av år innebär i sin tur att hyrorna har kunnat hållas oförändrade under sex av de senaste elva åren.

En viktig uppgift för föreningen är givetvis att tillgodose medlemmarnas behov av vettiga och bra bostäder. Vid årsskiftet 09/10 passerades gränsen 7 000 lägenheter. Nyproduktionen ligger på en försvarbar nivå och projekten genomförs som planerat. Under sommaren pågick samtidigt sex nybyggnadsprojekt; Marviken i Årsta (28 lägenheter), Uggjan i Sundbyberg (50 lägenheter), Agendan i Abrahamsberg (28 lägenheter), Lustgården på Kungsholmen (103 lägenheter), Johannelund i Frösunda, Solna (70 lägenheter) samt Glottran i Årsta (59 lägenheter). Det blir totalt 338 lägenheter. Projekteringen i kvarteret Muraren i Viggbyholm (Täby) har påbörjats med planerad byggstart sommaren 2010. I den nu aktuella projektportföljen finns cirka 600 lägenheter. En mycket viktig uppgift för styrelsen är att projektlistan fylls på kontinuerligt för att klara de framtida bostadsbehoven inom föreningen.

Även upprustningen av det något äldre beståndet har fortsatt. Stamrenoveringen i Kärrtorp (155 lägenheter) har avslutats. För närvarande pågår renoveringsarbeten i kv Blidö 2 i Farsta och i tur står Bredäng. Det är naturligtvis viktigt att



STURE EKENDAH

”SKB har klarat ekonomi och verksamhet på ett bra sätt och nyproduktionen har kunnat fortsätta som planerat”

en bra standard i lägenheterna upprätthålls, och att fastigheterna är i gott skick.

Efter noggranna analyser under en längre period har styrelsen och hyresutskottet kommit överens om en bredbandsutbyggnad i det äldre fastighetsbeståndet. Utbyggnaden beräknas påbörjas hösten 2010. I och med denna utbyggnad skapas total flexibilitet vid val av operatör. Investeringen är också angelägen för att skapa attraktiva lägenheter för framtida generationers boende inom föreningen.

En viktig händelse att uppmärksamma är föreningsstämmans beslut om föreningens riktlinjer för hyressättning, vilka i allt väsentligt följer tidigare system.

En betydelsefull plattform för föreningens verksamhet är en långsiktigt stabil ekonomi. Mot bland annat denna bakgrund har under året genomförts en översyn av bospär- och insatssystemet. I korthet innebär det framlagda förslaget att bospärgränsen höjs till 20 000 kronor och att insatserna i det äldre beståndet höjs från dagens 265 kronor/kvadratmeter till 530 kronor/kvadratmeter. Förslaget avses behandlas på stämman 2010.

Antalet medlemmar fortsätter att öka, och uppgick vid årsskiftet 2009/10 till 82 546. För 2009 är ökningen netto 926 medlemmar.

Miljöfrågorna blir allt mer betydelsefulla, vilket inom SKB bland annat kommer till uttryck i föreningens ambitiösa miljöplan. I den nya femåriga handlingsplanen sätts fokus framför allt på en minskad energiförbrukning. På energisidan är det stor skillnad mellan nya och gamla hus. Det kan nämnas att energiförbrukningen för värme och fastighetsel i kv Kappseglingen (inflyttning 2007) är 125 kWh/kvadratmeter jämfört med cirka 260 kWh/kvadratmeter i hus

byggda på 30- och 40-talen. Målet för kommande nyproduktion är 75 kWh/kvadratmeter (värme och fastighetsel).

En väl fungerande organisation förutsätter bland annat nöjda medarbetare. Enligt en under hösten genomförd medarbetarenkät trivs medarbetarna och ger SKB som arbetsgivare ett gott betyg.

Jag vill i detta sammanhang passa på att tacka alla de som på olika sätt varit engagerade i föreningens verksamhet under året. Det är många och fina insatser som bidragit till en fortsatt positiv utveckling av SKB.

Göran Långsved, styrelsens ordförande

VERKSAMHETSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

Verksamhetsidé

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

Långsiktiga mål (fem års sikt)

SKB är effektivt, välskött och stabilt

med detta menas att

- den synliga soliditeten är minst 30 procent
- avkastningen på totalt kapital är minst 4,0 procent
- kostnaderna för drift, underhåll och administration understiger SABO-snittet i regionen med minst 10 procent
- den justerade räntetäckningsgraden överstiger 1,9

SKB är en levande förening

med detta menas att

- nöjdhetsindex för hyresmedlemmar är högre än hos övriga bostadsföretag i Stockholm
- antalet föreningsmöten och deltagare är minst lika många som 2009
- inom varje kvarter finns ett kvartersråd med fungerande verksamhet

SKB bygger och förvaltar så att medlemmarna är nöjda

med detta menas att

- serviceindex är minst 85 (på en 100-gradig skala)
- 500 nya lägenheter har byggts
- energiförbrukningen för uppvärmning uppgår till högst 150 kWh/kvadratmeter
- energiförbrukningen för el uppgår till max 22 kWh/kvadratmeter
- den totala energiförbrukningen i nyproducerade bostäder uppgår till max 75 kWh/kvadratmeter

SKB har engagerad och kompetent personal

med detta menas att

- nöjdmedarbetarindex (%) uppgår till minst 75
- bemanningen samt medarbetarnas kompetens motsvarar organisationens krav
- sjukfrånvaron är max 5 procent

SKB förnyar och utvecklar verksamheten kontinuerligt

med detta menas att

- parallellt med den dagliga verksamheten arbetar SKB systematiskt med förnyelse- och utvecklingsprojekt för att förbättra medlems- och samhällsnyttan (minst 10 projekt)
- samtliga lägenheter har bredbandsuppkoppling via fiberkabel

Strategier/kännetecken

Strategierna för att uppnå målen är följande:

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

ROGER TJERNSTRÖM



Fullmäktigedagen den 21 november 2009.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001–1735) lämnar följande redogörelse för verksamheten 2009.

FÖRENINGSVERKSAMHET

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid årets slut 82 546. Av dessa var 6 945 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

Medlemsutbildning

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

En introduktionsträff för de som valts till nya förtroendeuppdrag anordnades i september. På träffen behandlades SKBs organisation, regelverket som styr verksamheten samt medlemsdemokratin. Medlemmar utan uppdrag i föreningen inbjöds i november till en informationsträff.

Vidare inbjöds under hösten mer erfarna förtroendevalda såväl från fullmäktige som från kvartersråden till en studiecirkel omfattande totalt fyra träffar. Deltagarna fick anmäla sig till varje enskilt kurstillfälle. Ett av kurstillfällena riktade sig främst till fullmäktige och ett annat främst till kvartersrådsledamöter. En återträff under våren 2010 är planerad.

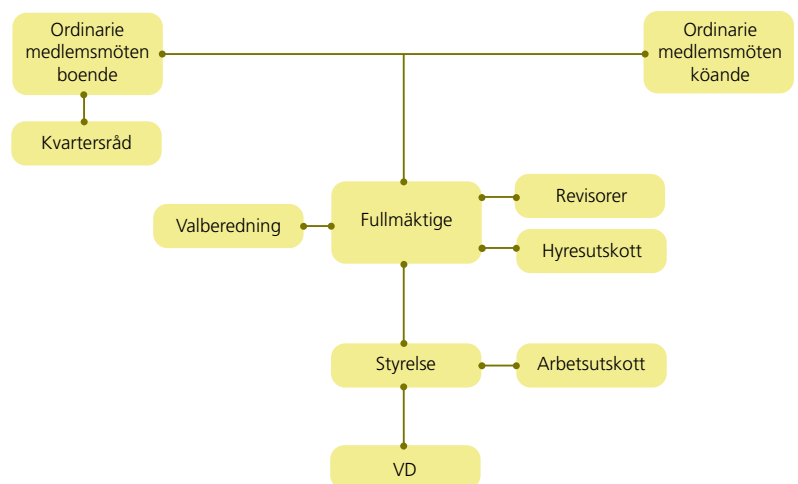
Under senhösten 2009 startades en föreläsningsserie för medlemmarna. Föreläsningarna är tänkta att återkomma vår och höst. Den första föreläsningen kretsade kring åren 1910–1935, den tid då SKB grundades. Föreläsare vid detta första tillfälle var arkitekturhistorikern Eva Eriksson.

Fullmäktige

Fullmäktige för de boende utses vid de ordinarie medlemsmötena i kvarteren. Fullmäktige för de köande utses vid köande medlemmars ordinarie medlemsmöte. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.

Under 2009 har SKBs fullmäktige bestått av 62 (62) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna samt 41 (40) ledamöter för de köande medlemmarna.

Organisation



Utökningen med en ledamot i de köandes representation är en följd av att antalet representanter för de boende ökades med en ledamot 2008 när kvarteret Kappseglingen tillkom.

Ordinarie föreningsstämma

2009 års ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj i Polstjärnan Lyrans lokaler. Vid föreningsstämman behandlades sedvanliga stämмоörenden, bland annat beslutades att årsavgiften för 2010 skall vara oförändrad, det vill säga 250 kronor för huvudmedlemmar och 125 kronor för familjemedlemmar.

Därutöver behandlades även styrelsens förslag till ändring av SKBs riktlinjer för hyressättning. Bakgrunden till detta var att det vid föreningsstämman 2003, då riktlinjer för SKBs hyressättning antogs, beslutades att en utvärdering skulle göras efter fem års tillämpning. En arbetsgrupp utsedd av SKBs styrelse och bestående av medlemmar från styrelse, hyresutskott och fullmäktige, lämnade i augusti 2008 en utredningsrapport "Utvärdering av SKBs riktlinjer för hyressättning". Rapportens

Vid föreningsstämman den 28 maj 2009 behandlades 56 motioner.



ROGER TJERNSTRÖM



ROGER TJERNSTRÖM

Föreningsstämman den 28 maj 2009.



STURE EKENDAHL

Konstnär Torgny Larsson har gjort en skulptur till kvarteret Kappseglingen.



STURE EKENDAHL

Inflyttning i kvarteret Ugglan i Sundbyberg.

Lördagen den 21 november hölls årets fullmäktigedag med ett hundratal närvarande.

slutsatser var att riktlinjerna har tillämpats på det sätt det avsågs när de antogs 2003. Efter debatt godkändes förslaget i sin helhet.

Motioner

Vid föreningsstämman behandlades 56 motioner. Liksom tidigare år förekom motioner om bland annat insatser vid flytt till mindre lägenhet, ägarlägenheter, SKBs hemsida, elektroniskt diskussionsforum, bredband. Vidare behandlades städning/behovstädning, kvalitetssäkring av felanmälanrutinerna, samt ett antal motioner kring kylar/frysar.

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag beträffande samtliga motioner förutom följande tre.

Motion 6 – Arbetsordning respektive mandatperiod för SKBs revisorer – stämman beslutade att bifalla ett modifierat förslag från ledamöter och suppleanter i valberedningen, om att de förtroendevalda revisorerna skall ta fram en arbetsordning som redovisas vid stämman 2010. Vidare bifölls motionärernas förslag att mandatperioden för de förtroendevalda revisorerna ändras

till två år, med växelvisa val vartannat år, vid nästa tillfälle då stadgarna ändras.

Motion 45 – Om ombyggnad/nybygge av kvarteret Basaren – stämman beslutade att bifalla motionen, det vill säga det preliminära nybyggnadsförslaget för kvarteret Basaren återförvisas till en ny utredning, samt att de boende i kvarteret Göken bereds möjlighet att ta del av och avge yttrande vid fortsatt planprocess och utställning.

Motion 48 – Uteplatser/terrasser i kvarteret Träslottet – stämman beslutade att bifalla motionärernas förslag om att utreda förutsättningarna för bygge av uteplatser/terrasser till vindslägenheterna i kvarteret Träslottet.

Fullmäktigedagen

Lördagen den 21 november hölls årets fullmäktigedag med ett hundratal närvarande, såväl fullmäktigeledamöter och suppleanter som representanter från SKBs styrelse, ledningsgrupp samt personal. Fullmäktigedagens huvudämne var förslaget till ändring av SKBs bospar- och insatssystem.

En arbetsgrupp bestående av medlemmar från fullmäktige, hyresutskott och sty-

relse samt tjänstemän utsågs hösten 2008 av SKBs styrelse. Gruppen har tagit fram ett förslag som presenterades vid årets fullmäktigedag. Efter presentationen vidtogs arbete och diskussioner i grupper, vilket resulterade i ett slutligt förslag som skall föreläggas fullmäktige vid föreningsstämman 2010.

Valberedningen

Valberedningen har haft 16 protokollförda sammanträden under sitt verksamhetsår (direkt efter ordinarie föreningsstämman 2008 intill ordinarie föreningsstämma 2009). Förutom beredningsarbetet inför valen på föreningsstämman, vilket innefattat intervjuer med 14 personer, har valberedningen även ansvarat för förslag rörande arvoderingen av de förtroendevalda efter de riktlinjer som slogs fast vid 2008 års föreningsstämma.

Revisorer

De förtroendevalda revisorerna har under hösten fullgjort uppdraget från föreningsstämman 2009 om att ta fram en arbetsordning.

Kvartersråden

I de nybyggda kvarteren Ugglan och Marviken bildades kvartersråd under hösten 2009. Vid årets slut fanns därmed 57 kvartersråd inom föreningen. I två kvarter finns kontaktpersoner i stället för kvartersråd.

Kvartersrådsträffarna 2009 ägde rum som brukligt i början av året. Vid träffarna informerades om frågor av intresse för kvartersrådets verksamhet, såsom förbättringar av verktygen på hemsidan och i kvartersrådspärmen för redovisning av kvartersrådets ekonomi, SKBs nya hemsida samt planerad medlemsutbildning.

Styrelsen

Styrelsen, som haft sju sammanträden under 2009, behandlar främst regelbundet återkommande frågor som ekonomi och byggande men även andra föreningsfrågor av vikt. Ett internat under hösten ägnades till exempel huvudsakligen åt övergripande ekonomi- och finansfrågor. Styrelsen företog även under året en studieresa till Oslo, där man bland annat träffade representanter för norsk bostadssektor.

Större styrelsefrågor under året har varit bland annat utvärderingen av SKBs

hyressättningsprinciper samt att ta fram förslag till ändring av SKBs bospar- och insatssystem, förvärv av bostadsprojekt i kvarteret Johannelund 1 i Solna samt beslut om totalentreprenör för byggprojektet i kvarteret Glottran i Årsta bestående av 59 lägenheter. Styrelsen har också under 2009 beslutat att successivt införa individuell elmätning i huvuddelen av de fastigheter där hushållsel idag ingår i hyran samt om uppförande av balkonger i kvarteret Göken på Kungsholmen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkar även i beredningsprocessen inför föreningsstämman, samt deltar på medlemsmöten och i olika referensgrupper. Delar av styrelsen har till exempel ingått i arbetsgruppen för översyn av bosparande och insatser. Arbetet har pågått större delen av verksamhetsåret och ett förslag till förändring av nuvarande system presenterades vid fullmäktigedagen i november. Förslaget diskuterades där i olika arbetsgrupper, vilket resulterade i en del mindre justeringar. Förslaget skall slutligen behandlas av föreningsstämman 2010.

Arbetsutskottet

Styrelsens arbetsutskott, som består av tre ledamöter, behandlar ärenden som överföring av medlemskap och hyresrätt, uteslutning, lägenhetsbyte, överklagande av besiktning med mera.

Arbetsutskottet har haft sex sammanträden under det gångna verksamhetsåret.

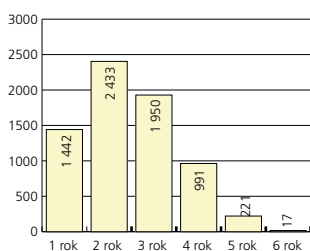


Föreningsstämman 2009.

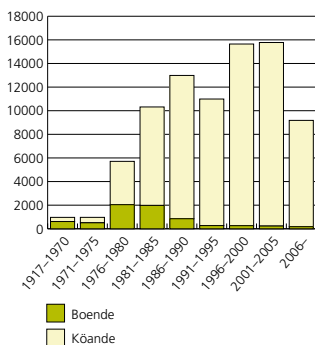


Fullmäktigedagen 2009.

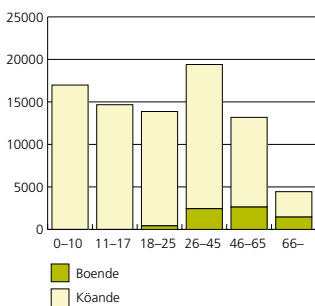
Lägenhetsstorlekar



Medlemmarnas turordning



Åldersfördelningen medlemmar



SKBs hemsida: www.skb.org.



SKB äger och förvaltar 7 054 bostadslägenheter i hus byggda från 1917 fram till idag. Under 2009 har det tillkommit två fastigheter, kvarteret Marviken i Årsta med 28 lägenheter samt kvarteret Ugglan i Sundbyberg med 50 lägenheter. Kötiden för att få en lägenhet i kvarteret Ugglan var 1976–1990 och för kvarteret Marviken 1974–1985.

Stockholm växer och befolkningen ökar för närvarande både i regionen och i staden. Stockholms stad räknar med att befolkningen stiger från dagens 825 000 till närmare en miljon invånare år 2030. Samtidigt prognostiseras en ökning av länets befolkning med uppemot en halv miljon invånare mellan åren 2005 och 2030.

Medlemsutveckling

Antalet medlemmar uppgick till 82 546 (81 620) vid årets slut. Under året ökade medlemsantalet med 926 (439). Inträderna var 2 312 (1 913) och utträdena 1 386 (1 474). Vid utgången av 2009 fanns 75 601 (74 736) köande medlemmar.

Kötiden för en lägenhet i innerstaden är fortfarande lång. Små lägenheter förutsätter något kortare kötid, till exempel från 1985 för 1 rok. För 3 rok eller större har det under 2009 krävts en kötid från 1976–1978.

I förorter pendlar kötiderna från 1975 till 2009. Variationen på kötiden mellan fastigheterna är stor, varför det rekommenderas att besöka SKBs hemsida där kötiderna för de fem senast uthyrd lägenheterna i varje fastighet finns redovisade.

Överenskommelse om hyrorna

Den 1 januari 2009 höjdes hyrorna med i genomsnitt 2,5 procent motsvarande cirka 11,6 mkr. Uttaget är liksom 2008 differentierat och uppgår till 9 kronor, 19 kronor, 24 kronor samt 29 kronor per kvadratmeter och år.

2010 sker ingen hyreshöjning då överenskommelsen mellan styrelsen och hyresutskottet resulterade i oförändrat hyresuttag.

Bostadsuthyrning

Vid utgången av 2009 fanns tre outhyrda lägenheter. Under året har 1 249 (1 040) lägenheter bytt hyresgäst, vilket motsvarar en omflyttning på 18 (15) procent av det totala bostadsbeståndet. Antalet byten uppgick till 35 (47), varav 18 (25) externa.

Interna omflyttningar omfattade 496 (323) lägenheter. Den 31 december 2009 var 108 (110) lägenheter uthyrda i andra hand. Under 2008 inrättade SKB en tjänst för att intensifiera arbetet mot otillåtet boende, vilket resulterat i att 51 (54) lägenheter återgått till föreningen 2009. Vid årets slut var 61 (62) lägenheter uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboende. I samband med stamrening i Farsta och Kärrtorp har 32 lägenheter tagits i anspråk för evakueringsbehov.

Bilplatser

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 119 (1 100). Av dessa var 59 (64) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 917 (1 876), varav 389 (362) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av de outhyrda parkeringsplatserna finns i förortsområdena.

Lokaler

SKBs sammanlagda uthyrningsbara lokalyta uppgår till 45 432 (45 372) kvadratmeter. De kommersiella lokalerna utgör 30 498 kvadratmeter och ger cirka 36,5 mkr i intäkt, motsvarande en genomsnittlig hyra om 1 200 kronor per kvadratmeter och år. Uthyrningsgraden har sjunkit något och var vid årsskiftet 98 procent, huvudsakligen beroende på att några lokalhyresgäster gått i konkurs under året.

En tydlig tendens är dock att rörligheten på lokalmarknaden har ökat.

Vid årsskiftet fanns tre lediga lokaler, två i Farsta och en på Södermalm.

Hemsidan

SKB lanserade i slutet på 2008 en ny hemsida. Under 2009 har 538 000 (530 000) inloggningar skett. Hemsidan är en viktig kanal för att förmedla lediga lägenheter till medlemmarna och sprida information, m m. En fortsatt utveckling sker 2010.





Första spadtaget i kvarteret Lustgården på Kungsholmen.

SKB äger och förvaltar för närvarande 7 054 bostäder, färdigställda under företagets nittiotre verksamhetsår. Det långsiktiga målet är att cirka 100 lägenheter skall tillkomma varje år.

Färdigställt 2009

Under 2009 har kvarteret *Marviken* i Årsta och kvarteret *Ugglan* i Sundbyberg färdigställts. Totalt har SKBs lägenhetsbestånd i och med dessa två projekt ökat med 78 lägenheter.

Byggstarter 2009 och pågående byggprojekt

I kvarteret *Agendan* pågår byggnadsarbeten över årsskiftet 09/10 för att möjliggöra en inflyttning i februari 2010. Kvarteret *Agendan*, som har samordnats med byggprojektet i kvarteret *Marviken* och som påbörjades 2008, ligger vid tunnelbanestationen i Abrahamsberg. Projektet innehåller ljusa genomgående lägenheter i en huskropp som väl ansluter till den kringliggande bostadsbebyggelsen från fyrtioalet. Huset består av tvåor, treor och fyror – totalt 28 lägenheter. Entréväningen består, förutom av nödvändiga bostadskomplement, även av några utyrningslokaler. Södergruppen Arkitekter AB har ritat projektet, som byggs på totalentreprenad av Byggpartner i Dalarna AB. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 74 mkr.

Under 2009 har SKB därutöver påbörjat entreprenadarbeten för tre projekt,

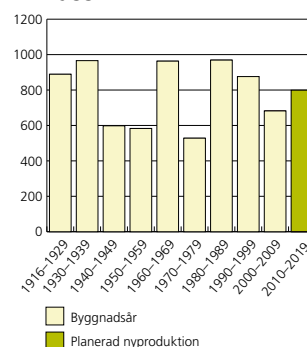
vilka kommer att färdigställas under 2010 och 2011.

Det första av dessa tre projekt är kvarteret *Johannelund* i Frösunda, Solna. Projektet har ritats av Aros Arkitekter AB och består av 70 lägenheter i ett lamellhus. Lägenhetsstorlekarna varierar från två rum och kök till fem rum och kök. Parkering sker i ett garage under huskroppen. Totalentreprenör för projektet är JM AB. Produktionskostnaden beräknas till 188 mkr.

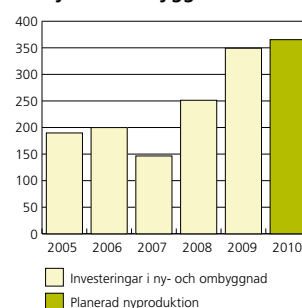
I kvarteret *Lustgården* i Stadshagen på Kungsholmen startade SKB tillsammans med JM AB mark- och exploateringsarbeten under hösten -08. I mitten av april igångsattes de egentliga byggnadsarbetena med Värmdö Byggentreprenader AB som totalentreprenör. Projektet innehåller 103 lägenheter fördelade på fyra trapphus kring en sluten innerstadsgård. Lägenhetsstorlekarna varierar från ettor till femmor. Under innergården byggs ett garage för 70 bilar. 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.

Det tredje projektet finns i Årsta, i kvarteret *Glottran*, där SKB övertagit och utvecklat en markanvisning som tidigare innehafts av PAR AB. Tomten har ett centralt läge i hörnet av Årstavägen och Åmänningevägen inte långt från SKBs bebyggelse på Erkenkroken. Första spadtaget tog i september och totalentreprenör

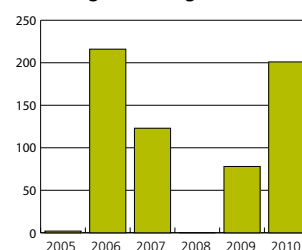
Lägenheternas byggnadsår



Investeringar i ny- och ombyggnad



Färdigställda lägenheter



Pågående och planerad produktion

Stadsdel	Kvarter	Antal lgh	Byggstart
Abrahamsberg	Agendan	28	2008
Årsta	Glottran	59	2009
Stadshagen	Lustgården	103	2009
Solna	Johannelund	70	2009
Täby	Muraren	68	2010
Mariehäll	Annedal	96	2012
Hjorthagen	Norra Djurgårdsstaden	95	2013
Kungsholmen	Basaren	50	2013
Nockeby	Åkeshov	100	2014
Södermalm	Persikan	130	2015
Totalt		799	



Kvarteret Lustgården.

JOHAN JÄRNING



Kvarteret Marviken i Årsta blev färdigställt under 2009.

Det långsiktiga målet är att cirka 100 lägenheter ska tillkomma varje år.

är Byggpartner i Dalarna AB. Projektet innehåller 59 lägenheter med varierande storlekar från små enpersonslägenheter till stora femrumslägenheter i två etage. Arkitekt för projektet är Nils Smedmark Arkitekter AB. Produktionskostnaden är budgeterad till 123 mkr.

Planerade byggstarter 2010

För SKBs markanvisning i kvarteret *Muraren* i Täby pågår projekteringsarbetet. Tomas Åsberg, ÅWL Arkitekter AB, är SKBs arkitekt. Bebyggelseförslaget innehåller 68 lägenheter med tillhörande ytparkering. Detaljplanen antogs av Täby kommuns fullmäktige under 2009 och SKB avser att starta projektet under våren 2010. Husen planeras för att bli SKBs första lågenergihus, det vill säga en energiförbrukning om maximalt 75 kWh/kvadratmeter totalt för uppvärmning och fastighetsel.

Nedlagt projekt 2009

Den planerade komplementbebyggelsen vid Kampementsbacken på Gärdet kommer

inte att utföras. Stockholms stadsbyggnadsnämnd lade ner projektet i juni med hänsyn till äldreboendet i kvarteret Rio.

Pågående detaljplanearbeten

Stockholms stad planerar att 2012 hålla en bostadsutställning i bostadsområdet Annedal i Mariehäll, där SKB erhållit en markanvisning innehållande preliminärt 96 lägenheter. Utbyggnaden av delar av området har startat. SKBs tomt ligger dock i en utbyggnadsetapp med planerad byggstart 2012. Ett förslag till bebyggelse för SKBs räkning har tagits fram av ÅWL Arkitekter AB.

Inom detaljplaneområdet Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen planeras för totalt cirka 2 000 bostäder, varav SKB erhållit en markanvisning för preliminärt 95 lägenheter. SKB har gett arkitekten Gert Wingårdh i uppdrag att ta fram ett förslag till bebyggelse. Planarbetet pågår och har tagit fart under 2009. Detaljplanen för SKBs planområde kommer att antas av Stockholms kommunfullmäktige under 2010. Områ-



ÅWL ARKITEKTER

Kvarteret Muraren i Täby.



Kvarteret Lustgården i Stadshagen.



Kvarteret Glottran i Årsta.



Kvarteret Johannelund i Solna.

det är stort och komplicerat med gemensam grundläggning och markförstärkning för hus och gator. Byggstart kan ske tidigast 2013.

Under året har detaljplanarbetet påbörjats för kvarteret *Basaren* som med en ny byggnad skulle kunna innehålla cirka 50 lägenheter under förutsättning att den befintliga byggnaden rivs. Planarbetet kommer förhoppningsvis att öka i tempo under 2010. Idén till bebyggelseplanering har tagits fram efter parallella uppdrag till tre olika arkitekter. Det bästa förslaget lämnades av Wingårdh Arkitektkontor AB. Detta förslag, som nu bearbetas, kommer att ligga till grund för det fortsatta detaljplanarbetet.

I slutet av 2008 erhöll SKB en markanvisning i stadsdelen Nockeby utmed Drottningholmsvägen. Projektet bedöms kunna inrymma 100–150 lägenheter. Planarbetet har inte påbörjats och kommer att ta tid då många frågor skall utredas. Byggstart planeras tidigast 2014.

I kvarteret *Persikan* på Södermalm plane-

rar Stockholms stad att riva SLs bussdepå för att bygga cirka 800 lägenheter med tillhörande garage. SKBs del av projektet har ett mycket bra läge i kvarteret och omfattar cirka 130 lägenheter. Detaljplanarbetet har påbörjats, men mycket återstår innan projektet kan bli verklighet. Byggstart kan eventuellt bli möjlig 2015. SKB har även här låtit tre olika arkitekter göra parallella skisser. Efter utvärdering har SKB anlitat Brunnberg & Forshed Arkitekter AB, vars förslag ligger till grund för SKBs fortsatta planering.

Ombyggnadsverksamhet

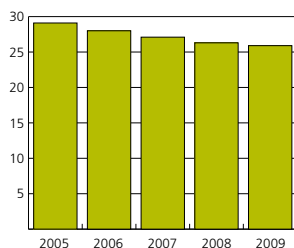
Ombyggnadsverksamheten med fokus på att byta stammar, bygga om badrum, förbättra ventilation och förnya elanläggningar har fortsatt under året. Projektet med 155 lägenheter i Kärrtorp, vilket startade 2008, har färdigställts. I november påbörjades ombyggnaden av 127 lägenheter i kvarteret Blidö 2 i Farsta. Totalentreprenör för projekten har varit och är M3 Bygg och Installationsgruppen AB.

Under 2009 har SKB påbörjat entreprenadarbeten för tre projekt där inflyttning kommer att ske 2010 och 2011.

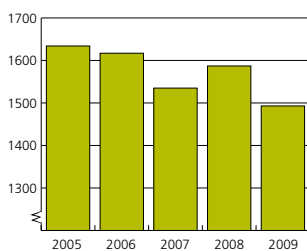


Kvarteret Agendan i Abrahamsberg.

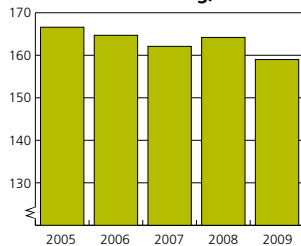
Elförbrukning, kWh/m²



Vattenförbrukning, liter/m²



Normalårskorrigerad värmeförbrukning, kWh/m²



Det är en stor utmaning att fortsätta SKBs goda miljöarbete nu när klimatfrågorna står i centrum.

SKBs miljöarbete under ett decennium

I över ett decennium har SKB arbetat med att minska sin miljöpåverkan. Redan 1996 beslutade SKBs styrelse att utifrån miljöambitionerna, som finns nedskrivna i miljöpolicy, arbeta strukturerat med att följa upp och minska miljöpåverkan från byggande och förvaltning. Detta arbete fördjupades under efterföljande år genom den miljöutredning som då togs fram. Med den som grund utarbetades de första delarna till det miljöledningssystem som sedan dess har utvecklats i takt med att dels SKB ställt högre miljökrav, dels av ett ökat engagemang i miljöfrågorna hos medlemmarna. Arbetet har hittills formulerats i tvååriga miljöplaner. Fortsättningsvis kommer SKB att arbeta med femåriga miljöplaner samt ettåriga miljöaktivitetsplaner för att säkerställa kontinuitet i miljöarbetet och för att tillräckliga resurser avsätts till detta.

Energi i förvaltningsbeståndet

Människans påverkan på växthuseffekten är viktig att begränsa. Som så många andra fastighetsägare arbetar SKB därför intensivt med att sänka miljöpåverkan från uppvärmning och elförbrukning. SKB har till exempel arbetat för att minska användningen av fossila bränslen och för att energieffektivisera tekniken i husen.

Arbetet startade i hus med hög energianvändning och åtgärder vidtas nu i prioriteringsordning genom hela fastighetsbeståndet. Samtliga oljeeldade fastigheter har anslutits till fjärrvärme där värmenätet möjliggjort det. Denna insats medför betydligt mindre koldioxidutsläpp per kilowattimme värme än vid oljeuppvärmning. Andra åtgärder har varit – och är – installation av värmepumpar samt modernisering av undercentraler med bättre och effektivare styrsystem, injustering av värmesystem, tilläggsisolering med mera.

För att minska energianvändningen av el har belysning i garage och trapphus satts över och bytts till mer energieffektiva armaturer och styrsystem. Dessa åtgärder sammanlagt har resulterat i en sänkning av energianvändningen för uppvärmning med 20 procent sedan 2002 (från 200 kWh/kvadratmeter till dagens 160 kWh/kvadratmeter) samt en minskning av elförbrukningen

med 19 procent (från 32 kWh/m² år 2003 till 26 kWh/kvm år 2009). SKBs fastigheter är alla energideklarerade.

Energi i nyproduktion

Samtliga nybyggen i SKBs regi underskriver Stockholms stads krav för hållbart byggande. De nya husen är välisolerade och har avancerad teknik för värmeåtervinning och styrning av uppvärmning och elförbrukning. Under 2011 görs även försök med debitering av varmvatten efter faktiskt förbrukning i kvarteret Glottran, som också förses med solfångare. Förhoppningen är att detta ska ge incitamentet för de boende att spara energi.

Under 2010 igångsätts bostadsprojektet i kvarteret Muraren 2 i Täby, vilket har högre miljöambitioner än hittills. Projektet ska följa de miljökrav som Stockholms stad ställer på byggherrar i Norra Djurgårdsstaden – ett miljöprofilområde med höga krav på energi, transporter, anpassningar till ett förändrat klimat, kretslopp och livsstilsfrågor. Utmaningen är att hitta lösningar som är driftsäkra samtidigt som de klarar de hårda miljökraven och inte blir för dyra vid inköp eller ger negativa upplevelser för de boende.

Även om energi just nu är den största miljöfrågan innebär inte detta att SKB har slutat arbeta med andra viktiga miljöaspekter. Arbetet pågår bland annat med att förbättra inomhusmiljö, avfallshantering, användande av kemikalier i förvaltning och byggande samt SKBs miljöpåverkan från transporter.

Inomhusmiljö

SKB har genomfört radonmätningar i samtliga fastigheter i enlighet med Stockholms stads krav. I de fall där halterna överstigit Socialstyrelsens riktvärde har lägenheterna radonsanerats. Alla bostadsområden har OVK-besiktigade ventilationssystem, där besiktningarna följer en lagstadgad plan. I en del fastigheter har besiktningen lett till att anläggningar renoverats eller byggts om för att gällande myndighetskrav skall uppfyllas.

Avfallshantering

I samtliga SKBs bostadsområden finns avfallssortering i återvinningsrum. Föreningen informerar om källsortering genom ett ambitiöst material i Bopärmen samt genom ”sopskolor” för de boende medlemmarna.



Hälften av SKBs fordon i dag är miljöbilar, varav åtta drivs med biogas.

Kemikalier i förvaltning och byggande

SKB använder miljödatabasen Byggvarubedömningen där flera tusen byggvaror är bedömda utifrån kemikalieinnehåll, miljöaspekter i produktion, distribution, byggskede och bruksskede samt avfallshantering och inomhusmiljöaspekter. Databasen används för att välja rätt varor ur ett miljöperspektiv – både för nybyggen och för fastighetsförvaltning. SKB ställer naturligtvis även krav på att entreprenörer i samtliga om- och nybyggnationsprojekt skall använda ovannämnda databas. I de sällsynta fall där det inte finns en godkänd byggprodukt för en viss funktion, dokumenteras noggrant mängd på och plats för den byggprodukt som används. Detta för att underlätta framtida åtgärder och eventuella saneringar.

Transporter

Varje dag kör SKBs medarbetare bil mellan fastigheterna för att till exempel inspektera undercentraler, åtgärda fel, hantera projekt, besöka boende eller för att köpa material. SKB arbetar kontinuerligt

med att dessa resor ska vara så miljövänliga som möjligt. Hälften av SKBs fordon i dag är miljöbilar, varav åtta drivs med biogas. SKB uppdaterar kontinuerligt fordonsparken för att minska miljöpåverkan.

Kommande femårsperiod

Det är en stor utmaning att fortsätta SKBs goda miljöarbete nu när klimatfrågorna står i centrum, inte bara i Sverige utan i hela världen. Under 2009 har SKB tagit fram övergripande miljömål på fem års sikt. Målen är som tidigare uppdelade i sex utvalda övergripande områden (vilka samtliga följer Stockholm stads miljöprogram); miljöeffektiva transporter, giftfria varor och byggnader, hållbar energianvändning, hållbar användning av vatten, miljöeffektiv avfallshantering och sund inomhusmiljö. Årligen görs även en miljöaktivitetsplan som fokuserar på miljömål och aktiviteter, vilka skall genomföras under året som ett led i strävan att nå de uppsatta femårsmålen.

SKB använder miljödatabasen Byggvarubedömningen för att välja rätt varor ur ett miljöperspektiv.





PEDER LJUNGMARK

SKBs fastigheter är väl underhållna och det framtida underhållsbehovet i föreningens fastigheter är väl känt.

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

SKB – en levande förening

Engagemang och inflytande från hyresmedlemmar och kvartersråd är mycket viktigt för 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, till exempel genom olika aktiviteter, i respektive kvarter.

Under 2009 har det bildats två nya kvartersråd inom föreningen, dels i kvarteret Marviken i Årsta och dels i kvarteret Uggulan i Sundbyberg. Intresset från de nyinflyttade medlemmarna att medverka har varit stort.

På kvartersrådsdagarna i månadskiftet januari/februari 2009 presenterades bland annat resultatet av den hyresmedlemsenkät som genomfördes hösten året innan. Resultatet visade att SKB har mycket nöjda hyresmedlemmar. Undersökningen är viktig för att identifiera var förbättringar kan och bör göras. Resultatet har också legat till grund för de förbättringsåtgärder som vidtagits under året.

Utveckling

Under året har arbetet med att ta fram en datoriserad besiktningrutin slutförts, vilken syftar till att rationalisera arbetet med de cirka 1 000 besiktningar som årligen utförs i samband med in- och avflyttningar.

Arbetet med ett förslag till bredbandsutbyggnad har fortsatt under året och beslut om utbyggnaden har fattats av SKBs styrelse efter samråd med hyresutskottet. Med början våren 2010 och cirka två år framåt kommer samtliga lägenheter att förses med fiberkablar för bredband, TV och telefoni,

med uttag i sovrum, vardagsrum och kök. Utbyggnaden leder till en hyreshöjning om 75 kronor/månad för lägenheter om 2 rok och mindre och 85 kronor/månad för lägenheter om 3 rok och större.

En elkonvertering pågår i kvarteret Skarpbrunna på Eriksbergsåsen i Botkyrka. 153 lägenheter skall övergå från kollektiv elmätning, där elen med ett schablonbelopp ingått i hyran, till individuella mätare i varje lägenhet. Hyresmedlemmarna betalar efter konverteringen för sin egen förbrukning och kan själva välja elleverantör.

Underhåll

2009 års underhåll uppgick till 74,9 (70,8) mkr och fördelas enligt följande.

Underhållskostnader, mkr	2009	2008
Planerat underhåll inklusive miljöåtgärder	47,0	47,2
varav underhållsdel i ombyggnadsprojekt	9,3	12,0
Uttag ur lägenhetsfond	12,1	9,9
Löpande underhåll	15,1	11,1
Lokalunderhåll	0,8	2,6
Summa	74,9	70,8

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

Bland större åtgärder 2009 kan nämnas.

- Förbättring av tvättstugor och ny tvätt- och torkutrustning i flera fastigheter
- Fasadenovering, trädgårdsutrustning samt ny fläktstyrning i Kärrtorp
- Renovering av garagebjällklag i kvarteret Kroken (Södermalm)
- Ny undercentral samt konvertering till individuell elmätning i kvarteret Skarpbrunna (Botkyrka)
- Utbyggnad av passersystem i kvarteret Drevinge (Tensta)
- Utvändig målning av fönster i bland annat kvarteren Kartan/Skalan (Södermalm) och Tegelprämen (Kungsholmen)
- Förbättringar av utemiljö, balkonger och belysning i Hässelby



- Renovering av portar samt isolering av takbjälklag i kvarteret Idö-Väldö (Farsta)
- Byte av ventilationsfläktar i kvarteret Tjällen (Södermalm)
- Närvarostyrd trapphusbelysning i Bredäng
- Byte av värmepumpar och spiskåpor i kvarteret Kraghandsken (Fruängen)
- Nytt system för hushållsavfall med djupbehållare i kvarteren Dyvinge och Järinge (Tensta), kvarteret Göken (Kungsholmen), kvarteret Brunbåret (Norra Djurgården) och i kvarteret Lillsjönäs (Bromma)
- Renovering av hissar i Gröndal

Därutöver har stamrenovering pågått i Kärrtorp och ytterligare en etapp påbörjats i Farsta (Blidö 2).

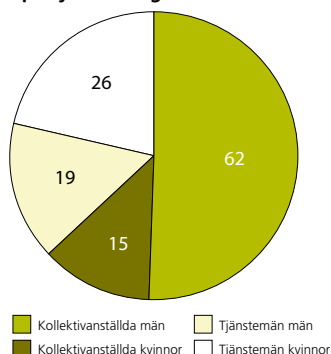
Uttag ur lägenhetsfonden på 12,1 mkr utgör i huvudsak ersättning till hyresmedlemmarna för målning och tapetsering i lägenheterna.

Löpande underhåll är kostnader för golvbyten, vitvaror samt åtgärder i badrum.

SKBs fastigheter är väl underhållna. Det framtida underhållsbehovet i föreningens fastigheter är väl känt. Stigande byggkostnader och framtida insatser i allt mer komplexa och komplicerade fastigheter gör att underhållskostnaderna ökas något under den närmsta femårsperioden jämfört med budget för 2009.

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

Antal anställda per yrkeskategori



Resultatet av enkäten visar att medarbetarna trivs och ger SKB ett klart godkänt betyg.

Organisation

Den verkställande organisationen består av fem avdelningar.

Marknadsavdelningen svarar dels för medlemservice, det vill säga frågor rörande medlemskap och bosparande, dels för uthyrning och kontraktsskrivning. Till avdelningen hör även information, intern service (reception/telefonväxel och vaktmästeri) samt arbetet med otillet boende.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för den löpande skötseln av SKBs fastigheter. Kontakterna med de boende sköts i första hand av fastighetsskötarna och förvaltarna i de sex boserviceområdena.

Tekniska avdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten (till exempel stambyte och fasadrenovering) samt miljö- och kvalitetsfrågor. Även enheten drift- och hantverksservice, med reparatörer och driftpersonal samt felanmälan, hör till avdelningen.

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

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

Medarbetare

Inom SKB fanns vid årets slut 122 (121) anställda, varav 41 (41) kvinnor och 81 (80) män. Personalomsättningen uppgick till 6,6 (6,8) procent. Många av medarbetarna har arbetat inom SKB under relativt lång tid – den genomsnittliga anställningstiden är knappt 12 år (för tjänstemän cirka 13 år och cirka 11 år för de kollektivanställda). Medelåldern är 47 år. Ett flertal medarbetare uppnår pensionsåldern inom de närmaste åren, och arbetet med att ta fram en kompetensförsörjningsplan har därför påbörjats.

En medarbetarenkät har genomförts under hösten, vilken bestod i tio frågeområden som speglar olika delar av arbetsförhållandena. Enkäten är uppbyggd på ett sätt som gör det möjligt att ta fram ett Nöjd-Medarbetar-Index (NMI), vilket är ett sammanfattande betyg på SKB som arbetsgivare. Resultatet av enkäten visar att medarbetarna trivs och ger SKB ett klart godkänt betyg. En arbetsgrupp skall under våren 2010 arbeta med de frågeområden som fick ett något lägre värde/betyg.

Kompetensutveckling

Varje anställd har i grunden en god kompetens för sin arbetsuppgift. För att säkra medarbetarnas behov av vidareutbildning diskuteras arbetssituationen vid det årliga medarbetarsamtalet. 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. Fastighetsskötarna svarar för en stor del av kontakterna med de boende samt medverkar ofta på kvartersrådets möten. Nyanställda fastighetsskötare utbildas därför i bland annat SKB-kunskap samt informations- och presentationsteknik. Under verksamhetsåret har nio fastighetsskötare genomgått sådan utbildning.

Under året har samtliga medarbetare vid huvudkontoret i Abrahamsberg utbildats i brandskydd. Därmed är i stort sett samtliga anställda nu utbildade i ämnet, och avsikten är att nyanställda skall erbjudas sådan utbildning. Därutöver har medarbetarna under 2009 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.

Sedan ett antal år tillbaka är hälso- och friskvårdsarbetet integrerat i den löpande verksamheten. Inom företagshälsovårdens ram erbjuds kontinuerliga hälsokontroller samt hjälp vid arbetsrelaterade sjukdomar, skador och rehabilitering. I företagshälsovårdens regi genomförs också kurser inom arbetsmiljö och friskvård.

För att samtliga anställda skall ges möjlighet att förbättra sin hälsa subventionerar SKB friskvård genom den så kallade friskvårdspengen. Friskvårdspengen kan användas till bland annat gymnastik, simning och kostrådgivning. Under året har medarbetarna även deltagit i motionslopp

RAGNA HERRGÅRD



RAGNA HERRGÅRD



KRISTINA HUBER

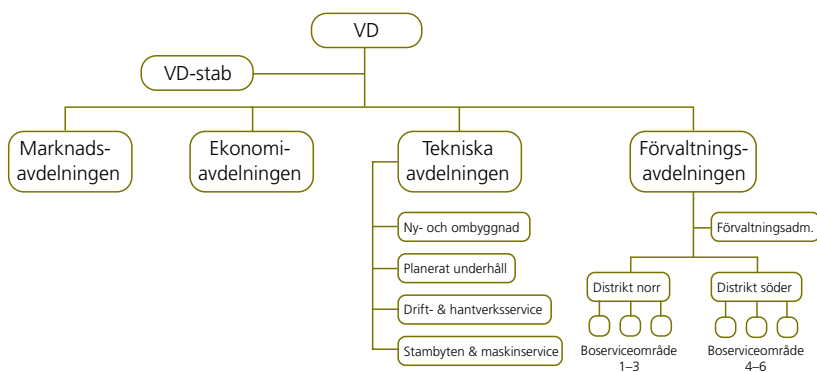


samt i den cirkelträning som arrangerats på företaget sedan 2007.

Den totala sjukfrånvaron har under 2009 ökat till 7,2 procent jämfört med 6,3 procent året innan. Den kortvariga sjukfrånvaron – det vill säga färre än 60 sjukdagar – är 2,8 procent.

Socialt ansvarstagande (CSR – Corporate Social Responsibility)

Vid sidan av SKBs grundverksamhet – att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna – försöker föreningen även på olika sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling genom ett socialt ansvarstagande, som även benämns CSR. Exempel på detta är deltagande i Riksförbundets Hem och Skola kampanj Noll Tolerans mot Mobbing samt stöd till organisationerna Situation Stockholm, Stockholms Stadsmission och Kooperation Utan Gränser. Därutöver med-



verkar SKB i olika lokala aktiviteter, till exempel inom föreningen Fastighetsägare i Järva, vars syfte är att utveckla ett långsiktigt trygghetsarbete och att höja områdets anseende och status i omvärlden.

SKB har också årligen ett sjuttioal sommaranställda, vilka huvudsakligen arbetar i de sex bostadsområdena.

SKB vill medverka till hållbarheten även i andra avseenden, till exempel genom att minimera föreningens miljöpåverkan.

SKB har en välskött och stabil ekonomi, vilket är ett av de långsiktiga mål som finns i affärsplanen

SKB har en välskött och stabil ekonomi, vilket är ett av de långsiktiga mål som finns i affärsplanen. Överskottet 2009 är 65,4 (52,7) mkr. Den synliga soliditeten uppgår till 37 procent och är, trots en fortsatt hög investeringstakt, oförändrad mot föregående år.

Under 2009 har SKB framför allt investerat i ny- och ombyggnader. Bland annat har två nya bostadshus färdigställt och ytterligare fyra nyproduktionsprojekt, som beräknas vara inflyttningsklara under 2010–2011, påbörjats. Stambyte har under året avslutats i Kärrtorp och ett nytt projekt har påbörjats i Farsta (kvarteret Blidö 2). Totalt har 349,3 (254,4) mkr investerats under året, delvis med hjälp av nyupptagna lån om cirka 139 mkr.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick under året till 527,5 (507,3) mkr. Ökningen på cirka 20 mkr härrör bland annat från nyproducerade fastigheter – kvarteren Ugglan och Marviken – där inflyttning ägde rum under sommaren 2009, samt från hyreshöjningen om 2,5 procent från den 1 januari 2009. Nyproduktionen stod för 3,6 mkr och den generella hyreshöjningen för 11,6 mkr. En del av ökningen kan också förklaras av de hyreshöjningar som är kopplade till avslutade stambytesprojekt samt till lokaluthyrning. Övriga rörelseintäkter, som till övervägande del består av årsavgifter, har ökat marginellt under året.

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av taxebundna avgifter (vatten, fastighetsel, uppvärmning och sophantering), fastighetsskötsel, reparationer, lokal administration samt övrig drift. De taxebundna avgifterna utgör cirka hälften av driftkostnaderna och uppgick under 2009 till 100,8 (96,5) mkr. Ökningen motsvarar 4,3 mkr. Störst påverkan har uppvärmningskostnaderna, som ökade med 3,3 mkr (beroende på att den faktiska förbrukningen ökade med anledning av lägre utetemperatur 2009). Även kostnaden för fastighetsel har ökat med anledning av ett varierande elpris. Kostnaden för fastighetsskötseln uppgick till 42,8 (40,7) mkr. Ökningen beror främst på stigande kostna-

der för materialinköp. Reparationerna uppgick till 29,1 (27,0) mkr där ökningen även här delvis kan förklaras av stigande kostnader för materialinköp. Lokal administration och övrig drift har beloppsmässigt marginella öknings. Totalt ökade driftkostnaderna med 9,9 mkr under året.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av ett stort antal planerade mindre underhållsprojekt (inklusive miljöåtgärder). Även större projekt, som till exempel stamreoveringar, redovisas till viss del som underhållskostnad. Lägenhetsunderhåll, i huvudsak målning och tapetsering, såväl som löpande underhållsåtgärder (inköp av vitvaror, golvläggning och badrumsreoveringar) ingår också. Mindre underhåll görs även i SKBs egna lokaler. Underhållskostnaderna uppgick totalt till 74,9 (70,8) mkr under 2009 och skillnaden jämfört med föregående år förklaras främst av ökade kostnader för löpande underhåll och uttag ur lägenhetsfonden.

Tomträttsavgälder och fastighetsavgift/fastighetsskatt

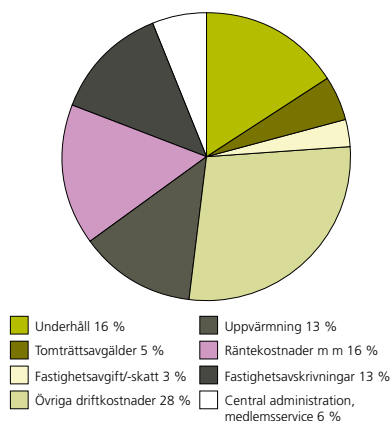
Av SKBs 132 fastigheter innehas knappt 70 procent med tomträtt/arrende. Under året uppgick tomträttsavgälderna till totalt 24,8 mkr. Villkorsändring av befintliga avtal samt tillkomsten av kvarteret Marviken förklarar ökningen om 1,2 mkr jämfört med föregående år. Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 12,0 mkr, en ökning med 0,6 mkr jämfört med 2008. Ökningen beror huvudsakligen på indexuppräknings av fastighetsavgiften, vilken 2009 uppgick till 1 272 kronor per lägenhet dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde, tkr	2009	2008
Bostäder	6 336 058	6 267 566
Lokaler	363 448	362 522
Totalt	6 699 506	6 630 088

Fastighetsavskrivningar och central administration

Byggnader avskrivs årligen med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Fastighetsavskrivningarna uppgick till 62,4 mkr under

Totala kostnader



2009. Ökningen jämfört med 2008 om 1,4 mkr hänför sig till kvarteren Ugglan och Marviken (nyproduktion). Kostnaderna för central administration, som bland annat innefattar ekonomi- och datafunktionerna samt medlemservice och VD-stab, uppgick till 29,2 (29,9) mkr. Minskningen kan huvudsakligen härledas till lägre kostnader för IT-tjänster.

Investeringar

Under 2009 uppgick investeringarna till 349,3 (254,4) mkr, varav fastigheter 347,2 (251,9) mkr samt arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon 2,1 (2,5) mkr. Större investeringar har gjorts i kvarteren Lustgården (Stadshagen) om 108,4 mkr, Johannelund (Solna) om 83,4 mkr, Agendan (Abrahamsberg) om 52,6 mkr samt Glottoran (Årsta) om 20,0 mkr. Slutbetalningar har ägt rum vad gäller kvarteren Marviken (Årsta) om 23,8 mkr samt Ugglan (Sundbyberg) om 37,8 mkr. Stammenöveringarna i Kärrtorp och i Farsta omfattade totalt 21,7 mkr av årets investeringar. Nyproduktionsprojektet i kvarteret Kampementsbacken, där Stockholms stad återtog sin markanvisning, samt ett av staden avslaget balkongprojekt i kvarteret Markpundet har kostat föreningen 2,1 mkr.

Finansiering

Målsättningen är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten på ett sådant sätt att räntekostnaderna minimeras samtidigt som risktagandet begränsas. Ramarna anges i en av styrelsen fastställd finanspolicy, i vilken anges mål och riktlinjer för finansverksamheten samt för fördelning av ansvar och befogenheter. Den finansiella strategin innebär bland annat att lång kapitalbindning ska eftersträvas på krediterna. Ränteswapar används för att få lämplig struktur vad avser räntejustering.

Finansverksamhetens resultat

Räntekostnaderna har en stor påverkan på SKBs resultaträkning. Under första halvåret 2009 sjönk de korta marknadsräntorna kraftigt, men de har sedan, i likhet med de långa marknadsräntorna, varit relativt oförändrade. Trots en högre genomsnittlig upplåningsvolym minskade räntekostnaderna (fastighetskrediter) med 15,3 mkr jämfört med 2008. Totalt uppgick denna kostnad till 73,0 (88,2) mkr

för helåret 2009. Även räntekostnaden för medlemsinlåningen har minskat och uppgick till 0,4 (2,8) mkr, vilket även detta kan förklaras av ett sjunkande ränteläge*. Övriga finansiella kostnader har ökat med 5,4 mkr, vilket huvudsakligen beror på uttag av nya pantbrev (stämpelskatt). Räntebidragen har minskat med 1,1 mkr jämfört med föregående år och följer tidigare nedtrappningsbeslut. Totalt uppgick räntebidragen till 2,5 (3,6) mkr.

Övriga finansiella intäkter, som mestadels består av ränteintäkter från utställda anslutningslån och bankmedel samt påminnelseavgifter, uppgick till 0,6 (0,9) mkr under året. SKBs finansiella kostnader uppgick till 14,4 (17,3) procent av nettoomsättningen, medan de finansiella intäkterna uppgick till 0,6 (0,9) procent. Räntetäckningsgraden har förbättrats under året och uppgick vid årsskiftet till 1,8 (1,6). Justerat för avskrivningar, uppgick detta nyckeltal till 2,6 (2,3).

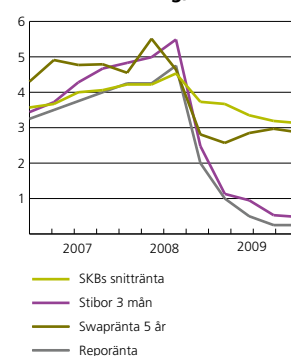
Ränteutveckling

Riksbankens kraftiga sänkningar av reporäntan i slutet av 2008 fortsatte under första halvåret 2009. Bankkris och en försämrad konjunkturutveckling har medfört en historiskt låg nivå på reporäntan. Nuvarande nivå på 0,25 procent har varit oförändrad sedan sommaren 2009. Inflationstakten har varit negativ under större delen av 2009, vilket bidragit till och möjliggjort en exceptionellt låg ränta. I finanskrisens spår har de svenska korträntorna (interbankräntorna), i likhet med reporäntan, varit mycket låga och har sedan sensommaren/hösten varit i princip oförändrade. 3-månaders Stibor noterades som högst till 2,41 procent i januari, men har sedan dess fallit tillbaka kraftigt i takt med Riksbankens sänkningar och uppgick vid årsskiftet till 0,48 (2,48) procent. De svenska långräntorna var som lägst i början av 2009 (cirka 50 räntepunkter lägre jämfört med noteringen vid årsskiftet 2009/2010). Sett över hela året har nivån på svenska långräntor förändrats marginellt. Den femåriga swapräntan uppgick vid årets slut till 2,87 (2,81) procent.

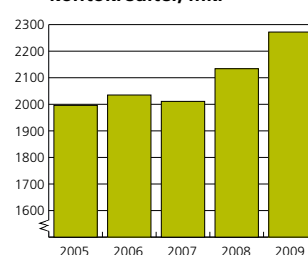
Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick till 2 272,4 mkr per 2009-12-31, en ökning med 138,9 mkr.

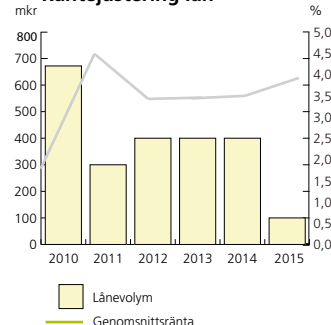
Ränteutveckling, %



Låneskuld inklusive kontokrediter, mkr



Räntejustering lån



*Baseras på Riksbankens referensränta



Kvarteret Brunbåret på Norra Djurgården.

Antalet lån uppgick till tjugoåtta stycken, som fördelades på fem kreditgivare. Samtliga krediter är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswapar. Volymen ränteswapar är oförändrad jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,7 miljarder vid året slut. Dessa marknadsvärderades till -64,7 (-64,5) mkr på balansdagen.

Enligt SKBs finanspolicy får maximalt 40 procent av lånestocken förfalla till slutbetalning de närmaste tolv månaderna. Denna andel uppgick vid årsskiftet till 32 (18) procent. Även beträffande räntejustering stadgar finanspolicyn att maximalt 40 procent av lånevolymer får räntejusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen krediter som räntejusteras inom 12 månader 30 (25) procent eller 672 mkr.

Cirka 25 procent av lånestocken var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen (ej räntesäkrade krediter). Den genomsnittliga räntebindningstiden har minskat till cirka 28 (29) månader under året. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar låneportföljen +/-6,4 mkr (avser lån med räntejustering 2010). Vid utgången av året var SKBs genomsnittsränta 3,13 (3,70) procent.

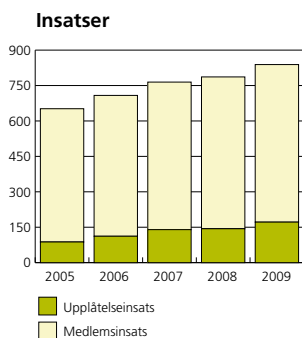
Kapitalstruktur och soliditet

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

Kapitalstruktur, tkr	2009	2008
Eget kapital	1 500 931	1 390 897
Räntebärande skulder	2 360 159	2 220 353
Räntefria skulder	159 056	122 685
Summa eget kapital och skulder	4 020 146	3 733 935

Kassaflöde och likviditet

SKBs kassaflöde i den löpande verksamheten uppgick till 162,4 (106,1) mkr. Detta överskott har möjliggjort fortsatta fastighetsinvesteringar (både vad gäller nyproduktion och upprustning av befintliga fastigheter) med begränsad skuldsättning. Självfinansieringsgraden, mätt som kassaflödet från den löpande verksamheten i relation till årets investeringar, var 46,5 (41,7) procent för helåret 2009. Investeringsverksamheten uppgick netto till totalt 349,2 (254,3) mkr, där huvuddelen var investeringar i SKBs fastigheter. Finansieringsverksamheten bestod mestadels av insatser och lån/kontokrediter. Kreditfaciliteter/löften, om totalt 375 mkr, fanns tillgängliga under året. Av dessa var 147,3 mkr utnyttjade



vid årsskiftet. Insatskapitalet ökade med 52,3 (21,9) mkr och bestod vid årets slut av 171,6 mkr i upplåtelseinsatser och 667,2 mkr i medlemsinsatser. En mindre del av finansieringsverksamheten är kopplad till medlemslånningen. Denna post ökade med 1,0 mkr och uppgick vid årets slut till 87,8 mkr. Efter att beslutad vinstutdelning, omfattande totalt 7,7 mkr utbetalats, uppgick de likvida medlen till 20,4 mkr per 2009-12-31. Detta är en minskning med 2,3 mkr jämfört med föregående år.

Säkerheter

Skuldportföljen har till 81 procent säkerhet i form av pantbrev. Under 2009 har nya pantbrev, omfattande 269 mkr, tagits ut för att möjliggöra finansiering av framtida investeringar. Obelånade pantbrev återfinns i det publika arkivet hos Lantmäteriet och uppgick vid årets slut till 0 (19) mkr. Resterande del av krediterna – 443 mkr – har lånats med kommunal borgen. Stockholms stads borgensåtagande, som avser SKBs fastighetsbestånd inom stadens gränser, avvecklas successivt och löper till 2037.

Placeringar

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

Insatser

Medlemmarnas insatser är en viktig del av SKBs finansiering. Insatskapitalet uppgick vid utgången av 2009 till 838,8 (786,5) mkr, en ökning med 52,3 (21,9) mkr. Medlemsinsatserna ökade med 24,3 (18,1) mkr

medan upplåtelseinsatserna ökade med 28,0 (3,8) mkr. Ökningen av medlemsinsatser (exklusive utdelningen om 7,7 mkr) är dock avtagande jämfört med föregående år, trots att antalet medlemmar ökar. Detta beror på att allt fler medlemmar har uppnått maximal medlemsinsats.

Ökningen av upplåtelseinsatserna beror huvudsakligen på inflyttning i de nytilkomna bostäderna i kvarteren Marviken och Ugglan, men också på kvarteret Agendan som är inflyttningsklart i början av 2010. En mindre del av upplåtelseinsatserna härrör från omflyttningar i det befintliga beståndet. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 265 (249) 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 bestämda faktorer. Vid beräkning av påverkan på räntekostnad har hänsyn tagits till hur mycket som räntejusteras respektive år (genom räntesäkring).

Känslighetsanalys, mkr	2010	2011	2012
Hyresnivå bostäder, 1 %	4,8	9,7	14,6
Driftkostnader, 1 %	2,0	4,0	6,1
Räntekostnader, en procentenhet	6,4	14,8	26,2

En förändring av räntan med +/- en procentenhet skulle utan räntesäkring påverka årsresultatet med +/- 23 mkr.

UTBLICK 2010

- Inga generella hyreshöjningar i befintligt bestånd. Nya fastigheter förväntas generera cirka 11 mkr i ökade hyresintäkter.
- Underhållskostnaderna förväntas bli lägre än 2009.
- Ränteutvecklingen: räntehöjningar är att vänta och de totala räntekostnaderna förväntas därför öka med cirka 12 mkr jämfört med 2009.
- Nya kreditfaciliteter/löften, omfattande totalt 275 mkr, har förhandlats fram.
- Det externa finansieringsbehovet uppskattas till cirka 200 mkr med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter.
- Fortsatt minskning av räntebidragen (kommer att vara helt avvecklade till 2012).
- Budgeterat resultat för 2010 understiger 2009 års utfall med drygt 30 mkr.

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2009	2008
Hysesintäkter	1	527 456	507 320
Övriga rörelseintäkter	2	19 954	19 437
Nettoomsättning		547 410	526 757
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-200 717	-190 803
Underhållskostnader		-74 946	-70 814
Tomträttsavgälder	4	-24 788	-23 596
Fastighetsavgift/-skatt		-11 983	-11 341
Driftnetto		234 976	230 203
Fastighetsavskrivningar	5	-62 406	-60 975
Bruttoresultat		172 570	169 228
Central administration och medlemservice	6	-29 226	-29 928
Kostnadsföring projekt*		-2 129	0
Rörelseresultat	7	141 215	139 300
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	595	883
Räntebidrag		2 496	3 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-78 870	-91 085
ÅRETS RESULTAT		65 436	52 699

* Avser nedlagda projekt (nyproduktionsprojekt i kvarteret Kampementsbacken samt balkongprojekt i kvarteret Markpundet)

Kommentarer till resultaträkningen

Tillkomsten av kvarteren Marviken och Ugglan under tredje kvartalet 2009 påverkar jämförelsen mellan åren. Inga avyttringar av fastigheter har skett under 2008 eller 2009.

Intäkter

Hysesintäkterna för bostäder uppgick netto till 476,2 mkr, en ökning med 17,4 mkr. Ökningen kan huvudsakligen förklaras av att hyrorna höjdes med i genomsnitt 2,5 procent per den 1 januari 2009 samt tillkomsten av nya fastigheter från mitten av 2009. Under 2009 uppgick hyresnivån sammantaget för hela fastighetsbeståndet till 986 kronor per kvadratmeter (årsbasis). Vid årsskiftet 2009/2010 fanns tre outhyrda lägenheter. Hysesintäkterna för lokaler har ökat med netto 2,2 mkr och uppgick till 36,6 mkr under 2009. Ökningen beror främst på omförhandlingar av befintliga hyreskontrakt samt retroaktiv debitering av fastighetsskatt. Hysesintäkterna för bilplatser uppgick under 2009 till 14,7 mkr, en ökning med 0,5 mkr. Höjningen beror dels på nya parkeringar i de tillkomna kvarteren och dels på en höjning av hyrorna. Övriga intäkter som årsavgifter, ersättningar, m m har ökat med 0,5 mkr under 2009 och uppgick sammantaget till 20,0 mkr.

Hyror m m, tkr	2009	Andel %	2008	Förändr. %
Bostäder	476 155	87,0	458 784	3,8
Lokaler mm	36 580	6,7	34 344	6,5
Bilplatser	14 721	2,7	14 192	3,7
Övrigt	19 954	3,6	19 437	2,7
Nettoomsättning	547 410	100,0	526 757	3,9

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 15,9 mkr och uppgick till 312,4 mkr för helåret 2009. Ökningen beror framför allt på dyrare reparationer och mer underhållskostnader.

Fastighetskostnader, tkr	2009	Andel %	2008	Förändr. %
Drift	200 717	64,2	190 803	5,2
Underhåll	74 946	24,0	70 814	5,8
Tomträttsavgäld	24 788	7,9	23 596	5,1
Fastighetsavgift/-skatt	11 983	3,8	11 341	5,7
	312 434	100,0	296 554	5,4

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 200,7 mkr under 2009. Den största förändringen jämfört med föregående år kan härledas till reparationskostnader som ökade med nästan 8 procent. Även kostnader för el och värme samt fastighetsskötsel har ökat något, vilket går att härleda till nytillkomna fastigheter.

Driftkostnader, tkr	2009	Andel %	2008	Förändr. %
Fastighetsskötsel	42 809	21,3	40 655	5,3
Reparationer	29 079	14,5	26 952	7,9
Taxebundna kostnader, varav	100 778	50,2	96 471	4,5
- vatten	9 376	4,7	9 615	-2,5
- fastighetsel	19 216	9,6	18 269	5,2
- uppvärmning	64 818	32,3	61 496	5,4
- sophantering	7 368	3,7	7 091	3,9
Lokal administration	17 839	8,9	17 092	4,4
Övrigt	10 212	5,1	9 633	6,0
	200 717	100,0	190 803	5,2

Underhåll

Under 2009 uppgick underhållskostnaderna till 74,9 mkr, en ökning med 4,1 mkr. Ökningen ligger dels i uttag ur lägenhetsfonden som har ökat med 2,1 mkr. Det är också det löpande underhållet som golv, säkerhetsdörrar och vitvaror som stigit under 2009. Det planerade underhållet däremot ligger ungefär på samma nivå som 2008.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälderna uppgick till 24,8 mkr under 2009. Av ökningen på 1,2 mkr stod tillkommande nyproduktion för en mindre del och resterande beror på villkorsändrade tomträttsavtal.

Fastighetsavgift/-skatt

Under 2009 uppgick fastighetsavgifter/-skatter till 12,0 mkr. Ökningen beror till största delen på att fastighetsavgiften per lägenhet ökade.

Driftnetto

För helåret 2009 uppgick driftnettot till 235,0 mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 6,9 procent. Det är en sänkning mot 2008 då direktavkastningen uppgick till 7,2 procent.

Fastighetsavskrivning

Fastigheterna skrivs av med beräknad livslängd motsvarande 1,5 procent per år. Under 2009 uppgick avskrivningarna till 62,4 mkr. Ökningen beror huvudsakligen på tillkommande nyproduktion men också på färdigställt stambyte i Kärrtorp samt tillkomna markanläggningar.

Central administration och medlemservice

Under 2009 sjönk kostnaden för central administration inklusive medlemservice med 0,7 mkr jämfört med 2008 och uppgick till 29,2 mkr. Störst skillnad utgör IT-tjänster där SKB under både 2007 och 2008 gjorde uppgraderingar av fastighetssystemet och hemsidan.

Finansiella poster

Till följd av ett positivt ränteläge har SKBs räntekostnader för fastighetslån sjunkit med 15,3 mkr och uppgick under 2009 till 73,0 mkr, trots en ökad upplåningsvolym. De totala finansiella kostnaderna blev 78,9 mkr och innefattar huvudsakligen stämpelskatt. I enlighet med statens tidigare avvecklingsbeslut har räntebidragen minskat. Ränteintäkterna, som till större del härrör från bankmedel och utställda anslutningslån, har minskat till 0,5 mkr mot 0,7 mkr föregående år.

Skatter

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2009 uppgick till 683,8 (681,8) mkr. Ingen inkomstskatt erlades under 2009.

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2009	2008
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	3 637 811	3 209 470
Pågående ny- och ombyggnader	11	327 098	472 760
Inventarier	12	4 722	4 875
Summa materiella anläggningstillgångar		3 969 631	3 687 105
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	130	130
Långfristiga fordringar	14	815	886
Summa finansiella anläggningstillgångar		945	1 016
Summa anläggningstillgångar		3 970 576	3 688 121
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		395	398
Övriga fordringar	15	17 376	11 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	11 428	10 780
Summa kortfristiga fordringar		29 199	23 135
Kassa och bank		20 371	22 679
Summa omsättningstillgångar		49 570	45 814
SUMMA TILLGÅNGAR		4 020 146	3 733 935

Kommentarer till balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Vid året slut omfattade SKBs bestånd 132 fastigheter till ett bokfört värde om 3 637,8 (3 209,5) mkr. Taxeringsvärdet på föreningens fastigheter inklusive pågående projekt uppgick till 6 699,5 (6 630,1) mkr. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick under 2009 till 349,3 (254,4) mkr. Av dessa investeringar kan merparten relateras till SKBs fastigheter, dels nyproduktion, dels upprustning av befintliga fastigheter.

Finansiella anläggningstillgångar

Vid årsskiftet uppgick finansiella anläggningstillgångar till 0,9 (1,0) mkr och bestod av andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening 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 20,4 (22,7) mkr. Av SKBs kontokrediter om totalt 375 mkr var 227,7 mkr outnyttjade på balansdagen. De kortfristiga fordringarna uppgick till 29,2 (23,1) mkr och avser huvudsakligen medlemmars utträdeslån samt förutbetalda kostnader som försäkringspremier och tomträtsavgälder.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 1 500,9 (1 390,9) mkr vid årets utgång, vilket motsvarar en ökning med 110 mkr. Ökningen beror på inbetalningar av medlemsinsatser om totalt 16,6 mkr och upplåtelseinsatser om 28,0 mkr. Till det kommer ett överskott i verksamheten på 65,4 mkr och beslutad vinstutdelning för 2008 om 7,7 mkr, samt avsättning till reservfond med 2,6 mkr. Vid årets slut uppgick fritt eget kapital till 610,7 (555,6) mkr.

Medlemmars medel

På balansdagen var medlemmarnas medel 87,8 mkr, vilket motsvarar en ökning om 1 mkr jämfört med föregående år.

Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna uppgick vid årsskiftet till 2 272,4 (2 133,6) mkr. Belåningsgraden (dvs summan fastighetslån inklusive kontokrediter i procent av fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnad) uppgick vid årets slut till 57 (58) procent. Motsvarande relation till taxeringsvärdet var 34 (32) procent.

Kortfristiga skulder

De kortfristiga skulderna uppgick till 159,1 mkr, vilket är en ökning med 36,4 mkr. Ökningen beror främst på stora leverantörsskulder som förföll strax efter årsskiftet.

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2009	2008
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	17		
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		838 847	786 537
Reservfond		51 418	48 784
Summa bundet eget kapital		890 265	835 321
FRITT EGET KAPITAL			
Dispositionsfond		545 230	502 877
Årets resultat		65 436	52 699
Summa fritt eget kapital		610 666	555 576
Summa eget kapital		1 500 931	1 390 897
Medlemmars medel	18	87 752	86 800
LÅNGFRISTIGA SKULDER	19		
Kontokrediter		147 318	122 083
Fastighetslån från kreditinstitut		2 125 089	2 011 470
Summa långfristiga skulder		2 272 407	2 133 553
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		66 281	39 257
Övriga skulder	20	9 605	9 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	83 170	74 344
Summa kortfristiga skulder		159 056	122 685
Summa eget kapital och skulder		4 020 146	3 733 935
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar			
ställda för fastighetslån från kreditinstitut		1 683 722	1 568 838
ställda för beviljade kontokrediter		375 690	202 082
		2 059 412	1 770 920
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse Fastigo		825	777

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP, TKR	2009	2008
LÖPANDE VERKSAMHET		
Årets resultat	65 436	52 699
Avskrivningar	64 632	63 226
Reavinster	-64	-46
Kostnadsföring projekt	2 129	
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	132 133	115 879
FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET		
Ökning - /minskning + av rörelsefordringar	-6 065	-383
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	36 371	-9 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162 439	106 093
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-347 214	-251 901
Investeringar i maskiner och inventarier	-2 084	-2 511
Försäljning av anläggningstillgångar	75	126
Kassaflöde efter investeringar	-186 784	-148 193
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Ökning -/minskning + av långfristiga fordringar	71	67
Ökning +/minskning - av långfristiga skulder	138 854	122 084
Utbetald utdelning	-7 711	-1 480
Ökning av insatskapital	52 309	21 901
Ökning +/minskning - av medlemmars inlåning	952	2 608
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 308	-3 013
Likvida medel vid årets början	22 679	25 692
Likvida medel vid årets slut	20 371	22 679

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 132,1 (115,9) mkr. Ökningen jämfört med 2008 beror på ett förbättrat resultat (bland annat genom lägre räntekostnader). Justerat för förändring av rörelsekapital förbättrades kassaflödet ytterligare under 2009. Detta beror på att rörelseskulderna (huvudsakligen leverantörsskulder) har ökat på balansdagen. Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 162,4 (106,1) mkr.

Investeringsverksamheten

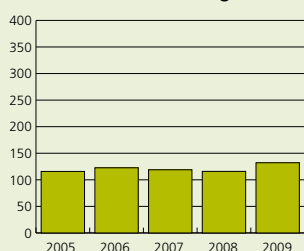
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick netto till -349,2 (-254,3) mkr och bestod huvudsakligen av investeringar i fastigheter

(nyproduktion och befintligt bestånd). Investeringar i arbetsmaskiner, inventarier, ADB-utrustning samt fordon utgjorde en mindre del av verksamheten och uppgick till -2,1 (-2,5) mkr. Under året har avyttringar av motionsutrustning och fordon förekommit i mindre skala.

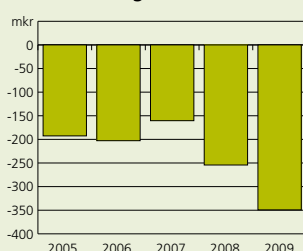
Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 184,5 (145,2) mkr. Merparten av finansieringsverksamheten utgjordes av upptagande av nya krediter samt inbetalningar av insatser. Dessa två poster uppgick totalt till 191,2 (144,0) mkr under 2009. Övriga poster bestod av frivillig medlemsinlåning, förändringar av långfristiga fordringar samt utbetald utdelning till föreningens medlemmar.

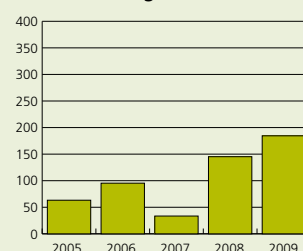
Kassaflöde från den löpande verksamheten, exklusive förändring av rörelsekapital, mkr



Kassaflöde från investeringsverksamheten



Kassaflöde från finansieringsverksamheten



NOT 1

HYRESINTÄKTER

	2009	2008
Bostäder	476 566	458 965
Lokaler m m	37 419	35 063
Bilplatser	16 795	15 990

Summa 530 780 510 018

Outhyr

Bostäder	-411	-181
Lokaler m m	-839	-719
Bilplatser	-2 074	-1 798

Summa -3 324 -2 698

Summa hyresintäkter 527 456 507 320

NOT 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2009	2008
Ersättningar	2 512	2 017
Årsavgifter	16 905	16 719
Försäkringsersättningar	448	597
Övrigt	89	104

Summa övriga rörelseintäkter 19 954 19 437

Summa nettoomsättning 547 410 526 757

NOT 3

DRIFTKOSTNADER

	2009	2008
Fastighetsskötsel	-42 809	-40 655
Reparationer	-29 079	-26 952
Taxebundna kostnader		
- vatten	-9 376	-9 615
- fastighetsel	-19 216	-18 269
- uppvärmning	-64 818	-61 496
- sophantering	-7 368	-7 091
Lokal administration	-17 839	-17 092
Risikokostnader, övrigt	-8 465	-7 865
Avskrivning inventarier	-1 747	-1 768

Summa driftkostnader -200 717 -190 803

NOT 4

TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	2009	2008
	-24 788	-23 596

2009 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande

2010	2 178
2011	1 252
2012	3 197
2013	2 126
2014	4 105
2015 och senare	11 930
	24 788

NOT 5

AVSKRIVNINGAR

	2009	2008
Enligt plan per tillgång		
Byggnader	-61 904	-60 555
Markanläggningar	-502	-420
Maskiner, inventarier mm	-2 226	-2 251

Summa avskrivningar enligt plan per tillgång -64 632 -63 226

Enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	-64 153	-62 743
Central administration och medlemservice	-479	-483

Summa avskrivningar enligt plan per funktion -64 632 -63 226

NOT 6

CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSERVICE

	2009	2008
Personalkostnader	-13 316	-12 857
Övriga kostnader	-15 431	-16 588
Avskrivning inventarier	-479	-483

Summa central administration och medlemservice -29 226 -29 928

I summa övriga kostnader ingår arvode till revisorer enligt följande:

Revision Ernst & Young	250	372
Konsultation	62	128
Förtroendevalda revisorer	32	32

NOT 7

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2009	2008
--	------	------

Medelantal anställda 121 119

varav tjänstemän

- kvinnor	25	23
- män	20	21

Summa 45 44

varav kollektivanställda

- kvinnor	15	17
- män	61	58

Summa 76 75

Vid utgången av 2009 bestod styrelsens ordinarie ledamöter av tre kvinnor och 7 män. Företagsledningen bestod av 2 kvinnor och fyra män

Sjukfrånvaro 2009

ÅLDERSINTERVALL	KVINNOR	MÄN
-49	4,5%	4,2%
50-	11,0%	11,6%
Samtliga	7,1%	7,3%

Av sjukfrånvaron utgör 61 (62) procent mer än 60 dagars sammanhängande frånvaro.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009	2008
Löner och andra ersättningar	42 514	40 199
Sociala kostnader	13 128	16 546
- varav pensionskostnader	3 793	3 320

Av pensionskostnaderna avser 399 (288) tkr verkställande direktör.

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

	2009	2008
VD, styrelse, övriga förtroendevalda	1 843	1 554
Övriga anställda	40 671	38 645

Till VD har utgått lön på totalt 1 216 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 LIKANDE RESULTATPOSTER	2009	2008
Ränteintäkter	477	712
Övriga finansiella intäkter	118	171
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	595	883

NOT 9

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2009	2008
Räntekostnader fastighetslån	-72 955	-88 249
Medlemsräntor	-435	-2 757
Övriga finansiella kostnader	-5 480	-79
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-78 870	-91 085

Intäkter och kostnader hänförliga till ränteswapar netto redovisas under räntekostnader.

NOT 10

BYGGNADER OCH MARK	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	3 861 015	3 813 343
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	489 519	47 134
Övrigt	1 228	538
Utgående anskaffningsvärde	4 351 762	3 861 015
Ingående avskrivningar	-651 545	-590 570
Årets avskrivning	-62 406	-60 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-713 951	-651 545
Summa utgående bokfört värde	3 637 811	3 209 470
- varav byggnad	3 515 326	3 091 775
- varav mark	122 485	117 695
Taxeringsvärden		
Byggnader	3 918 542	3 877 599
Mark	2 780 964	2 752 489
- varav tomträtter och arrenden	1 709 246	1 709 246
Totalt taxeringsvärde	6 699 506	6 630 088

NOT 11

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	472 760	268 531
Under året nedlagda kostnader	345 986	251 363
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-489 519	-47 134
Kostnadsföring projekt	-2 129	
Utgående anskaffningsvärde	327 098	472 760
Utgående bokfört värde	327 098	472 760
Pågående ny- och ombyggnadsarbeten per fastighet		
Kappseglingen, Hammarby Sjöstad		308 204
Idö-Väldö stamreovering		
Marviken		47 984
Ugglan		76 937
Agendan	64 390	11 822
Kärrtorp stamreovering	28 188	9 597
Glöttran, Årsta	25 119	
Johannelund	83 418	
Lustgården	116 601	
Övriga fastigheter	9 382	18 216
Summa pågående ny- och ombyggnadsarbeten	327 098	472 760

NOT 12

INVENTARIER	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	30 722	30 680
Årets inköp	2 084	2 510
Försäljningar och utrangeringar	-536	-2 468
Utgående anskaffningsvärden	32 270	30 722
Ingående avskrivningar	-25 847	-25 985
Försäljningar och utrangeringar	525	2 389
Årets avskrivning	-2 226	-2 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 548	-25 847
Utgående bokfört värde	4 722	4 875

NOT 13

AKTIER OCH ANDELAR	2009	2008
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	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	886	953
Årets förändring	-71	-67
Utgående bokfört värde	815	886

NOT 15

ÖVRIGA FORDRINGAR	2009	2008
Kundfordringar	889	555
Medlemmars utträdeslån	8 529	9 104
Moms kommande kvartal	1 072	1 183
Jämkningsmoms	6 365	
Övriga kortfristiga fordringar	521	1 115
Summa övriga fordringar	17 376	11 957

NOT 16

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2009	2008
Räntebidrag	418	597
Försäkringskostnader	2 972	2 955
Tomträttsavgälder	6 405	6 090
Investeringsbidrag		
Övrigt	1 633	1 138
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 428	10 780

NOT 17

EGET KAPITAL	Medlemsinsats	Upplåtelseinsats	Reservfond	Dispositionsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	642 938	143 599	48 783	502 877	52 699
Medlemmars insatssparande	16 578	28 021			
Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till reservfond			2 635		-2 635
Avsättning till dispositionsfond				42 353	-42 353
Utdelning	7 711				-7 711
Årets resultat					65 436
Belopp vid årets utgång	667 227	171 620	51 418	545 230	65 436

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 168 777 (158 626) tkr.

NOT 18

MEDLEMMARS MEDEL	2009	2008
	87 752	86 800

Medlemmars medel motsvaras av det sparande som överstiger erforderlig medlemsinsats. Beloppen är fritt disponibla för respektive medlem.

NOT 19

LÅNGFRISTIGA SKULDER	2009	2008
Kontokrediter		
Beviljad kreditlimit	375 000	200 000
Outnyttjad del	-227 682	-77 917
Utnyttjat kreditbelopp	147 318	122 083

Fastighetslån från kreditinstitut

Förfallotidpunkt 1–5 år från balansdag	1 924 969	1 606 404
Förfallotidpunkt >5 år från balansdag	200 120	405 066

Summa fastighetslån från kreditinstitut	2 125 089	2 011 470
--	------------------	------------------

Avtal om ränteswapar till ett nominellt belopp om 1 700 000 tkr förelåg på balansdagen. Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -64 745 (-64 510) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

NOT 20

ÖVRIGA SKULDER	2009	2008
Momsskuld	1 403	2 184
Lägenhetsfond > 15 år	3 923	3 620
Skatteskuld	561	452
Övrigt	3 718	2 828
Summa övriga skulder	9 605	9 084

NOT 21

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2009	2008
Semesterlöneskuld	4 132	4 599
Sociala avgifter	1 298	2 603
Räntekostnader	23 327	17 179
Förskottsbetalda hyror	45 513	42 538
Övriga upplupna kostnader	8 900	7 425
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 170	74 344

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 anläggnings-tillgångar 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.

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Aktivera – kostnadsföra

Att en utgift *aktiveras* innebär att den bokförs på balansräkningens tillgångssida eftersom den bedöms ha ett värde under framtida räkenskapsår. Ett exempel är 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. Stadgar och lagen om ekonomiska föreningar sätter ramarna för hur detta får ske. En viss del måste till exempel avsättas till reservfonden.

Dispositionsfond

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

Insats

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

Medlemsinsats

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

Upplåtelseinsats

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. Beloppets storlek varierar beroende på dels lägenhetens storlek, dels produktionsåret. För dem som under 2009 flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 265 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 215 000 kronor.

Kassaflödesanalys

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

Medlemmarnas medel

Medlemmarnas medel är pengar som kan disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2009 var räntan på medlemmarnas medel 1 procent under första halvåret och 0 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 2009 låg på 2 procent första halvåret och 0,5 procent under andra, kan ingen utdelning ske för 2009.

Resultaträkning, mkr

	2009	2008	2007	2006	2005
Hysesintäkter	527,5	507,3	485,3	469,1	456,4
Övriga intäkter	20,0	19,4	19,9	20,0	19,3
Nettoomsättning	547,4	526,8	505,1	489,1	475,6
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-200,7	-190,8	-181,4	-178,0	-174,8
Underhållskostnader	-74,9	-70,8	-64,2	-55,5	-54,5
Tomträttsavgälder	-24,8	-23,6	-20,1	-18,9	-18,0
Fastighetsavgift/skatt	-12,0	-11,3	-20,1	-23,9	-22,2
Driftnetto	235,0	230,2	219,3	212,7	206,3
Fastighetsavskrivningar	-62,4	-61,0	-56,2	-52,8	-50,5
Bruttoresultat	172,6	169,2	163,2	159,9	155,7
Central administration och medlemservice	-29,2	-29,9	-30,0	-31,0	-27,3
Kostnadsföring projekt	-2,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	141,2	139,3	133,2	129,0	128,4
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,6	0,9	1,0	1,0	0,8
Räntebidrag	2,5	3,6	4,3	5,8	5,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-78,9	-91,1	-77,8	-68,1	-71,2
Årets resultat	65,4	52,7	60,8	67,7	63,3

Balansräkning, mkr

	2009	2008	2007	2006	2005
Anläggningstillgångar	3 970,6	3 688,1	3 497,1	3 394,9	3 246,9
Omsättningstillgångar	49,6	45,8	48,4	74,3	35,9
Summa tillgångar	4 020,1	3 733,9	3 545,5	3 469,2	3 282,8
Eget kapital	1 500,9	1 390,9	1 317,8	1 200,5	1 076,5
Medlemmars medel	87,8	86,8	84,2	83,3	83,4
Långfristiga skulder	2 272,4	2 133,6	2 011,5	2 035,4	1 996,2
Kortfristiga skulder	159,1	122,7	132,1	150,0	126,8
Summa skulder och eget kapital	4 020,1	3 733,9	3 545,5	3 469,2	3 282,8
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	490 546	484 310	484 310	474 471	459 033
Yta lokaler per 31 december, kvm	45 432	45 372	45 372	44 048	43 175
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	3 637,8	3 209,5	3 222,8	3 276,6	3 006,2
Fastighetslån inkl kontokrediter	2 272,4	2 133,6	2 011,5	2 035,4	1 996,2
Avskrivningar totalt, mkr	64,6	63,2	58,4	55,2	52,6

FEMÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005	
Lönsamhet						
1	Fastigheternas direktavkastning, %	6,9	7,2	6,7	6,8	6,8
2	Avkastning på totalt kapital, %	3,7	4,0	3,9	4,0	4,2
3	Avkastning på eget kapital, %	4,5	3,9	4,8	5,9	6,2
Kapital, finansiering och investering						
4	Soliditet, %	37,3	37,3	37,2	34,6	32,8
5	Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	57,3	57,9	57,6	60,1	61,6
	Investeringar, mkr	349	254	161	203	193
Riskbedömning						
6a	Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,8	2,0	1,9
6b	Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,5	2,8	2,6
7	Räntebidragsexponering, %	0,5	0,7	0,9	1,2	1,1
Förvaltning						
8	Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,0	0,1	0,2	0,2
9	Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	2,2	2,0	2,9	1,8	3,3
10	Hyra bostäder kr/kvm	986	960	934	910	910
11	Underhållskostnader, kr/kvm	140	134	121	107	109
11	Driftkostnader, kr/kvm	374	360	343	343	348
11	Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	429	417	399	403	402
11	Driftnetto, kr/kvm	438	435	414	410	411
11	Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	443	441	422	422	421
Personal						
	Medelantal anställda	121	119	113	116	117
	Personalomsättning, %	7	7	9	8	7
	Sjukfrånvaron, %	7,2	6,3	5,4	6,0	5,0
Övriga uppgifter						
	Boende medlemmar	6 945	6 884	6 897	6 789	6 540
	Köande medlemmar	75 601	74 736	74 284	73 480	72 481
	Totalt antal medlemmar	82 546	81 620	81 181	80 269	79 021
	Årsavgift per huvudmedlem, kr	250	250	250	250	250
	Årsavgift familjemedlemskap, kr	125	125	125	125	125
	Antal lägenheter	7 054	6 976	6 976	6 853	6 637
	Omflyttning, % av antal lgh	18	15	13	13	12
	Lägenhetsbyten totalt	35	47	42	61	45
	därav externt	18	25	26	39	23
	därav internt	17	22	16	22	22

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/kontokrediter i procent av bokfört värde fastigheter inkl pågående ny- och ombyggnader.
- Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.
- Samma som 6a men efter återförande av avskrivningskostnaden.
- Räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- Hyresbortfall (bostäder) i procent av total hyresintäkt (bostäder).
- Hyresbortfall (lokaler) i procent av total hyresintäkt (lokaler).
- Genomsnittlig bostadshyra vid årets ingång exklusive nyinflyttade fastigheter.
- Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrningsbar bostads- och lokalyta.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att ingen vinstutdelning äger rum, samt att 3 271 782 kronor avsättes till reservfonden och 62 163 857 kronor till dispositionsfonden.

Stockholm den 9 mars 2010



Göran Långsved
ordförande



Björn Lindstaf



Gun Sandquist
vice ordförande



Håkan Rugeland




Staffan Elmgren



Mats Jönsson



Linda Kynning



Fredrik Carlsson



Susanne Schüberg



Henrik Bromfält
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 12 mars 2010.

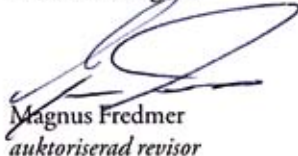


Ann Broström

Ernst & Young AB



Hans Nord



Magnus Fredmer
auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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 2009. 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 revisionsd 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 försäkringsskydd och funnit försäkringsskyddet 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 skäliga. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

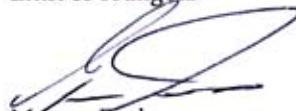
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 12 mars 2010


Ann Broström

Ernst & Young AB


Magnus Fredmer
auktoriserad revisor


Hans Nord



Interiör från kvarteret Glottran i Årsta.

HYRESUTSKOTTET

Hyresutskottet har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Därutöver har ett antal informella kontakter tagits mellan företagsledningen och utskottet.

HUS har varit representerat i en arbetsgrupp som har tittat på bosparandenivåer och medlemsinsatser, vilket redovisades på fullmäktigedagen i november och där representanter från utskottet var med i de olika diskussionsgrupperna.

Fortlöpande har utskottet inom sig diskuterat gruppens arbete. Ett ringa antal medlemmar har kontaktat utskottet med varierande frågor kring hyrorna.

Utskottet har också på eget initiativ diskuterat hyres-sättningen med enskilda medlemmar. Kommunikationen mellan medlemmar och utskottet har inte varit lika intensiv som tidigare.

Vi har även deltagit i och/eller behandlat

- Hyressamråd för nyproduktion i Johannelund i Solna, respektive Lustgården på Kungsholmen.
- Motioner som rör hyressättning inför föreningsstämman 2009
- Styrelseinternat i oktober 2009
- Budgetgenomgång inför hyressamrådet i november/december
- Självförvaltning i fyrfamiljsvillor

I årets hyressamråd yrkade styrelsen full kostnadstäckning för ökade kostnader. Vi gjorde dock den bedömningen att ingen hyreshöjning var nödvändig och det blev också resultatet av samrådet.

Tor-Björn Willberg, ordförande i hyresutskottet

FASTIGHETSFÖRTECKNING



Motorn, Vasastaden



Pärnträdet, Kungsholmen



Kampementsbacken, Gärdet



Bondesonen Större, Södermalm



Kappseglingen, Hammarby Sjöstad

Hyresnivå 2010-01-01

Bostäder

	Antal	Hyra/kvm	Total yta	Lägenhetsspecifikation				
				- 1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Innerstaden								
Vasastaden								
Motorn-Vingen-Bälgen	287	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		
Pärnträdet	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								
Brunbäret	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		Garage	P-plats	Byggnadsår/ Förvärvsår	Ombygg- nadsår	Anskaffningsvärde		Bokfört	Taxerings-
Antal	Tot yta	Antal	Antal			mark*	byggnad, tkr	värde, tkr	värde, tkr
95	2 512			1917–25	1917–25	12 266	45 995	36 786	307 679
8	619			1925	1925	4 263	7 835	9 353	42 617
3	55	7		1926	1926	7 067	17 791	20 575	54 305
3	126			1926	1926	3 250	15 256	14 901	42 400
22	1 210			1927–28	1927–28	9 875	34 011	33 800	138 190
9	1 130	58		1981–83	1981–83		52 438	39 365	130 800
17	341			1919–21	1919–21	1 740	6 494	4 792	51 483
3	22			1928	1928	2 750	18 199	16 475	33 200
13	870			1930	1930	9 362	54 734	52 194	116 880
16	544			1931–32	1931–32	7 334	47 018	43 842	118 484
6	189		5	1933	1933	4 748	37 838	34 964	91 000
15	742			1935–36	1935–36	7 286	51 142	44 980	110 759
10	543			1937–38	1937–38	9 793	22 768	26 855	100 292
10	281		4	1943–44	1943–44	1 065	23 619	19 843	64 126
1	2			1932/1982	1932/1982	2 997	16 021	14 450	36 200
10	209	47		1996–97	1996–97		139 350	117 776	209 754
19	2 325			1934/1988	1934/1988		27 677	10 491	30 800
10	688	34	8	2004	2004		130 439	119 706	140 858
25	1 445			1950–52	1950–52	3 819	48 709	42 281	204 238
19	1 233	52	72	1961–63	1961–63		27 706	20 206	245 867
14	335	59		1990–92	1990–92		181 107	150 018	235 005
10	277	7		1927	1927	1 019	4 424	3 433	40 614
19	745		1	1927–29	1927–29	6 360	25 955	23 668	119 831
10	481			1931–33	1931–33	10 264	75 376	68 132	162 276
12	871			1938–39	1938–39	5 713	47 089	43 147	112 793
1	9			1970–71	1970–71		6 871	5 680	14 400
22	1 088	39		1971–73	1971–73		13 000	8 436	70 877
14	826	53		1972–73	1972–73		16 347	11 228	90 748
3	434			1883/1977	1883/1977		8 554	5 405	21 371
5	90	21		1981	1981		23 300	17 429	55 107
7	1 025	26		1982–83	1982–83		34 937	24 771	78 400
10	840	15		1988–90	1988–90		61 997	50 667	66 951
14	242	47		1993–94	1993–94		138 976	115 044	230 947
8	763	88		2006	2006		318 038	301 553	367 436
18	1 043	48		2007	2007		302 189	292 371	246 320



Munin, Vasastaden



Solsången, Kungsholmen



Brunbäret, Norra Djurgården



Rågen-Axet, Södermalm



Kroken, Södermalm

Fastighetsförteckning fortsättning



Lillsjönäs, Bromma



Drevinge, Tensta



Blidö 3, Farsta



Kraghandsken, Fruängen



Ugglan, Sundbyberg

Hyresnivå 2010-01-01

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 / Vällingby

Skogsalmén m fl	310	933	22 107	13	173	86	24	14
Ångshavren	8	1 019	542		4	2	2	
Båggången	120	1 155	6 540	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
Marviken	28	1 304	2 212		8	8	12	

Björkhagen

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

Kärrtorp

	155	865	9 412	20	68	54	13	
--	-----	-----	-------	----	----	----	----	--

Gröndal

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

Farsta

Blidö 2	127	761	8 858	3	24	88	12	
---------	-----	-----	-------	---	----	----	----	--

Idö-Väldö	185	870	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

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

Vårberg

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

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

Tyresö, Gulmåran	59	1 253	4 799	4	8	16	16	15
------------------	----	-------	-------	---	---	----	----	----

Sundbyberg, Ugglan	50	1 304	4 024		21	13	16	
--------------------	----	-------	-------	--	----	----	----	--

SUMMA	7 054	992	490 546	1 442	2 433	1 950	991	238
--------------	--------------	------------	----------------	--------------	--------------	--------------	------------	------------

Varav kategorilägenheter:

Hässelby, handikapplgh	7		577		5	2		
Hässelby, pensionärsgh	7		441		7			
Hässelby, gruppboende	5		451	5				
Lillsjönäs, gruppboende	6		383	6				
Dovre, gruppboende	10		744	9	1			
Städrocken, gruppboende	5		297	5				
Kraghandsken, gruppboende	6		356	6				
Tegelprämen, gruppboende	6		403	6				
Gulmåran gruppboende	6		340	2	4			
Summa	58		3 992	39	17	2		

Lokaler

Lokaler		Garage	P-pl	Byggnadsår/ Förvärsår	Ombygg- nadsår	Anskaffningsvärde mark*	byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
Antal	Tot yta	Antal	Antal						
15	249	61	6	1978–79		4 659	20 241	17 582	59 945
16	268	9		1939–43	1998		33 072	27 231	66 632
11	165		4	1942–43	1998		31 822	26 603	40 786
37	7 043	40	104	1990–92			309 098	254 126	210 123
16	761	33	53	1987–88			98 230	80 190	125 866
			14	1988			12 699	10 457	14 478
28	649		83	1968–69			21 030	15 452	40 674
22	565		57	1968–69			10 427	7 310	25 063
19	336	2	115	1969–70			21 181	14 569	54 310
25	1 607	64	63	1988–90			189 965	155 331	150 436
			8	1988			6 349	5 228	5 495
23	1 717	49	159	1982–85			174 490	139 520	216 426
			8	1988			6 349	5 228	5 464
8	468		3	1958/2000	2001		135 820	120 794	63 421
2	750			1963		arrende	140		1 398
18	333	3	30	1945–47	1999–00		106 921	87 717	123 903
6	95		24	1991–92			53 139	43 966	46 800
		20	1	2009			71 738	71 200	26 288
22	839	19	33	1947–49	2002		69 279	58 822	116 032
37	928	9	10	1950–52	2008–09		13 057	7 670	96 767
16	760	77	7	1983–85			157 910	125 797	241 727
6	176	22	28	1958–59			12 494	8 572	64 385
18	577	20	102	1959–61	2007–08		58 649	50 480	99 194
6	191	32	37	1991–92			60 498	49 863	32 313
20	473	18	59	1955–57	1996		37 651	30 107	96 256
17	202		47	1988–89			76 978	63 276	65 384
11	127		67	1989–91			64 034	52 863	66 304
30	1 046		254	1963–66			47 104	33 815	125 943
24	681	34	133	1966–68			27 161	18 819	71 975
12	210	6	220	1973–75			17 023	11 318	49 620
3	61		59	2002		2 065	80 247	74 960	48 763
			39	2009		4 790	109 917	113 882	38 327
949	45 432	1 119	1 917			122 485	4 217 910	3 627 366	6 673 506

*Avsaknaden av värde innebär att marken innehas med tomträtt.



Sländtrissan, Bromma



Skogsalmén, Hässelby



Marviken, Årsta



Bredäng



Vårberg

FASTIGHETS BETECKNINGAR OCH ADRESSER

Innerstaden

Vasastaden

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

Kungsholmen/Lilla Essingen

Segelbåten 3	Inedalsgatan 12–14 och 16 A–B
Segelbåten 2	Inedalsgatan 10 Grubbens gata 12
Bergsfallet 22	Bergsgatan 61 Olof Gjödings gata 4
Göken 39	Baltzar von Platens gata 9–15
Träslottet 3	Runiusgatan 2–8
Träslottet 4	Runiusgatan 10–16 Rålambsvägen 36
Kartagos Backe 4	Olof Gjödings gata 1–11 Hantverkargatan 66 och 70–72 Bergsgatan 63
Mälarpirater 3	Snoilskyvägen 2–8 Stagneliusvägen 51
Mälarpirater 2	Orvar Odds väg 1–7 Stagneliusvägen 53
Solsången 1	Hedbornsstigen 1 Stagneliusvägen 29
Solsången 2	Stagneliusvägen 27
Solsången 3	Stagneliusvägen 25
Signallyktan 3	Wennerbergsgatan 3–7
Päronträdet 10	Pilgatan 9
Tegelprämen 1	Kungsholms Strand 113–119 Ångströmögatan 1–7 Inedalsgatan 24
Köksfläkten 2	Primusgatan 57–59 och 65–67
Basaren 1	Hantverkargatan 71–73 (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 Korhoppsgatan 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	Dovregratan 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	Astrakängatan 9–15
Ångshavren 6	Ångshavrebacken 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)
Marviken 1	Gullmarsvägen 80–84

Björkhagen

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

Kårtorp

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

Gröndal

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

Farsta

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

Fruängen

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

Bredäng

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

Vårberg

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

Övriga kommuner

Botkyrka

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

Tyresö

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

Sundbyberg

Ugglan 24	Tulegatan 80–84
-----------	-----------------

FÖRTROENDEVALDA

FULLMÄKTIGE FÖR BOENDE MEDLEMMAR

Norra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämman 2011

<i>Förvaltningsenheter</i>	<i>Antal medl.lgh</i>	<i>Ledamöter</i>	<i>Suppleanter</i>
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Stefan Bäck Britt Sundh	Christina Björklund Håkan Hellqvist
Segelbåten	48	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	Sanna Johansson	Kerstin Eldtjärn
Träslottet	145	Karin Nyqvist	Berny Olsson
Kartagos Backe	94	Dagmar Mauritzon	Agneta Löthgren
Mälarpirater	141	Inger Östman	Berit Henriksson
Solsången	128	Katarina Staaf	Aina Rosenius
Markpundet	114	Inga-Britt Carakitos	Erik Ovegård
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Marie Nedinge
Signallyktan	78	Margareta Krantz	Gun-Britt Rydgren
Stångkusken	137	Hans Söderlundh	Carl-Erik Stawström
Kampementsbacken	160	Rolf Arbin	Eila Friberg
Dyvinge	108	Monica Mattsson	-
Järinge	66	Dag Holmberg	Werner Schaden
Drevinge	147	Birgit Thorstein Jacobsson	Lina Christensson
Grundläggaren	80	Anders Syrén	Sten Haase
Hässelby	290	Donald Monvall Hans Jacobsen	Ida Kumlin Mia Mattiasson
Alligatorn	110	Peter Knutsson	Liselotte Jenneholm
Fyrfamiljsvillor	32	Jan Lantto	Leonor Modée
Dovre	163	Victor Durán	-
Lillsjönäs	105	Nils Wennlund	Marit Dravnieks
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Susanne Pettersson
Tegelprämen	114	Inger Larsson	Yvonne Sundström
Båggången	120	Mattias Ahlqvist	-
Köksfläkten	81	Anders Hansén	Wilhelmina Walentin

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	Helena Norell Christer Eklund	Karin Berggren 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	Ingela Engblom	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 2011

Ledamöter

Ragnar von Malmberg
Päivi Söderlundh
Matts Eriksson
Stefan Hovmark
Birgit Lidman
Lennart Blekemo
Bo Norrbom
Solveig Jansson
Sture Berggren
Helge Edegran
Henry Lundberg
Kjell Jakobsson
Michael Wussow
Ingemar Åblom
Håkan Nord
Klas Alm
-
AnnChristin Fredriksson
Anders Barkå
Agneta Cornelius
Stig Stahre

Ledamöter

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

Suppleanter

Ulf Gyllander
Åke Mezán
Greta Smedje
Ulf Bergström
Kerstin Wellton
Björn Emil Jonsson
Bo Sjöblom
-
Ulf Göransson
Emma Valenzuela
Patrizia Granzin
Carl-Johan Svennewall
Pia Lassfolk
Maino Öhrn
Peder Lejdström
Erik Gjötterberg
Bengt Persson
Tomas Rudal
Lennart Sjöstål
Meta Majlund
Helena Rosander

Suppleanter

Irene Wennemo
Lena Öhman
Markus Widborg
Mikael Igelström
Gunilla Persson
Håkan Blomdahl
Björn Olofsson
Kristina Ossmer Olofsson
Andreas Bergsten
Anders Lorentzon
Mathias Wussow
Oscar Engelqvist
Henrik Holmström
Rickard Körlof
Fredrik Widborg
Andreas Wik
Per Gustavsson
Linnea Adriansson
Malin Adriansson
Ulla Magnusson

Fullmäktige för boende 62
Fullmäktige för köande 41
Totalt antal fullmäktige 103

VALBEREDNING

Efter föreningsstämman 2010

boende ledamöter

Hans Söderlundh, ordförande
Maud Lindgren, sekreterare

köande ledamöter

Carl Henric Bramelid
Bertil Nyman

boende suppleanter

Christina Svenling-Adriansson
Dag Holmberg

köande suppleant

Lars Cederholm
Åsa Janlöv

HYRESUTSKOTT

Valda till och med föreningsstämman 2011

boende ledamöter

Tor-Björn Willberg, ordförande
Mattias Ahlqvist
Anita Fasth
Sune Halvarsson

boende suppleant

Sanna Johansson

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	2011	Fullmäktige
Gun Sandquist, vice ordförande	2010	Fullmäktige
Björn Lindstaf	2011	Fullmäktige
Håkan Rugeland	2010	Fullmäktige
Staffan Elmgren	2011	Fullmäktige
Mats Jönsson	2011	Fullmäktige
Linda Kynning	2010	Fullmäktige
Henrik Bromfält, verkställande direktör	–	
Fredrik Carlsson, arbetstagarrepr.	–	Fastighetsanställdas förbund
Susanne Schüberg, arbetstagarrepr.	–	Unionen

Suppleanter

Johan Ödmark	2011	Fullmäktige
Lars Carlsson	2010	Fullmäktige
Karin Oldegård Ljunggren	2010	Fullmäktige
Lena Sjörling Kron, arbetstagarrepr.	–	Fastighetsanställdas förbund
Birgitta Lundqvist, arbetstagarrepr.	–	Unionen

Styrelsens arbetsutskott

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

REVISORER

Ordinarie

	<i>Vald till och med ordinarie stämma år</i>	<i>Utsedd av</i>
Ernst & Young	2010	Fullmäktige
Ann Broström	2010	Fullmäktige
Hans Nord, Stockholms stad	–	Stadsbyggnadsnämnden

Suppleanter

Ernst & Young	2010	Fullmäktige
Martin Albrecht	2010	Fullmäktige



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

VERKSTÄLLANDE LEDNING

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



FOTON STURE EKENDAHN



SAMTLIGA FOTON OMSLAGET: STURE EKENDAHL



Kvarteret Marviken i Årsta. Framsida: Kvarteret Ugglan i Sundbyberg.



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