





Kvarteret Vålmågan (f d Lustgården) i Stadshagen.

ÅRSREDOVISNING 2010

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 |
| Fullmäktigeledamöter, valberedning och hyresutskott | 46 |
| Styrelse, revisorer och verkställande ledning | 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 alla. Medlemmarna är privatpersoner. Vid årsskiftet 2010/2011 uppgick antalet medlemmar till 83 438.

Föreningen, som bildades 1916, äger och förvaltar 7 227 lägenheter per den 31 december 2010. Lägenheterna upplåts med en specialform av hyresrätt som kallas kooperativ hyresrätt. För att hyra en lägenhet hos SKB skall en insats/deposition erläggas, vilken återbetalas vid

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

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 546 468 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 500 518 kvadratmeter bostäder och 45 950 kvadratmeter lokaler. I uppgivna ytor ingår ej kvarteret Johannelund som vid årsskiftet endast delvis var inflyttat. 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.

SKB hade 126 anställda vid 2010 års utgång.

| Nyckeltal | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, mkr | 560 | 547 | 527 | 505 | 489 |
| Driftnetto, mkr | 227 | 235 | 230 | 219 | 213 |
| Årets resultat, mkr | 50 | 65 | 53 | 61 | 68 |
| Eget kapital, mkr | 1 614 | 1 501 | 1 391 | 1 318 | 1 201 |
| Balansomslutning, mkr | 4 315 | 4 020 | 3 734 | 3 546 | 3 469 |
| Investeringar, mkr | 375 | 349 | 254 | 161 | 203 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 3,1 | 3,7 | 4,0 | 3,9 | 4,0 |
| Justerad räntetäckningsgrad, ggr | 2,5 | 2,6 | 2,3 | 2,5 | 2,8 |
| Synlig soliditet, % | 37 | 37 | 37 | 37 | 35 |
| Antalet anställda per den 31 dec | 126 | 122 | 121 | 114 | 115 |
| Antal medlemmar, 1000-tal | 83 | 83 | 82 | 81 | 80 |
| Antal lägenheter | 7 227 | 7 054 | 6 976 | 6 976 | 6 853 |

År 2010 i korthet

- Nettoomsättning 560 mkr, Resultat 50 mkr och Balansomslutning 4 315 mkr
- Oförändrad bostadshyra
- Inflyttning i 28 lägenheter i kvarteret Agendan (Abrahamsberg), 103 lägenheter i kvarteret Välmågan, f d Lustgården (Stadshagen) och 41 av 70 lägenheter i kvarteret Johannelund (Solna)
- Byggstart av 69 lägenheter i kvarteret Muraren (Täby)
- Förvärv av mark i Ursvik (Sundbyberg)
- Stamrenovering har slutförts i kvarteret Blidö 2 (Farsta)
- Påbörjad bredbandsutbyggnad

Utblick år 2011

- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1 procent
- Inflyttning i resterande 29 lägenheter i kvarteret Johannelund (Solna), 59 lägenheter i kvarteret Glottran (Årsta) och 69 lägenheter i kvarteret Muraren (Täby)
- Stadgeändring 1 januari gällande bland annat bospar- och insatssystemet
- Förvärv av byggrätter och planerad byggstart i Fruängen (100 lägenheter)
- Påbörjande av stamrenovering i kvarteret Sigbardiorden (Bredäng)

ORDFÖRANDEN HAR ORDET

Stockholms bostadsmarknad kännetecknades 2010, liksom tidigare år, som mycket het, vilket till mycket stor del beror på för låg utbyggnadstakt av nya lägenheter i relation till de bostadsbehov som finns. För SKBs del blev dock året som gick något av ett rekordår i nyproducerade lägenheter – 172 stycken. Dessutom har ett nytt bostadsprojekt påbörjats – kvarteret Muraren i Täby med 69 lägenheter. Under perioden december 2010 – januari 2011 har mark förvärvat i Ursviks-området i Sundbyberg, och i kvarteret Tältlägret i Fruängen för produktion av uppemot 235 lägenheter.

Det är givetvis viktigt att hålla nyproduktionen på en rimligt hög nivå för att möta det bostadsbehov som finns hos föreningens medlemmar. En prioriterad uppgift för föreningen är därför att successivt fylla på projektportföljen för att klara en rimlig produktionsnivå även i framtiden. Totalt finns idag planer för cirka 775 lägenheter de närmaste fem åren.

Det som kan försvåra den framtida nyproduktionen är den begränsade tillgången på byggbar mark samt stigande räntor. Och det lär inte bli billigare att bygga framöver. Eftersom det inte längre finns några statliga bidrag i bostadsbyggandet slår hela produktionskostnaden direkt igenom på hyresnivån. Detta gäller i hela landet och alla som bygger. SKB är således inget undantag. Jag förstår dem som tycker att inflyttningshyrorna för närvarande är höga. Vad vi från SKBs sida kan göra är att försöka hålla tillbaka byggkostnaderna så långt det är möjligt.

Det är naturligtvis av centralt värde för SKB att ha en stark ekonomi, vilket är själva grunden för att klara förvaltning, upprustning och nyproduktion på ett tillfredsställande sätt. Det är viktigt att tänka långsiktigt. Genom det nya insats-systemet, vilket trätt i kraft den 1 januari 2011, har det emellertid skapats goda finansiella förutsättningar att klara föreningens framtida investeringar.

Överskottet för 2010 uppgår till 50 mkr. Det är bra. I detta sammanhang bör också nämnas att hyrorna varit oförändrade 2010 och att bostadshyrorna år 2011 höjs med totalt 1 procent.

Det är även värt att notera att medlemsantalet fortsätter att öka. Vid årsskiftet 2010/2011 uppgick antalet medlemmar till 83 438, vilket är en ökning med 892 jämfört med 2009.

En allt mer viktig fråga inom föreningen är en ökad fokusering på olika miljöinsatser. Det gäller till exempel en fortsatt minskning av energiförbrukningen per kvadratmeter och höjd ambition ifråga om miljöanpassat byggande. Exempelvis ingår solfångare i byggprojektet i kvarteret Glottran. De nya bostadsprojekten planeras för en energiförbrukning om max 75 kWh/kvm bostadsyta innebärande en halvering jämfört med dagens normer.

Bredbandsutbyggnaden i befintliga lägenheter påbörjades hösten 2010 och beräknas vara helt genomförd vid halvårsskiftet 2012. Bredband via fiber ingår dock i nyproducerade lägenheter sedan ett antal år tillbaka.

I en förening är medlemmarnas krav och önskemål i centrum vid planering och praktiskt arbete. Det är därför glädjande att SKB får ett mycket högt betyg (bland de högsta i Sverige) i den hyresmedlemsundersökning som gjordes under 2010. Det är givetvis viktigt att vi fortsätter utveckla vår verksamhet så att medlemmarnas förväntningar och behov kan tillgodoses. Inte minst viktigt är att alla medarbetarna i föreningen får ökade möjligheter till kompetenshöjning och att medlemsorientering är ett ledord i arbetet.

Ett stort tack till all personal och till de förtroendevalda som med sina insatser under 2010 bidragit till en fortsatt positiv utveckling av verksamheten och föreningen.

Göran Långsved, styrelsens ordförande



Sture Ekendahl

“Det är givetvis viktigt att hålla nyproduktionen på en rimligt hög nivå för att möta det bostadsbehov som finns hos föreningens medlemmar”

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 på minst 35 procent
- avkastningen på totalt kapital är minst 3,5 procent
- kostnaderna för drift, underhåll och administration understiger SABO-snittet i regionen med minst 10 procent
- den justerade räntetäckningsgraden överstiger 2,2

SKB ÄR EN LEVANDE FÖRENING

med detta menas att

- nöjdhetsindex för hyresmedlemmar är minst 83
- antalet föreningsmöten och deltagare är minst lika många som 2010
- inom varje kvarter finns ett kvartersråd med fungerande verksamhet
- medlemmarna anser att de får en bra och tydlig information

SKB BYGGER OCH FÖRVALTAR SÅ ATT MEDLEMMARNA ÄR NÖJDA

med detta menas att

- serviceindex är minst 88
- 500 nya lägenheter skall ha byggts

- energiförbrukningen för uppvärmning uppgår till högst 140 kWh/kvm
- energiförbrukningen för el uppgår till max 22 kWh/kvm
- den totala energiförbrukningen i nyproducerade bostäder uppgår till max 75 kWh/kvm

SKB HAR ENGAGERAD OCH KOMPETENT PERSONAL

med detta menas att

- nöjdhetsindex uppgår till minst 75
- bemanningen samt medarbetarnas kompetens motsvarar organisationens krav
- sjukfrånvaron är max 4,5 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
- SKB deltar i samhällsnyttiga projekt

Strategier/kännetecken

Strategierna för att uppnå målen är följande:

- Medlemmarna skall ha 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



Föreningsstämman den 27 maj 2010.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001-1735) lämnar följande redogörelse för verksamheten 2010.

FÖRENINGSVERKSAMHET

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid årets slut 83 438. Av dessa var 7 133 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

Medlemsutbildning

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

En introduktionsträff anordnades i september för medlemmar som valts till nya förtroendeuppdrag. Totalt infann sig 23 nyvalda ledamöter i kvartersråd samt ledamöter och suppleanter i fullmäktige till mötet. På träffen behandlades SKBs organisation, regelverket som styr verksamheten samt medlemsdemokratien. Medlemmar utan uppdrag i föreningen inbjöds till en informationsträff i november.

Vidare erbjöds under hösten mer erfarna förtroendevalda såväl från fullmäktiges led som från kvartersråden till en studiecirkel. Utbildningen hade formen av en studiecirkel och omfattade totalt fyra träffar under hösten. Deltagarna fick anmäla sig till varje enskilt kurstillfälle. Ett av kurstillfällena riktade sig främst till fullmäktige och ett annat främst till kvartersrådsleda-

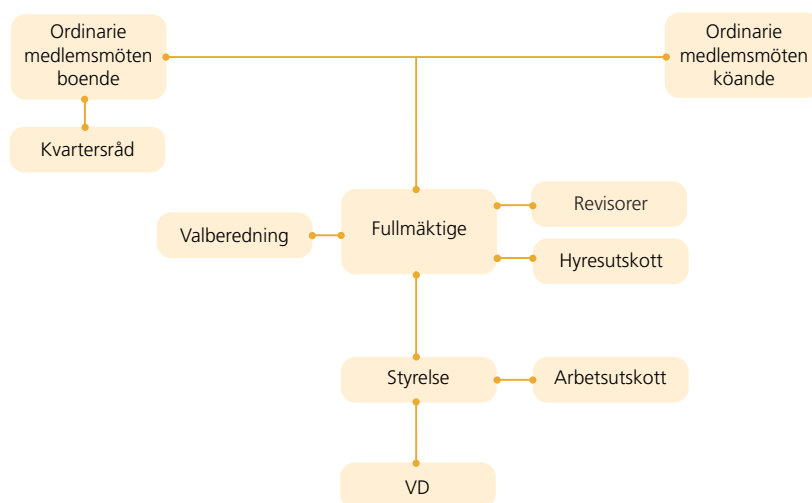
möter. Totalt var 24 deltagare anmälda. En återträff under våren 2011 är planerad.

Två föreläsningkvällar arrangerades under 2010. I mars föreläste högskolelektor Jari Ristiniemi på temat naturuppfattning och byggd miljö och i december höll arkitekt Gert Wingårdh en föreläsning om sin syn på arkitektur. Intresset från medlemmarna var stort vid båda tillfällena, men speciellt föreläsningen med Gert Wingårdh var mycket välbesökt. Runt 130 deltagare infann sig. Utifrån det stora intresset kommer SKB att fortsätta att inbjuda till föreläsningar vår och höst om boendefrågor.

Fullmäktige

Under 2010 har SKBs fullmäktige bestått av 65 (62) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna samt 43 (41) ledamöter för de köande medlemmarna. Utökningen av antalet ledamöter jämfört med föregående år beror på att de boende i kvarteren Ugglan, Marviken och Agendan utsåg en fullmäktigerepresentant vardera för perioden intill dess att ordinarie föreningsstämma hållits år 2011 (kvarteret Ugglan och kvarteret Agendan) respektive år 2012 (kvarteret Marviken).

Vid föreningsstämman den 27 maj 2010 behandlades styrelsens förslag till ändring av SKBs stadgar.



Den 2 december föreläste arkitekt Gert Wingårdh.



Roger Tjernström

Utökningen med två köandes ledamöter är en följd av att de boendes representation i fullmäktige ökade under år 2010.

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

Ordinarie föreningsstämma

2010 års ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj i Polstjärnan Lyrans lokaler.

Vid föreningsstämman behandlades, förutom sedvanliga årsmötesärenden, även styrelsens förslag till ändring av SKBs stadgar avseende bosparande och insatser. Bakgrunden till detta förslag var en motion på föreningsstämman 2008 samt synpunkter från medlemmarna. I motionen föreslogs en översyn av regelverket för att stärka föreningens ekonomi liksom att förbättra möjligheterna att bygga nya bostäder. Förslaget avsåg även att förbättra möjligheterna för medlemmarna att spara till insatsen för en lägenhet. Utredningen av frågan bedrevs av en av styrelsen särskild utsedd arbetsgrupp, bestående av medlemmar från fullmäktige, hyresutskott, styrelse och tjänstemän. Arbetsgruppen upprättade en promemoria som presenterades vid fullmäktigedagen 2009 och som kan ses som ett underlag till styrelsens förslag om ändring av SKBs bospar- och insatssystem. Förutom ovan nämnda förslag till stadgeändringar avseende bosparande och insatser behandlades på föreningsstämman även förslag på ytterligare stadgeändringar. Det är olika förslag som har kommit upp under de senaste åren och som bedömts vara angelägna att tas med i en kommande stadgeändring. Förslagen till ändringar gällde följande:

- införandet av ungdomsmedlemskap
 - ändrad mandattid för SKBs förtroendevalda revisorer
 - ändrad tid för utskick av kallelse till extra föreningsstämma
 - tydligare skrivning angående extra medlemsmöten
 - styrelsens rätt att besluta om uteslutningar av medlemmar
 - överskottsutdelning och insatsemision
- Stadgerevideringsförslaget presenterades och diskuterades vid de ordinarie med-

lemsmötena i kvarteren under våren 2010. Vid den ordinarie föreningsstämman den 27 maj godkändes förslaget till stadgerevidering av föreningsstämman. Med anledning av förslaget om införande av ett ungdomsmedlemskap och avskaffande av familjemedlemskapet, beslutade föreningsstämman i enlighet med styrelsens förslag, att årsavgiften ska vara 250 kr för huvudmedlemskap, dock betalar medlem halv årsavgift (125 kr) t o m det kalenderår han/hon fyller 18 år, så kallat ungdomsmedlemskap.

Extra föreningsstämma

En stadgeändring förutsätter godkännande av två på varandra följande föreningsstämmor. En extra föreningsstämma hölls därför den 2 september 2010 i Polstjärnan Lyrans lokaler. Även den extra föreningsstämman godkände förslaget till stadgeändring.

De nya stadgarna trädde i kraft den 1 januari 2011.

Motioner

Vid föreningsstämman behandlades 55 motioner. Fem motioner rörde förslaget till ändring av riktlinjerna för hyressättning. Liksom tidigare år förekom motioner om insatser vid flytt till mindre lägenhet, ägarlägenheter, elektroniskt diskussionsforum, reduktion av SKBs byggande, städning med mera. Föreningsstämmans beslut följde styrelsens förslag beträffande alla motioner utom i två fall. Vad gäller motionerna 34-43 (om bredband) beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag dock med tillägget vad avser eventuell plombering att styrelsen har möjlighet att bevilja undantag och kan plombera i fåtal fall för personer som av medicinska skäl inte kan utnyttja någon av de tre tjänsterna, dock ingen generell plombering för dem som inte vill utnyttja tjänsterna, samt att hyreshöjningen på grund av bredbandsinstallation ska upphöra när investeringskostnaderna för respektive fastighet är betald. Vad gäller en motion om källsortering biföll stämman motionärens förslag innebärande att SKB skall utöka sin källsortering, främst vad gäller klädinsamling.

2010 års motionshäfte inklusive styrelsens förslag till ändring av SKBs stadgar avseende bosparande och insatser samt övriga stadgeändringar samt protokollen



Föreningsstämman den 27 maj 2010.

från den ordinarie och den extra föreningsstämman finns att läsa i sin helhet på SKBs hemsida under Föreningsfrågor/Föreningsstämman/2010 års föreningsstämman.

Fullmäktigedagen

Lördagen den 27 november hölls årets fullmäktigedag med ett nittiotal närvarande, såväl fullmäktigeledamöter och suppleanter som representanter från SKBs hyresutskott, valberedning, revision, styrelse, ledningsgrupp samt personal. Fullmäktigedagen hade inriktning på framtidsfrågor, med inbjudna föreläsare från Kairos Future, Stockholms stads exploateringskontor samt Stockholms stads trafikkontor. Föreläsarna informerade om boendet i framtiden, om miljöanpassning i stadsutvecklingsprojekt, samt om de stora infrastrukturella satsningarna i Stockholmsregionen, såsom Norra Länken, Förfärd Stockholm, Citybanan m m. Dagen avslutades med lägesrapporter rörande aktuella SKB-frågor, bland annat föreningsverksamhet, nyproduktion, resultatet av 2010 års hyresenkät samt hur bredbandsutbyggnaden i SKBs äldre bostadsbestånd framskrider.

Styrelsen

Styrelsen, som har haft åtta sammanträden under året, behandlar främst regelbundet återkommande frågor som ekonomi, byggande, med mera, 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 Österrike och Schweiz, för att främst studera miljöanpassat byggande.

Större styrelsefrågor under året har bland annat varit förslaget till stadgeändring som nämnts ovan samt förvärv av bostadsprojekt inom Ursviksområdet i Sundbyberg. Därutöver har styrelsen utsett totalentreprenör för byggprojektet i kvarteret Muraren, Täby samt antagit entreprenör för fasadarbeten i kvarteret Blidö 2 i Farsta och entreprenör för stambytet i föreningens fastigheter i Bredäng.

Föreningsstämman godkände vid den ordinarie stämman förslaget att installera bredband i SKBs äldre bostadsbestånd, varefter styrelsen även utsett nätleverantör

samt kommunikationsoperatör till detta omfattande projekt.

Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkar även i beredningsprocessen inför föreningsstämman, samt deltar på medlemsmöten och i olika referensgrupper. Styrelsen utser även den delegation som samråder med hyresutskottet om kommande års bostadshyror.

Arbetsutskottet

Styrelsens arbetsutskott, som består av tre ledamöter, behandlar ärenden som till exempel överföring av medlemskap och hyresrätt, uteslutning, lägenhetsbyte samt överklagande av besiktning. Arbetsutskottet har haft fyra sammanträden under det gångna verksamhetsåret.

Valberedningen

Valberedningen har haft 14 protokollförda sammanträden under sitt verksamhetsår (direkt efter ordinarie föreningsstämma 2009 fram till ordinarie föreningsstämma 2010). Förutom beredningsarbetet inför valen på föreningsstämman, vilket innefattat intervjuer med olika kandidater, har valberedningen även ansvarat för förslag rörande arvoderingen av de förtroendevalda efter de riktlinjer som slogs fast vid 2008 års föreningsstämma.

Valberedningens ordförande Hans Söderlundh avled den 24 maj, Peter Krantz valdes till ny ordförande i valberedningen efter Hans Söderlundh.

Kvartersråden

Vid årets slut hade föreningen kvartersråd i samtliga inflyttade kvarter, totalt 61 stycken. Under våren bildades kvartersråd i det nybyggda kvarteret Agendan och under hösten i kvarteret Lustgården som sedan dess har ändrat namn till kvarteret Vålågan.

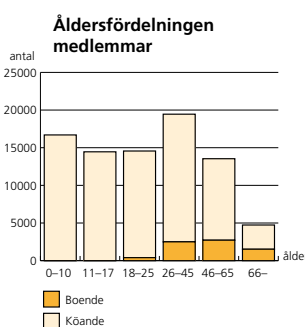
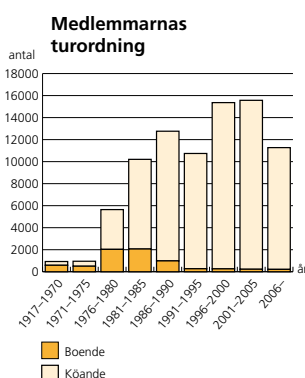
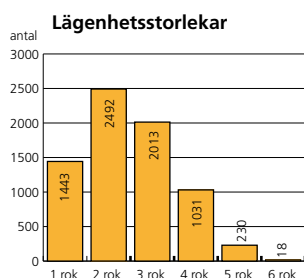
Kvartersrådsträffarna 2010 ägde som vanligt rum i början av året. Till dessa var en representant från organisationen "Det naturliga steget" inbjuden för att informera kring miljöfrågor. Därefter redogjorde SKB för den nya miljöplanen för åren 2010 – 2014. Även andra frågor av intresse för kvartersrådets verksamhet behandlades, bland annat de ordinarie medlemsmötena samt planerad medlemsutbildning.

Lördagen den 27 november hölls årets fullmäktigedag med ett nittiotal närvarande.



Roger Tjernström

Fullmäktigedagen 2010.



SKB äger och förvaltar för närvarande 7 227 bostadslägenheter i hus byggda från 1917 fram till idag. Under 2010 har det tillkommit 172 lägenheter i tre nybyggda fastigheter; kvarteret Agendan i Abrahamsberg (28 lägenheter), kvarteret Välmågan (f d Lustgården) på västra Kungsholmen (103 lägenheter) och kvarteret Johannelund i Solna (41 lägenheter – av totalt 70 – färdigställda och inflyttade vid årsskiftet 2010/11).

För att erhålla en lägenhet i nyproduktionen i kvarteret Agendan krävdes en kötid från 1979 till 1991, i kvarteret Välmågan (f d Lustgården) var kötiden 1974–2009 och i kvarteret Johannelund 1972–2009. Förutom ovan nämnda nyproducerade lägenheter har en lokal i kvarteret Städrocken i Fruängen byggts om till bostadslägenhet och ytterligare en lokal i kvarteret Blidö 2 i Farsta är under ombyggnad.

Medlemsutveckling

Antalet medlemmar uppgick till 83 438 (82 546) vid årets slut. Under året ökade medlemsantalet med 892 (926), då antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 252 (2 312) och 1 360 (1 386) avslutade sitt medlemskap i föreningen. Vid utgången av 2010 hade SKB 76 305 (75 601) köande medlemmar.

Kötider

Kötiden för en lägenhet hos SKB är fortfarande lång. Längst kötid är det till en lägenhet i innerstaden där kötiden ligger mellan 25–30 år. För övriga områden är kötiderna följande; västerort cirka 20 år, söderort 20–25 år och i de båda kranskommunerna Botkyrka och Tyresö är kötiderna 15–20 år. På SKBs hemsida ges information om kötid för de fem senast uthyrda lägenheterna i respektive fastighet. Det går även att se information om snittkötiden per lägenhetstyp per område för åren 2007–2010.

Överenskommelse om hyrorna

Styrelsen och hyresutskottet överenskom att bostadshyrorna 2010 skulle vara

oförändrade jämfört med året innan.

Bostadsuthyrning

Vid utgången av 2010 fanns inga outhyrda lägenheter. Under året har beståndet ökat med 172 lägenheter. Därutöver har 907 (1 249) lägenheter bytt hyresgäst, vilket motsvarar en omflyttning på 13 (18) procent av det totala bostadsbeståndet. Antalet byten uppgick till 60 (35), varav 30 (18) externa.

Interna omflyttningar omfattade 323 (496) lägenheter. Den 31 december 2010 var 114 (108) lägenheter uthyrda i andra hand. 60 (61) lägenheter var uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboende. I samband med stamrening i Farsta och Bredäng har totalt 24 lägenheter tagits i anspråk för evakueringsbehov.

Under 2008 inrättade SKB en tjänst för att intensifiera arbetet mot otillåtet boende, vilket resulterat i att 150 lägenheter återgått till föreningen under åren 2008–2010.

Bilplatser

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 189 (1 119). Av dessa var 41 (59) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 939 (1 917), varav 300 (389) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

Lokaler

SKBs sammanlagda uthyrningsbara lokalyta uppgår till 45 950 (45 432) kvadratmeter. De kommersiella lokalerna utgör 30 835 kvadratmeter och ger cirka 36 mkr i intäkt, vilket motsvarar en genomsnittlig hyra om 1 168 kr per kvadratmeter och år.

Efterfrågan på lokaler ökade i slutet av året och rörligheten på lokalmarknaden är fortsatt hög. Uthyrningsgraden i SKB ligger på en konstant hög nivå och var vid årsskiftet 99,0 procent (fyra lediga lokaler).

Nya insatser i SKB

SKBs fullmäktige fattade under 2010 beslut om ändrade stadgar, bland annat

avseende bosparande och insatser i föreningen.

- Bospargränsen höjs från 10 000 kr till 20 000 kr. Höjningen berör samtliga medlemmar, både köande och boende.
- Det årliga bosparandet ökas från 500 kr per år till 1 000 kr per år. Det är fullt möjligt att inte bospara. Medlemmen förlorar då ett års turordningstid för varje år sparandet uteblir.
- För att turordningen ska behållas måste bosparandet på lägst 1 000 kr ha betalats senast den 31 oktober. Detta gäller till dess bospargränsen 20 000 kr uppnåtts.
- Förstagångsinbetalningen av bosparandet höjs från 1 500 kr till 2 000 kr.
- Upplåtelseinsatsen för lägenheter byggda före år 2000 höjs från 265 kr per kvadratmeter till 530 kr per kvadratmeter, dock lägst 20 000 kr. Nu boende hyresmedlemmar berörs inte. Den ökade upplåtelseinsatsen erlaggs dock vid flytt till en annan lägenhet i SKBs bostadsbestånd.
- Hela bosparandet får tillgodoräknas vid betalning av upplåtelseinsatsen. Därmed blir upplåtelseinsatsen den totala insats som skall betalas vid kontraktskrivning.
- I fastigheter/lägenheter producerade/förvärvade år 2000 eller senare sker en justering av upplåtelseinsatserna för kommande inflyttande från 1 januari 2011. Detta för att undvika skevheter gentemot förstagångshyresmedlemmarna.

Införande av ungdomsmedlemskap

SKBs fullmäktige beslutade även att från den 1 januari 2011 införa ett ungdomsmedlemskap, vilket medför att detså kallade familjemedlemskapet upphör.

Ungdomsmedlemskapet innebär att alla medlemmar, oavsett familjeband, betalar halv årsavgift (det vill säga för närvarande 125 kr) till och med det år man fyller 18 år. Vid årets slut hade föreningen 31 151 medlemmar som kommer att omfattas av ungdomsmedlemskap 2011, vilket är cirka 41 procent av de köande medlemmarna.

Johan Järding



Inflyttning i kvarteret Värmågan (f d Lustgården), Stadshagen.

Sture Ekendahl



Kvarteret Träslottet, Fredhäll.



Första spadtaget i kvarteret Muraren i Täby.

SKB äger och förvaltar för närvarande 7 227 bostäder, färdigställda under företagets 94 verksamhetsår. Det långsiktiga målet är att 100 lägenheter skall tillkomma varje år.

Färdigställt 2010

Under 2010 har kvarteret *Agendan* i Abrahamsberg och kvarteret *Välmågan* (f d Lustgården) i Stadshagen färdigställts. Delar av kvateret *Johannelund* i Solna har också färdigställts. Totalt har SKBs lägenhetsbestånd i och med dessa tre projekt ökat med 172 lägenheter.

Avslutade och pågående byggprojekt 2010

I kvarteret *Agendan* i Abrahamsberg genomfördes inflyttning i de 28 lägenheterna planenligt i februari, och i oktober färdigställdes fastighetens parkeringsplatser. Södergruppen Arkitekter AB har ritat projektet, som byggts på totalentreprenad av Byggpartner i Dalarna AB. Projektet består av ljusa genomgående lägenheter i en huskropp som väl ansluter till den kringliggande bostadsbebyggelsen från fyrtioalet. Entréväningen innehåller, förutom nödvändiga bostadskomplement, även fyra affärslokaler vars hyresgäster har startat respektive verksamhet i de nya lokalerna under 2010. Produktionskostnaden har uppgått till 74 mkr.

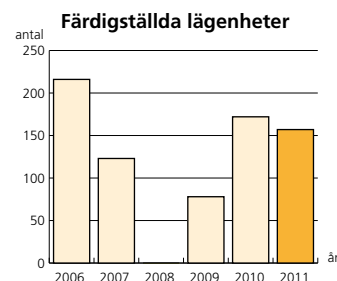
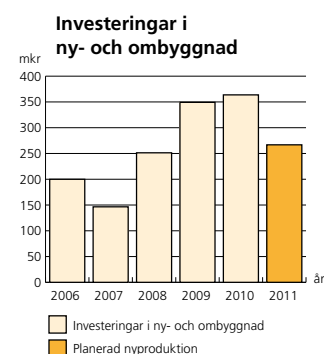
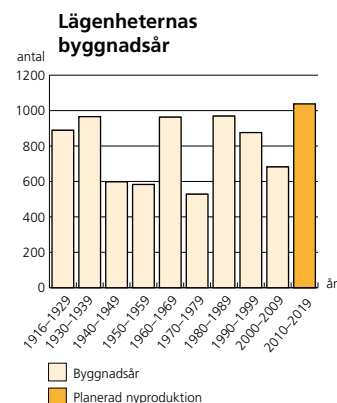
I kvarteret *Välmågan* (f d Lustgården)

i Stadshagen på Kungsholmen avslutades byggnadsarbetet under augusti och inflyttning i de 103 lägenheterna har skett i etapper under perioden juni till september. Värmdö Byggtreprenader AB har varit totalentreprenör och Johan Nyrén från Nyréns Arkitektkontor AB har varit ansvarig arkitekt. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 210 mkr.

Byggnadsarbeten har pågått hela året i kvarteret *Johannelund* i Frösunda, Solna. Projektet har ritats av Aros Arkitekter AB och innehåller 70 lägenheter i ett lamellhus. Under verksamhetsåret har 41 lägenheter färdigställts och inflyttning skett. Projektet färdigställs våren 2011. Totalentreprenör är JM AB och produktionskostnaden beräknas till 188 mkr.

Under året har byggnadsarbetet pågått med full intensitet i kvarteret *Glottran* i Årsta med Byggpartner i Dalarna AB som totalentreprenör. Projektet innehåller 59 lägenheter med varierande storlekar – från små enrumslägenheter till stora femrumslägenheter i två etage. Arkitekt för projektet är Nils Smedmark Arkitekter AB. Produktionskostnaden är budgeterad till 123 mkr.

I Täby, i kvarteret *Muraren 2*, har byggnadsarbetet av 69 lägenheter med tillhörande markparkering påbörjats under hösten 2010. Totalentreprenör är NCC Construction Sverige AB och arkitekt är Tomas Åsberg, ÅWL



Pågående och planerad produktion

| Stadsdel | Kvarter | Antal lgh | Byggstart |
|---------------------|-----------------------|------------|-----------|
| Årsta | Glottran | 59 | 2009 |
| Solna | Johannelund | 70 | 2009 |
| Täby | Muraren | 69 | 2010 |
| Fruängen | Tältlägret | 100 | 2011 |
| Sundbyberg / Ursvik | Arrendatorn 1, m fl | 135 | 2012 |
| Mariehäll | Annedal | 96 | 2012 |
| Hjorthagen | Norra Djurgårdsstaden | 95 | 2014 |
| Kungsholmen | Basaren | 50 | 2014 |
| Nockeby | Nockeby | 100 | 2014 |
| Södermalm | Persikan | 130 | 2015 |
| Totalt | | 904 | |



Kvarteret Glottran.

Johan Jarding

“...om erfarenheterna blir positiva av detta SKBs första lågenergi-projekt skall samtlig framtida bostadsproduktion inom SKB genomföras med detta energimål.”

Arkitekter AB. Husen har projekterats för en energiförbrukning om maximalt 75 kWh/m² BOA/LOA* för värme, varmvatten och fastighetsel. Om erfarenheterna blir positiva av detta SKBs första lågenergi-projekt skall samtlig framtida bostadsproduktion inom SKB genomföras med detta energimål.

Pågående detaljplanarbeten

Stockholms stad planerar att 2012 hålla en bostadsutställning i området *Annedal* i Mariehäll, där SKB erhållit en markanvisning innehållande 96 lägenheter. Byggnationen har startat i delar av bostadsområdet. SKBs tomt ligger dock i en utbyggnadsetapp med planerad byggstart 2012 och ett förslag till bebyggelse har tagits fram av Tomas Åsberg på ÅWL Arkitekter AB.

SKB har erhållit en markanvisning innehållande 95 lägenheter inom detaljplaneområdet *Norra Djurgårdsstaden* i Hjorthagen där Stockholms stad planerar totalt cirka 2 000 bostäder. SKBs förslag till bebyggelse har ritats av arkitekt Gert Wingårdh. Detaljplanen för SKBs planområde har godkänts av Stockholms kommunfullmäktige och byggstart kan ske tidigast 2014. Området är dock stort och komplicerat med gemensam grund-

läggning och markförstärkning för hus och gator.

Detaljplanarbetet för kvarteret *Basaren* på Kungsholmen, som med en ny byggnad skulle kunna innehålla cirka 50 lägenheter, har fortsatt under året. Stadsbyggnadsnämnden har gett SKB nya direktiv för det fortsatta arbetet och arkitekt Gert Wingårdh bearbetar därför det tidigare bebyggelseförslaget så att det kan ligga till grund för en detaljplaneändring.

I slutet av 2008 erhöll SKB en markanvisning i stadsdelen Nockeby utmed Drottningholmsvägen. Projektet bedöms kunna inrymma 100–125 lägenheter. Planarbetet har påbörjats men kommer att ta tid då många omvärldsfaktorer skall utredas. Byggstart planeras tidigast 2014.

I kvarteret *Persikan* på Södermalm planerar Stockholms stad att riva SLs bussdepå för att bygga cirka 800 lägenheter med tillhörande garage. SKBs del av projektet har ett mycket bra läge och omfattar cirka 130 lägenheter. Detaljplanarbetet har påbörjats, men mycket återstår innan projektet kan bli verklighet. Byggstart kan eventuellt bli möjlig 2015. SKB har efter en parallellskiss antagit ett förslag från Brunnberg & Forshed Arkitekter AB, vilket ligger till grund för SKBs fortsatta planering.

SKB har förvärvat bygggrätt i kvarteret *Tåtlägret* i Fruängen. Bygggrätten avser cirka 100 lägenheter och byggstart är planerad till hösten 2011.

Därutöver har SKB i slutet av verksamhetsåret förvärvat ett markområde i Stora Ursvik, vilket kan inrymma cirka 135 lägenheter. Byggstart är planerad till första kvartalet 2012.

Ombyggnadsverksamhet

Ombyggnadsverksamheten, med fokus på att byta stammar, bygga om badrum, förbättra ventilation och förnya elanläggningar, har fortsatt under året i kvarteret *Blidö 2* i Farsta där 127 lägenheter har färdigställts. Totalentreprenör för projektet har varit M3 Bygg och Installationsgruppen AB.

Stambytesverksamheten pågår även 2011 med 279 lägenheter i kvarteret Sigbardiorden i Bredäng.



Wingårdh arkitektkontor

Norra Djurgårdsstaden, byggstart 2014.

*BOA/LOA=bostadslägenhetsarea/lokallägenhetsarea

Johan Järning



Kvarteret Johannelund i Solna.

Johan Järning



Kvarteret Glottran i Årsta.

*Totalt har SKBs
lägenhetsbestånd
ökat med 172 färdiga
lägenheter under 2010.*

Sture Ekendahl



Åke Eson Lindman



Kvarteret Blidö 2 i Farsta.

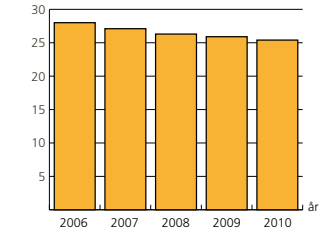
ÅWL Arkitekter



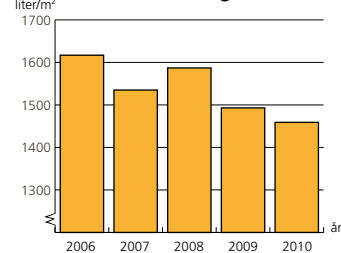
Kvarteret Muraren i Täby.

Kvarteret Välmågan (f d Lustgården) i Stadshagen.

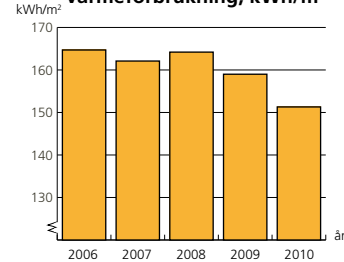
Fastigheternas elförbrukning, kWh/m²



Vattenförbrukning, liter/m²



Normalårskorrigerad värmeförbrukning, kWh/m²



Johan Järving

Snålspolande toaletter och miljöanpassade kranar.

SKBs miljöarbete

SKB arbetar sedan 2010 med femåriga miljömål samt ettåriga delmål och miljöaktivitetsplaner för att säkerställa kontinuitet i miljöarbetet och för att tillräckliga resurser avsätts till detta. Miljöplanerna struktureras inom följande sex områden: hållbar energianvändning, hållbar användning av vatten, sund inomhusmiljö, miljöeffektiv avfallshantering, kemikalier i förvaltning och byggande samt miljöeffektiva transporter. En avstämning av miljöarbetet 2010 skall göras under 2011 för att ge en prognos om det femåriga målet kommer att uppnås eller ej.

Energi i förvaltningsbeståndet

För att minska energitågängen för värme, tappvarmvatten och fastighetsel har ett 40-tal energiprojekt av varierande slag och omfattning genomförts. Energibesparande utrustning har installerats i femton tvättstugor. Undercentraler och styrutrustningar har bytts i fyra fastigheter. Vindsbjälklag i Kärrtorp och fasader i kvarteret Blidö har tilläggsisolerats. Vidare har ventilationsanläggningar injusterats och kompletterats med flätkåpor. Belysningsstyrning med närvarogivare i trapphus och garage har installerats i flera kvarter. Ovanstående åtgärder i kombination med tidigare utförda åtgärder har medfört att energianvändningen i det befintliga fastighetsbeståndet har minskat med totalt cirka 4 procent om man normalårskorrigerar värmeförbrukningen.

Energi i nyproduktion

Under 2011 genomförs på försök debitering av varmvatten efter faktisk förbrukning i kvarteret Glottran. Förhoppningen är att detta ska ge incitament för de boende att spara energi. Projektet färdigställs under 2010 och inflyttning sker under första kvartalet 2011. I kvarteret Glottran har också husen försetts med solfångare som under sommarhalvåret kommer att generera varmvatten för uppvärmning och tappvarmvatten.

Under 2010 igångsattes byggandet av bostadsprojektet i kvarteret Muraren 2 i Täby, vilket har högre miljöambitioner än

SKBs tidigare nyproduktioner. 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. Kvarteret Muraren har projekterats för en energianvändning av 75 kWh/m² Boa (55 kWh/m² A-temp*) avseende uppvärmning, varmvattenförbrukning och fastighetsel, vilket innebär en energiförbrukning som är hälften så hög som gällande byggnorm.

Inomhusmiljö

I samtliga SKBs bostadsområden har ventilationssystemen besiktigats i enlighet med OVK (obligatorisk ventilationskontroll), 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. SKB har under åren genomfört radonmätningar i samtliga fastigheter i enlighet med Stockholms stads krav. I de fall där halterna överstigit Socialstyrelsens riktvärde har åtgärder vidtagits för att komma till rätta med problemen.

Avfallshantering

I samtliga SKBs bostadsområden finns särskilda rum för återvinningsortering. Under året har nya återvinningsrum byggts i tre områden för att förbättra möjligheterna för återvinning. Föreningen informerar om källsortering genom ett ambitiöst material i Bopärmen samt genom ”sopskolor” för de boende medlemmarna.

Ett avtal har träffats med Human Bridge om insamling av kläder och skor och insamling har kommit igång i kvarteret Maltet.

I kvarteret Ugglan i Sundbyberg sker insamling av matavfall för biogasproduktion i samarbete med Sundbybergs stad.

Kemikalier i förvaltning och byggande

Under året har de kemikalier som används dagligen förtecknats och bedömts ur ett miljöperspektiv. Vissa produkter har fasats ut och ersatts med miljövänligare

*A-temp=Husets totala uppvärmda golvarea



alternativ. Vid både nybyggnader och ombyggnader använder SKB miljödatan *Byggvarubedömningen* för att få bästa möjliga kunskap om de byggvaror som används. I miljödatan är flera tusen byggvaror bedömda utifrån kemikalieinnehåll, miljöaspekter i produktion, distribution, byggske och bruksskede samt inommiljöaspekter. SKB ställer naturligtvis även krav på att entreprenörer i samtliga om- och nybyggnadsprojekt skall använda denna databas eller en likvärdig. I de sällsynta fall där det inte finns en godkänd byggprodukt för en viss funktion, dokumenteras noggrant mängd och läge för den produkt som används. Detta för att underlätta för framtida underhåll och ombyggnader.

Transporter

SKBs medarbetare kör bil dagligen mellan SKBs fastigheter för att inspektera undercentraler, åtgärda fel, hantera projekt, besöka boende, m m. SKB arbetar kontinuerligt med att dessa resor ska vara så miljövänliga som det är möjligt. Över hälften av SKBs fordon i dag är miljöbilar, varav elva drivs

med biogas. SKB uppdaterar kontinuerligt fordonsparken för att minska miljöpåverkan. Under året har också samtliga bilförare genomgått en utbildning i EcoDriving.

I bostadsområdena pågår en kontinuerlig förbättring av cykelparkeringsmöjligheterna för att stimulera och främja cykelåkande.

Kommande femårsperiod

Sveriges nationella mål är att energianvändningen skall minska med 20 procent i det befintliga fastighetsbeståndet fram till 2020. SKB är på god väg och kommer att klara det målet om arbetet fortsätter i samma takt som hittills. Det finns också ett skarpare nationellt mål att energiförbrukningen i samma fastighetsbestånd skall minska med 50 procent fram till 2050. För att ett så utmanande mål skall uppnås måste arbetet starta redan nu eftersom detta mål kräver betydligt mer kraftfulla åtgärder än hittills och som kommer att kräva lång framförhållning. SKB kommer under den kommande femårsperioden att starta ett par pilotprojekt för att få svar på vilka åtgärder som behöver genomföras för att det 50-procentiga målet skall uppnås.

I kvarteret Glottran har husen försetts med solfångare som under sommarhalvåret kommer att generera varmvatten för uppvärmning och tappvarmvatten.

Engagemang och inflytande från hyresmedlemmar och kvartersråd är mycket viktigt för SKBs verksamhet.

SKBs övergripande mål är att hyra ut och förvalta trygga, trivsamma och välskötta bostäder med god boendekomfort samt att ge medlemmarna en effektiv och personlig service. Skötseln utförs huvudsakligen av egen personal på plats i kvarteren. Under året har 55 fastighetsskötare utfört den dagliga skötseln av fastigheterna och områdena.

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. Inflytandet utövas på tre nivåer.

- Den egna lägenheten
- Genom kvartersrådsverksamheten
- På föreningsnivå via föreningsstämman

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 genom olika aktiviteter i respektive kvarter.

Under 2010 har det bildats två nya kvartersråd inom föreningen, dels i kvarteret Agendan i Abrahamsberg och dels i kvarteret Vålågan (f d Lustgården) i Stads- hagen. Intresset från de nyinflyttade medlemmarna att medverka har varit stort. En nystart gjordes också i slutet av året för kvartersrådet i kvarteret Gulmåran i Tyresö. Därmed har samtliga SKBs bostadsområden fungerande kvartersråd.

På kvartersrådsdagarna i månadsskiftet januari/februari 2010 presenterades bland annat SKBs miljöarbete under de senaste tio åren. Ett föredrag hölls också av en representant för Det naturliga steget.

På föreningsstämman 2010 fattades det bland annat beslut om att utöka tillvalet av spisar till att omfatta även en med induktionshäll. Val av sådan spis är nu möjligt sedan sensommaren. Föreningsstämman fattade också beslut om att SKB skall medverka till insamling av kläder och skor för återvinning. En överenskommelse om insamling har därför tecknats med Human Bridge. Insamlings-skåp finns på plats i bland annat kvarteret Maltet, i Björkhagen och i Årsta.

Hyresmedlemsenkäten som underlag för förbättringsarbete

Under hösten 2010 genomfördes en enkät för att ta reda på hur hyresmedlemmarna trivs med sitt boende. Motsvarande undersökning gjordes också 2006 och 2008 med mycket goda resultat. Resultatet av 2010 års undersökning var till och med något bättre än tidigare års toppresultat. Undersökningen visar att SKB har mycket nöjda hyresmedlemmar. Serviceindex uppmättes till 87,3 (86,7 år 2008) och NöjdKundIndex, NKI, till 83. Som jämförelse är NKI för branschen cirka 63 och resultat över 80 brukar anses som utmärkt.

Enkäten skall presenteras för samtliga kvartersråd, både skriftligt och genom besök i kvarteren. Även om resultatet av undersökningen är mycket bra är undersökningen viktig för att identifiera var det finns förbättringar att göra. Arbetet med att analysera resultat samt att ge förslag till förbättringar inleddes 2010 och kommer att fortsätta under 2011.



Skötseln utförs huvudsakligen av egen personal på plats i kvarteren.

Utveckling

Arbetet med bredbandsutbyggnaden tog rejäl fart efter beslut av föreningsstämman i maj. Bredbandsutbyggnaden innebär att samtliga lägenheter i SKBs äldre bestånd förses med fiberkablar för bredband, telefoni och TV, med uttag i sovrum, vardagsrum och kök. Utbyggnaden leder till en hyreshöjning om 75 kr/mån för lägenheter om 2 rum och kök och mindre och 85 kr/mån för lägenheter om 3 rum och kök och större.

Pilotprojekt genomfördes i två fastigheter under augusti-september och etapp 1 (av 3) handlades upp och genomfördes till stor del under hösten. Etappen beräknas vara helt färdigställd under februari 2011, och då har cirka 2 000 lägenheter fått tillgång till det öppna bredbandsnät som utbyggnaden syftar till. Etapp 2 och 3 kommer att genomföras under 2011 respektive första hälften av 2012.

Under året har bland annat nytt avtal tecknats med tre måleriföretag, som en service för medlemmarna att använda vid underhåll av lägenheterna (målning och tapetsering). Översyn av avtal med leverantörer sker kontinuerligt.

Under 2010 har också balkonger monterats som tillval i två kvarter. I kvarteret Pärönträdet på Kungsholmen fick ytterligare fyra lägenheter balkong (färdigställt under april). I kvarteret Göken, också det på Kungsholmen, färdigställdes sammanlagt 32 balkonger under hösten. De sista blev klara den 23 december.

Underhåll

2010 års underhåll uppgick till 74,3 (74,9) mkr och fördelas enligt följande:

| Underhållskostnader, mkr | 2010 | 2009 |
|---|-------------|-------------|
| Planerat underhåll inklusive miljöåtgärder varav underhållsdel i ombyggnadsprojekt | 46,5 | 46,9 |
| Uttag ur lägenhetsfond | 12,9 | 12,1 |
| Löpande underhåll | 14,0 | 15,1 |
| Lokalunderhåll | 0,9 | 0,8 |
| Summa | 74,3 | 74,9 |

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

hållsåtgärder vidtagits i samråd med kvartersråden. Bland större åtgärder under året kan nämnas:

- Förbättring av tvättstugor samt ny tvätt- och torkutrustning i flera fastigheter
- Fortsatt fasadrenovering, trädgårdsupprustning samt tilläggsisolering av vindar i Kärrtorp
- Renovering av garagebjälklag, fortsatt renovering av hissar och byte av undercentral i Gröndal
- Utvändig målning av fönster i bland annat kvarteren Ryssjan och Kartan-Skalan (Södermalm), Tegelpåren (Kungsholmen) och Målarpirater (Fredhäll)
- Byte av undercentral i kvarteret Bergsfallet (Kungsholmen)
- Byte av fläktar och spiskåpor i kvarteret Drevinge (Tensta)
- Fortsatta förbättringar av utemiljön, balkonger och belysning i Hässelby
- Underhåll av ventilation, ny värmepump och installation av belysningsstyrning i garaget i kvarteret Dovre
- Ny värmepump i kvarteret Hjälmsvid
- Fasadrenovering och förbättrad isolering av källare i del av kvarteret Blidö 2 (Farsta)
- Fortsatt renovering av portar, nytt låssystem och injustering värme i kvarteret Idö-Väldö (Farsta)
- Ny värmepump respektive ny styrutrustning i kvarteret Riset (Södermalm)
- Montage av spiskåpor i kvarteret Bjälken (Södermalm).

Därutöver har stamrenovering pågått i Farsta (Blidö 2).

Uttagen ur lägenhetsfonden på 12,9 mkr utgör i huvudsak ersättning till hyresmedlemmarna för målning och tapetsering i lägenheterna.

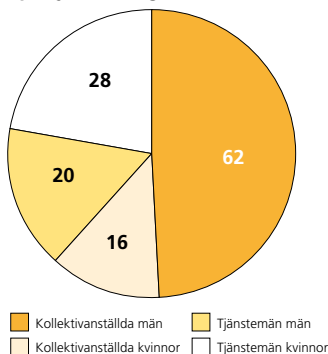
Löpande underhåll är kostnader för golvbyten, vitvaror samt åtgärder i badrum.

SKBs fastigheter är väl underhållna. Det framtida underhållsbehovet i föreningens fastigheter är känt. Med stigande byggkostnader och framtida insatser i allt mer komplexa och komplicerade fastigheter kommer underhållskostnaderna under den närmaste femårsperioden att behöva ökas något jämfört med 2010.

Ragna Herrgård



Antal anställda per yrkeskategori



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. Information, intern service (reception/telefonväxel och vaktmästeri) samt arbetet med otillåtet boende hör också till avdelningen.

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

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, felanmälan samt bredbandsutbyggnaden tillhör avdelningen.

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

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

Medarbetare

Inom SKB fanns vid årets slut 126 (122) anställda, varav 44 (41) kvinnor och 82 (81) män. Personalomsättningen uppgick till 5,6 (6,6) procent. Många av medarbetarna har arbetat inom SKB under relativt lång tid – den genomsnittliga anställningstiden är 12,5 år (för tjänstemän 13 år och 12 år för de kollektivanställda). Medelåldern är strax under 48 år. Ett flertal medarbetare uppnår pensionsåldern inom de närmaste åren, och beredskapen att bibehålla kompetens bedöms vara tillräcklig då föreningen arbetat med dessa frågor sedan ett par år tillbaka.

I företagshälsovårdens regi har under 2010 en hälsoenkät genomförts bland gruppen medarbetare som är 50 år eller äldre. Resultatet av denna enkät är mycket bra – medarbetarna trivs (både med arbetsuppgifter, arbetskamrater och chefer) och man upplever också arbetsmiljön som mycket bra. Under kommande verksamhetsår skall hälsoenkäten genom-

föras bland de medarbetarna som är 49 år eller yngre.

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. Fastighetssköterna svarar för en stor del av kontakterna med de boende samt medverkar ofta på kvartersrådets möten, m m. Nyanställda fastighetsskötare utbildas därför i bland annat SKB-kunskap samt informations- och presentationsteknik. Utbildningen genomförs vartannat år och kommande kursstart sker våren 2011.

Under året har samtliga medarbetare inom drift- och hantverksservice utbildats i brandskydd / "Heta arbeten". Därmed är i stort sett samtliga anställda nu utbildade inom brandskydd, och avsikten är att nyanställda skall erbjudas sådan utbildning.

Därutöver har medarbetarna under 2010 genomgått yrkesspecifika kurser och vidareutbildningar, m m.

Arbetsmiljö och friskvård

SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, vilket bland annat innebär att en årlig handlingsplan inom detta område tas fram. Planen, som tas 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 samt skador och rehabilitering. I företagshälsovårdens regi genomförs också kurser inom arbetsmiljö och friskvård, bland annat har en kurs i rök- och snusavvänjning genomförts under 2010.

För att samtliga anställda skall ges



möjlighet att förbättra sin hälsa subventionerar SKB friskvård genom den så kallade friskvårdspengen. Friskvårdspengen kan användas till gymnastik, simning, kostrådgivning, m m. Under året har medarbetarna även deltagit i stegtävlingen TappaTrampet samt i motionslopp och i den cirkelträning som arrangerats på företaget sedan 2007.

Den totala sjukfrånvaron har under 2010 sjunkit till 5,3 procent jämfört med 7,2 procent året innan. Den kortvariga sjukfrånvaron (det vill säga färre än 60 sjukdagar) är knappt 2,5 procent (vilket är något lägre än 2009).

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. Exempel på detta är stöd till organisatio-

nerna Situation Stockholm och Stockholms Stadsmission. Därutöver medverkar SKB i olika lokala aktiviteter, till exempel inom föreningen Fastighetsägare i Järva, vars syfte är att utveckla ett långsiktigt trygghetsarbete samt att höja områdets anseende och status i omvärlden.

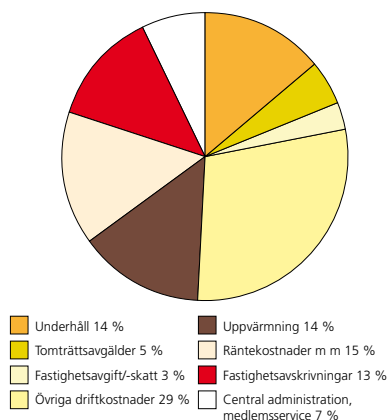
SKB samarbetar sedan några år tillbaka med Misa AB respektive Resursteamet AB för att tillsammans med dessa båda organisationer skapa förutsättningar för personer med funktionshinder att delta i arbetslivet. SKBs del i samarbetet är att erbjuda möjlighet till anpassat arbete huvudsakligen inom fastighetsskötsel.

SKB har också årligen ett sjuttioal sommaranställda ungdomar, vilka huvudsakligen arbetar med enklare fastighetsskötsel utomhus (till exempel gräsklippning, bevattning, målning och städning).

SKB vill medverka till hållbarheten även i andra avseenden, till exempel genom att minimera föreningens miljöpåverkan (byte till miljömässigt bra fordon, modernisering av undercentraler, förbättring av avfallshantering, m m).

I företagshälsovårdens regi genomförs också kurser inom bland annat friskvård, till exempel kurs i rök- och snusavvänjning.

Totala kostnader



SKB har en välskött ekonomi som utvecklas stabilt och i linje med de långsiktiga mål som finns i affärsplanen. Resultatet för 2010 är 49,9 (65,4) mkr. Den synliga soliditeten uppgår till 37 procent och är, trots en fortsatt hög investeringstakt, oförändrad mot föregående år.

Under 2010 har SKB fortsatt att investera i ny- och ombyggnad. Två bostadshus har färdigställt och ytterligare tre nyproduktionsprojekt beräknas vara fullt inflyttningsklara under 2011. Stambytesprojekt pågår i Farsta (kvarteret Blidö 2) och Bredäng (Sigbardiorden). Mark har under året förvärvat i Sundbyberg för kommande exploatering. Därutöver har bredbandsutbyggnad påbörjats i delar av det äldre beståndet. Totalt har 375,3 (349,3) mkr investerats under året. Detta har delvis finansierats med hjälp av nyupptagna krediter om cirka 183 mkr.

Intäkter

Under 2010 uppgick hyresintäkterna till 540,1 (527,5) mkr. Ökningen på knappt 13 mkr förklaras av tillkommande fastigheter – huvudsakligen nya bostäder – där inflytning ägde rum i kvarteret Agendan i början av året och kvarteret Vålmågan (f d Lustgården) under sommaren/hösten 2010.

Även helårseffekter vad gäller 2009 års inflyttningar förklarar intäktsökningen. Ingen generell höjning av bostadshyrorna har skett under året. Hyresintäkterna för lokaler samt bilplatser visar på marginella förändringar jämfört med föregående år. Likaså ligger kostnaden för outhyrt i nivå med tidigare års utfall på omkring 3 mkr. Övriga rörelseintäkter, där merparten består av årsavgifter, uppgick till 20,3 (20,0) mkr under 2010.

Driftkostnader

Driftkostnaderna innehåller taxebundna avgifter (uppvärmning, fastighetsel, vatten och sophantering), fastighetsskötsel, reparationer, lokal administration samt övrig drift. De taxebundna avgifterna stod för drygt hälften av driftkostnaderna och uppgick under 2010 till 111,5 (100,8) mkr. Ökningen jämfört med 2009 var därmed 10,7 mkr. Av ökningen svarade uppvärmningskostnaderna för 6,1 mkr och fastighetsel för 4,1 mkr. Förutom nytilkomna fastigheter gav en kallare väderlek samt ett högre elpris en förklaring till varför dessa poster ökat jämfört med föregående år. Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till 48,1 (42,8) mkr. Ökningen beror bland annat på högre kostnader för köpta entreprenörstjänster – speciellt relaterat till snöröjning – samt på personalrelaterade kostnader. Övriga driftkostnader har beloppsmässigt marginella förändringar jämfört med föregående år. Totalt uppgick driftkostnaderna till 218,4 mkr – en ökning med 17,7 mkr jämfört med 2009.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av ett stort antal planerade mindre underhållsprojekt (inklusive miljöåtgärder). Även större projekt, som till exempel stamreovering, 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 också i SKBs egna lokaler. Underhållskostnaderna uppgick totalt till 74,3 mkr under 2010 vilket är i linje med föregående års utfall.



Utsikt från kvarteret Vålmågan (f d Lustgården), Stadshagen.

Sture Ekendahl

Tomträttsavgälder och fastighetsavgift/fastighetsskatt

Knappt 70 procent av SKBs 134 fastigheter innehas med tomträtt/arrende. Under 2010 uppgick tomträttsavgälderna till 27,0 (24,8) mkr. Tillkomsten av kvarteret Agendan och kvarteret Vålmågan (f.d. Lustgården) samt villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal förklarar ökningen om 2,2 mkr jämfört med föregående år. Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 13,4 mkr, en ökning med 1,4 mkr jämfört med 2009. Under 2010 genomfördes en ny fastighetstaxering vilket har inneburit högre taxeringsvärden som med nuvarande regelsystem huvudsakligen slår igenom på fastighetsskatten på lokaler. Denna del står för cirka 1,0 mkr av ökningen mot föregående år. Resterande del av ökningen – det vill säga 0,4 mkr – kan härledas till indexuppräkning av fastighetsavgiften (bostäder) samt tillkommande fastigheter.

| Taxeringsvärde, tkr | 2010 | 2009 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Bostäder | 8 396 354 | 6 336 058 |
| Lokaler | 464 547 | 363 448 |
| Totalt | 8 860 901 | 6 699 506 |

Fastighetsavskrivningar och central administration

Byggnader avskrivs årligen med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Fastighetsavskrivningarna uppgick till 66,9 (62,4) mkr under 2010. Ökningen om 4,5 mkr förklaras av färdigställd nyproduktion samt stambytesprojekt. Kostnaderna för central administration, som bland annat innefattar ekonomi- och datafunktionerna samt medlemservice och VD-stab, uppgick till 33,8 (29,2) mkr. Ökningen kan huvudsakligen härledas till högre kostnader för externa konsulttjänster av både juridisk och teknisk art samt höjda distributions- och tryckkostnader för bland annat medlemstidningen. En ökande semesterlöneskuld var en av anledningarna till högre personalkostnader

Investeringar

Under 2010 uppgick investeringarna till 375,3 (349,3) mkr, varav fastigheter 364,4 (347,2) mkr samt bredband, arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon 10,9 (2,1) mkr. Större

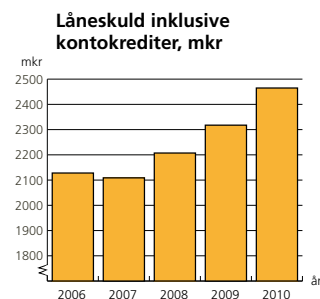
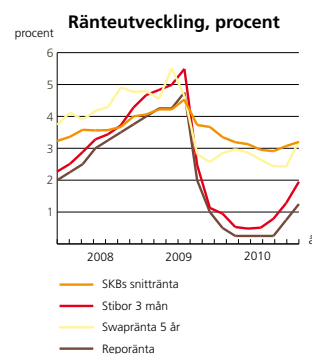
investeringar utgjordes av nyproduktionen i kvarteren Vålmågan, f.d. Lustgården, (Stadshagen) om 79,0 mkr, Johannelund (Solna) om 72,7 mkr, Glottoran (Årsta) om 80,3 mkr och Muraren (Täby) om 37,3 mkr samt markförvärv i Sundbyberg om 54,3 mkr. Slutbetalningar har ägt rum vad gäller kvarteren Marviken (Årsta), Ugglan (Sundbyberg) och Agendan (Abrahamsberg) om totalt 11,0 mkr. I stamreoveringsprojekten i Kärrtorp, Farsta och Bredäng investerades sammanlagt 22,5 mkr. Den påbörjade bredbandsutbyggnaden stod för 9,5 mkr av årets totala investeringar.

Finansiering

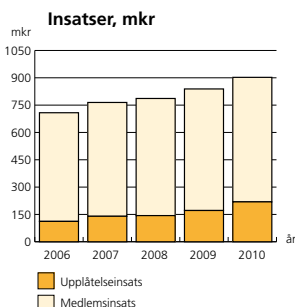
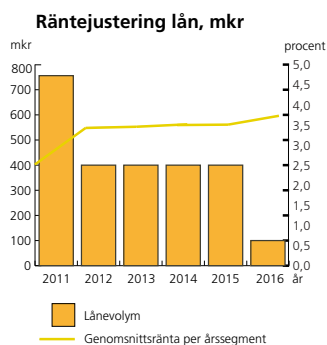
Målsättningen är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten på ett sådant sätt att räntekostnaderna minimeras samtidigt som risktagandet begränsas. Ramarna anges i en av styrelsen fastställd finanspolicy, i vilken anges mål och riktlinjer för finansverksamheten samt för fördelning av ansvar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

Räntekostnader är en kostnadspost som har stor påverkan på SKBs resultaträkning. Under första halvåret 2010 uppvisade de korta marknadsräntorna inga större rörelser men har, i likhet med de långa marknadsräntorna, stigit kraftigt under hösten/vintern. Nivåerna är dock i ett historiskt perspektiv fortsatt låga. Trots en högre genomsnittlig upplåningsvolym under året var räntekostnaderna på SKBs fastighetskrediter i nivå med 2009 års utfall och uppgick till 72,3 (73,0) mkr. Även räntekostnaden för medlemsinlåningen har minskat och uppgick för helåret 2010 till 0,0 (0,4) mkr.* Övriga finansiella kostnader uppgick till 6,5 (5,5) mkr – huvudsakligen bestående av stämpelskatt för uttag av nya pantbrev samt borgensavgifter. Räntebidragen har minskat med 0,9 mkr jämfört med föregående år och följer tidigare nedtrappningsbeslut om att vara fullt avvecklade 2012. Räntebidragen 2010 uppgick till 1,6 (2,5) mkr. Övriga finansiella intäkter (mestadels



*Räntesättning baseras på Riksbankens referensränta.



ränteintäkter från utställda anslutningslån och bankmedel samt påminnelseavgifter) utgjorde under året 0,5 (0,6) mkr. SKBs finansiella kostnader var sammantaget 14,1 (14,4) procent av nettoomsättningen, medan de finansiella intäkterna uppgick till 0,4 (0,6) procent. Räntetäckningsgraden har sjunkit under året och uppgick vid årsskiftet till 1,6 (1,8). Justerat för avskrivningar, är räntetäckningsgraden 2,5 (2,6).

Ränteutveckling

Riksbanken höll reporäntan oförändrad på 0,25 procent under första halvåret 2010. Ett bättre fungerande banksystem, en positiv utveckling av svensk ekonomi samt en förväntad stigande inflation var dock faktorer som fick Riksbanken att påbörja sina räntehöjningar under sommaren. Även en mer balanserad utveckling av hushållens skuldsättning anfördes som skäl till att höja räntan. Under hösten har höjningarna fortsatt och reporäntan uppgick vid årets slut till 1,25 procent. De svenska korträntorna (interbankräntorna) har, i likhet med reporäntan, varit mycket låga under första halvåret. 3-månaders Stibor noterades som lägst till 0,48 procent i januari – februari men har successivt stigit under hösten och uppgick vid årsskiftet till 1,95 (0,48) procent. Svenska långräntor visade fram till tidig höst inte några tecken på att stiga. De lägsta nivåerna noterades i augusti. Därefter har långräntorna stigit. Den femåriga swapräntan uppgick vid årets slut till 3,22 (2,87) procent.

Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter var vid årsskiftet 2 455,8 mkr, en ökning med 183,4 mkr. Antalet lån var sammanlagt trettio stycken och fördelades på fem kreditgivare. Samtliga krediter är upphandlade i svenska kr och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswapar. Volymen ränteswapar är oförändrad jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,7 miljarder vid årets slut. Dessa marknadsvärderades till -31,4 (-64,7) mkr per 31 december 2010. Enligt SKBs finanspolicy får maximalt 40 procent av lånestocken förfalla till slutbetalning de närmaste tolv månaderna. I SKBs skuldportfölj var denna andel vid årsskiftet 29 (32) procent. Även beträffande räntejustering stadgar finanspolicy

att maximalt 40 procent av lånevolymer får räntejusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntejusteras inom 12 månader 31 (30) procent eller 756 mkr. Cirka 31 procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden minskat till 26 (28) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar låneportföljen +/-7,9 mkr (avser lån med räntejustering 2011). Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 3,20 (3,13) procent.

Kapitalstruktur och soliditet

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

| Kapitalstruktur, tkr | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Eget kapital | 1 614 029 | 1 500 931 |
| Räntebärande skulder | 2 549 990 | 2 360 159 |
| Räntefria skulder | 150 882 | 159 056 |
| Summa eget kapital och skulder | 4 314 901 | 4 020 146 |

Kassaflöde och likviditet

SKBs kassaflöde i den löpande verksamheten uppgick till 109,2 (162,4) mkr. Överskottet har inneburit att SKB kan fortsätta att investera (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 för helåret 2010 29,1 (46,5) procent. Investeringsverksamheten uppgick totalt till 375,1 (349,2) mkr under 2010 där huvuddelen var investeringar i SKBs fastigheter. Finansieringsverksamheten bestod mestadels av insatser och lån/kontokrediter. Kreditfaciliteter om totalt 275 mkr fanns tillgängliga under 2010. Lånefinansieringen uppgick under året till 183,4 (138,9) mkr. Insatskapitalet ökade med 63,2 (52,3) mkr och bestod vid årets slut av 218,5 mkr i upplåtelseinsatser och 683,6 mkr i medlemsinsatser. En mindre del av finansieringsverksamheten är också kopplad till medlemsinlåningen. Denna post ökade med 6,5 mkr under 2010 och var vid årets slut 94,2 mkr. Likvida medel uppgick till 7,4 mkr per 2010-12-31.

Detta motsvarar en minskning med 13,0 mkr jämfört med 2009.

Säkerheter

Skuldportföljen har till 82 procent säkerhet i form av pantbrev. Nya pantbrev, omfattande 320 mkr, har tagits ut under 2010 för att möta behovet av nyupplåning. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfinns obelånade pantbrev som vid årets slut uppgick till 100 (0) mkr. Resterande del av krediterna – 18 procent eller 443 mkr - har lånats mot kommunal borgen. Stockholms stads borgensåtagande löper fram till år 2037, men avvecklas successivt. Borgensåtagandet avser SKBs fastighetsbestånd inom Stockholms stad.

Placeringar

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

Insatser

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas insatskapital uppgick vid årets slut till 902,1 (838,8) mkr, en ökning med 63,2 (52,3) mkr. Medlemsinsatserna ökade med 16,4 (24,3) mkr medan upplåtelseinsatserna ökade med 46,8 (28,0) mkr. Trots en ökning av antalet medlemmar är tillskottet av nya medlemsinsatser avtagande jämfört med

föregående år. Detta i takt med att allt fler medlemmar har fullbetalt sina insatser och nått maximal medlemsinsats. Ökningen av upplåtelseinsatserna beror huvudsakligen på de nytillkomna fastigheterna. 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 (265) kr per kvadratmeter. De fastigheter som byggts efter år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt tio 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.

| Känslighetsanalys, mkr | 2011 | 2012 | 2013 |
|---------------------------------|------|------|------|
| Hysesnivå bostäder, 1 % | 5,0 | 10,0 | 15,0 |
| Driftkostnader, 1 % | 2,2 | 4,4 | 6,6 |
| Räntekostnader, en procentenhet | 7,9 | 17,3 | 30,6 |

En förändring av räntan med +/- en procentenhet skulle utan räntesäkring påverka årsresultatet med +/-25 mkr.

EKONOMISK UTBLICK 2011

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,0 procent.
- Fortsatt stigande ränteläge medför att den totala räntekostnaden förväntas öka med cirka 18 mkr jämfört med 2010.
- Nya kreditfaciliteter har förhandlats fram, omfattande totalt 300 mkr.
- Det externa finansieringsbehovet beräknas till 200 mkr med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter.
- Fortsatt nedtrappning av räntebidragen.
- Budgeterat resultat för 2011 understiger 2010 års utfall med drygt 17 mkr.
- Nytt bospar- och insatssystem från och med 1 januari 2011.

RESULTATRÄKNING

| BELOPP, TKR | NOT | 2010 | 2009 |
|--|-----|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter | 1 | 540 095 | 527 456 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 20 272 | 19 954 |
| Nettoomsättning | | 560 367 | 547 410 |
| FASTIGHETSKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | 3 | -218 448 | -200 717 |
| Underhållskostnader | | -74 297 | -74 946 |
| Tomträttsavgälder | 4 | -27 025 | -24 788 |
| Fastighetsavgift/-skatt | | -13 364 | -11 983 |
| Summa fastighetskostnader | | -333 134 | -312 434 |
| Driftnetto | | 227 233 | 234 976 |
| Fastighetsavskrivningar | 5 | -66 874 | -62 406 |
| Bruttoresultat | | 160 358 | 172 570 |
| Central administration och medlemservice | 6 | -33 827 | -29 226 |
| Kostnadsföring projekt* | | - | -2 129 |
| Rörelseresultat | 7 | 126 531 | 141 215 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 540 | 595 |
| Räntebidrag | | 1 625 | 2 496 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -78 804 | -78 870 |
| ÅRETS RESULTAT | | 49 893 | 65 436 |

* Avser nedlagda projekt 2009 (nyproduktionsprojekt i kvarteret Kampementsbacken samt balkongprojekt i kvarteret Markpundet)

Kommentarer till resultaträkningen

Tillkomsten av kvarteret Vålmågan (f d Lustgården) under andra halvåret 2010 påverkar jämförelsen mellan åren. Inga avyttringar av fastigheter har skett under 2009 eller 2010.

Intäkter

Hysesintäkterna för bostäder uppgick netto till 488,4 mkr, en ökning med 12,3 mkr. Ökningen kan huvudsakligen förklaras av tillkomsten av nya fastigheter. Vid ingången av 2010 uppgick den genomsnittliga hyresnivån för bostäderna till 992 kr per kvadratmeter (årsbasis). Hysesintäkterna för lokaler var under året 35,8 mkr, en minskning med 0,7 mkr då lokalhyresintäkterna 2009 även innefattade en retroaktiv debitering av fastighetsskatt. Lokaler har tillkommit i nybyggda kvarteret Agendan. Hysesintäkterna för bilplatser uppgick under 2010 till 15,8 mkr, en ökning med 1,1 mkr, framförallt på grund av de nytilkomna fastigheterna. Övriga intäkter som årsavgifter, ersättningar, m m har ökat med 0,3 mkr under 2010 och uppgick sammantaget till 20,3 mkr.

| Hyror m m, tkr | 2010 | Andel % | 2009 | Förändr. % |
|------------------------|----------------|---------------|----------------|-------------|
| Bostäder | 488 412 | 87,2% | 476 155 | 2,6% |
| Lokaler m m | 35 841 | 6,4% | 36 580 | -2,0% |
| Bilplatser | 15 842 | 2,8% | 14 721 | 7,6% |
| Övrigt | 20 272 | 3,6% | 19 954 | 1,6% |
| Nettoomsättning | 560 367 | 100,0% | 547 410 | 2,4% |

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 20,7 mkr och uppgick till 333,1 mkr för helåret 2010. Ökningen beror framför allt på att nya fastigheter har tillkommit och att de taxebundna kostnaderna har ökat.

| Fastighetskostnader, tkr | 2010 | Andel % | 2009 | Förändr. % |
|----------------------------|----------------|---------------|----------------|-------------|
| Drift | 218 448 | 65,6% | 200 717 | 8,8% |
| Underhåll | 74 297 | 22,3% | 74 946 | -0,9% |
| Tomträttsavgäld | 27 025 | 8,1% | 24 788 | 9,0% |
| Fastighetsavgift/-skatt | 13 364 | 4,0% | 11 983 | 11,5% |
| Fastighetskostnader | 333 134 | 100,0% | 312 434 | 6,6% |

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 218,4 mkr under 2010. Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 12 procent, vilket går att härleda till dels nya fastigheter men också till en mycket snörik vinter som inneburit mycket extra resurser för bland annat snöröjning. Även kostnaderna för el har ökat, vilket beror på höjning av elpriserna medan värmekostnaderna har ökat på grund av den extremt kalla vintern under både kvartal 1 och kvartal 4 2010.

| Driftkostnader, tkr | 2010 | Andel % | 2009 | Förändr. % |
|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|-------------|
| Fastighetsskötsel | 48 127 | 22,0% | 42 809 | 12,4% |
| Reparationer | 29 892 | 13,7% | 29 079 | 2,8% |
| Taxebundna kostnader, varav | 111 543 | 51,1% | 100 778 | 10,7% |
| - vatten | 10 055 | 4,6% | 9 376 | 7,2% |
| - fastighetsel | 23 341 | 10,7% | 19 216 | 21,5% |
| - uppvärmning | 70 905 | 32,5% | 64 818 | 9,4% |
| - sophantering | 7 242 | 3,3% | 7 368 | -1,7% |
| Lokal administration | 18 519 | 8,5% | 17 839 | 3,8% |
| Övrigt | 10 367 | 4,8% | 10 212 | 1,5% |
| Driftkostnader | 218 448 | 100,0% | 200 717 | 8,8% |

Underhåll

Under 2010 uppgick underhållskostnaderna till 74,3 mkr, en minskning med 0,6 mkr. Skillnaderna är marginella, det är något minskade kostnader för planerat och löpande underhåll 0,6 mkr respektive 0,9 mkr medan uttag ur lägenhetsfonden har ökat med 0,7 mkr.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälderna uppgick till 27,0 mkr under 2010. Av ökningen på 2,2 mkr stod de nyinflyttade kvarteren Agendan och Vålmågan (f d Lustgården) för 1,2 mkr och resterande beror på villkorsändrade tomträttsavtal.

Fastighetsavgift/-skatt

Under 2010 uppgick fastighetsavgifter/-skatter till 13,4 mkr, en ökning på 1,4 mkr. Av dessa härrör 1,0 mkr från de nya taxeringsvärden som har påverkat fastighetsskatten på lokalerna.

Driftnetto

För helåret 2010 uppgick driftnettot till 227,2 mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 6,0 procent. Det är en sänkning mot 2009 då direktavkastningen uppgick till 6,9 procent.

Fastighetsavskrivningar

Fastigheterna skrivs av med beräknad livslängd motsvarande 1,5 procent per år. Under 2010 uppgick avskrivningarna till 66,9 mkr. Ökningen beror huvudsakligen på tillkommande nyproduktion.

Central administration och medlemservice

Under 2010 steg kostnaden för central administration inklusive medlemservice med 4,6 mkr jämfört med 2009 och uppgick till 33,8 mkr. De personalrelaterade kostnaderna ökade med 1,2 mkr medan externa tjänster av både juridisk och teknisk art, större utskick av medlemstidningen och dyrare distributionskostnader samt kontorsmaterial har bidragit till resterande ökning om 3,4 mkr

Finansiella poster

Till följd av ett positivt ränteläge har SKBs räntekostnader för fastighetslån sjunkit med 0,7 mkr och uppgick under 2010 till 72,3 mkr, trots en ökad upplåningsvolym om 183 mkr. De totala finansiella kostnaderna blev 78,8 mkr och innefattar även stämpelskatt för uttag av nya pantbrev. 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 0,6 mkr föregående år.

Skatter

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2010 uppgick till 683,8 (683,8) mkr. Ingen inkomstskatt erlades under 2010.

BALANSRÄKNING

| BELOPP, TKR | NOT | 2010 | 2009 |
|--|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 3 873 432 | 3 637 811 |
| Pågående ny- och ombyggnader | 11 | 398 523 | 327 098 |
| Inventarier | 12 | 4 165 | 4 722 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 4 276 120 | 3 969 631 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar | 13 | 130 | 130 |
| Långfristiga fordringar | 14 | 910 | 815 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 040 | 945 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 277 160 | 3 970 576 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hysesfordringar | | 460 | 395 |
| Övriga fordringar | 15 | 18 317 | 17 376 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 11 584 | 11 428 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 30 361 | 29 199 |
| Kassa och bank | | 7 380 | 20 371 |
| Summa omsättningstillgångar | | 37 741 | 49 570 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 314 901 | 4 020 146 |

Kommentarer till balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Vid årets slut omfattade SKBs bestånd 134 fastigheter till ett bokfört värde om 3 873,4 (3 637,8) mkr. Taxeringsvärdet på föreningens fastigheter inklusive pågående projekt uppgick till 8 860,9 (6 699,5) mkr. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick under 2010 till 375,3 (349,3) 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 1,0 (0,9) 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 7,4 (20,4) mkr. Av SKBs kontokrediter om totalt 275 mkr var 237,1 mkr outnyttjade på balansdagen. Merparten av de, under året, utnyttjade kontokrediterna omvandlades till fastighetslån före årsskiftet. De kortfristiga fordringarna uppgick till 30,4 (29,2) mkr och avser huvudsakligen medlemmars utträdeslån samt förutbetalda kostnader som försäkringspremier och tomträttsavgälder.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 1 614,0 (1 500,9) mkr vid årets utgång. Nettoökningen av medlemsinsatser var 16,4 mkr och

upplåtelseinsatserna ökade med 46,8 mkr. Till det kommer ett överskott i verksamheten på 49,9 mkr och avsättning till reservfond med 3,3 mkr. Vid årets slut uppgick fritt eget kapital till 657,3 (610,7) mkr.

Medlemmars medel

På balansdagen var medlemmarnas medel 94,2 mkr, vilket motsvarar en ökning om 6,5 mkr jämfört med föregående år. En del av denna ökning utgjordes av förskottsinsbetalda insatser avseende 2011. Anledningen till detta är att stadgarna ändrats per den 1 jan 2011 och då ökar bosparinsatsen från 10 000 kr till 20 000 kr. Inbetalda bosparinsatser över 10 000 kr som inkommit före årsskiftet har därför temporärt bokats på medlemmars medel och efter årsskiftet – då de nya stadgarna trätt i kraft – har de bokats om till rätt konto.

Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna uppgick vid årsskiftet till 2 455,8 (2 272,4) mkr. Belåningsgraden (d v s summan fastighetslån inklusive kontokrediter i procent av fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnad) uppgick vid årets slut till 57 (57) procent. Motsvarande relation till taxeringsvärdet var 28 (34) procent.

Kortfristiga skulder

De kortfristiga skulderna uppgick till 150,9 mkr, vilket är en minskning med 8,2 mkr. Leverantörsskulderna minskade med 30 mkr jämfört med 31 december 2009 medan de upplupna kostnaderna ökade med 20 mkr.

BALANSRÄKNING

| BELOPP, TKR | NOT | 2010 | 2009 |
|---|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | 17 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemmars insatskapital | | 902 052 | 838 847 |
| Reservfond | | 54 690 | 51 418 |
| Summa bundet eget kapital | | 956 742 | 890 265 |
| FRITT EGET KAPITAL | | | |
| Dispositionsfond | | 607 394 | 545 230 |
| Årets resultat | | 49 893 | 65 436 |
| Summa fritt eget kapital | | 657 287 | 610 666 |
| Summa eget kapital | | 1 614 029 | 1 500 931 |
| Medlemmars medel | 18 | 94 222 | 87 752 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | 19 | | |
| Kontokrediter | | 37 888 | 147 318 |
| Fastighetslån från kreditinstitut | | 2 417 880 | 2 125 089 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 455 768 | 2 272 407 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 36 343 | 66 281 |
| Övriga skulder | 20 | 11 337 | 9 605 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 103 202 | 83 170 |
| Summa kortfristiga skulder | | 150 882 | 159 056 |
| Summa eget kapital och skulder | | 4 314 901 | 4 020 146 |
| STÄLLDA SÄKERHETER | | | |
| Fastighetsinteckningar | | | |
| ställda för fastighetslån från kreditinstitut | | 1 979 272 | 1 683 722 |
| ställda för beviljade kontokrediter | | 300 351 | 375 690 |
| | | 2 279 623 | 2 059 412 |
| Ansvarsförbindelser | | | |
| Garantiförbindelse Fastigo | | 851 | 825 |

KASSAFLÖDESANALYS

| BELOPP, TKR | 2010 | 2009 |
|---|-----------------|-----------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Årets resultat | 49 893 | 65 436 |
| Avskrivningar | 68 856 | 64 632 |
| Reavinster | -225 | -64 |
| Kostnadsföring projekt | - | 2 129 |
| Kassaflöde före förändring av rörelsekapital | 118 524 | 132 133 |
| FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET | | |
| Ökning - /minskning + av rörelsefordringar | -1 163 | -6 065 |
| Ökning + /minskning - av rörelseskulder | -8 174 | 36 371 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 109 187 | 162 439 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Investeringar i fastigheter | -364 397 | -347 214 |
| Investeringar i maskiner och inventarier | -10 947 | -2 084 |
| Försäljning av anläggningstillgångar | 225 | 75 |
| Kassaflöde efter investeringar | -265 932 | -186 784 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Ökning -/minskning + av långfristiga fordringar | -95 | 71 |
| Ökning +/minskning - av långfristiga skulder | 183 360 | 138 854 |
| Utbetald utdelning | - | -7 711 |
| Ökning av insatskapital | 63 206 | 52 309 |
| Ökning +/minskning - av medlemmars inlåning | 6 470 | 952 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -12 991 | -2 308 |
| Likvida medel vid årets början | 20 371 | 22 679 |
| Likvida medel vid årets slut | 7 380 | 20 371 |

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 118,5 (132,1) mkr. Minskningen jämfört med 2009 beror på ett försämrat resultat (bland annat genom högre driftkostnader och ingen hyreshöjning). Justeringen för förändring av rörelsekapitalet gjorde kassaflödet ännu lägre. I motsats till 2009 så sänkte SKB under 2010 sina rörelseskulder (huvudsakligen leverantörsskulder). Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 109,2 (162,4) mkr.

Investeringsverksamheten

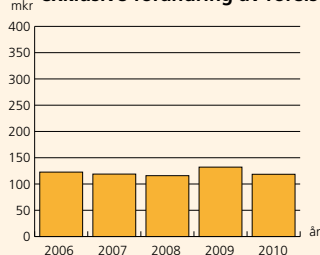
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick netto till -375,1 (-349,2) mkr och bestod huvudsakligen av investeringar i fastigheter (nyproduktion och befintligt bestånd). Investeringar i bredband,

arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning samt fordon utgjorde -10,9 (-2,1) mkr. Ökningen jämfört med 2009 beror främst på tillkomsten av bredbandsinstallationerna. Under året har avyttringar av fordon förekommit i mindre skala.

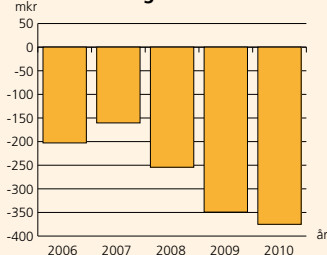
Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 252,9 (184,5) mkr. Merparten av finansieringsverksamheten utgjordes av upptagande av nya krediter samt inbetalningar av insatser. Dessa två poster uppgick totalt till 246,6 (191,2) mkr under 2010. Övriga poster bestod av frivillig medlemsinlåning och en marginell ökning av de långfristiga fordringarna.

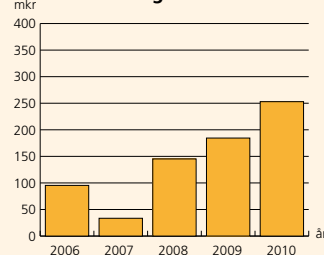
Kassaflöde från den löpande verksamheten, exklusive förändring av rörelsekapital, mkr



Kassaflöde från investeringsverksamheten



Kassaflöde från finansieringsverksamheten



NOT 1

| HYRESINTÄKTER | 2010 | 2009 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Bostäder | 488 833 | 476 566 |
| Lokaler m m | 36 880 | 37 419 |
| Bilplatser | 17 443 | 16 795 |
| Summa | 543 156 | 530 780 |

Outhyrt

| | | |
|-------------|--------|--------|
| Bostäder | -422 | -411 |
| Lokaler m m | -1 039 | -839 |
| Bilplatser | -1 601 | -2 074 |

Summa -3 061 -3 324

Summa hyresintäkter 540 095 527 456

NOT 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2010 | 2009 |
|-------------------------|--------|--------|
| Ersättningar | 2 288 | 2 512 |
| Årsavgifter | 17 105 | 16 905 |
| Försäkringsersättningar | 587 | 448 |
| Övrigt | 292 | 89 |

Summa övriga rörelseintäkter 20 272 19 954

Summa nettoomsättning 560 367 547 410

NOT 3

DRIFTKOSTNADER

| | 2010 | 2009 |
|-------------------------|---------|---------|
| Fastighetsskötsel | -48 127 | -42 809 |
| Reparationer | -29 892 | -29 079 |
| Taxebundna kostnader | | |
| - vatten | -10 055 | -9 376 |
| - fastighetsel | -23 341 | -19 216 |
| - uppvärmning | -70 905 | -64 818 |
| - sophantering | -7 242 | -7 368 |
| Lokal administration | -18 519 | -17 839 |
| Risikostnader, övrigt | -8 765 | -8 465 |
| Avskrivning inventarier | -1 603 | -1 747 |

Summa driftkostnader -218 448 -200 717

NOT 4

TOMTRÄTTSAVGÄLDER

| | 2010 | 2009 |
|--|---------|---------|
| | -27 025 | -24 788 |

2010 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:

| | |
|-----------------|--------|
| 2011 | 1 252 |
| 2012 | 3 197 |
| 2013 | 2 126 |
| 2014 | 4 328 |
| 2015 | 1 606 |
| 2016 och senare | 14 516 |
| | 27 025 |

NOT 5

AVSKRIVNINGAR

| | 2010 | 2009 |
|---------------------------|---------|---------|
| Enligt plan per tillgång | | |
| Byggnader | -66 327 | -61 904 |
| Markanläggningar | -548 | -502 |
| Maskiner, inventarier m m | -1 982 | -2 226 |

Summa avskrivningar enligt plan per tillgång -68 856 -64 632

| | | |
|--|---------|---------|
| Enligt plan per funktion | | |
| Fastighetskostnader | -68 477 | -64 153 |
| Central administration och medlemservice | -379 | -479 |

Summa avskrivningar enligt plan per funktion -68 856 -64 632

NOT 6

CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSERVICE

| | 2010 | 2009 |
|-------------------------|---------|---------|
| Personalkostnader | -14 549 | -13 316 |
| Övriga kostnader | -18 898 | -15 431 |
| Avskrivning inventarier | -379 | -479 |

Summa central administration och medlemservice -33 827 -29 226

I summa övriga kostnader ingår arvode till revisorer enligt följande:

| | | |
|---------------------------|-----|-----|
| Revision Ernst & Young | 550 | 250 |
| Konsultation | 87 | 62 |
| Förtroendevalda revisorer | 47 | 37 |

NOT 7

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

| | 2010 | 2009 |
|----------------------|------|------|
| Medelantal anställda | 125 | 121 |
| varav tjänstemän | | |
| - kvinnor | 27 | 25 |
| - män | 20 | 20 |

Summa 47 45

varav kollektivanställda

| | | |
|-----------|----|----|
| - kvinnor | 16 | 15 |
| - män | 62 | 61 |

Summa 78 76

Vid utgången av 2010 bestod styrelsens ordinarie ledamöter av 3 kvinnor och 7 män. Företagsledningen bestod av 2 kvinnor och 4 män.

Sjukfrånvaro 2010

| ÅLDERSINTERVALL | KVINNOR | MÄN | TOTALT |
|-----------------|---------|------|--------|
| -49 | 3,9% | 6,3% | 5,3% |
| 50- | 6,1% | 5,0% | 5,3% |
| Samtliga | 4,7% | 5,7% | 5,3% |

Av sjukfrånvaron utgör 54 (61) procent mer än 60 dagars sammanhängande frånvaro.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2010 | 2009 |
|------------------------------|--------|--------|
| Löner och andra ersättningar | 44 745 | 42 514 |
| Sociala kostnader | 18 193 | 17 892 |
| - varav pensionskostnader | 3 311 | 3 793 |

Av pensionskostnaderna avser 380 (399) tkr verkställande direktör.

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

| | 2010 | 2009 |
|--------------------------------------|--------|--------|
| VD, styrelse, övriga förtroendevalda | 1 775 | 1 843 |
| Övriga anställda | 42 970 | 40 671 |

Till VD har utgått lön på totalt 1 158 tkr. Därtill kommer förmånsbil. 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 | 2010 | 2009 |
|--|------------|------------|
| Ränteintäkter | 396 | 477 |
| Övriga finansiella intäkter | 144 | 118 |
| Summa ränteintäkter och liknande resultatposter | 540 | 595 |

NOT 9

| RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER | 2010 | 2009 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | -72 281 | -72 955 |
| Medlemsräntor | - | -435 |
| Övriga finansiella kostnader | -6 522 | -5 480 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -78 804 | -78 870 |

Intäkter och kostnader hänförliga till ränteswapar nettoredovisas under räntekostnader.

NOT 10

| BYGGNADER OCH MARK | 2010 | 2009 |
|--|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 4 351 762 | 3 861 015 |
| Överfört från pågående ny- och ombyggnad | 301 804 | 489 519 |
| Övrigt | 691 | 1 228 |
| Utgående anskaffningsvärde | 4 654 257 | 4 351 762 |
| Ingående avskrivningar | -713 951 | -651 545 |
| Årets avskrivning | -66 874 | -62 406 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -780 825 | -713 951 |
| Summa utgående bokfört värde | 3 873 432 | 3 637 811 |
| - varav byggnad | 3 750 947 | 3 515 326 |
| - varav mark | 122 485 | 122 485 |
| Taxeringsvärden | | |
| Byggnader | 5 006 583 | 3 918 542 |
| Mark | 3 854 318 | 2 780 964 |
| - varav tomträtter och arrenden | 2 423 480 | 1 709 246 |
| Totalt taxeringsvärde | 8 860 901 | 6 699 506 |

NOT 11

| PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER | 2010 | 2009 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 327 098 | 472 760 |
| Under året nedlagda kostnader | 373 229 | 345 986 |
| Färdigställt, överfört till byggnader och mark | -301 804 | -489 519 |
| Kostnadsföring projekt (Kampementsbacken m fl.) | - | -2 129 |
| Utgående anskaffningsvärde | 398 523 | 327 098 |
| Utgående bokfört värde | 398 523 | 327 098 |
| Pågående ny- och ombyggnadsarbeten per fastighet | | |
| Agendan 2 | - | 64 390 |
| Välmågan 1 (f d Lustgården 6) | - | 116 601 |
| Johannelund 1 | 156 118 | 83 418 |
| Glöttran 1 | 105 382 | 25 119 |
| Muraren 2 | 39 823 | - |
| Arrendatorn 1 | 52 605 | - |
| Stamreovering Kärrtorp | - | 28 188 |
| Stamreovering Blidö 2 | 23 043 | - |
| Övriga fastigheter | 12 030 | 9 382 |
| Bredband | 9 522 | - |
| Summa pågående ny- och ombyggnadsarbeten | 398 523 | 327 098 |

NOT 12

| INVENTARIER | 2010 | 2009 |
|--|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 32 270 | 30 722 |
| Årets inköp | 1 425 | 2 084 |
| Försäljningar och utrangeringar | -923 | -536 |
| Utgående anskaffningsvärden | 32 772 | 32 270 |
| Ingående avskrivningar | -27 548 | -25 847 |
| Försäljningar och utrangeringar | 923 | 525 |
| Årets avskrivning | -1 982 | -2 226 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -28 607 | -27 548 |
| Utgående bokfört värde | 4 165 | 4 722 |

NOT 13

| AKTIER OCH ANDELAR | 2010 | 2009 |
|-----------------------------|------------|------------|
| 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 | 2010 | 2009 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 815 | 886 |
| Årets förändring | 95 | -71 |
| Utgående bokfört värde | 910 | 815 |

NOT 15

| ÖVRIGA FORDRINGAR | 2010 | 2009 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Kundfordringar | 1 964 | 889 |
| Medlemmars utträdeslån | 8 744 | 8 529 |
| Moms kommande kvartal | 1 111 | 1 072 |
| Jämkningsmoms | 5 657 | 6 365 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 841 | 521 |
| Summa övriga fordringar | 18 317 | 17 376 |

NOT 16

| FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2010 | 2009 |
|---|---------------|---------------|
| Räntebidrag | 231 | 418 |
| Försäkringskostnader | 2 058 | 2 972 |
| Tomträttsavgälder | 7 325 | 6 405 |
| Övrigt | 1 970 | 1 633 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 584 | 11 428 |

NOT 17

| EGET KAPITAL | Medlemsinsats | Upplåtelseinsats | Reservfond | Dispositionsfond | Årets resultat |
|---|----------------|------------------|---------------|------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 667 227 | 171 620 | 51 418 | 545 230 | 65 436 |
| Medlemmars insatssparande | 16 368 | 46 837 | | | |
| Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma: | | | | | |
| Avsättning till reservfond | | | 3 272 | | -3 272 |
| Avsättning till dispositionsfond | | | | 62 164 | -62 164 |
| Utdelning | | | | | - |
| Årets resultat | | | | | 49 893 |
| Belopp vid årets utgång | 683 595 | 218 457 | 54 690 | 607 394 | 49 893 |

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 171 120 (168 777) tkr.

NOT 18

| MEDLEMMARS MEDEL | 2010 | 2009 |
|-------------------------|--------|--------|
| | 94 222 | 87 752 |

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

NOT 19

| LÅNGFRISTIGA SKULDER | 2010 | 2009 |
|--|------------------|------------------|
| Kontokrediter | | |
| Beviljad kreditlimit | 275 000 | 375 000 |
| Outnyttjad del | -237 112 | -227 682 |
| Utnyttjat kreditbelopp | 37 888 | 147 318 |
| Fastighetslån från kreditinstitut | | |
| Förfallotidpunkt 1–5 år från balansdag | 2 317 827 | 1 924 969 |
| Förfallotidpunkt >5 år från balansdag | 100 053 | 200 120 |
| Summa fastighetslån från kreditinstitut | 2 417 880 | 2 125 089 |

Avtal om ränteswapar till ett nominellt belopp om 1 700 000 tkr förelåg på balansdagen. Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -31 368 (-64 745) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

NOT 20

| ÖVRIGA SKULDER | 2010 | 2009 |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Momsskuld | 1 204 | 1 403 |
| Lägenhetsfond > 15 år | 4 057 | 3 923 |
| Skatteskuld | 1 575 | 561 |
| Övrigt | 4 501 | 3 718 |
| Summa övriga skulder | 11 337 | 9 605 |

NOT 21

| UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2010 | 2009 |
|---|----------------|---------------|
| Semesterlöneskuld | 4 511 | 4 132 |
| Sociala avgifter | 1 418 | 1 298 |
| Räntekostnader | 26 223 | 23 327 |
| Förskottsbetalda hyror | 47 031 | 45 513 |
| Värme | 9 415 | 604 |
| El | 4 602 | 877 |
| Övriga upplupna kostnader | 10 002 | 7 419 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 103 202 | 83 170 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna redovisningsprinciper

Värderings- och redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed. Dessa är oförändrade jämfört med föregående år om ej annat anges. SKB tillämpar den funktionsindelade resultaträkningen. Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fastigheter

Samtliga fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar eftersom innehavet är långsiktigt. Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär aktiveras.

Interna byggherrekostnader, såsom tekniska avdelningens personalkostnader, aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggnadstiden kostnadsförs i sin helhet. Vid ombyggnader kostnadsförs den del av kostnaden som inte bedöms öka fastighetens ekonomiska livslängd.

Avskrivningar

Avskrivningar på byggnader sker med 1,5 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 t ex 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

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

Medlemsinsats

Medlemsinsatsen uppgår till 15 000 kr (25 000 kr efter 1 januari 2011), varav 10 000 kr (20 000 kr efter 1 januari 2011) utgör ett obligatoriskt bosparande och 5 000 kr 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 2010 flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 265 kr 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 kr.

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 2010 utgick ingen ränta på medlemmarnas medel på grund av att Riksbankens referensränta var lägre än 1 procent.

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 2010 låg på 0,50 procent under hela året, kan ingen utdelning ske för 2010

Resultaträkning, mkr

| | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter | 540,1 | 527,5 | 507,3 | 485,3 | 469,1 |
| Övriga intäkter | 20,3 | 20,0 | 19,4 | 19,9 | 20,0 |
| Nettoomsättning | 560,4 | 547,4 | 526,8 | 505,1 | 489,1 |
| Fastighetskostnader | | | | | |
| Driftkostnader | -218,4 | -200,7 | -190,8 | -181,4 | -178,0 |
| Underhållskostnader | -74,3 | -74,9 | -70,8 | -64,2 | -55,5 |
| Tomträttsavgälder | -27,0 | -24,8 | -23,6 | -20,1 | -18,9 |
| Fastighetsavgift/skatt | -13,4 | -12,0 | -11,3 | -20,1 | -23,9 |
| Driftnetto | 227,2 | 235,0 | 230,2 | 219,3 | 212,7 |
| Fastighetsavskrivningar | -66,9 | -62,4 | -61,0 | -56,2 | -52,8 |
| Bruttoresultat | 160,4 | 172,6 | 169,2 | 163,2 | 159,9 |
| Central administration och medlemservice | -33,8 | -29,2 | -29,9 | -30,0 | -31,0 |
| Kostnadsföring projekt | - | -2,1 | - | - | - |
| Rörelseresultat | 126,5 | 141,2 | 139,3 | 133,2 | 129,0 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 0,5 | 0,6 | 0,9 | 1,0 | 1,0 |
| Räntebidrag | 1,6 | 2,5 | 3,6 | 4,3 | 5,8 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -78,8 | -78,9 | -91,1 | -77,8 | -68,1 |
| Årets resultat | 49,9 | 65,4 | 52,7 | 60,8 | 67,7 |

Balansräkning, mkr

| | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Anläggningstillgångar | 4 277,2 | 3 970,6 | 3 688,1 | 3 497,1 | 3 394,9 |
| Omsättningstillgångar | 37,7 | 49,6 | 45,8 | 48,4 | 74,3 |
| Summa tillgångar | 4 314,9 | 4 020,1 | 3 733,9 | 3 545,5 | 3 469,2 |
| Eget kapital | 1 614,0 | 1 500,9 | 1 390,9 | 1 317,8 | 1 200,5 |
| Medlemmars medel | 94,2 | 87,8 | 86,8 | 84,2 | 83,3 |
| Långfristiga skulder | 2 455,8 | 2 272,4 | 2 133,6 | 2 011,5 | 2 035,4 |
| Kortfristiga skulder | 150,9 | 159,1 | 122,7 | 132,1 | 150,0 |
| Summa skulder och eget kapital | 4 314,9 | 4 020,1 | 3 733,9 | 3 545,5 | 3 469,2 |
| Övriga uppgifter | | | | | |
| Yta bostäder per 31 december, kvm | 500 518 | 490 546 | 484 310 | 484 310 | 474 471 |
| Yta lokaler per 31 december, kvm | 45 950 | 45 432 | 45 372 | 45 372 | 44 048 |
| Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr | 3 873,4 | 3 637,8 | 3 209,5 | 3 222,8 | 3 276,6 |
| Fastighetslån inkl kontokrediter, mkr | 2 455,8 | 2 272,4 | 2 133,6 | 2 011,5 | 2 035,4 |
| Avskrivningar totalt, mkr | 68,9 | 64,6 | 63,2 | 58,4 | 55,2 |

FEMÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal

| | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | |
|--|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Lönsamhet | | | | | | |
| 1 | Fastigheternas direktavkastning, % | 6,0 | 6,9 | 7,2 | 6,7 | 6,8 |
| 2 | Avkastning på totalt kapital, % | 3,1 | 3,7 | 4,0 | 3,9 | 4,0 |
| 3 | Avkastning på eget kapital, % | 3,2 | 4,5 | 3,9 | 4,8 | 5,9 |
| Kapital, finansiering och investering | | | | | | |
| 4 | Soliditet, % | 37,4 | 37,3 | 37,3 | 37,2 | 34,6 |
| 5 | Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, % | 57,5 | 57,3 | 57,9 | 57,6 | 60,1 |
| | Investeringar, mkr | 375 | 349 | 254 | 161 | 203 |
| Riskbedömning | | | | | | |
| 6a | Räntetäckningsgrad, ggr | 1,6 | 1,8 | 1,6 | 1,8 | 2,0 |
| 6b | Justerad räntetäckningsgrad, ggr | 2,5 | 2,6 | 2,3 | 2,5 | 2,8 |
| 7 | Räntebidragsexponering, % | 0,3 | 0,5 | 0,7 | 0,9 | 1,2 |
| Förvaltning | | | | | | |
| 8 | Ekonomisk vakansgrad bostäder, % | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,2 |
| 9 | Ekonomisk vakansgrad lokaler, % | 2,8 | 2,2 | 2,0 | 2,9 | 1,8 |
| 10 | Hyra bostäder kr/kvm | 992 | 986 | 960 | 934 | 910 |
| 11 | Underhållskostnader, kr/kvm | 136 | 140 | 134 | 121 | 107 |
| 11 | Driftkostnader, kr/kvm | 400 | 374 | 360 | 343 | 343 |
| 11 | Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm | 462 | 429 | 417 | 399 | 403 |
| 11 | Driftnetto, kr/kvm | 416 | 438 | 435 | 414 | 410 |
| 11 | Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm | 419 | 443 | 441 | 422 | 422 |
| Personal | | | | | | |
| | Medelantal anställda | 124 | 121 | 119 | 113 | 116 |
| | Personalomsättning, % | 6 | 7 | 7 | 9 | 8 |
| | Sjukfrånvaron, % | 5,3 | 7,2 | 6,3 | 5,4 | 6,0 |
| Övriga uppgifter | | | | | | |
| | Boende medlemmar | 7 133 | 6 945 | 6 884 | 6 897 | 6 789 |
| | Köande medlemmar | 76 305 | 75 601 | 74 736 | 74 284 | 73 480 |
| | Totalt antal medlemmar | 83 438 | 82 546 | 81 620 | 81 181 | 80 269 |
| | Årsavgift per huvudmedlem, kr | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| | Årsavgift familjemedlemskap, kr | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 |
| | Antal lägenheter | 7 227 | 7 054 | 6 976 | 6 976 | 6 853 |
| | Omflyttning, % av antal lgh | 13 | 18 | 15 | 13 | 13 |
| | Lägenhetsbyten totalt | 60 | 35 | 47 | 42 | 61 |
| | därav externt | 30 | 18 | 25 | 26 | 39 |
| | därav internt | 30 | 17 | 22 | 16 | 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.
- Hysesbortfall (bostäder) i procent av total hyresintäkt (bostäder).
- Hysesbortfall (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 2 494 635 kr avsättes till reservfonden och 47 398 057 kr till dispositionsfonden.

Stockholm den 8 mars 2011



Göran Långsved
ordförande



Björn Lindstaf



Gun Sandquist
vice ordförande



Håkan Rugeland



Staffan Elmgren



Mats Jönsson



Linda Kyning



Mats Blomberg



Birgitta Lundqvist



Henrik Bromfält
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 14 mars 2011.




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 2010. 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 14 mars 2011



Ann Broström

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
auktoriserad revisor



Hans Nord



Kvarteret Köksfläkten, Lilla Essingen.

Hyresutskottet har under året haft 9 protokollförda möten samt 7 möten med styrelsen.

Därutöver har ett antal informella kontakter tagits mellan företagsledningen och hyresutskottet.

Utskottet har tillsammans med representanter för styrelsen och verkställande ledningen deltagit i föreläsningar om bland annat hyressättning inom allmännyttan, SKBs hyror och kostnader med bland annat Stellan Lundström och Tomas Stadig som föreläsare.

Medlemmar i hyresutskottet har deltagit på ordinarie föreningsstämman och extra föreningsstämman samt på fullmäktigedagen i november.

Representanter från hyresutskottet deltog vid första spadtaget i Täby, Muraren.

Hyresutskottet har fortlöpande inom sig diskuterat gruppens arbete. Under året har vi diskuterat frågan om en "samsyn" mellan styrelsen och hyresutskottet, allt för att det enligt SKBs ekonomi ska bli rättvist och relevant sätta hyror.

Ett ringa antal medlemmar har kontaktat hyresutskottet med frågor angående hyror och bredbandsutbyggnad.

Vi har även deltagit i och/eller behandlat:

- Hyressamråd för nyproduktion i kvarteret Glottran i Årsta
- Motioner som rör hyressättning inför föreningsstämman 2010
- Styrelseinternat i oktober 2010
- Budgetgenomgång inför hyressamrådet i november/december
- Ersättning för självförvaltning
- Hyror där hushållsel ingår

I årets hyressamråd yrkades full kostnadstäckning för ökade kostnader. Efter ett flertal möten och samråd mellan hyresutskottet och styrelsen enades vi om 1 procent höjning fördelat på hela beståndet.

Tor-Björn Willberg, ordförande i hyresutskottet

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2010-12-31)



Glöden, Vasastaden



Välmågan (f d Lustgården), Stadshagen



Brunbäret, Norra Djurgården



Stångkusken, Ladugårdsgärdet



Göken, Kungsholmen

Hyresnivå 2011-01-01

Bostäder

| | Antal | Hyra/kvm | Total yta | Lägenhetsspecifikation | | | | |
|---------------------------|-------|----------|-----------|------------------------|-------|-------|-------|--------|
| | | | | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5+ rok |
| Innerstaden | | | | | | | | |
| Vasastaden | | | | | | | | |
| Motorn-Vingen-Bälgen | 287 | 921 | 18 784 | 75 | 112 | 71 | 27 | 2 |
| Ässjan | 46 | 935 | 2 358 | 26 | 20 | | | |
| Munin | 60 | 983 | 3 253 | 32 | 22 | 3 | 2 | 1 |
| Vale | 39 | 954 | 2 588 | 13 | 13 | 12 | | 1 |
| Glöden | 164 | 990 | 8 241 | 100 | 51 | 11 | 2 | |
| Grundläggaren | 80 | 1 031 | 6 724 | | 24 | 24 | 24 | 8 |
| Kungsholmen | | | | | | | | |
| Segelbåten | 48 | 869 | 3 559 | 9 | 6 | 24 | 9 | |
| Bergsfallet | 37 | 1 010 | 2 071 | 21 | 13 | 2 | 1 | |
| Göken | 138 | 1 088 | 6 463 | 96 | 29 | 11 | 1 | 1 |
| Träslottet | 145 | 1 018 | 7 711 | 102 | 32 | 2 | 9 | |
| Kartagos Backe | 94 | 1 057 | 5 422 | 48 | 40 | 3 | 3 | |
| Mälarpirater | 141 | 1 097 | 6 573 | 112 | 27 | 2 | | |
| Solsången | 128 | 1 078 | 6 394 | 92 | 36 | | | |
| Signallyktan | 78 | 1 068 | 4 209 | 6 | 60 | 12 | | |
| Päronträdet | 29 | 933 | 2 367 | 3 | 10 | 10 | 2 | 4 |
| Tegelprämen | 120 | 1 428 | 9 733 | 10 | 36 | 50 | 20 | 4 |
| Basaren | | | | | | | | |
| Köksfläkten | 81 | 1 528 | 6 257 | 10 | 20 | 15 | 34 | 2 |
| Välmågan (f d Lustgården) | 103 | 1 519 | 7 710 | | 38 | 38 | 23 | 4 |
| Ladugårdsgärdet | | | | | | | | |
| Stångkusken | 137 | 939 | 10 954 | 19 | 52 | 57 | 2 | 7 |
| Kampementsbacken | 160 | 912 | 14 351 | | 32 | 81 | 31 | 16 |
| Norra Djurgården | | | | | | | | |
| Brunbäret | 132 | 1 175 | 12 123 | 2 | 51 | 22 | 41 | 16 |
| Södermalm | | | | | | | | |
| Ryssjan 13 | 48 | 896 | 2 637 | 24 | 18 | 6 | | |
| Ryssjan 15, 16 | 160 | 968 | 7 609 | 134 | 25 | 1 | | |
| Kartan-Skalan | 204 | 1 053 | 9 509 | 164 | 33 | 6 | 1 | |
| Rågen-Axet | 116 | 1 041 | 6 334 | 48 | 48 | 20 | | |
| Riset | 14 | 1 027 | 995 | | 2 | 12 | | |
| Kroken | 57 | 916 | 4 084 | 5 | 11 | 30 | 11 | |
| Bjälken | 78 | 963 | 5 585 | 18 | 12 | 34 | 11 | 3 |
| Timmermannen 14 | 19 | 989 | 1 261 | | 12 | 7 | | |
| Timmermannen 10, 26 | 39 | 1 017 | 3 411 | | 11 | 14 | 14 | |
| Täppan | 50 | 1 024 | 4 156 | | 17 | 14 | 18 | 1 |
| Bondesonen Större | 43 | 1 125 | 3 786 | 1 | 12 | 17 | 9 | 4 |
| Mjärden | 152 | 1 216 | 12 046 | 2 | 44 | 68 | 30 | 8 |
| Hammarby Sjöstad | | | | | | | | |
| Maltet | 216 | 1 348 | 15 438 | 2 | 99 | 62 | 51 | 2 |
| Kappseglingen | 123 | 1 467 | 10 057 | | 46 | 36 | 35 | 6 |

Lokaler

| Antal | Tot yta | Garage Antal | P-pl Antal | Byggnadsår/ Förvävsår | Ombygg- nadsår | Anskaffningsvärde mark* byggnad, tkr | Bokfört värde, tkr | Taxerings- värde, tkr | |
|-------|---------|-----------------|---------------|--------------------------|-------------------|---|-----------------------|--------------------------|---------|
| 96 | 2 527 | | | 1917–25 | 1977-81 | 12 266 | 45 995 | 36 096 | 422 499 |
| 8 | 619 | | | 1925 | 1984-85 | 4 263 | 7 835 | 9 235 | 54 424 |
| 3 | 55 | 7 | | 1926 | 1985-86 | 7 067 | 17 791 | 20 308 | 71 232 |
| 3 | 126 | | | 1926 | 1986-87 | 3 250 | 15 256 | 14 673 | 57 575 |
| 22 | 1 210 | | | 1927–28 | 1984-86 | 9 875 | 34 011 | 33 290 | 182 497 |
| 9 | 1 130 | 58 | | 1981–83 | | | 52 438 | 38 578 | 164 600 |
| 17 | 311 | | | 1919–21 | 1975-77 | 1 740 | 6 494 | 4 694 | 72 005 |
| 3 | 22 | | | 1928 | 1989-90 | 2 750 | 18 199 | 16 202 | 45 897 |
| 13 | 870 | | | 1930 | 1988-89 | 9 362 | 54 734 | 51 373 | 149 382 |
| 16 | 544 | | | 1931–32 | 1986-87 | 7 334 | 47 018 | 43 137 | 163 223 |
| 7 | 200 | | 5 | 1933 | 1993 | 4 748 | 37 838 | 34 397 | 124 838 |
| 16 | 742 | | | 1935–36 | 1991-92 | 7 286 | 51 142 | 44 213 | 135 269 |
| 11 | 543 | | | 1937–38 | 1995 | 9 793 | 22 768 | 26 513 | 124 986 |
| 10 | 281 | | 4 | 1943–44 | 1996 | 1 065 | 23 619 | 19 489 | 83 189 |
| 1 | 2 | | | 1932/1982 | 1987-88 | 2 997 | 16 552 | 14 732 | 50 406 |
| 10 | 209 | 47 | | 1996–97 | | | 139 350 | 115 685 | 246 619 |
| 19 | 2 325 | | | 1934/1988 | 1994 | | 27 677 | 10 076 | 32 600 |
| 11 | 688 | 34 | 8 | 2004 | | | 130 439 | 117 749 | 181 594 |
| 3 | 121 | 70 | | 2010 | | | 195 601 | 194 134 | 118 948 |
| 26 | 1 460 | | | 1950–52 | 1997 | 3 819 | 48 709 | 41 550 | 238 800 |
| 19 | 1 233 | 52 | 72 | 1961–63 | | | 27 706 | 19 790 | 294 708 |
| 15 | 350 | 59 | | 1990–92 | | | 181 107 | 147 302 | 285 437 |
| 10 | 277 | 7 | | 1927 | 1974-75 | 1 019 | 4 424 | 3 367 | 55 215 |
| 19 | 745 | | 1 | 1927–29 | 1983-85 | 6 360 | 25 955 | 23 279 | 163 697 |
| 10 | 481 | | | 1931–33 | 1988-90 | 10 264 | 75 376 | 67 001 | 213 256 |
| 12 | 871 | | | 1938–39 | 1992-94 | 5 713 | 47 089 | 42 441 | 151 220 |
| 1 | 9 | | | 1970–71 | | | 6 871 | 5 577 | 19 417 |
| 22 | 1 088 | 39 | | 1971–73 | | | 13 000 | 8 241 | 96 200 |
| 15 | 829 | 53 | | 1972–73 | | | 16 347 | 10 983 | 120 864 |
| 3 | 434 | | | 1883/1977 | 1982-83 | | 8 554 | 5 277 | 28 529 |
| 6 | 99 | 21 | | 1981 | | | 23 300 | 17 079 | 73 468 |
| 7 | 1 025 | 26 | | 1982–83 | | | 34 937 | 24 247 | 102 000 |
| 10 | 840 | 15 | | 1988–90 | | | 61 997 | 49 738 | 86 026 |
| 14 | 242 | 47 | | 1993–94 | | | 138 976 | 112 959 | 284 584 |
| 8 | 763 | 88 | | 2006 | | | 318 038 | 296 782 | 466 148 |
| 16 | 1 042 | 49 | | 2007 | | | 302 189 | 287 838 | 324 851 |



Motorn, Vasastaden



Mälarpirater, Fredhäll



Kroken, Södermalm



Ryssjan, Södermalm



Kappseglingen, Hammarby Sjöstad



Lillsjönäs, Abrahamsberg



Björkhagen



Gröndal



Filthatten, Fruängen



Gulmåran, Tyresö

Hyresnivå 2011-01-01

Bostäder

Lägenhetsspecifikation

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

Västerort

Bromma

| | | | | | | | | |
|--------------|-----|-------|-------|---|-----|----|----|----|
| Svetsaren | 62 | 862 | 5 127 | 1 | 19 | 16 | 22 | 4 |
| Markpundet | 114 | 946 | 5 472 | | 114 | | | |
| Lästen | 66 | 954 | 3 372 | | 54 | 12 | | |
| Lillsjönäs | 111 | 1 101 | 9 775 | 5 | 39 | 18 | 26 | 23 |
| Alligatorn | 110 | 1 018 | 9 775 | 3 | 19 | 37 | 45 | 6 |
| Sländtrissan | 16 | 1 042 | 1 084 | | 8 | 4 | 4 | |
| Agendan | 28 | 1 326 | 2 220 | | 8 | 8 | 12 | |

Tensta / Husby / Spånga

| | | | | | | | | |
|------------------|-----|-------|--------|----|----|----|----|----|
| Dyvinge | 110 | 752 | 9 164 | | 26 | 66 | 18 | |
| Järinge | 66 | 753 | 5 523 | 3 | 18 | 21 | 21 | 3 |
| Drevinge-Bälinge | 147 | 759 | 12 165 | | 36 | 81 | 24 | 6 |
| Dovre | 173 | 906 | 15 459 | 20 | 58 | 20 | 52 | 23 |
| Hans-Hjälmsvid | 8 | 1 036 | 542 | | 4 | 2 | 2 | |

Hässelby / Vällingby

| | | | | | | | | |
|-----------------|-----|-------|--------|----|-----|----|----|----|
| Skogsalmen m fl | 310 | 954 | 22 107 | 13 | 173 | 86 | 24 | 14 |
| Ängshavren | 8 | 1 024 | 542 | | 4 | 2 | 2 | |
| Båggången | 120 | 1 160 | 6 540 | 30 | 60 | 15 | 15 | |

Vinsta

Söderort

Årsta

| | | | | | | | | |
|------------------------|-----|-------|--------|----|-----|----|----|----|
| Tämnaren, Erken, Ekoln | 188 | 1 009 | 10 193 | 44 | 124 | 20 | | |
| Tisaren | 39 | 1 083 | 3 531 | | 11 | 14 | 11 | 3 |
| Marviken | 28 | 1 309 | 2 212 | | 8 | 8 | 12 | |
| Björkhagen | 152 | 1 011 | 9 670 | 3 | 86 | 39 | 24 | |
| Kärrtorp | 155 | 909 | 9 412 | 20 | 68 | 54 | 13 | |
| Gröndal | 250 | 999 | 20 889 | 3 | 69 | 71 | 77 | 30 |

Farsta

| | | | | | | | | |
|-----------|-----|-------|--------|----|----|-----|----|---|
| Blidö 2 | 127 | 889 | 8 858 | 3 | 24 | 88 | 12 | |
| Idö-Väldö | 185 | 880 | 13 270 | 19 | 38 | 109 | 16 | 3 |
| Blidö 3 | 39 | 1 034 | 3 217 | 3 | 13 | 8 | 13 | 2 |

Fruängen

| | | | | | | | | |
|--------------|-----|-------|--------|----|----|----|----|---|
| Filthatten | 164 | 906 | 10 058 | 32 | 78 | 45 | 6 | 3 |
| Städrocken | 72 | 1 013 | 5 732 | 11 | 23 | 15 | 23 | |
| Kraghandsken | 67 | 1 020 | 5 689 | 6 | 19 | 14 | 24 | 4 |

Bredäng

| | | | | | | | | |
|----------------|-----|-----|--------|----|----|-----|----|---|
| Vårberg | 279 | 819 | 21 943 | 26 | 51 | 161 | 38 | 3 |
|----------------|-----|-----|--------|----|----|-----|----|---|

Vårberg

| | | | | | | | | |
|------------------------------|-----|-----|--------|----|----|----|----|---|
| Botkyrka, Skarpbrunna | 164 | 780 | 12 911 | 11 | 35 | 77 | 35 | 6 |
|------------------------------|-----|-----|--------|----|----|----|----|---|

Botkyrka, Skarpbrunna

| | | | | | | | | |
|-------------------------|-----|-----|--------|---|----|----|----|---|
| Tyresö, Gulmåran | 153 | 781 | 10 490 | 9 | 49 | 79 | 12 | 4 |
|-------------------------|-----|-----|--------|---|----|----|----|---|

Tyresö, Gulmåran

| | | | | | | | | |
|---------------------------|----|-------|-------|---|---|----|----|----|
| Sundbyberg, Ugglan | 59 | 1 259 | 4 799 | 4 | 8 | 16 | 16 | 15 |
|---------------------------|----|-------|-------|---|---|----|----|----|

Sundbyberg, Ugglan

| | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| SUMMA | 7 186 | 1 016 | 500 518 | 1 443 | 2 479 | 1 996 | 1 026 | 242 |
|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|

Varav kategorilägenheter:

| | | | | | | | | |
|-------------------------------|-----------|--|--------------|-----------|-----------|----------|--|--|
| Hässelby, handikapplägenheter | 6 | | 500 | | 4 | 2 | | |
| Hässelby, pensionärlägenheter | 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 | 57 | | 3 915 | 39 | 16 | 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 | 17 278 | 78 572 |
| 16 | 268 | 9 | | 1939–43 | 1998 | | 33 072 | 26 735 | 82 486 |
| 11 | 165 | | 4 | 1942–43 | 1998 | | 31 822 | 26 126 | 50 786 |
| 37 | 7 043 | 40 | 104 | 1990–92 | | | 309 098 | 249 489 | 239 326 |
| 16 | 761 | 33 | 53 | 1987–88 | | | 98 230 | 78 717 | 153 580 |
| | | | 14 | 1988 | | | 12 699 | 10 266 | 16 600 |
| 7 | 252 | | 20 | 2010 | | | 74 082 | 72 971 | 40 067 |
| 28 | 649 | | 83 | 1968–69 | | | 21 030 | 15 136 | 60 023 |
| 22 | 565 | | 57 | 1968–69 | | | 10 427 | 7 153 | 35 900 |
| 19 | 336 | 2 | 115 | 1969–70 | | | 21 181 | 14 251 | 79 144 |
| 25 | 1 607 | 64 | 66 | 1988–90 | | | 189 965 | 152 482 | 218 803 |
| | | | 8 | 1988 | | | 6 349 | 5 133 | 7 046 |
| 23 | 1 717 | 49 | 159 | 1982–85 | | | 174 490 | 136 903 | 297 744 |
| | | | 8 | 1988 | | | 6 349 | 5 133 | 7 044 |
| 8 | 468 | | 3 | 1958/2000 | 2001 | | 135 820 | 118 757 | 80 124 |
| 2 | 750 | | | 1963 | | arrende | 140 | | 1 398 |
| 18 | 344 | 3 | 30 | 1945–47 | 1999–00 | | 106 921 | 86 113 | 148 573 |
| 6 | 95 | | 24 | 1991–92 | | | 53 139 | 43 169 | 53 897 |
| 4 | 65 | 21 | 1 | 2009 | | | 71 880 | 70 264 | 45 075 |
| 22 | 839 | 19 | 34 | 1947–49 | 2002 | | 69 279 | 57 783 | 141 342 |
| 37 | 928 | 9 | 10 | 1950–52 | 2008–09 | | 43 080 | 37 047 | 117 736 |
| 16 | 760 | 75 | 7 | 1983–85 | | | 158 050 | 123 566 | 321 024 |
| 6 | 176 | 22 | 28 | 1958–59 | 2009–10 | | 12 494 | 8 384 | 88 773 |
| 18 | 577 | 20 | 102 | 1959–61 | 2007–08 | | 58 649 | 49 600 | 141 189 |
| 6 | 191 | 32 | 37 | 1991–92 | | | 60 498 | 48 955 | 37 995 |
| 21 | 479 | 18 | 59 | 1955–57 | 1996 | | 37 651 | 29 542 | 127 921 |
| 17 | 175 | | 47 | 1988–89 | | | 77 070 | 62 213 | 79 932 |
| 11 | 127 | | 65 | 1989–91 | | | 64 034 | 51 902 | 81 538 |
| 29 | 1 046 | | 254 | 1963–66 | | | 47 104 | 33 109 | 159 753 |
| 24 | 681 | 34 | 133 | 1966–68 | | | 27 161 | 18 412 | 94 222 |
| 12 | 210 | 6 | 219 | 1973–75 | | | 17 023 | 11 063 | 61 594 |
| 4 | 61 | | 60 | 2002 | | 2 065 | 80 247 | 73 756 | 54 271 |
| 3 | 53 | | 39 | 2009 | | 4 790 | 111 107 | 113 406 | 79 341 |
| 974 | 45 950 | 1 189 | 1 939 | | | 122 485 | 4 519 714 | 3 862 843 | 8 769 022 |

*Avsaknaden av värde innebär att marken innehas med tomträtt.



Agendan, Abrahamsberg



Kärrtorp



Städrocken, Fruängen



Tämnaren m fl, Årsta



Dovre, Husby

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 |
| Pärönträdet 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) |

| | |
|--------------------|----------------------|
| Välmågan 1 * | Lustgårdsgatan 8, 12 |
| * f d Lustgården 6 | Warfvinges väg 11–13 |

Norra Djurgården

| | |
|-------------|--|
| Brunbäret 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 | Tengdahlsgatan 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 |
| Agendan 2 | Abrahamsbergsvägen 9-13 |

Tensta, Husby, Spånga

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

Hässelby, Vällingby

| | |
|------------------------|--|
| Fjällnejlikan 4 | Älvdalsvägen 7–69 |
| Skogsalmén 2 | Granskogsvägen 4–50 |
| Hässelby Villast. 19:6 | Granskogsvägen 2 (parkering) |
| Kärrliljan 2 | Älvdalsvägen 4–18 |
| Kärrliljan 3 | Älvdalsvägen 20–40 |
| Bergsglimmen 1 | Älvdalsvägen 1–5 (parkeringshus, värmecentral) |
| Båggången 2 | Astrakängatan 9–15 |
| Ångshavren 6 | Ångshavrebacken 4–6 |
| Vinsta 9:4 | Packstensgränd 19 (verkstad, förråd) |

Söderort

Årsta

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

Kärrtorp

| | |
|--------------|-------------------------------------|
| 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

| | |
|------------|--------------------------|
| Gulmäran 1 | Lupingränd 1–29 och 2–20 |
|------------|--------------------------|

Sundbyberg

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

Solna

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

FULLMÄKTIGELEDAMÖTER, VALBEREDNING OCH HYR

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 Kenneth Möller | Christina Björklund Håkan Hellqvist Ulf Tapper |
| Segelbåten | 48 | Torbjörn Bäck | Göran Hjelm |
| Svetsaren | 62 | Jonny Rundberg | Gunnar Lundkvist |
| Åssjan | 46 | Michael Carlson | Lars Wernersson |
| Munin | 60 | Marianne Lundqvist | Klas Hyllander |
| Vale | 39 | - | Eva Backhammar |
| Glöden | 164 | Marianne Lindgren | Jeanette Ebrin |
| Bergsfallet-Päronträdet | 65 | Brita Åsbrink | Ingegerd Rönnberg |
| Göken | 138 | Karin Nyqvist | Berny Olsson |
| Träslottet | 145 | Dagmar Mauritzon | Agneta Löthgren |
| Kartagos Backe | 94 | Inger Österman | - |
| Mälarpirater | 141 | Katarina Staaf | Aina Rosenius |
| Solsången | 128 | Inga-Britt Carakitsos | Erik Ovegård |
| Markpundet | 114 | Barbro Norgren Forsberg | Marie Nedinge |
| Lästen | 66 | - | Gun-Britt Rydgren |
| Signallyktan | 78 | - | Carl-Erik Stawström |
| Stångkusken | 137 | Magnus Ulvesjö | Eila Friberg |
| Kampementsbacken | 160 | Monica Mattsson | - |
| Dyvinge | 108 | Dag Holmberg | Werner Schaden |
| Järinge | 66 | Birgit Thorstein Jacobsson | Lina Christensson |
| Drevinge | 147 | Anders Syrén | Sten Haase |
| Grundläggaren | 80 | Donald Monvall | Ida Kumlin |
| Hässelby | 292 | Hans Jacobsen | Mia Mattiasson |
| Alligatorn | 110 | Peter Knutsson | Liselotte Jenneholm |
| Fyrfamiljsvillor | 32 | Kristina Hanström | Leonor Modée |
| Dovre | 163 | Victor Durán | - |
| Lillsjönäs | 105 | Nils Wennlund | Marit Dravnieks |
| Brunbåret | 132 | Anders Hidmark | Susanne Pettersson |
| Tegelprämen | 114 | Inger Larsson | Yvonne Sundström |
| Båggången | 120 | Mattias Ahlqvist | - |
| Köksfläkten | 81 | Anders Hansén | Wilhelmina Walentin |
| Ugglan | 50 | Jonas Bergendal | Matilda Göransson |
| Agendan | 28 | Pia Weller | Ingrid Arrhed |

Södra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämman 2012

| | | | |
|-------------------------|-----|---|---|
| Ryssjan | 208 | Maria Winberg Ann Eriksson | Mats Bengtsson Ann-Louise Nilsson |
| Kartan-Skalan | 204 | Berit Rylander Åsa Andersson | Berit Rylander Hans G Johansson |
| Rågen-Axet | 116 | Eva Holmberg | Jan Eriksson |
| Årsta | 227 | Helena Norell Christer Eklund | Karin Berggren Göran Westerberg |
| Björkhagen | 152 | Anne-Charlotte Franzén-Edgren | Christer Behnke |
| Kärrtorp | 155 | Anders Mattsson | Margareta Gambell |
| Filthatten | 164 | Karin Engström | Nin Brodin |
| Blidö | 166 | Lena Andersson | Lars Mårtensson |
| Idö-Väldö | 185 | Monika Larsson | Leif Eriksson |
| Sigbardiorden | 279 | Torbjörn Samland Håkan Brodén | Ulla Eknert Barbro Åkerman |
| Vårberg | 164 | Björn Gavelin | Anna Sommardal |
| Riset-Kroken | 71 | Christer Kvarne | Bertil Johansson |
| Bjälken | 78 | Urban Lasson | Ulla Knutsson |
| Skarpbrunna | 153 | Gunnel Widlund | Annelie Renström |
| Timmermannen | 58 | Ingela Engblom | Göran Persson |
| Täppan | 50 | Maj-Britt Westford | Inger Sävelid |
| Gröndal | 250 | Christina Svenling-Adriansson Eva Edling | Göran Arnell Magnus Thelin |
| Städrocken-Kraghandsken | 127 | Anette Elghorn | Tor-Björn Willberg |
| Bondesonen Större | 43 | Maud Lindgren | Susanne Öquist |
| Mjärden | 152 | Göran Johansson | Agneta Sundberg |
| Gulmåran | 53 | Sofia Gulin | Carl-Erik Nyberg |
| Maltet | 216 | Mats Olsson Ulla Sjödahl | Carl Stefan Gustafsson Roger Malmström |
| Kappseglingen | 123 | Birgitta Larsson | Maria Svalfors |
| Marviken | 28 | Ingela Rylander | Isabel Lundblad |

FULLMÄKTIGE FÖR KÖANDE MEDLEMMAR

Valda till och med den ordinarie föreningsstämman 2011

Ledamöter

Ragnar von Malmberg
Matts Eriksson
Lennart Blekemo
Solveig Jansson
Helge Edegran
Kjell Jakobsson
Ingemar Åblom
Klas Alm
Anders Barkå
Stig Stahre
Christian Borgström
Helmi Köhler
Carl Henric Bramelid
Edvin Incitis
Gunnel Tollmar
Monica Saxius
Anders Samuelsson
Svante Jansson
Bertil Nyman
Åke Mezán
Kerstin Wellton
Bo Sjöblom

Ledamöter

-
Stefan Hovmark
Bo Norrbom
Sture Berggren
-
Michael Wussow
Håkan Nord
AnnChristin Fredriksson
Agneta Cornelius
Ragnar Forsén
Björn Landberg
Viva Sjölund
Ulla Lindgren
Güliz Holago
Jan Åke Andersson
Marja Hillerström
Göran Rodin
Åsa Janlöv
Ulf Gyllander
Ulf Bergström
Björn-Emil Jonsson

Suppleanter

Ulf Göransson
Patricia Granzin
Pia Lassfolk
Peder Lejdström
Bengt Persson
Lennart Sjöstål
Helena Rosander
Lena Öhman
Mikael Igelström
Håkan Blomdahl
Andreas Bergsten
Mathias Wussow
Henrik Holmström
Fredrik Widborg
Per Gustafsson
Malin Adriansson
Lars Cederholm
Frank Malmqvist
Monica Odén-Berggren
Li Norrman
-
-

Suppleanter

Emma Valenzuela
Carl-Johan Svennewall
Maino Öhrn
Erik Gjötterberg
Tomas Rudal
Meta Majlund
Irene Wennemo
Markus Widborg
Gunilla Persson
Björn Olofsson
Anders Lorentzon
Oscar Engelqvist
Rickard Körlof
Andreas Wik
Linnea Adriansson
Ulla Magnusson
Ulrika Sax
Fredrik Holm
Johan Holmberg
-
-

Fullmäktige för boende

65

Fullmäktige för köande

43

Totalt antal fullmäktige

108

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

VALBEREDNING

Efter föreningsstämman 2010

boende ledamöter

Maud Lindgren, sekreterare

boende suppleanter

Christina Svenling-Adriansson
Dag Holmberg

köande ledamöter

Peter Krantz, ordförande
Carl Henric Bramelid
Bertil Nyman

köande suppleant

Lars Cederholm
Åsa Janlöv

HYRESUTSKOTT

Valda till och med föreningsstämman 2011

boende ledamöter

Tor-Björn Willberg, ordförande, köande ledamot fr o m 1 jan 2011
Mattias Ahlqvist
Anita Fasth
Sune Halvarsson

köande ledamot

Edvin Incitis

köande suppleant

Sanna Johansson
Åke Mezán

Valda till och med föreningsstämman 2012

boende ledamöter

Anne-Charlotte Franzén-Edgren
Lars Lindholm, sekreterare

boende suppleanter

Christer Eklund
Maria Svalfors

köande ledamot

Monika Odén-Berggren

STYRELSE

Ledamöter

| | Vald till och med ordinarie stämman år | Utsedd av |
|--|--|------------------------------|
| Göran Långsved, ordförande | 2011 | Fullmäktige |
| Gun Sandquist, vice ordförande | 2012 | Fullmäktige |
| Björn Lindstaf | 2011 | Fullmäktige |
| Håkan Rugeland | 2012 | Fullmäktige |
| Staffan Elmgren | 2011 | Fullmäktige |
| Mats Jönsson | 2011 | Fullmäktige |
| Linda Kynning | 2012 | Fullmäktige |
| Henrik Bromfält, verkställande direktör – | | |
| Lena Sjörling Kron, arbetstagarrepr (t o m jan 2011) | | Fastighetsanställdas förbund |
| Birgitta Lundqvist, arbetstagarrepr – | | Unionen |

Suppleanter

| | | |
|-------------------------------------|------|------------------------------|
| Johan Ödmark | 2011 | Fullmäktige |
| Lars Carlsson | 2012 | Fullmäktige |
| Karin Oldegård Ljunggren | 2012 | Fullmäktige |
| Mats Blomberg, arbetstagarrepr – | | Fastighetsanställdas förbund |
| Susanne Schüberg, arbetstagarrepr – | | Unionen |

Styrelsens arbetsutskott

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

REVISORER

Ordinarie

| | Vald till och med ordinarie stämman år | Utsedd av |
|----------------------------|--|----------------------|
| Ernst & Young | 2011 | Fullmäktige |
| Ann Broström | 2011 | Fullmäktige |
| Hans Nord, Stockholms stad | – | Stadsbyggnadsnämnden |

Suppleanter

| | | |
|-----------------|------|-------------|
| Ernst & Young | 2011 | Fullmäktige |
| Martin Albrecht | 2011 | Fullmäktige |

Vald till och med ordinarie stämman år

Utsedd av



Göran Långsved
ordförande



Gun Sandquist
vice ordförande



Björn Lindstaf



Håkan Rugeland



Staffan Elmgren



Mats Jönsson



Linda Kynning



Henrik Bromfält
verkställande direktör



Lena Sjörling Kron



Birgitta Lundqvist



Johan Ödmark



Lars Carlsson



Karin Oldegård
Ljunggren



Mats Blomberg



Susanne Schüberg

VERKSTÄLLANDE LEDNING

Överst:

Kenneth Jansson, marknadschef
Claes Göthman, förvaltningschef
Ingela Lundberg Erik, personalchef
Maria Johem, ekonomichef
Björn Magnusson, teknisk chef (fr om jan 2011)
Henrik Bromfält, VD
Ej med på bild
Bo Andersson, teknisk chef (t o m jan 2011)

Foton: Sture Ekendahl





Samtliga foton omslaget: Sture Ekendahl



Bilden visar kvarteret Vålmågan (f d Lustgården) i Stadshagen.