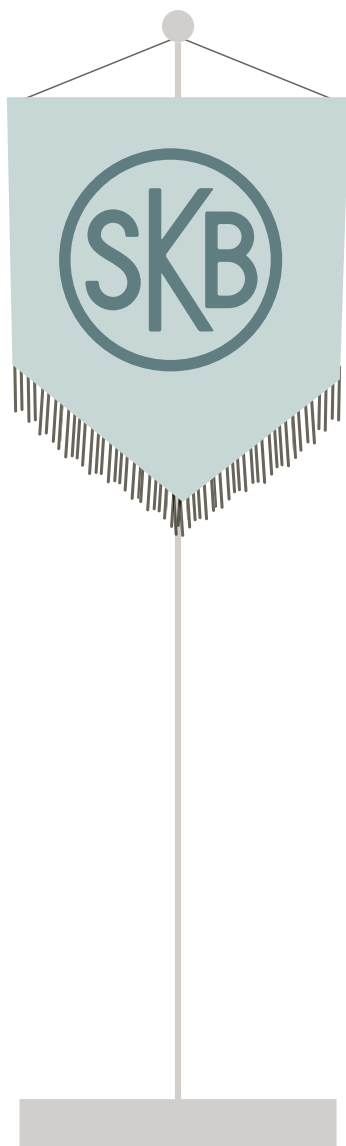




Årsredovisning 2015





SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Adress Drottningholmsvägen 320, Box 850,
161 24 Bromma

Telefon 08-704 60 00 **Fax** 08-704 60 66

Webbplats skb.org **E-post** skb@skb.org

Produktion SKB i samarbete med NORR Agency

Redaktör Gabriel Arthur

Grafisk form Elinor Hägg, Linda Klemming

Layout diagram samt sidorna 46-57 samt 64-71,
Siw Lövkvist, Bullhound Media

Illustrationer omslag och vinjetter Frida Eklund

Foto Karin Alfredsson

Övrigt foto Per Lundström, sidorna 25 (bild 6/8
och 9), 62, 63.

Repro Lena Hoxter

Omslagsmotiv Miljöer från
kvarteret Gräsklipparen

Tryck Åtta.45



Innehåll

Stockholms Kooperativa Bostadsförening	3
Ordföranden och vd har ordet	4
Året som gått	6
SKBs långsiktiga mål	9
Uppföljning av SKBs femårs mål 2011–2015	10
I linje med målen	
Ekonomi och finans	15
Engagerade medlemmar	
SKBs föreningsverksamhet	19
Kvalitet i alla led	
Byggnation och förvaltning	23
Höga betyg hos SKB	
Organisation och medarbetare	29
Ansvar tillsammans	
Hållbarhet och ansvar	33
Ekonomisk redovisning	
Förvaltningsberättelse	39
Resultaträkning	46
Balansräkning	47
Kassaflödesanalys	49
Tilläggsupplysningar	50
Noter	51
Femårsöversikt	56
Förslag till disposition av årets resultat	58
Revisionsberättelse	59
SKBs fastigheter	
Allmänt om SKBs fastighetsbestånd	61
Fastighetsförteckning med ytor och hyror	64
Fastighetsbeteckningar och adresser	70
Förtroendevalda och ledning	
Fullmäktige	72
Hyesutskottets verksamhetsberättelse	74
Valberedningens verksamhetsberättelse	75
Styrelse och revisorer	76
Ledning	78

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening med verksamhet i Storstockholm. Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner. Vid årsskiftet 2015/2016 uppgick antalet medlemmar till 85 922.

SKB är ett av Sveriges äldsta bostadsföretag och bildades år 1916 som en reaktion mot de usla bostadsförhållandena som rådde i Stockholm i början av förra seklet. Centralförbundet för Socialt Arbete och framstående kooperatörer samt personer med anknytning till Stockholms stad stod bakom initiativet. Målen var att förhindra spekulation, bygga med kvalitet och uppmuntra medlemmarna till självverksamhet.

SKB äger och förvaltar 7 765 lägenheter per den 31 december 2015. 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 593 266 kvadrater uthyrningsbar yta, varav 545 804 kvadratmeter bostäder och 47 462 kvadratmeter lokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad. En fastighet finns i Botkyrka kommun, en i Tyresö kommun och en i Sundbybergs stad, där även en till är under byggnation. SKB har även en fastighet i Solna kommun och en i Täby kommun.

SKB hade 133 anställda vid 2015 års utgång.



VERKSAMHETSIDÉ

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

VISION/MOTTO

Tryggt och trivsamt boende i en levande förening.

VÄRDEGRUNDER

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.

De värdegrunder som ska gälla för all verksamhet är:

- Respekt
- Professionalitet/kompetens
- Ärlighet
- Empati

SKB en allt viktigare aktör

Bostadsfrågan är ständigt aktuell i ett snabbväxande Stockholm och har under 2015 blivit än mer påtaglig. Vi kan se tillbaka på ett år där SKB har arbetat mycket aktivt med att söka markanvisningar för att kunna bygga mer till våra medlemmar. Samtidigt har SKB under året som gått lagt stor kraft på att de som redan i dag bor i SKB ska känna trygghet och trivsel i sitt boende.



2015 har i stora delar varit ett dramatiskt år, både i omvärlden och i Sverige. Det akuta behovet att bygga mer blir ännu mer tydligt när vi bereder plats för de många människor som har flytt hit. Sverige, och i synnerhet Stockholm, präglades redan innan det senaste årets flyktingströmmar av bostadsbrist. Enligt Boverkets senaste prognos behövs det 700 000 nya bostäder fram till 2025.

Samtidigt har andra världshändelser medfört historiskt låga priser för pengar, vilket innebär extremt låga räntekostnader för SKB. Men det gör också att fler aktörer vänder sig mot bostadsmarknaden för en bättre avkastning. Följden blir fler som slåss om mark att bygga på.

SKB har under året träffat kommunpolitiker i Stockholmsregionen för att berätta om föreningen och vårt behov av byggbar mark. Vi har jobbat mycket aktivt och sökt markanvisningar i många lägen och i många kommuner. Under 2015 har SKB fått en ny markanvisning i Midsommarkransen, kvarteret Herbariet, omfattande 125 lägenheter.

Planprocessen, som är en annan utmaning, tar för lång tid. Det är därför särskilt roligt att vi efter ett decennium av överklaganden nu har börjat byggandet av kvarteret Basaren på Kungsholmen. Planeringen för byggstart av Lillsjönäs i Bromma, Kista äng och Modellören i Gustavsberg pågår också för fullt.

Under året har 111 medlemmar flyttat in i kvarteret Gräsklipparen i Hässelby. Inflyttning har även påbörjats i kvarteret Muddus 100 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Byggnationen är igång och uthyrningen är också påbörjad i kvarteret Kronogården i Ursvik med 148 lägenheter. I både kvarteret Gräsklipparen och Kronogården har även medlemmar med kort turordning skrivit kontrakt, vilket visar att det går att få en lägenhet i SKB utan att behöva köa i decennier.

Medlemsantalet i SKB fortsätter att öka, vilket är en god signal på att föreningen upplevs som relevant. Det är också ett tecken på bostadskrisens Stockholm.

SKB växer nu med cirka 120 lägenheter per år och den framtida ambitionen är en volym på 200 lägenheter per år. Genom ett strukturerat och ambitiöst underhållsarbete strävar SKB att behålla den höga kvalitet vi har i fastigheterna. För att klara dessa två utmaningar, utan att belåningsgraden ökar, måste SKB ha en fortsatt god resultatnivå. Samtidigt behöver vi



ta höjd för att möta de ränteuppgångar som förväntas komma. Hyreshöjningen inför 2016 landade därför på 1,25 procent i genomsnitt för hela beståndet.

Under 2015 redovisades en utvärdering av SKBs riktlinjer för hyressättning och i underlaget finns en jämförelse mellan SKB och andra fastighetsbolags hyreshöjningar under de senaste fem, tio och femton åren. För alla perioder var SKBs hyreshöjningar lägre.

Ett kvitto på att SKB har en god ekonomi är det fortsatt höga kreditbetyget från Standard & Poor's.

Vi fortsätter att få utmärkelser för vår förvaltning. Under 2015 vann SKB både Aktivbos pris Kundkris-tallen för bästa serviceindex och Business Arenas pris Branschindex Bostäder. Den senare för femte året i rad! SKB har också höjt sitt "Nöjd medarbetarindex" från 70 till 74, vilket är ett mycket högt betyg.

SKB är välskött, vinner priser och har långsiktigt god ekonomi tack vare allt det engagemang som finns hos enskilda medlemmar, i kvartersråd, bland förtroendevalda och hos SKBs medarbetare. Ett stort tack till er alla!

År 2016 fyller SKB 100 år. Föreningens historia inleddes den 21 juni 1916 då 80 personer samlades för att starta Stockholms Kooperativa Bostadsförening. Medlemsantalet var då 206 personer. 1917 stod det första kvarteret klart, Motorn i Vasastaden. Snart 100 år senare har SKB 86 000 medlemmar, 7 765 lägenheter och 133 anställda. Under 2016 firar vi givetvis 100-årsjubileet med flera jubileumsaktiviteter. Håll utkik i vår medlemstidning Vi i SKB och på vår webbplats skb.org!

Håkan Rugeland
Ordförande

Eva Nordström
Verkställande direktör

NYCKELTAL

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, mkr	683	658	627	617	591
Driftnetto, mkr	320	323	298	268	252
Årets resultat, mkr	68	76	55	62	52
Eget kapital, mkr	2 452	2 271	2 090	1 929	1 788
Balansomslutning, mkr	5 730	5 405	5 108	4 671	4 568
Investeringar, mkr	477	432	512	196	299
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	3,0	2,9	3,3	3,3
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5	3,1	2,5	2,4
Synlig soliditet, %	43	42	41	41	39
Antalet anställda per den 31 dec	133	129	128	126	123
Antal medlemmar, 1000-tal	86	85	84	83	83
Antal lägenheter	7 765	7 654	7 474	7 386	7 386

ÅR 2015 I KORTHET

- Nettoomsättning 683 mkr, resultat 68 mkr och balansomslutning 5 730 mkr.
- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,7 procent.
- Påbörjat stambyte, fasadrenovering med mera i kvarteren Fårholmen och Bredholmen i Vårberg.
- Färdigställande av och inflyttning i kvarteren Gräsklipparen-Kantskäraren (111 lägenheter) i Hässelby. Första delen klar i kvarteret Muddus, där inflyttning har skett i två trapphus (24 av totalt 100 lägenheter).
- Påbörjad rivning av nuvarande kontorsfastighet i kvarteret Basaren på Kungsholmen.
- Vinnare för femte året i rad av utmärkelsen Branschindex Bostäder för högsta förvaltningskvalitet.
- Ny grafisk profil klar, inklusive ny logotyp och omgjord grafisk form för medlemstidningen Vi i SKB.
- Ny webbplats klar (lanserades 12 januari 2016).

UTBLICK ÅR 2016

- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,25 procent.
- Färdigställande av och inflyttning i kvarteret Muddus (resterande 76 av totalt 100 lägenheter) i Norra Djurgårdsstaden samt påbörjad inflyttning i kvarteren Arrendatorn-Kronogården (148 lägenheter) i Ursvik.
- Byggstart av två nya projekt; kvarteret Basaren (44 lägenheter) på Kungsholmen och kvarteret Modellören (100 lägenheter) i Porlinskvarteren i Gustavsberg, Värmdö.
- Färdigställande av stambyte och fasadrenovering i kvarteren Fårholmen och Bredholmen i Vårberg.

10 höjdpunkter från året som gått

1 Prisad förvaltning

På Aktivbos årliga prisutdelning Benchmark Event i februari vinner SKB pris för högsta Serviceindex i storleksklassen 3 000–8 999 lägenheter. Förstapriset i gnistrande kristall finns att beskåda på prishyllan i SKBs reception, intill priserna från de tidigare åren.

2 På första plats för femte gången

För femte året i rad tilldelas SKB också pris för Sveriges högsta förvaltningskvalitet i klassen bostadsföretag med fler än 2 000 lägenheter. Det betyder att SKB har kammat hem förstapriset varje år sedan undersökningen Branschindex Bostäder inleddes.

3 Certifierade enligt Miljöbyggnad

Under året blir SKBs tre senaste nyproduktioner certifierade enligt Miljöbyggnad. Det är kvarteren Tärtlägret i Fruängen samt Tant Brun och Tant Gredelin i Annedal som kan stoltsera med detta kvitto på att kvarteren har en hög miljömässig nivå vad gäller energi, inomhusmiljö och material.

4 Underhåll i Vårberg

Kvarteren Bredholmen och Fårholmen i Vårberg förses med nya stammar, nya badrum och ny el. Även tilläggsisolering, förbättring av fasader och en delvis ny ventilationslösning står på agendan. Arbetena beräknas pågå till 2017.



5 SKB får ny kostym

SKBs logotyp från 1980-talet går i pension och lämnar över till en yngre förmåga. I samma veva ses övrigt digitalt och tryckt material över och SKB får en efterlängtat ny grafisk profil. Som en del i arbetet omarbetas medlemstidningen Vi i SKB och SKBs webbplats skb.org.

6 Markanvisning i Midsommarkransen

Under hösten får SKB en markanvisning om 125 lägenheter i kvarteret Herbariet i Midsommarkransen, som ligger i närheten av Midsommarkransens gymnasium. Byggstart planeras till 2019.

7 111 nya bostäder i Hässelby

I december månad flyttar den 111:e och sista hyresmedlemmen in i kvarteren Gräsklipparen och Kantskäraren i Johannelund i Hässelby. Som alltid satsar SKB på konst när nya kvarter byggs – den här gången i trappuppgångarna.

8 Grön länga blir bostäder

I december inleder SKB rivandet av den gamla kontorsfastigheten i kvarteret Basaren på Hantverkargatan på Kungsholmen. Strax innan rivningen påbörjas får Storstockholms brandförsvaret möjlighet att öva räddningsinsatser i fastigheten. Basaren ska nu ge plats åt 44 lägenheter i ett hus ritat av Wingårdh arkitektkontor. Första inflyttning planeras till slutet av 2017.

9 Allt rödare i Norra Djurgårdsstaden

Bygget av kvarteret Muddus med sin rödglaserade tegelfasad går enligt plan och 24 av lägenheterna är nu klara och inflyttade. Under våren och sommaren 2016 ska återstående 76 lägenheter få nya hyresmedlemmar.

10 En blomstrande förening

Under året planterar SKBs trädgårdsgrupp cirka 10 000 vårblomande snödroppar, vintergäck, krokus och andra växter i kvarteren, tillsammans med 8 000 säsongsbetonade växter såsom penséer och pelargoner. Dessutom hinner trädgårdsgruppen med att klippa 4 000 löpmeter häck.



Nya Basaren, med första inflyttning senhösten 2017, kommer att bestå av två torn och en sammanhängande bottenbyggnad.



Långsiktiga mål 2015-2019

SKBs verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter, samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna. För att leva upp till dessa mål sätts årligen övergripande och långsiktiga mål för verksamheten. Med långsiktiga mål avses mål som ska ha uppnåtts inom fem år.

SKB är effektivt, välskött och stabilt

Med detta menas att:

- den synliga soliditeten är minst 44 procent.
- avkastningen på totalt kapital är minst 2,7 procent.
- den justerade räntetäckningsgraden överstiger 2,8.
- kostnadsskillnaden för drift, underhåll och administration understiger SABO-snittet i regionen med minst 10 procent.
- vakansgraden för lokaler är högst 3 procent och för lägenheter högst 0,1 procent.

SKB är en levande förening

Med detta menas att:

- det inom varje kvarter finns ett kvartersråd med fungerande verksamhet.
- 90 procent av hyresmedlemmarna och 85 procent av kömedlemmarna anser att demokrati och medlemsinflytande fungerar.
- antalet unika besökare på SKBs webbplats är 25 000 per månad.
- antalet unika sidvisningar av Mina sidor på webbplatsen är 12 000 per månad.

SKB bygger och förvaltar så att medlemmarna är nöjda

Med detta menas att:

- serviceindex är minst 88 procent.
- i snitt 200 nya lägenheter per år tillkommer.
- energianvändningen för uppvärmning i SKBs bestånd uppgår till högst 135 kWh/kvm BOA*.
- energianvändningen för el i SKBs bestånd uppgår till högst 22 kWh/kvm BOA*.
- den totala energianvändningen i nyproducerade bostäder uppgår till högst 55 A-temp**.
- SKB ska stå redo att producera ett passivhus.
- SKB har 100 procent miljömärkt fjärrvärme.
- stambyte har utförts i 375 lägenheter på fem år.

SKB har engagerad och kompetent personal

Med detta menas att:

- nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår till minst 75.
- ledarskap och chefer har ett betygsindex uppgående till lägst 74.
- sjukfrånvaron under perioden uppgår till i genomsnitt högst 3,5 procent.

SKB förnyar och utvecklar verksamheten kontinuerligt

Med detta menas att:

- tio utvecklingsprojekt är färdigställda, driftsatta och utvärderade, varav två är miljöprojekt.
- SKB använder ett kvalitetsledningssystem för styrning och uppföljning av verksamheten.
- SKB arbetar utifrån en upprättad hållbarhetsplan.
- 25 procent av SKBs lägenheter är miljöklassade enligt vald modell.

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.

* BOA = bostadslägenhetsarea

**A-temp = husets totala uppvärmda golvyta

Uppföljning av SKBs femårssmål 2011–2015

Nedan följer en uppföljning av de långsiktiga mål som sattes år 2011 inför den kommande femårsperioden. Har SKB lyckats uppnå de målsättningar föreningen då hade inom fem olika målområden – ekonomi, föreningsverksamhet, byggande och förvaltning, medarbetare samt förnyelse och utveckling?

Ekonomisk stabilitet

De ekonomiska mål SKB satte upp i början av 2011 för den kommande femårsperioden innebar bland annat att föreningen strävade mot att ha åtminstone 35 procent soliditet. Den uppgick 2015 till 42,8 procent.

Även målet med en justerad räntetäckningsgrad som överstiger 2,2 är uppnått. År 2015 uppgick den till 3,7, vilket till viss del beror på de nya redovisningsreglerna som höjer avskrivningsbeloppet. De låga räntekostnaderna är även de en bidragande orsak till den höga räntetäckningsgraden. Räntetäckningsgraden skulle landa runt 3 om tidigare regler gällande underhåll och avskrivningar hade gällt. Även det över målet.

Att ha lägre drift- och underhållskostnader än övriga fastighetsbolag i branschen är viktigt och mäts varje år när jämförelsesiffrorna kommer ut. De senast kända siffrorna är för 2014 och då låg SKB 18 procent under SABO-snittet i regionen.

Det mål som har varit svårast att nå är avkastning på totalt kapital. Målet som sattes i inledningen av 2011 var att SKB skulle ha uppnått en avkastning på totalt kapital på 3,5 procent inom fem år – 2015 blev avkastningen 2,5 procent. Anledningen till avvikelser är att föreningen stadigt utökar sin balansräkning i och med ny- och ombyggnationer. Målet 3,5 är något högt satt, det kortsiktiga målet för 2015 var 2,5 och det har SKB nått. Det viktiga är att resultatet ökar i takt med att föreningens tillgångar ökar. Ju fler fastigheter, desto mer pengar behövs för framtida underhåll.

Levande förening

För fem år sedan var ett av SKBs långsiktiga mål att nöjdhetsindex (NKI) skulle vara högre än hos övriga bostadsföretag i Stockholmsregionen. SKBs NKI blev i senaste mätningen (år 2014) 83,2, vilket är en mycket bra siffra och det högsta som SKB har fått. Dock är det så att övriga företag inom branschen inte längre mäter

just NKI, så jämförelsen är svår att göra. De flesta bostadsföretag som mäter kundnöjdhet går på ett mätetal som kallas Serviceindex istället, vilket är ett av målen under Byggnad och förvaltning (se nedan).

Ett annat långsiktigt mål var att det skulle finnas ett fungerande kvartersråd inom varje kvarter och att deltagandet från medlemmar på SKBs möten, liksom antalet möten, skulle vara lika högt i dag som för fem år sedan. I dag finns det kvartersråd inom alla förvaltningsenheter, något som är viktigt för de boendes medlemsinflytande. SKB har fler årliga möten i dag än för fem år sedan och deltagandet är också högre, framförallt på informationsträffar och utbildningar.

Byggnad och förvaltning

SKB hade som långsiktigt mål inför 2015 att nå minst 88 i Serviceindex. År 2015 gjordes ingen undersökning, men målet nåddes redan 2014 då föreningen fick 88,4. Med den siffran vann SKB över de andra deltagande bostadsbolagen. Ett stort resultat som SKB under 2015 har arbetat med genom att analysera de punkter där resultaten varit lite lägre. Genom ett fortsatt långsiktigt arbete med att få hyresmedlemmarna att känna trygghet i sitt boende ska föreningen arbeta för att bibehålla det höga betyget i kommande undersökningar.

Ett annat av de långsiktiga målen inför 2011 var att på fem år öka antalet lägenheter med 500 stycken. De fastigheter som har färdigställts under åren 2011–2015 är kvarteren Johannelund, Glottran, Muraren, Tältlägret, Tant Gredelin, Tant Brun och Gräsklipparen-Kantskäraren, samt att man påbörjade inflyttning i kvarteret Muddus med 24 lägenheter. Totalt blir det 601 lägenheter, vilket är klart över målet. De nytillkomna fastigheterna är byggda i enlighet med målet att verksamheten ska präglas av kvalitets- och miljötänkande och att de lägenheter SKB



Elsa Lööf Nylin med sonen Tage i kvarteret Sigbardiorden i Bredäng.



2015 års ordinarie föreningsstämma hölls 28 maj i konferenslokalen Citykonferensen Ingenjörshuset.



Ett led i att utveckla SKBs kommunikation har varit att ta fram ny logotyp, webbplats och grafisk form för informationsmaterial och medlemstidning.

hyr ut är trygga, trivsamma och välskötta med god boendekomfort.
 Även på energisidan fanns långsiktiga mål, bland annat skulle energianvändningen gällande värme uppgå till max 140 kWh/kvm, vilket inte riktigt har uppnåtts. Energianvändningen för värme 2015 var 142,0 kWh/kvm efter normalårskorrigerig. Det är en rejäl sänkning, men målet är inte riktigt uppnått. Elanvändningen skulle enligt motsvarande femårs mål max uppgå till 22 kWh/kvm och den är nu nere på 20,6 kWh/kvm.

Nöjda medarbetare

Ett av de långsiktiga målen i början av 2011 var att SKB skulle få minst 75 i NMI (Nöjd medarbetarindex) år 2015. Under andra halvåret 2015 gjordes en medarbetarenkät och NMI blev 74, vilket är ett mycket bra resultat och en klar höjning mot 2013. Målet att nå 75

har förlängts till 2019. SKB hade 2011 även som mål att ha högst 4,5 procent sjukfrånvaro – ett mål som har uppnåtts.

Förnyelse och utveckling

SKBs långsiktiga mål innefattar även att systematiskt genomföra förnyelse- och utvecklingsprojekt. Många av dessa handlar om att få ner energiförbrukningen – både ur miljösynpunkt och ur ekonomisk synpunkt. SKB har installerat både bergvärmeanläggningar och solpaneler under de senaste fem åren, men även bedrivit utveckling inom de administrativa områdena. Under 2015 utvecklades och byggdes en ny webbplats som lanserades strax efter årsskiftet. SKB har även tagit fram en grafisk profil att arbeta utifrån vid produktion av såväl tryckt som digitalt material. Ett av målen 2011 var att SKBs samtliga lägenheter skulle vara uppkopplade via fiberkabel och den möjligheten finns i dag.



Ett av husen i kvarteret Muddus har fått sin karaktäristiska rödglaserade tegelfasad. Husen till vänster står på tur.

I linje med målen

SKBs ekonomi är fortsatt god och utvecklas i linje med de mål som har satts upp för verksamheten. Resultatet för 2015 uppgick till 68 mkr. Det är en minskning jämfört med föregående år, men det ligger över det kortsiktiga målet för 2015. Det viktiga är att resultatet växer i takt med föreningens tillgångar, som till största delen utgörs av fastigheter som ska underhållas.

Ekonomi

SKBs tillgångar växer och merparten består av fastigheter och för att underhålla dessa på ett hållbart sätt behövs ett stigande resultat. De låga räntenivåerna ger större möjlighet att göra bra resultat i ett kortare tidsperspektiv, men för framtiden behövs ett långsiktigt hållbart resultat. Därför är en långtidsprognos ett viktigt instrument för att få en långsam hyresutveckling med lagom höjningar varje år, så att tillfälliga kostnadstoppar eller framtida ränteökningar inte ska ge kraftiga hyresökningar enskilda år. SKB jobbar med långsiktighet både gällande hyror och underhåll och ser framför sig att bevara fastigheterna i flera hundra år, varför en god kvalitet i byggnation är lika viktig som ett underhåll i rätt tid.

SKBs balansslutning per 2015-12-31 uppgick till 5 729 mkr och ett resultat före finansiella poster på 140 mkr, vilket ger en avkastning på totalt kapital på 2,5 procent. Målet för 2015 var minst 2,5 procent. Detta mål är svårast att nå av de ekonomiska mål SKB har och det beror på den växande balansslutningen, där utvecklingen av resultatet måste följa med. Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 42,7 procent, vilket är över målet som var 41,4 procent. Inkluderas fastigheternas övervärde uppgår soliditeten till 66 procent. Räntetäckningsgraden är ett tredje mål som SKB jobbar efter och där var målet minst 3,5 och utfallet blev 3,7. På kostnadssidan arbetar SKB effektivt och har sedan många år tillbaka jämfört fastighetskostnaderna mot jämförbara företag i branschen och har som mål att ligga minst 10 procent under dessa.

Hyror och andra intäkter

Nettoomsättningen består till största delen av hyresintäkter. Resten är årsavgifter och andra intäkter som till exempel kommer av ersättningsanspråk. Hyreshöjningen 1 januari 2015 var i snitt 1,7 procent, men därutöver så ökar hyresintäkterna mest för att nya fastigheter tillkommer. Årsavgifterna ligger ungefär på

samma nivå som tidigare år vilket beror på att de nya medlemmar som tillkommer är under 18 år och betalar hälften så mycket per år mot de som kliver ur föreningen, så trots ett ökat medlemsantal så ligger intäkterna på ungefär detsamma. En viss omflyttning sker också i SKBs fastigheter vilket i sig inte genererar några ökade intäkter men däremot ett visst ökat inflöde av kapital då omflyttningar ofta genererar ökade upplåtelseinsatser. Hur många som flyttar kan man se i nedanstående tabell.

IN- OCH OMFLYTTNINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	2015	2014
Inflyttningar kömedlemmar	492	517
Omflyttningar hyresmedlemmar	414	360
Interna byten	55	67
Externa byten	23	20
Byte av hyresgäst i icke-medlems lägenhet	0	2
Totalt antal in- och omflyttningar	984	966

Fastighetskostnader

Kostnaderna för fastighetsskötsel ökar i och med att nya fastigheter tillkommer. Samtidigt har de två senaste åren varit varma och snöfattiga, vilket bidrar till att kostnaderna blivit lägre än beräknat. Reparationskostnaderna har minskat något, liksom kostnader för löpande underhåll.

Taxebundna kostnader innefattar kostnader för uppvärmning av husen, elförbrukning i fastighetens allmänna ytor och drift av fastighetens installationer. Det inkluderar också kostnader för vattenförbrukning och sophämtning. Av dessa kostnader har främst värmekostnaderna legat betydligt lägre än vid normalår. Medeltemperaturen var cirka 15 procent högre både 2015 och föregående år. Tack var de energieffektiveringsåtgärder som genomförts, samt att de nytilkomna fastigheterna har byggts enligt SKBs miljömål, har även kostnaden sjunkit något mellan åren trots att nya fastigheter har tillkommit.

Den lokala administrationen innefattar de tjänstemän som ansvarar för fastigheternas skötsel, underhåll och uthyrning, men också inköpta externa tjänster. I och med att verksamheten växer ökar även denna post.

I övriga driftkostnader ingår till exempel riskkostnader som försäkringsreparationer och självrisker, men även försäkringspremier – bland annat för fastighetsförsäkringen och för den hemförsäkring som ingår i hyran. Dessa kostnader har stigit mellan 2014 och 2015, vilket till största del beror på en engångskostnad för de tidigare projekteringar som hade gjorts i kvarteret Basaren innan nuvarande detaljplan vann laga kraft. SKB har även haft något högre kostnader för försäkringsskadereparationer än året före, vilket tillsammans med ökade försäkringspremier gör att övriga driftkostnader har ökat under 2015 jämfört med föregående år.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Drygt 65 procent av SKBs 141 fastigheter innehas med tomrätt/arrende. Kostnaderna för dessa ökar varje år i takt med omförhandlingar och villkorsändringar av befintliga tomrättsavtal, samt att nya fastigheter tillkommer. Ingen ny generell omtaxering har ägt rum under året. Ökningen av taxeringsvärdet om 225 mkr är hänförlig till omtaxering (särskild fastighetstaxering) av nyproduktionsprojekt.

Fastighetsavgiften per lägenhet uppgick till 1 243 kronor/lägenhet för 2015, vilket var 26 kronor högre än föregående år. Denna höjning samt effekten av nytillkomna fastigheter inom SKBs bestånd förklarar ökningen av fastighetsavgiften under året. Fastighetsskatten på lokaler har minskat på grund av att kvarteret Basaren numera klassificeras som en projektfastighet kopplad till bostäder.

Fastighetsavskrivningar och central administration

Under 2014 införde SKB komponentredovisning, i enlighet med det nya redovisningsregelverket (K3) där byggnader indelas i olika komponenter med olika avskrivningstider. Denna förändring har inneburit att avskrivningsprocenten har ökat jämfört med tidigare. Under 2015 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,2 procent.

Fastighetsavskrivningarna ökar för varje år, vilket huvudsakligen beror på att nya fastigheter har färdigställts och att enskilda komponentbyten har genomförts i befintliga fastigheter.

Kostnaderna för central administration, som innefattar ekonomi- och datafunktioner samt medlemservice och vd-stab, ökade mellan 2014 och 2015. De stigande kostnaderna förklaras bland annat av de satsningar som gjorts inom IT-området, exempelvis

omarbetning av SKBs webbplats, men också av kostnader som är mer av engångskaraktär – förberedelser för SKBs 100-års jubileum samt en ny grafisk profil.

Finans

SKBs övergripande målsättning är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten genom att räntekostnaderna minimeras samtidigt som risktagandet begränsas. Styrelsen fastställer ramarna i en finanspolicy. I denna anges mål och riktlinjer för finansverksamheten, samt hur ansvar och befogenheter ska fördelas. Den finansiella strategin innebär bland annat att lång kapitalbindning ska eftersträvas på krediterna och att olika finansieringskällor ska nyttjas. SKB använder ränteswappar för att på ett flexibelt sätt uppnå lämplig räntebindning.

Ränteutveckling

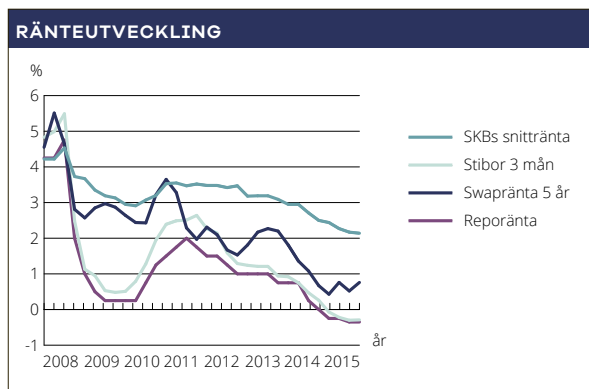
Under 2015 har utvecklingen i svensk ekonomi varit förhållandevis god, sett bland annat till BNP-utvecklingen. Dock är den globala utvecklingen något mer osäker. Stora förhoppningar finns vad gäller den ekonomiska återhämtningen i USA medan Europa har det fortsatt trögt. Inflationen i Sverige och ett flertal andra länder är låg, vilket har inneburit att ett flertal centralbanker runt om i världen har fört en mycket expansiv penningpolitik.

Utfallet av konsumentprisindex (KPI) i Sverige har legat omkring 0 procent hela året. Riksbanken har därför sänkt reporäntan vid tre tillfällen under 2015, från 0 procent till den historiskt låga nivån -0,35 procent vid årets slut. Dessutom har man köpt statsobligationer som under 2016 kommer att uppgå till 200 miljarder kronor. Syftet med denna åtgärd är att stärka den expansiva penningpolitiken ytterligare.

I december 2015 gjorde Riksbankens direktion bedömningen att reporäntan kommer att höjas tidigast under första halvåret 2017. Fram till dess – beroende på hur inflationen utvecklar sig – signalerar Riksbanken att man har hög beredskap att agera. Detta inkluderar bland annat fortsatta räntesänkningar och ytterligare köp av värdepapper. Man utesluter heller inte att i framtiden intervensera på valutamarknaden (med ambition att försvaga den svenska kronan och på så sätt importera inflation). Målet från Riksbankens sida är att stabilisera inflationen runt två procent.

De svenska korträntorna (interbankräntorna) har i likhet med reporäntan sjunkit under 2015 och samtliga löptider uppvisar negativa nivåer vid årets slut. 3-månaders Stibor noterades vid årsskiftet 2015/2016 till -0,29 procent, jämfört med 2014/2015 då den var 0,26 procent. Långräntorna (swapräntor) sjönk under årets första månader, då flertalet löptider befann sig på historiska bottenivåer. Räntorna har stigit sedan dess, och har sammantaget förändrats marginellt sett

över en tolv månadsperiod. Den femåriga swap-räntan uppgick vid årets slut till 0,76 procent (föregående år var densamma 0,67 procent).



Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årets slut till cirka 3,0 mdr, vilket är en ökning med 120 mkr jämfört med föregående år. Ökningen av den externa upplåningen beror på fortsatt stora investeringar i nya och befintliga fastigheter.

Knappt 75 procent av SKBs skuldportfölj utgörs av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer från fonder, försäkringsbolag med flera. Upplåning via företagscertifikat och obligationer är två relativt nya upplåningsformer för SKB, som påbörjades under 2012 respektive 2013. Dessa nya former av upplåning ligger i linje med SKBs finansiella strategi att eftersträva långsiktig finansiering från olika källor. Resterande del av den externa finansieringen kommer från traditionella banklån.

Genomsnittsräntan i portföljen var vid årsskiftet 2015/2016 2,00 procent (inklusive kostnaden för kreditlöften uppgick snitträntan till 2,14 procent). Motsvarande siffra under föregående år var 2,31 procent och 2,50 procent (inklusive kostnaden för kreditlöften).

För att säkerställa att finansiering alltid finns till hands har kreditlöften om 1 250 mkr tecknats. Utöver detta har konto-/checkräkningskrediter tecknats om 300 mkr, för att täcka nyupplåningsbehovet för investeringar i nyproduktion, ombyggnationer med mera.

Kreditbetyg

SKBs starka kreditbetyg var oförändrat under 2015. Det är fjärde året i rad som Standard & Poor's ger föreningen detta betyg. Betyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position och bidrar till en mer effektiv upplåning.

SKBs KREDITBETYG FRÅN STANDARD & POOR'S

AA- med stabil utsikt (lång sikt)

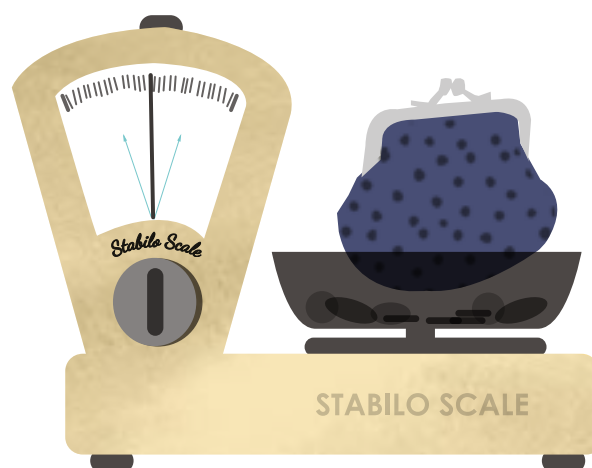
A-1+ och K-1 (kort sikt)

Kassaflöde och likviditet

SKBs kassaflöde under 2015 var -21,3 mkr där likvida medel uppgick till cirka 32 mkr vid årets slut. Utöver den externa finansieringen och resultatmässiga överskott, utgör insatssystemet en viktig komponent i SKBs kassaflöde. Detta system möjliggör en hög produktionstakt av lägenheter samtidigt som den begränsar SKBs totala belåning. Ingen utdelning till medlemmarna ägde rum under året.

Säkerheter

Cirka 41 procent av skuldportföljen har säkerheter i form av pantbrev (direkt eller indirekt via kreditlöften för företagscertifikatsprogrammet). Inga nya pantbrev togs ut under 2015. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade pantbrev om drygt 552 mkr. 7 procent, eller 196 mkr, har lånats mot kommunal borgen och resterande del, omkring 52 procent, består av icke säkerställda obligationer.





Tips till kvartersrådet!

MOTION

JAG VILL HA EN BUNKA PÅ GÅRDEN

Engagerade medlemmar

Medlemmarna inom SKB blir allt fler. Både de som står i kö för en bostad och de som bor i kvarteren har inflytande över föreningens verksamhet och utveckling. Så har det varit sedan visionen om ett kooperativt boende ledde till att föreningen bildades 1916. Medlemmarnas engagemang är grunden som SKB vilar på.

År 2016 firar Stockholms Kooperativa Bostadsförening hundraårsjubileum. Att förhindra spekulation, bygga med kvalitet och ge medlemmarna inflytande över sitt boende var viktiga mål när SKB bildades – och är det än i dag. Föreningen bärs upp av medlemmarnas engagemang, i allt från kvartersråd till fullmäktige. Både boende och köande medlemmar utser genom val fullmäktige, som i sin tur utser SKBs styrelse.

SKB fortsätter att växa som förening. Antalet medlemmar var vid årets slut 85 922. Av dessa var 7 664 hyresmedlemmar, det vill säga medlemmar som hade kontrakt på en SKB-lägenhet, och 78 258 var köande medlemmar. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 717, medan 1 339 personer avslutade sitt medlemskap i föreningen under 2015, vilket innebär en ökning med sammanlagt 1 378 personer.

Information och utbildning

Den kooperativa idén och verksamheten gör att SKB skiljer sig från många andra bostadsaktörer. För att medlemmarna – både nya och gamla – ska få en tydlig bild av SKB arrangeras varje år utbildningar och informationsträffar. De förtroendevalda kan ha ytterligare behov av information, så vissa arrangemang anordnas specifikt för dem.

Under hösten bjöds förtroendevalda från kvartersråden och fullmäktige in till två föreläsningkvällar med SKB-kunskap. Vid varje träff deltog mellan 20 och 30 personer.

I november bjöds alla föreningens medlemmar in till en informationsträff om SKB. Ett femtontal medlemmar deltog. På träffen behandlades SKBs organisation, regelverket som styr verksamheten, medlemsdemokratin samt utyrning och nyproduktion.

Två föreläsningkvällar arrangerades under 2015. Intresset för odling är stort inom SKB och i mars höll därför Solveig Sidblad och Ulrika Flodin från Koloniträdgårdsförbundet en föreläsning om hur man kan odla på balkong och i pallkrage. I december fick SKB besök av professor Marie-Louise

Danielsson-Tham som höll sitt populära föredrag ”Mörker och ljus och ett rent hus”, där hon berättade om hur man på bästa sätt håller rent i sitt hem.

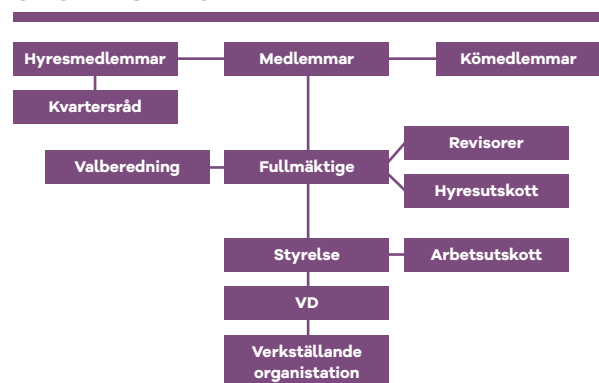
Kvartersråden

Kvartersråden väljs av de boende i varje SKB-kvarter och brukar bestå av mellan fem och tio medlemmar. Utöver att vara en grundstomme inom föreningens verksamhet, ska kvartersråden också verka för goda grannkontakter och ansvara för de gemensamma lokalerna. Kvartersråden är därför en naturlig kontaktlänk i löpande förvaltningsärenden och deltar aktivt med att ta fram förslag för det planerade underhållet och andra förbättringsåtgärder. De bidrar också stort till att skapa trygghet och trivsel genom olika aktiviteter i sina kvarter.

Under 2015 har näst intill alla SKBs bostadsområden haft fungerande kvartersråd.

Kvartersrådsträffarna ägde som vanligt rum i månadsskiftet januari/februari 2015. Förutom aktuell SKB-information och de obligatoriska förberedelserna inför vårens ordinarie medlemsmöten innehöll programmet information om SKBs nya grafiska profil. Nina Rung och Peter Svensson från Huskurage höll därefter ett föredrag om sitt initiativ att förhindra våld i nära relation genom att ge grannar verktyg att agera.

ORGANISATION



Fullmäktige

I en demokratisk förening med nära 86 000 medlemmar spelar de representanter som medlemmarna väljer en mycket viktig roll. Under 2015 har SKBs fullmäktige bestått av 71 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 46 ledamöter för de köande medlemmarna. (Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.) De boende utser fullmäktige vid de ordinarie medlemsmötena i kvarteren. Fullmäktige för de köande utses vid köande medlemmars ordinarie medlemsmöte.

Föreningsstämma

2015 års ordinarie föreningsstämma – SKBs högsta beslutande organ – hölls 28 maj i konferenslokalen Citykonferensen Ingenjörshuset. Vid föreningsstämman behandlades sedvanliga årsmötesärenden, såsom godkännande av styrelsens och revisorernas berättelser, fastställande av resultat- och balansräkning och dispositioner av årets överskott. Dessutom förrättades val till styrelse, hyresutskott, revision och valberedning. Föreningsstämman beslutade också att årsavgiften ska vara oförändrat 250 kronor för huvudmedlemskap, samt 125 kronor för så kallat ungdomsmedlemskap (gäller till och med kalenderåret då medlemmen fyller 18 år). Fullmäktige tog även beslut i årets motioner.

Motioner

Vid föreningsstämman behandlades 77 motioner om bland annat föreningsfrågor, förvaltnings- och byggfrågor samt hyressättning och ekonomi. En motion om SKBs medlemsenkäter bifölls av stämman och gick därmed emot styrelsens förslag. 2015 års motionshäfte samt protokollet från den ordinarie föreningsstämman finns att läsa i sin helhet på SKBs webbplats under rubriken ”Om oss/Föreningsstämma”.

Stadgeändring beslutad

Med anledning av styrelsens förslag till stadgeändring hölls tre extra föreningsstämmor under hösten 2015 (28 oktober, 28 november och 15 december). Vid den extra föreningsstämman 28 oktober beslutade fullmäktige att återremittera styrelsens förslag. Styrelsen återkom därefter med ett reviderat förslag till ändring av SKBs stadgar § 7. Stämman beslutade på de två efter varandra följande extrastämmorna att bifalla styrelsens förslag till stadgeändring.

Fullmäktigedagen

Lördagen den 28 november genomfördes årets fullmäktigedag på Citykonferensen Ingenjörshuset. Drygt hundra personer deltog. Närvarade gjorde såväl SKBs fullmäktigeledamöter som representanter från SKBs styrelse, hyresutskott, valberedning och revision samt tjänstemän från SKB.

Dagen inleddes med en extra föreningsstämma som styrelsen kallat till med anledning av förslag till stadgeändring. Därefter informerade SKBs företagsledning från de olika avdelningarna. Efter en gemensam lunch höll konstrådgivare Marianne Jonsson en föreläsning om den konstnärliga processen i SKBs nybyggda bostäder. Styrelsen ordförande Håkan Rugeland informerade sedan om utvärderingen av SKBs hyresriktlinjer. Fullmäktigedagen avslutades med ett föredrag av Riggert Andersson, förvaltningschef på Förvaltning för utbyggd tunnelbana.

Styrelsen

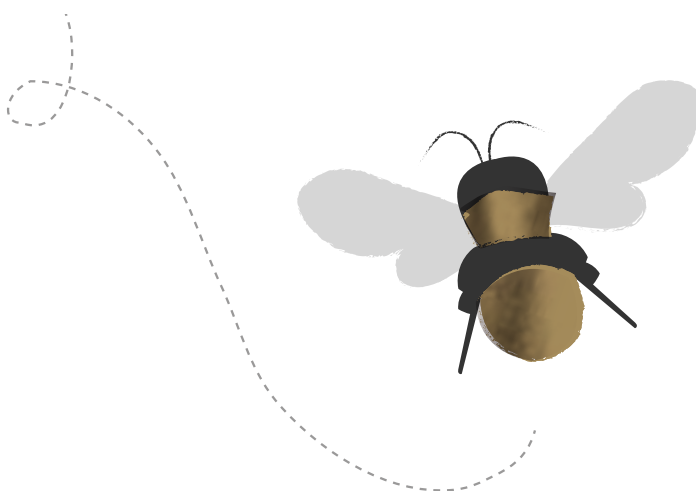
SKBs styrelse består av tio ledamöter (inklusive vd och två personalrepresentanter) och fem suppleanter (inklusive två personalrepresentanter). Samtliga förutom vd och personalrepresentanterna väljs på föreningsstämman. Styrelsen, som hade åtta sammanträden under året, behandlar främst frågor rörande ekonomi och byggande, men även andra föreningsfrågor av vikt.

Såsom varje år utsåg styrelsen den delegation som samråder med hyresutskottet om kommande års bostadshyror. Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkade också i beredningsprocessen inför föreningsstämman, samt deltog på medlemsmöten och i olika referensgrupper.

I augusti företog styrelsen en resa till Kiruna där man bland annat lyssnade på föreläsningar om flytten av staden och besökte LKAB-gruvan. Ett internat senare under hösten ägnades till exempel åt frågor som medlemsmöten, motioner och markanvisningar. Styrelsen fick också en genomgång kring frågor om lag om ekonomisk förening, hyreslagen och SKBs stadgar.

Arbetsutskottet

Styrelsens arbetsutskott består av tre ledamöter. De behandlar ärenden såsom överföring av medlemskap och hyresrätt, uteslutning, lägenhetsbyte samt överklagande av besiktning. Arbetsutskottet höll sex sammanträden under det gångna verksamhetsåret.





På föreningsstämman
2015 samlades SKBs
förtroendevalda.



I kvarteret Tältlägret
invigdes under hösten
2015 ett konstverk av
Marco Cueva, en "faun"
skulpterad i svart diabas.



011639255071508
explorations | energy | 2015

Kvalitet i alla led

När SKB bygger nytt är målet att fastigheten ska hålla i flera hundra år och att framtida generationer som kommer att bo där ska trivas och vara nöjda med sitt boende. För att dessa höga ambitioner ska kunna bli verklighet krävs att alla led inom planering, byggande och förvaltning fungerar mycket väl.

Ledorden är tydliga: SKB ska skapa ”ett tryggt och trivsamt boende i en levande förening”. Förvaltningen spelar därför en central roll inom SKBs verksamhet. Fastighetsskötarna är SKBs ansikte utåt gentemot de boende, med många dagliga möten. Trädgårdsgruppen skapar grönskande kvarter i samarbete med de boende. Skulpturer och andra konstverk från inbjudna konstnärer både inspirerar och utmanar. Till skillnad från många andra bostadsföretag har SKB egen personal som tar hand om skötsel, reparationer och underhåll, i form av fastighetsskötare, rörmokare, snickare och andra specialhantverkare.

Ett nytt bosomeområde

De senaste tio-femton åren har SKB haft en kontinuerlig nyproduktion om cirka 100 lägenhet per år. Antalet ökar och målet är att senast 2019 nå en snittproduktion om 200 lägenheter per år. SKBs förvaltningsorganisation har nu anpassats för att kunna ta hand om allt fler fastigheter och lägenheter. Den tidigare organisationen med två distrikt och sex så kallade bosomeområden skapades 2001. Under 2015 beslutade SKB att införa ett sjunde bosomeområde. Det sjunde området, Bromma/Norrort, är något mindre än de övriga sex och förvaltaren som ansvarar för detta område kommer också att ägna sig åt att beivra otillåtet boende i SKBs bestånd. Läs mer om SKBs bosomeområden i faktarutan på nästa sida.

Förhindra otillåtet boende

SKBs lägenheter ska bebos av SKBs medlemmar som har stått i kö och som har behov av lägenheterna. Personer utan eller med för kort kötid ska inte kunna ”smita före” alla som tålmodigt köar för en SKB-lägenhet. Med det allt hårdare trycket på Stockholms bostadsmarknad, med höga priser och långa köer, blir det allt viktigare att motverka otillåtet boende.

Arbetet med att förhindra otillåtet boende har förts över från SKBs marknadsavdelning till förvaltningsavdelningen, i samband med utökning

av bosomeområdena från sex till sju stycken. De ansvariga arbetar aktivt med registerkontroller, god kännedom om lokala förhållanden hos förvaltare och fastighetsskötare och med tips från boende och kvartersråd.

OTILLÅTET BOENDE INOM SKB

- När fel person bor i lägenheten, till exempel genom olaga andrahandsuthyrning
- Behov av lägenheten saknas då hyresmedlemmen äger bostadsrätt, villa eller exempelvis bor utomlands.

Huskurage inom SKB

Under SKBs kvartersrådsträffar i månadsskiftet januari-februari höll Nina Rung och Peter Svensson en föreläsning om våld och hot i nära relationer. Det blev startskottet för SKBs engagemang i Huskurage. Huskurage är ett förhållningssätt och en metod för att man som boende ska kunna agera om man i sitt trapphus upplever att någon far illa. Tanken är att man, enskilt eller tillsammans med en eller flera grannar, ska kunna hindra att andra grannar far illa av hot eller våld i hemmet.

POLICYN HUSKURAGE

Alla boende inom SKB ska ha rätt att leva utan oro och rädsla för våld. Vi ska kunna förvänta oss att grannar agerar och visar civilkurage vid oro för pågående våld. SKB har därför antagit policyn Huskurage som ska hjälpa grannar att agera för att förhindra våld i nära relationer. Med hjälp av Huskurage vill vi bidra till ökad trygghet inom SKB. Läs mer på webbplatsen huskurage.se.

SKB bäst på service

SKB genomförde 2014 en omfattande hyresmedlemsenkät för att stämma av hur de boende upplever framförallt servicen ute i kvarteren. Resultatet erhöles redan på hösten 2014 och såg till och med något bättre ut än vid förra mätningen, som utfördes 2012. Enkäten

resulterade i att SKB erhöll pris för Bästa Serviceindex 2014. Serviceindex mäter ”ta kunden på allvar”, ”trygghet”, ”rent och snyggt” och ”hjälp när det behövs”. Prisutdelning skedde vid Aktivbo Benchmark Event i februari 2015.

Under 2015 genomfördes även en mindre enkätundersökning, kallad Branschindex Bostäder, bland de boende medlemmarna. Undersökningen sker årligen sedan 2011 inom en rad svenska bostadsföretag. I undersökningen tillfrågas SKBs boende om vad de tycker om föreningens service, samt att de betygsätter kvaliteten på trapphus, utrustning, tvättstugor, underhåll med mera. Sammantaget sätts ett betyg för ”förvaltningskvalitet” och SKB har samtliga år haft det högsta betyget av alla deltagande företag. SKB har därför också varje år sedan starten tilldelats en kundkristall för ”bästa förvaltningskvalitet för företag med fler än 2 000 lägenheter”.

Underhåll

SKBs underhåll består av större projekt, exempelvis stamreoveringar, men också av många mindre underhållsprojekt som bestäms av SKBs organisation tillsammans med SKBs kvartersråd i en budgetdialog. Lägenhetsunderhåll och löpande underhållsåtgärder såsom utbyte av vitvaror, golvläggning och badrumsreoveringar ingår också, samt mindre underhåll i SKBs egna lokaler. Det inre lägenhetsunderhållet som avser målning och tapetsering ansvarar den enskilda hyresmedlemmen själv för. För det ändamålet finns en lägenhetsfond knuten till varje lägenhet.



SKBs fastigheter är väl underhållna. Det framtida underhållsbehovet i föreningens fastigheter är känt och SKB har bra system för planering och uppföljning av såväl det inre lägenhetsunderhållet som underhållet av tak, fasader, installationer mm. Byggekostnadsindex fortsätter att öka, vilket tillsammans med framtida, nödvändiga åtgärder gör att underhållskostnaderna kommer att behöva ökas under den närmaste femårsperioden.

De större åtgärderna som SKB gjort under året redovisas på sidan intill. Utöver dessa har förbättring av tvättstugor samt ny tvätt- och torkutrustning installerats i flera fastigheter. Ommålning av fönster har också utförts i ett flertal fastigheter.

SKBs BOSERVICEOMRÅDEN

DISTRIKT NORR

Vasastaden/Östermalm

Kvarteren Motor-Vingen-Bälgen, Ässjan, Munin, Vale, Glöden och Grundläggaren i Vasastan, Stångkusken och Kampementsbacken på Gärdet samt Brunbäret och Muddus på Norra Djurgården. Förvaltare: Annika Norén.

Kungsholmen/Fredhäll

Kvarteren Segelbåten, Tegelprämen, Bergsfallet, Kartagos Backe, Pärönträdet, Göken, Basaren och Välmågan på Kungsholmen samt Signallyktan, Solsången, Målarpirater och Träslottet i Fredhäll. Hit hör också kvarteret Köksfläkten på Lilla Essingen. Förvaltare: Jani Jonsson.

Västerort

Kvarteren Dyvinge, Järinge och Drevinge i Tensta, Hans och Hjälmvid i Spånga, Dovre i Husby och Skogsalmen-Fjällnejlikan-Kärrliljan (ofta kallat bara Hässelby), Båggången, Ängshavren, Sländtrissan och Gräsklipparen i Hässelby. Hit hör också kvarteret Kronogården som håller på att färdigställas i Ursvik, Sundbyberg. Förvaltare: Juha Harju.

Bromma/Norrort

Kvarteren Markpundet-Lästen, Alligatoren, Lillsjönäs, Agendan, Svetsaren, Tant Gredelin och Tant Brun i Brom-

ma, Johannelund i Solna, Ugglan i Sundbyberg samt kvarteret Muraren i Täby. Förvaltare: Pontus Larborn.

DISTRIKT SÖDER

Södermalm

Kvarteren Bjälken, Rågen-Axet, Kartan-Skalan, Riset, Kroken, Ryssjan, Tjappan, Bondeson Större, Timmermannen och Mjärden. Hit hör också kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad. Förvaltare: Münire Björkman.

Söderort Västra

Kvarteren Taljan-Blocket-Galjonsbilden-Bommen-Mesanen i Gröndal, Filthatten, Städrocken, Kraghandsken och Tältlägret i Fruängen, Sigbardiorden i Bredäng och Fårholmen-Bredholmen i Vårberg. Hit hör också kvarteret Skarpbrunna på Eriksbergsåsen i Botkyrka. Förvaltare: Helena Engberg.

Söderort Östra

Kvarteren Tämnaren-Ekoln-Erken (vanligen kallat gamla Årsta), Tisaren, Marviken och Glottran i Årsta, Norrskenet-Rimfrost-Is skorpan i Björkhagen, Holmögadd-Högbon-Bjuröklubb i Kärrtorp, Idö-Väldö och Blidö i Farsta. Hit hör också kvarteret Gulmåran i Tyresö och kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjöstad. Förvaltare: Lars Radesäter.

EXEMPEL PÅ UNDERHÅLLSPROJEKT 2015



- 1 Fasadenovering i kvarteret Sigbardiorden (Bredäng) påbörjades under året. I arbetet ingår även tilläggsisolering och åtgärder på balkonger. Arbetena pågår hela 2016 och kommer att färdigställas under 2017.
 - 2 Stambyte i kvarteren Bredholmen och Fårholmen (Vårberg) med nya stammar, nya badrum och ny el. Även balkongväggen blir ny. Arbetena påbörjades 2015 och kommer att pågå till 2017. I projektet ingår också delvis ny ventilationslösning och fasadenovering, som ännu inte påbörjats utan kommer senare i projektet.
 - 3 Under året har ett flerårigt ventilationsåtgärdsprojekt i kvarteren i Hässelby färdigställts.
 - 4 Byte av undercentral i kvarteren Dovre (Husby), Idö-Våldö (Farsta) och Stångkusken (Östermalm).
 - 5 Nytt beröringsfritt låssystem för portar i kvarteren Bjälken (Södermalm) och Kraghandsken (Fruängen).
 - 6 Förändrad styrning av trapphusbelysningen och andra belysningsåtgärder både utomhus och inomhus i bland annat i kvarteren Drevinge, Järinge och Dyvinge (Tensta), Bondesonens Större (Södermalm) och Lillsjönäs (Bromma).
 - 7 Gårdsåtgärder och lekplatsupprustningar i flera kvarter, bland annat i Bjälken (Södermalm), Gulmåran (Tyresö), Kappseglingen (Hammarby Sjöstad), kvarteren i Gröndal samt Kampementsbacken och Stångkusken (Östermalm).
 - 8 Ny takbeläggning eller komplettering av befintlig har utförts i kvarteren Grundläggaren (Vasastaden) samt Drevinge och Dyvinge (Tensta).
 - 9 Renovering av hissar har fortsatt i kvarteren i Hässelby samt i kvarteren Städrocken (Fruängen), Bjälken och Tappan (Södermalm) och i kvarteren i Gröndal.
 - 10 Injustering av värmen har skett i kvarteret Låsten (Bromma) och påbörjats i Gulmåran (Tyresö).
 - 11 Installation av referensgivare i SKBs kvarter i Kärrtorp och i kvarteret Solsången (Fredhäll).
 - 12 Byte av värmepump i kvarteret Kraghandsken (Fruängen).
 - 13 På prov har effektvakt installerats på elen till tvättstugan i kvarteret Motorn (Vasastan) i syfte att säkra ner och sänka abonnemangskostnaden.
- = Projekt/delar av projekt som är energi-/miljörelaterade.



3



4



1



2

PÅGÅENDE BYGGPROJEKT 2015

- 1 Kvarteret Gräsklipparen i Hässelby har färdigställt under året. Projektet köptes nyckelfärdigt av Skanska Nya Hem och innehåller 111 lägenheter inrymda i sex punkthus om fyra våningar. Balkong eller uteplats finns till samtliga lägenheter. Totalentreprenör för projektet är Skanska Sverige AB.
- 2 Kvarteret Muddus ligger i "Etapp västra" i Norra Djurgårdsstaden och innehåller 100 lägenheter i två huskroppar med garage under. Arkitekt är Wingårdhs Arkitektkontor AB och byggentreprenör är Einar Mattsson Byggnads AB. Första inflyttning genomfördes i december månad 2015 och kvarteret kommer vara fullt inflyttat under 2016. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 290 mkr.
- 3 Kvarteren Arrendatorn och Kronogården i Ursvik i Sundbyberg ligger strax norr om Rissneleden. De fyra huskropparna innehåller 148 lägenheter med garage under samt fristående carportar. Arkitekt är ETTTELVA Arkitekter AB och totalentreprenör är NCC Construction Sverige AB. Första inflyttning är planerad till april 2016. Projektets produktionskostnad inklusive markköp bedöms bli 405 mkr.
- 4 Under 2015 startade SKB arbeten i kvarteret Basaren på Kungsholmen. Projektet omfattar 44 lägenheter samt bottenvåning med kommersiella lokaler. Ansvarig arkitekt är Gert Wingårdh och första inflyttning planeras ske senhösten 2017. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 204 mkr.

Byggnadsverksamhet

SKB strävar efter att möta den stora efterfrågan på nya kooperativa hyresrätter, samtidigt som kvaliteten i byggandet alltid måste leva upp till föreningens höga ambitioner. Finansiering, markanvisningar och andra faktorer påverkar förstås också byggtakten. SKBs långsiktiga mål är att minst 200 lägenheter ska tillkomma varje år.

Kötiden för en lägenhet inom SKBs bestånd är fortsatt lång. I tabellen nedan visas olika kötider per område, samt vilket kvarter som krävde längst kötid under 2015. På SKBs webbplats redovisas fler detaljer kring kötider för de olika kvarteren och fastigheterna.

KÖTIDER TILL SKBs FASTIGHETER 2015

Område	Medelkötid	Kvarter som krävde längst kötid
Vasastan	35	Motorn-Vingen
Kungsholmen/ Lilla Essingen	33	Mälarpirater
Ladugårdsgärdet/ Norra Djurgården	36	Stångkusken
Södermalm/ Hammarby sjöstad	35	Mjärden
Bromma (inkl Annedal)	32	Sländtrissan
Hässelby/Tensta/ Husby/Spånga	22	Hässelby
Årsta/Gröndal	34	Gröndal
Björkhagen/Kärtrorp	32	Björkhagen
Fruängen	30	Tältlägret
Farsta/Tyresö	30	Idö-Väldö
Bredäng/Vårberg/ Eriksberg	27	Vårberg
Solna/Sundbyberg/ Täby	29	Johannelund
Genomsnittlig kötid	31	

Stambyten och renoveringar

Utöver nybyggnationerna genomför SKB också flera större byggnadsprojekt inom det befintliga fastighetsbeståndet. Under året har stambytet och renoveringen av kvarteren Bredholmen och Fårholmen i Vårberg påbörjats. Fokus ligger här på att byta stammar, bygga om badrum, tilläggsisolera och förbättra fasader och fönster samt förnya elanläggningar. Sehed har upphandlats att som totalentreprenör utföra entreprenad-arbetena. Projektet omfattar 164 lägenheter och beräknas pågå i cirka ett och ett halvt år.

Pågående detaljplanarbeten

I anslutning till SKBs kvarter Lillsjönäs i Abrahamsberg, Bromma, planerar föreningen att bygga

cirka 46 lägenheter på den befintliga parkeringen vid Hemslojdsvägen. Kvarteret är ritat av Nyréns Arkitektkontor AB. Detaljplanen har vunnit laga kraft och byggstart planeras till första kvartalet 2017.

I stadsdelen Nockeby utmed Drottningholmsvägen har SKB en markanvisning omfattande cirka 100 lägenheter. Arkitekter är Brunberg & Forshed Arkitektkontor AB. Planarbetet pågår och byggstart planeras till 2017.

I Kista Äng norr om företagsområdet har SKB samt sju andra byggherrar erhållit markanvisningar. SKBs markanvisning omfattar 170 lägenheter. Totalt omfattar området cirka 1 300 lägenheter och planeras innehålla hyresrätter, bostadsrätter, lokaler, förskolor och skola. Planarbete pågår och byggstart beräknas kunna ske 2017.

I kvarteret Persikan på Södermalm ska SLs bussdepå rivas och ge plats till drygt 1 000 lägenheter med tillhörande garage. SKBs del av projektet har ett mycket bra läge och omfattar cirka 160 lägenheter. Detaljplanarbetet pågår, men mycket återstår innan det är dags för byggstart. Projektering görs med Brunberg & Forshed Arkitektkontor AB som handläggande arkitektkontor. Byggstart kan eventuellt bli möjlig 2018.

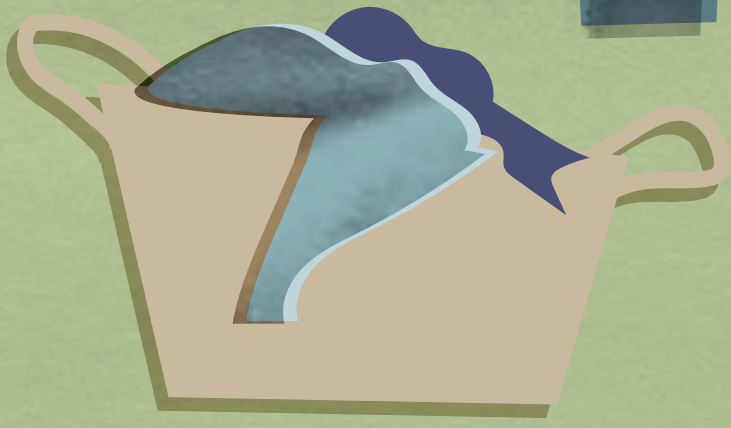
I den första etappen av Årstafältets utbyggnad genomför Stockholms stad ett detaljplanearbete med bland annat SKB som byggherre. SKB har erhållit en markanvisning i område Valla 2 och planerar här för 106 lägenheter med garage under mark. Planerad byggstart är 2018. Projektet har ritats av två arkitekter, Bergkrantz Arkitekter AB och Utopia Arkitekter AB.

I Rudboda på Lidingö har SKB tillsammans med ÅWL Arkitekter AB vunnit en markanvisningstävling omfattande cirka 150 lägenheter i tre huskroppar. Planarbetet startade 2015 och byggstart planeras till 2018.

I kvarteret Herbariet i Midsommarkransen i närheten av Midsommarkransens gymnasium har SKB tilldelats en markanvisning tillsammans med två andra byggherrar. SKBs del omfattar cirka 125 lägenheter med möjlig byggstart 2019.

Planerade byggstartar 2016

Vid Porslinsfabriken i Gustavsbergs hamn, Värmdö kommun, har SKB erhållit en markanvisning med gällande detaljplan, kvarteret Modellören. Projektet omfattar cirka 100 lägenheter med tillhörande garage. Byggstart planeras till fjärde kvartalet 2016.



Höga betyg hos SKB

SKB har valt att i stor utsträckning ha egen personal i stället för att anlita underleverantörer. Det är en medveten strategi. Det stora kunnandet och engagemanget hos medarbetarna bidrar till att SKB år efter år får höga betyg av de boende. När personalen betygsätter sin arbetsplats är resultaten också mycket goda.

SKBs organisation är uppbyggd i enlighet med de mål som föreningen har beslutat om. Att vara anställd inom en kooperativ bostadsförening innebär många kontakter med boende och köande medlemmar. SKBs medarbetare deltar ofta i föreningens informationsträffar och andra aktiviteter. I större utsträckning än hos många privata bostadsföretag har SKB valt att ha egen personal, vid årets slut fanns hela 39 yrkeskategorier/befattningar inom SKB.

Organisation

Den verkställande organisationen har under 2015 bestått av sex enheter/avdelningar.

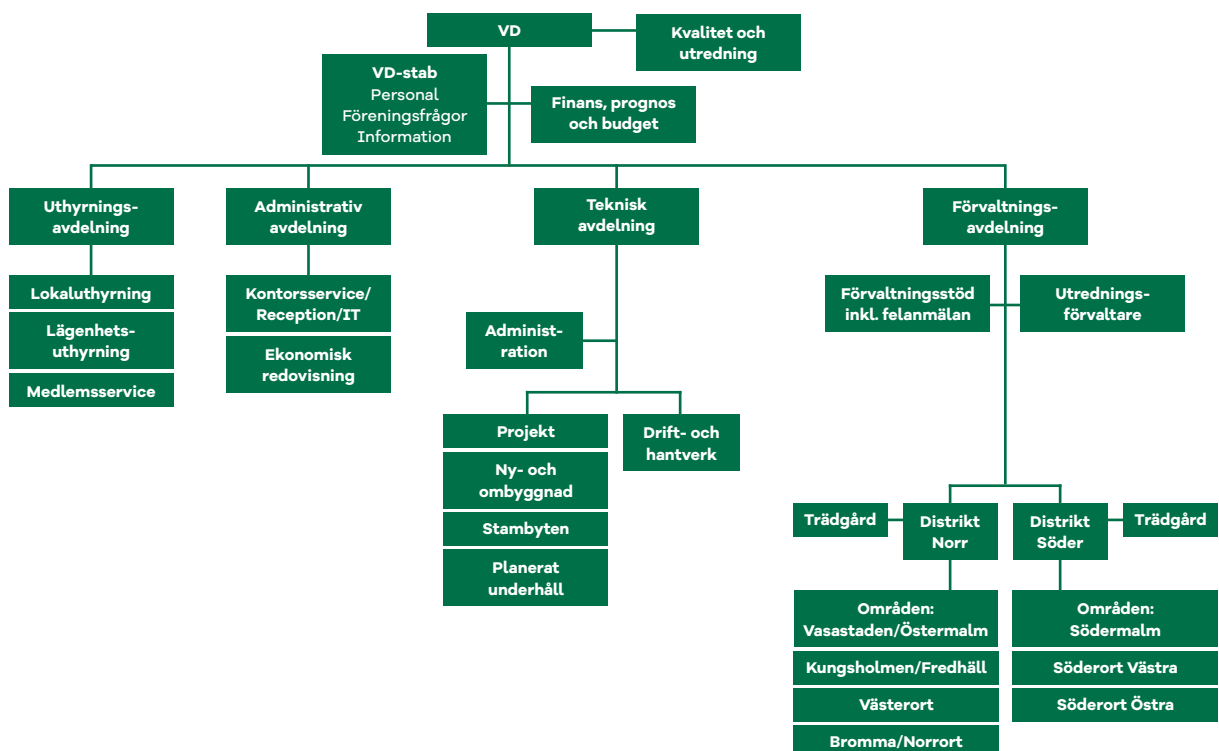
Uthyrningsavdelningen svarar dels för medlems-service, det vill säga frågor rörande medlemskap och bosparande, dels för uthyrning och kontraktsskrivning.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för den löpande skötseln av SKBs fastigheter. Till avdelningen hör även felanmälan samt arbetet med otillåtet boende, försäkringsskador och störningsärenden.

Tekniska avdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten samt miljöfrågor. Även driftpersonal och hantverkare/repairörer tillhör avdelningen.

Administrativa avdelningen svarar för stödfunktionerna redovisning, reskontra och IT.

ORGANISATION 2015



Internservice och växel/reception tillhör också avdelningen.

Finans- och budgetenheten ansvarar för finans och budget samt ekonomiska strategifrågor.

Personalenheten ansvarar för personalfrågor samt löner.

Direkt placerad under vd återfinns en kvalitets- och utredningschef, som handhar övergripande utredningar, remissvar, m m samt handläggning av kvalitetsfrågor inom SKB.

Under året beslutades även att från årsskiftet 2015/16 inrätta en kommunikationsavdelning, som ska ansvara för SKBs externa och interna kommunikation.

Medarbetare

Inom SKB fanns vid årets slut 133 anställda, varav 41 kvinnor och 92 män. Medelåldern är strax under 50 år. Personalomsättningen uppgick under 2015 till 8,4 procent, jämfört med 4,7 procent året innan. Den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är 11,5 år (drygt 11 år för de kollektivanställda och knappt 10 år för tjänstemännen).

Ett flertal medarbetare har under senare år uppnått pensionsåldern och även inom de närmaste åren kommer medarbetare att avgå med pension. Beredskapen att behålla kompetens bedöms dock vara god, eftersom SKB har arbetat med dessa frågor under flera år.

En medarbetarenkät genomfördes bland medarbetarna under hösten 2015. Enkäten, som besvaras elektroniskt, innehåller ett relativt stort antal frågor, varav majoriteten rör trivsel, arbetsklimat, arbetsbelastning, ledarskap och chefer.

Svarsfrekvensen var hög – 91 procent – och resultatet mycket positivt; medarbetarna trivs och man upplever också arbetsmiljön och arbetsklimatet som väldigt bra.

Enkätens resultat genererade ett Nöjd medarbetarindex (NMI) på 74. Det är ett mycket bra resultat, och är en förbättring med fyra ”index-steg” jämfört med 2013 då medarbetarenkäten genomfördes senast. En arbetsgrupp, bestående av företrädare för medarbetarna samt ledningsgruppen, kommer under 2016 att göra en uppföljning av de områden som hade ett lägre resultat/betyg än enkäten totalt.

Kompetensutveckling

SKB bedömer att varje anställd har en i grunden god kompetens för sin arbetsuppgift. För att säkra medarbetarnas behov av vidareutbildning diskuteras arbetssituationen vid det årliga medarbetarsamtalet. Detta samtal ligger sedan till grund för utbildningsplaneringen, tillsammans med avdelningarnas och enheternas verksamhetsplaner.

Kontakterna med de boende sköts i första hand av fastighetsskötarna och förvaltarna i de sju bo-

serviceområdena. Nyanställda fastighetsskötare utbildas därför i bland annat SKB-kunskap, samt informations- och presentationsteknik. Tolv nyanställda medarbetare ingår i den utbildning som startade under 2015 och som avslutas våren 2016.

Därutöver deltog ett flertal medarbetare under 2015 i yrkesspecifika kurser och vidareutbildningar.

Samtliga chefer genomgick under hösten en chefs-specifik utbildning i arbetsmiljö. Dessutom har chefer på skilda nivåer genomgått olika former av ledarutbildning.

Arbetsmiljö och friskvård

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

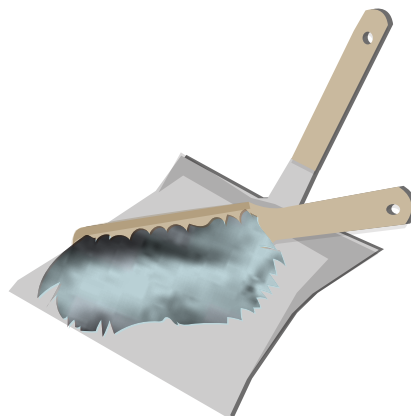
Sedan ett antal år tillbaka är hälso- och friskvårdsarbetet integrerat i den löpande verksamheten inom SKB. Inom företagshälsovårdens ram erbjuder SKB sina medarbetare kontinuerliga hälsokontroller, rehabilitering samt hjälp vid arbetsrelaterade skador och sjukdomar. SKB subventionerar även friskvård genom den så kallade friskvårdspengen. Under 2015 använde sig 75 medarbetare av SKBs friskvårdspeng.

Samtliga anställda erbjöds under 2015 även att delta i friskvårdsprojektet ”SKB-pulsen 2.0”, där avsikten var att medarbetarna under knappt tre månader skulle förbättra sin kondition, och därmed också sin hälsa. Projektet drevs i samarbete med Korpen Stockholm.

Under året deltog medarbetarna även i olika motionslopp och i den cirkelträning som arrangeras inom SKB sedan ett antal år tillbaka. Därutöver har möjlighet funnits att lära sig salsa under ledning av två av SKBs medarbetare.

Sommaranställda

Att kunna ge ungdomar en första och bra kontakt med arbetslivet är viktigt. SKB har därför under året haft drygt sextio sommaranställda ungdomar. De arbetar huvudsakligen med enklare fastighetsskötsel utomhus, såsom gräsklippning, bevattning och målning.





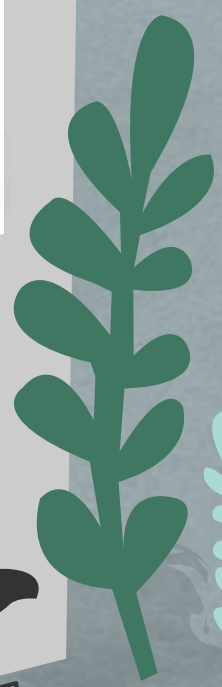
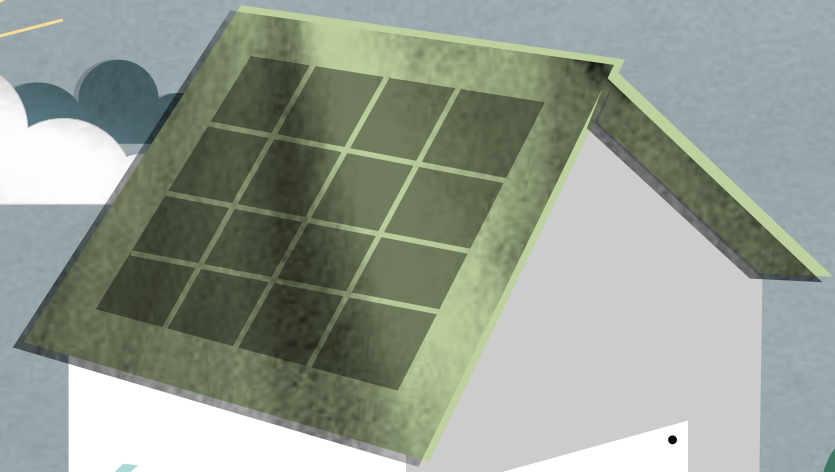
Lars-Olof Nilsson, trädgårdstekniker och fastighetsskötare
Fredrik Carlsson.



Sven-Erik Berg,
rörmokare.



Camilla Ahlqvist,
trädgårdstekniker.



Ansvar tillsammans

Att tänka långsiktigt och ta gemensamt ansvar för att förbättra tillvaron är en del av den kooperativa idén. Som ett led i detta har SKB under 2015 tagit fram en ny hållbarhetsplan för hela verksamheten. Där definieras hur föreningen arbetar inom ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

För SKB handlar hållbarhet om att ta ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar utöver vad lagen kräver. SKB har tidigare främst profilerat sig inom miljö- och energiområdet och har under många år arbetat utifrån en miljöplan. Under 2015 tog SKB nästa viktiga steg inom detta område, en hållbarhetsplan för hela verksamheten. Detta för att ta ett helhetsgrepp om frågorna, och på ett tydligare sätt kommunicera föreningens ansvarstagande.

Hållbarhetsplanen har integrerats med SKBs långsiktiga mål och strategier, för att hållbarhetsarbetet steg för steg ska bli en naturlig del inom hela verksamheten.

Föreningen är samtidigt ödmjuk inför att frågorna är omfattande, och att det är ett ansvarsfullt uppdrag att ta sig an dessa. Därför ser SKB hållbarhetsarbetet som en ständigt pågående process där arbete, mål och strategier regelbundet följs upp, utvärderas och förbättras.

SKBs hållbarhetsplan definierar tre områden där föreningen vill och ska ta ansvar: ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

EKONOMISKT ANSVARSTAGANDE

Denna form av ansvarstagande har varit SKBs ryggrad sedan föreningen startades 1916. I dag innebär det att se till att finansiella nyckeltal, såsom soliditet, avkastning på kapital, räntetäckningsgrad samt vakansgrader på lokaler och lägenheter hålls på en accepterad nivå. SKB ska vara ekonomiskt stabilt för att kunna fortsätta nyproducera och underhålla fastigheterna, samt ha en effektiv verksamhet för att kunna hålla relevanta hyror. Det överskott som genereras återinvesteras i verksamheten.

Under 2015 tilldelades SKB det långsiktiga kreditbetyget AA- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. Det kortsiktiga kreditbetyget är satt till A-1+. Standard & Poor's positiva bedömning av SKBs kreditvärdighet visar på företagets starka kapacitet att möta sina finansiella

förpliktelser, såväl på lång som på kort sikt. SKBs arbete med detta område redovisas i kapitel 1 samt i förvaltningsberättelsen.

MILJÖMÄSSIGT ANSVARSTAGANDE

Föreningens miljömässiga ansvarstagande kan sammanfattas med att SKB bygger och förvaltar så att både medlemmar och miljö är nöjda. SKB bedriver sin verksamhet med stort fokus på miljö- och klimatfrågor. Dels för att hyresmedlemmarna ska trivas, samt uppleva boendet som tryggt, miljövänligt och med hög servicenivå, dels för att ta ett samhällligt ansvar inom miljö och klimat.

I SKBs miljöarbete är dessa områden prioriterade:

- Hållbar energianvändning och hållbar användning av vatten.
- Sund inomhusmiljö.
- Miljöeffektiv avfallshantering.
- Kemikalier i förvaltning och byggande.
- Miljöeffektiva transporter.

SKB har under 2015 haft definierade mål inom miljöområdet och arbetat strukturerat med dessa. I tabellen på nästa sida beskrivs såväl målnivåer som utfall för 2015.

Minskad energianvändning

Att minska energianvändningen är ett prioriterat område för SKB. Dels leder det till en hållbar utveckling, dels sparar både hyresmedlemmar och föreningen pengar på lång sikt. För att minska energianvändningen för uppvärmning har SKB under 2015 bland annat bytt ut ventilationsaggregat, termostatventiler, värmepumpar och undercentraler. Detta har resulterat i att målet om högst 142 kWh/kvm BOA har uppnåtts. Tvätt- och torkmaskiner har bytts ut till energisnåla modeller, belysningsarmaturer har bytts och närvarostyrd belysning i källargångar och garage har installerats i ett antal fastigheter. Dessa åtgärder har lett till minskad energianvändning för el inom SKBs bestånd.

För att klara målet med högst 55 A-temp i nyproducerade bostäder har SKB tagit fram styrdokument för energieffektiv projektering och implementerat ett nytt arbetssätt.

SKB har satt upp ett mål om 100 procent miljömärkt fjärrvärme. Under 2015 gjordes en utredning där det visade sig att miljömärkt fjärrvärme inte finns att tillgå i Stockholm. Endast klimatkompenserad fjärrvärme går att erhållas mot en högre kostnad. SKB har ännu inte tagit beslut om detta alternativ. Föreningen har också sedan flertalet år ett mål att all el som föreningen använder ska vara producerad av vatten-, vind-, sol- eller vågkraft, vilket är uppfyllt sedan årsskiftet 2013/2014.

När det gäller CO₂-utsläpp från SKBs egna bilar, så har en mätning gjorts under 2015 samt ett mål satts upp för 2019. Målet innebär att CO₂-utsläppen då ska ha minskat med 25 procent jämfört med 2015 års nivå.

Skåneinitiativet

Som ett annat led i arbetet med att minska energianvändningen anslöt sig SKB år 2011 till projektet Skåneinitiativet, startat av Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). Detta initiativ innebär att de företag som ansluter sig ska minska sin energianvändning med 20 procent från 2007 till 2016. I dagsläget är 107 bostadsföretag med i projektet. Efter den senaste mätningen meddelade SABO att SKBs energianvändning har minskat kraftigt och att om effektiviseringstakten håller i sig kommer SKB klara målsättningen att sänka energiförbrukningen med 20 procent. Bland annat har

husen i de nya kvarteren Tåtlägret, Tant Gredelin och Tant Brun projekterats för en förbrukning om maximalt 55 kWh/kvm, vilket har varit SKBs mål för energiproduktion sedan det första lågenergiprojektet genomfördes i kvarteret Muraren i Täby år 2011.

Miljöcertifiering av byggnader

Att ta stor miljöhänsyn när SKB bygger nytt är ett annat prioriterat område. Under 2015 tog SKB beslut om att använda sig av Miljöbyggnad för att miljöklassa nybyggnationer och har därmed tagit ytterligare ett steg mot miljömessigt hållbara bostäder. Miljöbyggnad är ett system för klassning och certifiering av byggnader som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Fokus är energihushållning, hälsosam inomhusmiljö och sunda materialval. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget Brons, Silver eller Guld.

I augusti blev kvarteret Tåtlägret i Fruängen SKBs första kvarter att certifieras enligt Miljöbyggnad. Kvarteret Tåtlägret har uppnått betyget Brons. För att få detta ska byggnaden minst uppfylla grundkrav enligt aktuella bestämmelser eller dagens praxis, samt andra miljökriterier. En byggnad med Brons har överlag god prestanda. Även SKBs nya fastigheter i Annedalskvarteren Tant Gredelin och Tant Brun har miljöcertifierats och även de fick betyget Brons.

SKB har också valt att miljöklassa befintliga fastigheter. Dessa klassificeras enligt en egen standard som baseras på Miljöbyggnad men som är enklare och billigare att genomföra. Målet är att 25 procent av SKBs lägenheter ska vara miljöklassade senast år 2019.

MILJÖMÅL OCH UTFALL 2015

Miljö, byggnad och förvaltning	Mål 2015-2019	Mål 2015	Resultat 2015
Energianvändning för uppvärmning i hela SKBs bestånd	Högst 135 kWh/kvm BOA	Högst 142 kWh/kvm BOA	142 kWh/kvm BOA
Energianvändning för el i hela SKBs bestånd	Högst 22 kWh/kvm	Högst 23 kWh/kvm	21 kWh/kvm
Total energianvändning i nyproducerade bostäder	Högst 55 A-temp	Högst 55 A-temp	Högst 55 A-temp
Producera passivhus	Klart att producera ett passivhus	Påbörja analys	Analys gjord
Miljöhänsyn fjärrvärme	100 % miljömärkt fjärrvärme	Utreda möjligheten att köpa miljömärkt fjärrvärme	Utredning klar. Finns ej att tillgå i Stockholm.
Börja mäta CO ₂ -utsläpp från SKBs bilar		Påbörjas	Genomfört
Förnyelse och utveckling			
Färdigställda, driftsatta och utvärderade utvecklingsprojekt	10, varav 2 miljöprojekt	3 varav 1 miljöprojekt	Kvarteret Muddus
SKB använder ett kvalitetsledningssystem för styrning och uppföljning i verksamheten	JA	Klart med alla processbeskrivningar	Slutförs under våren 2016
SKBs lägenheter är miljöklassade enligt vald modell	25 %	Beslut om miljöklassningsmodell, samt tre fastigheter miljöklassade	Beslut fattat, tre fastigheter miljöklassade.



Tältlägret i Fruängen samt Tant Brun och Tant Gredelin i Annedal har under 2015 blivit certifierade enligt Miljöbyggnad.



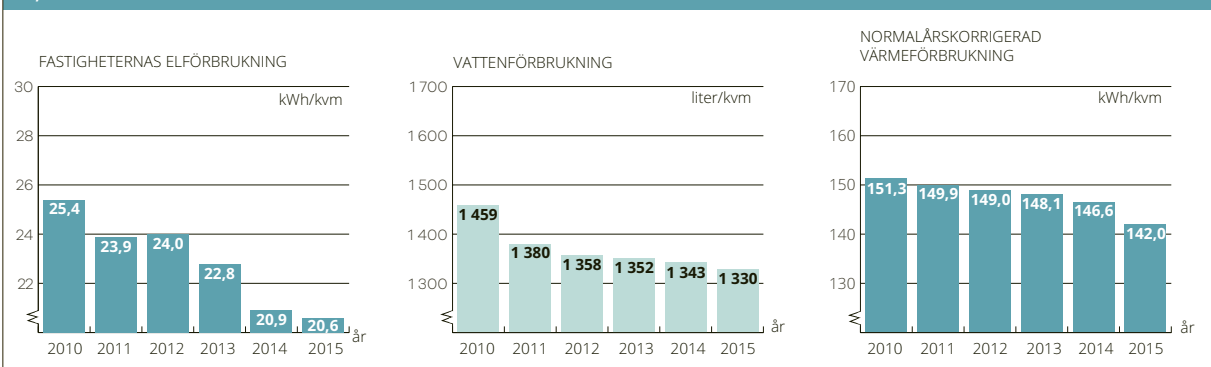
KVARTERET MUDDUS I NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Husarviken i norr, över hamnområdet, till Loudden i söder. Här, i ett av Stockholms bästa lägen, planeras för 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. Målet är en klimatanpassad och fossilbränslefri stadsdel år 2030.

Under 2015 färdigställde SKB den första huskroppen av föreningens bostadsfastighet i kvarteret Muddus, som totalt omfattar 100 lägenheter med hög miljöprofil. Solceller för elproduktion, värmeåtervinning av avloppsvatten, omhändertagande av dagvatten på ett miljövänligt sätt, tak med lågväxande perenner som ska fånga upp och filtrera regnvatten och avfallskvarnar är några exempel. Miljökraven har varit frivilliga, men för SKB har det varit självklart att gå på miljölinjen. Ibland har SKB till och med gått lite längre än kraven, och till exempel satsat på lägre energiförbrukning per kvm än standard samt värmeåtervinning som både minskar risken för kalldrag och samtidigt ger en mer energismart uppvärmning av husen.

SKB har minskat sin vatten- och värmeförbrukning under sex år i rad. Elförbrukningen har under samma period sjunkit väsentligt, framför allt de senaste två åren.

EL, VATTEN OCH VÄRME



SOCIALT ANSVARSTAGANDE

SKBs sociala ansvarstagande kan sammanfattas med att SKB bryr sig om medlemmarna, medarbetarna och samhället där föreningen verkar. Föreningen driver verksamheten på ett sätt som bidrar till en hållbar samhällsutveckling. SKB har tre fokusområden för sitt sociala ansvarstagande: medarbetare, medlemmar samt leverantörer.

FOKUSOMRÅDE MEDARBETARE

Verksamheten behöver engagerade och kompetenta medarbetare. Medarbetarna ska trivas med sitt arbete, sina arbetskamrater och chefer samt vara serviceinriktade. SKB ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. För att nå denna målsättning arbetar SKB aktivt med frågor som rör jämställdhet och mångfald samt arbetsmiljö och hälsa. SKB arbetar också målmedvetet för ständig förbättring av kompetens och arbetsförhållanden, genom att varje avdelning har en utbildningsansvarig som ser till att medarbetarna har den kompetens som arbetet kräver.

Resultatet för SKBs medarbetarundersökning kom i början av december. Nöjd medarbetarindex (NMI) har ökat från 70 (2013) till 74. Målet för 2015 har därmed uppnåtts. Betygen har höjts i åtta av tio områden. En analys av resultatet och eventuella insatser som behövs för att medarbetarna ska bli än mer nöjda kommer att göras under våren 2016, dels för SKB som helhet, dels på respektive avdelning. En redovisning kommer också att tas fram för hur SKB ska fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare.

NMI

	Mål 2015-2019	Mål 2015	Resultat 2015
Nöjd medarbetarindex (NMI)	75	73	74

Jämställdhet och mångfald

Grunden för SKBs arbete med jämställdhet och mångfald är alla människors lika värde. SKB strävar efter att betraktas som en jämställd arbetsplats av föreningens medlemmar och medarbetare. Utgångspunkten i arbetet är synen att jämställdhet och mångfald leder till bättre nyttjande av medarbetarnas resurser och ger bättre arbetsresultat. SKB arbetar utifrån en treårig jämställdhetsplan som tas fram tillsammans med fackliga representanter.

SKB känner också ett ansvar att ge ungdomar möjlighet till en första kontakt med arbetslivet. Därför erbjuder SKB årligen ett stort antal ungdomar från 16 år och uppåt sommarjobb inom framför allt fastighetsskötsel, samt praktikplatser för studerande inom bygg- och fastighetsutbildningar. Under 2015 sommarjobbade ett drygt 60-tal ungdomar på SKB.

Arbetsmiljö och hälsa

SKB strävar efter en arbetsmiljö där ingen medarbetare ska komma till skada fysiskt, psykiskt eller socialt och där arbetet är stimulerande. Strävan är också att alla medarbetare ska trivas och fungera väl i sitt arbete. SKB följer gällande lagstiftning och myndigheternas krav samt därutöver fastställda policies, handlingsplaner och riktlinjer.

SKB bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete och arbetar utefter en arbetsmiljöplan som stäms av i sin helhet två gånger per år. Målsättningen är att varje medarbetare ska ta ett personligt ansvar för hälsa och arbetsmiljö i det dagliga arbetet. Detta betyder att varje medarbetare ska engageras i arbetsmiljöarbete, inte bara vad gäller att följa instruktioner och rutiner, utan också vara uppmärksam på och genast rapportera eventuella risker och hot mot en god arbetsmiljö.

Under 2015 har samtliga medarbetare på huvudkontoret, inklusive verkstaden, utbildats i brandskydd och en utrymnings- och släckningsövning har genomförts i samarbete med ett konsultföretag.

FOKUSOMRÅDE MEDLEMMAR

Att vilja ta ansvar för en bättre boendesituation i Sveriges huvudstad har varit en självklarhet sedan SKB bildades 1916. SKBs hyresmedlemmar ska trivas och uppleva boendet som tryggt, miljövänligt och med hög servicenivå.

Demokrati och medlemsinflytande är viktiga principer inom SKB. Den kooperativa hyresrätten ger stora möjligheter att skapa delaktighet och att få insyn i medlemmarnas behov och önskemål vad gäller både deras boende och SKBs verksamhet i stort. Medlemmarna deltar i verksamheten på möten i kvartersråd med mera. Av medlemmarna utsedda fullmäktigeledamöter deltar också på föreningsstämman med mera. SKB arbetar kontinuerligt med att utveckla medlemsdemokratin.

En annan viktig princip är likabehandling av medlemmar. Inom SKB ska alla medlemmar (boende eller köande) behandlas lika oavsett ålder, kön, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck.

Förutom att bygga och förvalta bostäder, som är SKBs huvudansvar, så stödjer SKB bland annat Stockholms Stadsmission, för att människor som saknar boende ska få en möjlighet till tak över huvudet, även om det är för en kortare period.

Huskurage

Huskurage är ett initiativ som syftar till att förhindra våld i nära relationer genom att ge grannar verktyg att agera. Verktöget i form av en policy anger vad boende kan göra om de misstänker att en granne blir utsatt för våld hemma. Initiativtagarna till Huskurage, Nina Rung och Peter Svensson, medverkade på en informationsträff för kvartersråden i början av 2015. Intresset



var stort för initiativet och alla deltagare från både norra och södra distriktet var överens om att Huskuregelpolicyn bör införlivas i SKBs fastigheter. SKB antog policyn som ett sätt för föreningen att ta ett kollektivt civilkurageansvar.

Under hösten informerade SKB medlemmarna om policyn genom en artikel i tidningen Vi i SKB och i början av 2016 kommer ett brev att delas ut till hushållen, samt anslag sätts upp i trapphusen. Initiativtagarna har även föreläst om policyn för fastighetsskötarna och övrig SKB-personal.

FOKUSOMRÅDE LEVERANTÖRER

SKBs leverantörer ska bedriva sin verksamhet på ett

professionellt sätt som uppfyller alla krav som ställs av tillämplig lagstiftning, gällande branschbestämmelser och avtal samt som håller hög miljöstandard. SKBs underleverantörer ska även agera enligt SKBs inköspolicy och de krav som ställs däri.

För SKB är det en självklarhet att inte använda produkter som tillverkats av barnarbetare. SKB anser vidare att de som arbetar hos de olika leverantörerna ska ha rimliga avtal och villkor. SKB ställer därför krav vid till exempel anbudsförfarande inför nyproduktion och ombyggnadsprojekt på att anbudsgivarna har tecknat kollektivavtal som säkerställer avtalsmässig lön och ett aktivt arbetsmiljöarbete. Detta regleras också i SKBs entreprenadavtal.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001-1735) lämnar följande redogörelse för verksamheten 2015.

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Stockholms Kooperativa bostadsförening, SKB, har funnits sedan 1916 och är en kooperativ hyresrättsförening vars verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna. Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner. Föreningen äger och förvaltar 7 765 lägenheter i färdigställda fastigheter per den 31 december 2015. Dessutom har inflyttning skett i 24 lägenheter i pågående projekt under slutet av året. 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 avgiftning. Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

Medlemsutveckling

Antalet medlemmar uppgick till 85 922 (84 544) vid årets slut. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 717 (2 146) och 1 339 (1 349) utträden registrerades i föreningen, vilket innebär en ökning med sammanlagt 1 378 (797) personer. Vid utgången av 2015 hade SKB 78 258 (77 007) köande medlemmar.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 593 218 kvadratmeter uthyrbars yta, varav 545 804 kvadratmeter bostäder och 47 414 kvadratmeter lokaler.

Kvadratmetytan för lokaler har sjunkit, vilket beror på att rivning påbörjats av kvarteret Basaren där föreningen tidigare hade 2 325 kvm lokaler. Denna fastighet ska ersättas med ett nytt hus med både bostäder och lokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad, totalt 7 364 lägenheter i färdigställda fastigheter samt 24 lägenheter i det pågående projektet i Norra Djurgårdsstaden. I Botkyrka har SKB en fastighet med 153 lägenheter, i Tyresö en fastighet med 59 lägenheter, i Solna har föreningen 70 lägenheter och i Täby 69 lägenheter. I Sundbyberg

har SKB en fastighet med 50 lägenheter, och i denna kommun pågår också byggnation av ytterligare 148 lägenheter i området Ursvik.

Uthyrningsverksamheten

Under 2015 har uthyrning skett av samtliga 111 lägenheter i de nyproducerade kvarteren Gräsklipparen-Kantskäraren i Hässelby. Dock sker inflyttning i några av dessa lägenheter först i början av 2016. I kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden påbörjades inflyttning i de första färdigställda 24 lägenheterna i december. Samtliga lägenheter som är under produktion i den fastigheten är uthyrda 2015, men inflyttning sker under våren 2016. Under året var det 984 lägenheter som bytte hyresmedlem vilket är en omflyttning på 13 (13) procent.

Den 31 december 2015 var 116 (155) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tillfälle var 47 (60) lägenheter outhyrda och 31 lägenheter var outhyrda på korttidskontrakt för att kunna användas för evakueringar vid pågående stambytesprojekt. 59 (57) lägenheter var uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboendestäder.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 440 (1 438). Av dessa var 59 (57) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 932 (1 931), varav 177 (215) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

De kommersiella lokalerna utgör 29 674 (31 038) kvadratmeter och ger cirka 34 (36) mkr i intäkt. Den genomsnittliga hyran är 1 152 (1 161) kronor per kvadratmeter och år. Vid årsskiftet var 5 (6) kontorslokaler outhyrda varav 2 är outhyrda från och med april 2016. Uthyrningsgraden låg på 96 (97) procent.

Förvaltning

Skötseln av SKBs kvarter utförs huvudsakligen av egen personal på plats i kvarteren. I slutet av året var det 64 (58) fastighetsskötare som arbetade med den dagliga skötseln av fastigheterna och områdena. Ökningen beror på dels på fler fastigheter men även på vakanser 2014.

Antalet bosomeområden har utökats från sex till sju stycken med anledning av att antalet fastigheter hela tiden ökar. Det är norr om Slussen som en omfördelning har skett, från tre områden till fyra.

På AktivBos årliga prisutdelning Benchmark Event i februari vann SKB pris för högsta Serviceindex 2014 i storleksklassen 3 000–8 999 lägenheter. Under 2015 deltog SKB även i en rikstäckande mindre hyresgästenkät, kallad Branschindex Bostäder. SKB fick första pris i sin storleksklass för femte året i rad.

Förvaltningsavdelningen har tagit över arbetet med att stävja otillåtet boende i föreningens fastigheter från uthyrningsavdelningen. Arbetet innebär att säkerställa att SKBs lägenheter bebos av föreningens medlemmar som har stått i kö och som har behov av lägenheterna.

Fullmäktige och föreningsstämmor

Under 2015 har SKBs fullmäktige bestått av 71 (69) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 46 (45) ledamöter för de köande medlemmarna (enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter).

2015 års ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj. Föreningsstämman behandlade bland annat 77 motioner från medlemmar. Årsavgiften beslöt man vara oförändrad: 250 kronor för huvudmedlemskap och 125 kronor för så kallat ungdomsmedlemskap (gäller till och med kalenderåret då medlemmen fyller 18 år).

Med anledning av att styrelsen påkallade ett förslag till stadgeändring under hösten hölls tre extra föreningsstämmor. Vid den första, som hölls 28 oktober, beslutades att återremittera styrelsens förslag. Det reviderade förslaget till stadgeändring som styrelsen lade inför stämman den 28 november bifölls, liksom även på den tredje extrastämman den 15 december.

Personal

Inom SKB fanns vid årets slut 133 (129) anställda, varav 41 (40) kvinnor och 92 (89) män. Personalomsättningen uppgick under 2015 till 8,4 procent, jämfört med 4,7 procent året innan. Ökningen 2015 beror till stor del på fler pensionsavgångar än året innan. Medelåldern är strax under 50 (49) år, och den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är drygt 11 (11) år. Under 2015 genomfördes en medarbetarenkät där SKB fick ett NMI på 74, att jämföra med 2013 då resultatet blev 70.

Ny- och ombyggnadsverksamhet

SKB har under den senaste tioårsperioden haft som mål att producera i snitt 100 nya lägenheter per år. Sedan 2014 har målet höjts och innebär att föreningen senast år 2019 ska producera i snitt 200 nya lägenheter per år. Målet kan bli svårt att nå snabbt, då bostadsplanering tar lång tid och mark är svårt att få tag på i stockholmsregionen. Under 2015 har 111 lägenheter färdigställts och blivit inflyttade i kvarteren

Gräsklipparen-Kantskäraren. Samtidigt pågick byggnation av 100 lägenheter i kvarteret Muddus och i december kunde de två första trapphusen tas i bruk. Fastigheten blir helt färdigställd och inflyttad under första halvåret 2016. Även produktion av 148 lägenheter i Ursvik har påbörjats och där sker inflyttning under 2016 fram till början av 2017. I december påbörjades rivningen av SKBs fastighet i kvarteret Basaren efter många års projektering och omritningar. Själva byggnationen påbörjas våren 2016 och 44 lägenheter väntas bli klara till hösten/vintern 2017.

Under året har ett nytt stambytesprojekt startats upp i kvarteren Bredholmen och Fårholmen i Vårberg, där nu avloppsstammar ska bytas samt fasadarbeten och byte av värmesystem ske.

Miljö

Sedan 2010 arbetar SKB med femåriga miljömål, ett-åriga delmål och miljöaktivitetsplaner för att säkerställa kontinuiteten i miljöarbetet. Föreningen är också ansluten till SABOs Skåneinitiativ vars målsättning är att minska energianvändningen i bostadssektorn med 20 procent från basåret 2007 till år 2016. Enligt senaste avstämningen beräknas SKB klara målet.

SKB arbetar kontinuerligt med att sänka energianvändningen. Ett exempel är att SKB i samband med stamreoveringar eller fasadreoveringar oftast genomför en tilläggsisolering och/eller fönsterreovering för att höja energieffektiviteten. SKB bedriver även ett strukturerat arbete med åtgärder gällande ventilation, värmepumpar, belysning och vattenbesparande åtgärder i badrum och tvättstugor, för att spara energi och vatten. Vid nyproduktion projekteras husen för en energiförbrukning om maximalt 55 kWh/kvm A-temp (husets totala uppvärmda golvaarea) för värme, varmvatten och fastighetsel. Detta har varit SKBs energimål för nyproduktion sedan det första lågenergiprojektet genomfördes i kvarteret Muraren i Täby år 2011.

Ekonomi

SKBs ekonomi är fortsatt god. Resultatet för 2015 uppgick till 66,1 (75,8) mkr vilket är en minskning jämfört med föregående år. Nettoomsättningen var 682,7 (657,6) mkr och balansomslutningen per 2015-12-31 uppgick till 5 728,5 (5 405,5) mkr. Driftnettot var 318,7 (322,6) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 6,5 (7,2) procent mot bokfört värde. Motsvarande siffra mot marknadsvärde var 2,0 (2,2) procent. SKB hade ett resultat före finansiella poster på 140,0 (156,5) mkr och en avkastning på totalt kapital på 2,5 (3,0) procent. De finansiella kostnaderna uppgick till 74,3 (81,2) mkr och avskrivningarna uppgick till 132,7 (126,5) mkr varav fastighetsavskrivningarnas var 127,8 (121,9) mkr. Den synliga soliditeten har ökat jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 43 (42) procent.

Intäkter

Hysesintäkterna 2015 hamnade på 659,2 (634,5) mkr, vilket är 24,7 högre än föregående år. Det är dels de nytillkomna fastigheterna som bidragit till ökningen, dels den generella hyreshöjningen om 1,7 procent från 1 januari, men även hyreshöjande åtgärder som exempelvis stambyten eller balkongkompletteringar. Lokalhyrorna har dock sjunkit mellan åren med cirka 2 mkr vilket framförallt beror på rivningen av kontorsfastigheten i kvarteret Basaren. Övriga intäkter uppgick till 23,5 (23,1) mkr, som till största delen består av årsavgifter om 17,7 (17,4) mkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick totalt till 258,6 (236,9) mkr varav de största posterna utgörs av taxebundna kostnader 104,6 (104,5) mkr, fastighetsskötsel 58,4 (56,9) mkr och reparationer samt övrig drift på 32,5 (33,5) mkr respektive 32,9 (13,8) mkr. Precis som år 2014 har ett snöfattigt och varmt år inneburit lägre driftkostnader än normalt. Den enskilt största posten ingår i taxebundna kostnader och utgörs av värmekostnader. Den uppgick 2015 till 63,2 (65,0) mkr. Både 2015 och året innan var cirka 15 procent varmare än ett statistiskt normalår. Fortsatt arbete med tilläggsisolering och effektivare värmesystem gör att kostnadsposten sjunker trots nytillkomna fastigheter och mer kvadratmeteryta att värma. Under 2015 togs kostnader för tidigare projekteringar i kvarteret Basaren som inte avser det hus som nu ska byggas, vilket utgör en stor del av skillnaden mellan åren inom posten övrig drift.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består dels av planerat underhåll av mindre karaktär, till exempel ommålning eller mindre underhållsåtgärder, dels det lägenhetsunderhåll som medlemmarna själva styr över. Det utgörs också utav lokalunderhåll och löpande underhåll samt kostnader för egen personal som jobbar med underhållet. Det planerade underhållet som direktkostnadsfördes var 22,9 (16,8) mkr. Skillnaderna kan vara stora mellan åren då det som direktkostnadsförs endast är en del av det totala underhållet. Resterande underhåll aktiveras och bokförs mot fastigheten som en värdehöjning på komponentnivå. Lägenhetsunderhållet var 14,3 (12,6) mkr och underhåll av löpande karaktär summerade till 16,9 (19,2).

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kostnaden för tomträttsavgälderna uppgick under 2015 till 35,2 (33,8) mkr. Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal förklarar kostnadsökningen jämfört med föregående år. Fastighetsavgiften/-skatten blev 13,3 (13,4) mkr. Fastighetsavgiften per lägenhet ökade mellan åren med 26 kronor/lägenhet och år till 1 243 kr

år 2015. Trots att avgiften höjdes och SKB fick fler fastigheter så sjönk kostnadsposten totalt något, vilket förklaras av att fastighetsskatten på lokalerna i kvarteret Basaren utgick då den nu klassificeras som en projektfastighet kopplad till bostäder.

Fastighetsavskrivningar

Under 2014 infördes komponentredovisning där byggnader indelas i olika komponenter med olika avskrivningstider. Denna förändring har inneburit att avskrivningsprocenten har ökat jämfört med tidigare då fastighetsavskrivningarna i genomsnitt uppgick till 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Under 2015 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,3 (2,3) procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningar till 127,8 (121,9) mkr under 2015. Ökningen beror huvudsakligen på att nya fastigheter har färdigställts, samt att enskilda komponentbyten har genomförts i befintliga fastigheter.

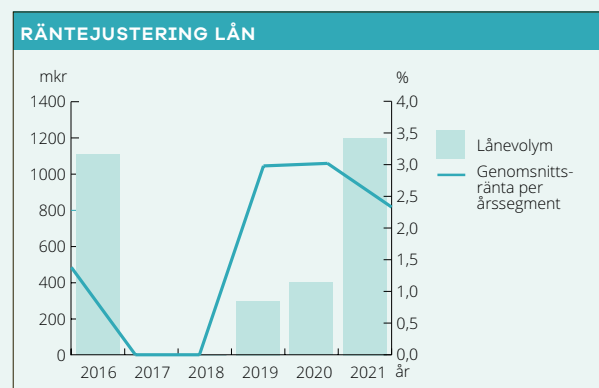
Central administration

Central administration omfattar all administration som inte direkt går att koppla mot fastigheterna som till exempel ekonomifunktion, IT, medlemsservice, personalavdelningen, kommunikation och vd-stab. Kostnaderna uppgick totalt till 50,9 (44,2) mkr. Ökningen beror på ökat behov av uppgraderingar inom IT-området för att säkra driftsäkerhet och för en ökad standardisering. Under året har även SKBs webbplats byggts om på en modernare plattform och en ny grafisk profil har tagits fram.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter – huvudsakligen bestående av ränteintäkter från utställda anslutningslån, utdelningar samt påminnelseavgifter – uppgick till 0,4 (0,6) mkr.

Räntekostnader har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning. Under 2015 uppgick dessa till 73,6 (80,6) mkr, vilket är 7,0 mkr lägre än föregående år. SKBs genomsnittsränta har successivt sjunkit under året vilket förklarar varför räntekostnaderna på SKBs fastighetskrediter sammantaget har sjunkit trots en ökad lånevolym om 120 mkr under året. SKB har



vidhållit en relativt stor andel marknadsupplåning i skuldportföljen, vilket också förklarar kostnadsminskningen. Inga räntor för medlemsinlåningen utgick under 2015 vilket var detsamma som för 2014.

Övriga finansiella kostnader uppgick till 0,6 (0,6) mkr. Merparten bestod av olika typer av finansiella arvoden samt ratingkostnader.

SKBs finansiella kostnader uppgick till 10,9 (12,3) procent av nettoomsättningen, medan de finansiella intäkterna uppgick till 0,1 (0,1) procent. Den justerade räntetäckningsgraden har förbättrats under året och uppgick till 3,7 (3,5) ggr.

Investeringar

Under 2015 uppgick de totala investeringarna till 475,3 (432,1) mkr, varav fastigheter stod för 472,7 (428,7) mkr och arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 2,6 (3,4) mkr.

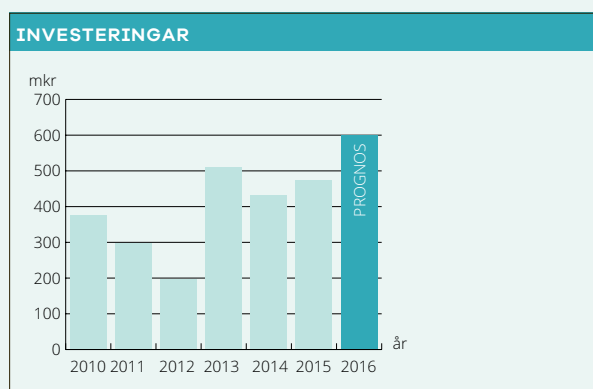
Större investeringar har gjorts i följande nyproduktions-/ombyggnadsprojekt:

- Arrendatorn/Kronogården (Ursvik) – 149,1 mkr
- Muddus (Norra Djurgårdsstaden) – 180,6 mkr
- Gräsklipparen/Kantskäraren (Hässelby) – 74,4 mkr
- Stambytesprojekt – 17,3 mkr
- Övriga underhållsinvesteringar – 43,4 mkr

Under året har de sista inflyttningarna genomförts i det nyproducerade kvarteret Gräsklipparen i Hässelby och inflyttningar har påbörjats i kvarteret Muddus (beräknas vara slutförda under första halvåret 2016). Ytterligare några nyproduktionsprojekt pågår, däribland kvarteren Arrendatorn-Kronogården i Ursvik samt rivningen av kvarteret Basaren på Kungsholmen som ska konverteras från en kommersiell fastighet till en bostadsfastighet.

I det äldre fastighetsbeståndet har stamrenoveringsprojektet i kvarteret Kampementsbacken avslutats och ett nytt stambytesprojekt har startats i Vårberg (kvarteren Fårholmen och Bredholmen).

Den stora investeringsvolymen under senare år har finansierats genom överskott i den löpande verksamheten, tillkommande insatskapital samt extern upplåning.

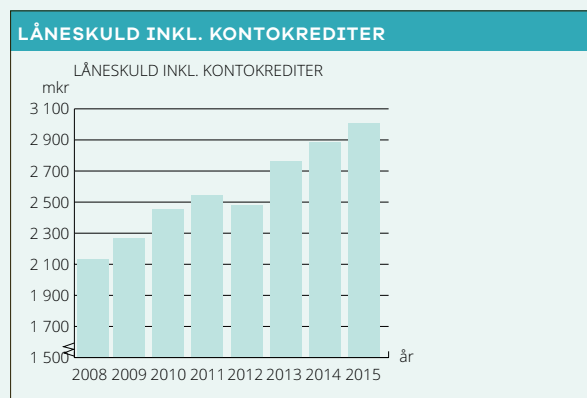


Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2015/2016 till 3 008,3 mkr, en ökning med 119,9 mkr under året. Antalet banklån uppgick till åtta stycken fördelade på tre kreditgivare. Utöver dessa kan sju utestående emissioner av företagscertifikat (totalt 675 mkr) och nio utestående emissioner av obligationer (totalt 1 550 mkr) tilläggas. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar har minskat med 100 mkr jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,9 miljarder vid året slut. Dessa marknadsvärderades till -151,5 (-189,1) mkr per 31 december 2015.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga på mellan två och fem år. För skuldportföljen var återbetalningstiden vid årets slut 30 (34) månader. Beträffande räntestuderingar finanspolicy att maximalt 40 procent av låneskulden får räntestuderas det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntestuderas inom 12 månader 37 (31) procent eller 1 108 mkr. Samma andel av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden minskat till 43 (44) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar räntekostnaderna +/-10,9 mkr (avser räntestuderingar som sker 2016). Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 2,00 (2,31) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 2,14 (2,50) procent.

74 (73) procent av SKBs skuldportfölj utgjordes vid årets slut av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer, där motparten utgörs av fonder, försäkringsbolag, stiftelser med flera. Upplåning via företagscertifikat och obligationer är två relativt nya upplåningsformer för SKB, som påbörjades under 2012 och 2013. Dessa nya former av upplåning ligger i linje med SKBs finansiella strategi att finansiering ska ske från olika källor.



Resterande del av finansieringen utgörs av lån som förmedlats av banker.

Under våren 2015 har kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's haft en genomgång av SKB för att bedöma kreditvärdigheten. SKB erhöll ett oförändrat kreditbetyg, nämligen:

AA- med stabil utsikt (lång sikt)

A-1+ och K-1 (kort sikt)

Kreditbetyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position vilket också bidragit till en mer effektiv upplåning under året.

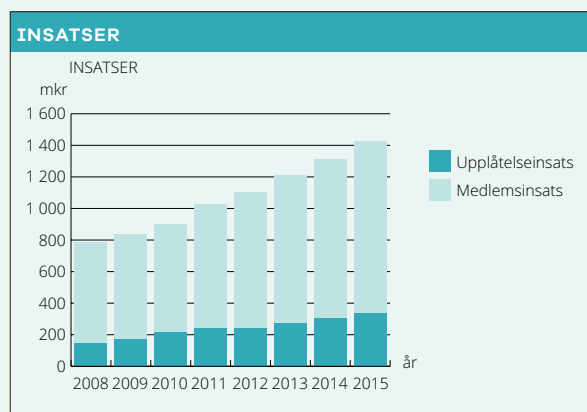
För att säkerställa att finansiering alltid finns tillgänglig har kreditlöften om 1 250 (1 500) mkr tecknats. Dessa ska täcka SKBs kortfristiga refinansieringsbehov, det vill säga obligations- och banklån som ska slutbetalas inom tolv månader samt utestående emissionsvolym vad gäller företagscertifikat. Utöver detta har konto-/checkräkningskrediter tecknats om 300 (400) mkr för att täcka nyupplåningsbehovet för investeringar i nyproduktion, ombyggnationer etc.

Säkerheter

Skuldportföljen har till 41 (60) procent säkerheter i form av pantbrev (direkt eller indirekt via kreditlöften för företagscertifikatsprogrammet). Inga nya pantbrev har tagits ut under 2015. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årsskiftet 2015/2016 obelånade pantbrev om drygt 552 (380) mkr. 7 (7) procent, eller 196 (196) mkr, har lånats mot kommunal borgen. Stockholms stads borgensåtagande löper fram till år 2037, men avvecklas successivt. Borgensåtagandet avser SKBs fastighetsbestånd inom Stockholms stad. Resterande del, omkring 52 (33) procent, bestod av icke säkerställda obligationer.

Insatskapitalet

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 1 427,7 (1 314,1) mkr, en ökning med 113,6 (105,4) mkr. Antalet medlemmar har ökat netto med 1 378 (797) personer under 2015. Omläggningen av insatssystemet under 2011 har inneburit att de årliga inbetalningarna av medlemsinsatser är på en stabil nivå, som uppgick till 76,8 (76,3) mkr under året. Upplåtelseinsatserna ökade med 36,7 (29,1) mkr där huvuddelen härrör från nyinflyttningar i kvarteren Gräsklipparen och Muddus. En mindre del avser upplåtelseinsatser som genererats genom omflyttningar i det befintliga beståndet. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 540 (540) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts från år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt 10 procent av produktionskostnaden. Det totala insatskapitalet fördelar sig mellan boende och köande med 460,2 (422,4) mkr respektive 967,5 (891,7) mkr. 11,9 (12,3) mkr av de



köandes insatser avser utträdde medlemmars insatser som är utbetalda i förskott i form av utträdeslån.

Likviditet och placeringar

SKBs kassaflöde under 2015 var -21,3 (-6,5) mkr där likvida medel uppgick till cirka 32 (53,1) mkr vid årets slut. Inga placeringar fanns vid årets slut. Enligt SKBs finanspolicy ska eventuell överskottslikviditet, efter beaktande av framtida rörelsebehov och reserv för oförutsedda händelser, huvudsakligen användas till amortering av SKBs lån.

UTBLICK 2016

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,25 procent.
- Den totala investeringsvolymen uppskattas till cirka 600 mkr (med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Det externa finansieringsbehovet uppskattas till cirka 225–275 mkr.
- Nya 1-åriga kreditfaciliteter har förhandlats fram, omfattande totalt 300 mkr.
- En ökad upplåningsvolym men lägre räntenivåer innebär sammantaget att totala räntekostnader förväntas ligga ungefär i nivå med utfallet för 2015.
- Budgeterat resultat för 2016 överstiger 2015 års utfall med knappt 11 mkr.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

SKBs välmående och utveckling påverkas i hög grad av omvärldsfaktorer, som exempelvis den allmänna ekonomiska tillväxten i Sverige och Stockholm, ränteläget samt åtkomst till mark för ökat bostadsbyggande, men också av företagets eget agerande i olika situationer. För ett fastighetsförvaltande företag som SKB, med ambitionen om långsiktiga fastighetsinnehav, krävs god planering och tydliga långsiktiga strategiska beslut då det, inte alltid, är lätt att påverka resultatutfall på kort sikt. Det krävs också en viss flexibilitet för att kunna hantera en omvärld i förändring.

De möjligheter och risker som uppkommer i samband med SKBs verksamhet – fastighetsförvaltning – kan delas in fyra olika huvudområden:

1. STRATEGISKT (Möjligheter och risker som är hänförliga till företagets strategiska inriktning)

- Bostadsmarknaden i Stockholm och närliggande kommuner bedöms som stark på grund av hög inflyttning och ett allmänt underskott på bostäder.
- SKB har ett välskött och bra beläget bestånd som har byggts upp under lång tid. Ett stort inslag av bostäder i fastighetsportföljen minskar det konjunkturella svängningarna och skapar stabila hyresintäkter med begränsade vakanser.

2. OPERATIVT (Möjligheter och risker som uppstår i den dagliga verksamheten)

- Det finns alltid en risk att kostnader ökar i snabbare takt än de årliga hyreshöjningarna. SKB har dock under årens lopp kunnat uppvisa en stabil resultatutveckling.
- SKBs underhållsrelaterade kostnader/investeringar kommer på sikt att öka men fastighetsbeståndet är relativt jämt producerat över tid vilket också innebär att framtida underhållsåtaganden kan hanteras löpande och i en jämn takt.
- SKB är ekonomiskt starkt vilket möjliggör produktion av nya bostäder till rimlig skuldsättning. En försvårande omständighet är dock den relativt långa produktionstiden samt stigande produktionskostnader.
- SKBs påverkan på miljön omfattar flera områden som exempelvis energianvändning, inomhusmiljö, avfallshantering, kemikalier och transporter. Det pågår ett löpande arbete med att minimera miljöbelastningen och riskerna, både av hållbarhetsskäl samt av ekonomiska motiv.

Operativa risker förekommer på flera områden, exempelvis vad gäller IT-säkerhet, kompetens (förmåga att rekrytera och bibehålla rätt personal) och varumärke/anseende.

För att hantera flera av dessa riskmoment pågår ett förebyggande arbete, bland annat genom att i möjligaste mån använda sig av bra byggvaror vid nybyggnation/ombyggnation utifrån kemikalieinnehåll, innemiljöaspekter etc. I flera fall tecknas även försäkringar för att skydda egendomsvärden (fastigheter och bilar) samt anställda. För SKBs hyresgäster ingår även en hemförsäkring.

3. FINANSIELLT (Ränterisk, finansieringsrisk etc)

Syftet med SKBs finansverksamhet är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten med ett medvetet och begränsande finansiellt risktagande. Detta fullgörs genom en aktiv finansförvaltning i enlighet med en framtagen finanspolicy. Riktlinjen är att balansera en låg räntekostnad med de finansiella riskerna.

- SKB har sedan 2012 en rating av Standard & Poor's (och har sedan dess ratingbetyget AA-). *Det höga betyget visar på SKBs finansiella styrka och låga affärsrisk, vilket gör företaget till en attraktiv låntagare på marknaden.
- SKB har som en del av sin finansiering – ett insatsystem – som möjliggör en stark finansieringsbas.
- Enligt SKBs finanspolicy ska följande finansiella risker hanteras:
 - *Re-/finansieringsrisk (risken att inte kunna ta upp lån till rimliga kostnader i rätt tid)*
Hanteras genom nyttjandet av flera kreditgivare/banker vid upphandlingar, diversifierad upplåning (traditionella banklån, företagscertifikat, obligationer), upptagande av kreditlöften samt spridning av förfall.
 - *Ränterisk (risken att resultatet i företaget förändras negativt på grund av förändringar av marknadsräntan)*
Hanteras genom användandet av derivat/ränteswappar för att ”binda” räntan (spridning av förfall).
 - *Kreditrisk/motpartsrisk (risken att motparten i en finansiell transaktion inte klarar sina åtaganden)*
Hanteras genom att SKB jobbar med etablerade och högt rankade motparter. Motpartsrisken begränsas även genom att placeringar sällan görs, då överskottslikviditet istället används för amorteringar.
 - *Valutarisk (risken för att negativa värdoförändringar sker på grund av värdoförändring av SEK)*
Hanteras genom att ingen exponering tillåts mot annan valuta än SEK.
 - *Likviditets-/kassaflödesrisk (risken att SKB inte klarar att fullgöra sina finansiella åtaganden)*
Hanteras genom en likviditetsreserv samt upptagna checkräkningskrediter och kreditlöften.

4. OMVÄRLDEN (Möjligheter och risker som ligger utanför SKBs direkta kontroll)

- Politiska beslut, myndighetskrav etc är exempel på sådant som kan påverka SKBs kostnader (skatter och avgifter eller administrativa bördor) och/eller möjligheten att verka på olika sätt.

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 räntestyras respektive år och en oförändrad lånevolym. En förändring av räntan med +/- en procentenhet skulle utan räntesäkring påverka årsresultatet med cirka +/-30 mkr. Taxebundna kostnaders påverkan har utgått från oförändrad förbrukning (fastighetsdelen har en stor prisvariation jämfört med uppvärmning och vatten och en förändring på 10 procentenheter medför en kostnadsökning/-sänkning på cirka 2,0 mkr förutsatt att ingen säkring har skett). Resultatpåverkan ska endast betraktas som en indikation då kompensande åtgärder ej inkluderas.

KÄNSLIGHETSANALYS, MKR

mkr	2016	2017	2018
Hysesnivå bostäder, 1 %	6,1	12,2	18,3
Driftkostnader, 1 %	2,6	5,2	7,8
Taxebundna kostnader (el, uppvärmning, vatten), 1 %	0,9	1,9	2,8
Räntekostnader, en procentenhet	10,9	22,2	33,4

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2015	2014
Hysesintäkter	1	659 162	634 510
Övriga rörelseintäkter	2	23 540	23 135
Nettoomsättning		682 702	657 645
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-258 644	-236 917
Underhållskostnader	4	-56 846	-51 020
Tomträttsavgälder	5	-35 189	-33 760
Fastighetsavgift/-skatt		-13 325	-13 369
Summa fastighetskostnader		-364 004	-335 066
Driftnetto		318 698	322 579
Fastighetsavskrivningar	6	-127 778	-121 898
Bruttoresultat		190 921	200 681
Central administration och medlemsservice	7	-50 878	-44 220
Rörelseresultat		140 043	156 460
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	380	551
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-74 293	-81 177
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		66 130	75 835
Skatt	11	-	-
ÅRETS RESULTAT		66 130	75 835

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	5 032 601	4 753 527
Pågående ny- och ombyggnader	13	563 236	497 397
Inventarier, arbetsmaskiner och fordon	14	57 304	61 427
		5 653 141	5 312 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	15	130	130
Långfristiga fordringar	16	737	1 186
		868	1 317
Summa anläggningstillgångar		5 654 008	5 313 668
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		6 211	230
Övriga fordringar	17	16 166	17 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	20 362	21 203
		42 739	38 707
Kassa och bank		31 790	53 114
Summa omsättningstillgångar		74 529	91 822
SUMMA TILLGÅNGAR		5 728 537	5 405 490

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	19		
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		1 427 677	1 314 117
Reservfond		69 649	65 858
		1 497 327	1 379 974
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		887 391	815 348
Årets resultat		66 130	75 835
		953 521	891 183
Summa eget kapital		2 450 848	2 271 157
Medlemmars medel		71 835	73 998
LÅNGFRISTIGA SKULDER	20		
Skulder till kreditinstitut		285 067	548 231
Obligationslån		1 550 000	950 000
Summa långfristiga skulder		1 835 067	1 498 231
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		62 483	51 996
Skulder till kreditinstitut	21	1 173 230	1 390 189
Övriga skulder	22	24 020	14 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	111 053	105 483
Summa kortfristiga skulder		1 370 787	1 562 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 728 537	5 405 490
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	24	2 037 499	2 209 584
Ansvarsförbindelser	25	1 109	1 035

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP, TKR	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	140 043	156 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	132 695	126 525
Vinst vid försäljning av inventarier	-118	-80
Förlust vid utrangering av inventarier	1 091	0
	273 711	282 905
Erhållen ränta	380	551
Erlagd ränta	-74 293	-81 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	199 797	202 279
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Förändring av rörelsefordringar	-4 032	1 520
Förändring av rörelseskulder	25 641	-6 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 407	197 792
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-472 690	-428 711
Investeringar i maskiner och inventarier	-2 610	-3 432
Försäljning av anläggningstillgångar	843	168
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-474 456	-431 975
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga fordringar	449	-111
Ökning av räntebärande skulder	119 878	124 699
Ökning av insatskapital	113 560	105 380
Minskning av medlemmars inlåning	-2 163	-2 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	231 725	227 668
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Likvida medel vid årets början	53 114	59 629
Likvida medel vid årets slut	31 790	53 114

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

FÖRSTAGÅNGSTILLÄMPNING AV BFNAR 2012:1 (K3)

Sedan 2104 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). I flerårsöversikten har även 2013 års siffror räknats om enligt gällande redovisningsprinciper.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Fastigheterna har indelats i komponenter med väsentligt skilda avskrivningstider och underhållsåtgärder bokförs som tillägg till fastighetskomponent om åtgärden höjer värdet av komponenten väsentligt jämfört med innan åtgärden vidtogs.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

Styrelsens bedömning är att redovisade belopp i årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och utgående balanser och att det inte föreligger någon väsentlig risk i dessa. Se även risk och möjligheter i förvaltningsberättelsen.

INTÄKTSREDOVISNING

Hysesintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt. I föreningens övriga intäkter ingår bland annat årsavgifter och dessa redovisas som intäkt den period de inbetalas vilket till största delen sker i mars månad.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

Eventuell utdelning redovisas som intäkt när föreningens rätt till betalning är säkerställt.

FINANSIELLA INSTRUMENT

SKB tillämpar säkringsredovisning, enligt K3-regelverket (kapitel 11):

- där den nominella nettovolymen säkringsinstrument inte ska överstiga aktuell lånevolym som löper med rörlig ränta vid en vald mätpunkt i tiden.
- där räntebindningstiden i ränteswappens korta ben inte får avvika mer än 3 månader från lånets räntebindningstid.
- där kopplingen avseende säkringsinstrumentet och den säkrade posten alltid ska dokumenteras.

REDOVISNING AV LEASINGAVTAL

Föreningen redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA EFTER AVSLUTAD ANSTÄLLNING

I föreningen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvär-

de minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Färdigställda ny-, till- och ombyggnationer samt förbättringar överstigande 500 tkr aktiveras. Även förbättringsåtgärder överstigande 200 tkr aktiveras om åtgärden omfattar mer än 50 procent av komponenten. Pågående nyanläggningar värderas till nedlagda kostnader.

Interna byggherrekostnader, såsom tekniska avdelningens personalkostnader, aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggnadstiden kostnadsförs i sin helhet.

Maskiner och inventarier med ett anskaffningsvärde över ett halvt prisbasbelopp aktiveras.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter	
Grund / Stomme / Yttervägg / Takstolar & råspont / Granit & betongsockel / Tegelfasad / Stomkomplettering / Ventilationskanalsystem	100 år
Putsad fasad/ Balkonger / Entréportar / Tamburdörrar / Köksinredning / Fönster / Värmeledningssystem / Sanitet (VS) / Badrum	50 år
Yttertak – Plåt / Papp / Pannor	40 år
Markanläggningar / Ventilationsaggregat / Garageport / Hiss / Ledningssystem - El / Tele / TV / Övrigt	30 år
Undercentral / Pumpar	25 år
Styr- och övervakningssystem / Passer- och Låssystem	20 år
Mark	-
Inventarier	
Fiberinstallation (bredband)	30 år
Arbetsmaskiner, fordon samt kontorsinventarier	5 år
IT-utrustning	3 år

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

Det fanns på balansdagen inga fordringar eller skulder i utländsk valuta.

FORDRINGAR, SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga och långfristiga fordringar till det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

NOTER (TKR)

NOT 1 HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING	2015	2014
Bostäder	605 466	581 208
Lokaler m m	35 259	36 030
Bilplatser	24 127	21 808
	664 851	639 046

Outhyrt		
Bostäder	-921	-1 018
Lokaler m m	-3 111	-1 850
Bilplatser	-1 658	-1 668
	-5 689	-4 537

Summa hyresintäkter	659 162	634 510
----------------------------	----------------	----------------

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER	2015	2014
Ersättningar	659	868
Årsavgifter	17 698	17 374
Försäkringsersättningar	160	609
Övrigt	5 023	4 284
	23 540	23 135

Summa nettoomsättning	682 702	657 645
------------------------------	----------------	----------------

NOT 3 DRIFTKOSTNADER	2015	2014
Fastighetskötsel	-58 412	-56 891
Reparationer	-32 517	-33 451
Taxebundna kostnader		
-vatten	-11 227	-11 114
-fastighetsel	-20 317	-18 896
-uppvärmning	-63 237	-65 037
-sophantering	-9 840	-9 472
Lokal administration	-26 062	-24 249
Riskkostnader och övriga kostnader	-32 899	-13 797
Avskrivning inventarier	-4 132	-4 011
	-258 644	-236 917

NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER	2015	2014
Planerat underhåll	-22 896	-16 758
Lägenhetsunderhåll medlemmar	-14 313	-12 605
Lägenhetsunderhåll icke medlemmar	-67	-37
Lokalunderhåll	-2 707	-2 422
Löpande underhåll	-16 863	-19 198
	-56 846	-51 020

NOT 5 TOMTRÄTTSAVGÄLDER	2015	2014
2015 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:		
2016	3 010	
2017	3 020	
2018	4 550	
2019	3 672	
2020	4 104	
2021 och senare	16 833	
	35 189	

NOT 6 AVSKRIVNINGAR	2015	2014
<i>Enligt plan per tillgång</i>		
Byggnader	-127 352	-121 473
Markanläggningar	-426	-426
Inventarier	-4 917	-4 627
	-132 695	-126 525

<i>Enligt plan per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-131 910	-125 910
Centraladministration	-784	-616
	-132 695	-126 525

NOT 7 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSERVICE	2015	2014
Personalkostnader	-20 433	-20 170
Övriga kostnader	-29 661	-23 434
Avskrivning inventarier Central administration	-784	-616
	-50 878	-44 220

I summa Övriga kostnader ovan ingår arvode till revisorer enligt följande:

Revision EY (Ernst & Young)	568	419
Konsultation (EY)	0	59
Förtroendevalda revisorer	51	52
	619	530

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	2015	2014
<i>Medelantalet anställda</i>	131	128
varav tjänstemän		
-kvinnor	28	27
-män	21	20
	49	47
varav kollektivanställda		
-kvinnor	12	13
-män	70	68
	82	81

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 995	1 996
Övriga anställda	56 791	53 944
	58 786	55 940

Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för verkställande direktör	380	492
Pensionskostnader för övriga anställda	5 001	4 680
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	19 247	17 678
	24 628	22 850

VD har en årslön om 1 370 tkr. Dessutom tillkommer förmånsbil. Pensionen beräknas enligt ITP-planen. VD är tillsvidareanställd. Uppsägningstiden är 6 månader från båda parter. Vid uppsägning av VD från föreningens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månadslöner efter uppsägningstidens utgång.

NOTER FORTS

FORTS. NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	2015	2014
--	------	------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen*	43%	46%
Andel män i styrelsen*	57%	54%
Andel kvinnor i ledningsgruppen	50%	50%
Andel män i ledningsgruppen	50%	50%

*)Styrelsen avser ledamöter och suppleanter

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2015	2014
--	------	------

Ränteintäkter	234	411
Övriga finansiella intäkter	146	140
	380	551

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2015	2014
---	------	------

Räntekostnader fastighetslån	-73 644	-80 604
Övriga finansiella kostnader	-648	-573
	-74 293	-81 177

NOT 11 SKATT	2015	2014
--------------	------	------

Årets skatt	-	-
	0	0

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag vilket innebär att endast intäkter som ej härrör till fastighetsverksamheten skall beskattas.

Ingen inkomstskatt betalades 2015 eller 2014.

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2015 uppgick till 683,8 (683,8) mkr.

NOT 12 FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER	2015	2014
---------------------------------	------	------

Ingående anskaffningsvärden	5 921 222	5 205 771
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	355 447	689 499
Nyttillkomna komponenter enligt K3	51 404	25 952
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 328 073	5 921 222

Ingående avskrivningar	-1 167 694	-1 045 796
Årets avskrivningar	-127 778	-121 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 295 472	-1 167 694

Utgående redovisat värde 5 032 601 4 753 527

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	5 032 601	4 753 527
Verkligt värde befintligt bestånd	16 193 081	12 960 722
Värde byggrätt	41 000	68 000

FORTS. NOT 12 FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER	2015	2014
--	------	------

Beräkning av verkligt värde

Värderingen omfattar samtliga av de 141 färdigställda fastigheterna samt oexploaterad/egenägd mark (två fastigheter med byggrätter i Ursvik). Värdetidpunkt är 2015-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom så kallad Samordnad värdering. Med hjälp av det webbaserade analys- och värderingsverktyget Datscha har SKB ansvar för att korrekt fastighetsspecifik information tas fram och läggs in i systemet. Detta gäller exempelvis uppgifter om befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgifter, taxeringsuppgifter m m.

Värderingen omfattar samtliga av de 141 färdigställda fastigheterna samt oexploaterad/egenägd mark (två fastigheter med byggrätter i Ursvik). Värdetidpunkt är 2015-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom så kallad Samordnad värdering. Med hjälp av det webbaserade analys- och värderingsverktyget Datscha har SKB ansvar för att korrekt fastighetsspecifik information tas fram och läggs in i systemet. Detta gäller exempelvis uppgifter om befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgifter, taxeringsuppgifter m m. Fastighetsvärderingskonsulten Newsec har på uppdrag av SKB därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav, drift- och underhållskostnader mm. Den samlade bedömningen baseras också på varje fastighets läge, ålder och typer av lokalslag som finns i fastigheten. Syftet med värderingen är att bedöma respektive fastighets marknadsvärde som definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss tidpunkt. Värderingen har genomförts per fastighet med en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara försäljningar/köp och en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika ekonomiska utfall i framtiden. Värdering av marken har skett genom ortsprismetod samt exploateringskalkyl.

SKB har ingen avsikt att sälja någon av fastigheterna utan har som syfte att förvalta fastigheterna på lång sikt för sina medlemmar.

*Taxeringsvärden**Fördelning förvaltningsfastigheter*

Byggnader	5 294 275	5 084 821
Ägd mark	1 726 893	1 710 486
Tomträtter och markarrenden	2 848 966	2 849 707
	9 870 134	9 645 014

Fördelning bostäder/lokaler

Bostäder	9 399 223	9 155 515
Lokaler	470 911	489 499
	9 870 134	9 645 014

NOTER FORTS

NOT 13 PÅGÅENDE NY- OCH OM-BYGGNADER	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	497 397	784 138
Investeringar under året	443 118	398 707
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-406 851	-715 451
Kostnadsförd tidigare projektering av Basaren	-13 857	-
Underhållsinvesteringar under året (K3) exkl stambyten	43 429	30 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	563 236	497 397
<i>per fastighet</i>		
Muddus (Norra Djurgårdsstaden)	246 555	65 964
Arrendatorn/Kronogården (Ursvik)	238 128	89 076
Basaren (Kungsholmen)	15 527	25 476
Kantskäraren/Gräsklipparen (Hässelby)	-	170 246
Stambytesprojekt	16 995	97 226
Ny- och ombyggnadsprojekt		
övriga fastigheter	16 244	26 499
Underhållsinvesteringar under året (K3) exkl stambyten	29 787	22 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	563 236	497 397

NOT 14 INVENTARIER	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	98 616	99 619
Årets anskaffningar	2 610	3 789
Bredband, avyttrade inventarier	-4 976	-357
Försäljningar/Utrangeringar	-1 674	-4 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 576	98 616
Ingående avskrivningar	-37 190	-36 910
Årets avskrivningar	-4 917	-4 627
Bredband, avyttrade inventarier	3 516	-
Försäljningar/utrangeringar	1 319	4 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 272	-37 190

Utgående redovisat värde **57 304** **61 427**

NOT 19 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Medlemsinsats	Upplåtelseinsats	Reservfond	Dispositionsfond	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2015-01-01	1 012 068	302 049	65 858	815 348	75 835	2 271 158
Medlemmars insatssparande	76 833	36 728	-	-	-	113 561
Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	3 792	-	-3 792	-
Avsättning till dispositionsfond	-	-	-	72 043	-72 043	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	66 130	66 130
Utgående balans 2015-12-31	1 088 901	338 777	69 649	887 391	66 130	2 450 848

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 208 651 (202 495) tkr.

NOT 15 AKTIER OCH ANDELAR	2015	2014
HBV	40	40
OK insatskonto	0	0
SABO Försäkrings AB	90	90
	130	130

NOT 16 LÅNGSIKTIGA FORDRINGAR	2015	2014
<i>HBV</i>		
Ingående anskaffningsvärden	1 186	1 075
Tillkommande fordringar	311	476
Förtida utbetalning avseende 2014	-418	-
Omklassificering till kortfristig fordran	-342	-365
Utgående redovisat värde	737	1 186

NOT 17 KORTFRISTIGA FORDRINGAR	2015	2014
Kundfordringar	509	462
Medlemmars utträdeslån	11 880	12 278
Jämkningsmoms	2 297	2 982
Övriga kortfristiga fordringar	1 480	1 552
	16 166	17 274

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015	2014
Försäkringspremier	6 604	6 785
Räntekostnader	1 145	2 585
Tomträttsavgälder och markavgifter	8 801	8 854
Övriga förutbetalda kostnader	3 811	2 979
	20 362	21 203

NOTER FORTS

NOT 20 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2015	2014
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	285 067	548 231
Obligationer	1 550 000	950 000
	1 835 067	1 498 231

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Obligationer	-	-
	-	-

Kreditlöften om 1 250 000 (1 500 000) tkr fanns utestående på balansdagen för att säkerställa refinansieringsmöjlighet av företagscertifikatsprogram samt fastighetslån som förfaller inom ett år.

NOT 21 KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	2015	2014
<i>Beviljad kontokredit</i>	300 000	400 000
Utnyttjad del av kontokredit	0	122
Företagscertifikat	675 000	1 155 000
Kortfristig del av långfristig skuld samt amortering	498 230	235 067
	1 173 230	1 390 189

NOT 22 ÖVRIGA SKULDER	2015	2014
Utdeb upplåtelseinsats i förskott	8 563	-
Momsskuld	2 194	2 192
Skatteskuld	1 601	1 597
Lägenhetsfond >15 år	5 306	5 114
Övrigt	6 356	5 532
	24 020	14 436

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015	2014
Semesterlöneskuld	5 674	5 466
Upplupna sociala avgifter	1 783	1 717
Upplupna räntekostnader	18 325	21 167
Förskottsbetalda hyror	58 965	53 466
Övriga upplupna kostnader	26 306	23 667
	111 053	105 483

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER	2015	2014
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	594 381	592 071
	594 381	592 071

<i>Säkerheter ställda för beviljade kontokrediter och kreditlöften:</i>		
Fastighetsinteckningar	1 443 118	1 617 512
	1 443 118	1 617 512

Summa ställda säkerheter 2 037 499 2 209 584

NOT 25 ANSVARSFÖRBINDELSER	2015	2014
Garantiförbindelse Fastigo	1 096	1 022
Fullgörandegaranti/garantitidsgaranti	13	13
	1 109	1 035

Garantiförbindelse Fastigo är beräknat på del av löneunderlaget och fastställt av Fastigo

NOT 26 UPPLYSNINGAR OM FINANSIELLA INSTRUMENT
Avtal om ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 900 000 (2 000 000) tkr förelåg på balansdagen. Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -151 524 (-189 056) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

NOTER FORTS

NOT 27 NYCKELTALSDEFINITIONER OCH ANDRA BEGREPPSFÖRKLARINGAR

NYCKELTALSDEFINITIONER

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING (BOKFÖRT VÄRDE)

Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING (MARKNADSVÄRDE)

Driftnetto i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

SOLIDITET (BOKFÖRT VÄRDE)

Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.

SOLIDITET (MARKNADSVÄRDE)

Eget kapital och fondavsättningar plus färdigställda fastigheters övervärden med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen inklusive fastigheternas övervärden.

BELÄNINGSGRAD (BOKFÖRT VÄRDE)

Fastighetslån/Kontokrediter i procent av bokfört värde fastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnader.

BELÄNINGSGRAD (MARKNADSVÄRDE)

Fastighetslån/kontokrediter i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.

JUSTERAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter samt återförande av avskrivningar dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.

EKONOMISK VAKANSGRAD BOSTÄDER

Hyresbortfall bostäder i procent av total hyresintäkt bostäder.

EKONOMISK VAKANSGRAD LOKALER

Hyresbortfall lokaler i procent av total hyresintäkt lokaler.

ANDRA 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 ny-, till- och ombyggnationer men även underhållsåtgärder som bedöms väsentligt förbättra en eller flera komponenter i en fastighet jämfört med före åtgärden. En utgift som ska kostnadsföras bokförs på resultaträkningen eftersom den inte har något varaktigt värde. Exempel på fastighetsåtgärder som kostnadsförs är reparationsåtgärder och enklare underhåll.

MEDLEMSINSATS

Medlemsinsatsen uppgår till max 25 000 kronor varav 20 000 kronor är ett obligatoriskt bosparande (1 000 kronor/år). När utdelning sker sparas även dessa som medlemsinsats upp till ytterligare 5 000 kr.

UPPLÅTELSEINSATS

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. För de som 2015 flyttade in i en lägenhet producerad före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 540 kr/kvm. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till max 10 % av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen 2015 för en lägenhet i nybyggda kvarteret Gräsklipparen var 2 800 kr/kvm och för en lägenhet i kvarteret Muddus var upplåtelseinsatsen 3 500 kr/kvm.

MEDLEMMARS MEDEL

Medlemmars medel är pengar som disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2015 utgick ingen ränta på medlemmars medel.

RESERVFOND

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

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 ränteswappar kan låneportföljens räntebindning ändras utan att övriga villkor för lånen behöver förändras. Marknadsvärdering av ränteswappar görs exempelvis vid årsskiftet för att se hur stor kostnaden/intäkten blir för SKB om samtliga ingångna avtal skulle avslutas vid denna tidpunkt.

VINSTUTDELNING

Innan bosparandet omvandlades från lån till insatskapital (före år 2000) så kallades detta insatsränta. I praktiken utgörs utdelningen även nu av en ränta på medlemsinsatsen. SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2015 låg på 0 procent, kan ingen utdelning ske för 2015.

FEMÅRSÖVERSIKT

Resultaträkning, mkr	2015	2014	2013	2012	2011
Hysesintäkter	659,2	634,5	603,9	595,5	570,6
Övriga intäkter	23,5	23,1	22,7	21,5	19,9
Nettoomsättning	682,7	657,6	626,6	617,0	590,5
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-258,6	-236,9	-232,1	-226,5	-214,3
Underhållskostnader	-56,8	-51,0	-51,3	-77,9	-80,7
Tomträttsavgälder	-35,2	-33,8	-32,1	-30,8	-29,7
Fastighetsavgift/-skatt	-13,3	-13,4	-13,0	-14,0	-13,9
Driftnetto	318,7	322,6	298,0	267,8	251,9
Fastighetsavskrivningar	-127,8	-121,9	-117,8	-74,9	-72,3
Bruttoresultat	190,9	200,7	180,3	192,9	179,5
Central administration och medlemsservice	-50,9	-44,2	-39,9	-40,0	-35,3
Rörelseresultat	140,0	156,5	140,4	152,9	144,2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,4	0,6	0,6	0,8	0,6
Räntebidrag	-	-	-	-	0,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-74,3	-81,2	-86,2	-91,6	-93,1
Årets resultat	66,1	75,8	54,8	62,1	52,4
Balansräkning, mkr					
Anläggningstillgångar	5 654,0	5 313,7	5 008,0	4 618,6	4 501,2
Omsättningstillgångar	74,5	91,8	99,9	52,9	66,6
Summa tillgångar	5 728,5	5 405,5	5 107,9	4 671,5	4 567,9
Eget kapital	2 450,8	2 271,2	2 089,9	1 929,0	1 788,4
Medlemmars medel	71,8	74,0	76,3	79,4	82,5
Långfristiga skulder	1 835,1	1 498,2	1 280,9	2 098,2	2 515,6
Kortfristiga skulder	1 370,8	1 562,1	1 660,7	564,9	181,3
Summa skulder och eget kapital	5 728,5	5 405,5	5 107,9	4 671,5	4 567,9
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	545 804	538 159	517 043	517 043	517 043
Yta lokaler per 31 december, kvm *)	47 414	48 464	49 139	46 584	46 539
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	5 032,6	4 753,5	4 160,0	4 204,8	4 267,0
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, mkr	3 008,3	2 888,4	2 763,7	2 479,8	2 548,4
Avskrivningskostnader totalt, mkr	132,7	126,5	122,0	78,9	75,2

*) Minskning lokalyta 2014–2015 beror på att rivning påbörjats av kv Basaren.

FEMÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2015*	2014*	2013*	2012	2011
Lönsamhet					
Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde), %	6,5	7,2	7,1	6,3	6,2
Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde), %	2,0	2,5	-	-	-
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	3,0	2,9	3,3	3,4
Avkastning på eget kapital, %	2,8	3,5	2,7	3,3	3,2
Kapital, finansiering och investering					
Soliditet (bokfört värde), %	42,8	42,0	40,9	41,3	39,2
Soliditet (marknadsvärde), %	66,1	63,7	-	-	-
Belåningsgrad (bokfört värde), %	53,8	55,0	55,9	54,4	56,7
Belåningsgrad (marknadsvärde), %	18,6	22,3	-	-	-
Investeringar, mkr	475	432	512	196	299
Riskbedömning					
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5	3,1	2,5	2,4
Förvaltning					
Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,2	0,2	0,0	0,1	0,1
Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	8,8	5,1	1,6	1,2	1,8
Hyra bostäder, kr/kvm	1 131	1 100	1 073	1 059	1 016
Underhållskostnader, kr/kvm	96	87	91	138	143
Driftkostnader, kr/kvm	436	404	410	402	380
Driftkostnader samt central administration					
och medlemservice, kr/kvm	522	479	480	473	443
Driftnetto, kr/kvm	537	550	526	475	447
Övriga uppgifter					
Medelantal anställda	131	128	126	124	124
Personalomsättning, %	8	5	6	15	15
Boende medlemmar	7 664	7 537	7 340	7 293	7 304
Köande medlemmar	78 258	77 007	76 407	75 840	75 703
Totalt antal medlemmar	85 922	84 544	83 747	83 133	83 007
Årsavgift för medlem över 18 år, kr	250	250	250	250	250
Årsavgift för medlem upp till 18 år, kr	125	125	125	125	125
Antal lägenheter	7 789	7 654	7 474	7 386	7 386
Omflyttning, % av antal lgh	13	13	10	13	12
Lägenhetsbyten totalt	78	87	50	36	61
därav externt	23	20	17	13	18
därav internt	55	67	33	23	43

* 2013–2015 års nyckeltal är räknade enligt K3 regelverket som gäller fr o m 2014-01-01. De stora avvikelserna på underhålls- och avskrivningskostnader mellan 2012 och 2013 beror på det nya regelverket.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

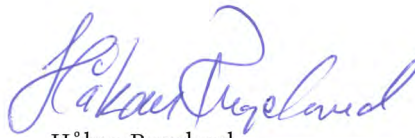
Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta

att ingen vinstutdelning äger rum, samt

att årets resultat 66 129 963 disponeras så

att 3 306 498 kronor avsättes till reservfonden och 62 823 465 kronor avsättes till dispositionsfonden.

Stockholm den 8 mars 2016



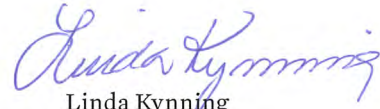
Håkan Rugeland
Ordförande




Johan Ödmark
Vice ordförande



Björn Lindstaf



Linda Kynning



Agneta Persson



Sune Halvarsson



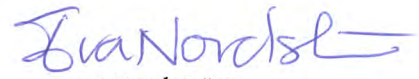
Aud Sjökvist



Mats Blomberg



Birgitta Lundqvist



Eva Nordström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2016



Håkan Nord

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 utfört en revision av årsredovisningen för Stockholms Kooperativa Bostadsförening för räkenskapsåret 2015. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 39-58.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utför revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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, 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 Stockholms Kooperativa Bostadsförenings finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stockholms Kooperativa Bostadsförening för 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning 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 ersättningsskyldig 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.

Enligt föreningens stadgar paragraf 34 har vi granskat föreningens försäkringsskydd samt om arvoden och övriga ersättningar, som utgått till styrelsen, hyresutskottet, valberedningen och till fullmäktige varit skäliga.

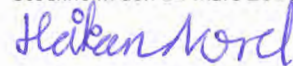
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

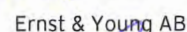
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Med hänvisning till föreningens stadgar paragraf 34 har vi funnit försäkringsskyddet tillfredsställande och får som vår mening uttala, att de arvoden och övriga ersättningar som utgått till styrelse, hyresutskott, valberedning samt till fullmäktige varit skäliga.

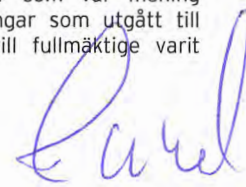
Stockholm den 14 mars 2016



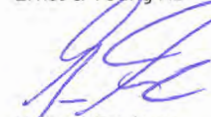
Håkan Nord



Ernst & Young AB



Hans Nord


Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



1947



1917



2017

SKBs fastighetsbestånd

Med 141 fastigheter och 7 765 lägenheter var SKB vid årsskiftet en av Stockholmsregionens största privata hyresvärdar. Nedan redovisas specifika uppgifter om SKBs fastigheter.

SKBs fastighetsbestånd omfattar totalt 141 (140) fastigheter, där merparten är belägna inom Stockholms kommun. En mindre del av beståndet, ungefär fem procent av den totala uthyrbara ytan, finns i närliggande kommuner som Sundbyberg, Solna, Tyresö, Botkyrka och Täby.

Per 2015-12-31 uppgick antalet färdigställda lägenheter till 7 765, vilket motsvarar en ökning med 111 lägenheter jämfört med föregående år. Den totala bostadsytan (BOA) uppgick vid årsskiftet 2015/2016 till 545 804 (538 159) kvm och utgör 92 (92) procent av den totala ytan i beståndet. Lägenheterna är, i många fall, belägna i centrala lägen (se lägesfördelning nedan).

Den totala lokalytan (LOA) uppgick per 2015-12-31 till 47 414 (48 464) kvm och motsvarar 8 (8) procent av den totala ytan i beståndet. Minskningen mot föregående år förklaras av att samtliga lokalytor i kvarteret Basaren nu är borttagna, då fastigheten håller på att

rivas. Den ytmässiga fördelningen mellan olika lokalslag framgår i tabellen "Fördelning lokalslag".

I beståndet finns även 3 372 (3 369) bilplatser omfattande garage och utomhusparkeringar.

Beståndets har ett genomsnittligt värdeår som är 1983 (1983), det vill säga beståndets genomsnittliga ålder är 32 (31) år.

Inga förvärv eller avyttringar av fastigheter har genomförts under 2015. Däremot har två fastigheter färdigställts under året (kvarteret Gräsklipparen och Kantskäraren i Hässelby). En fastighet – kvarteret Basaren – håller för närvarande på att rivas och ska konverteras från en kommersiell fastighet till en bostadsfastighet.

Fastighetsvärdering

Värderingen omfattar samtliga av de 141 färdigställda fastigheterna samt oexploaterad/egenägd mark (två fastigheter med byggrätter i Ursvik). Värdetidpunkt är 2015-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom så kallad Samordnad värdering. Med hjälp av det webbaserade analys- och värderingsverktyget Datscha har SKB ansvar för att korrekt fastighetsspecifik information tas fram och läggs in i systemet. Detta gäller exempelvis uppgifter om befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder, taxeringsuppgifter mm.

Fastighetsvärderingskonsulten Newsec har på uppdrag av SKB därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav, drift- och underhållskostnader med mera. Den samlade bedömningen baseras också på varje fastighets läge, ålder och typer av lokalslag som finns i fastigheten. I Newsecs åtagande ingår inte besiktning av fastigheterna. Uppdragets omfattning medför att värderingen är översiktlig och därmed inrymmer en högre osäkerhet jämfört med en traditionell värdering (för en specifik fastighet).

Syftet med värderingen är att bedöma respektive fastighets marknadsvärde, som definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss tidpunkt. Värdering av beståndet sker minst en gång per år. Framtagandet av marknadsvärden möjliggör

LÄGESFÖRDELNING

Läge*	Bostäder, kvm	Fördelning
AA	143 930	26 %
A	183 732	34 %
B	178 379	33 %
C	39 763	7 %
D	-	0 %
	545 804	100 %

*Enligt Newsecs och Datschas lägesindelning

FÖRDELNING LOKALSLAG

Lokalslag	Yta, kvm	Fördelning (%)
Kontor	10 090	21
Butiker	3 411	7
Lager/förråd	10 786	23
Restauranger	1 100	2
Vård och omsorg	9 490	20
Övrigt*	12 537	27
Summa	47 414	100 %

* Kvarters- och fastighetsskötarlokal, verkstäder mm.

Tegelpråmen.



Tant Gredelin.



Blidö.



exempelvis att värdeförändringar/avkastning i beståndet kan redovisas. Även eventuella nedskrivningsbehov samt ny- och tilläggsinvesteringar kan bedömas med marknadsvärdet som utgångspunkt.

Värderingen har genomförts per fastighet med en kombination av två metoder. En ortsprismetod, som är en analys av genomförda jämförbara försäljningar/köp, och en marknadsanpassad avkastningsmetod, som är en nuvärdeberäkning av sannolika ekonomiska utfall i framtiden. Värdering av marken har skett genom ortsprismetod samt exploateringskalkyl.

Antaganden vid värdering:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen uppgår till två procent (årligen) under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen antas följa inflationen (i de fall SKBs hyra understiger bedömd bruksvärdeshyra har en anpassningsperiod om tre år antagits).
- Vakansrisk (0 procent för bostäder och 0–20 procent för lokaler/bilparkeringar)
- Utveckling av drift- och underhållskostnader antas

följa inflationen (grundnivå enligt uppgift i Datscha).

- Utvecklingen av taxeringsvärde och fastighetsavgift antas följa inflationen (taxeringsvärdet justeras var tredje år).
- Tomträttsavgälder enligt befintliga avtal.
- Direktavkastningskravet (1,30–4,75 procent för bostäder och 4,25–8,25 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Kalkylräntan varierar mellan 3,41 och 8,27 procent.

Det sammanlagda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet inklusive oexploaterad/egenägd mark bedöms i värderingen till 16 234 081 (13 028 722) tkr.

Det bokförda värdet uppgick per 2015-12-31 till 5 032 601 (4 753 527) tkr. Utifrån den genomförda fastighetsvärderingen bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga. Övervärdet, det vill säga skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde, uppgick till 11 160 480 (8 207 195) tkr exklusive oexploaterad/egenägd mark.

Taxeringsvärdet för det färdigställda beståndet uppgick till 9 669 294 (9 474 899) tkr.



Mälarpirater.



Årsta.



Skarpbrunna.

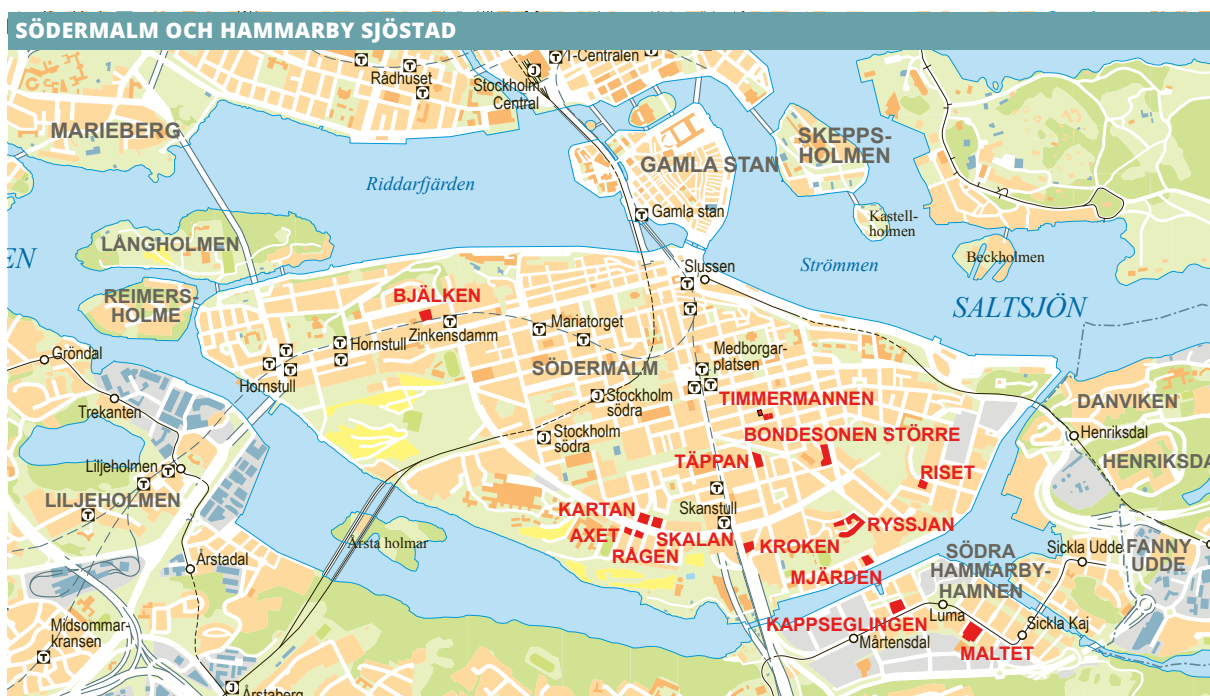
FASTIGHETSFÖRTECKNING



Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2015-12-31)

Hyresnivå 2016-01-01

Bostäder	Lägenhetsspecifikation						Lokaler total yta, kvm	Garage	P-platser	Byggnadsår/ Förvärvsår	Ombyggnadsår	Anskaffningsvärde, mark, tkr*	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr		
	Hyra/ Antal kvm	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok										5+ rok	
INNERSTADEN																	
Vasastaden																	
Motorn-Vingen-Bälgen	287	1 054	18 784	75	112	71	27	2	2 745			1917-25	1977-81	12 266	46 629	32 835	430 625
Ässjan	46	1 067	2 358	26	20				631			1925	1984-85	4 263	7 835	8 475	60 596
Munin	60	1 104	3 253	32	22	3	2	1	55	7		1926	1985-86	7 067	17 791	18 176	75 282
Vale	39	1 111	2 588	13	13	12			128			1926	1986-87	3 250	17 057	14 806	60 369
Glöden	164	1 155	8 241	100	51	11	2		1 254			1927-28	1984-86	9 875	43 002	38 671	192 449
Grundläggaren	80	1 155	6 724		24	24	24	8	1 150	59		1981-83			52 438	33 636	177 800
Kungsholmen / Lilla Essingen																	
Segelbåten	48	1 001	3 559	9	6	24	9		426			1919-21	1975-77	1 740	6 494	4 198	69 413
Bergsfallet	37	1 116	2 071	21	13	2	1		22			1928	1989-90	2 750	18 199	14 458	43 687
Göken	138	1 208	6 463	96	29	11	1	1	870			1930	1988-89	9 362	60 284	50 538	152 400
Träslottet	145	1 114	7 711	102	32	2	9		569			1931-32	1986-87	7 334	48 644	40 120	142 649
Kartagos Backe	94	1 158	5 422	48	40	3	3		228	5		1933	1993	4 748	37 838	30 696	116 761
Mälarpirater	141	1 213	6 573	112	27	2			765			1935-36	1991-92	7 286	51 662	39 703	147 555
Solsången	128	1 175	6 394	92	36				543			1937-38	1995	9 793	23 248	24 657	121 305
Signallyktan	78	1 166	4 209	6	60	12			288	4		1943-44	1996	1 065	23 619	16 528	77 044
Pärönrådet	29	1 065	2 367	3	10	10	2	4	2			1932/82	1987-88	2 997	16 552	13 140	47 405
Tegelprämen	120	1 533	9 733	10	36	50	20	4	227	47		1996-97			139 350	102 611	253 393
Köksfläkten	81	1 614	6 257	10	20	15	34	2	693	34	8	2004			130 439	106 149	177 447
Välmågan	103	1 582	7 710		38	38	23	4	310	70		2010			195 815	177 299	215 652
Ladugårdsgärdet																	
Stångkusken	137	1 092	10 954	19	52	57	2	7	1 502			1950-52	1997	3 819	70 744	57 881	260 200
Kampementsbacken	160	1 160	14 351		32	81	31	16	1 254	52	72	1961-63	2012-14		128 578	117 003	322 949
Norra Djurgården																	
Brunbåret	132	1 285	12 123	2	51	22	41	16	411	59		1990-92			181 559	130 002	312 345



Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2015-12-31)

Hyresnivå 2016-01-01

Bostäder	Lägenhetsspecifikation						Lokaler total yta, kvm	Garage	P-platser	Byggnadsår/ Förvaltnsår	Ombyggnadsår	Anskaffningsvärde, mark, tkr**	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr
	Hyra/ Antal	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok									
Södermalm															
Ryssjan 13	48	1 030	2 637	24	18	6	301	7	1927	1974-75	1 019	5 832	4 405	54 504	
Ryssjan 15, 16	160	1 096	7 609	134	25	1	768	1	1927-29	1983-85	6 360	28 022	22 395	160 150	
Kartan-Skalan	204	1 171	9 509	164	33	6	493		1931-33	1988-90	10 264	76 132	60 346	211 379	
Rågen-Axet	116	1 162	6 334	48	48	20	871		1938-39	1992-94	5 713	47 358	38 112	144 417	
Riset	14	1 148	995		2	12	9		1970-71			7 518	5 381	20 681	
Kroken	57	1 050	4 084	5	11	30	1 120	39	1971-73			14 019	7 815	97 200	
Bjälken	78	1 075	5 585	18	12	34	912	53	1972-73			20 835	13 547	124 600	
Timmermannen 14	19	1 114	1 261		12	7	434		1883/1977	1982-83		8 554	4 534	27 701	
Timmermannen 10, 26	39	1 134	3 411		11	14	136	21	1981			23 300	14 907	73 767	
Täppan	50	1 146	4 156		17	14	1 064	29	1982-83			35 801	21 426	101 000	
Bondeson Större 20, 22	43	1 243	3 786	1	12	17	873	15	1988-90			62 345	43 753	87 309	
Mjården	152	1 333	12 046	2	44	68	30	8	1993-94			140 195	100 752	287 038	
Hammarby Sjöstad															
Maltet	216	1 438	15 438	2	99	62	51	2	766	88	2006	318 038	268 681	393 864	
Kappseglingen	123	1 555	10 057		46	36	35	6	1 084	49	2007	303 066	261 940	277 904	

Varav kategorilägenheter:

Bostäder	Antal	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Tegelprämen, gruppboende	6	403	6				



Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2015-12-31)
Hyresnivå 2016-01-01

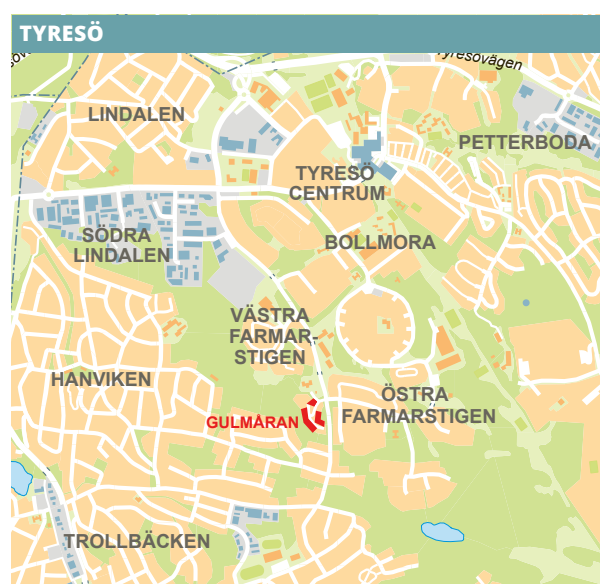
Bostäder	Lägenhetsspecifikation					Lokaler total Yta, kvm	Garage	P-platser	Byggnadsår/ Förvänsår	Ombyggnadsår	Anskaffningsvärde, mark, tkr+*	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
	Hyra/ Antal kvm	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok									

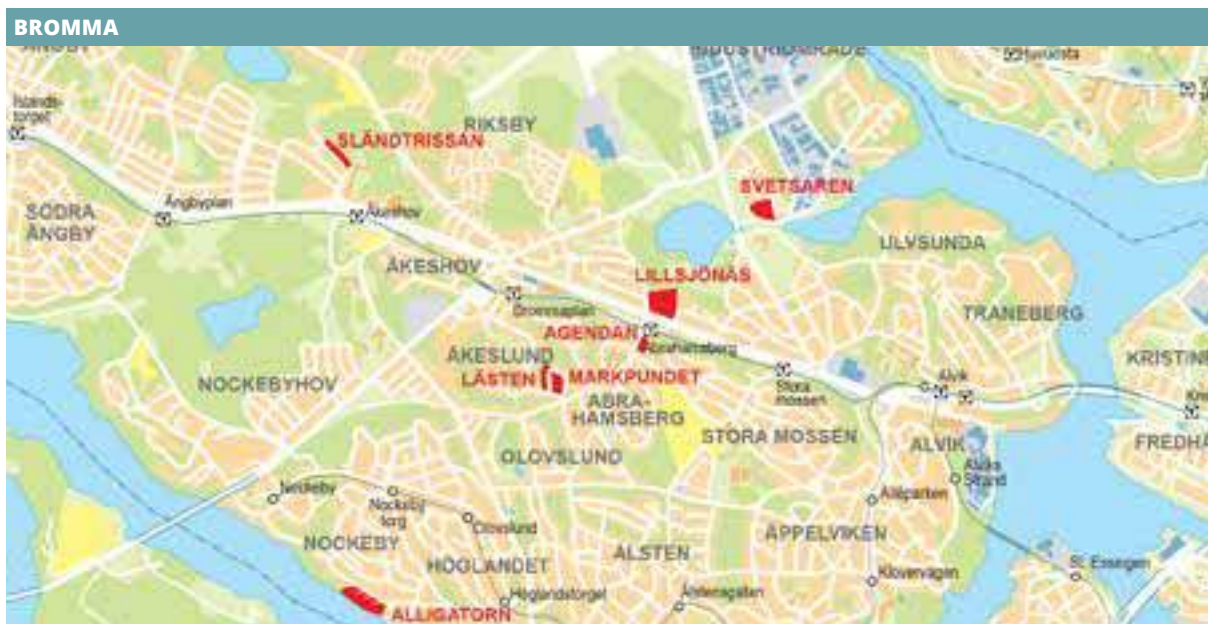
SÖDERORT

Ärsta																	
Tämnaren, Erken, Ekoln	188	1 108	10 193	44	124	20		469	3	33	1945-47	1999-00	106 921	75 736	162 642		
Tisaren	39	1 180	3 531		11	14	11	3	95		24	1991-92		53 353	38 039	59 448	
Marvikens	28	1 373	2 212		8	8	12		69	21	1	2009		71 880	63 974	45 735	
Glöttran	59	1 403	4 790		21	24	7	7	55	38	4	2011		116 744	107 087	100 673	
Björkhagen	152	1 110	9 670	3	86	39	24		913	19	37	1947-49	2002	70 219	50 570	151 395	
Kärretorp	155	1 017	9 412	20	68	54	13		1 002	9	17	1950-52	2008-09	44 739	33 304	118 033	
Gröndal	250	1 105	20 889	3	69	71	77	30	810	75	7	1983-85		160 705	109 278	338 700	
Farsta																	
Blidö 2	128	990	8 932	3	24	89	12		197	22	28	1958-59	2009-10	37 949	29 229	92 289	
Idö-Väldö	185	979	13 270	19	38	109	16	3	667	20	100	1959-61	2007-08	60 974	44 884	137 817	
Blidö 3	39	1 129	3 217	3	13	8	13	2	293	32	37	1991-92		60 909	43 311	39 021	
Fruängen																	
Filthatten	164	1 007	10 058	32	78	45	6	3	654	18	59	1955-57	1996	38 109	25 959	117 884	
Städrocken	72	1 101	5 732	11	23	15	23		185		47	1988-89		77 070	54 214	71 574	
Kraghandsken	67	1 110	5 689	6	19	14	24	4	175		60	1989-91		64 896	46 186	72 411	
Tältlägret	102	1 433	7 793		36	41	17	8	158	34	30	2013		65 678	234 221	292 661	231 000
Bredäng	279	1 010	21 943	26	51	161	38	3	1 155		254	1963-66	2010-13	110 381	90 022	168 249	
Värberg	164	867	12 911	11	35	77	35	6	786	34	133	1966-68		27 630	16 568	95 344	
Botkyrka																	
Skarpbrunna	153	861	10 490	9	49	79	12	4	230	6	156	1973-75		27 575	19 035	68 837	
Tyresö																	
Gulmäran	59	1 324	4 799	4	8	16	16	15	99		57	2003		2 065	82 063	68 288	57 139

Varav kategorilägenheter:

Bostäder	Antal	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Städrocken, gruppboende	5	297	5				
Kraghandsken, gruppboende	6	356	6				
Gulmäran gruppboende	6	340	2	4			





Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2015-12-31)

Hyresnivå 2016-01-01

	Bostäder		Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garage	P-platser	Byggnadsår/ Förvänsår	Ombyggnadsår	Anskaffningsvärde, mark, tkr*	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
	Antal	Hyra/ kvm	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok									
VÄSTERORT																
Bromma / Annedal																
Svetsaren	62	972	5 127	1	19	16	22	4	337	63	6	1978-79	4 659	20 241	15 441	68 017
Markpundet	114	1 055	5 472		114				350	9		1939-43	1998	33 072	22 824	76 687
Låsten	66	1 063	3 372		54	12			177		4	1942-43	1998	31 822	22 385	47 145
Alligatorn	110	1 114	9 775	3	19	37	45	6	803	33	53	1987-88		107 831	75 150	168 112
Liljsjönäs 3, 4	111	1 184	9 775	5	39	18	26	23	7 070	38	105	1990-92		313 042	221 444	243 776
Sländtrissan	16	1 141	1 084		8	4	4				16	1988		13 651	9 883	15 800
Agendan	28	1 385	2 220		8	8	12		263		20	2010		73 006	65 558	43 892
Tant Gredelin	104	1 420	8 224	5	33	21	33	12	100	71		2014		235 434	230 515	162 006
Tant Brun	62	1 399	5 093		19	24	13	6	209	44		2014		150 523	147 378	99 955
Tensta / Husby / Spånga																
Dyvinge	110	828	9 164		26	66	18		713		83	1968-69		22 225	13 891	55 019
Järinge	66	830	5 523	3	18	21	21	3	628		57	1968-69		14 215	9 600	33 864
Drevinge-Bällinge	147	836	12 165		36	81	24	6	541	2	125	1969-70		21 181	11 930	72 097
Dovre	174	991	15 536	20	58	21	52	23	1 647	64	7	1988-90		192 428	135 411	181 358
Hans-Hjälmsvid	8	1 118	542		4	2	2				8	1988		6 349	4 475	6 408
Hässelby / Vällingby																
Skogsälmen m fl	310	1 039	22 107	13	173	86	24	14	1 559	49	158	1982-85		193 948	136 850	262 355
Ängshavren	8	1 109	542		4	2	2				8	1988		6 732	4 822	6 297
Båggången	120	1 214	6 540	30	60	15	15		495		3	1958/2000	2001	135 820	106 388	91 794
Gräsklipparen	111	1 488	7 651	12	38	49	12		90			2015		51 404	193 266	243 688
Vinsta 9:4									750			1963	arrende	140		1 262
Sundbyberg																
Uggulan	50	1 372	4 024		21	13	16		86		39	2009		4 863	111 035	103 690
Solna																
Johannelund	70	1 389	5 780		22	28	10	10	250	58		2011		30 901	151 160	168 985
Täby																
Muraren	69	1 367	5 804		17	22	24	6	132		66	2011		11 125	136 338	137 601
SUMMA	7 765	1 151	545 804	1 460	2 665	2 207	1 142	291	47 414	1 440	1 932			281 666	6 018 731	5 032 601

* Extern hyrd garage- eller p-platser är ej medräknade.

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

Varav kategorilägenheter:

Bostäder	Antal	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Hässelby, handikapplgh	6	500		4	2		
Hässelby, pensionärsgh	7	441		7			
Hässelby, gruppboende	5	451	5				
Liljsjönäs, gruppboende	6	383	5			1	
Dovre, gruppboende	10	744	9	1			

HÄSSELBY/VÄLLINGBY



ANNEDAL



SUNDBYBERG OCH SOLNA



TENSTA/HUSBY/SPÅNGA



TÄBY



FASTIGHETS BETECKNINGAR OCH ADRESSER

INNERSTADEN

VASASTADEN

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

KUNGS HOLMEN/LILLA ESSINGEN

Segelbåten 3	Inedalsgatan 12-14 och 16 A-B
Segelbåten 2	Inedalsgatan 10 Grubbens gata 12
Bergsfallet 22	Bergsgatan 61 Olof Gjödings gata 4
Göken 39	Baltzar von Platens gata 9-15
Träslottet 3	Runiusgatan 2-8
Träslottet 4	Runiusgatan 10-16 Rålambsvägen 36
Kartagos Backe 4	Olof Gjödings gata 1-11 Hantverkargatan 66 och 70-72 Bergsgatan 63
Mälarpirater 3	Snoilskyvägen 2-8 Stagneliusvägen 51
Mälarpirater 2	Orvar Odds väg 1-7 Stagneliusvägen 53
Solsången 1	Hedbornsstigen 1 Stagneliusvägen 29
Solsången 2	Stagneliusvägen 27
Solsången 3	Stagneliusvägen 25
Signallyktan 3	Wennerbergsgatan 3-7
Pärönträdet 10	Pilgatan 9
Tegelprämen 1	Kungsholms Strand 113-119 Ångströmögatan 1-7 Inedalsgatan 24
Köksfläkten 2	Primusgatan 57-59 och 61-67
Välmågan 1	Lustgårdsgatan 8, 12 Warfvinges väg 11-13



Kvarteret Gräsklipparen i Hässelby blev klart under 2015.

NORRA DJURGÅRDEN

Brunbäret 1	Brunbärsvägen 2-8, Ruddammsbacken 41-45
Muddus 1	Storängsgatan 2-4 Storängstorget 3-7 Madängsgatan 12-14 Lövängsgatan 1-7

LADUGÅRDSGÅRDET

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	Tengdahlgatan 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	Mjärddgränd 1-3 Tullgårdsgatan 24-36

HAMMARBY SJÖSTAD

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

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
Glottran 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, Holmögaddsvägen 18
Bjuröklubb 2	Tylögränd 2-6
Holmögadd 1	Holmögaddsvägen 15-25

GRÖNDAL

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

FARSTA

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

FRUÅNGEN

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
Tättlägret 7	Barbro Alving's gata 28-50 Emilia Fogelklous gata 2-8 Vantörsvägen 289-301

BREDÄNG

Sigbardiorden 1	Lilla Sällskapet's väg 4-46
Sigbardiorden 2	Lilla Sällskapet's väg 48-88

VÅRBERG

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

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 (HK, m m)
Lillsjönäs 4	Sunnanstigen 3-5 och 9 Hemslöjdvägen 4-14
Agendan 2	Abrahamsbergsvägen 9-13
Tant Gredelin 1	Dartanjangs gata 10 Emils gata 19-23 Kamomillagatan 16-22 Pippi Långstrumps gata 1-7
Tant Brun 1	Emils gata 17 Suddagummans Gata 9 och 13-15 Pippi Långstrumps gata 8 A-E

TENSTA, HUSBY, SPÅNGA

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

HÄSSELBY, VÄLLINGBY

Fjällnejlikan 4	Älvdalsvägen 7-69
Skogsalmen 2	Granskogsvägen 4-50
Hässelby Villast. 19:6	Granskogsvägen 2 (parkering)
Kärrliljan 2	Älvdalsvägen 4-18
Kärrliljan 3	Älvdalsvägen 20-40
Bergsglimmen 1	Älvdalsvägen 1-5 (p-hus, m m)
Bäggången 2	Astrakangatan 9-15
Ängshavren 6	Ängshavrebacken 4-6
Vinsta 9:4	Packstensgränd 19 (verkstad, förråd)
Kantskäraren 3	Gräsklipparvägen 3-5 Rabattvägen 13
Gräsklipparen 3	Gräsklipparvägen 7-11

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

TÅBY

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

Fullmäktige för boende medlemmar

NORRA DISTRIKTET, VALDA TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2017

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ledamöter	Suppleanter
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Stefan Bäck Britt Sundh	Gunilla Wahlström Wärngård Håkan Hellqvist
Segelbåten	48	Lars Lingvall	Kenneth Möller
Svetsaren	62	Göran Hjelm	Urban Berg
Ässjan	46	Jonny Rundberg	Gunnar Lundkvist
Munin	60	Gunnar Stéenmark	Lars Wernerson
Vale	39	Jan-Olof Västermark	Marianne Lundqvist
Glöden	164	Kicki Rydberg	Carl Lennart Duvsjö
Bergsfallet-Päronträdet	65	vakant	vakant
Göken	138	Ingegerd Rönnerberg	Mattias Backman
Träslottet	145	Christina Diener	vakant
Kartagos Backe	94	Håkan Kilström	Eva Engström-Dray
Mälarpirater	141	Margareta Krantz	Carin Nelander
Solsången	128	Katarina Annersjö	Anita Roos
Markpundet	114	Sara Värn	Kristina Lindström
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Marie Nedinge
Signallyktan	78	Patrik Westerberg	Gun-Britt Rydgren
Stångkusken	137	Carl-Erik Stawström	Jan Granath
Kampementsbacken	160	Magnus Olsson	Rolf Arbin
Dyvinge	108	Monica Mattsson	Zijad Dzemic
Järinge	66	Dag Holmberg	Werner Schaden
Drevinge	147	Lina Christensson	Jenny Pettersson
Grundläggaren	80	Margareta Skog	Anders Syrén
Hässelby	292	vakant vakant	Ida Kumlin vakant
Alligatorn	110	Elisabet Lim	Liselotte Jenneholm
Fyrfamiljsvillorna	32	Arne Lunell	Kristina Hanström
Dovre	164	Peter Wikman	Jenny Skagstedt
Lillsjönäs	105	Ylva Bergman	Marit Dravnieks
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Tegelprämen	114	vakant	Inger Larsson
Båggången	120	Inga Gustafsson	Henrik Kugelberg
Köksfläkten	81	Torbjörn Wänn	Erik Hallum
Ugglan	50	Ulla Frithiof	Stig Levin
Agendan	28	Ingrid Johansson	Pia Weller
Välmågan	103	Leith Hedlund	vakant
Johannelund	70	Johan Söderholm	vakant
Muraren	69	Sören Andersson	Cecilia Holmqvist

SÖDRA DISTRIKTET, VALDA TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMAN 2016

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ledamöter	Suppleanter
Ryssjan	208	Maria Winberg Erika Beliaev	Solveig Svanbom Sinikka Gedda
Kartan-Skalan	204	Eva Holmberg Åsa Andersson	Rolle Siewer Ulla Wikander
Rågen-Axet	116	Christer Liljegren	Kristina Rehnberg
Årsta	227	Ann-Christine Nilsson Christer Eklund	vakant Göran Westerberg
Björkhagen	152	Anne Charlotte Franzén Edgren	Stephen Holmström
Kärrtorp	155	Birgitta Lardell	Erika Enwall
Filthatten	164	vakant	Monica Pantzar
Blidö	166	Kerstin Lindbergh	Mira Kjelldotter
Idö-Våldö	185	Monika Larsson	Leif Eriksson
Sigbardiorden	279	Fredrik Linnander Mikael Larsson	vakant Barbro Åkerman
Vårberg	164	Björn Gavelin	Lena Ekevid
Riset-Kroken	71	Lennart Andersson	Bertil Johanson
Bjälken	78	Göran Petersson	Urban Lasson
Skarpbrunna	153	Annelie Renström	Gunnel Widlund
Timmermannen	58	Ingela Engblom	Daniel Frölander
Täppan	50	Ann-Sofi Ulltin	Ann-Mari Bohm
Gröndal	250	Christina Svenling Adriansson Magnus Thelin	Göran Arnell Eva Edling
Städrocken-Kraghandsken	127	Jonas Nordström	Magnus Hagström
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Mjården	152	Göran Johansson	Agneta Sundberg
Gulmåran	53	Dennis Mulder	Johanna Ylling
Maltet	216	Carl Gustafsson Ulla Sjödahl	Annika Olsson Love Linnér
Kappseglingen	123	Maria Svalfors	Anders Borg
Marviken	28	Anita Åström	Isabel Lundblad
Glöttran	59	Anna Israelsson Kärnestam	Marianne Granath

Fullmäktige för köande medlemmar

VALDA TILL OCH MED DEN ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMAN 2017

Ordinarie

Ragnar von Malmberg

vakant

Bo Norrbom

vakant

Helge Edegran

Sture Berggren

Kjell Jakobsson

Michael Wussow

Klas Alm

AnnChristine Fredriksson

Anders Barkå

Agneta Cornelius

Ragnar Forsén

Christian Borgström

Björn Landberg

Helmi Köhler

Viva Sjölund

Carl Henrik Bramelid

Edvin Incitis

Gülis Holago

Jan Åke Andersson

Monica Saxius

Anders Samuelsson

Göran Rodin

Svante Jansson

Åsa Janlöv

Solveig Jansson

Bertil Nyman

Ulf Gyllander

vakant

Bo Sjöblom

Gunilla Persson

Lennart Sjöståhl

Lars Cederholm

Patricia Granzin

Maino Öhrn

Erik Gjötterberg

Bengt Persson

Tomas Rudal Findlater

Meta Majlund

Tor-Björn Willberg

Maria Piehl

Jitka Slavik

Ulrika Sax

Markus Widborg

Mathias Wussow

Suppleanter

Irene Wennermo

Lena Öhman

Mikael Igelström

Håkan Blomdal

Andreas Bergsten

Anders Lorentzon

vakant

Fredrik Widborg

vakant

Per Gustafsson

Linnea Adriansson

Malin Adriansson

Ulla Magnusson

Frank Malmqvist

Fredrik Holm

Johan Holmberg

Monika Odén Berggren

vakant

Göte Långberg

Emil Hellman

Jonas Gustafsson

Göran Alm

Ulla Andén

Amanda Wigg

Ingmar Åblom

Kristina Harbom

Torgny Domeij

Kerstin Nöre Söderbaum

Carita Högmark

Petter Nissen

Lena Staffansson

Kerstin Hillerström

Tomas Linderståhl

Marcus Wussow

Susanne Willberg

vakant

Rosemary O'Leary

Christian Rudenäs

Solveig Eriksson

Robert Flink

Hans-Eric Holmqvist

vakant

Elias Wärme Ståhl

David Fäldt Uppgård

Hannes Buckard

Axel Wikner

ANTAL LEDAMÖTER

Fullmäktige för boende	71
Fullmäktige för köande	46
Totalt antal fullmäktige	117

Fullmäktigeledamöter för boende medlemmar utses vid det ordinarie medlemsmötet i respektive kvarter. Under 2015 var antalet ordinarie ledamöter för de boende i SKBs fullmäktige 71 stycken. Förvaltningsenheter med fler än 200 lägenheter har två fullmäktigeledamöter och två suppleanter.

Fullmäktigeledamöter för köande medlemmar utses vid de köande medlemmarnas ordinarie medlemsmöte. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter. Under 2015 var det 46 ordinarie ledamöter för de köande medlemmarna i SKBs fullmäktige.

Verksamhetsberättelse

Hyresutskottet 2015

Hyresutskottet har år 2015 bestått av sju ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Utskottet har under året haft sju protokollförda möten samt tre möten med SKB styrelse. Därutöver har det under året förekommit ett antal informella kontakter mellan SKBs ledning och hyresutskottet.

Inför årets hyressamråd om 2016 års hyror för bostäder informerade SKBs ledning hyresutskottet om det ekonomiska läget i föreningen. Vid genomgången föredrogs de olika kostnadsposterna och diskussion fördes om vilka poster som eventuellt kunde sänkas för att hålla nere kostnaderna och en eventuell hyreshöjning.

Vid det senare följande hyressamrådet enades SKBs styrelse och hyresutskottet om en genomsnittlig hyreshöjning på 1,25 procent. Hyreshöjningen utgick i kronor per kvadratmeter, och fördelningen av hyror gjordes utifrån den fördelningsmodell, som första gången användes vid fördelningen av 2015 års hyror.

Förutom vid hyressamrådet om 2016 års hyror har representanter från hyresutskottet deltagit vid den ordinarie föreningsstämman, de extra föreningsstämorna i oktober, november och december, fullmäktigedagen samt vid styrelsens internat i oktober. Till föreningsstämman behandlade hyresutskottet motioner som rörde hyror och hyressättning.

Under året har representanter från hyresutskottet deltagit i två av SKBs ledning bildade arbetsgrupper rörande dels utvärdering av SKB riktlinjer för hyressättning, dels ekonomi och synsätt på ekonomisk utveckling. Hyresutskottet har också träffat representanter från en del av kvartersråden.

Som tidigare år har boende och köande medlemmar kontaktat hyresutskottet, mestadels för att ställa frågor. Kontakterna har oftast skett via mail eller telefon. Många frågor som kommit till hyresutskottet har emellertid inte hört till hyresutskottets ansvarsområde. Dessa har då slussats vidare till bland annat medlemservice och uthyrningsenheten.

Stockholm i januari 2016

Anne Charlotte Franzén Edgren
Ordförande i hyresutskottet



SKBs HYRESUTSKOTT

Hyresutskottet består av förtroendevalda medlemmar (fem till nio ordinarie ledamöter och fyra suppleanter) och har till uppgift att samråda med styrelsen i hyresfrågor. Hyresutskottet väljs i sin helhet av föreningsstämman. Mandattiden är två år.

Ordinarie ledamöter	Vald till och med ordinarie stämma år
Anne Charlotte Franzén Edgren, ordförande, hyresmedlem	2016
Maria Svalfors, vice ordförande, hyresmedlem	2017
Christer Eklund, sekreterare, hyresmedlem	2017
Edvin Incitis, kömedlem	2016
Åke Mezán, hyresmedlem	2017
Linda Marthon, kömedlem	2017
Staffan Ström, hyresmedlem	2016
Suppleanter	
Göte Långberg, kömedlem	2016
Martin Holst, kömedlem	2016
Mia Mathiasson, hyresmedlem	2017
Thomas Wiklund, hyresmedlem	2017

Verksamhetsberättelse

Valberedningen 2015

Valberedningens uppgift är att förbereda en majoritet av de val som ska ske på föreningsstämman. Det avser val av ordförande i styrelsen och styrelseledamöter samt suppleanter. I uppgiften ingår också att föreslå ledamöter i hyresutskottet och föreningsrevisor samt suppleanter. Därutöver ska valberedningen till föreningsstämman lämna förslag på arvoden till förtroendevalda.

Valberedningen har sett som sin uppgift att garantera och vidmakthålla kompetensen och engagemanget i föreningens organ. Vi har sett det som en självklarhet att de förtroendevalda har ett genuint intresse för hela föreningen. Dessutom har vi ansett att det ska finnas en god kunskap inom de områden där SKB bedriver sin verksamhet. Det avser fastighetsförvaltning, byggnation, juridik, ekonomi och miljö, som de primära uppgifterna.

Kunskaper och insikter om hur man skapar trygga och trivsamma bostäder i en levande förening, med sociala samband som fungerar, är också viktig.

Intresset för att delta i SKBs beslutande organ har successivt ökat under senaste åren. Till föreningsstämman 2015 behandlade valberedningen drygt 40 nomineringar från medlemmar. Därutöver intervjuades de ledamöter som var aktuella för omval samt ordförande i styrelsen, hyresutskottet och föreningsrevisorn. Ett antal kontakter utanför SKB genomfördes också i syfte att stämma av kunskapsnivåer och branscherfarenhet.

Under kalenderåret 2015 har valberedningen haft 14 protokollförda möten.

Stockholm i januari 2016

Peter Krantz
Ordförande i valberedningen



SKBs VALBEREDNING

SKBs valberedning består av fyra ledamöter och fyra suppleanter som utses vid varje ordinarie föreningsstämma. Både boende och köande medlemmar är representerade. Såväl ledamöter som suppleanter deltar aktivt och på samma villkor under sammanträdena.

Efter föreningsstämman 2015

Ordinarie ledamöter

Peter Krantz, ordförande, kömedlem
Maud Lindgren, hyresmedlem
Carl Henric Bramelid, kömedlem
Bertil Nyman, vice sekreterare, kömedlem

Suppleanter

Christina Svenling Adriansson, vice ordförande, hyresmedlem
Åsa Janlöv, kömedlem
Leif Burman, sekreterare, hyresmedlem
Barbro Norgren Forsberg, hyresmedlem

Styrelse och revisorer

SKBs styrelse behandlar frågor kring ekonomi, byggnation, förvaltning och föreningsverksamhet. Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter. Både hyres- och kömedlemmar ska vara representerade. Mandattiden är två år.



HÅKAN RUGELAND
Styrelseordförande

Invald: 1993
Vald t o m ordinarie stämma år 2016
Utsedd av fullmäktige
Ordförande i styrelsens arbetsutskott
Yrkesroll: förändringsledning, Försvarsmakten



JOHAN ÖDMARK
Vice styrelseordförande

Invald: 1999
Vald t o m ordinarie stämma år 2017
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: VD, Stiftelsen Electrum och Kista Science City AB



BJÖRN LINDSTAF
Styrelseledamot

Invald: 1980
Vald t o m ordinarie stämma år 2017
Utsedd av fullmäktige
Ledamot i styrelsens arbetsutskott
Yrkesroll: VD, Skärholmens Fastighetsägare, samt utredare, VD-staben Stockholmshem



LINDA KYNNING
Styrelseledamot

Invald: 2000
Vald t o m ordinarie stämma år 2016
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: VD-assistent, Carnegie Investment Bank



AGNETA PERSSON
Styrelseledamot

Invald: 2011
Vald t o m ordinarie stämma år 2016
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: global samordnare Future Cities, WSP Sverige AB



SUNE HALVARSSON
Styrelseledamot

Invald: 2013
Vald t o m ordinarie stämma år 2017
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: civilekonom



AUD SJÖKVIST
Styrelseledamot

Invald: 2014
Vald t o m ordinarie stämma år 2017
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: jurist



EVA NORDSTRÖM
Styrelseledamot

Ledamot i styrelsens arbetsutskott
Yrkesroll: VD, Stockholms Kooperativa Bostadsförening sedan 2014



MATS BLOMBERG
Styrelseledamot

Arbetstagarrepresentant sedan 2010
Utsedd av Fastighetsanställdas förbund
Yrkesroll: elektriker, Stockholms Kooperativa Bostadsförening



BIRGITTA LUNDQVIST
Styrelseledamot
 Arbetstagarrepresentant sedan 2002
 (med uppehåll 2006–07)
 Utsedd av Unionen
 Yrkesroll: uthyrare, Stockholms
 Kooperativa Bostadsförening



MONA FINNSTRÖM
Styrelsesuppleant
 Invald: 2012
 Vald t o m ordinarie stämma år 2016
 Utsedd av fullmäktige
 Yrkesroll: VD, Fastigo



ANDERS WIDERBERG
Styrelsesuppleant
 Invald: 2015
 Vald t o m ordinarie stämma år 2017
 Utsedd av fullmäktige
 Yrkesroll: projektledare, Exploa-
 teringskontoret Stockholms stad



BO TJÖRNÅ
Styrelsesuppleant
 Invald: 2015
 Vald t o m ordinarie stämma år 2016
 Utsedd av fullmäktige
 Yrkesroll: VD, HSB Södertälje



LARS RADESÄTER
Styrelsesuppleant
 Arbetstagarrepresentant sedan 2012
 Utsedd av Ledarna
 Yrkesroll: bostadsförvaltare,
 Stockholms Kooperativa
 Bostadsförening



EVA WESTMAN
Styrelsesuppleant
 Arbetstagarrepresentant sedan 2015
 Utsedd av Fastighetsanställdas
 förbund
 Yrkesroll: fastighetsskötare,
 Stockholms Kooperativa
 Bostadsförening

REVISORER

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljer föreningsstämman såväl auktoriserad som förtroendevald revisor och suppleanter. Mandattiden för auktoriserad revisor och suppleant är ett år och för förtroendevald revisor och suppleant är mandattiden två år. Även Stockholms stad utser en revisor.

ORDINARIE

Ernst & Young AB

Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2016. Utsedd av fullmäktige.

Håkan Nord

Förtroendevald. Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2017. Utsedd av fullmäktige.

Hans Nord

Stockholms stad. Utsedd av Stadsbyggnadsnämnden.

SUPPLEANTER

Ernst & Young AB

Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2016. Utsedd av fullmäktige.

Ann-Christine Viljanen

Förtroendevald. Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2016. Utsedd av fullmäktige.

Verkställande ledning



Björn Magnusson, teknisk chef, Joakim Wernersson, finans- och budgetchef, Ingela Lundberg Erik, personalchef, Eva Nordström, verkställande direktör, Yvonne Edenmark Lilliedahl, kommunikationschef (fr o m januari 2016), Claes Göthman, förvaltningschef, Maria Johem, administrativ chef

2016 firar SKB 100 år

Stockholms Kooperativa Bostadsförening grundades 21 juni 1916, av en skara människor som drevs av en stark vilja att skapa ett bättre boende tillsammans i ett snabbväxande Stockholm. Idén utvecklades under en tid med stor inflyttning, bostadsbrist och dåliga bostadsförhållanden. De flesta bodde trångt och bostadsstandarden var på många håll låg.

Mycket har förstås hänt sedan föreningen bildades. Men grundidén – att medlemmarna tillsammans skulle spara, bygga och förvalta sina lägenheter i form av kooperativa hyresrätter – lever vidare. En idé som har lett till 86 000 medlemmar och nära 8 000 bostäder. Det är unikt i Sverige och under jubileumsåret firas detta med en rad aktiviteter.







**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

DROTTNINGHOLMSVÄGEN 320, BOX 850, 161 24 BROMMA
TELEFON 08-704 60 00, SKB@SKB.ORG, WWW.SKB.ORG