



Årsredovisning

2017

Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING





SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Adress Drottningholmsvägen 320,

Box 850, 161 24 Bromma

Telefon 08-704 60 00 E-post skb@skb.org

Webbplats skb.org

Produktion SKB i samarbete med NORR Agency och Identx

Grafisk form Melanie Haas, Susan Larsen,

Siw Lökvist, Cecilia Nordström

Layout diagram Siw Lökvist, Bullhound Media

Foto Där inget annat anges: Karin Alfredsson

Omslagsfoto: Kvarteret Kronogården i Ursvik, Sundbyberg av baraBild.se

Repro Lena Hoxter

Tryck Åtta.45



Innehåll

Om SKB	3
Ordförande och VD har ordet	4
Vad hände 2017?	6
SKBs långsiktiga mål	9
SKB bygger vidare	12
Ekonomi och finans	
Långsiktighet ger resultat	15
SKBs föreningsverksamhet	
Medlemmarnas engagemang viktigt	19
Byggnation och förvaltning	
SKB bygger och förvaltar	23
Organisation och medarbetare	
Medarbetarna möjliggör framgång	31
Hållbarhetsrapport	
På hållbar grund	35
Ekonomisk redovisning	
Förvaltningsberättelse	47
Resultaträkning	54
Balansräkning	55
Eget kapital	57
Kassaflödesanalys	58
Redovisningsprinciper	59
Noter	60
Femårsöversikt	64
Nyckeltalsdefinitioner, begreppsförklaringar	66
Förslag till disposition av årets resultat	67
Revisionsberättelse	68
SKBs fastigheter	
SKBs fastighetsbestånd	71
Fastighetsförteckning	74
Fastighetsbeteckningar och adresser	80
Förtroendevalda	
Fullmäktige	84
Hyresutskottets verksamhetsberättelse	86
Valberedningens verksamhetsberättelse	87
Styrelse och revisorer	88
Verkställande ledning	
Ledningsgrupp	90

Vi skapar rum för gott – och alla

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut lägenheter till sina medlemmar. Genom sin socialt och ekonomiskt hållbara upplåtelseform, den kooperativa hyresrätten, bidrar SKB till ökad variation i Stockholmsregionens bostadsutbud.

SKB äger och förvaltar 8 015 lägenheter (per den 31 december 2017) i Stockholms stad och fem kringliggande kommuner. Det gör SKB till den största privata hyresrättsaktören i Stockholm. Lägenheterna förmedlas efter turordningsprincip.

Antalet medlemmar uppgick vid årsskiftet till 89 181. Medlemmarna äger föreningen tillsammans och deras engagemang, både de boendes och köandes, är SKBs grundpelare och bidrar till föreningens utveckling.

Den verkställande organisationen leds av en VD utsedd av SKBs styrelse. Tillsammans med drygt 130 medarbetare drivs verksamheten som en ekonomisk förening på företagsmässiga villkor, med medlemmarnas bästa i fokus. Verksamheten är not-for-profit, vilket betyder att överskottet som genereras återinvesteras i föreningen.

SKB föddes för över hundra år sedan ur viljan att tillsammans skapa ett bättre boende i ett snabbt växande Stockholm. Och det driver fortfarande verksamheten. SKB vill fortsätta skapa rum för fler och samtidigt ta ett långsiktigt och hållbart ansvar. Det gör man genom att bygga med hög kvalitet och själv förvalta de fastigheter som byggs, för evigt. Allt med löftet att skapa rum för gott – och alla.

Verksamhetsidé

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

Vision

SKBs vision är: Stockholms Kooperativa Bostadsförening gör intryck och är en förebild för kvalitet och platsens utveckling.

Med det menar vi att SKB ska vara en eftertraktad samarbetspartner och ledande aktör med efterfrågad kunskap. Att vi är en trygg, långsiktig och väletablerad förening som erbjuder en unik boendeform – den kooperativa hyresrätten. Vi levererar högsta kvalitet i nybyggnation och förvaltning och arbetar med hållbarhet tillsammans med de bästa medarbetarna på marknaden. Vi utvecklar områdena där våra medlemmar bor och bidrar till att hela Stockholmsregionen växer.

Värdegrund

SKBs verksamhet bygger på en kooperativ värdegrund som präglas av öppenhet, rättvisa och möjlighet att påverka. Föreningen har en vilja att göra gott genom att bidra med ekonomisk, miljömässig och social nytta både för medlemmarna och samhället. Värdegrunden fungerar som vägledning i verksamhetens dagliga arbete, i allt från målformulering ned till varje medarbetares vardag.

SKBs kärnvärden är:

- Aktiv
- Hållbar
- Affärsmässig

Vårt första år, på vårt andra sekel

Efter fjolårets hundraårsjubileum har 2017 på många sätt inneburit en nystart. Vi summerar ett fantastiskt år där SKB har varit en aktiv bostads- och samhällsbyggare med ett stort mått av grönt ansvar, där vår ekonomi är i balans, vårt medlemsantal ökat och vi med framgång nått våra mål. 2017 har också varit en tid för reflektion kring vilka utmaningar SKB står inför och hur vi ännu bättre ska möta vår omvärld.



SKB har stängt ett sekel och öppnat ett nytt. Det är troligt att våra företrädare anno 1916 också diskuterade sin samtid och sin framtid. Dåtidens utmaningar var annorlunda, men redan då – liksom nu – behövde ett växande antal stockholmare någonstans att bo.

Vi bygger om, vi bygger nytt och vi bygger för alla

SKB bygger för en ökande skara medlemmar som står i kö – och för de som redan bor hos oss. Många unga flyttar in i nyproducerade bostäder i stadens ytterområden medan lägenheterna i innerstaden fylls av medlemmar som har längre kötid. Flyttkedjorna skapar lediga lägenheter med möjlighet för fler att få bostad.

I slutet av året fick SKB en ny markanvisning för att bygga cirka 110 lägenheter i nya Hagastaden, ett spännande stadsutvecklingsprojekt där Stockholm och Solna möts. Därutöver planerar vi för ytterligare drygt 1200 bostäder i regionen.

Kvalitetskvitton från Branschindex och EIB

Vi är glada att vi för andra året i rad vinner Branschindex pris för högsta förvaltningskvalitet för våra kontor och lokaler och rankas topp tre i klassen ”bostäder över 2 000 lägenheter”. Vi är också stolta över att 2017 bli Sveriges första bostadsföretag som finansieras av Europeiska Investeringsbanken, EIB. Banken lånar oss 550 miljoner till fyra miljöklassade nyproduktionsprojekt i Stockholmsregionen. Att vi vinner priser ser vi som ett kvitto på vår goda service, att EIB investerar i oss är ett kvitto på att SKB är en välskött förening med sund ekonomi.

Förberedelser framåt

Ett framgångsrikt 2017 bidrar till att vi kan beskriva oss som en mycket vital 101-åring. SKB är piggare än någonsin, efter ett år fyllt av arbete med att tydliggöra vilka vi är, vad vi står för och hur vi vill jobba med en ny vision. SKB har också påbörjat en översyn av stadgarna gällande upplåtelseinsatser, bosparande,

det parlamentariska systemet och turordningens inverkan på utyrningsprocessen. I arbetet deltar både boende och köande medlemmar tillsammans med representanter från styrelse, verkställande organisation och hyresutskott. Avstampet i ett nytt sekel innebär också en skyldighet att förbereda oss för kommande utmaningar i en förändrad omvärld. Det allra viktigaste vi gjort 2017, är att resonera kring hur vi måste jobba från och med 2018.

Möta nya förväntningar

För SKB handlar fortsatt framgång mycket om att lyckas möta omvärldens nya förväntningar. Här gör sig digitaliseringen påmind. Enkelhet, hög tillgänglighet och snabba svar förväntas i det närmaste dygnet runt. Vi jobbar för att förenkla våra rutiner och för att bli mer tillgängliga. Att vi öppnat ett servicecenter under 2017, är ett av flera exempel på hur vi tillmötesgår medlemmarnas önskemål. Vi är glada att ha en ung medlemskår och de många unga som blir nya medlemmar förväntar sig att vi ska vara digitala. Framförallt förväntar de sig någonstans att bo. Hela 59 procent av våra medlemmar är under 30 år. Att på ett bra sätt möta deras krav är en utmaning som vi tar på allvar.

En spegling av samhället

Det är ett gott betyg att våra medarbetare trivs och tycker att det är kul att jobba på SKB. Vi behöver trots det arbeta hårt för att locka nya, gärna unga, medarbetare. Vi behöver öka variationen – av män och kvinnor, olika åldrar och bakgrund. Vi vill att SKBs medarbetare ska spegla samhället i stort. Tillsammans ska vi också bli bättre på att få fler att förstå värdena av den kooperativa boendeformen och vad som gör SKB så speciellt. Det är en nödvändighet för att sticka ut i den hårda konkurrensen om markanvisningar i regionen.

Utmaningar är möjligheter

Utmaningarna vi står inför handlar om digitalisering, att synas och höras, om mötet med unga medlemmar, om konkurrensen om medarbetare och markanvisningar. Inte sällan går frågorna hand i hand och samtidigt som de utmanar oss, ger de oss fantastiska möjligheter. För att lyckas behöver vi också skruva lite på bilden av SKB och tänka i nya banor. Istället för att enbart betraktas som en stabil förvaltare och bostadsbyggare, vill vi också uppfattas som en aktiv samhällsbyggare som står för hållbarhet och kvalitet. Samtidigt som vi är en modern leverantör av service och smarta tjänster. SKB skapar rum för gott – och alla.

Charlotte Axelsson
Ordförande

Eva Nordström
Verkställande direktör

Nyckeltal per 31 december 2017

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, mkr	747,4	718,1	682,7	657,6
Driftnetto, mkr	372,7	345,4	318,7	322,6
Årets resultat, mkr	109,9	98,2	66,1	75,8
Eget kapital, mkr	2 873	2 670	2 451	2 271
Balansomslutning, mkr	6 129	6 003	5 729	5 405
Investeringar, mkr	312	362	475	432
Avkastning på totalt kapital, %	2,9	2,7	2,5	3,0
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,8	3,7	3,5
Synlig soliditet, %	46,9	44,5	42,8	42,0
Antalet anställda	133	135	133	129
Antal medlemmar	89 181	87 694	85 922	84 544
Antal lägenheter i färdigställda fastigheter	8 015	7 866	7 789	7 654
Yta bostäder, kvm	564 592	553 950	545 804	538 159
Yta lokaler, kvm *)	46 735	48 558	47 414	48 464
Antal registerfastigheter	144	142	141	139
Antal lgh under produktion	89	23	224	359

*) Minskningen mellan 2014 och 2015 beror på rivning av kv Basaren, medan minskningen mellan 2016 och 2017 beror på en inventering av samtliga lokalytor.

År 2017 i korthet

- Nettoomsättning 747,4 mkr, resultat 109,9 mkr och balansomslutning 6 129 mkr.
- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 0,85 procent.
- Färdigställande av och inflyttning i de två sista trapphusen i kvarteren Arrendatorn och Kronogården i Ursvik, Sundbyberg.
- Färdigställande av stambyte och fasadrenovering i kvarteren Fårholmen och Bredholmen i Vårberg, samt start av ett nytt stambytesprojekt i kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka.
- Byggstart av tillbyggnad i kvarteret Lillsjönäs, Abrahamsberg med ett hus om 45 lägenheter.
- Erhåller en markanvisning i Hagastaden om cirka 110 lägenheter.
- Utnämns till Sveriges bästa lokalförvaltare för andra året i rad och får en topp-tre placering för högsta förvaltningskvalitet bostäder i tävlingen Branschindex Bostäder och Kontor.
- Tilldelas en kundkristall för "Högsta Serviceindex", för hyresgästernas kundnöjdhet 2016.
- Blir Sveriges första bostadsföretag som finansieras av Europeiska Investeringsbanken, EIB.

Vad hände 2017?

1 Framåt med ny varumärkesplattform

För en synligare position och för att behålla konkurrenskraften, vitaliserade SKB under året sin varumärkesplattform. Den innehåller en ny vision, ett nytt löfte och nya kärnvärden. Plattformen kommer vara vägledande för hur SKB agerar och kommunicerar.

2 Ny styrelseordförande

Vid föreningsstämman i juni valde SKB Charlotte Axelsson till ny styrelseordförande. Charlotte har mångårig erfarenhet från bostadsbranschen, både som VD och med styrelseuppdrag.

3 Nytt servicecenter

För att det ska bli enklare att komma i kontakt med SKB och för att servicen ska bli ännu snabbare och bättre, öppnade SKB i november ett servicecenter. Det blir en väg in och omfattar växel, reception, medlemservice och för boende, även felanmälan.

4 Pris för service och förvaltning

SKB fick återigen fastighetsbranschens förstapris, Kundkristallen, för sin höga service till sina boende. Det är tredje gången som SKB får detta prestigefyllda pris. Dessutom utsågs SKB till Sveriges bästa lokalförvaltare för andra året i rad i mätningen Branschindex Bostäder och Kontor.

5 Unik finansiering från EIB

Som första bostadsföretag i Sverige, får SKB finansiering från Europeiska Investeringsbanken (EIB). Lånet är på 550 miljoner kronor och kommer att användas till fyra miljöklassade nyproduktionsprojekt i Stockholmsregionen.

6 SKB Sveriges tionde största

I branschmagasinet Fastighetsvärldens sammanställning av de 20 största privata bostadsägarna i landet, hamnade SKB på tionde plats.

7 SKB som samhällsdebattör

SKB arrangerade för första gången ett eget seminarium under Almedalsveckan i Visby. Är det verkligen ett hållbart samhälle vi bygger? Och hur ser vi till till kvaliteten som utlovas verkligen byggs? Det var de huvudfrågor som politiker från Stockholmsregionen och representanter från bostadsbranschen diskuterade.

8 Samarbete med Läxhjälp

Som ett led i det långsiktiga hållbarhetsarbetet, valde SKB att bli samarbetspartner till Läxhjälp i Husbygårdsskolan i Husby, västra Stockholm. Läxhjälp är en icke-vinstdrivande stiftelse som hjälper elever att höja betyg, motivation och självkänsla och därigenom klara grundskolan för att kunna studera vidare.

9 Energisnåla lägenheter i Bromma

I september startades byggnationen av en fastighet med 45 nya kooperativa hyresrätter i Abrahamsberg, i Bromma. Fastigheten är en miljöbyggnad med målet att nå en energiförbrukning om max 55 kWh per kvadratmeter.

10 Renovering klar i Vårberg

Renoveringen av kvarteren Bredholmen och Fårholmen i Vårberg blev klar under året. SKB har bland annat genomfört stam- och fasadbyten, elarbeten och bytt fönsterpartier. Fasaderna har återställts till sitt ursprungliga utseende, samtidigt som husen är moderniserade och energieffektiva.

11 Ny markanvisning på Norrmalm

I slutet av året fick SKB en markanvisning för att bygga ett bostadskvarter med cirka 110 lägenheter, innergård och lokaler på bottenplan. Platsen är nya Hagastaden – ett stadsutvecklingsprojekt med arbetsplatser, forskning och bostäder. Planerad byggstart är år 2020.



An aerial photograph of Stockholm, Sweden, taken during the golden hour of sunset. The city's dense urban landscape is visible, with numerous buildings and streets. The city is built on islands and connected by bridges, with the water of the harbor and surrounding waters visible. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow over the entire scene. The text "Vi skapar rum för fler i Stockholmsregionen" is overlaid on the left side of the image.

Vi skapar
rum för fler i
Stockholmsregionen

Långsiktiga mål 2015–2019

SKB arbetar med både långsiktiga affärsplaner som sträcker sig över fem år, och med kortsiktiga mer detaljerade planer. Flera av de långsiktiga målen som SKB satte för perioden 2015–2019, uppnåddes redan under 2017.

SKBs långsiktiga mål omfattar fem områden: ekonomi, föreningsverksamhet, byggande och förvaltning, medarbetare samt förnyelse och utveckling.

Ekonomi

Övergripande ska SKB vara ett välskött, effektivt och stabilt företag. För att nå detta har SKB satt upp följande mål fram till 2019:

- En synlig soliditet om minst 44 procent.
- Avkastning på totalt kapital på minst 2,7 procent.
- En justerad räntetäckningsgrad som överstiger 2,8.
- Kostnaderna per kvadratmeter för drift, underhåll och administration ska understiga snittet för regionens bostadsföretag med minst 10 procent.
- Ekonomisk vakansgrad på högst 3 procent för lokaler.
- Ekonomisk vakansgrad för lägenheter på högst 0,1 procent.

De tre översta målen har uppnåtts redan 2017, med en soliditet på 46,9 procent, en avkastning på totalt kapital på 2,9 procent och en räntetäckningsgrad på 5,0.

För att mäta om SKB är effektivt, har företaget bland annat satt upp ett mål om att hålla nere kostnaderna för drift, underhåll och administration – dessa ska vara minst 10 procent lägre än jämförbara företag i branschen. Det här målet har varit svårt att mäta på ett korrekt sätt eftersom en stor del av underhållskostnaderna numera istället redovisas som investeringar, i enlighet med K3-reglerna som infördes 2014. Alla fastighetsbolag gör olika och därför blir det komplicerat med en jämförelse. Resultaten kan också jämföras först när alla årsredovisningar har publicerats.

På uthyrningssidan har målen nåtts då den ekonomiska vakansgraden för lokaler 2017 låg på 0,95 procent och vakansgraden för bostäder hamnade på 0,1 procent.

Föreningsverksamhet

SKB ska vara en levande förening. För att nå dit har SKB satt upp följande mål:

- Inom varje kvarter ska det finnas ett kvartersråd med fungerande verksamhet.
- 90 procent av hyresmedlemmarna ska anse att demokratin och medlemsinflytandet i SKB fungerar väl.
- 85 procent av de köande ska också anse att demokratin och medlemsinflytandet fungerar bra.

I dag finns det kvartersråd inom alla förvaltningsenheter, något som är viktigt för de boendes medlemsinflytande och som SKB jobbar på att uppnå för alla nya kvarter. Medlemsinflytandet fick bra betyg i den boendeenkät som gjordes 2016. Under 2017 har ingen mätning gjorts, varken bland boende eller köande, men frågan kommer att aktualiseras igen.

SKB hade från början även ett långsiktigt mål om antal unika besökare på föreningens webbplats, men fel mätdata samt avskaffandet av inloggning för att söka ledig lägenhet, har gjort att angivna mål inte går att mäta.

Byggande och förvaltning

Huvudmålet inom detta område är att SKB ska bygga och förvalta så att medlemmarna är nöjda. För att uppnå detta har följande mål satts upp:

- Ett serviceindex för hyresmedlemmar på minst 88 procent.
- Att fram till 2019 öka antalet nybyggda lägenheter till i genomsnitt 200 per år.
- SKBs energianvändning för uppvärmning ska uppgå till högst 135 kWh/kvm BOA/LOA*.
- Energianvändningen för el ska uppgå till högst 22 kWh/kvm BOA/LOA.
- Den totala energianvändningen i nyproducerade bostäder ska uppgå till högst 55 kWh/kvm A-temp**.
- SKB ska ha 100 procent miljömärkt fjärrvärme.
- Genomföra stambyte i 375 lägenheter mellan åren 2015–2019.

Vid senaste mätningen bland de boende 2016 nåddes ett serviceindex på 89,1. Det är det högsta SKB uppnått hittills och ligger över målet som sattes för 2019.

Antalet nybyggda lägenheter är ännu inte uppe i ett årligt snitt på 200. De fastigheter som har färdigställt under åren 2015–2017 är kvarteren Gräsklipparen/Kantskäraren, Muddus samt Kronogården/Arrendatorn. Sammantaget blir det 359 lägenheter på tre år. SKB har många projekt på gång och om allt går enligt plan kommer SKB år 2019 att ha uppnått en årlig nyproduktion om 200 lägenheter.

Målet för elanvändningen har uppnåtts då den 2017 uppgick till 19,8 kWh/kvm. Energianvändningen för värme var 136,9 kWh/kvm efter normalårskorrigerings och sänks varje år, vilket gör målet 2019 nåbart. SKB bygger de nya husen enligt miljö- och energimålet 55 kWh/kvm A-temp, men det verkliga utfallet går inte att mäta förrän husen varit i bruk ett tag. Målet att ha 100 procent miljömärkt fjärrvärme går inte att nå, då det enda som Fortum erbjuder är att köpa klimatkompenserad fjärrvärme, vilket inte var SKBs mål.

Stambytet i Vårberg är avslutat och på tur är kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka. Dessa kvarter har tillsammans 317 lägenheter. Målet är att påbörja ytterligare en fastighet innan utgången av 2019.

Medarbetare

Målet är att SKB ska ha engagerad och kompetent personal. Följande mål har satts upp för åren 2015–2019:

- Att senast 2019 nå ett Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) på 75.
- I samma mätning ska betygsindex för Ledarskap och chefer uppgå till minst 74.
- En sjukfrånvaro som i genomsnitt uppgår till högst 3,5 procent.

Vid senaste medarbetarundersökningen som genomfördes under hösten 2017, uppnåddes ett NMI på 73. Betygsindexet för cheferna blev 74, vilket är detsamma som det långsiktiga målet. Under 2017 var sjukfrånvaron lägre än 3,5 procent.

Utveckling och förnyelse

SKB ska kontinuerligt förnya och utveckla sin verksamhet. Därför är målen för åren 2015–2019:

- Att inom dessa år ha tio utvecklingsprojekt färdigställda, driftsatta och utvärderade, varav minst två 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.

SKB har installerat både solpaneler och avloppsvärmeväxlare under de senaste åren. Under perioden har SKB börjat emittera gröna obligationer. Föreningen har även lanserat en ny webbplats, skapat en plattform för nya kvartershemsidor och genomfört ett varumärkesarbete som bland annat lett till en ny vision för SKB. Före 2019 kommer SKB att jobba efter ett kvalitetsledningssystem och ha infört och utvärderat flera digitala utvecklingsprojekt.

SKB arbetar utifrån den hållbarhetsplan som antogs i augusti 2015. I nyproduktion klassas fastigheterna enligt Miljöbyggnad och i det befintliga beståndet pågår en miljöklassning där hittills elva fastigheter har miljöklassats.

*BOA/LOA = bostadslägenhetsarea/lokalarea

**A-temp = husets totala uppvärmda golvarea



FOTO: BARABILD.SE



SKB bygger vidare

Förändringar i omvärlden med nya krav och förväntningar men också nya möjligheter, gör att SKB ständigt behöver utveckla sin verksamhet. Särskilt då SKB har som ambition att öka sitt bostadsbyggande på en alltmer konkurrensutsatt marknad. Under året har SKB därför arbetat med att stärka företaget inför framtiden.

SKB är en levande förening som vill fortsätta bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter på en kooperativ grund åt sina medlemmar. För att lyckas med detta har SKB förbättrat och uppdaterat sitt sätt att agera och dragit upp tydligare riktlinjer för vad företaget ska fokusera på framåt.

SKB har bland annat tagit fram en ny varumärkespositionering och en ny vision, arbetat med en ny affärsplan och en ny digital strategi, stärkt sitt hållbarhetsarbete och öppnat ett nytt servicecenter för medlemmarna. Kort sagt, SKB har tagit flera viktiga steg i förflyttningen mot en modern aktör att räkna med i Stockholmsregionen.

Ett tydligare varumärke

I ett omfattande varumärkesarbete har SKB formulerat sina styrkor och värderingar och tagit fram en ny vision och ett nytt löfte. Arbetet började med en nulägesanalys där SKB genomförde flertalet workshops, intervjuer och enkätundersökningar med styrelse, ledning, medlemmar, medarbetare, samarbetsparter, kommuner och leverantörer. Alla målgrupper var involverade i informationsinsamlingen. Analysen innehöll också en konkurrent- och omvärldsanalys samt relevanta framtidsspaningar.

Ur nulägesanalysen framkom att en av SKBs främsta styrkor är den kooperativa hyresrätten. En socialt och ekonomiskt hållbar boendeform som bidrar till variation på bostadsmarknaden. SKB står dessutom för kvalitet och långsiktighet där företaget till exempel inte sålt en fastighet på 100 år. Att överskottet återinvesteras i verksamheten, turordningsreglerna och det faktum att föreningen är medlemsägd med stora möjligheter att bidra, identifierades också som viktiga styrkor. Samtidigt visade analysen att SKB behöver bli bättre på att lyfta fram sitt pågående hållbarhetsarbete. Företaget behöver även moderniseras och bli tydligare samt synas mer.

Varumärkesarbetet landade i löftet ”Vi skapar rum för gott – och alla” och kärnvärdena aktiv, hållbar och

affärsmässig. Utifrån detta bygger SKB nu vidare verksamheten enligt visionen att göra intryck och vara en förebild för kvalitet och platsens utveckling.

Trender och utmaningar

Omvärldsfaktorer som påverkar SKBs verksamhet är den ökande digitaliseringen, att allt fler vill bo i städerna, en ny generation med nya värderingar, krav och förväntningar samt klimatfrågan som har en stark påverkan på hur städer och regioner växer. Dessa globala trender innebär utmaningar även för SKBs verksamhet, till exempel att möta olika generationers förväntningar, att få marktilldelning och att tänka nytt och synas mer. För att hantera dessa utmaningar och vända dem till möjligheter, har SKB identifierat ett antal områden som företaget behöver prioritera.

Fokusområden framåt

Ett område som är viktigt för SKB är att vara en attraktiv arbetsgivare. Det omfattar både det goda ledar- och medarbetarskapet och den viktiga frågan om mångfaldsrekrytering. Ett annat prioriterat område är att vara en modern förening i balans, där SKB ska skapa ett värdefullt medlemskap samt bidra till intern förnyelse och utveckling. Det tredje fokusområdet är att leva upp till hållbarhet och kvalitet med fortsatta målsättningar inom områdena en sund ekonomi, ett grönt klimatansvar och att vara en aktiv samhällsbyggare.

Vidare ska SKB fortsätta fokusera på att bygga om och bygga nytt, där en ny strategi håller på att tas fram. Ett annat fokusområde är service och tjänster. SKB måste vara förberett för att möta de krav på service och tjänstutveckling som framtidens medlemmar har. Övriga fokusområden är att skapa ett tydligt varumärke samt ha en organisation som präglas av nytänkande och utveckling.

Med detta stärker SKB verksamhetens konkurrenskraft och står bättre rustad för att möta omvärldens nya förväntningar.



FOTO: MASKOT BILDBYRÅ AB



Långsiktighet
och hållbarhet
genomsyrar allt vi gör

Långsiktighet ger resultat

SKBs resultat 2017 uppgick till 109,9 miljoner kronor och överlag är ekonomin stark. Att resultatet växer i takt med föreningens tillgångar är mycket viktigt. Både för SKBs möjlighet till ett gott fastighetsunderhåll och för att säkerställa att den ekonomiska grunden är stabil, när räntorna ökar igen. Långsiktighet genomsyrar SKB och alla ekonomiska beslut ska andas hållbarhet.

De senaste årens låga räntenivåer möjliggör bra resultat i ett kortare tidsperspektiv. För att kunna möta framtiden och underhålla fastigheterna, behöver SKB också ha ett långsiktigt gott resultat. SKBs tillgångar växer och merparten består av fastigheter. Per den 31 december 2017 hade SKB en balansomsättning på 6,1 miljarder. Ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv är också viktigt för att få en jämn hyresutveckling med lagom höjningar varje år, så att tillfälliga kostnadstoppar och framtida ränteökningar inte ger kraftiga hyresökningar enskilda år. SKB jobbar med långsiktighet, både gällande hyror och underhåll och räknar med att bevara fastigheterna i flera hundra år. Att bygga med hög kvalitet, är därför lika viktigt som att underhålla fastigheterna när så behövs.

Alla lägenheter uthyrda

SKB hade 2017 en nettoomsättning på 747,4 mkr där hyresintäkter utgjorde 722,3 mkr. Samtliga lägenheter i beståndet är uthyrda. Uthyrningsprocessen är i huvudsak digital och hanteras genom publicering och intresseanmälan på föreningens webbplats. Ett mindre antal lägenheter står tomma för evakuering vid planerat stambyte i kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka och enstaka tillfälliga vakanser förekommer, bland annat på grund av omvisningar.

Den interna omflyttningen i SKBs fastigheter var 11 procent under 2017. Omflyttning inom föreningen ökar kassaflödet, då byte av lägenhet ofta ger en högre upplåtelseinsats. Hur många som flyttat kan man se i nedanstående tabell.

In- och omflyttningar i befintligt bestånd

	2017	2016
Inflyttningar kömedlemmar	509	480
Omflyttningar hyresmedlemmar	309	367
Interna byten	41	44
Externa byten	18	18
Byte av hyresgäst i icke-medlems lägenhet	1	1
Totalt antal in- och omflyttningar	878	910

Hyreshöjningen 1 januari 2017 var i snitt 0,85 procent. Hyresintäkterna ökade också tack vare att inflyttningen blev klar i de två sista trapphusen i kvarteren Arrendatorn/Kronogården i Ursvik, Sundbyberg. Helårseffekten från fastigheterna som flyttades in under 2016, kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden och de första trapphusen i kvarteren Kronogården/Arrendatorn, gör också att intäkterna ökat 2017.

Kommersiella lokaler

Inom SKB finns cirka 150 kommersiella lokaler, vilka hyrs ut på marknadsmässiga villkor. Under 2017 har en översyn av hyresnivåerna genomförts och villkorsändringar görs fortlöpande när avtalen löper ut. De ändringar som utförts under året har lett till en nivåhöjning om totalt cirka 750 tkr/år. Uthyrning av lokalerna i det nyproducerade kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden slutfördes under första kvartalet 2017.

Uthyrning och iordningställande av en lokal i kvarteret Kronogården i Ursvik genomfördes också under året. I det nyproducerade kvarteret Basaren på Kungsholmen byggs tre lokaler om totalt 463 kvadratmeter. Lokalerna beräknas vara helt färdiga våren 2018, då det också är tillträde för hyresgästerna.

Hyreskontraktsfördelning

Objektstyp	Area LOA/BOA	Årshyra tkr
Bostäder	564 592	669 827
Lokaler (exkl egna)	46 735	36 262
Garage- /p-platser		28 761
Totalt	611 327	734 850

Verksamhetens kostnader

Den enskilt största kostnadsposten utgörs av SKBs driftkostnader. Här ingår fastighetsskötsel, reparationer och taxebundna kostnader såsom vatten, fastighetsel, värme och sophantering. Här ligger också personalkostnader relaterade till fastigheterna, försäkringskostnader och avskrivningar på arbetsmaskiner med

mera. SKB driver fastighetsskötsel i egen regi för att få en så bra långsiktig skötselkostnad som möjligt.

Den genomsnittliga förbrukningen av värme och el har sjunkit, vilket ligger i linje med de mål som har satts för året. Detta delvis tack vare de energieffektiveringsåtgärder som genomförts och för att nyttillkomna fastigheter har byggts enligt SKBs högre satta miljömål. 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. SKB har under 2017 varit förskonad från större skador och försäkringsreparationer.

Underhållskostnader utgörs av planerade underhållsprojekt och löpande underhåll där en åtgärd ger samma eller bättre standard än före insatsen. Här ingår också kostnaden för medlemmarnas lägenhetsunderhåll, en post där de boende själva väljer när de vill byta tapet eller måla om i lägenheten. De har då möjlighet att göra det utifrån en beräknad lägenhetsfond som baseras på att likvärdigt underhåll ska göras vart 15:e år. Görs underhållet mer sällan, får de boende en reducering av hyran motsvarande det belopp som överskjuter en helrenovering efter 15 år.

65 procent av SKBs 144 fastigheter innehas med tomträtt/arrende. SKB har idag tomträttsupplåtelse med två motparter – Stockholms stad (99 procent av avtalen) och Botkyrka kommun (1 procent av avtalen). Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal och tillkommande nyproduktion gör att kostnaderna ökar löpande. Från och med 2018 införs successivt nya taxor, vilket i de flesta fall medför ytterligare kostnadsökningar. Fastighetsavgiften per lägenhet uppgick till 1 315 kronor/år för 2017. Utöver det betalar föreningen fastighetsskatt för lokalerna och för projekt under uppförande. De taxeringsvärden skatten baseras på justeras vart tredje år. Justering skedde senast 2016. Fastighetsavskrivningarna uppgick 2017 till i genomsnitt 2,1 procent. Kostnaden för avskrivningar ökar i takt med att fastigheter tillkommer och som följd av att enskilda komponentbyten görs i befintliga fastigheter.

I den så kallade fastighetsadministrationen ingår de tjänstemän som ansvarar för fastigheternas skötsel, underhåll och uthyrning. Här ingår också inköpta externa tjänster som konsultationer och undersökningar med mera. 2017 hade SKB några vakanser, vilka innebar en lägre årskostnad än beräknat. Central administration innefattar ekonomi- och IT-funktioner samt medlemsservice, kommunikation och vd-stab. Under året har många utvecklingsprojekt pågått inom den här enheten, bland annat har jobbet med en ny affärsplan påbörjats. SKB har även lanserat nya kvartershemsidor och fortsatt arbetet med att vidareutveckla webbplatsen, vissa delar kvarstår dock till 2018. Flera planerade IT-projekt har inte kunnat

genomföras som önskat, på grund av brist på konsulter inom området.

I diagrammet på sidan här intill beskrivs fördelningen mellan alla kostnadsposter. De fastighetsadministrativa kostnaderna är sammanslagna med de centrala administrativa kostnaderna, där bland annat medlemsservice ligger. De intäkter som inkommer utöver hyran har dragits av mot de kostnadsposter de tillhör.

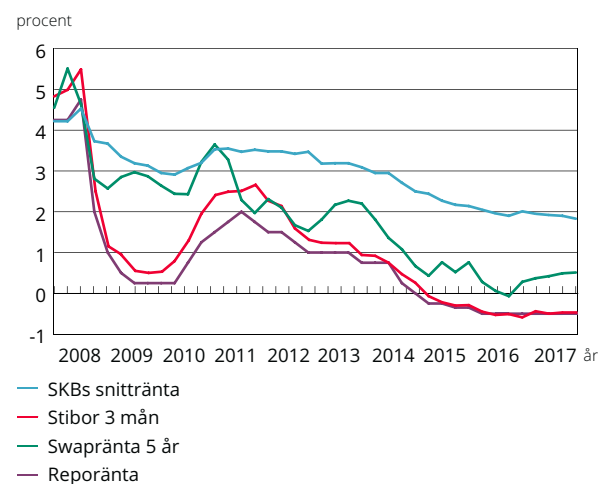
Trygg finansiering

SKBs målsättning är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten genom att minimera räntekostnaderna, samtidigt som risktagandet begränsas. Styrelsen fastställer ramarna i en finanspolicy. I den anges mål och riktlinjer för finansverksamheten och för fördelning av ansvar och befogenheter. Den finansiella strategin innebär bland annat att SKB ska eftersträva lång kapitalbindning på krediterna och använda sig av olika finansieringskällor. SKB använder så kallade ränteswappar för att på ett flexibelt sätt uppnå lämplig räntebindning.

Ränteutveckling

Riksbanken höll reporäntan oförändrad under 2017, på den historiskt låga nivån -0,50 procent vid årets slut. Enligt Riksbankens senaste prognos, från december 2017, förväntas reporäntan höjas i mitten av 2018 – då i en långsam takt. Reporäntan behöver dock för stunden vara fortsatt expansiv och Riksbanken fokuserar nu på hur övriga centralbanker agerar penningpolitiskt – speciellt den Europeiska centralbanken (ECB). Detta för att undvika en alltför snabb förstärkning av den svenska kronan. Blir kronan för stark för fort kan det på sikt medföra en dämpning av den importerade inflationen. Den riskerar då att bli ett ”sänke” för den sammantagna inhemska inflationen (KPI), vilken inte befunnit sig runt målnivån två

Ränteutveckling



procent sedan 2010. Inflationstakten (KPIF) i Sverige var i början av året under målnivån. Den steg under andra halvåret och låg stundtals till och med över två procent. I december 2017 uppgick inflationstakten (KPIF) till 1,9 procent.

De svenska kortrräntorna (interbankräntorna) har i likhet med reporäntan befunnit sig på negativa nivåer under hela 2017. Nivåerna har dock stigit något i jämförelse med de historisk låga nivåerna från 2016. Långräntorna (swappräntor) har också stigit en del under året. Nivåerna har ökat med drygt en halv procentenhet (på längre löptider) jämfört med bottennoteringarna från sensommaren 2016. Sammantaget har räntenivåerna under 2017 varit låga, vilket har gynnat SKB.

Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årets slut till 3,0 mdr – en minskning med cirka 100 mkr jämfört med föregående år. Minskningen av låneskulden förklaras av en lägre investeringsvolym, både vad gäller nya och befintliga fastigheter.

87 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, vilka påbörjades under 2012–2013. Resterande del av den externa finansieringen sker via traditionella banklån. Under 2017 tog SKB ytterligare steg i sin finansiella utveckling genom att teckna ett nytt finansieringsavtal om 550 mkr med Europeiska Investeringsbanken (EIB). Denna breddning av finansieringsbasen ligger i linje med SKBs finansiella strategi att eftersträva finansiering från olika källor. För att säkerställa att finansiering alltid finns till

hands har kreditlöften om 1 500 mkr tecknats, utöver det avtal som tecknats med EIB. Till detta finns också en checkräkningskredit tecknad om 50 mkr för att täcka kortfristiga likviditetsbehov.

Genomsnittsräntan i portföljen var vid årsskiftet 2017/2018 1,68 procent (inkluderas kostnaden för kreditlöften uppgick snitträntan till 1,83 procent). Motsvarande siffror under föregående år var 1,86 procent respektive 2,01 procent (inklusive kostnaden för kreditlöften).

SKBs starka kreditbetyg var oförändrat under 2017. Det är sjätte året i rad som Standard & Poor's ger SKB 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)

Kassaflödet under 2017 var sammantaget -32,3 mkr på grund av en extra amortering av SKBs låneskuld om cirka 100 mkr. Likvida medel uppgick till 56 mkr vid årets slut. Utöver den externa finansieringen och det resultatmässiga överskottet utgör insatssystemet en viktig komponent i SKBs kassaflöde. Detta system möjliggör en hög produktionstakt av lägenheter samtidigt som det begränsar SKBs totala belåning. Ingen utdelning till medlemmarna ägde rum under året.

Skuldportföljen har till 38 procent säkerheter i form av pantbrev, inklusive de kreditlöften som delvis är säkerställda. Inga nya pantbrev togs ut under 2017. I Ägararkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade datapantbrev om 1 446 mkr. 62 procent av portföljen består av icke säkerställda företagscertifikat och företagsobligationer.

Så här används hyran



I detta diagram är övriga rörelseintäkter netto redovisade mot den kostnadspost de avser.



Vi är en medlemsägd
förening som är
öppen för alla

Medlemmarnas engagemang viktigt

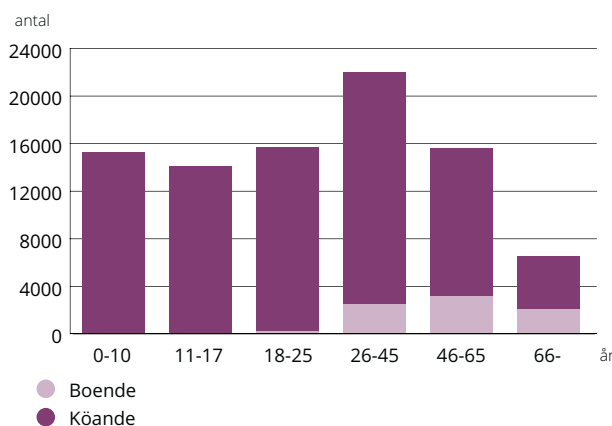
SKB har fortsatt att växa som förening och har vid årets slut 89 181 medlemmar. Föreningen är gammal men medlemmarna är unga – hälften är under 25 år och 75 procent är under 45 år. Alla SKBs medlemmar välkomnas till ett aktivt medlemskap med goda möjligheter att bidra till föreningens verksamhet.

Medlemmarnas starka engagemang tar SKB framåt. Medlemsinflytandet utövas bland annat genom möjligheten att välja fullmäktige vilket sker genom ett representativt system där både boende och köande medlemmar medverkar. Fullmäktige utser i sin tur både styrelse och andra förtroendevalda organ inom SKB, vilket skapar ett inkluderande system som bygger på delaktighet i flera led.

SKBs medlemmar

Totalt antal medlemmar vid årets slut	89 181
Köande medlemmar	81 337
Hysesmedlemmar (boende i SKB)	7 844
Nya medlemmar under 2017	2 762
Avslutade medlemskap under 2017	1 275

Åldersfördelning medlemmar



Kvartersråd – för trygghet och information

Kvartersråden brukar bestå av mellan fem och tio medlemmar som väljs av de boende i kvarteren. Här diskuteras bland annat olika förbättringsåtgärder och råden bidrar starkt till gemenskap, trygghet och trivsel genom olika aktiviteter i kvarteren.

Kvartersråden fungerar också som en kontaktlänk och informationskanal mellan de boende i kvarteren och SKB. Det är på det årliga medlemsmötet som kvarteren vartannat år väljer representanter till SKBs fullmäktige. De som utses ska ingå i kvartersrådet och företräder också hela föreningen i fullmäktige.

I januari bjöds representanter från kvartersråden in till en träff för norra respektive södra distriktet. Förutom aktuell SKB-information och de obligatoriska förberedelserna inför vårens ordinarie medlemsmöten innehöll programmet information om underhållsplanen för SKBs fastigheter samt om budgetdialogen med kvartersråden. Träffen avslutades med redovisning av resultaten från SKBs boendeenkät.

Fullmäktige, viktiga medlemsrepresentanter

Att vara en del av fullmäktige innebär att ha möjligheten att bidra till föreningens utveckling. Efter föreningsstämman 2017 består SKBs fullmäktige av 73 ordinarie ledamöter för boende medlemmar – och 48 ledamöter för köande medlemmar. Enligt stadgarna ska högst 40 procent av fullmäktige bestå av köande ledamöter. I en förening med över 89 181 medlemmar spelar de valda representanterna en mycket viktig roll. Under våren hölls sammanlagt 56 ordinarie medlemsmöten runt om i SKBs förvaltningsområden, där hyresmedlemmarna utsåg sina representanter till fullmäktige. Vid merparten av dessa möten deltog en representant från styrelsen. Fullmäktige för köande utsågs vid köande medlemmars ordinarie medlemsmöte som genomfördes den 11 maj. Även där deltog flera av styrelsens ledamöter.

Styrelsen

SKBs styrelse består av nio ledamöter, inklusive två personalrepresentanter, och fyra suppleanter, inklusive två personalrepresentanter. Samtliga utom representanterna för personalen väljs på föreningsstämman. SKBs VD är adjungerad till styrelsen.

Under 2017 sammanträdde styrelsen sju gånger. Styrelsen har främst behandlat frågor rörande ekonomi och byggnation, men har även diskuterat en mängd andra föreningsfrågor och fattat beslut om en ny vision för verksamheten.

Liksom varje år utsåg styrelsen också i år den delegation som samråder med hyresutskottet om kommande års bostadshyror. Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkade också i beredningsprocessen inför föreningsstämman och har engagerat sig i medlemsmöten och i ett antal olika referensgrupper.

Arbetsutskottet

Styrelsens arbetsutskott består av tre ledamöter samt SKBs VD, som är adjungerad ledamot. Utskottet behandlar ärenden som till exempel uteslutning och överklagande av besiktning. Arbetsutskottet höll sex sammanträden under verksamhetsåret 2017.

Föreningsstämman

2017 års ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni i Ingenjörshuset. Vid årets stämma behandlades vanliga årsmötesärenden som godkännande av styrelsens berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning och disposition av årets överskott. Dessutom förrättades val till styrelse, hyresutskott, revision och valberedning. Revisorernas berättelse lades med stämmans godkännande till handlingarna. Föreningsstämman beslutade också att årsavgiften ska vara oförändrad, 250 kronor för huvudmedlemskap och 125 kronor för så kallat ungdomsmedlemskap (gäller till och med kalenderåret då medlemmen fyller 18 år). Fullmäktige tog även beslut i årets motioner.

Motioner till föreningsstämman

Alla medlemmar i SKB kan få ett ärende behandlat vid föreningsstämman. För att ett ärende ska behandlas som en motion ska det beröra en föreningsövergripande fråga. Det ska också omfatta ett ärende som föreningsstämman är behörig att fatta beslut i. Frågor som är styrelsens ansvar behandlas som förvaltningsärenden. Motioner och frågor om styrelsens förvaltning av SKB hanteras åtskilda från varandra.

Av årets totalt 26 inkomna ärenden bedömde styrelsen att 13 var motioner som skulle behandlas var för sig på föreningsstämman och övriga 13 var förvaltningsärenden. Det fanns flera motioner gällande SKBs hantering av motioner. Fullmäktige fattade beslut att bifalla rådande hantering men i ett av fallen beslutades även att motionshanteringen ska granskas

av en särskild granskare utsedd av Bolagsverket. I det senare fallet röstade 14 av 119 röstberättigade för bifall till motionen. Om en begäran om särskild granskning biträtts av minst en tiondel av samtliga röstberättigade är det enligt lag om ekonomiska föreningar tillräckligt för att granskning ska genomföras.

På styrelsens förslag beslutade föreningsstämman också att överlämna övriga 13 förvaltningsärenden till SKBs styrelse och VD för fortsatt handläggning. Dessa hade besvarats skriftligen i ett separat häfte.

En heldag för fullmäktige

Lördagen den 12 november genomförde SKB den årliga fullmäktigedagen. Över 100 förtroendevalda ledamöter från fullmäktige, hyresutskott, revision och valberedning samlades för att utbyta tankar och diskutera SKB idag och i framtiden. Styrelsens ordförande och VD hälsade ledamöterna välkomna och berättade om läget i SKB nu och framåt. SKBs finans- och budgetchef samt uthyrningschef introducerade den kommande stadgerevisionen. Ledamöterna deltog sedan i en digital workshop, där de gav sina synpunkter på delar av arbetet. Tack vare upplägget, blev det en effektiv informationssamling och redovisning av de förtroendevaldas åsikter.

Den påbörjade stadgerevisionen

Inför den planerade stadgerevisionen 2019, har två arbetsgrupper tillsatts. Under hösten har grupperna, på uppdrag av styrelsen, påbörjat översynen av stadgarna gällande upplåtelseinsatser och bosparande samt det parlamentariska systemet och turordningens inverkan på uthyrningsprocessen.

I arbetet deltar både boende och köande medlemmar tillsammans med representanter från styrelse och verkställande organisation. I arbetsgruppen som ser över upplåtelseinsatser och bosparande deltar också en representant från hyresutskottet.

Utbildningar 2017

I januari arrangerades en föreläsningkväll om att skriva motioner under ledning av advokatfirman DLA Piper. Under hösten bjöds nya förtroendevalda från kvartersråden och fullmäktige in till en utbildning om SKB. Med anledning av de nya kvartershemsidorna har även utbildningar för kvarterens webbmastrar genomförts vid ett par tillfällen.



Föreningsorganisation

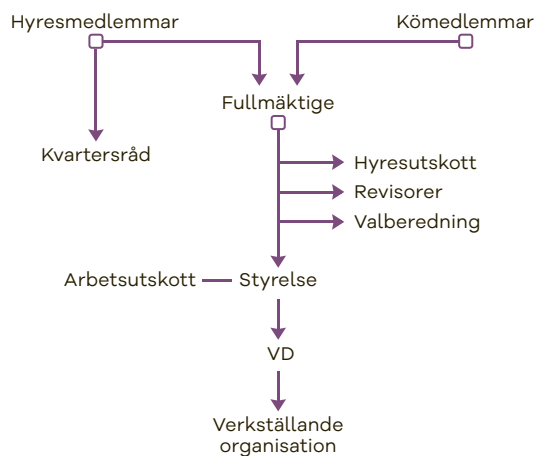


FOTO: THOMAS HJERTEN

A photograph of a building under renovation. The structure is partially obscured by a complex metal scaffolding system. A bright yellow safety netting is draped over the scaffolding, creating a semi-transparent barrier. The building's facade is a light, neutral color. In the foreground, there is a dirt and gravel area with some sparse green weeds. To the right, a paved path leads through a dense thicket of green bushes and trees. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day. The text "Det vi bygger förvaltar vi för evigt" is overlaid on the left side of the image.

Det vi bygger
förvaltar vi
för evigt

SKB bygger och förvaltar

SKBs fastighetsbestånd har genom ett århundrade vuxit i takt med Stockholms årsringar. Byggnation med ett långsiktigt perspektiv, underhållsarbete och omsorgsfull förvaltning lägger grunden för att SKBs bostäder och fastigheter är i bästa skick. Både nu och i framtiden.

SKB arbetar med evighetsförvaltning, i alla led. De boende medlemmarna möter ofta representanter för förvaltningen i sin vardag. Fastighetsskötarna i varje kvarter har inte bara hand om den löpande skötseln, utan fungerar också som länk mellan de boende medlemmarna och SKBs verkställande organisation. Trädgårdsgruppen och de boende planerar de gröna ytorna tillsammans och SKB är ett av få bostadsföretag som har egna anställda hantverkare. Här arbetar rörmokare, snickare, golvläggare och andra hantverksspecialister som tar hand om skötsel, reparationer och underhåll.

Sveriges bästa service

SKB strävar hela tiden efter att bli en bättre hyresvärd och höja servicenivån för boende medlemmar. Glädjande nog tilldelades SKB i februari en kundkristall för "Högsta Serviceindex", detta avseende 2016 års resultat. Här hade SKB, tillsammans med Skövdebostäder, landets allra högsta serviceindex i klassen "bostadsföretag med mellan 3 000 och 8 999 lägenheter". Senare under året mottog SKB återigen förstapris för högsta förvaltningskvalitet, då i 2017 års tävling Branschindex Bostäder och Kontor. För andra året i rad blev SKB utnämnd till Sveriges bästa lokalförvaltare och för sjunde året i rad blev det en topp-tre placering bland bostadsförvaltarna i samma storleksklass.

Branschindex baseras helt på de boendes och lokalhyresgästernas upplevelser kring service och mäts utifrån ett antal faktorer som exempelvis bemötande, trygghet, om det är rent och snyggt och om man som hyresgäst får hjälp vid behov.

Ett år utan försäkringsärenden

År 2017 blev ett mycket bra år avseende skador i fastigheterna. Inga skador under året var så omfattande att fastighetsförsäkringen behövde utnyttjas. Det

låga antalet skador beror delvis på ett ändrat förhållningssätt vid skadehantering. SKBs förvaltning driver numera skadeärenden i egen regi istället för att lämna över dem till försäkringsbolagets leverantörer.

Tillval fortsatt efterfrågat

Under året har ett sjuttioalv balkonginglasningar utförts i kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun samt i kvarteren Muraren och Marviken. De möjligheter till tillval i form av fönsterlås och spärrar till lågt sittande fönster och balkongdörrar som introducerades under 2016, har fortsatt installerats under 2017. Den tidigare plattspisen med gjutjärnsplattor, har utgått som standardspis och ersatts av en hällspis, något som tidigare var tillval. Med anledning av bytet har tillvalet för spisar justerats.

Förhindra otillåtet boende

SKBs lägenheter ska bebos av medlemmar som stått i kö och som fått lägenhet enligt turordningsprincipen. Personer utan, eller med för kort kötid, ska inte kunna gå före kön. Trycket på Stockholmsregionens bostadsmarknad är fortsatt högt, med höga priser och långa köer. Det bidrar till att arbetet med att motverka otillåtet boende har blivit mer omfattande. Det utförs bland annat av förvaltningsavdelningen och de ansvariga arbetar aktivt med registerkontroller, kontakter med förvaltare och fastighetsskötare samt med tips från boende och kvartersråd. De vanligaste fallen av otillåtet boende är olaga andrahandsuthyrning, och fall där hyresmedlemmen egentligen inte behöver lägenheten, utan äger annat boende.

Förändringar på förvaltningsavdelningen

I samband med att SKB startade ett servicecenter har några mindre justeringar av organisationen skett. Chefen för förvaltningsstöd fick utökat ansvar för att



arbete mot otillåtet boende när funktionen felanmälan, inklusive två medarbetare, övergick till servicecenter. Utredningsförvaltaren har fått en tjänst som bostadsförvaltare för området Bromma, Norrort och ska kombinera bostadsförvaltning med utredningsarbete. Den tillträdande utredningsförvaltaren rekryteras med inriktning utredningar och otillåtet boende.

I samband med att servicecenter bildades övergick den operativa förvaltningen av föreningens lokaler till bostadsförvaltarna. Planeringen för övergången, inklusive utbildning med mera, ägde rum under hösten 2017. Den formella övergången skedde vid årsskiftet 2017/2018.

Hämtning av hushållsavfall

Liksom övriga fastighetsägare i Stockholm råkade SKB ut för den strejk som ledde till att delar av året präglades av problem med hämtning av hushållsavfallet. SKB kunde inte påverka situationen utan fick, precis som de boende, anpassa sig efter rådande förhållanden.

Underhåll

SKBs fastigheter är generellt väl underhållna och beståndets framtida underhållsbehov är sedan tidigare tydligt utrett och dokumenterat. SKB har bra fastighetssystem för planering och uppföljning av såväl det inre lägenhetsunderhållet som underhållet av tak, fasader, installationer med mera. Underhållskostnaderna kommer dock att behöva ökas under den närmaste femårsperioden. Dels på grund av nödvändiga förbättringar i allmänhet, dels för att byggkostnadsindex fortsätter att öka i Stockholm.

SKBs underhåll består både av större projekt, exempelvis fasad- och stamreoveringar och av många mindre underhållsprojekt. De sistnämnda bestäms dels av SKBs organisation, dels tillsammans med respektive kvartersråd i en budgetdialog. I SKBs underhåll ingår också löpande åtgärder såsom byte av vitvaror, golvläggning och badrumsreoveringar, samt visst underhåll i SKBs lägenheter och lokaler. Målning och tapetsering i de enskilda lägenheterna ansvarar däremot de boende medlemmarna själva för. Det finns en lägenhetsfond knuten till varje lägenhet för det ändamålet.


Större renoveringar


SKBs styrelse beslutade under 2017 att renovering ska ske av kvarteret Skarpbrunna i Eriksberg, Botkyrka. Här ska 153 lägenheter renoveras med hjälp av entreprenören M3Bygg AB. Under året utfördes inventering av fastigheten samt projektering och förberedande arbeten. Ett första informationsmöte med de boende i kvarteret har genomförts. Utöver stambyte ska även fasader renoveras samt balkongfronter och fönster bytas. Parallellt vidtas ett antal energi- och klimatåtgärder. Renoveringen genomförs etappvis trapphus för trapphus med start i början av 2018, med målsättningen att arbetet ska vara färdigt vid årsskiftet 2019/2020.


Den omfattande renoveringen av kvarteren Bredholmen och Fårholmen i Vårberg har fortsatt och avslutats under året. Vid årsskiftet återstod endast fönsterrenovering på Duvholmsgränd 46–52. Fokus här har legat på att byta stammar, bygga om badrum, tilläggsisolera, förbättra fasader och fönster samt förnya elanläggningar. En ny ventilationslösning med värmeåtervinning ingick också i renoveringsarbetet.


Fler större underhållsåtgärder som SKB har gjort under 2017 redovisas nedan. Utöver dessa har ny tvätt- och torkutrustning installerats i flera fastigheter. Ommålning av fönster, byte av trapphusbelysning till LED-belysning och andra belysningsåtgärder har också utförts i ett flertal fastigheter, både inom- och utomhus.


Underhållsprojekt 2017


 Fasadrenoveringen i kvarteret Sigbardiorden (Bredäng) har fortsatt och avslutats under året. I arbetet har även tilläggsisolering för bättre energiprestanda och inomhuskomfort samt åtgärder på balkonger genomförts. Arbetena påbörjades 2015 och slutfördes under 2017.

 Byte av undercentral i kvarteren Städrocken (Fruängen), Motorn, Vingen och Bälgen (Vasastaden), Brunbäret (Norra Djurgården), Bondesonens Större (Södermalm) och Båggången (Hässelby).

 Under året har flera ventilationsåtgärder genomförts, bland annat i kvarteren Täppan (Södermalm), Grundläggaren (Vasastaden), Gröndal, Idö/Väldö (Farsta) samt Städrocken (Fruängen) och Ängshavren (Hässelby).

 Injustering av värmen har skett i kvarteren Sigbardiorden (Bredäng), Bredholmen och Fårholmen (Vårberg) och Kraghandsken (Fruängen).

 Byte av injusteringventiler för varmvattencirkulationen i Idö/Väldö (Farsta) samt SKBs kvarter i Kärrtorp.

 Byte av balkongpartier har avslutats i kvarteret Drevinge (Tensta). Därmed är alla balkongpartier bytta i samtliga kvarter i Tensta.


Renovering av hissar har genomförts i kvarteren Städrocken och Kraghandsken (Fruängen), Göken (Kungsholmen), Brunbäret (Norra Djurgården), Dovre (Husby), Grundläggaren (Vasastaden) samt i Blidö 3 (Farsta).


Installation av ett nytt beröringsfritt låssystem för portar har påbörjats i flera kvarter, bland annat i kvarteren Täppan (Södermalm), Signallyktan (Fredhäll), Stångkusken (Gärdet), Pärönträdet (Kungsholmen), Lillsjönäs (Bromma) och Ugglan (Sundbyberg).

Gårdsåtgärder och lekplatsupprustningar har genomförts i flera kvarter, bland annat i Sigbardiorden (Bredäng) och Fårholmen, Bredholmen (Vårberg). Liknande upprustningar har också gjorts i kvarteren Motorn, Vingen och Bälgen samt i Grundläggaren (Vasastaden), Kartagos Backe (Kungsholmen), Alligatorn (Bromma), Maltet (Hammarby sjöstad) och i kvarteren i Gröndal.


Ny takbeläggning eller komplettering av befintliga tak har utförts i kvarteren Båggången samt Skogsalmen, Fjällnejlikan och Kärrliljan (Hässelby), Åssjan (Vasastaden), Brunbäret (Norra Djurgården) och Träslottet (Fredhäll).

Renovering av portar har skett i kvarteren Motorn och Vingen (Vasastaden), Tisaren (Årsta) samt i kvarteren i Kärrtorp.

 Nytt värmesystem har installerats i kvarteret Kroken (Södermalm) och ett värmeåtervinningsprojekt har genomförts i Bredholmen (Vårberg). Ny elpanna har installerats i Hans och en ny luft-/vattenvärmepump finns i Hjälmvid (Spånga).

 Sopskåp för hushållsavfall har ersatt säckhämtning i kvarteret Bjälken (Södermalm).

Elsäkerhetsåtgärder har utförts i vårt äldre bestånd i kvarteren Bjälken, Kroken och Ryssjan (Södermalm), Blidö och Idö-Väldö (Farsta) samt i Drevinge (Tensta) och Filthatten (Fruängen).

 Projekt eller delprojekt som är miljö- och/eller energirelaterade.

Kista Äng.



ILLUSTRATION: KJELLANDER SJÖBERG ARKITEKTKONTOR

Visionsbild
av Hagaplan i
Hagastaden.



ILLUSTRATION: ANDERSSON JÖNSSON/STOCKHOLMS STAD

Kvarteret Modellören,
Gustavsberg.



ILLUSTRATION: BRUNNBERG & FORSHED ARKITEKTKONTOR

Kvarteret Kronogården,
Sundbyberg.



FOTO: BARABILD.SE

Byggnadsverksamhet

SKB strävar efter att möta den stora efterfrågan på kooperativa hyresrätter och har som mål att bygga minst 200 lägenheter varje år. Under de kommande fem åren har SKB markanvisningar för att bygga nära 1 300 lägenheter. Att få markanvisningar i dagens snabbväxande och konkurrensintensiva Stockholmsregion är en utmaning. SKB arbetar ständigt och långsiktigt med markanvisningsfrågan, bland annat genom täta kontakter med kommunala tjänstemän, arkitekter och politiker.

Genomförda och pågående byggprojekt

Byggnationen av de 148 nya lägenheterna i Ursvik i Sundbyberg är nu avslutade och i februari 2017 var inflyttningen i de fyra husen i kvarteren Arrendatorn och Kronogården genomförd.

I anslutning till SKBs befintliga kvarter Lillsjönäs uppförs 45 lägenheter i olika storlekar från ett till fem rum och kök, samt cirka 100 parkeringsplatser, varav hälften i inomhusgarage. För Nya Lillsjönäs i Abrahamsberg i Bromma, är totalentreprenör utsedd, projektet gick till Wästbygg, och grundläggningsarbeten är påbörjade.

I den rundade byggnaden i kvarteret Basaren på Kungsholmen pågår verksamheten för fullt. Här har arbetet med 44 nya lägenheter och ett antal kommersiella lokaler pågått sedan 2016. I slutet av 2017 pågick fasadmurning, takarbeten och inredningsarbeten och slutbesiktningssfasen inleddes. Samtliga lägenheter är uthyrda och inflyttningen beräknas vara helt färdig i mitten av mars 2018.

I de 111 lägenheterna i kvarteret Gräsklipparen i Hässelby pågår planering inför tvåårsbesiktning. Lägenheterna var inflyttningsklara 2016 och efter två år besöks alla SKBs lägenheter av en oberoende besiktningssman som kontrollerar att inga fel uppstått.

SKB har under 2017 färdigställt en tvårumslägenhet om 78 kvadratmeter i kvarteret Ryssjan och en om 55 kvadratmeter i kvarteret Göken. Den sistnämnda blir inflyttningsklar i februari 2018.

Pågående detaljplanarbeten

Kista Äng: Området omfattar en ny skola, en förskola och cirka 1300 bostäder där SKBs projekt har 163 lägenheter inklusive 12 med boende enligt socialtjänstlagen. Detaljplanen väntas bli antagen våren 2018 och SKB räknar med att påbörja byggnation 2019. Arkitekt är Kjellander & Sjöberg Arkitektkontor AB.

Nockebysskogen: Detaljplan har vunnit laga kraft. Innan SKB kan starta med sin byggnation ska Stockholms stad genomföra exploateringsarbeten och byggstart beräknas till sommaren 2019. Projektet innehåller cirka 100 lägenheter fördelat på sex huskroppar och ritas av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

Persikan: Ett kvarter beläget på Södermalm innehållande cirka 150 lägenheter. Innan SKB kan starta med sin byggnation ska Stockholms stad genomföra exploateringsarbeten. SKBs byggstart beräknas till våren 2020 och arkitekt är Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

Årstafältet: Detaljplan har vunnit laga kraft. Innan SKB kan starta med sin byggnation ska Stockholms stad genomföra exploateringsarbeten och byggstart beräknas därmed bli under 2020. Projektet innehåller 106 lägenheter i ett kvarter och arkitekter är Bergkrantz Arkitekter AB och Utopia Arkitekter AB.

Rudboda: SKB har en markanvisning på Lidingö, som omfattar cirka 150 lägenheter fördelade på fem huskroppar. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara klart under 2019. Antas planen utan överklaganden kan SKB starta sin byggnation under 2020. Arkitekt är ÅWL Arkitekter AB.

Skärholmsdalen: SKB ska som ankarbyggherre hjälpa Stockholms stad vid framtagande av detaljplan. Markanvisningen omfattar cirka 150 lägenheter fördelade på två kvarter. Detaljplanearbete pågår och beräknas vinna laga kraft under våren 2019 och SKB börjar bygga under 2020. Arkitekter är Nyréns Arkitektkontor AB och Tengbom.

Blackeberg: Detaljplanearbete pågår och SKBs byggstart beräknas till 2021. Projektet innehåller cirka 120 lägenheter fördelat på åtta huskroppar och arkitekt är Nyréns Arkitektkontor AB.

Herbariet: I Midsommarkransen har SKB en markanvisning tillsammans med två andra byggherrar. SKBs del omfattar 125 lägenheter med möjlig byggstart 2022. Arkitekt är Utopia Arkitekter AB.

Markanvisningar 2017

Under 2017 ansökte föreningen om nio markanvisningar och deltog i två tävlingar. Vid årets slut hade SKB ett trettiotal inskickade förslag, till framförallt Stockholms stads stadsbyggnadskontor. SKB fick under året Ribosomen, en ny markanvisning i Hagastaden i Stockholm. Anvisningen omfattar cirka 110 lägenheter och möjlig byggstart planeras till 2019/2020. Arkitekt är ännu inte utsedd.

Planerade byggstartar 2018

Vid porslinsfabriken i Gustavsbergs hamn, Värmdö kommun, har SKB en markanvisning med gällande detaljplan för kvarteret Modellören. Projektet omfattar cirka 80 lägenheter med tillhörande garage. Byggstart var planerad till slutet av 2017, men har flyttats något på framtiden och byggnationen av Modellören inleddes istället under 2018.

90-talister i Hässelby

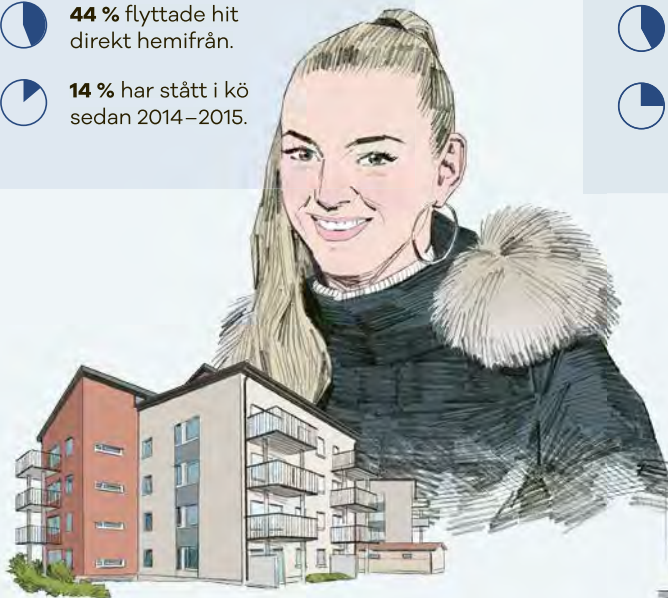
Kvarteren Gräsklipparen och Kanstkäraren, med 111 lägenheter, utgör en del av det nya bostadsområdet Johannelunds Trädgårdsstad mellan Vällingby och Hässelby gård.

59 % är födda på 1990-talet.

12 % är födda på 1960-talet eller tidigare.

44 % flyttade hit direkt hemifrån.

14 % har stått i kö sedan 2014–2015.



Kort kötid i Ursvik

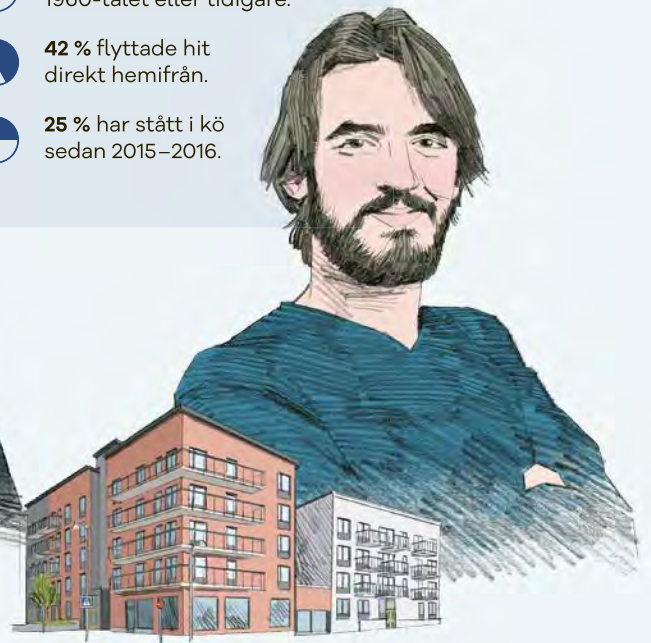
Kvarteret Kronogården, med 148 lägenheter, kom tvåa när Sundbybergs stad delade ut det nya priset Årets byggnad för hus som färdigställdes under 2016.

53 % är födda på 1990-talet.

10 % är födda på 1960-talet eller tidigare.

42 % flyttade hit direkt hemifrån.

25 % har stått i kö sedan 2015–2016.



Vilka medlemmar flyttar vart? Statistiken visar några tydliga mönster. Framför allt unga personer flyttar till de nyproducerade bostäderna i ytterområdena. Innerstans nya lägenheter kräver längre kötid. De flesta flyttar hit från en annan SKB-lägenhet, som då blir tillgänglig för andra medlemmar.

Uthyrning

Som tidigare konstaterats, avslutades byggnationen i Ursvik, Sundbyberg. Uthyrningsprocessen slutfördes under våren. Längsta turordningstid var från december 1982 och kortaste från november 2016, vilket bekräftar att det även med kort turordningstid finns möjlighet att hyra lägenhet när SKB nyproducerar i Stockholms ytterområden. 25 procent av de som under året flyttat in i nyproduktion i ytterområden hade turordning från 2015 eller 2016. Av de medlemmar som flyttade in i Kronogården var majoriteten unga,

födda på 1990-talet, och cirka 40 procent flyttade dit direkt hemifrån.

Medlemmar lämnar plats för varandra

Uthyrningen av de 44 lägenheterna i kvarteret Basaren på Kungsholmen startade under våren 2017. Den nyproducerade byggnaden med sin spännande arkitektur och centrala läge, lockade så många som 3 090 intresseanmälningar. För att få hyra en lägenhet här krävdes turordning mellan 1966 och 1988, där de största lägenheterna, med fyra till fem rum och kök, krävde

Muddus lockar SKB-are

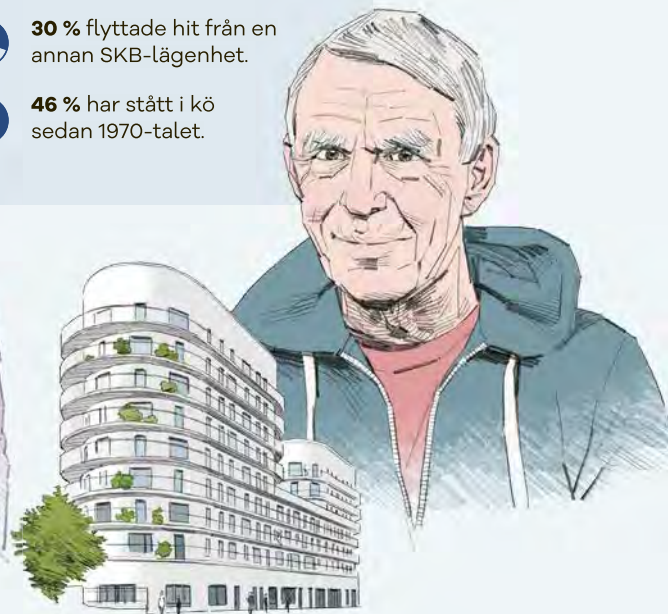
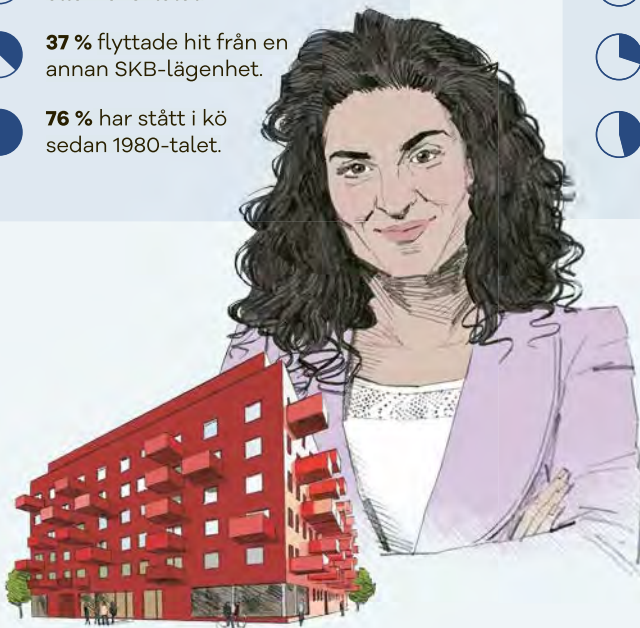
De två husen i kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden slog rekord i antalet intresseanmälningar: 2 530 medlemmar anmälde intresse för de 100 lägenheterna.

- 40 %** är födda på 1980-talet.
- 41 %** är födda på 1960- eller 1970-talet.
- 37 %** flyttade hit från en annan SKB-lägenhet.
- 76 %** har stått i kö sedan 1980-talet.

50-talister till Basaren

Även intresset för de 44 nya lägenheterna i Basaren på Kungsholmen var rekordstort. Liksom till kvarteret Muddus flyttar många hit från ett annat boende inom SKB.

- 45 %** är födda på 1950-talet.
- 9 %** är födda på 1970-talet eller senare.
- 30 %** flyttade hit från en annan SKB-lägenhet.
- 46 %** har stått i kö sedan 1970-talet.



längst turordningstid. Närmare hälften av medlemmarna som flyttar till Basaren har stått i kö sedan 1970-talet och cirka en tredjedel av de som flyttar hit, kommer direkt från en annan SKB-lägenhet. Det bidrar i sin tur till en omflyttning som gör deras lägenheter tillgängliga för andra medlemmar och ökar möjligheterna till bostad genom den så kallade flyttkedjan.

Ökad tillgänglighet via servicecenter

Under året har SKB startat ett servicecenter som ligger på entréplan på huvudkontoret i Abrahamsberg

i Bromma. Syftet är att underlätta kontakten med SKB genom att erbjuda ett gemensamt telefonnummer och en gemensam e-postadress för alla slags ärenden. Servicecenter besvarar allmänna frågor och omfattar växel, reception, medlemservice och för de boende, även felanmälan. Under 2018 kommer SKB också att erbjuda dialog via ett digitalt frågeforum och svar på allmänna frågor finns då tillgängliga dygnet runt för medlemmar och andra målgrupper.

A woman with shoulder-length brown hair, wearing a pink sweater with a small white dot pattern, is shown in profile from the chest up. She is looking upwards and to the right, with her right arm extended towards the top right corner of the frame. In her left hand, she holds a green folder filled with white papers. The background is a blurred workshop or office space with wooden shelves and a white wall.

Tillsammans
skapar vi rum
för gott

Medarbetarna möjliggör framgång

SKBs många medarbetare är en avgörande faktor för att verksamheten ska kunna hålla den långsiktigt höga kvalitet som präglar organisationen. SKB har i större utsträckning än många andra privata bostadsföretag valt att ha egen personal och deras stora kunnande och engagemang gynnar verksamheten.

SKB arbetar ständigt för att bli en ännu bättre arbetsgivare och för att i så hög utsträckning som möjligt kunna möta medarbetarnas, de boende och de köande medlemmarnas önskemål. Flera mindre förbättringsåtgärder genomfördes under året, bland annat har SKB på olika sätt underlättat för de anställda att minska den egna bilkörningen. SKB köpte i början av året en poolbil som får användas för resor i tjänsten, SL-kort erbjuds och det finns även en elcykel att använda för kortare resor – allt till nytta för såväl medarbetare som för miljö.

SKB välkomnar många olika kompetenser och vid årets slut fanns hela 48 befattningar inom SKB. Att medarbetarna lyckas väl med sina uppdrag syns bland annat i de återkommande boendeenkäter som SKB genomför, där SKB fick ett högt betyg även i år. Också när medarbetarna tycker till om SKB som arbetsgivare blir betyget, liksom tidigare år, gott – medarbetarenkäten 2017 gav ett index på 73.

10,6

år i genomsnittlig anställningstid

9

nyrekryteringar

69

sommarjobbare

Medarbetarna – en kvalitetsfaktor

SKBs medarbetare är viktiga på många olika sätt och helt avgörande för organisationens fortsatta framgång. För att tydliggöra en gemensam vision och förklara hur SKB vill arbeta framåt, har ett större varumärkesarbete genomförts under 2017. Arbetet har resulterat i nya kärnvärden; aktiv, hållbar och affärsmässig, en ny

vision som lyder ”Stockholms Kooperativa Bostadsförening gör intryck och är en förebild för kvalitet och platsens utveckling” och det aktiva löftet ”Vi skapar rum för gott – och alla”. Alla medarbetare ska vara delaktiga och samtliga chefer har under hösten haft uppdraget att i sina arbetsgrupper särskilt arbeta med de nya kärnvärdena.

Inom SKB fanns vid årets slut 133 anställda, varav 40 kvinnor och 93 män. Under året har tre personer slutat med anledning av pension. Diskussioner har förts om hur SKB både ska behålla kompetens och locka fler yngre medarbetare.

Utbildning ger utveckling

SKBs medarbetare erbjuds olika former av vidareutbildning och kompetensutveckling. Chefsgruppen – som består av alla lönesättande chefer – kallas två gånger om året till ledarspecifika konferenser, vilka under 2017 hade temat *Varumärke* respektive *Digitalisering*. Nyanställda fastighetsskötare utbildas alltid i SKB-kunskap och i informations- och presentations-teknik, under 2017 avslutade tolv medarbetare den utbildningen. Därutöver har ett flertal medarbetare på skilda nivåer i organisationen genomgått yrkesspecifika kurser och vidareutbildningar.

SKB deltar, tillsammans med Stockholms arbetsmarknadsförvaltning och ett antal bostadsföretag, i ett projekt för att ge vuxna som inte kommit in på arbetsmarknaden en möjlighet till praktik eller arbete. Projektet varvar en teoretisk utbildning på Stockholms byggtkniska gymnasium med yrkesutövning. En praktikperiod startar hos SKB i januari 2018.

Organisation

VD är ytterst ansvarig för verksamheten och direkt placerad under VD finns en kvalitets- och utredningschef, som arbetar med övergripande utredningar, remissvar, handläggning av kvalitetsfrågor med mera. SKBs verkställande organisation har under 2017 bestått av följande sju enheter.

Finans- och budgetenheten ansvarar för finans-, budget- och ekonomiska strategifrågor. *Personal-*

enheten ansvarar för övergripande personal- och lönefrågor. SKBs *administrativa avdelning* svarar för stödfunktionerna redovisning, reskontra och IT. Hit hörde tidigare också funktionerna internservice och växel/reception. Det övergripande kommunikativa ansvaret ligger under *kommunikationsavdelningen*, som också har hand om arbetet med förtroendemannaorganisationen. SKBs många ny- och ombyggnationer, större underhållsarbeten och miljöfrågor hanteras främst av den *tekniska avdelningen*, dit också driftpersonal, hantverkare och reparatörer hör. *Förvaltningsavdelningen* ansvarar för den löpande skötseln av SKBs fastigheter och det är också här frågor kring otillåtet boende, försäkringsskador och störningsärenden hanteras. *Uthyrningsavdelningen* hanterar uthyrning av såväl lägenheter som lokaler och här finns också en specialistfunktion avseende medlemsfrågor. Dessutom ansvarar avdelningen för SKBs nya servicecenter, vilket startade sin verksamhet under hösten.

SKB utökade servicen 2017

Servicecenter erbjuder en väg in till SKBs olika delar och omfattar växel, reception, internservice, medlemservice och för de boende, även felanmälan. Under 2017 rekryterades en chef och totalt arbetar nu sju medarbetare på servicecenter. SKBs beslut att inrätta ett servicecenter är ett led i det långsiktiga arbetet med att öka servicenivån ytterligare, för medlemmar, samarbetspartners och andra.

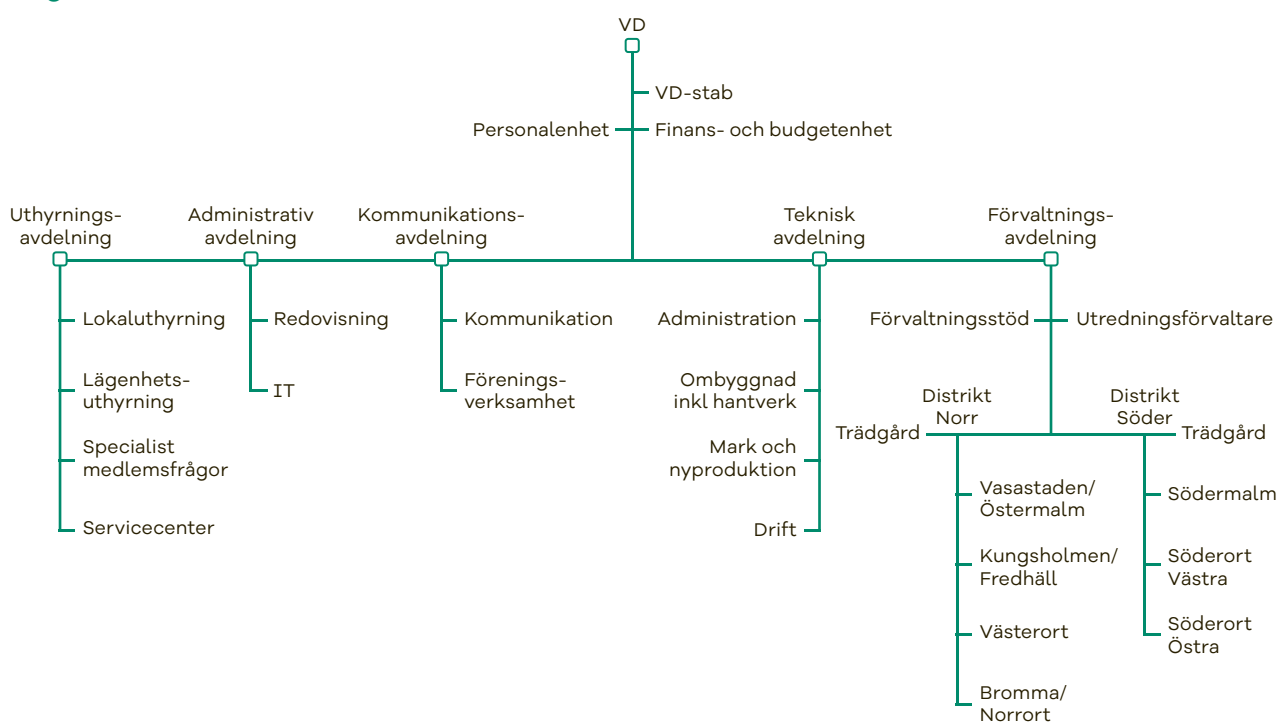
Arbetsmiljö och friskvård

SKBs hälso- och friskvårdsarbete är integrerat i den löpande verksamheten. Inom ramen för företagshälsovården erbjuds medarbetarna hälsokontroller, rehabilitering och hjälp vid arbetsrelaterade skador och sjukdomar. SKB subventionerar även friskvård genom den så kallade friskvårdspengen. Under 2017 använde sig 72 medarbetare av SKBs friskvårdspeng. Alla medarbetare välkomnades i september till en friskvårdsaktivitet hos Friskis & Sveltis, de har också haft möjlighet att testa träning med en personlig tränare och kunnat delta i föreläsningen ”Ät rätt och må bra”. Under året erbjöds medarbetarna deltagande i olika motions- och tävlingslopp och i den cirkelträning som SKB arrangerar sedan ett antal år tillbaka.

Sommarjobb och praktik

Att ge ungdomar en bra kontakt med arbetslivet ligger föreningen varmt om hjärtat. Under sommaren 2017 anställde SKB 69 ungdomar för sommarjobb, huvudsakligen inom fastighetsskötsel. Det är också viktigt att ge möjlighet till studiepraktik och erbjuda arbetsutbildning till personer som behöver hjälp att närma sig arbetsmarknaden. SKB har under året tagit emot studerande inom olika bygg- och fastighetsutbildningar för praktik och har också erbjudit praktikplatser till personer med någon form av funktionsnedsättning, i samarbete med organisationen Misa, som erbjuder arbetsinriktad verksamhet för människor med arbetshinder.

Organisation 2017







En socialt och
ekonomiskt hållbar
boendeform

På hållbar grund

Hållbarhetsfrågor har blivit allt viktigare inom fastighetsbranschen. Förutom miljöperspektivet handlar det idag om att även ta ett ekonomiskt och socialt ansvar. Detta har alltid varit en naturlig del av SKBs verksamhet. Det långsiktiga ansvaret att tillsammans vara med och förbättra samhället, är en del av den kooperativa idén.

Tack vare att SKB bygger med kvalitet och förvaltar sina fastigheter i egen regi, finns förutsättningar att arbeta långsiktigt med hållbarhet. Både i det befintliga fastighetsbeståndet och vid nyproduktion. För SKB är hållbarhetsarbetet en ständigt pågående process där arbete, mål och strategier regelbundet följs upp, utvärderas och förbättras.

SKBs hållbarhetsarbete styrs via en hållbarhetsplan som är integrerad i SKBs affärsplan. Hållbarhetsplanen är uppdelad i tre delar; ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Dessutom finns kompletterande styrdokument som till exempel långsiktig och kortsiktig miljöplan, arbetsmiljöpolicy, likabehandlingspolicy, inköspolicy, samt uppförandekod. Hållbarhetsplanen behandlas i samband med den årliga uppföljningen av affärsplanen och godkänns av styrelsen. Styrelsen ansvarar för att upprätta och ge ut hållbarhetsrapporten. Det verkställande arbetet är delegerat till VD.

Från och med 2018 kommer hållbarhetsrelaterade risker än mer utförligt att inkluderas i den årliga riskanalysen som SKB gör. SKB kommer därför att se över sitt framtida hållbarhetsarbete fokuserat på de frågor som är mest relevanta för verksamheten utifrån ett omvärldsperspektiv, intressenternas syn och påverkan på hållbar utveckling.

Lag om hållbarhetsrapportering

År 2017 implementerades lagen om obligatorisk hållbarhetsrapportering för företag av en viss storlek. Lagkravet innebär att företag ska rapportera sin affärsmodell, policyer, uppföljning och resultaten av dessa, väsentliga risker och hur företaget hanterar dem samt hållbarhetsrelaterade och centrala resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten. Lagkravet omfattar miljö, sociala förhållanden och personal, mänskliga rättigheter och anti-korruption.

SKB har gjort en GAP-analys för att se hur väl den nuvarande verksamheten uppfyller det nya lagkravet. Miljö samt sociala förhållanden och personal är sedan tidigare identifierade som betydelsefulla hållbarhetsområden för SKB. Inom dessa områden arbetar

föreningen strukturerat med policyer, riktlinjer och kontinuerlig uppföljning.

När det gäller mänskliga rättigheter arbetar SKB utifrån principen om likabehandling, både av medarbetare och av medlemmar. Inom SKB ska alla medarbetare och medlemmar behandlas lika oavsett ålder, kön, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck. Vid upphandling och inköp ställer SKB krav vad gäller arbetsvillkor och krav på att barnarbete inte får förekomma. När det gäller anti-korruption behandlas det inom ramen för SKBs inköspolicy samt uppförandekod.

Ekonomiskt ansvarstagande

SKBs uppgift är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter åt sina medlemmar i form av kooperativa hyresrätter. För att göra det på ett hållbart sätt krävs en trygg ekonomi. Det innebär bland annat att finansiella nyckeltal såsom soliditet, avkastning på kapital, räntetäckningsgrad samt vakansgrader på lokaler och lägenheter, hålls på en avvägd nivå.

SKB är not-for-profit och det överskott som genereras återinvesteras i verksamheten. Överskottet gör att föreningen kan fortsätta underhålla och nyproducera fastigheter samt utveckla verksamheten. En utförlig beskrivning av SKBs ekonomiska resultat ges i förvaltningsberättelsen.

Finansiell trygghet

SKBs kreditvärdighet visar på företagets starka kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser, såväl på lång som på kort sikt. SKB har sedan 2012 en rating av Standard & Poor's. Det långsiktiga kreditbetyget för SKB sattes senast i maj 2017 till AA-. På kort sikt har SKB erhållit den högsta möjliga ratingen A-1+ och K-1. Standard & Poor's positiva bedömning av SKBs kreditvärdighet, skapar förutsättningar för fortsatt bostadsbyggande, underhåll och för finansiering av verksamheten på goda villkor.

Emission av grön obligation

Gröna obligationer är ett sätt att låna pengar till särskilt miljöinriktade investeringsprojekt, och visar både på ekonomiskt och miljömässigt ansvarstagande. Under 2016 emitterade SKB sin första gröna obligation om 300 miljoner kronor med en löptid om fem år. De medel som SKB lånar inom ramen för gröna obligationer, finansierar särskilt miljöinriktade projekt och/eller fastigheter med syfte att bidra till lägre klimatpåverkan.

De projekt som kvalificerar sig för ”grön finansiering” finns angivna i SKBs gröna ramverk; *Green Bond Framework*, och väljs ut av tekniska avdelningen tillsammans med finans- och budgetenheten inom SKB. Det kan omfatta utveckling, förvärv eller färdigställande av bostäder och kommersiella fastigheter. Det kan också bestå av insatser i nybyggnation som leder till minst 25 procent lägre energianvändning än vad nationella byggnormer och regler kräver. För det befintliga fastighetsbeståndet kan det innebära åtgärder som medför en reduktion av energiförbrukningen på minst 25 procent jämfört med den historiska förbrukningen. Ytterligare ett utvecklingsområde kan vara att använda förnyelsebara energikällor såsom sol- och vindkraft.

SKBs ramverk för gröna obligationer har granskats av Cicero, Climate and Environmental Research, som är ett oberoende och tvärvetenskapligt forskningsinstitut knutet till Oslo universitet.

Miljömässigt ansvarstagande

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor del av Sveriges totala energiförbrukning och för en stor andel av koldioxidutsläppen vilket påverkar vårt klimat negativt, både lokalt och globalt. SKB vill ta ansvar för sin verksamhets påverkan och har under många år haft ett stort miljöfokus. Miljöarbetet syftar inte bara till ett bättre klimat och en sundare miljö, utan också till att hyresmedlemmarna ska trivas och uppleva sitt boende som tryggt, miljövänligt samt med hög servicenivå.

SKB har i sitt miljö- och klimatarbete utgått från de nationella miljömålen och prioriterat de frågor där SKB har stor påverkan:

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

Dessa områden är också identifierade som några av de operativa risker som SKB står inför i sin dagliga verksamhet. Det pågår ett löpande arbete med att minimera miljöbelastningen och riskerna, både av hållbarhetsskäl samt av ekonomiska motiv.

Styrning och uppföljning

SKB har ett strukturerat miljöarbete med en långsiktig miljöplan med mål till år 2019 och en årlig miljöplan med mål för år 2017. Vissa av målen är affärskritiska och ingår också i affärsplanen. Både affärsplanen och miljöplanerna beslutas av styrelsen. Miljöarbetet regleras dessutom av en miljö- och kvalitetspolicy och styrdokument för energieffektiv projektering. Varje avdelning tar i sin verksamhetsplanering fram de projekt och aktiviteter som krävs för att uppnå respektive mål. Målen följs upp varje tertiäl och styrdokumenterna och planerna revideras årligen.

Under 2015 beslutade SKB att använda sig av Miljöbyggnad för att miljöcertifiera nybyggnationer. 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 sund materialval. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget Brons, Silver eller Guld.

Hållbar användning av energi och vatten

Energi behövs för en mängd olika ändamål i samhället. Samtidigt bidrar fossila bränslen till global uppvärmning och försurning av mark och vatten. SKB arbetar därför kontinuerligt med att minska energianvändningen och att använda energi mer effektivt i byggnader. Detta bidrar till en hållbar utveckling men också till minskade kostnader för hyresmedlemmarna och föreningen. Ett prioriterat område är också att minska och effektivisera användningen av vatten, eftersom mycket energi krävs för att exempelvis rena vatten och värma det till en behaglig temperatur. För att minska vattenförbrukningen installerar SKB energieffektiva blandare i nyproducerade och stambytta lägenheter och gamla blandare byts ut i det befintliga beståndet.

SKB arbetar fortlöpande med att sänka energianvändningen. Ett exempel är att SKB i samband med fasadrenoveringar ofta genomför en tilläggsisolering och fönsterrenovering för att höja energieffektiviteten.

För att minska energianvändningen för uppvärmning, har SKB under 2017 bland annat injusterat värmesystemet och bytt termostater i kvarteren Städrocken och Kraghandsken samt bytt undercentraler i kvarteren Motorn, Vingen, Bälgen, Brunbäret, Båggången, Bondeson Större och Städrocken. Andra åtgärder har varit att isolera rörkulvertar i Hässelby, byta ventilationsaggregat i kvarteret Tappan, Minimaster i kvarteret Ängshavren samt att byta från elpanna till värmepump i kvarteret Hjälmvid. Energibesparingsprojekt har slutförts i Vårberg där SKB under 2016 och 2017 har tilläggsisolerat fasader, bytt ut balkongpartier och fönsterbeklådnader, installerat referensgivare och värmeåtervinning.



FOTO: ULF HJETT NILSSON

Under rivningen i kvarteret Basaren upptäcktes ett konstverk av mosaik från 1930-talet, dolt bakom en vägg. SKB valde att bevara och renovera mosaiken, som kommer att pryda en av väggarna på entréplan.

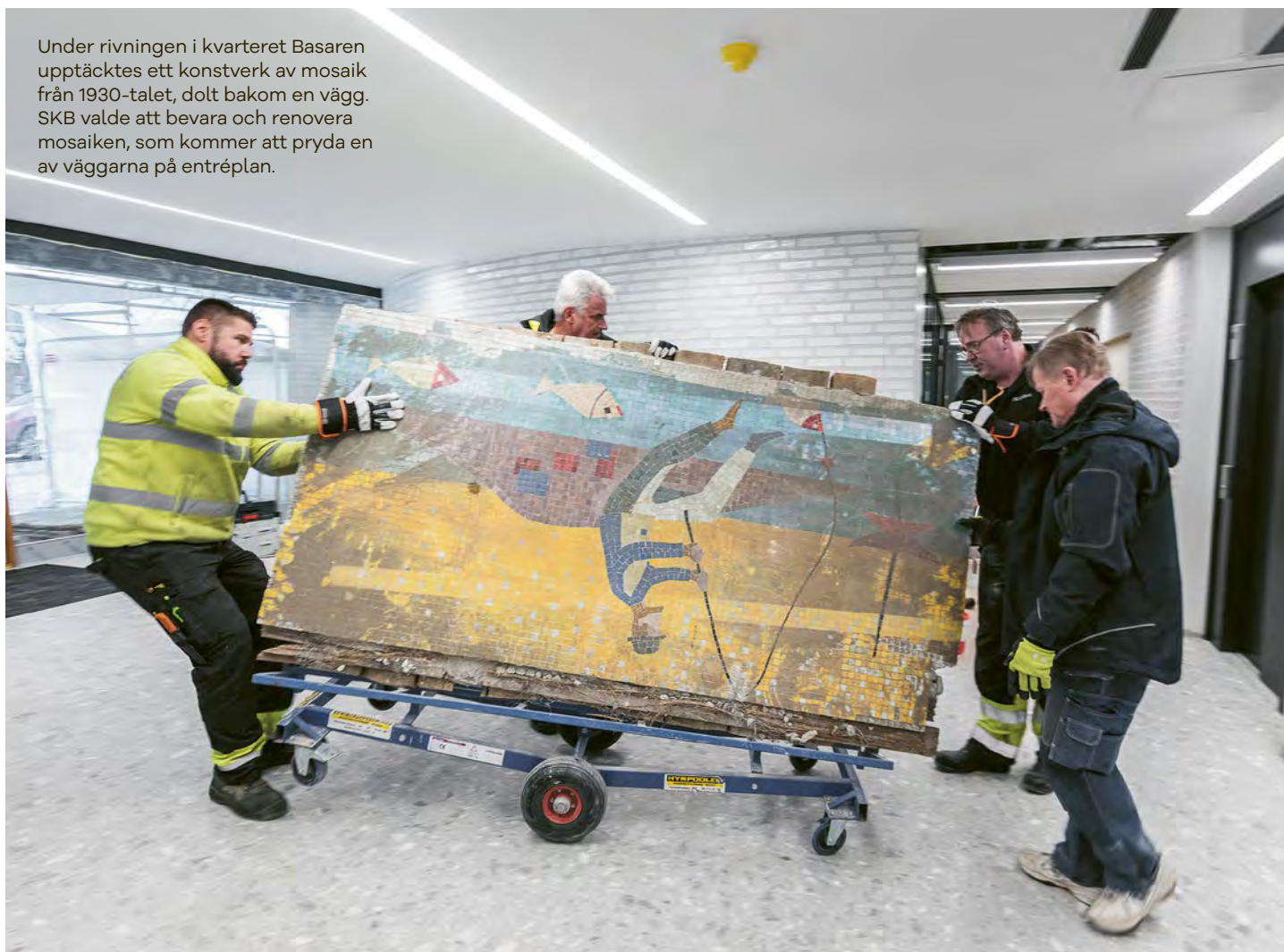


FOTO: BARABILD.SE

För att minska elanvändningen inom SKBs bestånd, som enligt mål för 2017 ska uppgå till högst 23 kWh/kvm, har tvätt- och torkmaskiner bytts ut till energisnåla modeller i 25 fastigheter. Dessutom byter SKB årligen ut trapp-, källar- samt utomhusbelysning till mer energieffektiv belysning i ett antal fastigheter. Detta görs till exempel genom att installera dagsljus- och närvarostyrbelysning och ljuskällor av typen LED.

SKB fortsätter att bygga energieffektiva hus. Dessa kännetecknas av välisolerade ytterväggar, energifönster samt energieffektiva installationer. Ett exempel är kvarteret Basaren på Kungsholmen där inflyttning sker under våren 2018.

Att minska energianvändningen är ett av flera prioriterade miljöområden inom SKBs hållbarhetsarbete. För att klara målet med högst 55 kWh/kvm Atemp per år i nyproducerade bostäder, har SKB tagit fram styrdokument för projekteringsanvisningarna. En arbetsgrupp är tillsatt för att tillsammans förbättra styrdokumenterna och platskontrollerna.

2017 inledde Europeiska Investeringsbanken ett samarbete med SKB genom att låna ut 550 miljoner kronor. Lånet ska användas till fyra miljöklassade nyproduktionsprojekt i Stockholmsregionen – på Kungsholmen, i Bromma och i Kista, samt i Gustavsberg på Värmdö. Sammanlagt handlar det om 349 lägenheter med beräknad inflyttning 2018 till

2021. De nya bostadsfastigheterna blir lågenergibyggnader med en energiförbrukning under 55 kWh per kvadratmeter och år, vilket ligger 25 kWh under det svenska myndighetskravet.

SKB satte i sin långsiktiga miljöplan för 2015–2019 upp ett mål att köpa miljömärkt fjärrvärme. Under 2015 gjordes en utredning om möjligheten. Det visade sig dock att Fortum endast tillhandahåller *klimatkompenenserad* fjärrvärme mot en högre kostnad. SKB har valt att endast köpa in detta vid nybyggnation då det krävs för Miljöbyggnad Silver, till exempel i kvarteret Basaren. Föreningen köper också sedan årsskiftet 2013/2014 endast in förnybar el, varav 25 procent kommer från vindkraft och 75 procent från vattenkraft.

SKB har solceller installerade i två kvarter i det befintliga beståndet, kvarteret Kappseglingen (Hammarby Sjästad) och kvarteret Lillsjönäs (Abrahamsberg i Bromma). Dessa anläggningar producerar cirka 46 MWh årligen. Kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden har också en solcellsanläggning som beräknas ge 13 MWh per år. Under 2018 kommer SKB utreda om fler fastigheter är lämpliga för att installera solceller på. Kvarteren Glottran och Alligatorn har solfångare. Solfångarna i Glottran levererade under 2017 50,2 MWh och 150,7 MWh totalt de tre senaste åren.

Basaren är ett exempel på SKBs arbete med att bygga energieffektiva hus, där välisolerade yttreväggar och energifönster är viktiga beståndsdelar.



FOTO: PATRIK THIMAN

Sund inomhusmiljö

För SKB är det en självklarhet att inomhusmiljön i byggnaderna ska vara bra och utan problem med exempelvis buller, radon, bristfällig ventilation eller mögel. I de fall där inomhusmiljön inte motsvarar SKBs krav görs en utredning enligt en särskild handlingsplan för att eventuella problem ska åtgärdas på bästa sätt.

Miljöcertifiering av byggnader

SKB miljöcertifierar nya fastigheter enligt Miljöbyggnad och klassar befintliga fastigheter enligt en egen standard som baseras på Miljöbyggnad. Vissa fastigheter är också Svanen-märkta.

Under 2016 och 2017 har kvarteren Kronogården/Arrendatorn och kvarteret Basaren tilldelats Miljöbyggnad Silver. Kvarteret Modellören är projekterat för att klara Miljöbyggnad Silver. Efter två års drift verifieras de beräknade värden som ligger till grund för certifieringen, så att de överensstämmer med faktiska värden. Kvarteret Tältlägret har som första kvarter i SKB verifierats enligt Miljöbyggnad. Fastigheten har också besökts av kontrollorganet Sweden Green Building Council (SGBC). Beslut har tagits att kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun ska verifieras under 2018.

SKB har också valt att miljöklassa befintliga fastigheter i sitt bestånd. Dessa klassificeras enligt en

egen standard som baseras på Miljöbyggnad men som är anpassad och mer kostnadseffektiv att genomföra. Målet är att 25 procent av SKBs lägenheter ska vara miljöklassade senast år 2019. Miljöklassningen inleddes 2016 och hittills har elva fastigheter, med totalt 978 lägenheter, miljöklassats, vilket motsvarar 13 procent av SKBs lägenheter. Av dessa miljöklassades 508 stycken under 2017. Målet är att under 2018 miljöklassa ytterligare 450 lägenheter fördelat på fem kvarter.

Miljöeffektiv avfallshantering

Om avfall hanteras på rätt sätt kan det vara en resurs. I första hand ska avfall förebyggas och därefter återanvändas, återvinnas, energiutvinnas och i sista hand läggas på deponi. För att underlätta att avfall kan användas på ett bra sätt ger SKB de boende stora möjligheter att sortera avfall i flera fraktioner. Målet är att 90 procent av fastigheterna som inte uppnådde SKBs uppsatta basnivå för avfallshantering ska göra det år 2019. Detta mål är redan uppnått 2017. Under 2017 har en utredning gjorts av hur insamling av plastförpackningar kan införas. Om det finns utrymme i återvinningsrummen och medlemmarna önskar, kan det installeras. Idag finns det i ett 20-tal kvarter.

Stockholm stad satsar på att öka insamlingen av matavfall och SKB ska bidra till att fler boende har

möjlighet att lämna matavfall. Målet är att andelen fastigheter som har insamling av organiskt avfall ska vara minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet inom de områden där kommunen erbjuder insamling. Under 2017 har en inventering gjorts av vilka kvarter insamling av matavfall är möjlig. SKB har också börjat informera kvartersråden om möjligheten att sortera organiskt avfall.

I samband med ny- och ombyggnationer uppstår stora mängder avfall som SKB aktivt verkar för att minska genom att ställa krav på entreprenörer. Vid alla större projekt genomför SKB miljöronder där entreprenören bland annat redogör för hur de följer avfallshanteringsplanen och hur de tar hand om farligt avfall. Entreprenörerna ska även redovisa vilka material som byggs in och hur mycket avfall som sorteras eller körs på deponi.

Kemikalier i förvaltning och byggande

Användningen av kemikalier ökar i Sverige och det är viktigt att vara medveten om vilka ämnen som finns i vår omgivning och hur olika produkter ska användas. De varor och material som SKB använder i byggnader ska vara miljöanpassade och väljas med hänsyn till hur de påverkar miljö och människors hälsa. Till hjälp för att välja material används databasen Byggvarubedömningen (BVB). Boende ska känna sig trygga med att SKB tar sitt ansvar för att välja lämpliga varor och målet är att 100 procent av de byggvaror och kemiska produkter som används i byggprojekt och förvaltning har bedömningen ”rekommenderas” eller ”accepteras” i BVB.

Genom ett målmedvetet arbete med att minska farliga ämnen i byggvaror och produkter i förvaltningen, medverkar SKB till att uppfylla Stockholms stads mål om att minska spridning av miljö- och hälsofarliga ämnen. I ny- och ombyggnadsprojekten gör SKB kontinuerliga miljöronder tillsammans med inhyrda miljöexperter, för att säkerställa att entreprenörerna följer kraven gällande kemikalier.

Miljöeffektiva transporter

SKB strävar efter att minska den belastning på miljön som transporter kan medföra. Det innebär bland annat att alla SKBs personbilar (förutom poolbilen) från och med 2017 är miljöbilar. SKB utreder alternativ för servicebilarna.

All personal som använder bil i tjänsten, får utbildning i sparsam körning. Nyanställda får gå en utbildning under sitt första år och övriga går en repetitionskurs vart femte år. Under 2017 har ingen utbildning hållits men de som anställts under året kommer att erbjudas en utbildning i sparsam körning under 2018.

När det gäller CO₂-utsläpp från SKBs egna personbilar, gjordes en mätning under 2015 och ett mål för

2019 sattes upp. Målet innebär att CO₂-utsläppen ska minska med 25 procent jämfört med 2015 års nivå. Under 2016 minskade utsläppen med 17 procent och under 2017 med 10 procent jämfört med år 2015.

Inom ramen för miljöeffektiva transporter arbetar SKB för att boende ska ha nära till kollektivtrafik och gott om cykelparking. I både nya och befintliga bostadsområden pågår arbeten för att underlätta för de boende att använda cykel och andra hållbara transportmedel i större utsträckning. Det medverkar till att utsläpp och buller från trafik minskar. Vid nybyggnation ska kommunens direktiv vara ett minimum. SKB kommer under 2018 erbjuda inflyttande i nyproducerade fastigheter tillgång till cykelpool. För att underlätta cykling året runt finns det i nyproducerade cykelrum möjlighet för de boende att skölja av sin cykel.

Laddplatser för elbil installeras kontinuerligt i befintliga kvarter där efterfrågan och möjligheten finns. Vid nybyggnation är målsättningen att tio procent av parkeringsplatserna ska vara laddplatser. Det ska också beredas möjlighet för boende att nyttja en bilpool i närheten. Under 2017 har möjligheten till samverkan med aktörer inom bildelning undersökts. Diskussionerna fortgår för att få till ett samarbete.

SKB bidrar med fler vardagssmarta lösningar för att sänka koldioxidutsläppet. Med hjälp av ett investeringsstöd från Klimatklivet kommer SKB att bygga ut antalet elbilsaddare. Satsningen omfattar drygt 60 platser och utbyggnaden påbörjas under våren 2018. Bidraget omfattar halva investeringskostnaden. Klimatklivet är ett statligt stöd via Naturvårdsverket som går till lokala och regionala åtgärder som minskar utsläppen av koldioxid. Stödet kan sökas av till exempel företag, kommuner, statliga verk och föreningar.

Miljöutbildning

För att öka medarbetarnas kunskap och engagemang inom miljöområdet, genomför SKB en miljöutbildning vartannat år för samtliga anställda. Utbildningen genomfördes under 2016 och kommer att genomföras under 2018. Alla nyanställda på SKB får också information om SKBs miljöarbete och miljöplan av respektive chef i samband med introduktionsprogrammet.

Målsättningen är att även boende ska erbjudas utbildning inom miljö. I ett första steg ska miljöavsnittet under Mina sidor på www.skb.org uppdateras. Miljötips ska även finnas i Vi i SKB eller på webben.

Måluppfyllelse 2017

SKB har både långsiktiga miljömål till 2019 och mål för 2017, som man arbetar strukturerat för att nå. I tabellen nedan beskrivs såväl målnivåer som utfall för 2017 med 2015 och 2016 års uppgifter som jämförelse. Dessa mål är utpekade som särskilt affärskritiska och ingår i affärsplanen. Ytterligare mål finns i miljöplanen och följs upp systematiskt. Flertalet av dessa mål är redovisade ovan.

Miljö, byggnad och förvaltning	Mål 2015–2019	Mål 2017	Resultat 2017	Resultat 2016	Resultat 2015
Energianvändning för uppvärmning (av hus och vatten) i hela SKBs bestånd	Högst 135 kWh/m ² BOA+LOA/år	139 kWh/m ² BOA+LOA/år	136,9 kWh/m ² BOA+LOA/år	137,8 kWh/m ² BOA+LOA/år	138,8 kWh/m ² BOA+LOA/år
Energianvändning för el i hela SKBs bestånd (elanvändning)	Högst 22 kWh/m ² BOA+LOA/år	Högst 23 kWh/m ² BOA+LOA/år	19,8 kWh/m ² BOA+LOA/år	20,6 kWh/m ² BOA+LOA/år	21,9 kWh/m ² BOA+LOA/år
Total energianvändning i nyproducerade bostäder	Högst 55 kWh/m ² Atemp, år	Högst 55 kWh/m ² Atemp, år	SKB projekterar för högst 55 kWh/m ² Atemp, år	SKB projekterar för högst 55 kWh/m ² Atemp, år	SKB projekterar för högst 55 kWh/m ² Atemp, år
Producera passivhus	Klart att producera ett passivhus	Genomföra förstudie projektering	Förstudie gjord, under 2018 kommer SKB starta projektering för ett passivhus	Fortsatt analys	Analys gjord
Miljöhänsyn fjärrvärme	100 % miljömärkt fjärrvärme	Inget mål, då det ej kan genomföras. Klimatkompenserad fjärrvärme i nybyggnation där Miljöbyggnad Silver kräver det.	Klimatkompenserad fjärrvärme köps endast in då Miljöbyggnad kräver detta	SKB har valt att inte köpa in klimatkompenserad fjärrvärme pga hög kostnad	Utredning klar, miljömärkt fjärrvärme finns ej att tillgå i Stockholm, endast klimatkompenserad
Andel miljömärkt el (vatten-, vind- sol- eller vägkraft)	100 %	100 %	100 % (25 % vindkraft och 75 % vattenkraft)	100 % (25 % vindkraft och 75 % vattenkraft)	100 %
CO ₂ -utsläpp från SKBs personbilar	CO ₂ -utsläppen från SKBs bilar ska vara 25 % lägre 2019 jämfört med 2015 års nivå	Lägre än 2016	Minskning med 9,6 % jämfört med år 2015	Minskning med 17 % jämfört med år 2015	Mätning genomförd för att få ett utgångsläge

Medarbetare	Mål 2015–2019	Mål 2017	Resultat 2017	Resultat 2016	Resultat 2015
Nöjd-Medarbetar-Index (NMI)	75	74	73	Genomfördes ej 2016	74
Betygsindex ledare och chefer	74	71	74	Genomfördes ej 2016	67
Sjukfrånvaro	Högst 3,5 % i genomsnitt per år	–	3,0 %	4,7 %	3,4 %

Förnyelse och utveckling	Mål 2015–2019	Mål 2017	Resultat 2017	Resultat 2016	Resultat 2015
Färdigställda, driftsatta och utvärderade utvecklingsprojekt åren 2015–2019	10, varav 2 miljöprojekt	2 projekt	Ja, flerbostadshus i Ursvik är inflyttade och projekt i Vårberg är klart	3, varav 1 miljöprojekt (avloppsvärmeväxlar)	3, varav 1 miljöprojekt (kvarteret Muddus)
SKB använder ett kvalitetsledningssystem för styrning och uppföljning i verksamheten	JA	JA	Projektet något försenat; beräknas vara klart för beslut om certifiering under 2018	Något fördröjt, driftsätts 2017	Klart med alla processbeskrivningar
SKB arbetar utifrån en upprättad hållbarhetsplan	JA	JA	JA	JA	JA
SKBs lägenheter (befintligt bestånd) är miljöklassade enligt vald modell	25 %	Totalt 12 av SKBs fastigheter ska vara miljöklassade	Totalt 11 av SKBs fastigheter är miljöklassade.	Totalt 7 av SKBs fastigheter är miljöklassade	Beslut om modell för miljöklassning, 3 fastigheter miljöklassade

BOA/LOA = bostadslägenhetsarea/lokalarea
Atemp = husets totala uppvärmda golvarea

Socialt ansvarstagande

SKB har funnits i över hundra år. Föreningen föddes ur viljan att skapa ett bättre boende och tillsammans göra gott för både medlemmarna och samhället. Ett sekel senare fortsätter föreningen att verka för hållbart byggande och social gemenskap, med ambitionen att fler ska få plats i en växande Stockholmsregion. Inom ramen för SKBs sociala ansvarstagande har tre fokusområden valts ut; medarbetare, medlemmar samt leverantörer.

Medarbetare

Engagerade, kompetenta och serviceinriktade medarbetare är en viktig framgångsfaktor för SKB. Att medarbetarna trivs är en förutsättning för att de ska göra ett gott arbete och för att SKB kunna driva och utveckla verksamheten. 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 verkar också målmedvetet för ständig förbättring av kompetens och arbetsförhållanden genom att varje avdelning har en utbildningsansvarig som ansvarar för att medarbetarna har den kompetens som arbetet kräver.

Styrning och uppföljning

SKB har ett strukturerat arbetsmiljöarbete och följer gällande lagstiftning och myndigheternas krav samt därutöver fastställda policyer, handlingsplaner och riktlinjer. Arbetet utgår från en årlig arbetsmiljöplan som inkluderar arbetsmiljöpolicy, mål för arbetsmiljöarbete, arbetsmiljörutiner samt beskrivning av arbetsmiljöorganisation och ansvar för arbetsmiljöarbetet. Vissa av målen ingår också i affärsplanen. Uppföljning av gällande arbetsmiljöpolicy sker årligen vid möte mellan företagsledning, fackliga företrädare och huvudskyddsombudet. Arbetsmiljöplanens mål följs upp två gånger per år i den centrala samverkansgruppen.

Som komplement till arbetsmiljöplanen finns rehabiliterings- och arbetsanpassningspolicy, alkohol- och drogpolicy, personalpolicy samt en policy för rekrytering. SKB arbetar systematiskt med jämställdhet och likabehandling. Detta arbete följs upp årligen och frågan tas upp en gång per år i ledningsgruppen respektive vid samverkansmöte mellan de fackliga företrädarna och ledningsgruppen.

VD är ytterst ansvarig för arbetsmiljön och har delegerat arbetsmiljöuppgifterna till avdelnings- och enhetscheferna.

Nöjda medarbetare

SKBs medarbetarundersökning görs vartannat år och genererar ett Nöjd-Medarbetar-Index (NMI). En analys av resultatet och eventuella insatser som behövs för att medarbetarna ska trivas och må bra görs efter varje undersökningstillfälle.

Många medarbetare trivs på SKB. I den senaste medarbetarundersökningen, som genomfördes 2017, fick SKB högt betyg beträffande trivseln; 84 (2015: 86) på en 100-gradig indexskala. År 2017 blev NMI 73, vilket är i stort sett samma resultat som år 2015 då NMI hamnade på 74. Betygsindexet för ledare och chefer låg på 74. Det är en höjning med sju enheter sedan mätningen 2015, då indexet var 67, och motsvarar det långsiktiga mål som SKB satt upp för perioden 2015–2019.

Nära 95 procent av dem som svarat på enkäten har uppgett att de kan rekommendera SKB som arbetsgivare. Förutom medarbetarundersökningen håller SKB årliga medarbetar- och lönesamtal med alla medarbetare.

Under 2017 har SKB gjort ett arbete för att se hur företaget fortsatt kan vara en attraktiv arbetsgivare. SKB har börjat arbetet med att ta fram en strategi för att vårda arbetsgivarvarumärket. Detta för att fortsätta ha nöjda medarbetare och även säkerställa framtida kompetensbehov.

Jämställdhet

Grunden för SKBs arbete med jämställdhet och mångfald är alla människors lika värde. Utgångspunkten i arbetet är synen att jämställdhet och mångfald leder till bättre nyttjande av medarbetarnas resurser, ger ett bättre arbetsresultat och en roligare arbetsdag.

Fördelningen mellan kvinnor och män har under de senaste åren varit ungefär 30 procent kvinnor och 70 procent män bland de anställda, vilket är något mindre jämfört än branschen i övrigt (40/60). Kvinnorna arbetar huvudsakligen på administrativa tjänster. Det finns dock inga hinder för män att erhålla administrativa tjänster, eller för kvinnor att erhålla en tjänst inom ett mansdominerat yrke. SKB eftersträvar blandade team på samtliga arbetsställen och inom alla yrkeskategorier, och försöker rekrytera kvinnor till tjänster där kvinnor är underrepresenterade och vice versa.

I ledningsgruppen är könsfördelningen jämn med fyra kvinnor och fyra män. Styrelsen består av nio ordinarie ledamöter, inklusive fackliga representanter, men exklusive VD. Av dessa är fyra är kvinnor och fem män. Samtliga fyra styrelsesuppleanter är kvinnor.

Inom SKB accepteras inte någon form av trakasserier eller personliga kränkningar, vare sig i ord, handling eller bild. Uppkommer minsta tecken på trakasserier eller kränkningar ska dessa motverkas snarast. SKBs VD har vid en personalinformation under året även lyft fram vikten av detta och att ledningen inte accepterar något sådant beteende. En majoritet av medarbetarna (92 procent) har i medarbetarundersökningen 2017 uppgett att de vet vem de ska kontakta om det behövs hjälp vid trakasserier eller kränkningar. I medarbetarundersökningen har också drygt nio av tio uppgett att arbetsinsatser värderas lika inom SKB,



Stiftelsen Läxhjälpen ger gratis läxhjälp till tusentals högstadielärover som riskerar att inte komma in på gymnasiet. SKB är en av Läxhjälpens partners.

FOTO: LAXHJALPEN.SE

oavsett om man är man eller kvinna. Nio av tio medarbetare anger att utsatthet för diskriminering eller kränkande särbehandling är mycket låg inom SKB.

Arbetsmiljö och hälsa

SKB strävar efter en arbetsmiljö där ingen medarbetare kommer 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. Målsättningen är att varje medarbetare tar 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. Skyddsronder genomförs regelbundet.

Sedan ett antal år tillbaka är hälso- och friskvårdsarbetet integrerat i den löpande verksamheten. Inom ramen för företagshälsovården erbjuder SKB sina medarbetare kontinuerliga hälsokontroller, rehabilitering samt hjälp vid arbetsrelaterade skador och sjukdomar.

Under 2017 har SKB erbjudit medarbetarna prova-på-träning hos Friskis & Svettis i Abrahamsberg, kostföreläsning samt möjlighet att boka en timme tillsammans med en personlig tränare.

Dessutom erbjuds cirkelträning och kontorsmassage. SKB subventionerar även friskvård genom den så kallade friskvårdspengen. Under 2017 utnyttjade 72 medarbetare möjligheten till friskvårdsbidrag.

Sommarjobb och praktik

Under 2017 sommarjobbade 69 ungdomar från 16 år och uppåt på SKB, inom framför allt fastighetsskötsel. Att ge ungdomar en första och bra kontakt med arbetslivet är ett område som föreningen prioriterar sedan många år tillbaka.

SKB har under 2017 tagit emot studerande inom bygg- och fastighetsutbildningar under praktikperioder. Samarbetet med organisationen Misa som erbjuder arbetsinriktad verksamhet för människor med arbetshinder fortgår. SKB har under året erbjudit praktikplatser till personer med någon form av funktionsnedsättning och deltar också tillsammans med andra fastighetsägare i ett projekt med Stockholms stads arbetsmarknadsförvaltning. Syftet är att erbjuda vuxna, som av olika skäl är utanför arbetsmarknaden, en möjlighet till arbete eller praktik inom fastighetsbranschen.

Medlemmar

SKB är en kooperativ hyresrättsförening och tillika en ekonomisk förening och kan sägas vara uppbyggd av

social hållbarhet med sina olika grupper av förtroendevalda. Den kooperativa hyresrätten ger medlemmen möjligheter till att bidra till utveckling och skapa delaktighet både gällande sitt boende och SKBs verksamhet i stort. Medlemsinflytande är en grundläggande och viktig princip. Alla SKBs medlemmar, både köande och boende, har möjlighet att bidra genom sina valda representanter. Medlemmarna utser fullmäktigeledamöter, som deltar på föreningsstämman och som i sin tur väljer en styrelse som har ansvar för föreningens organisation och verksamhet. Medlemmarna har också möjlighet att lämna in motioner till föreningsstämman. Motionerna ska handla om frågor som föreningsstämman är satt att besluta om.

SKBs boende medlemmar ska trivas och uppleva boendet som tryggt, miljövänligt och med hög servicenivå. De kan genom kvartersråden påverka sin boendemiljö, underhåll av fastigheterna och den verksamhet som bedrivs i kvarteren. SKB har valt att behålla systemet med fastighetsskötare i varje kvarter. Fastighetsskötaren deltar vid kvarterens möten och fungerar som en kontaktlänk mellan kvarteret och SKB centralt.

I de boendeenkäter som SKB genomför vartannat år får föreningen återkommande mycket goda betyg. Serviceindex uppmättes 2016 till 89,2 procent. Det är en förbättring med cirka 1 procent från föregående mätning och nästan 2 procent jämfört med 2012. 2017 gjordes ingen mätning.

SKB arbetar kontinuerligt med att utveckla medlemsengagemanget, hos både de som bor och de som står i kö för lägenhet.

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

Leverantörer

Förutom påverkan på hållbar utveckling genom den egna verksamheten, har SKB också möjlighet att göra skillnad i sina affärsrelationer, genom att säkerställa att de leverantörer och entreprenörer som anlitas bedriver sina verksamheter professionellt och etiskt. Under året hade SKB totalt 814 leverantörer, inklusive entreprenörer, som levererade varor och tjänster till ett värde av 513 mkr. Nära 100 procent av leverantörerna är svenska företag.

Styrning och uppföljning

Under 2017 har SKB antagit en ny inköps- och upphandlingspolicy, som kommer implementeras fullt ut i organisationen under 2018. Dessutom finns en inköpsinstruktion där olika inköpsformer regleras i förhållande till belopp och avtalstider.

Alla som agerar i SKBs namn ska följa gällande lagar och regler. Det är ett minimikrav. SKB ställer dessutom tydliga krav inom arbetsmiljö, miljö, säkerhet och kvalitet. SKB tvekar inte att ta bort leverantörer som inte följer dessa regler. Inköp ska också ske i enlighet med SKBs gällande miljöpolicy.

SKB anser att arbetare hos de olika leverantörerna ska ha rimliga avtal och villkor. SKB ställer därför krav vid till exempel anbudsförfarande inför nyproduktion och ombyggnadsprojekt, att anbudsgivarna har tecknat kollektivavtal som säkerställer avtalsmässig lön och ett aktivt arbetsmiljöarbete. Detta regleras också i SKBs entreprenadavtal.

Som enskilt bolag kan det ibland vara svårt att påverka leverantörer. Därför är SKB medlemmar i HBV, en inköpscentral för allmännyttiga bostadsbolag. HBV genomför samordnade upphandlingar för produkter och tjänster kopplade till byggnation, renovering och förvaltning av fastigheter. Krav ställs på att leverantörerna ska efterleva HBV:s uppförandekod som omfattar ett antal regler gällande anställnings- och arbetsförhållanden, arbetstider, arbetsmiljöfrågor, barnarbete och icke-diskriminering.

Utöver att ställa krav på leverantörer, ska alla medarbetare inom SKB följa föreningens uppförandekod. Affärsbeslut ska alltid tas med hänsyn till föreningens bästa och aldrig baserat på individuella hänsynstaganden eller relationer. Anställda inom SKB får aldrig utnyttja sin ställning för att skaffa sig personliga fördelar för egen del eller närståendes. Givande eller tagande av muta får aldrig förekomma inom SKB. Representation ska ske måttfullt och endast när så är affärsmässigt motiverat i enlighet med SKBs representationspolicy. Medarbetare får enligt gällande kollektivavtal inte ha bisysslor som kan ge upphov till intressekonflikt med jobbet på SKB.

Det omgivande samhället

SKB vill bidra till att Stockholmsregionen växer och utvecklas positivt och hållbart. Därför är SKB medlem i flera lokala fastighetsägarföreningar samt stödjer Stadsmissionen, Läxhjälpn och Huskurage.

Lokalt engagemang

SKB medverkar i olika lokala aktiviteter. Till exempel verkar SKB inom föreningen Fastighetsägare i Järva (omfattande områdena Hjulsta, Tensta, Rinkeby, Kista, Akalla och Husby) och i motsvarande fastighetsägarförening i Skärholmen, för att tillsammans med andra fastighetsägare i området arbeta för ökad trygghet och höja områdets anseende och status. Idén kommer från USA och modellen Business Improvement District, där fastighetsägare genom samverkan har bidragit till minskad brottslighet. Verksamheten bedrivs utifrån fyra delmål: minskad polisanmäld brottslighet och ökad upplevd trygghet,

tilltalande fysisk miljö, ändamålsenlig stadsplanering och effektiva kommunikationer samt högt anseende. Under 2017 anslöt sig SKB till den nystartade fastighetsägareföreningen i Hässelby-Vällingby.

Stockholms Stadsmission

Under många år har SKB stött Stadsmissionens arbete ”Tillsammans gör vi Stockholm till en mänskligare stad”. Under 2017 skedde det i form av bidrag till sommaraktiviteter för barn och till julinsamlingen för verksamheterna Äldrecenter, Unga Station, Klaragården och Stadsmissionens Center.

Läxhjälpen

Från och med höstterminen 2017 är SKB partner till stiftelsen Läxhjälpen. SKBs insats ger tio elever i årskurs 8 och 9 i Husbygårdsskolan i Husby plats i läxhjälpprogrammet. Målet är att ge ungdomarna förutsättningar att höja betyg, samt motivation och självkänsla och därigenom klara grundskolan och

fortsätta studera. Läxhjälpen är en icke-vinstdrivande stiftelse som ger gratis läxhjälp i grundskolor där upp till 60 procent av eleverna inte klarar behörighet till gymnasiet.

Huskurage

Huskurage är ett initiativ som syftar till att förhindra våld i nära relationer genom att ge grannar verktyg att agera. Verktuget i form av en policy anger vad boende kan göra om de misstänker att en granne blir utsatt för våld hemma. SKB antog Huskurage-policyn under 2015 som ett sätt för föreningen att ta ett kollektivt civilkurageansvar. Syftet är att bidra till ökad trygghet, där grannar tar ansvar, agerar och hjälper varandra vid oro för våld.

Sedan policyn antogs har SKB anordnat en rad informationsträffar för kvartersråd, fastighetsskötare och övrig SKB-personal, delat ut informationsbrev till hushållen och satt upp Huskuragepolicyn i alla trapphus.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 35-45 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 16 mars 2018



Magnus Fredmer

Auktoriserad revisor

Kooperativa hyresrätter med goda framtidutsikter



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001-1735) med säte i Stockholm, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2017.

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 8 015 lägenheter i färdigställda fastigheter per den 31 december 2017. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en insats betalas, som återbetalas vid avflyttning. Tilldelning av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

Medlemsutveckling

Antalet medlemmar uppgick till 89 181 (87 694) vid årets slut. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 762 (2 972) och 1 275 (1 200) utträden registrerades i föreningen, vilket innebär en nettoökning med 1 487 (1 772) personer. Vid utgången av 2017 hade SKB 81 337 (79 855) köande medlemmar.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 611 327 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 564 592 kvadratmeter bostäder och 46 735 kvadratmeter lokaler. 93 procent av fastigheterna är belägna i Stockholms stad, motsvarande 7 466 lägenheter. 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 i området vid Lötsjön och ytterligare 148 lägenheter i området Ursvik.

Uthyrningsverksamheten

Under 2017 färdigställdes de sista 23 lägenheterna av 148 i kvarteret Kronogården/Arrendatorn i Ursvik och inflyttning skedde under det första kvartalet. På Kungsholmen byggs kvarteret Basaren och intresset för dessa 44 lägenheterna var rekordstort. Samtliga lägenheter är uthyrda och inflyttning sker i februari – mars 2018.

Under året var omflyttningen i SKBs befintliga bestånd 11 (12) procent, vilket motsvarar 878 (910) lägenheter.

Den 31 december 2017 var 126 (125) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tillfälle var 14 (22)

lägenheter outhyrda. Detta beror dels på renoveringsbehov av några lägenheter, men också på att uthyrningsprocessen har fördröjts då de som har anmält intresse för en lägenhet och blivit kallade till visning har uteblivit. På grund av pågående stambytesprojekt var 76 (66) lägenheter reserverade för evakueringar. 59 (59) lägenheter var uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboende.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 2 002 (1 979). Av dessa var 114 (135) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 415 (1 447), varav 113 (182) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena. Minskningen av antalet parkeringsplatser beror på att cirka 90 parkeringsplatser har tagits bort under nybyggnationen i kvarteret Lillsjönäs. En omklassificering av kallgarageplatser har också skett och därför har även jämförelsesiffrorna från 2016 räknats om.

Inom fastighetsbeståndet finns 844 uthyrningsbara lokaler (externt), varav 144 är butiker, kontor, restauranger, förskolor, vård och omsorg. Arealen uppgår till 30 562 (29 844) kvadratmeter exklusive egna lokaler. Total intäkt från lokaler uppgår till 36 (34) mkr. Genomsnittshyra för externt uthyrda lokaler uppgår till 1 187 (1 140) kronor per kvadratmeter och år. Hyresnivån för lokaler exklusive förrådslokaler uppgår till 1 426 kronor per kvadratmeter och år. Vid årsskiftet var 1,2 procent av den totala lokalytan outhyrt, vilket motsvarade 0,9 procent av årshyran. Uthyrningsgraden (yta) uppgick vid årsskiftet till 99 (99) procent.

Förvaltning

SKB har valt att sköta sina fastigheter i egen regi för att säkerställa en hållbar förvaltning. I slutet av året arbetade 62 (62) fastighetsskötare med den dagliga skötseln av fastigheterna och områdena.

SKB strävar hela tiden efter att bli en bättre hyresvärd och i februari 2017 fick SKB tillsammans med Skövde bostäder ta emot pris för ”Högsta Serviceindex” avseende 2016 års resultat. Ända sedan mätningarna började har SKB höjt sitt serviceindex och det senast uppmätta var 89,1. Under hösten 2017 deltog SKB även i en rikstäckande mindre hyresgästenkät, kallad Branschindex Bostäder och lokaler. SKB fick för sjunde året i rad en topp-tre placering bland bostadsbolagen i sin storleksklass och kom på förstaplats i klassen för lokaler.

Förvaltningsavdelningen jobbar även med försäkringsärenden och här har SKB under 2017 både varit förskonade från större skador och dyra reparationskostnader.

Trycket på Stockholmsregionens bostadsmarknad är fortsatt högt. Det bidrar till att arbetet med att motverka otillåtet boende har blivit mer omfattande. Lägenheterna ska bebos av medlemmar som stått i kö och som fått lägenhet enligt turordningsprincipen. SKBs arbete med detta utförs bland annat inom förvaltningsavdelningen.

Fullmäktige och föreningsstämmor

Efter föreningsstämman 2017 består SKBs fullmäktige av 73 (72) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 48 (47) ledamöter för de köande medlemmarna (enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter).

2017 års ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni i Citykonferensen Ingenjörshuset. Årets stämma beslöt bland annat att ge ansvarsfrihet åt styrelsen och de fastställde resultat- och balansräkning samt disposition av 2016 års överskott. Årsavgiften beslöt man vara oförändrad: 250 kronor för huvudmedlemskap och 125 kronor för så kallat ungdomsmedlemskap.

På stämman togs även inkomna motioner upp. För att ett ärende ska behandlas som en motion ska det beröra en föreningsövergripande fråga. Det ska också omfatta ett ärende som stämman är behörig att fatta beslut i. Frågor som däremot är inom styrelsens ansvar föreslogs överlämnas till SKBs styrelse och VD för fortsatt hantering.

Av årets totalt 26 inkomna ärenden bedömde styrelsen att 13 var motioner och övriga 13 ärenden var förvaltningsärenden. De 13 motionerna behandlades var och en för sig på föreningsstämman. I en av motionerna ansåg motionären att styrelsens hantering av motioner år 2016 skulle granskas av en särskild granskare utsedd av Bolagsverket. För ett sådant beslut krävs endast bifall av en tiondel av de röstberättigande och 14 av 119 röstade för, så gick ärendet vidare till särskild granskning och kommer redovisas under våren 2018.

På styrelsens förslag beslutade sedan föreningsstämman att överlämna de 13 förvaltningsärendena till SKBs styrelse och VD för handläggning.

Medarbetare

Inom SKB fanns vid årets slut 133 (135) anställda, varav 40 (41) kvinnor och 93 (94) män. Personalomsättningen uppgick under 2017 till 9,7 procent, jämfört med 6,0 procent året innan. Medelåldern är cirka 51 (50) år, och den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är 10,6 (10,5) år, där kollektivanställda har en genomsnittlig anställningstid på 11,0 år medan tjänstemännen stannar i snitt 10,2 år.

Ny- och ombyggnadsverksamhet

Under 2017 färdigställdes de sista 23 lägenheterna av 148 i kvarteret Kronogården/Arrendatorn. Fastigheten blev helt färdigställd och inflyttad under februari 2017. Under året pågick även produktion av 44 lägenheter i kvarteret Basaren på Kungsholmen och där sker inflyttning av samtliga lägenheter i februari och mars 2018. Även lokaler har byggts i huset och där flyttar både en restaurang och två butiker in till våren. 2017 startade även byggnation av ytterligare ett hus i kvarteret Lillsjönäs. Huset kommer innehålla 45 lägenheter och väntas vara inflyttningsklart första halvåret 2019.

Renoveringen av kvarteren Bredholmen och Fårholmen i Vårberg har fortsatt och avslutats under året. Vid årsskiftet återstod endast fönsterrenovering i några trapphus. Fokus här har legat på att byta stammar, bygga om badrum, tilläggsisolera, förbättra fasader och fönster samt förnya elanläggningar. En ny ventilationslösning med värmeåtervinning ingick också i renoveringsarbetet. SKBs styrelse beslutade under 2017 att stamrenovering av 153 lägenheter ska genomföras i kvarteret Skarpbrunna, vilket då blir nästa stora ombyggnadsprojekt.

Miljö och hållbarhet

Sedan 2010 arbetar SKB med femåriga miljömål, ett-åriga delmål och miljöaktivitetsplaner för att säkerställa kontinuiteten i miljöarbetet.

SKB arbetar kontinuerligt med att sänka energianvändningen. Ett exempel är att SKB i samband med stamrenoveringar eller fasadrenoveringar oftast genomför en tilläggsisolering och/eller fönsterrenovering 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 Atemp (husets totala uppvärmda golvareal) för värme, varmvatten och fastighetsel. Detta har varit SKBs energimål för nyproduktion sedan det första lågenergiprojektet genomfördes i kvarteret Muraren i Täby år 2011.

I enlighet med årsredovisningslagen 6 kap 11 § har SKB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen och återfinns på sidorna 35–45 i detta tryckta dokument.

Ekonomi

SKBs resultat 2017 uppgick till 109,9 (98,2) miljoner kronor och överlag är ekonomin stark. Att resultatet växer i takt med föreningens tillgångar är mycket viktigt. Långsiktighet genomsyrar SKBs alla ekonomiska beslut. Nettoomsättningen var 747,4 (718,1) mkr och balansomslutningen per 2017-12-31 uppgick till

6 128,6 (6 002,5) mkr. Driftnettot var 372,7 (345,4) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 6,8 (6,7) procent mot bokfört värde. Motsvarande siffra mot marknadsvärde var 1,7 (1,6) procent. SKB hade ett resultat före finansiella poster på 174,3 (160,0) mkr och en avkastning på totalt kapital på 2,9 (2,7) procent. De finansiella kostnaderna uppgick till 64,6 (62,1) mkr och avskrivningarna till 150,9 (140,3) mkr, varav fastighetsavskrivningarnas var 146,0 (135,3) mkr. Den synliga soliditeten har ökat jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 46,9 (44,5) procent.

Intäkter

Hysesintäkterna 2017 blev 722,3 (693,4) mkr, vilket är 28,9 mkr högre än föregående år. De nytillkomna fastigheterna under 2016–2017 har bidragit till ökningen med 16,8 mkr och den generella hyreshöjningen om 0,85 procent från 1 januari utgör 5,5 mkr av intäktsökningen. Lokalhyrorna ökade med 1,5 mkr. Ökningen beror på dels tillkomna lokaler men en genomgång har också gjorts av avtalen och hyresnivåerna har marknadsanpassats. Bilplatser och garage ökade med 1,8 mkr framför allt till följd av en anpassning av avgifterna men även tillkomna bilplatser i de nybyggda kvarteren. Övriga intäkter uppgick till 25,1 (24,7) mkr, som till största delen består av årsavgifter från SKBs medlemmar motsvarande 18,5 (18,1) mkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick totalt till 259,1 (266,5) mkr varav de största posterna utgörs av taxebundna kostnader 112,0 (112,7) mkr, fastighetsskötsel 64,3 (63,5) mkr och reparationer samt övrig drift på 31,9 (32,6) mkr respektive 15,2 (21,3) mkr. Den enskilt största posten ingår i taxebundna kostnader och utgörs av värmekostnader som under 2017 uppgick till 66,2 (68,4) mkr. Året 2017 var 9 procent varmare än ett normalår i vår region så värmekostnaderna sjönk trots att ytorna ökade. Även ett fortsatt arbete med tilläggsisolering och effektiva värmesystem gör att kostnaderna per kvadratmeter sjunker. Övriga driftkostnader sjönk mellan åren då SKB under 2016 tog kostnaderna för rivningen av kontorshuset i kvarteret Basaren. Avseende skador i fastigheterna var inga skador under året så omfattande att fastighetsförsäkringen behövde utnyttjas.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består dels av planerat underhåll av mindre karaktär, till exempel ommålning eller mindre underhållsåtgärder, dels det lägenhetsunderhåll som medlemmarna själva styr över. De utgörs också av lokalunderhåll och löpande underhåll samt kostnader för egen personal som till exempel hantverkare som jobbar med underhållet. Det planerade underhållet som direktkostnadsfördes var 29,0 (22,1) mkr och omfattade dels taksäkerhetsarbeten, hissrenoveringar, diverse

om målningar med mera. Skillnaderna kan vara stora mellan åren, då det som direktkostnadsfördes endast är en del av det totala underhållet. Resterande underhåll aktiveras och bokförs mot fastigheten som en värdehöjning på komponentnivå. Lägenhetsunderhållet var 12,5 (11,6) mkr. Trots ökningen är 2017 års uttag lägre än 2015 då jämförelseåret 2016 utgjorde ett trendbrott där uttaget ur lägenhetsfonden minskade för första gången på flera år. Löpande underhåll, exempelvis golvbyten, vitvarubyten, icke planerade underhållsåtgärder samt del av kostnaden för egen personal, uppgick till 21,1 (21,2) mkr.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kostnaden för tomträttsavgälderna uppgick under 2017 till 37,8 (36,2) mkr. Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal samt en nytillkommen fastighet förklarar kostnadsökningen jämfört med 2016. Fastighetsavgiften/-skatten blev 14,5 (14,2) mkr. Fastighetsavgiften ökade 2017 med 47 kronor per lägenhet till 1 315 kronor per lägenhet och år. Ökningen av fastighetsavgiften samt tillkomsten av en ny fastighet i Sundbyberg förklarar kostnadsökningen mellan åren.

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 2017 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,1 (2,1) procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningarna till 146,0 (135,3) mkr under 2017. Ökningen beror huvudsakligen på att en ny fastighet har färdigställts samt att enskilda komponentbyten har genomförts i befintliga fastigheter.

Central administration

Central administration omfattar allt som inte direkt går att koppla mot fastigheterna, som till exempel administration, finans, IT, medlemservice, kommunikation, personalavdelning och VD-stab. Kostnaderna för central administration uppgick totalt till 52,4 (50,0) mkr. Det är lägre än förväntat på grund av att många utvecklingsprojekt inom IT inte har kunnat genomföras då det råder brist på IT-konsulter inom de områden SKB har behov. Inom central administration har kostnader även tagits för SKBs varumärkesarbete, framtagandet av en ny affärsplan för de kommande åren samt en ny digitaliseringsstrategi.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter – huvudsakligen bestående av ränteintäkter från utställda

anslutningslån, utdelningar och påminnelseavgifter – uppgick till 0,2 (0,2) mkr.

Räntekostnader, som har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning, uppgick under 2017 till 64,3 (61,3) mkr. Detta motsvarar en kostnadsökning om cirka 3 mkr mellan åren. Sett över hela 2017 har skuldvolymen och genomsnittsräntan varit relativt oförändrad jämfört med 2016. Kostnadsökningen förklaras, bland annat, av förtidslösen av en ränteswap. Lånevolymen minskade under året med 100 mkr. Inga räntor för medlemsinlåningen utgick under 2017 vilket var detsamma under föregående år. Övriga finansiella kostnader uppgick till 0,3 (0,7) mkr. Huvuddelen av denna kostnadspost bestod av olika typer av finansiella arvoden samt ratingkostnader.

SKBs sammantagna finansiella kostnader uppgick till 8,6 (8,6) procent av nettoomsättningen. Den justerade räntetäckningsgraden har ökat under året och uppgick till 5,0 (4,8) ggr.

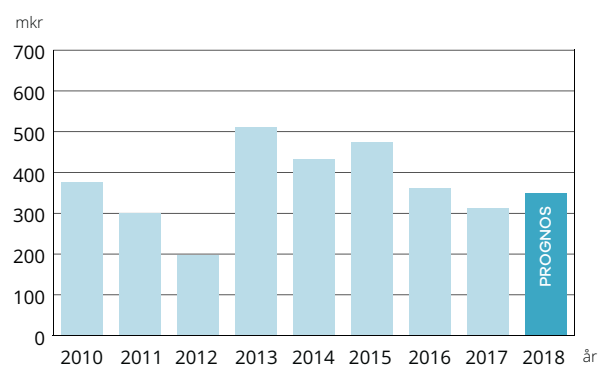
Investeringar

Under 2017 uppgick de totala investeringarna till 311,9 (362,4) mkr, varav fastigheter stod för 308,5 (359,0) mkr och arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 3,4 (3,4) mkr.

Större investeringar har gjorts i följande nyproduktions-/ombyggnadsprojekt:

- Kronogården/Arrendatorn (Ursvik, Sundbyberg) – 18,6 mkr
- Basaren (Kungsholmen, Stockholm) – 126,7 mkr
- Lillsjönäs (Bromma, Stockholm) – 36,5 mkr
- Stambytesprojekt – 30,8 mkr
- Underhållsinvesteringar – 76,3 mkr

Investeringar



Under året har de sista inflyttningarna genomförts i det nyproducerade kvarteret Kronogården/Arrendatorn i Ursvik, Sundbyberg. Ytterligare två nyproduktionsprojekt pågår – kvarteret Basaren på Kungsholmen – som beräknas vara inflyttningssklart i början av 2018 samt kvarteret Lillsjönäs i Bromma som ska stå klart under 2019. I det äldre fastighetsbeståndet är stambytesprojektet i Vårberg (kvarteret

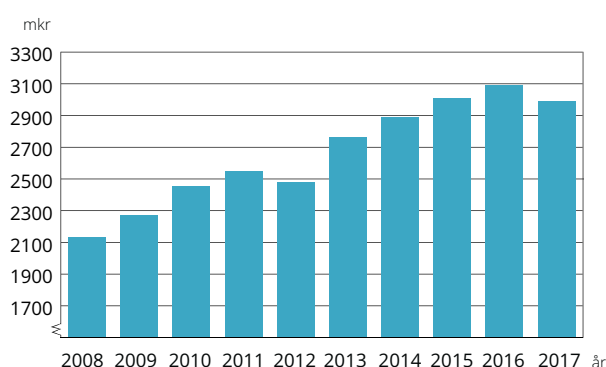
Fårholmen/Bredholmen) slutfört och ytterligare ett nytt stambytesprojekt ska påbörjas i Botkyrka (kvarteret Skarpbrunna) i början av 2018.

De stora investeringsvolymerna 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 2017/2018 till 2 990 mkr, en minskning med 100 mkr under året. Antalet banklån uppgick till fyra stycken fördelade på tre kreditgivare.

Låneskuld inkl. kontokrediter



Utöver dessa kan sju utestående emissioner av företagscertifikat (totalt 1 200 mkr) och åtta utestående emissioner av obligationer (totalt 1 400 mkr) läggas till. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar är lägre jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,8 mdr vid året slut. Dessa marknadsvärderades till -151,2 (-194,4) mkr per 31 december 2017.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga mellan ett och fem år. För skuldportföljen var återbetalningstiden vid årets slut 25 (30) månader. Beträffande räntestjustering stadgar finanspolicy att maximalt 40 procent av låneskulden får räntestjusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntestjusteras inom 12 månader 38 (39) procent eller 1 140 mkr.

Samma andel av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden minskat till 38 (44) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar räntekostnaderna +/- 11,2 mkr (avser krediter och ränteswappar med räntestjustering 2018). Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 1,68 (1,86) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive

kreditlöften var 1,83 (2,01) procent. 87 (84) 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 ganska nya upplåningsformer för SKB, som påbörjades under 2012 och 2013. Resterande del av finansieringen utgörs av lån som förmedlats av banker. Under 2017 tog SKB ytterligare steg i sin finansiella utveckling genom att teckna ett nytt finansieringsavtal om 550 mkr med Europeiska Investeringsbanken (EIB). Nya former av upplåning ligger i linje med SKBs finansiella strategi att finansiering ska ske från olika källor – både i Sverige och internationellt.

Under våren 2017 har kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's haft en genomgång av SKB för att bedöma kreditvärdigheten. SKB erhölet 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 2 050 (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 en checkräkningskredit tecknats om 50 mkr för att täcka kortfristiga likviditetsbehov i den löpande verksamheten.

Säkerheter

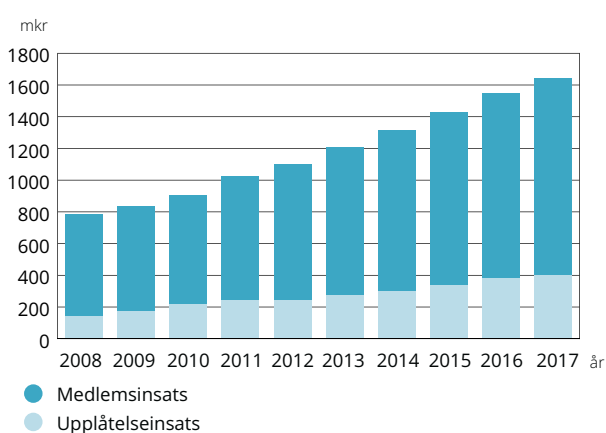
Skuldportföljen har till 38 (40) procent säkerheter i form av pantbrev inklusive de kreditlöften som delvis är säkerställda. Inga nya pantbrev har tagits ut under 2017. I Ägararkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade datapantbrev om 1 446 (1 046) mkr. De lån som SKB tidigare hade mot kommunal borgen avvecklades under 2016. 47 (60) procent av portföljen består av icke säkerställda obligationer.

Insatskapitalet

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 1 641,7 (1 548,8) mkr, en ökning med 92,9 (121,1) mkr. Antalet medlemmar har ökat netto med 1 487 (1 770) personer under 2017. Omläggningen av insats-systemet under 2011 har inneburit att de årliga inbetalningarna av medlemsinsatser har varit på en stabil nivå. Dessa uppgick till 74,6 (77,0) mkr under året. Upplåtelseinsatserna ökade med 18,3 (44,1) mkr där huvuddelen beror på kommande nyinflyttningar i kvarteret Basaren. En del avser också 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 543 (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 533,3 (513,8) mkr respektive 1 108,4 (1 035,0) mkr. 12,3 (11,3) mkr av de köandes insatser avser utträdade medlemmars insatser som är utbetalda i förskott i form av utträdeslån. Ytterligare 3,4 (3,3) mkr återstår att betala till de som har utträtt ur föreningen per 2017-12-31.

Insatser



Likviditet och placeringar

SKBs kassaflöde under 2017 var -32,3 (56,7) mkr där likvida medel uppgick till 56,2 (88,4) mkr vid årsskiftet 2017/2018. Det sammantagna negativa kassaflödet förklaras av den extra amortering om 100 mkr som gjordes på SKBs lån under senare delen av 2017. 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 2018

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 0,80 procent. Garage- och markparkeringar höjs med motsvande 3 procent.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till cirka 300–350 mkr (med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Externa upplåningsbehovet uppskattas som lågt.
- En ny checkräkningskredit om 50 mkr har förhandlats fram.
- En oförändrad upplåningsvolym och genomsnittlig räntenivå i skuldportföljen innebär sammantaget, allt annat lika, att totala räntekostnader förväntas vara på samma nivå som under 2017.
- Budgeterat resultat för 2018 är cirka 100 mkr.

Möjligheter och risker

SKBs välbefinnande och utveckling påverkas starkt av omvärldsfaktorer, som exempelvis den allmänna ekonomiska tillväxten i Sverige och Stockholm, ränteläget samt tillgång till mark för fortsatt bostadsbyggande, men också av företagets eget agerande i olika situationer. För ett fastighetsförvaltande företag som SKB, med målsättning om eviga 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 och anpassningsförmåga för att kunna hantera en omvärld i förändring. De möjligheter och risker som finns i SKBs verksamhet kan delas upp i fyra olika huvudområden. En generell beskrivning av huvudområdena samt en nulägesbedömning av dessa redovisas nedan.

1. Strategiskt

(syftar på företagets strategiska inriktning)

Bostadsmarknaden i Stockholm och närliggande kommuner bedöms som stark, trots en viss turbulens på bostadsmarknaden under 2017. En fortsatt hög inflyttning och ett allmänt underskott på bostäder – som byggts upp över tid – skapar efterfrågan, dock att det idag är svårare att hyra ut ”dyr” nyproduktion.

SKBs nuläge

SKB befintliga fastighetsbestånd är välskött, bra beläget och har byggts upp under lång tid med relativt låga hyror. Ett stort inslag av bostäder i fastighetsportföljen minskar påverkan från konjunkturella svängningar och skapar stabila hyresintäkter med obefintliga/låga vakanser. I nyproduktionen är uthyrningsförutsättningarna annorlunda då rådande marknadsläge har drivit upp produktionskostnaderna och därmed hyrorna till högre nivåer och i dessa produktioner är den kötid som krävs kortare – åtminstone initialt vid första inflyttning. Med SKBs stora medlemsantal – drygt 89 000 personer – bedöms dock nyproduktionsbehovet/efterfrågan vara stor och SKBs ambition är att produktionen ska vara tillgänglig för en bred målgrupp där hyresnivåerna blir rimliga.

2. Operativt

(syftar på den dagliga verksamheten)

Det finns alltid en fara att kostnader ökar i snabbare takt än de årliga hyreshöjningarna. Med ett växande och åldrande fastighetsbestånd kommer exempelvis SKBs underhållsrelaterade kostnader och investeringar att öka på sikt varför en god planering krävs för att möta dessa åtaganden.

Långa ledtider, på grund av bland annat överklaganden, i nyproduktionen samt höga produktionskostnader är försvårande omständigheter som påverkar nyproduktionen av bostäder negativt.

SKBs påverkan på miljön omfattar flera områden

som exempelvis energianvändning, inomhusmiljö, avfallshantering, kemikalier och transporter. SKB har ett ansvar att bidra till en långsiktig hållbar miljö. Detta gäller även den sociala miljön där trivsel och trygghet behöver säkerställas för de boende.

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

SKBs nuläge

SKB har under årens lopp kunnat visa upp en stabil resultatutveckling. Kommande kostnadsökningar vad gäller exempelvis underhåll underlättas av att 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 och det finns en ekonomisk uthållighet om projekt senareläggs. Det pågår ett löpande arbete med att minimera miljöbelastningen och att säkerställa en bra social miljö, både av hållbarhetsskäl samt av ekonomiska motiv. För att hantera flera av dessa riskmoment pågår ett förebyggande arbete, bland annat genom att i möjligaste mån använda sig av bra byggvaror vid ny- och ombyggnation utifrån kemikalieinnehåll, innemiljöaspekter etc. SKB tecknar även olika försäkringar för att skydda egendomsvärden (fastigheter, bilar med mera), anställda etc. För SKBs boende medlemmar ingår även en hemförsäkring.

3. Finansiellt

(syftar på 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 framtagna 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 denna tidpunkt haft 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 insatssystem – som utgör 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)
- Ränterisk (risken att resultatet i företaget förändras negativt på grund av förändringar av marknadsräntan)
- Kreditrisk/motpartsrisk (risken att motparten i en finansiell transaktion inte klarar sina åtaganden)

- Valutarisk (risken för att negativa värdeförändringar sker på grund av värdeförändring av SEK)
- Likviditets-/kassaflödesrisk (risken att SKB inte klarar att fullgöra sina finansiella åtaganden)

SKBs nuläge

SKBs refinansieringsrisk hanteras genom nyttjandet av flera kreditgivare/banker vid upphandlingar, diversifierad upplåning (traditionella banklån, företagscertifikat, obligationer) i Sverige och internationellt, upptagande av kreditlöften samt spridning av förfall. Ränterisken hanteras genom användandet av derivat/ränteswappar för att ”binda” räntan och skapa en spridning av förfallotidpunkter. Motpartsrisken hanteras genom att SKB jobbar med etablerade och högt rankade motparter. Denna risk begränsas även genom att placeringar sällan görs, då överskottslikviditet istället används för amorteringar. Valutarisk hanteras genom att ingen exponering tillåts mot annan valuta än SEK. Likviditetsrisk hanteras genom en likviditetsreserv samt upptagna checkräkningskrediter och kreditlöften.

4. Omvärlden

(syftar på händelser mm 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.

SKBs nuläge

SKB försöker vara initierade och uppdaterade på förändringar i omvärlden, bland annat vad gäller politiska beslut och myndighetskrav, som i framtiden kan komma att påverka SKBs verksamhet. Detta för att kunna anpassa sig till de förändringar som kommer i god tid.

Känslighetsanalys

Nedan redovisas ackumulerad resultatpåverkan i mkr vid förändring av vissa bestämda faktorer. Vid beräkning av påverkan på räntekostnad har hänsyn tagits till hur mycket som räntejusteras respektive år 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 (fastighetselen har en stor prisvariation jämfört med uppvärmning och vatten och en förändring på 10 procentenheter medför en kostnadsökning/-sänkning på cirka 2,1 mkr förutsatt att ingen säkring har skett). Resultatpåverkan ska endast betraktas som en indikation då kompensande åtgärder ej inkluderas.

Känslighetsanalys, mkr

mkr	2018	2019	2020
Hysesnivå bostäder, 1 %	6,7	13,4	20,3
Driftkostnader, 1 %	2,6	5,2	7,9
Taxebundna kostnader			
(el, uppvärmning, vatten), 1 %	1,0	2,0	3,1
Räntekostnader, en procentenhet	11,2	22,7	34,6

Resultaträkning

BELOPP, TKR	NOT	2017	2016
Hysesintäkter	1, 9	722 349	693 412
Övriga rörelseintäkter	2	25 077	24 693
Nettoomsättning		747 426	718 104
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3, 8	-259 124	-266 522
Underhållskostnader	4, 8	-63 291	-55 788
Tomträttsavgälder	5	-37 838	-36 171
Fastighetsavgift/-skatt		-14 508	-14 243
Summa fastighetskostnader		-374 761	-372 724
Driftnetto		372 665	345 380
Fastighetsavskrivningar	6	-145 955	-135 348
Bruttoresultat		226 710	210 032
Central administration och medlemsservice	7, 8, 9	-52 414	-49 987
Rörelseresultat		174 297	160 045
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	215	171
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-64 616	-62 052
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		109 895	98 164
Skatt	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		109 895	98 164

Balansräkning

BELOPP, TKR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	5 648 040	5 235 478
Pågående ny- och ombyggnader	14	333 981	584 029
Inventarier, arbetsmaskiner och fordon	15	54 073	55 659
		6 036 094	5 875 166
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	130	130
Långfristiga fordringar	17	524	578
		654	709
Summa anläggningstillgångar		6 036 748	5 875 875
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		127	781
Övriga fordringar	18	15 524	17 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	20 001	19 576
		35 652	38 193
Kassa och bank		56 182	88 447
Summa omsättningstillgångar		91 834	126 639
SUMMA TILLGÅNGAR		6 128 582	6 002 515

Balansräkning

BELOPP, TKR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		1 641 686	1 548 779
Reservfond		72 956	72 956
		1 714 642	1 621 735
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		1 048 379	950 215
Årets resultat		109 895	98 164
		1 158 273	1 048 379
Summa eget kapital		2 872 916	2 670 114
Medlemmars medel		70 396	71 261
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	20	992 724	1 743 405
Summa långfristiga skulder		992 724	1 743 405
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		57 055	41 431
Räntebärande skulder	21	2 000 000	1 350 067
Övriga skulder	22	20 614	14 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	114 876	111 355
Summa kortfristiga skulder		2 192 546	1 517 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 128 582	6 002 515

Eget kapital

BELOPP, TKR

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Medlems- insats	Upplåtelse- insats	Reserv- fond	Disposi- tionsfond	Årets resultat	Totalt
INGÅENDE BALANS 2016-01-01	1 088 901	338 777	69 649	887 391	66 130	2 450 848
Medlemmars insatssparande	76 983	44 119	-	-	-	121 102
Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	3 306	-	-3 306	-
Avsättning till dispostionsfond	-	-	-	62 823	-62 823	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	98 164	98 164
Utgående balans 2016-12-31	1 165 884	382 896	72 956	950 215	98 164	2 670 114
INGÅENDE BALANS 2017-01-01	1 165 884	382 896	72 956	950 215	98 164	2 670 114
Medlemmars insatssparande	74 631	18 276	-	-	-	92 907
Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	-	-	-	-
Avsättning till dispostionsfond	-	-	-	98 164	-98 164	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	109 895	109 895
Utgående balans 2017-12-31	1 240 515	401 172	72 956	1 048 379	109 895	2 872 916

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 228 904 (219 706) tkr.

Kassaflödesanalys

BELOPP, TKR	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	174 297	160 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	150 863	140 311
Vinst vid försäljning av inventarier	-	-
Förlust vid utrangering av inventarier	74	1
	325 234	300 357
Erhållen ränta	215	171
Erlagd ränta	-64 616	-62 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	260 832	238 475
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Förändring av rörelsefordringar	2 541	4 546
Förändring av rörelseskulder	24 877	-29 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	288 250	213 133
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-308 469	-359 019
Investeringar i maskiner och inventarier	-3 395	-3 423
Försäljning av anläggningstillgångar	-	106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-311 864	-362 337
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga fordringar	55	159
Nyupplåning	-	85 175
Amortering	-100 748	-
Ökning av insatskapital	92 907	121 102
Minskning av medlemmars inlåning	-865	-574
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 651	205 861
ÅRETS KASSAFLÖDE	-32 265	56 657
Likvida medel vid årets början	88 447	31 790
Likvida medel vid årets slut	56 182	88 447

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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 *Möjligheter och risker* 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 säkerställd.

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 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 anskaffningsvärde 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	2017	2016
Bostäder	661 223	636 792
Lokaler m m	36 068	34 579
Bilplatser	27 626	25 826
	724 917	697 197

Outhyrt		
Bostäder	-633	-1 379
Lokaler m m	-341	-726
Bilplatser	-1 593	-1 680
	-2 567	-3 785

Summa hyresintäkter	722 349	693 412
---------------------	---------	---------

Not 2 Övriga intäkter	2017	2016
Ersättningar	799	827
Årsavgifter	18 485	18 087
Försäkringsersättningar	-	45
Övrigt	5 793	5 734
	25 077	24 693

Summa nettoomsättning	747 426	718 104
-----------------------	---------	---------

Not 3 Driftkostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel	-64 254	-63 545
Reparationer	-31 940	-32 560
Taxebundna kostnader		
-vatten	-14 159	-12 641
-fastighetsel	-20 747	-20 798
-uppvärmning	-66 236	-68 368
-sophantering	-10 832	-10 902
Lokal administration	-31 733	-32 305
Riskkostnader och övriga kostnader	-15 154	-21 258
Avskrivning inventarier	-4 068	-4 145
	-259 124	-266 522

Not 4 Underhållskostnader	2017	2016
Planerat underhåll	-29 027	-22 066
Lägenhetsunderhåll medlemmar	-12 529	-11 587
Lägenhetsunderhåll icke medlemmar	-58	-79
Lokalunderhåll	-537	-853
Löpande underhåll	-21 141	-21 203
	-63 291	-55 788

Not 5 Tomträttsavgälder	2017	2016
	-37 838	-36 171

2017 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:

2018	4 136
2019	3 672
2020	4 104
2021	1 075
2022	5 734
2023 och senare	19 119
	37 838

Not 6 Avskrivningar	2017	2016
<i>Enligt plan per tillgång</i>		
Byggnader	-145 529	-134 922
Markanläggningar	-426	-426
Inventarier	-4 908	-4 963
	-150 863	-140 311

<i>Enligt plan per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-150 023	-139 493
Central administration	-840	-818
	-150 863	-140 311

Not 7 Central administration och medlemservice	2017	2016
Personalkostnader	-22 926	-21 937
Övriga kostnader	-28 648	-27 232
Avskrivning inventarier		
Central administration	-840	-818
	-52 414	-49 987

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

Ernst & Young AB:		
Revisionsuppdrag	487	369
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	63	-
Skatterådgivning	193	88
Övriga tjänster	6	16
	741	473
Förtroendevalda revisorer	32	55
	32	55

Not 8 Anställda och personalkostnader	2017	2016
<i>Medelantalet anställda</i>	134	134
varav tjänstemän		
-kvinnor	32	30
-män	22	22
	54	52

varav kollektivanställda		
-kvinnor	8	12
-män	72	70
	80	82

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	2 236	2 222
Övriga anställda	59 057	58 702
	61 293	60 924

Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för verkställande direktör	439	409
Pensionskostnader för övriga anställda	6 438	6 440
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	21 170	20 689
	28 047	27 538

FORTS **Noter**

Forts. Not 8 Anställda och personalkostnader	2017	2016
--	------	------

VD har en årslön om 1 432 tkr. Dessutom tillkommer förmånsbil och en sjukvårdsförsäkring. 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.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen*	62%	50%
Andel män i styrelsen*	38%	50%
Andel kvinnor i ledningsgruppen	50%	50%
Andel män i ledningsgruppen	50%	50%

*) Styrelsen avser ledamöter och suppleanter

Not 9 Operationella leasingavtal

Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal

Framtida intäkter från minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Ska betalas inom 1 år	35 817
Ska betalas inom 2-5 år	41 502
Ska betalas senare än 5 år	724

Posten avser uthyrda kontors- eller affärslokaler i föreningens fastigheter. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingår ej då dessa normal ingås som ett tillsvidareavtal där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Ska betalas inom 1 år	1 596
Ska betalas inom 2-5 år	1 610
Ska betalas senare än 5 år	-

Posten avser föreningens hyror för maskiner och inventarier

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2017	2016
---	------	------

Ränteintäkter	72	13
Övriga finansiella intäkter	143	158
	215	171

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
---	------	------

Räntekostnader fastighetslån	-64 293	-61 302
Övriga finansiella kostnader	-323	-749
	-64 616	-62 052

Not 12 Skatt	2017	2016
--------------	------	------

Årets skatt	-	-
	0	0

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

Ingen inkomstskatt betalades 2017 eller 2016.

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2017 uppgick till 683,8 (683,8) mkr.

Not 13 Förvaltningsfastigheter	2017	2016
--------------------------------	------	------

Ingående anskaffningsvärden	6 638 621	6 328 073
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	492 390	313 127
Nyttillkomna komponenter	66 127	25 098
Utrangering av fastighet		-27 677

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **7 197 138** **6 638 621**

Ingående avskrivningar	-1 403 143	-1 295 472
Årets avskrivningar	-145 955	-135 348
Utrangering av fastighet		27 677

Utgående ackumulerade avskrivningar **-1 549 098** **-1 403 143**

Utgående redovisat värde **5 648 040** **5 235 478**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	5 648 040	5 235 478
Verkligt värde befintligt bestånd	22 474 562	21 473 982
Värde bygggrätt (mark)	-	46 700

Beräkning av verkligt värde

Värderingen omfattar samtliga av SKBs 144 färdigställda fastigheter. Värdetidpunkten är 2017-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom s k Samordnad värdering som innebär att det webbaserade analys- och värderingsverktyget Datscha har nyttjats där fastighetsägaren (SKB) har lagt in och ansvarar för korrekthet avseende fastighetsspecifik information som befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder, taxeringsuppgifter mm. Fastighetsvärderingskonsulten Newsec har - på uppdrag - därefter bedömt marknads-mässiga direktavkastningskrav, hyror, 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

Noter FORTS

Forts. Not 13 Förvaltningsfastigheter

2017 2016
 nuvärdeberäkning av sannolika ekonomiska utfall i framtiden.

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

Taxeringsvärden

Byggnader	5 906 642	5 770 028
Ägd mark	2 292 643	2 325 250
Tomträtter och markarrenden	3 624 660	3 603 758

11 823 945 11 699 036

Fördelning bostäder/lokaler

Bostäder	11 294 103	11 176 903
Lokaler	529 842	522 133

11 823 945 11 699 036

Not 14 Pågående ny- och ombyggnader

2017 2016		
Ingående anskaffningsvärden	584 029	563 236
Investeringar under året	232 216	304 526
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-558 517	-338 225
Underhållsinvesteringar under året exkl stambyten	76 253	54 493

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 333 981 584 029

per fastighet

Basaren (Kungsholmen)	183 277	56 534
Lillsjönäs (Bromma)	42 891	6 419
Arrendatorn/Kronogården (Ursvik)	-	371 832
Stambytesprojekt	4 845	67 978
Ny- och ombyggnadsprojekt		
övriga fastigheter	33 306	22 084
Underhållsinvesteringar under året exkl stambyten	69 662	59 182

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 333 981 584 029

Not 15 Inventarier

2017 2016		
Ingående anskaffningsvärden	97 378	94 576
Årets anskaffningar	3 395	3 423
Försäljningar/Utrangeringar	-1 954	-621

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 98 819 97 378

Ingående avskrivningar	-41 719	-37 272
Årets avskrivningar	-4 908	-4 962
Försäljningar/utrangeringar	1 880	515

Utgående ackumulerade avskrivningar -44 746 -41 719

Utgående redovisat värde 54 073 55 659

Not 16 Aktier och andelar

2017 2016		
HBV, 4 andelar	40	40
OK insatskonto	0	0
SABO Försäkrings AB	90	90

130 130

Not 17 Långfristiga fordringar

2017 2016		
HBV		
Ingående anskaffningsvärden	578	737
Tillkommande fordringar	267	268
Omklassificering till kortfristig fordran	-321	-426

Utgående redovisat värde 524 578

Not 18 Kortfristiga fordringar

2017 2016		
Kundfordringar	937	1 149
Medlemmars utträdeslån	12 286	11 338
Jämkningsmoms	926	1 611
Övriga kortfristiga fordringar	1 375	3 738

15 524 17 836

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017 2016		
Försäkringspremier	6 093	6 395
Räntekostnader	-103	449
Tomträttsavgälder och markavgifter	9 483	9 462
Övriga förutbetalda kostnader	4 528	3 270

20 001 19 576

FORTS **Noter**

Not 20 Långfristiga räntebärande skulder	2017	2016
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	390 000	340 000
Obligationer	602 724	1 403 405
	992 724	1 743 405

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

Kreditlöften om 2 050 000 (1 500 000) tkr fanns utestående på balansdagen för att säkerställa refinansieringsmöjlighet av företagscertifikatsprogram samt fastighetsobligationslån som förfaller inom ett år.

Not 21 Kortfristiga räntebärande skulder	2017	2016
Beviljad kontokredit	50 000	300 000
Utnyttjad del av kontokredit	0	0
Företagscertifikat	1 200 000	750 000
Kortfristig del av långfristig skuld samt amortering	800 000	600 067
	2 000 000	1 350 067

Not 22 Övriga skulder	2017	2016
Utdeb upplåtelseinsats i förskott	1 488	635
Momsskuld	1 054	-
Skatteskuld	2 437	2 307
Lägenhetsfond >15 år	5 942	5 633
Övrigt	9 693	6 307
	20 614	14 882

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017	2016
Semesterlöneskuld	6 044	5 953
Upplupna sociala avgifter	1 899	1 870
Upplupna räntekostnader	17 159	17 125
Förskottsbetalda hyror	61 400	60 949
Övriga upplupna kostnader	28 374	25 458
	114 876	111 355

Not 24 Ställda säkerheter	2017	2016
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	394 763	494 830
	394 763	494 830

<i>Säkerheter ställda för beviljade kontokrediter och kreditlöften:</i>		
Fastighetsinteckningar	748 429	1 048 510
	748 429	1 048 510

Summa ställda säkerheter 1 143 192 1 543 340

Not 25 Eventualförpliktelser	2017	2016
Garantiförbindelse Fastigo	1 201	1 122
	1 201	1 122

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

Not 26 Upplysningar om finansiella instrument

Avtal om räntesvappar till ett nominellt belopp om 1 800 000 (1 900 000) tkr förelåg på balansdagen.

Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -151 165 (-194 357) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 28 Vinstdisposition	2017	2016
Styrelsens förslag till vinstdisposition (i kronor):		
Vinstutdelning	-	-
Avsättning till reservfond	-	-
Avsättning till dispositionsfond	109 895 411	98 164 259
	109 895 411	98 164 259

SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2017 låg på -0,50 procent, kan ingen utdelning ske för 2017.

Femårsöversikt

Resultaträkning, mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Hyresintäkter	722,3	693,4	659,2	634,5	603,9
Övriga intäkter	25,1	24,7	23,5	23,1	22,7
Nettoomsättning	747,4	718,1	682,7	657,6	626,6
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-259,1	-266,5	-258,6	-236,9	-232,1
Underhållskostnader	-63,3	-55,8	-56,8	-51,0	-51,3
Tomträttsavgälder	-37,8	-36,2	-35,2	-33,8	-32,1
Fastighetsavgift/-skatt	-14,5	-14,2	-13,3	-13,4	-13,0
Driftnetto	372,7	345,4	318,7	322,6	298,0
Fastighetsavskrivningar	-146,0	-135,3	-127,8	-121,9	-117,8
Bruttoresultat	226,7	210,0	190,9	200,7	180,3
Central administration och medlemservice	-52,4	-50,0	-50,9	-44,2	-39,9
Rörelseresultat	174,3	160,0	140,0	156,5	140,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,2	0,2	0,4	0,6	0,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-64,6	-62,1	-74,3	-81,2	-86,2
Årets resultat	109,9	98,2	66,1	75,8	54,8
Balansräkning, mkr					
Anläggningstillgångar	6 036,7	5 875,9	5 654,0	5 313,7	5 008,0
Omsättningstillgångar	91,8	126,6	74,5	91,8	99,9
Summa tillgångar	6 128,6	6 002,5	5 728,5	5 405,5	5 107,9
Eget kapital	2 872,9	2 670,1	2 450,8	2 271,2	2 089,9
Medlemmars medel	70,4	71,3	71,8	74,0	76,3
Långfristiga skulder	992,7	1 743,4	1 835,1	1 498,2	1 280,9
Kortfristiga skulder	2 192,5	1 517,7	1 370,8	1 562,1	1 660,7
Summa eget kapital och skulder	6 128,6	6 002,5	5 728,5	5 405,5	5 107,9
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	564 592	553 950	545 804	538 159	517 043
Yta lokaler per 31 december, kvm *)	46 735	48 558	47 414	48 464	49 139
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	5 648,0	5 235,5	5 032,6	4 753,5	4 160,0
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, mkr	2 992,7	3 090,1	3 008,3	2 888,4	2 763,7
Avskrivningskostnader totalt, mkr	150,9	140,3	132,7	126,5	122,0

*) Minskning lokalyta 2015 beror på rivning av kv Basaren och förändringarna mellan 2016 till 2017 beror på en inventering och mätning av lokalerna i beståndet.

Femårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Lönsamhet					
Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde), %	6,8	6,7	6,5	7,2	7,1
Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde), %*	1,7	1,6	2,0	2,5	-
Avkastning på totalt kapital, %	2,9	2,7	2,5	3,0	2,9
Avkastning på eget kapital, %	4,0	3,8	2,8	3,5	2,7
Kapital, finansiering och investering					
Soliditet (bokfört värde), %	46,9	44,5	42,8	42,0	40,9
Soliditet (marknadsvärde), %*	69,7	69,0	66,1	63,7	-
Belåningsgrad (bokfört värde), %	50,0	53,1	53,8	55,0	55,9
Belåningsgrad (marknadsvärde), %*	13,3	14,4	18,6	22,3	-
Investeringar, mkr	312	362	475	432	512
Riskbedömning					
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,8	3,7	3,5	3,1
Förvaltning					
Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,2	0,2	0,2	0,0
Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	0,9	2,1	8,8	5,1	1,6
Hyra bostäder, kr/kvm	1 171	1 151	1 131	1 100	1 073
Underhållskostnader, kr/kvm	104	93	96	87	91
Driftkostnader, kr/kvm	424	442	436	404	410
Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	510	525	522	479	480
Driftnetto, kr/kvm	610	573	537	550	526
Övriga uppgifter					
Medelantal anställda	134	134	131	128	126
Personalomsättning, %	10	6	8	5	6
Boende medlemmar	7 844	7 839	7 635	7 537	7 340
Köande medlemmar	81 337	79 855	78 287	77 007	76 407
Totalt antal medlemmar	89 181	87 694	85 922	84 544	83 747
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**	8 015	7 991	7 789	7 654	7 474
Omflyttning, % av antal lgh	11	12	13	13	10
Lägenhetsbyten totalt	59	62	78	87	50
därav externt	18	18	23	20	17
därav internt	41	44	55	67	33

* 2014 var första året som ett marknadsvärde togs fram (i enlighet med K3 regelverket).

** Antalet lägenheter inkluderar även de lägenheter som blev inflyttningsklara i pågående byggprojekt.

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.

Belåningsgrad (bokfört värde)

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

Belåningsgrad (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

Hysesbortfall bostäder i procent av total hyresintäkt bostäder.

Ekonomisk vakansgrad lokaler

Hysesbortfall 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 räkningsår. 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 2017 flyttade in i en lägenhet producerad före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 543 kr/kvm. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till max 10 procent av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen 2017 för en lägenhet i nybyggda kvarteret Kronogården/Arrendatorn var upplåtelseinsatsen 3 115 kr/kvm.

Medlemmars medel

Medlemmars medel är pengar som disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2017 utgick ingen ränta på medlemmars medel.

Reservfond

Lagen om ekonomiska föreningar ändrades per den 1 juli 2016. I och med detta avskaffades kravet på 5 procent avsättning till reservfond. Innestående belopp i reservfonden skall dock kvarstå och frivilliga avsättningar är fortsatt möjliga.

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.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta
att ingen vinstutdelning äger rum, samt
att 109 895 411 kronor avsättes till dispositionsfonden.

Stockholm den 13 mars 2018



Charlotte Axelsson
Ordförande



Johan Ödmark
Vice ordförande



Linda Kynning



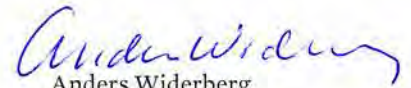
Agneta Persson



Sune Halvarsson



Aud Sjökvist



Anders Widerberg



Mats Blomberg



Lars Radesäter



Eva Nordström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2018

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



Håkan Nord
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholms Kooperativa Bostadsförening för år 2017. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 47-67 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-46 samt 70-90. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om

styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stockholms Kooperativa Bostadsförening för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon

styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om kooperativ hyresrätt, årsredovisningslagen eller stadgarna.

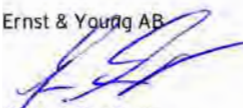
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om kooperativ hyresrätt och föreningens stadgar.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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 ekonomiska föreningar.

Stockholm den 16 mars 2018

Ernst & Young AB

 Magnus Fredmer
 Auktoriserad revisor


 Håkan Nord
 Förtroendevald revisor



Hållbara
bostäder med
många värden

SKBs fastighetsbestånd

SKB är fortsatt den största privata hyresrättsaktören i Stockholm. Vid årsskiftet hade SKB 144 fastigheter i Stockholmsregionen. Antalet lägenheter var totalt 8 015 stycken, vilket är 149 fler än förra året.

SKBs fastighetsbestånd omfattar totalt 144 (142) färdigställda fastigheter, där merparten är belägna i Stockholms stad. En mindre del av beståndet, cirka sju procent av den totala uthyrbara ytan, finns i kommunerna Sundbyberg, Solna, Tyresö, Botkyrka och Täby.

Per den 31 december 2017 uppgick antalet färdigställda lägenheter till 8 015, en ökning med 149 lägenheter jämfört med föregående år. Den totala bostadsytan (BOA) uppgick vid årsskiftet 2017/2018 till 564 592 (553 950) kvadratmeter och utgör 92 (92) procent av den totala ytan i beståndet. Lägenheterna är, i många fall, belägna i centrala lägen (se nedan).

Lägesfördelning

Läge*	Bostäder, kvm BOA	Fördelning
AA	144 008	26 %
A	191 833	34 %
B	188 988	33 %
C	39 763	7 %
D	-	0 %
	564 592	100 %

* Enligt Newsecs och Datschas lägesindelning

Den totala lokalytan (LOA) uppgick per den 31 december 2017 till 46 735 (48 558) kvadratmeter och motsvarar 8 (8) procent av den totala ytan i beståndet. Den ytmässiga fördelningen mellan olika lokalslag ser ut enligt följande:

Fördelning lokalslag

Lokalslag	Antal lokaler	Andel %	Area LOA	Andel %
Kontor	75	6,1 %	10 095	21,6 %
Butiker	28	2,3 %	3 490	7,5 %
Restauranger	12	1,0 %	1 482	3,2 %
Förskolor	19	1,6 %	7 094	15,2 %
Vård och omsorg	9	0,7 %	1 796	3,8 %
Kvarterslokaler	66	5,4 %	5 358	11,5 %
Områdeskontor	66	5,4 %	3 299	7,1 %
Förrådslokaler	807	66,0 %	6 700	14,3 %
Övriga lokaler*	140	11,5 %	7 421	15,9 %
Totalt	1 222	100,0 %	46 735	100,0 %

* Övrigt omfattar basradiostationer, hobbyrum, verkstäder m.m.

I beståndet finns även 3 417 (3 426) bilplatser omfattande garage och utomhusparkeringar.

Beståndet har ett genomsnittligt värdeår som är 1985 (1984), det vill säga beståndets genomsnittliga ålder är 32 (32) år.

SKB har under året färdigställt två fastigheter, kvarteret Kronogården/Arrendatorn i Ursvik, Sundbyberg. SKB har inte genomfört några förvärv eller avyttringar.

Newsecs marknadskommentar

Transaktionsvolymen för 2017 uppgick till 147,5 miljarder kronor för transaktioner över 40 miljoner kronor. Det är en lägre nivå än föregående års rekordvolym om 201 miljarder kronor, men något högre än 2015 års volym om 147 miljarder kronor. Det segment som omsatte mest under 2017 var bostäder, vilket stod för 26 (27) procent av den totala transaktionsvolymen. Noterbart är att kontorssegmentet har tappat stora andelar då det utgjorde endast 18 (28) procent, vilket är den lägsta andel Newsec uppmätt. Geografiskt sett stod de tre storstadsregionerna för 56 procent av den totala transaktionsvolymen, där Stockholm är ledande med en andel som ökat från 33 till 37 procent. Detta samtidigt som transaktionsvolymen i regionstäder minskade från 28 till 24 procent.

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät från maj 2017, bedömde 255 av landets 290 kommuner att det är underskott på bostäder på marknaden, vilket är en ökning med 72 kommuner på två år. Bostadsbristen är mest omfattande i storstadsregioner och högskoleorter där befolkningsökningen är som störst i landet, men även i många mindre kommuner råder det bostadsbrist. Detta samtidigt som bostadsbyggandet ökat kraftigt och utbudet av nyproducerade bostäder är stort, men i segment som inte matchar efterfrågan, vilket leder till en förhållandevis hög bostadsbrist.

I Stockholm togs 2017 beslut om nya tomträttsavgälder vilket medför att främst tomträttsfastigheter belägna i innerstad och närförort (Bromma, Årsta, Hammarbyhöjden m fl) får betydande höjningar av tomträttsavgäld vilket i sin tur har negativ inverkan på värdet.

Till följd av att räntorna fortsatt ligger på låga nivåer samt att fastigheter ses som en attraktiv placeringsform, har direktavkastningskraven för fastigheter sjunkit under 2017. Sett från en internationell synvinkel anses även den svenska marknaden vara politiskt

stabil och intresset från internationella investerare har ökat från 19 till 23 procent. Det är fortsatt stort intresse för bestånd inom miljonprogram. Dessa fastigheter ses som attraktivt investeringsslag då det finns möjligheter till att aktivt arbeta med bestånden både vad gäller förbättring av byggnaderna samt den sociala miljön.

Fastighetsvärdering – så går det till

Värderingen omfattar samtliga av de 144 färdigställda fastigheterna. Värdetidpunkt är 2017-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom så kallad Samordnad värdering. Med hjälp av det webbaserade analys- och värderingsverktyget Datscha, har SKB ansvar för att ta fram korrekt fastighetsspecifik information och lägga in det 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 mm. 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 innebär en högre osäkerhet jämfört med en traditionell värdering för en specifik fastighet.

Därför behövs en värdering

Sedan 2014 finns krav inom K3-regelverket att upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen. 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 exempelvis att värdeförändringar/avkastning i beståndet kan redovisas. Även eventuella nedskrivningsbehov samt ny- och tilläggsinvesteringar kan bedömas med marknadsvärdet som utgångspunkt. SKB har dock ingen avsikt att sälja någon av fastigheterna utan har som syfte att förvalta fastigheterna på lång sikt för sina medlemmar.

Metoder och antaganden

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.

Vid värderingen har ett antal antagen gjorts:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen uppgår till två procent (årligen) under kalkylperioden.

- Hyresutvecklingen antas följa inflationen (med faktiska hyresnivåer som utgångspunkt).
- Vakansrisk (0,25 procent för bostäder och 1,00–15,00 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 med tillhörande avgäldsjusteringar under kalkylperioden (innefattande Stockholms stads nya avgäldsnivåer som börjar gälla under 2018).
- Direktavkastningskravet (0,80–3,50 procent för bostäder och 3,75–6,75 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Kalkylräntan varierar mellan 2,88 och 7,75 procent.

Aktuella värden

Det sammanlagda marknadsvärdet för SKBs fastighetsbestånd bedömdes i värderingen till 22 474 562 (21 520 682) tkr.

Det bokförda värdet uppgick per den 31 december 2017 till 5 648 040 (5 235 478) tkr. Utifrån den genomförda fastighetsvärderingen bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga. Övervärdet, det vill säga skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde, uppgick till 16 826 522 (16 238 504) tkr.

Taxeringsvärdet för det färdigställda beståndet uppgick till 11 711 285 (11 403 092) tkr.

Kvarteret Riset



Kvarteret Kappseglingen



FOTO: PER LUNDSSTRÖM



Kvarteret Bondesönen Större

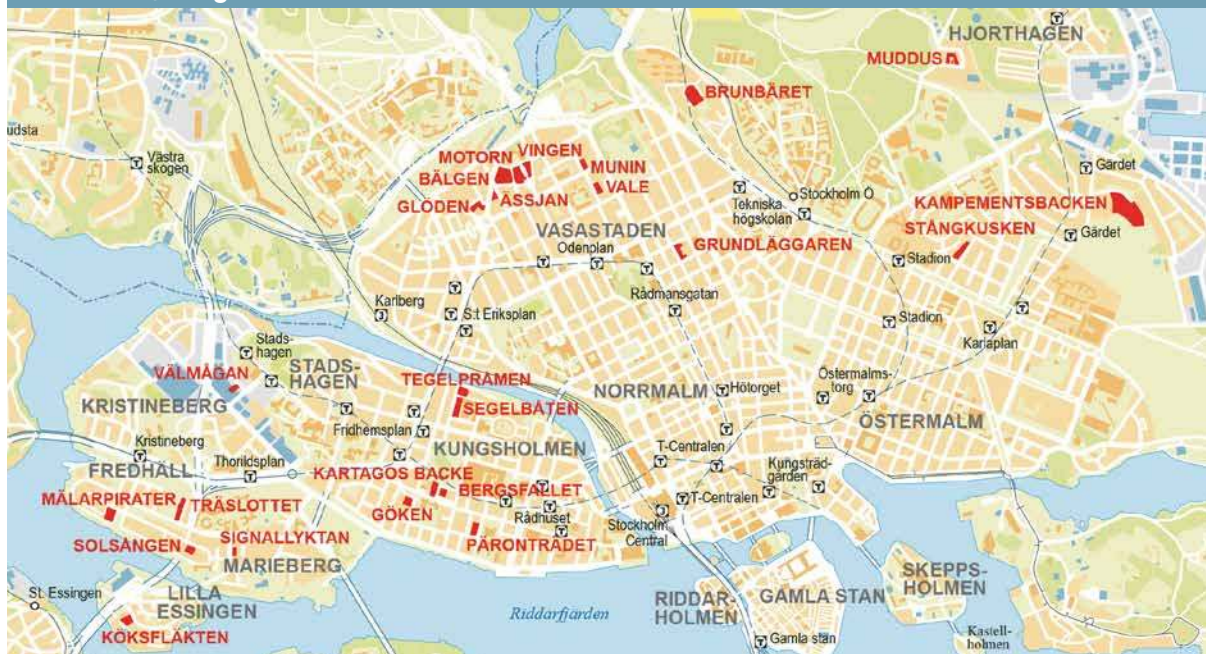


Kvarteret Skogsälmen

FOTO: BARABIL.D.SE

Fastighetsförteckning

Vasastaden, Kungsholmen m fl



Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2017-12-31)

Hyresnivå 2018-01-01

Bostäder	Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser**	P-platser*	Byggnadsår/ Förvalvsår	Värdeår**	Anskaffningsvärde, mark, tkr***	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	
	Antal	Hyra/ Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok										4 rok
INNERSTADEN															
Vasastaden															
Motorn-Vingen-Bälgen	287	1 080 18 784	75	112	71	27	2	2 773		1925,-29	1970, 77-80	12 266	48 815	33 375	529 994
Ässjan	46	1 090 2 358	26	20				631		1929	1959	4 263	7 835	8 125	73 643
Munin	60	1 128 3 253	32	22	3	2	1	56	9	1929	1970	7 067	17 791	17 208	92 434
Vale	39	1 137 2 588	13	13	12			1 126		1929	1987	3 250	17 057	14 016	72 598
Glöden	164	1 177 8 241	100	51	11	2		1 245		1929	1970,-85	9 875	43 239	37 000	238 720
Grundläggaren	80	1 181 6 724		24	24	24	8	1 124	59	1982	1982		54 602	33 488	205 400
Kungsholmen / Lilla Essingen															
Segelbåten	48	1 027 3 559	9	6	24	9		409		1929	1960	1 740	7 198	4 679	92 744
Bergsfallet	37	1 141 2 071	21	13	2	1		19		1929	1990	2 750	18 199	13 660	56 690
Göken	138	1 232 6 463	96	29	11	1	1	840		1930	1989	9 362	62 741	49 983	194 200
Träslottet	145	1 137 7 711	102	32	2	9		554		1931-32	1987	7 334	49 361	38 712	180 391
Kartagos Backe	94	1 182 5 422	48	40	3	3		222	5	1935	1993	4 748	38 188	29 323	150 858
Mälarpirater	141	1 236 6 573	112	27	2			636		1936	1992	7 286	54 044	39 686	178 103
Solsången	128	1 197 6 394	92	36				500		1937-38	1957-58	9 793	23 611	23 913	150 434
Signallyktan	78	1 188 4 209	6	60	12			213	4	1944	1966	1 065	23 953	15 356	97 108
Pärönrådet	29	1 091 2 367	3	10	10	2	4			1932	1987	2 997	16 552	12 410	63 006
Tegelprämen	120	1 557 9 733	10	36	50	20	4	216	47	1997	1997		140 322	97 608	315 044
Köksfläkten	81	1 634 6 257	10	20	15	34	2	704	34	2004	2004		130 951	101 515	198 318
Välmågan	103	1 600 7 710		38	38	23	4	310	71	2010	2010		195 815	169 822	254 793
Gärdet															
Stångkusken	137	1 121 10 954	19	52	57	2	7	1 502		1952	1961	3 819	74 896	58 411	318 800
Kampementsbacken	160	1 192 14 351		32	81	31	16	1 288	52	1963	1980		130 200	113 363	418 725
Norra Djurgården															
Brunbåret	132	1 308 12 123	2	51	22	41	16	280	59	1992	1992		189 576	129 611	375 416
Muddus	100	1 888 8 101	5	33	24	26	12	536	47	2016	2016		291 803	283 747	282 686



Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2017-12-31)

Hyresnivå 2018-01-01

Bostäder	Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser**	P-platser*	Byggnadsår/ Förvalnsår	Värdeår**	Anskaffningsvärde, mark tkr***	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
	Hyra/ Total yta, Antal kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok									
Södermalm														
Ryssjan 13	48 1 056	2 637	24	18	6	312	7		1929	1960	1 019	5 832	4 214	66 454
Ryssjan 15, 16	161 1 121	7 687	134	26	1	641		1	1929	1965,-75	6 360	29 619	22 554	191 961
Kartan-Skalan	204 1 194	9 509	164	33	6	499			1931,-35	1989-90	10 264	77 421	58 123	249 689
Rågen-Axet	116 1 188	6 334	48	48	20	837			1939	1993	5 713	48 459	37 114	172 315
Riset	14 1 174	995		2	12	9			1971	1971		8 004	5 423	24 897
Kroken	57 1 076	4 084	5	11	30	11	1 007	39	1973	1973		17 407	10 495	110 800
Bjälken	78 1 099	5 585	18	12	34	11	895	53	1970	1970		21 339	12 874	150 200
Timmermannen 14	19 1 143	1 261		12	7		433		1930	1980		8 554	4 245	32 820
Timmermannen 10, 26	39 1 159	3 411		11	14	14	124	21	1981	1981		25 289	15 874	88 042
Täppan	50 1 173	4 156		17	14	18	1 056	29	1983	1983		38 835	22 592	121 800
Bondesonen Större 20, 22	43 1 270	3 786	1	12	17	9	867	15	1990	1990		64 591	42 967	102 942
Mjården	152 1 360	12 046	2	44	68	30	199	49	1994	1994		140 195	94 552	336 140
Hammarby Sjöstad														
Maltet	216 1 458	15 438	2	99	62	51	759	91	2006	2006		318 038	256 307	442 697
Kappseglingen	123 1 575	10 057		46	36	35	1 059	49	2007	2007		303 066	250 138	309 933

Varav kategorilägenheter i innerstaden.

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

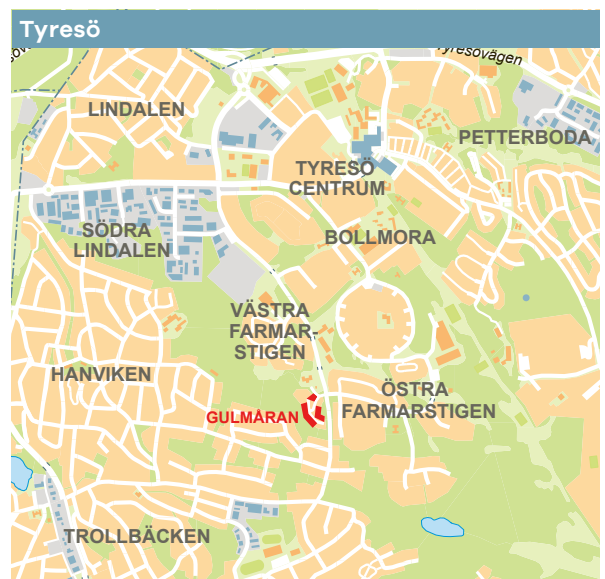


Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2017-12-31)
Hyresnivå 2018-01-01

Bostäder	Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser**	P-platser**	Byggnadsår/ Förvärvsår	Värdeår**	Anskaffningsvärde, mark tkr***	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr			
	Hyra/ Antal	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok										4 rok	5+ rok	
SÖDERORT																	
Årsta																	
Tämnaren, Erken, Ekoln	188	1 129	10 193	44	124	20	463	3	33	1946-47	1977-82	106 921	70 956	185 967			
Tisaren	39	1 203	3 531		11	14	117		24	1992	1992	53 598	35 788	67 447			
Marvikens	28	1 391	2 212		8	8	65	21	1	2009	2009	72 156	61 493	50 464			
Glottran	59	1 443	4 790		21	24	7	7	4	2011	2011	116 744	102 664	110 734			
Björkhagen	152	1 130	9 670	3	86	39	24	967	19	37	1948-49	1966-67	71 624	47 864	174 598		
Kärntorp	155	1 035	9 412	20	68	54	13	898	9	17	1951-52	1965	45 668	31 514	130 843		
Gröndal	250	1 130	20 889	3	69	71	77	740	75	7	1929,-85	1985-86	161 178	101 511	385 047		
Farsta																	
Blidö 2	128	1 006	8 932	3	24	89	12	201	22	28	1956	1970	43 755	32 538	102 580		
Idö-Väldö	185	996	13 270	19	38	109	16	3	619	20	97	1961	1971	63 645	43 944	152 488	
Blidö 3	39	1 147	3 217	3	13	8	13	2	203	32	37	1992	1992	61 570	41 115	43 137	
Fruängen																	
Filthatten	164	1 025	10 058	32	78	45	6	3	658	18	59	1957	1957	38 109	24 003	126 501	
Städrocken	72	1 131	5 732	11	23	15	23	146	47	1989	1989	84 511	57 629	77 580			
Kraghandsken	67	1 131	5 689	6	19	14	24	4	144	59	1990	1990	66 405	44 501	77 489		
Tältlägret	102	1 469	7 793		36	41	17	8	158	34	30	2013	2013	65 678	236 178	284 860	140 023
Bredäng	279	1 025	21 943	26	51	161	38	3	1 171	86	168	1966	1966	113 140	84 811	198 186	
Värberg	164	970	12 911	11	35	77	35	6	764	68	99	1967	1967	131 997	118 236	106 116	
Botkyrka																	
Skarpbrunna	153	871	10 490	9	49	79	12	4	167	162		1974	1974	27 575	17 709	74 858	
Tyresö																	
Gulmäran	59	1 338	4 799	4	8	16	16	15	99		57	2003	2003	2 065	82 325	65 325	59 336

Varav kategorilägenheter i söderort.

Bostäder	Antal	Total yta, kvm	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 2017-12-31)
Hyresnivå 2018-01-01

Bostäder	Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser**	P-platser**	Byggnadsår/ Förvänsår	Värdeår**	Anskaffningsvärde, mark, tkr***	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr			
	Antal	Hyra/ Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok										4 rok	5+ rok	
VÄSTERORT																	
Bromma / Annedal																	
Svetsaren	62	995	5 127	1	19	16	22	4	301	63	6	1979	1979	4 659	20 241	14 621	75 217
Markpundet	114	1 074	5 472		114				334	10		1939-42	1970-72		33 232	21 032	81 997
Lästen	66	1 082	3 372		54	12			174		4	1943	1971-73		31 822	20 527	50 360
Alligatorn	110	1 138	9 775	3	19	37	45	6	787	33	53	1987	1987		107 831	69 678	180 599
Lillsjönäs 3, 4	111	1 205	9 775	5	39	18	26	23	6 967	38	7	1991	1991		323 290	216 292	258 496
Sländrissan	16	1 164	1 084		8	4	4				16	1988	1988		14 215	9 783	17 000
Agendan	28	1 403	2 220		8	8	12		263		20	2010	2010		73 006	62 794	46 512
Tant Gredelin	104	1 455	8 224	5	33	21	33	12	100	74		2014	2014		237 735	224 887	203 941
Tant Brun	62	1 434	5 093		19	24	13	6	215	46		2014	2014		150 690	142 534	124 979
Tensta / Husby / Spånga																	
Dyvinge	110	840	9 164		26	66	18		733	54	29	1969	1969		23 405	13 814	59 146
Järinge	66	842	5 523	3	18	21	21	3	563	32	25	1968	1968		14 436	9 090	36 813
Drevinge-Bällinge	147	848	12 165		36	81	24	6	577	69	58	1969	1969		31 915	21 407	79 070
Dovre	175	1 002	15 581	21	58	21	52	23	1 553	64	7	1990	1990		192 428	126 138	202 321
Hans-Hjälmsvid	8	1 131	542		4	2	2				8	1988	1988		6 349	4 164	7 130
Hässelby / Vällingby																	
Skogsälmen m fl	310	1 053	22 107	13	173	86	24	14	1 533	105	102	1985	1985		197 026	130 011	285 262
Ängshavren	8	1 125	542		4	2	2		14		8	1929	1959		7 173	4 924	7 082
Bäggången	120	1 226	6 540	30	60	15	15		509		3	1958	2001		136 896	101 925	97 705
Gräsklipparen	111	1 520	7 651	12	38	49	12		90			2015	2015	51 404	202 170	244 744	133 628
Vinsta 9:4									750			1963	1963 arrende		140		1 262
Sundbyberg																	
Ugglan	50	1 390	4 024		21	13	16		78		39	2009	2009	4 863	111 035	99 432	87 522
Kronogården	148	1 731	10 564	1	66	38	37	6	323	18	70	2016	2016	71 730	318 745	383 728	233 751
Solna																	
Johannelund	70	1 407	5 780		22	28	10	10	250	58		2011	2011	30 901	152 340	164 417	129 180
Täby																	
Muraren	69	1 400	5 804		17	22	24	6	108		66	2011	2011	11 125	137 129	133 150	108 123
Samtliga fastigheter																	
SUMMA	8 015	1 185	564 592	1 467	2 765	2 269	1 205	309	46 735	2 002	1 415			353 395	6 843 743	5 648 040	11 711 285

*) Extern hyrda garage- eller p-platser är ej medräknade.
 **) Värdeåret är vanligen nybyggnadsåret. Dock kan värdeåret ändras vid större ombyggnationer.
 ***) Avsaknaden av värde innebär att marken innehas med tomträtt.

Varav kategorilägenheter i västerort.

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

Hässelby/Vällingby



Annedal



Sundbyberg och Solna



Tensta/Husby/Spånga



Täby



Fastighetsbeteckningar 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
Ässjan 11	S:t Eriksgatan 122-124 Dalagatan 59
Munin 19	Vanadisvägen 8-10 och 8 A Hagagatan 42
Vale 28	Hagagatan 34-36
Glöden 4	S:t Eriksgatan 111 Hälsingegatan 39-41 Hudiksvallsgatan 1
Glöden 3	Hudiksvallsgatan 3-7 Gävlegatan 8
Grundläggaren 24	Döbelnsgatan 38 A-D

Kungsholmen/Lilla Essingen

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

Norra Djurgården

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

Ladugårdsgärdet

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

Södermalm

Ryssjan 13	Metargatan 16-24
Ryssjan 15	Metargatan 26-36 Notvarpsgränd 1-3 Blecktornsstigen 22-26
Ryssjan 16	Blecktornsstigen 18-20
Kartan 2	Råggatan 1-3
Kartan 1	Havregatan 2-4
Skalan 1	Råggatan 2-4 Ringvägen 93
Rågen 1	Ringvägen 76-78
Axet 1	Ringvägen 72-74
Riset 6	Tengdahlsgatan 22
Kroken 23	Bohusgatan 11-13 Götgatan 107 A-B
Bjälken 26	Brännkyrkagatan 94-100
Timmermannen 10	Bondegatan 15
Timmermannen 14	Bondegatan 17 och 17 A
Timmermannen 26	Åsögatan 138
Täppan 3	Östgötagatan 61-63
Bondesonen Större 20	Nytorget 1 (förskola)
Bondesonen Större 22	Renstiernas gata 36-40 Nytorget 11
Mjärden 2	Mjärdränd 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
Glotttran 1	Åmänningevägen 1-7 Årstavägen 83 A Siljansvägen 50

Björkhagen

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

Kärrtorp

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

Gröndal

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

Farsta

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

Fruängen

Filthatten 1	Elsa Borgs gata 2-8 Fruängsgatan 1-35
Städrocken 3	Agnes Lagerstedts gata 2-6 Fruängsgatan 6-12 Fredrika Bremers gata 62-64
Kraghandsken 4	Jenny Linds gata 20-30
Tältlägret 7	Barbro Alving's gata 28-50 Emilia Fogelklous gata 2-8 Vantörsvägen 289-301

Bredäng

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

Värberg

Fårholmen 1	Duvholmstränd 2-26
Bredholmen 1	Duvholmstränd 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 Hemslöjdsvägen 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, 4-16
Järinge 1	Järingegränd 1, 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 Villastad 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	Astrakängsgatan 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
Arrendatorn 1	Arrendevägen 37-39 Kronogårdsvägen 2-6 Oxenstiernas allé 24-32 Ursviks allé 8-12
Kronogården 7	Oxenstiernas allé 34-38

Solna

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

Täby

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

1917

Kvarteret Motorn, Vasastan.
SKBs allra första kvarter stod
färdigt år 1917.



1930

Kvarteret Mälarpirater, Fredhäll



FOTO: PER LUNDSTRÖM

1950

Kvarteret Blidö, Farsta



FOTO: PER LUNDSTRÖM

1970

Kvarteret Skarpbrunna, Botkyrka



FOTO: PER LUNDSTRÖM

1990

Kvarteret Tegelprämen, Kungsholmen



FOTO: PER LUNDSTRÖM

2017

Kvarteret Kronogården, Sundbyberg.
Under 2017 avslutades inflyttningen
i kvarteret.



FOTO: BARABILD.SE

Fullmäktige

Fullmäktigeledamöter för boende medlemmar väljs vid det ordinarie medlemsmötet i respektive kvarter. De köande medlemmarna väljer ledamöter under sitt ordinarie medlemsmöte. Mandattiden är två år.

Köande medlemmar, valda till och med ordinarie föreningsstämma 2019

Ordinarie ledamöter

Ragnar von Malmberg	Solveig Jansson
Bo Norrbom	Bertil Nyman
Helge Edegran	Ulf Gyllander
Sture Berggren	Bo Sjöblom
Kjell Jakobsson	Lennart Sjöståhl
Michael Wussow	Lars Cederholm
Klas Alm	Patricia Granzin
AnnChristine Fredriksson	Maino Öhrn
Vakant	Erik Gjötterberg
Agneta Cornelius	Bengt Persson
Ragnar Forsén	Tomas Rudal Findlater
Christian Borgström	Meta Majlund
Björn Landberg	Tor-Björn Willberg
Helmi Köhler	Maria Piehl
Viva Sjölund	Ulrika Sax
Carl Henrik Bramelid	Markus Widborg
Edvin Incitis	Mathias Wussow
Gülis Holago	Irene Wennermo
Jan Åke Andersson	Mikael Igelström
Monica Saxius	Håkan Blomdal
Anders Samuelsson	Andreas Bergsten
Göran Rodin	Anders Lorentzon
Svante Jansson	Vakant
Åsa Janlöv	Per Gustafsson

Suppleanter

Linnea Adriansson	Elias Wärme Ståhl
Malin Adriansson	David Fältd Uppgard
Ulla Magnusson	Hannes Buckard
Frank Malmqvist	Axel Wikner
Fredrik Holm	Martin Holst
Göte Långberg	Natalie Videau
Emil Hellman	Agneta Enström
Jonas Gustavsson	Max Karlström
Göran Alm	Said Gacanin
Ulla Andén	Roland Wisborn
Ingmar Åblom	Marianne Grundäng
Torgny Domeij	Emmator Alfin
Kerstin Nöre Söderbaum	Vincent Arrhenius
Carita Högmark	Caroline Öström
Lena Staffansson	Nilla Thomsson
Kerstin Hillerström	Lars Månsson
Tomas Linderstål	Anne Marie Johansson Hernander
Marcus Wussow	Emma Landolf
Susanne Willberg	Per Carsing
Rosemary O'Leary	Sune Alsgren
Christian Rudenäs	Stellan Höglund
Solveig Eriksson	Anders Berglund
Robert Flink	Johan Thelander
Hans-Eric Holmqvist	Susanne Bronell

Antal ledamöter

Fullmäktige för boende	73
Fullmäktige för köande	48
Totalt antal fullmäktige	121

Förvaltningsenheter med fler än 200 lägenheter har två fullmäktigeledamöter och två suppleanter. Enligt stadgarna ska högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.

Boende medlemmar norra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämma 2019

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Agendan	28	Ingrid Johansson	Pia Weller
Alligatorn	110	Hans Eric Ahrn	Liselotte Jenneholm
Bergsfallet-Päronrådet	66	Vakant	Vakant
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Båggången	120	Lars Sandell	Henrik Kugelberg
Dovre	165	Simon Larsson	Julia Söderblom Arce
Drevinge	147	Lina Christenson	Eira Järverot
Dyvinge	110	Monica Mattsson	Zijad Dzemedzic
Fyrfamiljsvillorna	32	Arne Lunell	Kristina Hanström
Glöden	164	Carl-Lennart Duvsjö	Kicki Rydberg
Grundläggaren	80	Anders Syrén	Ulla Eriksson
Gräsklipparen	111	Vakant	Johanna Lundström
Göken	138	Ingegerd Rönnberg	Curt Forsberg
Hässelby	292	Mia Mathiasson Vakant	Michael Kumlin Per-Olov Kvist
Johannelund	70	Anna Fedoriw	Vakant
Järinge	66	Dag Holmberg	Azad Hassan
Kampementsbacken	160	Anders Ek	Bernt Johansson
Kartagos Backe	94	Håkan Kilstrom	Eva Engström-Dray
Kronogården	148	Vakant	Vakant
Köksfläkten	81	Torbjörn Wänn	Erik Hallum
Lillsjönäs	105	Britt-Marie Holmberg	Marit Dravnieks
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Marie Nedinge
Markpundet	114	Pia Rinnan	Kristina Lindström
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Håkan Hellqvist Stefan Bäck	Gunilla Wahlström Wärngård Annel Johansson
Muddus	100	Mattias Löwhagen	Jonas Lovén
Munin	60	Per Henningson	Lars Wernerson
Muraren	69	Sören Andersson	Cecilia Holmqvist
Mälarpirater	141	Inger Österman	Margareta Krantz
Segelbåten	48	Lars Lingvall	Kenneth Möller
Signallyktan	78	Patrik Westerberg	Elisabeth Lagerhjem
Solsången	128	Katarina Annersjö	Anita Roos
Stångkusken	137	Jan Granath	Åke Persson
Svetsaren	62	Göran Hjelm	Urban Berg
Tant Brun-Tant Gredelin	166	Patrik Gustafsson	Leif Nordén
Tegelprämen	114	Inger Larsson	Yvonne Sundström
Träslottet	145	Christina Diener	Ulla Rädling
Ugglan	50	Ulla Frithiof	Kristina Myrdal
Vale	39	Sara Nyström	Marianne Lundqvist
Välmågan	103	Annaklara Gesang-Gottowt	Björn Neubeck
Ässjan	46	Jonny Rundberg	Gunnar Lundkvist

Boende medlemmar södra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämma 2018

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Bjälken	78	Göran Petersson	Urban Lasson
Björkhagen	152	Anne Charlotte Franzén Edgren	Stephen Holmström
Blidö	167	Kerstin Lindbergh	Catrin Söderkvist
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Filthatten	164	Vakant	Vakant
Glottran	59	Anna Israelsson Kärnestam	Marianne Granath
Gröndal	250	Magnus Thelin Christina Svenling Adriansson	Eva Edling Göran Arnell
Gulmåran	53	Claes Larsson	Dennis Mulder
Idö-Väldö	185	Monika Larsson	Leif Eriksson
Kappseglingen	123	Maria Svalfors	Anders Borg
Kartan-Skalan	204	Li Eva Holmberg Ulla Wikander	Sten Mölleryd Åsa Andersson
Kärrtorp	155	Erika Enwall	Rebecca Grimaldi
Maltet	216	Ulla Sjödahl Cecilia Norin	Annika Olsson Göran Lindh
Marviken	28	Isabel Lundblad	Ditte Nilsson De Bachtin
Mjården	152	Göran Johansson	Agneta Sundberg
Riset-Kroken	71	Bertil Johanson	Nensi Severinsen Lind
Rågen-Axet	116	Christer Liljegren	Bo Kleberg
Ryssjan	209	Eva Beliaev Eva Glander	Sinikka Gedda Maria Winberg
Sigbardiorden	279	Andreas Almqvist Gref Elsa Lööf Nylin	Mari-Ann Hårgestam Barbro Åkerman
Skarpbrunna	153	Anneli Renström	Gunnel Widlund
Städrocken-Kraghandsken	128	Magnus Hagström	Jonas Nordström
Timmermannen	58	Irene Montero	Mona Holmgren
Tältlägret	102	Susanna Wirmark	Daniel Bergström
Täppan	50	Birgitta Carlerhag	Örjan Eriksson
Vårberg	164	Björn Gavelin	Lena Ekevid
Årsta	227	Christer Eklund Claes Yngve	Helena Norell Göran Westerberg

Hyresutskottets verksamhetsberättelse

Hyresutskottet har år 2017 bestått av sju ordinarie ledamöter och fyra suppleanter.

Utskottet har under året haft åtta protokollförda möten samt två formella möten med SKB:s styrelse. Därutöver har det under året förekommit ett antal informella kontakter mellan SKB:s ledning och hyresutskottet.

Inför årets hyressamråd om 2018 års hyror för bostäder informerade SKB:s ledning hyresutskottet om det ekonomiska läget i föreningen vid ett separat möte om delårsrapporten liksom vid samrådsmötet. Vid genomgångarna föredrogs de olika kostnadsposterna och en preliminär budget för 2018 presenterades vid samrådsmötet. SKB:s styrelse och hyresutskottet enades i samrådet om en genomsnittlig hyreshöjning för bostäder med 0,8 procent. Hyreshöjningen utgick i kronor per kvadratmeter, och fördelningen av hyrorna gjordes utifrån den fördelningsmodell, som första gången användes vid fördelningen av 2015 års hyror. Utöver höjning av bostadshyrorna höjs hyrorna för samtliga garage- och parkeringsplatser med 3 procent.

I samband med årets hyressamråd samrådde hyresutskottet även med styrelsen om inflyttningshyror i kvarteret Nya Lillsjönäs.

Förutom vid hyressamrådet om 2018 års hyror har representanter från hyresutskottet deltagit vid årets föreningsstämma samt fullmäktigedagen. Inför föreningsstämman behandlade hyresutskottet en inkommen motion som rörde hyror och hyressättning. Representanter från hyresutskottet har också deltagit i några olika arbetsgrupper under året.

Hyresutskottets kontakter med medlemmar sker oftast via mejl eller telefon. Under året har färre frågor inkommit via mejl än tidigare år. Många frågor som kommer till hyresutskottet hör emellertid inte till hyresutskottets ansvarsområde. Sådana frågor slussas alltid vidare till rätt instans, oftast medlemsservice och uthyrningsenheten.

Efter stämman i juni lämnade Anne Charlotte Franzén Edgren sin post som ordförande i hyresutskottet för att i stället fortsätta som ordinarie ledamot. Hyresutskottet tackar Anne Charlotte för ett väl utfört arbete under många år som ordförande.

Stockholm i januari 2018

Maria Svalfors
Ordförande i hyresutskottet



SKB:s 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
Maria Svalfors, ordförande, boendemedlem	2019
Martin Holst, vice ordförande, kömedlem	2018
Anne Charlotte Franzén Edgren, hyresmedlem	2018
Edvin Incitis, kömedlem	2018
Åke Mezán, hyresmedlem	2019
Linda Marthon, hyresmedlem	2019
Staffan Ström, hyresmedlem	2018
Suppleanter	
Göte Långberg, kömedlem	2018
Thomas Wiklund, hyresmedlem	2019
Mia Mathiasson, hyresmedlem	2019
Rolf Arbin, hyresmedlem	2018

Valberedningens verksamhetsberättelse

Valberedningens uppgift är att förbereda nomineringarna inför föreningsstämman. Det avser val av styrelsens ordförande, övriga ledamöter samt suppleanter.

I uppdraget ingår också att föreslå ledamöter till hyresutskottet och föreningsrevisor samt suppleanter. Valberedningen ska även lämna förslag på arvoden till de förtroendevalda.

Valberedningen har sett som sin uppgift att vidmakthålla kompetens och engagemang i föreningen. Vi har lagt vikt vid att de förtroendevalda har ett genuint intresse för hela föreningens verksamhet. Vi har också ansett att det ska finnas en god kunskap inom de områden där SKB bedriver sin verksamhet. Det avser de primära uppgifterna: fastighetsförvaltning, byggnation, juridik, ekonomi och miljö. Andra viktiga kunskaper är hur man skapar trygga och trivsamma bostäder och bostadsområden i en aktiv förening.

Intresset att delta i SKBs beslutande organ har succesivt ökat de senaste åren. Till föreningsstämman 2017 behandlade valberedningen 28 nomineringar från medlemmar. Därutöver intervjuades de ledamöter som var aktuella för omval, ordförande till styrelsen, hyresutskottet samt föreningsrevisorn. Ett antal kontakter utanför SKB genomfördes också i syfte att stämma av referenser.

Under kalenderåret 2017 har valberedningen haft tio protokollförda möten.

Det är föreningsstämman som utser valberedningen.

Stockholm i januari 2018

*Peter Krantz
Ordförande i valberedningen*



SKBs valberedning

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

Efter föreningsstämman 2017

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

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

Styrelse

Föreningsstämman väljer styrelsen och styrelsens ordförande. Både hyres- och kömedlemmar ska vara representerade. Mandattiden är två år.



CHARLOTTE AXELSSON
Styrelseordförande
Invald: 2017
Vald t o m ordinarie
stämma år 2019
Ordförande i styrelsens
arbetsutskott
Kömedlem
Yrkesroll: konsult och fd
VD i fastighetsbranschen



JOHAN ÖDMARK
Vice styrelseordförande
Invald: 1999
Vald t o m ordinarie
stämma år 2019
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: VD, Stiftelsen
Electrum och Kista
Science City AB



LINDA KYNNING
Styrelseledamot
Invald: 2000
Vald t o m ordinarie
stämma år 2018
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: projektansvarig,
Carnegie Investment
Bank



AGNETA PERSSON
Styrelseledamot
Invald: 2011
Vald t o m ordinarie
stämma år 2018
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: global sam-
ordnare Future Cities,
WSP Sverige AB



SUNE HALVARSSON
Styrelseledamot
Invald: 2013
Vald t o m ordinarie
stämma år 2019
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: civilekonom



AUD SJÖKVIST
Styrelseledamot
Invald: 2014
Vald t o m ordinarie
stämma år 2019
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: jurist



ANDERS WIDERBERG
Styrelseledamot
Invald: 2015
Vald t o m ordinarie
stämma år 2019
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: civilingenjör



MATS BLOMBERG
Styrelseledamot
Arbetstagarrepresentant
sedan 2010
Utsedd av Fastighets-
anställdas förbund
Yrkesroll: elektriker, SKB



LARS RADESÄTER
Styrelseledamot
Arbetstagarrepresentant
sedan 2012
Utsedd av Ledarna
Yrkesroll: bostads-
förvaltare, SKB



MONA FINNSTRÖM
Styrelsesuppleant
Invald: 2012
Vald t o m ordinarie
stämma år 2018
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: VD, Fastigo



ANNA HÅLLÉN
Styrelsesuppleant
Invald: 2016
Vald t o m ordinarie
stämma 2019
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: fastighets- och
finansanalytiker, Atrium
Ljungberg



BIRGITTA LUNDQVIST
Styrelsesuppleant
Arbetstagarrepresentant
sedan 2002
(med uppehåll 2006–07)
Utsedd av Unionen
Yrkesroll: uthyrare, SKB



EVA WESTMAN
Styrelsesuppleant
Arbetstagarrepresentant
sedan 2015
Utsedd av Fastighets-
anställdas förbund
Yrkesroll: fastighets-
skötare, SKB



EVA NORDSTRÖM
Adjungerad
Adjungerad till styrelsens
arbetsutskott
Yrkesroll: VD, SKB sedan
2014

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.

Ordinarie

Ernst & Young AB

Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2018. Utsedd av fullmäktige. Huvudansvarig revisor är Magnus Fredmer.

Håkan Nord

Förtroendevald. Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2019. Utsedd av fullmäktige.

Suppleanter

Ernst & Young AB

Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2018. Utsedd av fullmäktige.

Kristina Harbom

Förtroendevald. Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2018. Utsedd av fullmäktige.

Ledningsgrupp

SKBs ledningsgrupp utgörs av VD och följande avdelnings- och enhetschefer:



EVA NORDSTRÖM
Verkställande direktör



CLAES GÖTHMAN
Förvaltningschef



CLAES BERGLUND
Uthyrningschef



INGELA LUNDBERG ERIK
Personalchef



MARIA JOHEM
Administrativ chef



JOHAN JARDING
Teknisk chef



JOAKIM WERNERSSON
Finans- och budgetchef



**YVONNE EDENMARK
LILLIEDAHL**
Kommunikationschef



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
08-704 60 00, skb@skb.org, [www\(skb.org](http://www(skb.org)