





Kvarteret Glottran i Årsta

ÅRSREDOVISNING 2011

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	15
Fastighetsförvaltning	17
Organisation och medarbetare	19
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 2011/2012 uppgick antalet medlemmar till 83 007.

Föreningen, som bildades 1916, äger och förvaltar 7 386 lägenheter per den 31 december 2011. Lägenheterna upplåts med en specialform av hyresrätt som kallas kooperativ hyresrätt. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en insats/deposition

erläggas, som återbetalas vid avflyttning. Lägenheterna kan inte köpas eller säljas. Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 563 582 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 517 043 kvadratmeter bostäder och 46 539 kvadratmeter lokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad. En fastighet finns i Botkyrka kommun, en i Tyresö kommun, en i Sundbybergs kommun och sedan 2011 även en fastighet i vardera Solna och Täby.

SKB hade 123 anställda vid 2011 års utgång.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, mkr	591	560	547	527	505
Driftnetto, mkr	252	227	235	230	219
Årets resultat, mkr	52	50	65	53	61
Eget kapital, mkr	1 788	1 614	1 501	1 391	1 318
Balansomslutning, mkr	4 568	4 315	4 020	3 734	3 546
Investeringar, mkr	299	375	349	254	161
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	3,1	3,7	4,0	3,9
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,6	2,3	2,5
Synlig soliditet, %	39	37	37	37	37
Antalet anställda per den 31 dec	123	126	122	121	114
Antal medlemmar, 1000-tal	83	83	83	82	81
Antal lägenheter	7 386	7 227	7 054	6 976	6 976

År 2011 i korthet

- Nettoomsättning 591 mkr, Resultat 52 mkr och Balansomslutning 4 568 mkr
- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1 procent
- Inflyttning i 29 av 70 lägenheter i kvarteret Johannelund (Solna), 59 lägenheter i kvarteret Glottran (Årsta) och 69 lägenheter i kvarteret Muraren (Täby)
- Förvärv av mark i kvarteret Tältlägret i Fruängen (102 lägenheter)
- Stamreovering pågår i Bredäng
- Bredbandsutbyggnad pågår
- Nya bospar- och insatssystemet infört
- Vinnare i Branschindex för bostadsföretag

Utblick år 2012

- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 2,1 procent
- Byggstart i kvarteret Tältlägret i Fruängen (102 lägenheter) och kvarteret Tant Gredelin i Annedal (104 lägenheter)
- Slutförande av stamreovering i kvarteret Sigbardiorden (Bredäng)
- Slutförande av bredbandsutbyggnaden – samtliga SKBs lägenheter, utom kvarteret Kampementsbacken, är uppkopplade med fiberbredband

ORDFÖRÄNDEN HAR ORDET

Bbyggandet har med SKB-mått mått fortsatt på en hög nivå och under året färdigställdes 159 nya lägenheter, huvudsakligen i kvarteret Johannelund i Frösunda, Solna, i kvarteret Glottran i Årsta och i kvarteret Muraren i Viggbyholm, Täby. SKB har också förvärvat mark, dels i kvarteret Tältlägret i Fruängen (102 lägenheter), dels i Ursvik i Sundbyberg (150 lägenheter) för att säkerställa framtida produktion. Under hösten fattade dessutom exploateringsnämnden i Stockholm beslut om att tilldela SKB en markanvisning omfattande cirka 90 lägenheter på Årstafältet.

I slutet av mars 2012 tas det första spadtaget i Fruängen och under hösten 2012 planeras för byggstart av drygt 100 lägenheter i Annedal (Mariehäll). Ursvik ligger något senare i tiden. I projektportföljen finns därutöver i dagsläget cirka 500 lägenheter som kan komma till byggstart under perioden 2013–2015. En viktig uppgift framöver är att successivt öka projektvolymen i syfte att även på sikt uppnå en rimlig produktionsnivå.

För att klara utbyggnadsplanerna, men även renoverings- och upprustningsbehov, samt att upprätthålla en god och effektiv förvaltning, krävs en sund och stabil ekonomi. Genom ett fortsatt positivt ekonomiskt resultat för föreningen – 52 mkr för år 2011 – och den finansiella styrka som nya bospar- och insatsavgifter nu ger, har goda förutsättningar skapats för en fortsatt bra utveckling av SKBs verksamhet. Det måste finnas en balans mellan ekonomi och utbyggnad.

Under året har stamrenovering pågått i föreningens bostadsbestånd i Bredäng. Renoveringen fortsätter under 2012 och kommer att vara genomförd vid 2012 års utgång. Även bredbandsutbyggnaden är i det närmaste avklarad och innebär att i princip samtliga lägenheter är försedda med fiberbredband. Kvarteret Kampementsbacken återstår dock.

Miljö- och energifrågorna kommer allt mer i centrum. De interna miljökraven sätts allt högre exempelvis i fråga om avfallshantering, vattenförbrukning, kemikalier och transporter. Energianvändningen per kvadratmeter boyta reduceras successivt och målet är att halvera förbrukningen jämfört med vad som sägs i gällande byggnorm.

Under hösten har också överenskommit med hyresutskottet om en hyreshöjning om 2,1 procent från den 1 januari 2012 i syfte att klara prisökningar och planerade utökade underhållsåtgärder.

Medlemsantalet har minskat med 431 personer under året och uppgick vid årsskiftet till 83 007. Tappet kan med största sannolikhet hänföras till det nya bospar- och insatssystemet, som trädde i kraft den 1 januari 2011.

Under året deltog SKB i den stora hyresgästundersökningen ”Branschindex 2011”, som omfattar bostadsföretag över hela landet. SKB placerade sig som nummer 1 – ett positivt betyg på verksamheten och arbetsinsatserna inom föreningen.

SKB har en betydelsefull roll i regionens bostads-



“Under året deltog SKB i den stora hyresgästundersökningen ‘Branschindex 2011’, som omfattar bostadsföretag över hela landet. SKB placerade sig som nummer 1 – ett positivt betyg på verksamheten och arbetsinsatserna inom föreningen.”

försörjning och det är därför naturligt att föreningen ingår i den grupp som tillsammans med Stockholms stad planerar en bostadsmässa i området Annedal i augusti 2012.

Det är också viktigt att framhålla att utrednings- och förnyelseinsatser ingår som en central del i verksamhetsarbetet i syfte att klara en fortsatt positiv utveckling av föreningen. Det gäller såväl organisation som medarbetare. Inte minst gäller det att se till att SKB står för en bred och hög kompetens inom sitt område. En effektiv och bra förvaltning samt medlemsnyttan måste alltid vara i fokus.

Jag vill tacka alla medarbetare och förtroendevalda inom SKB för ett väl genomfört verksamhetsår 2011. Tillsammans skapar vi förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling av föreningen och dess medlemmar.

Göran Långsved, styrelsens ordförande

VERKSAMHETSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

Verksamhetsidé

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

Långsiktiga mål (fem års sikt)

SKB ÄR EFFEKTIVT, VÄLSKÖTT OCH STABILT

med detta menas att

- den synliga soliditeten är 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

- nöjdkundindex för hyresmedlemmar är minst 83
- antalet föreningsmöten och deltagare är minst lika många som 2011
- 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 procent
- minst 500 nya lägenheter ska 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

- nöjdmedarbetarindex 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)
- SKB deltar aktivt i samhällsnyttiga projekt
- större energiprojekt med för SKB ny teknik är genomförda

Strategier/kännetecken

Strategierna för att uppnå målen är följande:

- Medlemmarna ska ha ett reellt inflytande
- Verksamheten ska bedrivas med professionalism, hög kompetens, serviceanda och tillgänglighet
- SKB ska ha kompetenta och nöjda medarbetare
- Verksamheten ska i övrigt bedrivas genom ett modernt företagande med inriktning på ständigt förbättringsarbete samt miljöhänsyn

Värdegrunder

De värdegrunder som ska gälla för all verksamhet är:

- Respekt
- Professionalitet/kompetens
- Ärlighet
- Empati

Med det menas: Vi arbetar för medlemmarnas bästa. Vi respekterar alla dem vi möter i vårt arbete oavsett ställning och bakgrund. Vi tar ansvar för det vi åtar oss. Vi uppträder korrekt och den information vi lämnar är saklig. Vi arbetskamrater stöttar varandra i svåra stunder eller när arbetsbördan är för stor.



I kvarteret Välmågan på Kungsholmen har SKB anlitat skulptören Torgny Larsson, som där skapat en skulptur i brons kallad "Paradiset". Namnet knyter an till kvarterets tidigare namn – Lustgården

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001-1735) lämnar följande redogörelse för verksamheten 2011.

FÖRENINGSVERKSAMHET

Medlemmar

Vid årets slut var antalet medlemmar 83 007. Av dessa var 7 304 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. På mötet infann sig sammanlagt 23 nyvalda ledamöter i kvartersråden samt ledamöter och suppleanter i fullmäktige. På träffen behandlades SKBs organisation, regelverket som styr verksamheten och medlemsdemokratin. Medlemmar utan uppdrag i föreningen inbjöds till en informationsträff i november.

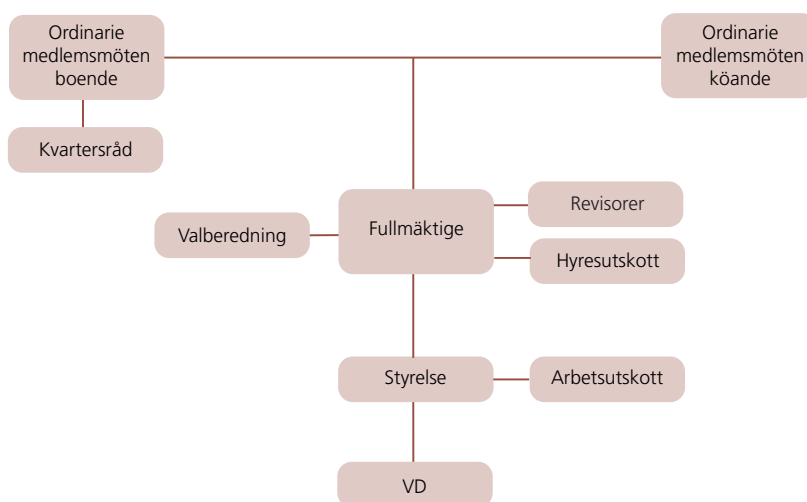
Under hösten erbjöds mer erfarna förtroendevalda, såväl från fullmäktiges led som från kvartersråden, utbildning i form av en studiecirkel. Studiecirkeln omfattande totalt två träffar under hösten. Deltagarna fick anmäla sig till varje enskilt kurstillfälle. Totalt var ett tjugotal deltagare anmälda.

Två föreläsningsskvällar arrangerades under 2011. Den 15 mars 2011 föreläste etnolog Ulrika Sax på temat "När Stockholm blev modernt". Den 1 december var det dags för trädgårdsmästare Lars Krantz som föreläste om "Det grönas betydelse för att bygga och bo med kvalitet".

Fullmäktige

Under 2011 har SKBs fullmäktige bestått av 67 (65) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 44 (43) ledamöter för de köande medlemmarna. Utökningen av antalet ledamöter beror på att de boende i kvarteren Vålmgången och Johannelund blev inflyttade och utsåg en fullmäktigerepresentant vardera

Organisation



för perioden intill dess att ordinarie föreningsstämma hållits år 2013. Utökningen med en köande ledamot är en följd av att de boendes representation i fullmäktige ökade.

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

2011 års ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj i Polstjärnan Lyrans lokaler.

Vid föreningsstämman behandlades sedvanliga årsmötesärenden, som till exempel godkännande av styrelsens och revisorernas berättelser, fastställande av resultat- och balansräkning samt dispositioner av årets överskott. Vidare förrättades val till styrelse, hyresutskott och valberedning. Föreningsstämman beslutade också att årsavgiften ska vara 250 kronor för huvudmedlem-

"Den 1 december var det dags för trädgårdsmästare Lars Krantz som föreläste om 'Det grönas betydelse för att bygga och bo med kvalitet'."



Föreläsning med Lars Krantz.



skap, dock betalar medlem halv årsavgift (125 kronor) till och med det kalenderår han/hon fyller 18 år, så kallat ungdomsmedlemskap.

Motioner

Vid föreningsstämman behandlades 40 motioner. Många av ämnena kändes igen från tidigare år. Bland annat önskemål om takterasser och balkonger (det här året i kvarteret Pärönträdet och i kvarteret Kartan), förslag om utredning om respektive omvandling till ägarlägenheter, om en återgång till 2003 års kallhyra, om senior-/trygghetsboende, om miljösatningar, med mera.

Fem motioner rörde den beslutade bredbandsinstallationen i det äldre fastighetsbeståndet. I dessa föreslogs om förbättrade avtal i SKBs bredbandssatsning, om pluggning av outnyttjade bredband, om att hyreshöjningen på grund av bredbandsutbyggnaden begränsas i kostnad eller tid, om enkät angående byte av leverantör samt slutligen även förslag om att kostnaden för SKBs bredbandssatsning ska delas lika mellan alla medlemmar, både boende och köande.

Några helt nya ämnen för motioner återfanns också. Här kan nämnas motioner om inrättande av ett utvecklingsutskott – ett nytt arbetsutskott till fullmäktige, om välorganiserad andrahandsuthyrning (i SKB-regi och av SKB-lägenheter), om utveckling av tidningen Vi i SKB, med mera.

Bland de motioner som behandlar ekonomiska spörsmål återfanns förutom förslaget om att återgå till 2003 års kallhyra, även ett förslag om att se över insatser och hyror i nyproduktion, så att upplåtelseinsatsen höjs och månadshyran sänks. Stämman biföll styrelsens förslag i samtliga motioner.

2011 års motionshäfte samt protokollet från den ordinarie föreningsstämman finns att läsa i sin helhet på SKBs hemsida under Föreningsfrågor/Föreningsstämmor/2011 års föreningsstämma.

Fullmäktigedagen

Lördagen den 26 november hölls årets fullmäktigedag med ett nittiotal närvarande, såväl fullmäktigeledamöter och suppleanter som representanter från SKBs hyresutskott, valberedning, revision, styrelse, ledningsgrupp och personal. SKB hade även bjudit

in två externa föreläsare till dagen. Arkitekten Gert Wingårdh berättade om sina verk världen över och om de byggnader han ritat specifikt åt SKB. Före stadsarkitekten Per Kallstenius höll därefter en föreläsning om Stockholms stadsutveckling i dåtid, nutid och framtid. Dagen avslutades med lägesrapporter rörande aktuella SKB-frågor om till exempel nyproduktion och marknadsfrågor. I lokalen fanns också en utställning av SKBs kommande bostadsprojekt. Projektet kvarteret Basaren var föremål för en särskild genomgång och fullmäktigeledamöterna fick möjlighet att ställa frågor och ta del av olika ritningar och illustrationer.

Resultatet från kundundersökningen Branschindex 2011, där SKB vunnit förstapris i kategorin förvaltningskvalitet, redovisades också.

Styrelsen

Styrelsen, som haft åtta sammanträden under året, behandlar främst återkommande frågor som ekonomi, byggande, med mera, men även andra föreningsfrågor av vikt. Ett internat under hösten ägnades till exempel huvudsakligen åt övergripande finansfrågor. Styrelsen företog även en studieresa till Malmö och Köpenhamn för att bland annat studera arkitektur och lägenhetsyhus.

Större styrelsefrågor under året har bland annat varit förvärvet av bostadsprojekt i kvarteret Tältlägret i Fruängen samt utseendet av totalentreprenör för byggnationen där. Därutöver har styrelsen utsett installatör för etapp 2 och 3 inom bredbandsprojektet, som startade under år 2010. SKB har även varit remissinstans beträffande betänkandet ”En ny lag om ekonomiska föreningar” och styrelsen har avlämnat ett remissvar kring detta till justitiedepartementet.

Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkar också 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 består av tre ledamöter och behandlar ärenden som till exempel överföring av medlemskap och hyresrätt, uteslutning, lägenhetsbyte samt



Föreningsstämman 2011.



FOTON: ROGER TIERNSTRÖM

Föreningsstämman 2011.

överklagande av besiktning. Arbetsutskottet har haft fem sammanträden under det gångna verksamhetsåret.

Valberedningen

Valberedningen har haft elva protokollförda sammanträden under sitt verksamhetsår (direkt efter ordinarie föreningsstämma 2010 fram till ordinarie föreningsstämma 2011). Utöver beredningsarbetet inför valen på föreningsstämman, som innefattat intervjuer med olika kandidater, har valberedningen även ansvarat för förslag rörande arvoderingen av de förtroendevalda.

Kvartersråden

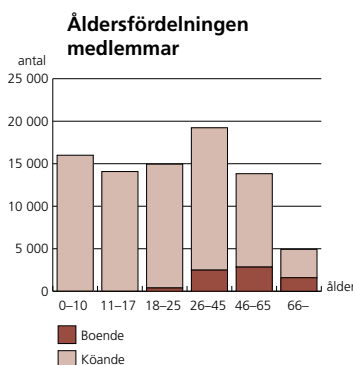
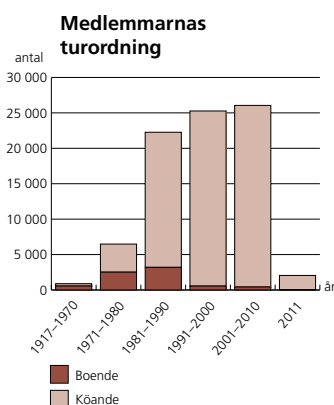
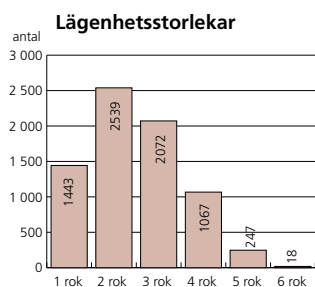
Vid årets slut hade föreningen 64 kvartersråd i samtliga inflyttade kvarter. Under våren bildades kvartersråd i det nybyggda kvarteret Johannelund och under hösten i kvarteret Glottran.

Kvartersrådsträffarna 2011 ägde som vanligt rum i början av året. På träffarna informerades bland annat om nya bospår- och insatssystemet och nya stadgar i samband med detta, samt om resultaten i hyresgästenkäten AktivBo från år 2010. Även andra frågor av intresse för kvartersrådets verksamhet behandlades, som till exempel de ordinarie medlemmötena och planerad medlemsutbildning.

”SKB har även varit remissinstans beträffande betänkandet ‘En ny lag om ekonomiska föreningar’ och styrelsen har avlämnat ett remissvar kring detta till justitiedepartementet.”



Fullmäktigedagen 2011.



SKB äger och förvaltar för närvarande 7 386 bostadslägenheter i hus byggda från 1917 fram till idag. Under 2011 har det tillkommit 159 lägenheter, dels genom de tre nybyggda fastigheterna; kvarteret Glottran i Årsta (59 lägenheter), kvarteret Johannelund i Solna (de sista 29 lägenheterna av totalt 70) och kvarteret Muraren i Täby (69 lägenheter), dels genom att två lokaler (i Farsta och Husby) har byggts om till lägenheter.

Medlemsutveckling

Antalet medlemmar uppgick till 83 007 (83 438) vid årets slut. Under året minskade medlemsantalet med 431 efter att under 2010 ha ökat med 892 medlemmar. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 1 938 (2 252) medan 2 369 (1 360) avslutade sitt medlemskap i föreningen. Merparten av utträdena, 850 stycken, låg inom åldersintervallet 20–30 år. Vid utgången av 2011 hade SKB 75 703 (76 305) köande medlemmar.

Kötider

För att erhålla en lägenhet i SKBs befintliga lägenhetsbestånd krävs normalt en lång kötid. Längst kötid 2011 var det till lägenheter i innerstaden där kötiden låg mellan 24 och 55 år. För övriga områden var kötiderna följande: västerort 20–23 år, söderort 24–26 år och i kranskommunerna Botkyrka 21–29 år, Tyresö 21–29 år, Sundbyberg 24–32 år och i Solna 27–39 år. Vid förstagångsupplåtelse i nyproduktionen kan kötiderna däremot vara betydligt kortare. För att erhålla en lägenhet i kvarteret Glottran krävdes en kötid mellan 3 och 37 år beroende på lägenhet. I kvarteren Johannelund och Muraren var motsvarande kötider 2–39 år respektive 0–30 år. När de nyproducerade lägenheterna sedan byter lägenhetsinnehavare krävs längre kötid än vid förstagångsupplåtelsen. 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 2007–2011.

Överenskommelse om hyrorna

Styrelsen och hyresutskottet enades om att bostadshyrorna 2011 i snitt skulle höjas med

1,0 procent. Hyreshöjningen differentierades över beståndet med 5, 10, 15 eller 18 kronor.

Bostadsuthyrning

Vid utgången av 2011 fanns inga outhyrda lägenheter. 884 (907) lägenheter har under året bytt hyresgäst, vilket motsvarar en omflyttning på 12 (13) procent av det totala bostadsbeståndet. Antalet byten uppgick till 61 (60), varav 18 (30) var externa.

Interna omflyttningar omfattade 325 (323) lägenheter. Den 31 december 2011 var 117 (114) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tillfälle var 59 (60) lägenheter uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboistäder. I samband med stamreningen i Bredäng har totalt 16 lägenheter tagits i anspråk för evakueringsbehov.

Under 2008 inrättade SKB en tjänst för att intensifiera arbetet mot otillåtet boende, som har resulterat i att 181 lägenheter återgått till föreningen under åren 2008–2011.

Bilplatser

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 284 (1 189). Av dessa var 45 (41) outhyrda vid årets slut, varav 23 stycken var mc-platser. Övriga parkeringsplatser uppgår till 2 007 (1 939), varav 286 (300) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

Lokaler

SKBs sammanlagda uthyrningsbara lokalyta uppgår till 46 539 (45 950) kvadratmeter. De kommersiella lokalerna utgör 31 519 kvadratmeter och ger cirka 37 mkr i intäkt, vilket motsvarar en genomsnittlig hyra om 1 174 kronor per kvadratmeter och år.

Efterfrågan på lokaler är fortsatt stor och rörligheten på lokalmarknaden är fortsatt hög. Uthyrningsgraden i SKB ligger på en konstant hög nivå och var vid årsskiftet 99,0 procent (två lediga lokaler).

Nya insatser i SKB

Den 1 januari 2011 införde SKB ett nytt bospar- och insatssystem. 1000 medlemmar har under året betalat in hela insatshöjningen, medan 13 607 medlemmar har valt att nöja sig med sin kötid och inte fortsätta sitt bosparande.





STURE EKENDAAHL

Kvarteret Glottran i Årsta.



JOHAN JÄRNING

Kvarteret Muraren i Täby.



Kvarteret Sigbardiorden i Bredäng.



ÅVL ARKITEKONTOR

Kvarteret Tant Gredelin i Annedal, Mariehäll, byggstart 2012.

SKB äger och förvaltar för närvarande 7 386 bostäder, färdigställda under företagets 95 verksamhetsår. Det långsiktiga målet är att minst 100 lägenheter ska tillkomma varje år.

Färdigställt 2011

Under 2011 har kvarteret *Johannelund* i Solna, kvarteret *Glotttran* i Årsta och kvarteret *Muraren* i Täby färdigställts. I och med dessa tre projekt, samt två ombyggda lokaler, har SKBs lägenhetsbestånd ökat med totalt 159 lägenheter.

Avslutade och pågående byggprojekt 2011

I kvarteret *Johannelund* i Frösunda, Solna, har resterande 29 lägenheter färdigställts och inflyttning skett. Projektet, som är SKBs första i Solna, har ritats av Aros Arkitekter AB. Det innehåller 70 lägenheter i ett lamellhus med stora fina balkonger i västerläge. JM AB var totalentreprenör och produktionskostnaden har uppgått till 188 mkr.

I kvarteret *Glotttran* i Årsta avslutades byggnadsarbetena under mars månad och inflyttning i de 59 lägenheterna skedde i etapper under februari och mars. Huset smälter väl in i den kringliggande bebyggelsen och lägenheterna varierar i storlek från små enrumslägenheter till stora femrumslägenheter i två etage. Byggpartner i Dalarna AB har varit totalentreprenör och arkitekt för projektet var Nils Smedmark Arkitekter AB. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 123 mkr.

I Täby, i kvarteret *Muraren*, har 69 lägenheter med tillhörande markparkering färdigställts under hösten. Nu återstår bara kompletterande årstidsberoende markarbeten, som kommer att utföras under våren 2012. NCC Construction Sverige AB var totalentreprenör och arkitekt var Tomas Åsberg, ÅWL Arkitekter AB. Husen har projekterats för en energiförbrukning om maximalt 75 kWh/kvm BOA/LOA* för värme, varmvatten och fastighetsel. Detta är SKBs första lågenergiprojekt och om erfarenheterna blir positiva ska kommande bostadsproduktion inom SKB genomföras med detta energimål. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 159 mkr.

Under året har projektering och upphandling av kvarteret *Tältlägret* i Fruängen genomförts. Projektet ligger i Fruängsporten vid södra infarten till Fruängen och innehåller 102 lägenheter. Husen ska byggas runt en gård med garage under mark. Byggstart planeras till mars 2012 och produktionskostnaden är budgeterad till 298 mkr.

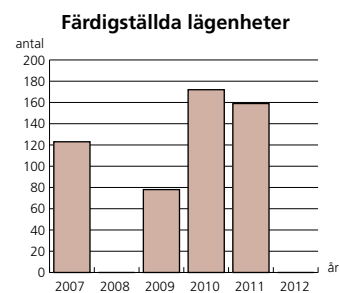
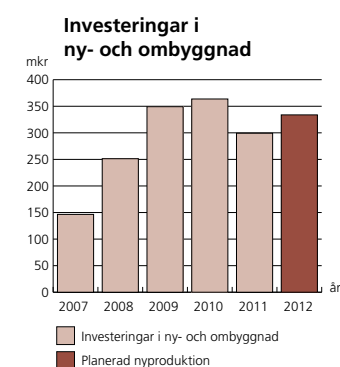
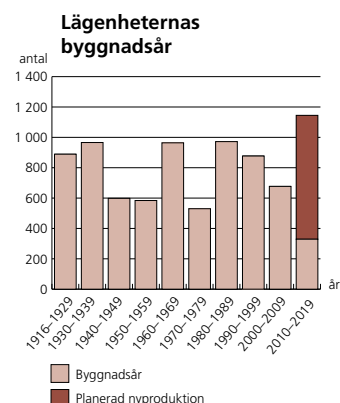
Pågående detaljplanarbeten

Stockholms stad planerar att hålla en bostadsutställning i området Annedal i Mariehäll under 2012, där SKB har erhållit en markanvisning i kvarteret *Tant Gredelin*. Byggnation och inflyttning är redan i full gång i delar av bostadsområdet. SKBs tomt ligger i en utbyggnads-etapp med planerad byggstart under andra kvartalet 2012. Projektet som innehåller 104 lägenheter har ritats av Tomas Åsberg på ÅWL Arkitekter AB.

Pågående och planerad produktion

Stadsdel	Kvarter	Antal lgh	Byggstart
Fruängen	Tältlägret	102	2012
Mariehäll	Tant Gredelin, Annedal	104	2012
Sundbyberg/Ursvik	Arrendatorn och Kronogården	150	2013
Norra Djurgårdsstaden	Muddus	95	2013
Kungsholmen	Basaren	45	2014
Nockeby	Nockebyskogen	100	2014
Södermalm	Persikan	130	2015
Årsta	Årstafältet	90	2015
Totalt		816	

*BOA/LOA = bostadslägenhetsarea/lokallägenhetsarea



Kvarteret Tältlägret i Fruängen, byggstart 2012.



Kvarteret Tältlägret i Fruängen, byggstart 2012.

”Stockholms stad planerar att hålla en bostadsutställning i området Annedal i Mariehäll under 2012, där SKB har erhållit en markanvisning i kvarteret Tant Gredelin.”

Under året har parallella arkitektuppdrag genomförts avseende kvarteren *Kronogården* och *Arrendatorn* i Ursvik. Vinnare blev Ettelva arkitekter AB som presenterade ett förslag med sammanlagt cirka 150 lägenheter. Byggstart är planerad till första kvartalet 2013.

SKB har också erhållit en markanvisning i kvarteret *Muddus* innehållande 95 lägenheter inom detaljplaneområdet Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. Stockholms stad planerar totalt cirka 2 000 bostäder där. SKBs förslag till bebyggelse har ritats av arkitekt Gert Wingårdh. Detaljplanen för SKBs planområde har godkänts av Stockholms kommunfullmäktige och byggstart är planerad till hösten 2013. I området, som är stort och komplicerat med gemensam grundläggning och markförstärkning för hus och gator, pågår förberedande markarbeten.

Detaljplanarbetet för kvarteret *Basaren* på Kungsholmen har fortsatt under året. Med en ny byggnad skulle det kunna innehålla cirka 45 lägenheter. Stadsbyggnadsnämnden gav SKB nya direktiv för det fortsatta arbetet och arkitekt Gert Wingårdh har bearbetat det tidigare bebyggelseförslaget. Detaljplanen kommer nu att ställas ut.

I slutet av 2008 erhöll SKB en markanvisning i stadsdelen *Nockeby* utmed Drottningholmsvägen. Projektet bedöms kunna inrymma cirka 100 lägenheter.

Planarbetet pågår, men kompliceras av att många omvärldsfaktorer ska utredas. Byggstart planeras till 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. Efter en parallellskiss har SKB antagit ett förslag från Brunberg & Forshed Arkitekter AB, som ligger till grund för SKBs fortsatta planering.

Stockholms stads exploateringsnämnd har fattat beslut om markanvisningar i första etappen av *Årstafältets* utbyggnad. Årstafältet är nästa större utbyggnadsområde i Stockholms stad. SKB har tilldelats en markanvisning om cirka 90 lägenheter. Byggstart tidigast 2015.

Ombyggnadsverksamhet

Ombyggnadsverksamheten har fortsatt under året i kvarteret *Sigbardiorden* i Bredäng. Fokus ligger på att byta stammar, bygga om badrum, förbättra ventilation och förnya elanläggningar. M3 Bygg är totalentreprenör för projektet, som omfattar 279 lägenheter och kommer att pågå hela 2012 och en bit in i 2013. Planering av kommande projekt pågår.

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, miljöeffektivt avfallshantering, kemikalier i förvaltning och byggande samt miljöeffektiva transporter. Under 2012 ska en avstämning av miljöarbetet 2011 göras för att ge en prognos om det femåriga målet kommer att uppnås eller ej.

Energi i förvaltningsbeståndet

För att minska energiåtgången för värme, tappvarmvatten och fastighetsel har SKB genomfört ett stort antal energiprojekt av varierande slag och omfattning:

- Energibesparande utrustning har installerats i sju tvättstugor
- Undercentraler och styrutrustningar har bytts i tre fastigheter
- Ventilationsanläggningar har bytts ut mot nyare med bättre verkningsgrad
- Belysningsstyrning med närvarogivare i trapphus och garage har installerats i flera kvarter
- Solpaneler har monterats för att ge kompletterande värmeenergi

- Rumsgivare monteras i all nyproduktion och kompletteras i befintliga beståndet
- Prognosstyrning av värmeanläggningar har utvecklats vidare
- Bygglov för bergvärme har sökts för två fastigheter

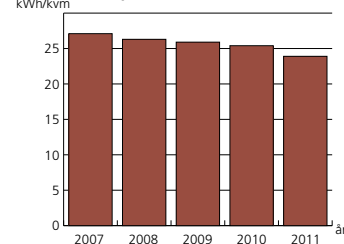
Ovanstående åtgärder i kombination med tidigare utförda åtgärder har medfört att energianvändningen i det befintliga fastighetsbeståndet har minskat med ytterligare cirka 1,0 procent om man normalårskorrigerar värmeförbrukningen. SKB har anslutit sig till SABOs Skåneinitiativ vars målsättning är att minska energianvändningen i bostadssektorn.

Energi i nyproduktionen

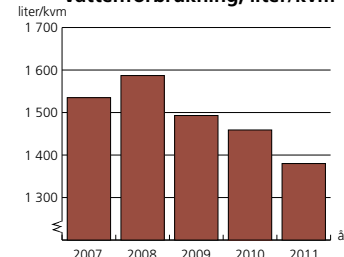
Debitering av varmvatten efter verklig förbrukning kommer att genomföras i kvarteret Glottran och kvarteret Muraren. Förhoppningsvis ger detta incitament för de boende att spara energi. I kvarteret Glottran har husen även försetts med solfångare som under sommarhalvåret kommer att generera varmvatten för uppvärmning och tappvarmvatten.

Under 2011 har bostadsprojektet i kvarteret Muraren 2 i Täby avslutats. Det har högre miljöambitioner än SKBs tidigare nyproduktioner. Projektet följer

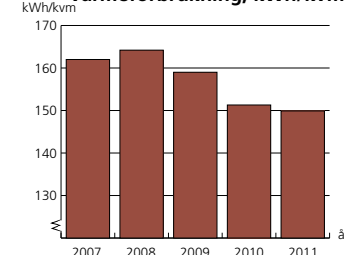
Fastigheternas elförbrukning, kWh/kvm



Vattenförbrukning, liter/kvm



Normalårskorrigerad värmeförbrukning, kWh/kvm



RAGNA HERRGÅRD

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

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/kvm BOA (55 kWh/kvm A-temp*) avseende uppvärmning, varmvattenförbrukning och fastighetsel. Det innebär en energiförbrukning som är nästan 40 procent lägre än 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 ska 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 källsortering. Under året har nya återvinningsrum färdigställts i tre områden för att förbättra möjligheterna för återvinning. Föreningen informerar om källsortering genom ett ambitiöst material i Bopärmen samt genom ”sopinformation” för de boende medlemmarna.

Insamling av kläder och skor pågår i flera kvarter i samarbete med Human Bridge. 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 alternativ.

Vid både nybyggnader och ombyggnader använder SKB miljödatan Byggvarubedömningen för att få bästa möjliga kunskap om de byggvaror som används och ger SKB möjlighet att välja

det bästa alternativet. I miljödatan är flera tusen byggvaror bedömda utifrån kemikalieinnehåll, miljöaspekter i produktion, distribution, byggskede och brukskede samt inomhusmiljöaspekter. SKB ställer naturligtvis även krav på att entreprenörer i samtliga om- och nybyggnadsprojekt ska 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

Flera av SKBs medarbetare kör bil dagligen för att inspektera undercentraler, åtgärda fel, hantera projekt, besöka boende, utföra reparationer, m m. SKB arbetar kontinuerligt med att dessa resor ska vara så miljövänliga som möjligt. Över hälften av SKBs fordon är idag 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 ska minska med 20 procent i det befintliga fastighetsbeståndet fram till år 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 ska minska med 50 procent fram till 2050.

För att ett så utmanande mål ska uppnås måste arbetet starta redan nu. Detta mål kräver betydligt kraftfullare åtgärder än hittills och kommer att kräva lång framförhållning. Under den kommande femårsperioden kommer SKB att starta ett par pilotprojekt för att få svar på vilka åtgärder som behöver genomföras för att det 50-procentiga målet ska uppnås. SKB kommer att miljöklassa alla nyproducerade fastigheter samt delar av befintliga byggnader.

*A-temp = Husets totala uppvärmda golvarea

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 57 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 2011 har två nya kvartersråd bildats i föreningens nya kvarter, dels i kvarteret Johannelund i Solna, dels i kvarteret Glottran i Årsta. Intresset från de nyinflyttade medlemmarna att medverka har varit stort. En ny kvarterslokal har också färdigställts i kvarteret Gulmåran i Tyresö, som hittills saknat egen kvarterslokal. Därmed har nästan alla SKBs bostadsområden fungerande kvartersråd.

På kvartersrådsdagarna i månadsskiftet januari/februari 2011 presenterades resultatet från hyresmedlemsenkäten som utfördes 2010. Dessutom lämnades rapporter om den pågående bredbandsutbyggnaden och det nya bospar- och insatssystemet. Under mötena gick även kvartersrådets ekonomiredovisning igenom, med tips och råd vid uthyrning av kvarterslokaler, och kvartersrådspärmen reviderades.

Nöjda med förvaltningen

Under 2011 genomförde undersökningsföretaget AktivBo, som SKB anlitar för



Kvarteret Göken, Kungsholmen.

hyresmedlemsenkäter, tillsammans med tidningen Fastighetsnytt en rikstäckande enkätundersökning kallad Branschindex Bostäder. I enkäten får hyresgäster besvara frågor om upplevd förvaltningskvalitet. Förvaltningskvalitet definieras som Serviceindex (Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt, Hjälp när det behövs) kombinerat med Förvaltningspolicy (lägenhetens temperatur, underhåll, utrustning, miljö, tvättider samt underhåll trapphus).

SKBs hyresmedlemmar gav förvaltningen det bästa resultatet av alla deltagande bostadsföretag i hela Sverige och vi fick äran att ta emot ytterligare en "kundkristall" vid en prisutdelningsceremoni under Stockholm Business Arena.

SKB genomförde ingen egen hyresmedlemsenkät under 2011, men planerar att genomföra en enkät hösten 2012.

Organisationsjustering

Under 2011 övertog förvaltningsavdelningen ansvaret för SKB Felanmälan. I samband med det bildades en ny enhet på avdelningen kallad Förvaltningsstöd. Utöver den centrala felanmälan ansvarar enheten för administrativt stöd till förvaltarna och fastighetskötarna,

"SKBs hyresmedlemmar gav förvaltningen det bästa resultatet av alla deltagande bostadsföretag i hela Sverige"

nyckelhantering, störningar, försäkrings-skador med mera.

Utveckling

Arbetet med bredbandsutbyggnaden har fortsatt med full fart under 2011. Utbyggnaden innebär att samtliga lägenheter i SKBs äldre bestånd förses med fiberkablar för bredband, telefoni och TV, med uttag i sovrum, vardagsrum och kök. Fram till årsskiftet 2011/2012 har cirka 5 000 lägenheter i det befintliga beståndet fått tillgång till det öppna bredbandsnät som utbyggnaden syftar till.

Under året har avdelningen arbetat med att kvalitetssäkra den städning av framförallt entréer och trapphus som utförs med egen personal (fastighets-skötarna). Syftet har varit att ytterligare höja kvaliteten och att få ett jämnt och bra städresultat i hela beståndet. Implementeringen pågår för fullt och kommer att fortsätta under 2012.

Kvarteren Blidö 2 och 3 har fått ett nytt återvinningshus och kvarteret Ryssjan ett nytt sophus. Hyresmedlemmarna har därmed fått förbättrade möjligheter att sortera återvinningsmaterial och för de som ska hämta soporna och återvinningsmaterial har förutsättningarna att göra ett bra jobb förbättrats.

Under 2011 har balkonger monterats som tillval i kvarteret Vale i Vasastaden.

Underhåll

2011 års underhåll uppgick till 80,7 (74,3) mkr och fördelas enligt följande:

Underhållskostnader, mkr	2011	2010
Planerat underhåll inklusive miljöåtgärder varav underhållsdel i ombyggnadsprojekt	53,7	46,5
Uttag ur lägenhetsfond	11,3	12,9
Löpande underhåll	15,6	14,0
Lokalunderhåll	0,1	0,9
Summa	80,7	74,3

Planerat underhåll innefattar åtgärder som planeras i samråd med kvartersråden. Här ingår också miljöåtgärder och liknande. Totalt har cirka 200 olika underhållsåtgärder vidtagits i samråd med kvartersråden.

Bland större åtgärder under året kan nämnas:

- Förbättring av tvättstugor samt ny tvätt- och torkutrustning i flera fastigheter
- Fasadenovering, inklusive tilläggsisolering, och trädgårdsutrustning, inklusive lekplats i kvarteret Blidö 2 (Farsta)
- Renovering av garagebjälklag och förberedelser inför ombyggnad av garaget i kvarteret Skarpbrunna (Botkyrka)
- Fortsatt renovering av hissar i Gröndal och Hässelby
- Byte av balkongpartier i kvarteret Dyrvinge (Tensta)
- Påbörjat utbyte av lägenhetsaggregaten för ventilation i Hässelby
- Byte av undercentral i kvarteret Pärönträdet (Kungsholmen), Filthatten (Fruängen) och i Gröndal
- Byte av styrutrustning för ventilation och värme bland annat i kvarteren Dovre (Husby), Brunbäret (Norra Djurgården) och Gröndal samt i kvarteren Bjälken, Timmermannen, Bondeson Större och Mjården på Södermalm
- Byte av ventilationsfläktar i kvarteret Alligatorn (Bromma)
- Nytt beröringsfritt låssystem för portar i kvarteret Dovre (Husby)
- Montage av referensgivare för temperatur i ett urval av lägenheter i flera fastigheter för att kunna styra och övervaka värmen bättre.

Därutöver har stamrenovering pågått i Bredäng.

Uttagen ur lägenhetsfonden på 11,3 mkr utgör i huvudsak ersättning till hyresmedlemmarna för målning och tapetsering i lägenheterna.

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

SKBs fastigheter är väl underhållna. Det framtida underhållsbehovet i föreningens fastigheter är känt. Byggekostnaderna har stigit de senaste åren, vilket tillsammans med kommande nödvändiga åtgärder gör att underhållskostnaderna under den närmaste femårsperioden kommer att behöva ökas något jämfört med 2011.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

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. Därutöver tillhör försäkringsskador samt felanmälan avdelningen. Kontakterna med de boende sköts dock i första hand av fastighetsskötarna och förvaltarna i de sex bosomeområdena.

Tekniska avdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten (till exempel stambyte och fasadrenovering) samt miljö- och kvalitetsfrågor. Även driftpersonal, hantverkare/reparatörer samt bredbandsutbyggnaden tillhör avdelningen.

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

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

Medarbetare

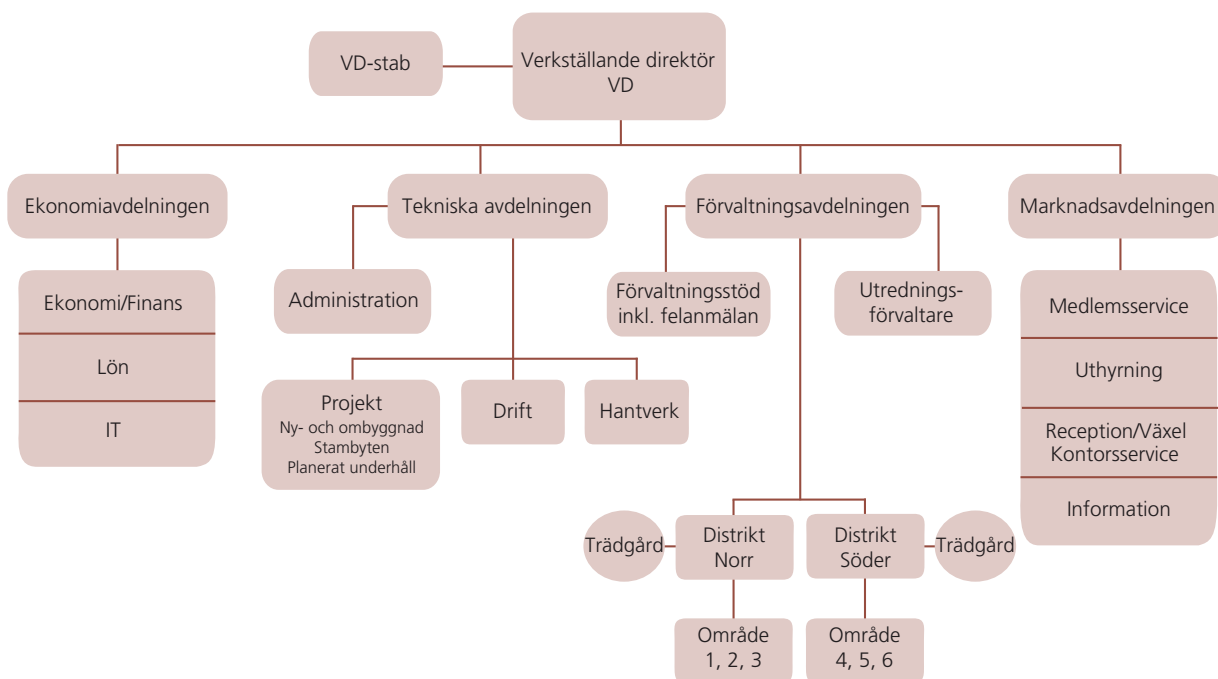
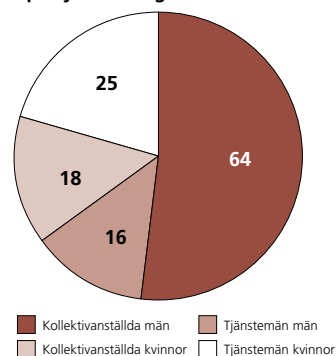
Inom SKB fanns vid årets slut 123 (126)

anställda, varav 41 (44) kvinnor och 82 (82) män. Personalomsättningen uppgick till 14,5 (5,6) procent. Många av medarbetarna har arbetat inom SKB under relativt lång tid – den genomsnittliga anställningstiden är 12 år (13 år för tjänstemännen och 12 år för kollektivanställda). Medelåldern är 47 år. Ett flertal medarbetare uppnår pensionsåldern inom de närmaste åren. Beredskapen att behålla kompetens bedöms vara god då föreningen arbetat med dessa frågor sedan ett par år tillbaka.

I företagshälsovårdens regi har en hälsoenkät genomförts under 2011 bland gruppen medarbetare som är 49 år eller yngre. Resultatet av denna enkät är mycket bra – medarbetarna trivs med arbetsuppgifter, arbetskamrater och chefer och upplever också arbetsmiljön som mycket bra. Under kommande verksamhetsår ska hälsoenkäten genomföras bland de medarbetare som är 50 år eller äldre.

Under hösten genomfördes även en medarbetarenkät bestående av tio frågeområden som speglar olika delar av arbetsförhållandena. Enkäten är uppbyggd på ett sätt som gör det möjligt att ta fram ett Nöjd-Medarbetar-Index (NMI), vilket är ett sammanfattande betyg på hur nöjda medarbetarna är med arbetsförhållandena på SKB. Resultatet är att medarbetarna

Antal anställda per yrkeskategori



”Under året har samtliga chefer genomgått olika former av ledarutbildning.

Därutöver har medarbetarna genomgått yrkesspecifika kurser, vidareutbildningar, med mera.”



ger SKB ett gott betyg – NMI blev 67 (på en 100-gradig skala).

En arbetsgrupp ska under våren 2012 arbeta med de frågeområden som fick ett något lägre värde/betyg i hälso- respektive medarbetarenkäten.

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

SKBs organisationsform – kooperativ hyresrättsförening – medför att de anställda har många kontakter med medlemmarna. Fastighetsskötarna svarar för en stor del av kontakterna med de boende och medverkar också ofta på kvartersrådets möten med mera. Nyanställda fastighetsskötare utbildas därför bland annat i SKB-kunskap samt informations- och presentationsteknik. Under verksamhetsåret har elva fastighetsskötare genomgått sådan utbildning.

Under året har samtliga chefer genomgått olika former av ledarutbildning. Därutöver har medarbetarna genomgått yrkesspecifika kurser, vidareutbildningar, med mera.

Arbetsmiljö och friskvård

SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, vilket bland annat innebär att en årlig handlingsplan inom detta område produceras. Planen, som tas fram tillsammans med de lokala fackliga organisationerna, innehåller mål för arbetsmiljöarbetet och 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, rehabilitering samt hjälp vid arbetsrelaterade skador och sjukdomar.

För att samtliga anställda ska ges möjlighet att förbättra sin hälsa subventionerar SKB friskvårdspengen. Friskvårdspengen kan bland annat användas till gymnastik, simning och kostrådgivning. Under året

har medarbetarna även deltagit i motionslopp och i den cirkelträning som arrangeras på företaget sedan ett antal år tillbaka. SKB erbjuder också samtliga medarbetare så kallad kontorsmassage.

Samhällsengagemang – socialt ansvarstagande

Vid sidan av SKBs kärnverksamhet – att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna – försöker föreningen på olika sätt även bidra till en hållbar samhällsutveckling genom ett socialt ansvarstagande.

I SKBs verksamhet ingår sedan länge ett tydligt inslag av samhällsansvar. Företagens frivilliga samhällsansvar brukar delas upp i tre huvudområden: ekonomiskt ansvarstagande, miljömässigt ansvarstagande och socialt ansvarstagande.

Ekonomiskt ansvarstagande handlar om att driva en verksamhet med ansvar inför ägarna för att trygga företagets finansiella ställning och ge avkastning på investerat kapital. För SKBs del innebär det att se till att finansiella nyckeltal hålls på en accepterad nivå. De nyckeltal som här kan nämnas är totalt resultat, soliditet, avkastning på totalt kapital, drift- och administrationskostnader, med mera. Dessa nyckeltal (med undantag av avkastning på totalt kapital) har uppfyllts enligt de mål som styrelsen satt upp. Vidare ingår den kontinuerliga skötseln och underhållet av föreningens fastigheter i ett ekonomiskt ansvarstagande.

Miljömässigt ansvarstagande handlar om att driva en verksamhet på ett sätt som inte påverkar klimatet och naturresurserna på ett långsiktigt negativt sätt. SKB jobbar sedan länge på ett ambitiöst sätt med dessa frågor och ligger i förhållande till andra bostadsföretag långt framme. SKB startade miljöarbetet tidigt med att avveckla miljöfarliga medel i verksamheten och att utveckla avfallshanteringen. Båda projekten har varit framgångsrika.

Andra områden har varit arbete med radonhantering liksom en medveten inriktning på miljövänligare fordon och ett miljövänligare körsätt. Under senare år har tyngdpunkten främst legat på energieffektivisering där föreningen har kommit långt. SKB vill även medverka till hållbarhet i andra avseenden, till exempel

genom att minimera föreningens miljö-påverkan. I SKBs miljöplan, som revideras och tas upp till behandling i styrelsen varje år, finns redovisat mål och aktiviteter för de kommande fem åren.

Socialt ansvarstagande handlar om att driva verksamheten på ett sätt som kännetecknar en god samhällsmedborgare, med hänsyn till andra medborgares hälsa och välbefinnande – oavsett om de är anställda, affärspartners, konsumenter eller arbetar hos underleverantörer. Hos SKB är förstås trygghet i boendet viktigt och föreningen ligger långt framme inom det området. SKB har också drivit frågan om ökade möjligheter för äldre att bo kvar bland annat genom aktiv dialog med boende medlemmar och framtagande av informationsmaterial.

SKB har också en omfattande verksamhet med att årligen ta emot ett sjuttio-tal sommaranställda ungdomar, som hos SKB ges möjlighet till en första kontakt med arbetslivet. Ungdomarna arbetar huvudsakligen med enklare fastighetsskötsel utomhus som till exempel gräsklippning, bevattning, målning och städning. SKB har under året också erbjudit praktikplatser (Lärande i arbetslivet – LIA) för studerande inom bygg- och fastighetsutbildningar. SKB samarbetar även sedan några år tillbaka med Misa AB respektive Resursteamet AB. Tillsammans med dessa båda organisationer skapar SKB förutsättningar för personer med funktionshinder att delta i arbetslivet. SKBs del i samarbetet är att erbjuda möjlighet till anpassat arbete huvudsakligen inom fastighetsskötsel.

Konst i boendemiljön är viktigt och något som planeras in i alla nyproduktionsprojekt. Nöjda medarbetare är ett annat område som SKB prioriterar och där frågor som bra arbetsmiljö, rimlig arbetsbelastning, friskvård och samverkan med fackliga organisationer är väsentliga. Här kan också nämnas stöd till olika organisationer och föreningar som Situation Stockholm, Stadsmissionen, Hem och skola. SKB medverkar också i olika lokala aktiviteter, till exempel inom föreningen Fastighetsägare i Järva. Föreningen har till syfte att utveckla ett långsiktigt trygghetsarbete samt att höja områdets anseende och status i omvärlden.

Etiskt ansvarstagande är ytterligare en dimension som handlar mycket om hur



I kvarteret Glottran finns skulptören Hans Petersons konstverk som föreställer den dagboksskrivande Årstafrun, som bodde på Årsta gård 1753–1841.

ett företag arbetar med olika frågor, som till exempel moral, värdegrunder, etiskt synsätt och produktansvar. Det kan handla om att inte använda produkter som tillverkats med hjälp av barnarbetare, att följa lagar och regler, att vara öppen och ärlig, att behandla alla medlemmar lika.

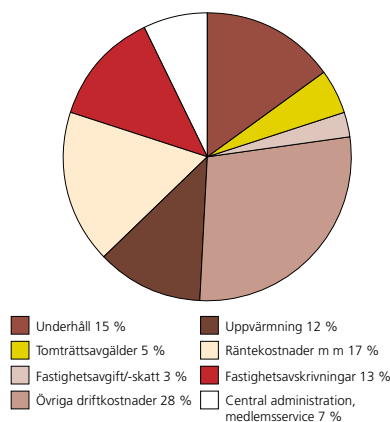
Under innevarande år har etik- och värdegrundsfrågor behandlats speciellt, dels genom en heldagsövning med SKBs chefer, dels med samtliga medarbetare på personaldagen. De viktiga ledord som då fastställdes och som ska gälla i all verksamhet är Respekt, Professionalitet/Kompetens, Ärlighet och Empati. Detta innebär att vi på SKB arbetar för medlemmarnas bästa, respekterar alla dem vi möter i arbetet oavsett ställning och bakgrund, tar ansvar för det vi åtar oss, uppträder korrekt och lämnar information som är saklig samt stöttar arbetskamrater i svåra stunder eller när arbetsbördan är för stor.

Likaså är det viktigt att ha beredskap för krissituationer där frågorna kan ställas på sin spets. Krishantering och SKBs beredskapsplan har behandlats av ledningsgruppen i en så kallad krisövning med extern konsult-hjälp.

Sammantaget bedöms SKB driva verksamheten med samhällsansvars- och hållbarhetsperspektiv och jämfört med andra bostadsföretag ligger föreningen väl framme.

“Sammantaget bedöms SKB driva verksamheten med samhällsansvars- och hållbarhetsperspektiv och jämfört med andra bostadsföretag ligger föreningen väl framme.”

Totala kostnader



SKBs ekonomi fortsätter att utvecklas väl och enligt de långsiktiga mål som finns i affärsplanen. Resultatet för 2011 är 52,4 (49,9) mkr, vilket är i nivå med föregående år. Den synliga soliditeten är högre jämfört med 2010 och uppgår vid årets slut till 39 (37) procent.

Under 2011 har SKB fortsatt att investera i såväl ny- som ombyggnadsprojekt. Tre nya bostadshus har färdigstälts och omfattar totalt 198 lägenheter. Ytterligare nyproduktionsprojekt kommer att påbörjas under 2012. Stamrenoveringsprojekt i Bredäng (kvarteret Sigbardiorden) samt bredbandsutbyggnad i det äldre fastighetsbeståndet pågår för fullt. Sammantaget har 299,2 (375,3) mkr investerats under året. Detta har delvis finansierats genom att nya bankkrediter har tagits upp om cirka 93 mkr.

Intäkter

För helåret 2011 uppgick hyresintäkterna till 570,6 (540,1) mkr. Ökningen på 30,5 mkr förklaras bland annat av tillkommande bostäder där inflyttning ägde rum i kvarteret Johannelund (Solna) och Glottran (Årsta) i början av året och i kvarteret Muraren (Täby) i slutet av 2011. Även helårseffekter vad gäller 2010 års inflyttningar förklarar en del av intäktsökningen. Utöver detta har bostadshyrorna höjts med i genomsnitt 1,0 procent under året och de fastigheter där bredbandsutbyggnad/stambytesprojekt har genomförts har uppjusteringar av hyran skett. Sammantaget står hyresintäkter kopplat till bostäder för 28,3 mkr av den totala intäktsökningen. Lokalhyresintäkter visar på marginella förändringar jämfört med föregående år, medan intäkter för garage/p-platser har ökat med cirka 1,6 mkr till följd av nytillkomna fastigheter samt helårseffekter av 2010 års inflyttningar. Vakanser vad gäller bostäder och garage/p-platser ligger i nivå med tidigare års utfall, medan vakanser för lokaler har sjunkit under året. Totalt uppgick intäktsminskningen på grund av vakanser till 2,7 (3,1) mkr. Övriga rörelseintäkter, där huvuddelen består av årsavgifter, uppgick till 19,9 (20,3) mkr under 2011.

Driftkostnader

Driftkostnaderna innehåller taxebundna avgifter (uppvärmning, vatten, fastighetsel och sophantering), fastighetskötsel och städning, reparationer, lokal administration samt övrig drift. De taxebundna avgifterna stod för knappt hälften av driftkostnaderna och uppgick till 102,4 (111,5) mkr under 2011. Minskningen jämfört med 2010 uppgick till 9,1 mkr, vilket huvudsakligen förklaras av lägre el- och uppvärmningskostnader. Dessa förklaras i sin tur av en varmare väderlek samt att SKB har haft ett lägre elpris under året. Beloppsmässigt stod uppvärmningskostnaderna för 7,4 mkr och fastighetselen för 2,6 mkr av minskningen. Den enskilt största kostnadsökningen stod reparationerna för, som ökade med 3,0 mkr under 2011. Totalt uppgick driftkostnaderna till 214,3 mkr – en minskning med 4,1 mkr jämfört med 2010.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består i stora delar av planerade åtgärder (inklusive miljöåtgärder) som genomförs som större projekt (stamrenoveringar), men också som mindre planerade underhållsprojekt som har tagits fram av SKBs organisation samt kvarteretsråd. Lägenhetsunderhåll, som i huvudsak består av målning och tapetsering, såväl som löpande underhållsåtgärder (inköp av vitvaror, golvläggning och badrumsrenoveringar) ingår också. Mindre underhåll görs också i SKBs egna lokaler. Underhållskostnaderna uppgick totalt till 80,7 mkr under 2011, vilket är en ökning med 6,4 mkr jämfört med föregående år.

Tomträttsavgälder och fastighetsavgift/fastighetsskatt

Knappt 70 procent av SKBs 137 fastigheter innehas med tomträtt/arrende. Under 2011 uppgick tomträttsavgälderna till 29,7 (27,0) mkr. Tillkomsten av kvarteret Glottran samt helårseffekter av 2010 års nyproduktion i kombination med villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal förklarar ökningen om 2,7 mkr jämfört med föregående år. Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 13,9 mkr, en ökning med 0,6 mkr jämfört med

2010. Ökningen förklaras huvudsakligen av nytillkomna fastigheter, men också av indexuppräknning av fastighetsavgiften (bostäder) om cirka 2 procent för 2011.

Taxeringsvärde, tkr	2011	2010
Bostäder	8 626 354	8 396 354
Lokaler	492 816	464 547
Totalt	9 119 170	8 860 901

Fastighetsavskrivningar och central administration

Byggnader avskrivs årligen med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Fastighetsavskrivningarna uppgick till 72,3 (66,9) mkr under 2011. Ökningen jämfört med 2010 om 5,5 mkr förklaras av färdigställd nyproduktion samt genomfört stamreoveringsprojekt. Kostnaderna för central administration, som bland annat innefattar ekonomi- och datafunktionerna samt medlemservice och VD-stab, uppgick till 35,3 (33,8) mkr. Ökningen kan bland annat härledas till högre personalrelaterade kostnader.

Investeringar

Under 2011 uppgick de totala investeringarna till 299,2 (375,3) mkr, varav fastigheter stod för 256,9 (364,4) mkr. Bredband, arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 42,3 (10,9) mkr. Större investeringar har gjorts i nyproduktionsprojekt som Muraren (Täby) om 98,9 mkr och Johannelund (Solna) om 25,8 mkr. Ett större markförvärv genomfördes i Fruängen under 2011 och fortsatta investeringar av 2010 års markförvärv i Ursvik stod sammantaget för 87,2 mkr av fastighetsinvesteringarna. I stamreoveringsprojekten i Farsta och Bredäng investerades ytterligare 24,6 mkr. Den fortsatta bredbandsutbyggnaden stod för 39,7 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 mål och riktlinjer för finansverksamheten samt för fördelning av ansvar och befogenheter anges. Den

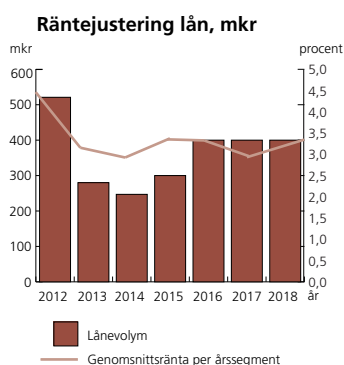
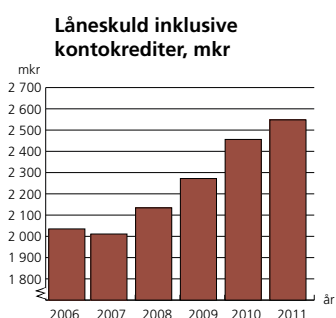
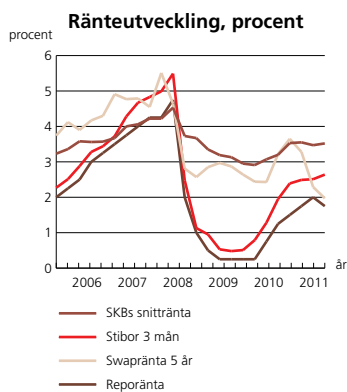


finansiella strategin innebär bland annat att lång kapitalbindning ska eftersträvas på krediterna. Ränteswapar används för att få lämplig struktur vad avser räntejustering.

Finansverksamhetens resultat

Räntekostnader har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning. Under 2011 har de korta marknadsräntorna stigit mer eller mindre under hela året medan långa marknadsräntor sjunkit kraftigt sedan andra kvartalet. Detta till historiskt låga nivåer. Sammantaget har räntekostnaderna på SKBs fastighetskrediter stigit under 2011 och uppgick till 89,2 (72,3) mkr. Kostnadsökningen kan förklaras av stigande räntenivåer samt en ökad upplåningsvolym. Även räntekostnaden för medlemsinlåningen har ökat på grund av ett stigande ränteläge och uppgick för helåret 2011 till 0,6 (0,0) mkr.* Övriga finansiella kostnader uppgick till 3,2 (6,5) mkr och består mestadels av stämpelskatt för uttag av nya pantbrev samt borgensavgifter. Räntebidragen har minskat med cirka 1,0 mkr jämfört med föregående år och följer tidigare nedtrappningsbeslut om att vara fullt avvecklade till 2012. Under 2011 uppgick räntebidragen till 0,7 (1,6) mkr. Övriga finansiella intäkter, huvudsakligen ränteintäkter från utställda anslutningslån och bankmedel samt påminnelseavgifter, uppgick till 0,6 (0,5) mkr under året. SKBs finansiella kostnader uppgick till 15,8 (14,1) procent av nettoomsättningen, medan de finansiella intäkterna uppgick till 0,2 (0,4) procent.

*Räntesättning baseras på Riksbankens referensränta.



Räntetäckningsgraden är oförändrad och uppgick för helåret 2011 till 1,6 (1,6). Justerat för avskrivningar, har dock räntetäckningsgraden sjunkit och uppgick till 2,4 (2,5).

Ränteutveckling

Riksbanken höjde reporäntan vid tre tillfällen fram till sommaren 2011. En positiv konjunkturutveckling i Sverige samt en förväntad stigande inflation, bland annat beroende på högre råvaru- och energipriser, var argument som framfördes för höjningar. Dessutom nämndes behovet av att stävja hushållens skuldsättning som ytterligare skäl till att höja räntan. Under sensommaren/hösten 2011 hade oron kring statsfinansiella problem och dess effekt på den globala tillväxten ökat. Riksbanken valde därför att lämna reporäntan oförändrad för att i slutet av 2011 sänka räntan med 0,25 procentenheter. Reporäntan uppgick vid årets slut till 1,75 procent. De svenska korträntorna (interbankräntorna) har, i likhet med reporäntan, stigit under större delen av året och 3-månaders Stibor noterades vid årsskiftet till 2,64 (1,95) procent. Svenska långräntor steg under årets första månader, men har sedan dess sjunkit betydligt. Längre löptider (4 år och längre) låg på historiska bottennivåer i december. Den femåriga swapräntan uppgick vid årets slut till 1,97 (3,22) procent.

Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet till 2 548,4 mkr, en ökning med 92,6 mkr. Antalet lån uppgick till trettiofyra stycken och fördelades på fem kreditgivare. Samtliga krediter är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswapar. Volymen ränteswapar har ökat jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,9 miljarder vid årets slut. Dessa marknadsvärderades till -97,7 (-31,4) mkr per 31 december 2011.

Enligt SKBs finanspolicy får maximalt 40 procent av lånestocken förfalla till slutbetalning de närmaste tolv månaderna. För skuldportföljen var denna andel vid årsskiftet 12 (29) procent med beaktande av långa kreditlöften. Även beträffande räntejustering stadgar finanspolicyen att maximalt 40 procent av lånevolymen får räntejusteras det närmaste året. Vid årets

slut var andelen av SKBs krediter som räntejusteras inom 12 månader 20 (31) procent eller 521 (756) mkr. Cirka 20 procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 41 (26) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar låneportföljen +/-6,2 mkr (avser banklån, swapar och kontokrediter med räntejustering 2012). Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 3,52 (3,20) procent.

Kapitalstruktur och soliditet

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 39 (37) procent.

Kapitalstruktur, tkr	2011	2010
Eget kapital	1 788 375	1 614 029
Räntebärande skulder	2 630 900	2 549 990
Räntefria skulder	148 576	150 882
Summa eget kapital och skulder	4 567 851	4 314 901

Kassaflöde och likviditet

SKBs kassaflöde i den löpande verksamheten uppgick till 112,6 (109,2) mkr. Överskottet har inneburit att SKB har kunnat fortsätta att investera i nyproduktion samt underhålla befintliga fastigheter med begränsad skuldsättning. Självfinansieringsgraden, mätt som kassaflödet från den löpande verksamheten i relation till årets investeringar, uppgick för helåret 2011 till 37,6 (29,1) procent. Investeringsverksamheten uppgick totalt till 299,2 (375,1) mkr under 2011 där huvuddelen var investeringar i SKBs fastigheter. Finansieringsverksamheten bestod till övervägande del av insatser och lån/kontokrediter. En förändring av insatssystemet under 2011 har inneburit ett starkt inflöde av medel som kan användas för kommande investeringar i nyproduktion. Insatskapitalet ökade med 122,0 (63,2) mkr och bestod vid årets slut av 241,2 mkr i upplåtelseinsatser och 782,8 mkr i medlemsinsatser. Kreditfaciliteter om totalt 300 mkr fanns tillgängliga under 2011. Bankfinansiering uppgick under året till 92,6 (183,4) mkr. En mindre del av finansieringsverksamheten är också kopplad till den frivilliga medlemsinlåningen. Denna

post minskade med 11,7 mkr under 2011 och uppgick vid årets slut till 82,5 mkr. Likvida medel uppgick till 23,6 mkr per 2011-12-31. Detta motsvarar en ökning med 16,2 mkr jämfört med 2010.

Säkerheter

Skuldportföljen har till 86 procent säkerhet i form av pantbrev. Nya pantbrev, omfattande totalt 110 mkr, har tagits ut under 2011 för att möta behovet av framtida upplåning. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfinns obelånade pantbrev som vid årets slut uppgick till 30 (100) mkr. Resterande del av krediterna, 14 procent eller 363 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 utgör en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas insatskapital uppgick vid årets slut till totalt 1 024,0 (902,1) mkr, en ökning med 122,0 (63,2) mkr. Trots att antalet medlemmar har minskat med totalt 431

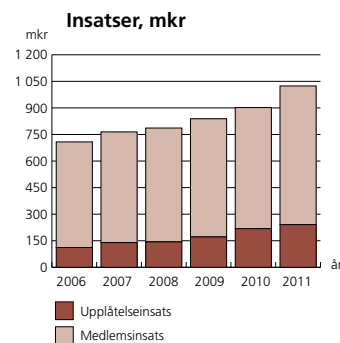
personer under 2011 har medlemsinsatserna ökat med 99,2 (16,4) mkr, vilket förklaras av den omläggning av insatsystemet som gjordes i början av 2011. Upplåtelseinsatserna ökade med 22,7 (46,8) mkr där ökningen huvudsakligen beror på nytillkomna fastigheter. En mindre del av upplåtelseinsatserna avser omflyttningar i det befintliga beståndet. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 530 (265) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts från 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	2012	2013	2014
Hyresnivå bostäder, 1 %	5,2	10,5	15,9
Driftkostnader, 1 %	2,1	4,3	6,5
Räntekostnader, en procentenhet	6,2	12,8	22,6

En förändring av räntan med +/- en procentenhet skulle utan räntesäkring påverka årsresultatet med +/-25–26 mkr.



EKONOMISK UTBLICK 2012

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 2,1 procent.
- Relativt oförändrat ränteläge men en ökad upplåning innebär att totala räntekostnader förväntas öka med cirka 4,5 mkr jämfört med 2011.
- Nya 1-åriga kreditfaciliteter har förhandlats fram, omfattande totalt 250 mkr.
- Externa finansieringsbehovet uppskattas till 140–160 mkr med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till 330–340 mkr.
- Räntebidragen är fullt utvecklade.
- Budgeterat resultat för 2012 understiger 2011 års utfall med drygt 18 mkr.
- Fortsatt utnyttjande av olika finansieringsinstrument i syfte att hålla nere räntekostnaderna.

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2011	2010
Hysesintäkter	1	570 619	540 095
Övriga rörelseintäkter	2	19 922	20 272
Nettoomsättning		590 541	560 367
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-214 312	-218 448
Underhållskostnader		-80 717	-74 297
Tomträttsavgälder	4	-29 717	-27 025
Fastighetsavgift/-skatt		-13 928	-13 364
Summa fastighetskostnader		-338 674	-333 134
Driftnetto		251 867	227 233
Fastighetsavskrivningar	5	-72 341	-66 874
Bruttoresultat		179 526	160 358
Central administration och medlemservice	6	-35 325	-33 827
Rörelseresultat	7	144 201	126 531
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	598	540
Räntebidrag		659	1 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93 082	-78 804
ÅRETS RESULTAT		52 376	49 893

Kommentarer till resultaträkningen

Tillkomsten av kvarteren Johannelund och Glottran i början av 2011 samt kvarteret Välmågan som tillkom i slutet av 2010 påverkar jämförelsen mellan åren. Inga fastigheter har avyttrats under 2010 eller 2011.

INTÄKTER

Hysesintäkterna för bostäder uppgick netto till 516,6 mkr, en ökning med 28,3 mkr. Ökningen kan huvudsakligen förklaras av tillkomsten av nya fastigheter. Vid ingången av 2011 uppgick den genomsnittliga hyresnivån för bostäderna till 1 016 kronor per kvadratmeter (årsbasis). Hysesintäkterna för lokaler var under året 36,5 mkr, en ökning med 0,7 mkr. Lokaler har tillkommit i det nybyggda kvarteret Johannelund. Hysesintäkterna för bilplatser uppgick under 2011 till 17,5 mkr, en ökning med 1,6 mkr, framförallt på grund av de nytillkomna fastigheterna. Övriga intäkter som huvudsakligen består av årsavgifter, men även andra ersättningar m m, har minskat med 0,4 mkr under 2011 och uppgick sammantaget till 19,9 mkr.

Hyrer m m, tkr	2011	Andel %	2010	Förändr. %
Bostäder	516 645	87,5 %	488 412	5,8 %
Lokaler m m	36 508	6,2 %	35 841	1,9 %
Bilplatser	17 466	3,0 %	15 842	10,3 %
Övrigt	19 921	3,4 %	20 272	-1,7 %
Nettoomsättning	590 540	100,0%	560 367	5,4 %

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna har ökat med 5,5 mkr och uppgick till 338,7 mkr för helåret 2011. Ökningen beror framförallt på att nya fastigheter har tillkommit. De taxebundna kostnaderna har minskat framförallt på grund av att kvartal 4 var betydligt varmare än motsvarande kvartal 2010.

Fastighetskostnader, tkr	2011	Andel %	2010	Förändr. %
Drift	214 312	63,3 %	218 448	-1,9 %
Underhåll	80 717	23,8 %	74 297	8,6 %
Tomträttsavgäld	29 717	8,8 %	27 025	10,0 %
Fastighetsavgift/-skatt	13 928	4,1 %	13 364	4,2 %
Fastighetskostnader	338 674	100,0 %	333 134	1,7 %

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 214,3 mkr under 2011. Kostnaden för reparationer ökade med 9,9 procent, vilket framförallt beror på en prisuppgång på marknaden. 2011 års kostnad för sophantering har ökat med 19,5 procent jämfört med 2010, som hade ett ovanligt lågt utfall. Kostnaden för sophantering ligger helt i linje med budget. Totalt har driftkostnaderna minskat med 1,9 procent, huvudsakligen på grund av lägre kostnader för vatten, el och värme.

Driftkostnader, tkr	2011	Andel %	2010	Förändr. %
Fastighetsskötsel	48 478	22,6 %	48 127	0,7 %
Reparationer	32 848	15,3 %	29 892	9,9 %
Taxebundna kostnader, varav	102 430	47,8 %	111 543	-8,2 %
- vatten	9 467	4,4 %	10 055	-5,8 %
- fastighetsel	20 785	9,7 %	23 341	-11,0 %
- uppvärmning	63 521	29,6 %	70 905	-10,4 %
- sophantering	8 657	4,0 %	7 242	19,5 %
Lokal administration	19 611	9,2 %	18 519	5,9 %
Övrigt	10 945	5,1 %	10 367	5,6 %
Driftkostnader	214 312	100,0 %	218 448	-1,9 %

UNDERHÅLL

Under 2011 uppgick underhållskostnaderna till 80,7 mkr, en ökning med 6,4 mkr. Förutom en planerad ökning av underhållsätgärder med 2 mkr så har renoveringen av parkeringsgaraget i kvarteret Skarpbrunna, Eriksberg, bidragit till att ökningen blev högre. Underhållskostnaderna har även generellt ökat på grund av en marknadsprisökning.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgälderna uppgick till 29,7 mkr under 2011. Av ökningen på 2,7 mkr stod de nyinflyttade kvarteren Välmågan (2010) och Glottran (2011) för största förändringen, men även villkorsändrade tomträttsavtal bidrar till ökningen.

FASTIGHETSAVGIFT/-SKATT

Under 2011 uppgick fastighetsavgiften/-skatten till 13,9 mkr, en ökning på 0,6 mkr. En indexreglering av fastighetsavgiften har skett med 2 procent under 2011. I övrigt påverkas fastighetsskatten av de nybyggda fastigheterna.

DRIFTNETTO

För helåret 2011 uppgick driftnettot till 251,9 mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 6,2 procent. Det är en liten ökning jämfört med 2010 då direktavkastningen uppgick till 6,0 procent.

FASTIGHETSAVSKRIVNING

Fastigheterna skrivs av med beräknad livslängd motsvarande 1,5 procent per år. Under 2011 uppgick avskrivningarna till 72,3 mkr, en ökning på 5,5 mkr jämfört med 2010. Ökningen beror huvudsakligen på tillkommen nyproduktion, men även på genomförda ombyggnationer.

CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSERVICE

Under 2011 steg kostnaden för central administration inklusive medlemservice med 1,5 mkr jämfört med 2010 och uppgick till 35,3 mkr. Det beror dels på att en tjänst tillkommit under central administration, dels på kostnader för personalomsättning och uppdatering av it-miljön under året. Även större utskick av medlemstidningen har bidragit till ökningen.

FINANSIELLA POSTER

Till följd av ett ökat lånebehov och något förhöjda räntor har SKBs räntekostnader för fastighetslån ökat med 17,0 mkr till en total räntekostnad om 89,2 mkr. De totala finansiella kostnaderna blev 93,1 mkr och innefattar även stämpelskatt för uttag av nya pantbrev och räntekostnader för medlemsinlåningen. I enlighet med statens tidigare avvecklingsbeslut har räntebidragen minskat. Ränteintäkterna, som till större del härrör från bankmedel och utställda anslutningslån, ligger i linje med 2010 på 0,6 mkr.

SKATTER

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2011 uppgick till 683,8 (683,8) mkr. Ingen inkomstskatt erlades under 2011.

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2011	2010
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 267 009	3 873 432
Pågående ny- och ombyggnader	11	229 217	398 523
Inventarier	12	3 896	4 165
Summa materiella anläggningstillgångar		4 500 122	4 276 120
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	130	130
Långfristiga fordringar	14	954	910
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 084	1 040
Summa anläggningstillgångar		4 501 206	4 277 160
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		516	460
Övriga fordringar	15	25 271	18 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	17 259	11 584
Summa kortfristiga fordringar		43 046	30 361
Kassa och bank		23 599	7 380
Summa omsättningstillgångar		66 645	37 741
SUMMA TILLGÅNGAR		4 567 851	4 314 901

Kommentarer till balansräkningen

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vid årets slut omfattade SKBs bestånd 137 fastigheter till ett bokfört värde om 4 267,0 (3 873,4) mkr. Taxeringsvärdet på föreningens fastigheter inklusive pågående projekt uppgick till 9 119,2 (8 860,9) mkr. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick under 2011 till 299,2 (375,3) 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 1,1 (1,0) mkr och bestod av andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening samt aktier i SABO Byggnadsförsäkrings AB. En större andel avser långfristiga fordringar i form av inestående återbäringsmedel hos HBV.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Vid årets slut uppgick de likvida medlen till 23,6 (7,4) mkr. Av SKBs kontokrediter om totalt 300 mkr var 268,4 mkr outnyttjade på balansdagen. Merparten av de, under året, utnyttjade kontokrediterna omvandlades till fastighetslån före årsskiftet. Kortfristiga fordringar uppgick till 43,0 (30,4) mkr och avser huvudsakligen medlemmars utträdeslån samt förutbetalda kostnader som försäkringspremier, tomträtsavgifter och räntor.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 1 788,4 (1 614,0) mkr vid årets utgång. Nettoökningen av medlemsinsatser var 99,2 mkr och

upplåtelseinsatserna ökade med 22,7 mkr. Till det kommer ett överskott i verksamheten på 52,4 mkr. Vid årets slut uppgick fritt eget kapital till 707,2 (657,3) mkr.

MEDLEMMARS MEDEL

På balansdagen var medlemmarnas medel 82,5 mkr, vilket motsvarar en minskning om 11,7 mkr jämfört med föregående år. En del av denna minskning beror på att kontot vid förra årsskiftet belastades med förskottsbetalda bosparinsatser avseende 2011, då stadgarna ändrades 1 jan 2011 och bosparinsatsen ökade från 10 000 kr till 20 000 kr. Även under året har medlemmar som haft inestående medel på medlemskontot flyttat pengar till bosparinsatsen för att fylla upp till 20 000 kr.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

De långfristiga skulderna uppgick vid årsskiftet till 2 548,4 (2 455,8) mkr. Belåningsgraden (det vill säga 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 (28) procent.

KORTFRISTIGA SKULDER

De kortfristiga skulderna uppgick till 148,6 mkr, vilket är en minskning med 2,3 mkr. Leverantörsskulderna hade ökat med 5,6 mkr jämfört med 31 december 2010 medan de upplupna kostnaderna hade minskat med 6,6 mkr, framförallt beroende på lägre värme- och elkostnader för december månad.

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2011	2010
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	17		
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		1 024 022	902 052
Reservfond		57 185	54 690
Summa bundet eget kapital		1 081 207	956 742
FRITT EGET KAPITAL			
Dispositionsfond		654 792	607 394
Årets resultat		52 376	49 893
Summa fritt eget kapital		707 168	657 287
Summa eget kapital		1 788 375	1 614 029
Medlemmars medel	18	82 543	94 222
LÅNGFRISTIGA SKULDER	19		
Kontokrediter		31 622	37 888
Fastighetslån från kreditinstitut		2 516 735	2 417 880
Summa långfristiga skulder		2 548 357	2 455 768
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		41 914	36 343
Övriga skulder	20	10 017	11 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	96 645	103 202
Summa kortfristiga skulder		148 576	150 882
Summa eget kapital och skulder		4 567 851	4 314 901
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar			
ställda för fastighetslån från kreditinstitut		2 209 623	1 979 272
ställda för beviljade kontokrediter		250 000	300 351
		2 459 623	2 279 623
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse Fastigo		884	851
Fullgörandegaranti/garantitidsgaranti		250	-

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP, TKR	2011	2010
LÖPANDE VERKSAMHET		
Årets resultat	52 376	49 893
Avskrivningar	75 207	68 856
Reavinster	-11	-225
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	127 572	118 524
FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET		
Ökning - /minskning + av rörelsefordringar	-12 685	-1 163
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-2 306	-8 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112 581	109 187
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-256 932	-364 397
Investeringar i maskiner och inventarier	-42 277	-10 947
Försäljning av anläggningstillgångar	11	225
Kassaflöde efter investeringar	-186 617	-265 932
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Ökning -/minskning + av långfristiga fordringar	-44	-95
Ökning +/minskning - av långfristiga skulder	92 589	183 360
Ökning av insatskapital	121 970	63 206
Ökning +/minskning - av medlemmars inlåning	-11 679	6 470
ÅRETS KASSAFLÖDE	16 219	-12 991
Likvida medel vid årets början	7 380	20 371
Likvida medel vid årets slut	23 599	7 380

Kommentarer till kassaflödesanalysen

LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 127,6 (118,5) mkr. Ökningen jämfört med 2010 beror på ett förbättrat resultat före avskrivningar (bland annat genom lägre taxebundna kostnader). Justering för förändring av rörelsekapitalet innebar ett försämrat kassaflöde, då SKB under 2011 ökade både sina rörelsefordringar (huvudsakligen medlemmars utträdeslån och förutbetalda räntekostnader) och minskade sina rörelseskulder (huvudsakligen upplupna räntekostnader). Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 112,6 (109,2) mkr.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

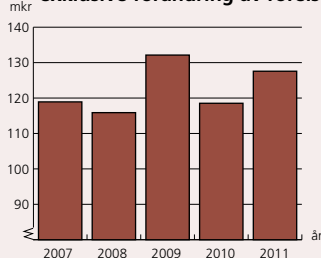
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick netto till -299,2 (-375,1) mkr och bestod huvudsakligen av investeringar i fastigheter

(nyproduktion och befintligt bestånd). Investeringar i bredband, arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning samt fordon utgjorde -42,3 (-10,9) mkr. Ökningen jämfört med 2010 beror främst på att bredbandsinstallationerna sattes igång under andra halvan av 2010 och har fortlöpt under hela 2011. Under året har avyttringar av fordon förekommit i mindre skala.

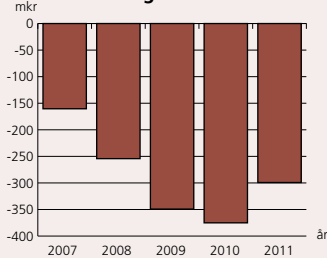
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 202,8 (252,9) mkr. 92,6 (183,4) mkr utgjorde upptagande av nya krediter och resterande del kom från förändringar i medlemsinsatsen och medlemmarnas inlåning. Ökningen av de långfristiga fordringarna utgjorde endast en marginell skillnad.

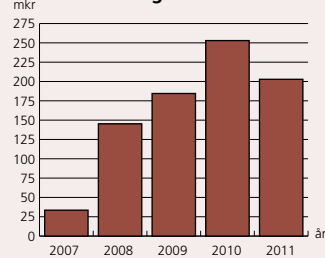
Kassaflöde från den löpande verksamheten, exklusive förändring av rörelsekapital, mkr



Kassaflöde från investeringsverksamheten



Kassaflöde från finansieringsverksamheten



NOT 1

HYRESINTÄKTER	2011	2010
Bostäder	517 090	488 833
Lokaler m m	37 187	36 880
Bilplatser	19 084	17 443
Summa	573 361	543 156
Outhyr		
Bostäder	-445	-422
Lokaler m m	-679	-1 039
Bilplatser	-1 618	-1 601
Summa	-2 742	-3 061
Summa hyresintäkter	570 619	540 095

NOT 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2011	2010
Ersättningar	848	1 034
Årsavgifter	16 842	17 105
Försäkringsersättningar	224	587
Övrigt	2 008	1 546
Summa övriga rörelseintäkter	19 922	20 272
Summa nettoomsättning	590 541	560 367

NOT 3

DRIFTKOSTNADER	2011	2010
Fastighetsskötsel	-48 478	-48 127
Reparationer	-32 848	-29 892
Taxebundna kostnader		
- vatten	-9 467	-10 055
- fastighetsel	-20 785	-23 341
- uppvärmning	-63 521	-70 905
- sophantering	-8 657	-7 242
Lokal administration	-19 611	-18 519
Riskkostnader, övrigt	-8 511	-8 765
Avskrivning inventarier	-2 434	-1 603
Summa driftkostnader	-214 312	-218 448

NOT 4

TOMTRÄTTSAVGÄLDER	2011	2010
2011 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:	-29 717	-27 025
2012	3 197	
2013	2 126	
2014	4 551	
2015	1 606	
2016	3 010	
2017 och senare	15 227	
	29 717	

NOT 5

AVSKRIVNINGAR	2011	2010
Enligt plan per tillgång		
Byggnader	-71 813	-66 327
Markanläggningar	-528	-548
Maskiner, inventarier, m m	-2 866	-1 982
Summa avskrivningar enligt plan per tillgång	-75 207	-68 856
Enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	-74 775	-68 477
Central administration och medlemservice	-432	-379
Summa avskrivningar enligt plan per funktion	-75 207	-68 856

NOT 6

CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSERVICE	2011	2010
Personalkostnader	-16 183	-14 549
Övriga kostnader	-18 710	-18 898
Avskrivning inventarier	-432	-379
Summa central administration och medlemservice	-35 325	-33 827
I summa övriga kostnader ingår arvode till revisorer enligt följande:		
Revision Ernst & Young	374	550
Konsultation	16	87
Förtroendevalda revisorer	47	47

NOT 7

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	2011	2010
Medelantal anställda	124	125
varav tjänstemän		
- kvinnor	26	27
- män	19	20
Summa	45	47
varav kollektivanställda		
- kvinnor	16	16
- män	63	62
Summa	79	78

Vid utgången av 2011 bestod styrelsens ordinarie ledamöter av 3 kvinnor och 7 män. Företagsledningen bestod av 2 kvinnor och 4 män.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2011	2010
Löner och andra ersättningar	47 141	44 745
Sociala kostnader	19 279	18 193
- varav pensionskostnader	3 963	3 311

Av pensionskostnaderna avser 441 (380) tkr verkställande direktör

Löner och andra ersättningar fördelade på VD, styrelse, övriga förtroendevalda samt övriga anställda	2011	2010
VD, styrelse, övriga förtroendevalda	1 669	1 775
Övriga anställda	45 472	42 970

Till VD har utgått lön på totalt 1 117 kr. Dessutom tillkommer förmånsvärde för företagsbil. VD är tillsvidareanställd. Uppsägningstiden är 24 månader från föreningens sida och 6 månader från VDs sida. Pensionen beräknas enligt ITP-planen.

NOT 8

RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2011	2010
Ränteintäkter	477	396
Övriga finansiella intäkter	121	144
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	598	540

NOT 9

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2011	2010
Räntekostnader fastighetslån	-89 240	-72 281
Medlemsräntor	-635	-
Övriga finansiella kostnader	-3 207	-6 522
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-93 082	-78 804

Intäkter och kostnader hänförliga till ränteswapar nettoredovisas under räntekostnader.

NOT 10

BYGGNADER OCH MARK

	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	4 654 257	4 351 762
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	466 218	301 804
Övrigt	-300	691
Utgående anskaffningsvärde	5 120 175	4 654 257

Ingående avskrivningar	-780 825	-713 951
Årets avskrivning	-72 341	-66 874

Utgående ackumulerade avskrivningar	-853 166	-780 825
--------------------------------------------	-----------------	-----------------

Summa utgående bokfört värde	4 267 009	3 873 432
- varav byggnad	4 102 425	3 750 947
- varav mark	164 583	122 485

Taxeringsvärden

Byggnader	5 199 126	5 006 583
Mark	3 920 044	3 854 318
- varav tomträtter och arrenden	2 422 474	2 423 480

Totalt taxeringsvärde	9 119 170	8 860 901
------------------------------	------------------	------------------

NOT 11

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	398 523	327 098
Under året nedlagda kostnader	296 912	373 229
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-466 218	-301 804

Utgående anskaffningsvärde	229 217	398 523
-----------------------------------	----------------	----------------

Utgående bokfört värde	229 217	398 523
-------------------------------	----------------	----------------

Pågående ny- och ombyggnadsarbeten per fastighet

Johannelund 1	-	156 118
Glöttran 1	-	105 382
Muraren 2	-	39 823
Tältlägret 7	69 370	-
Arrendatorn 1/Kronogården 7	72 186	54 339
Tant Gredelin	5 947	1 190
Stamreovering Blidö 2	-	22 534
Stamreovering Sigbardiorden	23 464	509
Övriga fastigheter	9 049	9 106
Bredband	49 201	9 522

Summa pågående ny- och ombyggnadsarbeten	229 217	398 523
-------------------------------------------------	----------------	----------------

NOT 12

INVENTARIER

	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	32 772	32 270
Årets inköp	2 597	1 425
Försäljningar och utrangeringar	-255	-923

Utgående anskaffningsvärden	35 114	32 772
------------------------------------	---------------	---------------

Ingående avskrivningar	-28 607	-27 548
Försäljningar och utrangeringar	255	923
Årets avskrivning	-2 198	-1 982

Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 550	-28 607
--------------------------------------------	----------------	----------------

Årets avskrivning bredband	-668	-
----------------------------	------	---

Utgående bokfört värde	3 896	4 165
-------------------------------	--------------	--------------

NOT 13

AKTIER OCH ANDELAR

	2011	2010
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

	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	910	815
Årets förändring	44	95

Utgående bokfört värde	954	910
-------------------------------	------------	------------

NOT 15

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2011	2010
Kundfordringar	1 051	1 964
Medlemmars utträdeslån	16 265	8 744
Moms kommande kvartal	1 144	1 111
Jämkningsmoms	5 553	5 657
Momsfordran	20	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 238	841

Summa övriga fordringar	25 271	18 317
--------------------------------	---------------	---------------

NOT 16

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2011	2010
Räntebidrag	90	231
Försäkringskostnader	3 704	2 058
Tomträttsavgälder	7 635	7 325
Övrigt	5 830	1 970

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 259	11 584
-----------------------------------------------------------	---------------	---------------

NOT 17**EGET KAPITAL**

	Medlemsinsats	Upplåtelseinsats	Reservfond	Dispositionsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	683 595	218 457	54 690	607 394	49 893
Medlemmars insatssparande	99 226	22 744			
Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till reservfond			2 495		-2 495
Avsättning till dispositionsfond				47 398	-47 398
Utdelning					-
Årets resultat					52 376
Belopp vid årets utgång	782 821	241 201	57 185	654 792	52 376

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 179 468 (171 120) tkr.

NOT 18**MEDLEMMARS MEDEL**

	2011	2010
	82 543	94 222

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

NOT 19**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

	2011	2010
--	------	------

Kontokrediter		
Beviljad kreditlimit	300 000	275 000
Outnyttjad del	-268 378	-237 112

Utnyttjat kreditbelopp	31 622	37 888
-------------------------------	---------------	---------------

Fastighetslån från kreditinstitut

Förfallotidpunkt 1–5 år från balansdag	2 516 735	2 317 827
Förfallotidpunkt >5 år från balansdag	0	100 053

Summa fastighetslån från kreditinstitut	2 516 735	2 417 880
----------------------------------------------------	------------------	------------------

Avtal om räntesvappar till ett nominellt belopp om 1 900 000 tkr förelåg på balansdagen. Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -97 692 (-31 368) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

NOT 20**ÖVRIGA SKULDER**

	2011	2010
--	------	------

Momsskuld	-	1 204
Lägenhetsfond > 15 år	4 311	4 057
Skatteskuld	584	1 575
Övrigt	5 122	4 501

Summa övriga skulder	10 017	11 337
-----------------------------	---------------	---------------

NOT 21**UPPLUPNA KOSTNADER
OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2011	2010
--	------	------

Semesterlöneskuld	4 439	4 511
Sociala avgifter	1 394	1 418
Räntekostnader	23 261	26 223
Förskottsbetalda hyror	51 177	47 031
Värme	7 606	9 415
El	2 246	4 602
Övriga upplupna kostnader	6 522	10 002

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 645	103 202
---------------------------------------------------------------	---------------	----------------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Värderings- och redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och BFNs allmänna råd. 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 till exempel avsättas till reservfonden.

DISPOSITIONSFOND

Nettot av föreningens över- och underskott efter avdrag för vinstutdelning och avsättningar till reservfond genom åren. Dispositionsfond är en del av föreningens fria egna kapital, vilket innebär att det förutom att täcka förluster även kan överföras till medlemmarna. Det sker 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 25 000 kronor, varav 20 000 kronor utgör ett obligatoriskt bosparande och 5 000 kronor utgör utdelning på inbetald medlemsinsats.

Upplåtelseinsats

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. Beloppets storlek varierar beroende på lägenhetens storlek och lägenhetens produktionsår. För dem som under 2011 flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 530 kronor per kvadratmeter. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till maximalt 10 procent av produktionskostnaden. För en trerumslägenhet kan detta betyda en summa på cirka 215 000 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

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

MEDLEMMARS MEDEL

Medlemmars medel är pengar som kan disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2011 var räntan på medlemmars medel 0,5 procent under första halvåret och 1 procent under andra halvåret.

RESERVFOND

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

RESULTATRÄKNING

Periodiserade intäkter minus kostnader för en viss period, till exempel ett år. Att posterna är periodiserade betyder att man beräknat hur mycket av en utgift som löper 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, som baseras på ett fiktivt kapitalbelopp. Med hjälp av ränteswapar kan låneportföljens räntebindning ändras utan att villkoren för lånen behöver förändras. Marknadsvärdering av ränteswapar görs exempelvis vid årsskiftet för att se hur stor kostnaden/intäkten blir för SKB om samtliga ingångna avtal skulle avslutas vid denna tidpunkt.

SOLIDITET

Soliditeten anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, vilket visar SKBs långsiktiga betalningsförmåga. Nyckeltalet beräknas genom att summan av eget kapital plus eventuella fondavsättningar divideras med balansomslutningen (summan av tillgångarna).

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 2011 låg på 1,5 procent första halvåret och 2,0 procent under andra, kan ingen utdelning ske för 2011.

Resultaträkning, mkr

	2011	2010	2009	2008	2007
Hysesintäkter	570,6	540,1	527,5	507,3	485,3
Övriga intäkter	19,9	20,3	20,0	19,4	19,9
Nettoomsättning	590,5	560,4	547,4	526,8	505,1
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-214,3	-218,4	-200,7	-190,8	-181,4
Underhållskostnader	-80,7	-74,3	-74,9	-70,8	-64,2
Tomträttsavgälder	-29,7	-27,0	-24,8	-23,6	-20,1
Fastighetsavgift/skatt	-13,9	-13,4	-12,0	-11,3	-20,1
Driftnetto	251,9	227,2	235,0	230,2	219,3
Fastighetsavskrivningar	-72,3	-66,9	-62,4	-61,0	-56,2
Bruttoresultat	179,5	160,4	172,6	169,2	163,2
Central administration och medlemservice	-35,3	-33,8	-29,2	-29,9	-30,0
Kostnadsföring projekt	-	-	-2,1	-	-
Rörelseresultat	144,2	126,5	141,2	139,3	133,2
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,6	0,5	0,6	0,9	1,0
Räntebidrag	0,7	1,6	2,5	3,6	4,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-93,1	-78,8	-78,9	-91,1	-77,8
Årets resultat	52,4	49,9	65,4	52,7	60,8

Balansräkning, mkr

	2011	2010	2009	2008	2007
Anläggningstillgångar	4 501,2	4 277,2	3 970,6	3 688,1	3 497,1
Omsättningstillgångar	66,6	37,7	49,6	45,8	48,4
Summa tillgångar	4 567,9	4 314,9	4 020,1	3 733,9	3 545,5
Eget kapital	1 788,4	1 614,0	1 500,9	1 390,9	1 317,8
Medlemmars medel	82,5	94,2	87,8	86,8	84,2
Långfristiga skulder	2 548,4	2 455,8	2 272,4	2 133,6	2 011,5
Kortfristiga skulder	148,6	150,9	159,1	122,7	132,1
Summa skulder och eget kapital	4 567,9	4 314,9	4 020,1	3 733,9	3 545,5
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	517 043	500 518	490 546	484 310	484 310
Yta lokaler per 31 december, kvm	46 539	45 950	45 432	45 372	45 372
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	4 267,0	3 873,4	3 637,8	3 209,5	3 222,8
Fastighetslån inkl kontokrediter, mkr	2 548,4	2 455,8	2 272,4	2 133,6	2 011,5
Avskrivningar totalt, mkr	75,2	68,9	64,6	63,2	58,4

FEMÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007	
Lönsamhet						
1	Fastigheternas direktavkastning, %	6,2	6,0	6,9	7,2	6,7
2	Avkastning på totalt kapital, %	3,3	3,1	3,7	4,0	3,9
3	Avkastning på eget kapital, %	3,1	3,2	4,5	3,9	4,8
Kapital, finansiering och investering						
4	Soliditet, %	39,2	37,4	37,3	37,3	37,2
5	Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	56,7	57,5	57,3	57,9	57,6
	Investeringar, mkr	299	375	349	254	161
Riskbedömning						
6a	Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,8	1,6	1,8
6b	Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,6	2,3	2,5
7	Räntebidragsexponering, %	0,1	0,3	0,5	0,7	0,9
Förvaltning						
8	Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
9	Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	1,8	2,8	2,2	2,0	2,9
10	Hyra bostäder kr/kvm	1 016	992	986	960	934
11	Underhållskostnader, kr/kvm	143	136	140	134	121
11	Driftkostnader, kr/kvm	380	400	374	360	343
11	Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	443	462	429	417	399
11	Driftnetto, kr/kvm	447	416	438	435	414
11	Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	448	419	443	441	422
Personal						
	Medelantal anställda	124	125	121	119	113
	Personalomsättning, %	15	6	7	7	9
Övriga uppgifter						
	Boende medlemmar	7 304	7 133	6 945	6 884	6 897
	Köande medlemmar	75 703	76 305	75 601	74 736	74 284
	Totalt antal medlemmar	83 007	83 438	82 546	81 620	81 181
12	Årsavgift för medlemmar över 18 år	250	250	250	250	250
12	Årsavgift för medlemmar upp till 18 år	125	125	125	125	125
	Antal lägenheter	7 386	7 227	7 054	6 976	6 976
	Omflyttning, % av antal lgh	12	13	18	15	13
	Lägenhetsbyten totalt	61	60	35	47	42
	därav externt	18	30	18	25	26
	därav internt	43	30	17	22	16

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.
- Räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- Hyresbortfall (bostäder) i procent av total hyresintäkt (bostäder).
- Hyresbortfall (lokaler) i procent av total hyresintäkt (lokaler).
- Genomsnittlig bostadshyra vid årets ingång exklusive nyinflyttade fastigheter.
- Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrningsbar bostads- och lokalyta.
- Fr o m 1 jan 2011 bestäms årsavgiften utifrån medlemmens ålder och ej som tidigare mellan huvudmedlem och familjemedlem.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

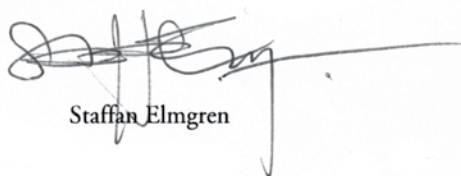
att ingen vinstutdelning äger rum, samt

att 2 618 816 kronor avsättes till reservfonden och 49 757 495 kronor till dispositionsfonden

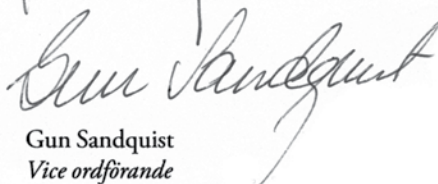
Stockholm den 6 mars 2012



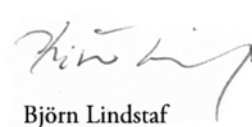
Göran Längsved
Ordförande



Staffan Elmgren



Gun Sandquist
Vice ordförande



Björn Lindstaf



Håkan Rugeländ



Linda Kynning



Johan Ödmark



Mats Blomberg



Birgitta Lundqvist



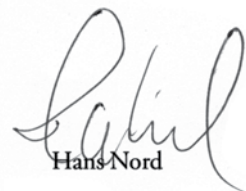
Henrik Bromfält
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 9 mars 2012.

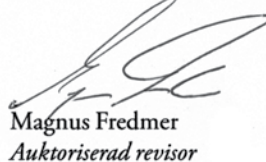


Ann Broström

Ernst & Young AB



Hans Nord



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om kooperativ hyresrätt, årsredovisningslagen och föreningens stadgar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. 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, valbredningen samt till fullmäktige varit skäliga. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om kooperativ hyresrätt.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om kooperativ hyresrätt, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 9 mars 2012



Ann Broström

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer

Auktoriserad revisor



Hans Nord



STURE EKENDAHN

Ett av stjärnhusen i Gröndal. Kvarteret Bommen 9.

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

Ett antal informella kontakter har under året tagits mellan företagsledningen och hyresutskottet.

Arbetet med samsynsfrågan har även under 2011 fortsatt mellan styrelsen och hyresutskottet. Under året har 3 möten hållits. Detta arbete sker i mindre grupp och följs genom fortlöpande rapportering till och beslut i hyresutskottet om hur arbetet ska drivas vidare. Att nå samsyn i alla frågor verkar i nuläget svårt.

I samband med budgetgenomgången inför årets hyressamråd höll Jonas Broman från Pharos Executive Partners en föreläsning "Analys av SKBs ekonomi" för hyresutskottet tillsammans med representanter för styrelsen och verkställande ledningen.

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

Vi har även deltagit i och/eller behandlat:

- Motioner som rör hyressättning inför föreningsstämman 2011
- Hyressamråd för nyproduktion i kvarteret Muraren i Täby
- Styrelseinternat i oktober 2011
- Budgetgenomgång inför hyressamrådet i november
- Hyror där hushållsel ingår

Kontakterna med SKBs medlemmar har ökat väsentligt under året, framförallt mejlledes.

I årets hyressamråd yrkades full kostnadstäckning för ökade kostnader. Efter ett flertal möten och samråd mellan hyresutskottet och styrelsen enades vi om 2,1 procent höjning fördelat på hela beståndet. Eftersom årets hyressamråd skedde i skuggan av allmännyttans diskussion om "Stockholmsmodellen" efterlyser hyresutskottet en dialog om hur en rättvis klassning av SKBs fastigheter skulle kunna ligga till grund för framtida hyreshöjningar.

Tor-Björn Willberg, ordförande i hyresutskottet

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2011-12-31)



Munin, Vasastaden



Värmågan, Kungsholmen



Kampementsbacken, Ladugårdsgärdet



Ryssjan, Södermalm



Göken, Kungsholmen

Hyresnivå 2012-01-01

Bostäder

	Antal	Hyra/kvm	Total yta	Lägenhetsspecifikation				
				1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Innerstaden								
Vasastaden								
Motorn-Vingen-Bälgen	287	971	18 784	75	112	71	27	2
Ässjan	46	987	2 358	26	20			
Munin	60	1 030	3 253	32	22	3	2	1
Vale	39	1 030	2 588	13	13	12		1
Glöden	164	1 039	8 241	100	51	11	2	
Grundläggaren	80	1 073	6 724		24	24	24	8
Kungsholmen/Lilla Essingen								
Segelbåten	48	918	3 559	9	6	24	9	
Bergsfallet	37	1 040	2 071	21	13	2	1	
Göken	138	1 132	6 463	96	29	11	1	1
Träslottet	145	1 043	7 711	102	32	2	9	
Kartagos Backe	94	1 082	5 422	48	40	3	3	
Mälarpirater	141	1 141	6 573	112	27	2		
Solsången	128	1 103	6 394	92	36			
Signallyktan	78	1 093	4 209	6	60	12		
Pärönträdet	29	980	2 367	3	10	10	2	4
Tegelprämen	120	1 459	9 733	10	36	50	20	4
Basaren								
Köksfläkten	81	1 548	6 257	10	20	15	34	2
Värmågan	103	1 519	7 710		38	38	23	4
Ladugårdsgärdet								
Stångkusken	137	974	10 954	19	52	57	2	7
Kampementsbacken	160	947	14 351		32	81	31	16
Norra Djurgården								
Brunbåret	132	1 211	12 123	2	51	22	41	16
Södermalm								
Ryssjan 13	48	947	2 637	24	18	6		
Ryssjan 15, 16	160	1 022	7 609	134	25	1		
Kartan-Skalan	204	1 097	9 509	164	33	6	1	
Rågen-Axet	116	1 083	6 334	48	48	20		
Riset	14	1 071	995		2	12		
Kroken	57	965	4 084	5	11	30	11	
Bjälken	78	998	5 585	18	12	34	11	3
Timmermannen 14	19	1 033	1 261		12	7		
Timmermannen 10, 26	39	1 059	3 411		11	14	14	
Täppan	50	1 066	4 156		17	14	18	1
Bondesonen Större 20, 22	43	1 161	3 786	1	12	17	9	4
Mjärden	152	1 254	12 046	2	44	68	30	8
Hammarby Sjöstad								
Maltet	216	1 368	15 438	2	99	62	51	2
Kappseglingen	123	1 487	10 057		46	36	35	6

Lokaler

Antal	Tot yta	Garage Antal	P-pl Antal	Byggnadsår/ Förvärsår	Ombygg- nadsår	Anskaffningsvärde mark* byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	
95	2 508			1917–25	1977–81	12 266	45 995	35 406	422 499
8	619			1925	1984–85	4 263	7 835	9 118	54 424
3	55	7		1926	1985–86	7 067	17 791	20 041	71 232
3	126			1926	1986–87	3 250	16 536	15 705	57 575
22	1 210			1927–28	1984–86	9 875	34 011	32 780	182 497
9	1 130	58		1981–83			52 438	37 792	164 600
17	311			1919–21	1975–77	1 740	6 494	4 597	72 005
3	22			1928	1989–90	2 750	18 199	15 929	45 897
13	870			1930	1988–89	9 362	58 048	53 816	149 382
16	544			1931–32	1986–87	7 334	47 018	42 432	163 223
7	200		5	1933	1993	4 748	37 838	33 829	124 838
16	742			1935–36	1991–92	7 286	51 142	43 446	135 269
11	543			1937–38	1995	9 793	22 768	26 172	124 986
10	281		4	1943–44	1996	1 065	23 619	19 135	83 189
1	2			1932/1982	1987–88	2 997	16 552	14 484	50 406
10	209	47		1996–97			139 350	113 595	246 619
19	2 325			1934/1988	1994	27 677	9 661	32 600	
10	686	34	8	2004		130 439	115 792	181 594	
6	304	69		2010		193 595	189 224	230 841	
26	1 460			1950–52	1997	3 819	48 709	40 819	238 800
19	1 237	52	72	1961–63		27 706	19 375	294 708	
15	350	59		1990–92		181 107	144 585	285 437	
10	277	7		1927	1974–75	1 019	4 424	3 301	55 215
20	765		1	1927–29	1983–85	6 360	27 734	24 642	163 697
11	486			1931–33	1988–90	10 264	75 376	65 871	213 256
12	871			1938–39	1992–94	5 713	47 089	41 734	151 220
1	9			1970–71		6 871	5 474	19 417	
21	1 096	39		1971–73		14 019	9 049	96 200	
15	829	53		1972–73		16 347	10 738	120 864	
3	434			1883/1977	1982–83	8 554	5 149	28 529	
6	99	21		1981		23 300	16 730	73 468	
8	1 036	26		1982–83		34 937	23 723	102 000	
10	840	15		1988–90		61 997	48 808	86 026	
14	242	47		1993–94		138 976	110 874	284 584	
8	763	88		2006		318 038	292 011	466 148	
16	1 084	49		2007		302 189	283 305	324 851	



Stångkusken, Ladugårdsgärdet



Bondesonen, Södermalm



Bergsfallet, Kungsholmen



Glöden, Vasastaden



Maltet, Hammarby Sjöstad

Fastighetsförteckning fortsättning



Sländtrissan, Bromma



Filthatten, Fruängen



Glottran, Årsta



Björkhagen



Svetsaren, Bromma

Hyresnivå 2012-01-01

Bostäder

Lägenhetsspecifikation

	Antal	Hyra/kvm	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Västerort								
Bromma								
Svetsaren	62	892	5 127	1	19	16	22	4
Markpundet	114	990	5 472		114			
Lästen	66	997	3 372		54	12		
Lillsjönäs 3, 4	111	1 119	9 775	5	39	18	26	23
Alligatorn	110	1 046	9 775	3	19	37	45	6
Sländtrissan	16	1 059	1 084		8	4	4	
Agendan	28	1 334	2 220		8	8	12	
Tensta / Husby / Spånga								
Dyvinge	110	778	9 164		26	66	18	
Järinge	66	779	5 523	3	18	21	21	3
Drevinge-Bälinge	147	785	12 165		36	81	24	6
Dovre	174	942	15 536	20	58	21	52	23
Hans-Hjälmsvid	8	1 067	542		4	2	2	
Hässelby / Vällingby								
Skogsalmen m fl	310	986	22 107	13	173	86	24	14
Ängshavren	8	1 041	542		4	2	2	
Båggången	120	1 168	6 540	30	60	15	15	
Vinsta 9:4								
Söderort								
Årsta								
Tämnaren, Erken, Ekoln	188	1 045	10 193	44	124	20		
Tisaren	39	1 112	3 531		11	14	11	3
Marviken	28	1 317	2 212		8	8	12	
Glottran	59	1 351	4 790		21	24	7	7
Björkhagen								
Kärrtorp	155	953	9 412	20	68	54	13	
Gröndal								
Farsta	250	1 036	20 889	3	69	71	77	30
Farsta								
Blidö 2	128	929	8 932	3	24	89	12	
Idö-Väldö	185	920	13 270	19	38	109	16	3
Blidö 3	39	1 062	3 217	3	13	8	13	2
Fruängen								
Filthatten	164	947	10 058	32	78	45	6	3
Städrocken	72	1 041	5 732	11	23	15	23	
Kraghandsken	67	1 048	5 689	6	19	14	24	4
Bredäng								
Vårberg	279	879	21 943	26	51	161	38	3
Övriga kommuner								
Botkyrka, Skarpbrunna	153	810	10 490	9	49	79	12	4
Tyresö, Gulmåran	59	1 266	4 799	4	8	16	16	15
Sundbyberg, Ugglan	50	1 318	4 024		21	13	16	
Solna, Johannelund	70	1 328	5 780		22	28	10	10
Täby, Muraren	69	1 325	5 804		17	22	24	6
SUMMA	7 386	1 059	517 043	1 443	2 539	2 072	1 067	265
<i>Varav kategorilägenheter:</i>								
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

Antal	Tot yta	Garage Antal	P-pl Antal	Byggnadsår/ Förvärsår	Ombygg- nadsår	Anskaffningsvärde mark* byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	
16	258	61	6	1978–79		4 659	20 241	16 975	78 572
16	268	9		1939–43	1998		33 072	26 239	82 486
11	165		4	1942–43	1998		31 822	25 648	50 786
38	7 065	38	104	1990–92			309 098	244 853	239 326
17	768	33	53	1987–88			98 230	77 243	153 580
			14	1988			12 699	10 076	16 600
7	252		20	2010			72 980	70 774	48 170
28	649		83	1968–69			21 030	14 821	60 023
22	565		57	1968–69			10 427	6 997	35 900
20	339	2	115	1969–70			21 181	13 934	79 144
24	1 529	64	66	1988–90			189 965	149 633	218 803
			8	1988			6 349	5 038	7 046
24	1 723	49	159	1982–85			174 490	134 285	297 744
			8	1988			6 349	5 038	7 044
8	468		3	1958/2000	2001		135 820	116 720	80 124
2	750			1963		arrende	140		1 398
19	357	3	33	1945–47	1999–00		106 921	84 509	148 573
6	95		24	1991–92			53 139	42 372	53 897
5	69	21	1	2009			71 880	69 186	45 075
4	61	38	4	2011			114 135	112 851	68 115
22	839	19	33	1947–49	2002		69 279	56 744	141 342
38	933	9	10	1950–52	2008–09		43 080	36 401	119 761
17	773	75	7	1983–85			158 050	121 196	321 024
6	111	22	28	1958–59	2009–10		37 904	33 225	88 773
19	577	20	102	1959–61	2007–08		58 649	48 721	141 189
8	219	32	37	1991–92			60 498	48 048	37 995
22	494	18	59	1955–57	1996		37 651	28 977	127 921
17	175		47	1988–89			77 070	61 057	79 932
11	127		65	1989–91			64 034	50 942	81 538
31	1 051		254	1963–66			47 104	32 402	159 753
25	696	34	133	1966–68			27 161	18 004	94 222
12	210	6	218	1973–75			17 023	10 808	61 594
5	99		57	2002		2 065	81 977	74 257	54 271
3	54		39	2009		4 863	111 035	111 741	79 341
4	172	60		2011		30 901	151 006	179 642	93 152
3	64		66	2011		11 125	127 628	138 752	15 800
1 004	46 539	1 284	2 007			164 583	4 943 833	4 257 247	9 068 110

*Avsaknaden av värde innebär att marken innehas med tomträtt.



Tisaren, Årsta



Blidö, Farsta



Lillsjönäs, Bromma



Värberg



Skogsalmén, Hässelby

FASTIGHETS BETECKNINGAR OCH ADRESSER

Innerstaden

Vasastaden

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

Kungsholmen/Lilla Essingen

Segelbåten 3	Inedalsgatan 12–14 och 16 A–B
Segelbåten 2	Inedalsgatan 10 Grubbens gata 12
Bergsfallet 22	Bergsgatan 61 Olof Gjödings gata 4
Göken 39	Baltzar von Platens gata 9–15
Träslottet 3	Runiusgatan 2–8
Träslottet 4	Runiusgatan 10–16 Rålambsvägen 36
Kartagos Backe 4	Olof Gjödings gata 1–11 Hantverkargatan 66 och 70–72 Bergsgatan 63
Mälarpirater 3	Snoilskyvägen 2–8 Stagneliusvägen 51
Mälarpirater 2	Orvar Odds väg 1–7 Stagneliusvägen 53
Solsången 1	Hedbornsstigen 1 Stagneliusvägen 29
Solsången 2	Stagneliusvägen 27
Solsången 3	Stagneliusvägen 25
Signallyktan 3	Wennerbergsgatan 3–7
Päronträdet 10	Pilgatan 9
Tegelprämen 1	Kungsholms Strand 113–119 Ängströmögatan 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 Warfvinges väg 11–13
------------	----------------------------------------------

Norra Djurgården

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

Ladugårdsgärdet

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

Södermalm

Ryssjan 13	Metargatan 16–24
Ryssjan 15	Metargatan 26–36 Notvarpsgränd 1–3 Blecktornsstigen 22–26
Ryssjan 16	Blecktornsstigen 18–20
Kartan 2	Råggatan 1–3
Kartan 1	Havregatan 2–4
Skalan 1	Råggatan 2–4 Ringvägen 93
Rågen 1	Ringvägen 76–78
Axet 1	Ringvägen 72–74
Riset 6	Tengdahlsgränd 22
Kroken 23	Bohusgatan 11–13 Götgatan 107 A–B
Bjälken 26	Brännkyrkagatan 94–100
Timmermannen 10	Bondegatan 15
Timmermannen 14	Bondegatan 17 och 17 A
Timmermannen 26	Åsögatan 138
Täppan 3	Östgötagatan 61–63
Bondesonen Större 20	Nytorget 1 (förskola)
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, värmeceentral)
Bäggången 2	Astrakängsgatan 9–15
Ängshavren 6	Ängshavrebacken 4–6
Vinsta 9:4	Packstensgränd 19 (verkstad, förråd)

Söderort

Årsta

Tämnaren 1	Erkensskroken 2–10
Tämnaren 2	Erkensskroken 12–18
Tämnaren 3	Erkensskroken 20–24
Tämnaren 5	Erkensskroken 26–30
Erken 1	Erkensskroken 17–19
Erken 2	Erkensskroken 21–23
Erken 3	Erkensskroken 25–27
Ekoln 2	Erkensskroken 1–11
Ekoln 1	Erkensskroken 13–15
Tisaren 1	Orrfjärdsgränd 3–7
Årsta 1:3	Orrfjärdsgränd (parkering)
Marviken 1	Gullmarsvägen 80–84
Glöttran 1	Åmänningevägen 7–9

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
---------------	------------------------------

Täby

Muraren 2	Flyghamnsvägen 16 A–D
-----------	-----------------------

FULLMÄKTIGELEDAMÖTER, VALBEREDNING OCH HYR

FULLMÄKTIGE FÖR BOENDE MEDLEMMAR

Norra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämman 2013

<i>Förvaltningsenheter</i>	<i>Antal medl.lgh</i>	<i>Ledamöter</i>	<i>Suppleanter</i>
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Stefan Bäck Britt Sundh Kenneth Möller	Gunilla Wahlström Wärngård Håkan Hellqvist Ulf Tapper
Segelbåten	48	Göran Hjelm	Torbjörn Bäck
Svetsaren	62	Jonny Rundberg	Gunnar Lundkvist
Ässjan	46	Michael Carlson	Gunnar Stéenmark
Munin	60	Klas Hyllander	Marianne Lundqvist
Vale	39	Annika Svedlund	Helena Wikholm
Glöden	164	Marianne Lindgren	Jeanette Ebrin
Bergsfallet-Päronträdet	65	Brita Åsbrink	Ingegerd Rönnberg
Göken	138	Karin Nyqvist	Christina Diener
Träslottet	145	Dagmar Mauritzon	Agneta Löthgren
Kartagos Backe	94	Margareta Krantz	Karin Nelander
Mälarpirater	141	Eeva Koroma	Anita Roos
Solsången	128	Inga-Britt Carakitsos	Anna Färm
Markpundet	114	Barbro Norgren Forsberg	Marie Nedinge
Lästen	66	Ulla Wikander	Gun-Britt Rydgren
Signallyktan	78	Carl-Erik Stawström	Michael Rheborg
Stångkusken	137	Magnus Ulvesjö	Rolf Arbin
Kampementsbacken	160	Monica Mattsson	-
Dyvinge	108	Dag Holmberg	Werner Schaden
Järinge	66	Birgit Thorstein Jacobsson	Lina Christensson
Drevinge	147	Sten Haase	Anders Syrén
Grundläggaren	80	Mia Mathiasson	Karola Lindblom
Hässelby	292	Marie Granlund	-
Alligatorn	110	Peter Knutsson	Liselotte Jenneholm
Fyrfamiljsvillor	32	Arne Lunell	Kristina Hanström
Dovre	163	-	-
Lillsjönäs	105	Anders Ahlin	Marit Dravnieks
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Tegelprämen	114	Inger Larsson	Anders Wramberg
Båggången	120	-	Adele Rinasa
Köksfläkten	81	Anders Hansén	Torbjörn Wänn
Ugglan	50	Jonas Bergendal	Kristina Myrdal
Agendan	28	Filippa Magnusson	Ingrid Arrhed
Välmågan	103	Maria Lising Dixelius	Annelie Westin
Johannelund	70	Stephen Russell	Lena Stjernlöw

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	Hans G Johansson Eva Holmberg
Rågen-Axet	116	Christer Liljegren	Jan Eriksson
Årsta	227	Helena Norell Christer Eklund	Karin Berggren Göran Westerberg
Björkhagen	152	Anne-Charlotte Franzén-Edgren	Christer Behnke
Kärrtorp	155	Anders Mattsson	Margareta Gambell
Filthatten	164	Karin Engström	Nin Brodin
Blidö	166	Kerstin Lindbergh	Lars Mårtensson
Idö-Väldö	185	Monika Larsson	Leif Eriksson
Sigbardiorden	279	Torbjörn Samland Håkan Brodén	Ulla Eknert Barbro Åkerman
Värberg	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	-
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Mjärden	152	Göran Johansson	Agneta Sundberg
Gulmåran	53	Sofia Gulin	-
Maltet	216	Roger Malmström	Carl Stefan Gustafsson
		Ulla Sjö Dahl	Liselotte Karlsson
Kappseglingen	123	Birgitta Larsson	Maria Svalfors
Marviken	28	Ingela Rylander	Isabel Lundblad

FULLMÄKTIGE FÖR KÖANDE MEDLEMMAR

Valda till och med den ordinarie föreningsstämman 2013

Ledamöter

Ragnar von Malmborg
Stefan Hovmark
Bo Norrbom
Sture Berggren
Kjell Jakobsson
Håkan Nord
Ann Christine Fredriksson
Agneta Cornelius
Ragnar Forsén
Björn Landberg
Viva Sjölund
-
Gülis Holago
Jan Åke Andersson
Marja Hillerström
Göran Rodin
Åsa Janlöv
Ulf Gyllander
Ulf Bergström
Björn-Emil Jonsson
Gunilla Persson
Björn Olofsson

Ledamöter

Matts Eriksson
Lennart Blekemo
Solveig Jansson
Helge Edegran
Michael Wussow
Klas Alm
Anders Barkå
Stig Stahre
Christian Borgström
Helmi Köhler
Carl Henrik Bramelid
Edvin Incitis
Gunnel Tollmar
Monica Saxius
Anders Samuelsson
Svante Jansson
Bertil Nyman
Åke Mezán
Kerstin Wellton
Bo Sjöblom
Lennart Sjöståhl
Lars Cederholm

Suppleanter

Ulf Göransson
Patricia Granzin
Pia Lassfolk
Peder Lejdström
Bengt Persson
Meta Majlund
Irene Wennermo
Markus Widborg
Håkan Blomdal
Anders Lorentzon
Oscar Engelkvist
Fredrik Widborg
Per Gustafsson
Malin Adriansson
Frank Malmqvist
Fredrik Holm
Johan Holmberg
Tor-Björn Willberg
Greta Smedje
Emil Hellman
Jonas Gustavsson
Göran Alm

Suppleanter

Emma Valenzuela
Carl-Johan Svennewall
Maino Öhrn
Erik Gjötterberg
Tomas Rudal
Helena Rosander
Lena Öhman
Mikael Igelström
Andreas Bergsten
Mattias Wussow
Henrik Holmström
Andreas Wik
Linnéa Adriansson
Ulla Magnusson
Ulrika Sax
Monica Odén Berggren
Li Norrman
Berit Henriksson
Göte Långberg
Ingmar Åblom
Yvonne Severén
-

Fullmäktige för boende	67
Fullmäktige för köande	44
Totalt antal fullmäktige	111

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

VALBEREDNING

Efter föreningsstämman 2011

boende ledamöter

Maud Lindgren, sekreterare

köande ledamöter

Peter Krantz, ordförande
Carl Henric Bramelid
Bertil Nyman

boende suppleanter

Stina Svenling Adriansson, vice ordförande
Dag Holmberg

köande suppleanter

Lars Cederholm
Åsa Janlöv

HYRESUTSKOTT

Valda till och med föreningsstämman 2012

boende ledamöter

Anne-Charlotte Franzén-Edgren, vice ordförande
Lars Lindholm, sekreterare

köande ledamöter

Edvin Incitis
Monica Odén-Berggren

köande suppleanter

Åke Mezán
Göte Långberg

Valda till och med föreningsstämman 2013

boende ledamöter

Anita Fasth
Sune Halvarsson
Christer Eklund

köande ledamöter

Tor-Björn Willberg, ordförande

boende suppleanter

Maria Svalfors

köande suppleanter

Sanna Johansson

STYRELSE, REVISORER OCH VERKSTÄLLANDE LEDNING

STYRELSE

Ledamöter

	<i>Vald till och med ordinarie stämma år</i>	<i>Utsedd av</i>
Göran Långsved, ordförande	2013	Fullmäktige
Gun Sandquist, vice ordförande	2012	Fullmäktige
Staffan Elmgren	2013	Fullmäktige
Björn Lindstaf	2013	Fullmäktige
Håkan Rugeland	2012	Fullmäktige
Linda Kynning	2012	Fullmäktige
Johan Ödmark	2013	Fullmäktige
Henrik Bromfält, verkställande direktör	-	
Mats Blomberg, arbetstagarrepresentant	-	Fastighetsanställdas förbund
Birgitta Lundqvist, arbetstagarrepresentant	-	Unionen

Suppleanter

Lars Carlsson	2012	Fullmäktige
Karin Oldegård Ljunggren	2012	Fullmäktige
Agneta Persson	2013	Fullmäktige
Thomas Stoltz, arbetstagarrepresentant	-	Fastighetsanställdas förbund
Suzanne Schüberg, arbetstagarrepresentant	-	Unionen

Styrelsens arbetsutskott

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

REVISORER

Ordinarie

	<i>Vald till och med ordinarie stämma år</i>	<i>Utsedd av</i>
Ernst & Young	2012	Fullmäktige
Ann Broström	2013	Fullmäktige
Hans Nord, Stockholms stad	2012	Stadsbyggnadsnämnden

Suppleanter

Ernst & Young	2012	Fullmäktige
Martin Albrecht	2012	Fullmäktige



Göran Långsved
ordförande



Gun Sandquist
vice ordförande



Staffan Elmgren



Björn Lindstaf



Håkan Rugeland



Linda Kynning



Johan Ödmark



Henrik Bromfält
verkställande direktör



Mats Blomberg



Birgitta Lundqvist



Lars Carlsson



Karin Oldegård
Ljunggren



Agneta Persson



Thomas Stoltz



Susanne Schüberg

VERKSTÄLLANDE LEDNING

Från vänster:
Henrik Bromfält, verkställande direktör
Claes Göthman, förvaltningschef
Maria Johem, ekonomichef
Björn Magnusson, teknisk chef (inklippt i bilden)
Kenneth Jansson, marknadschef
Ingela Lundberg Erik, personalchef

FOTON: STURE EKENDAHL







SAMTLIGA FOTON OMSLAGET: STURE EKENDAHL

Bilden visar kvarteret Glottran i Årsta

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