



22

Års- och hållbarhetsredovisning

2020

Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING



Året som gått



Service och tjänster



Modern förening i balans



Hållbarhetsredovisning

Om SKB	4
Ordförandeord	6
Året som gått	8
VD-ord	10
Bygga om och nytt	12
Service och tjänster	16
Modern förening i balans	20
Bästa arbetsgivaren	24
Nytänkande och utveckling	28
Synas och höras	30
Hållbarhetsredovisning	32
Sund ekonomi	40
Aktiv samhällsbyggare	42
Grönt ansvar	44
Information om SKBs medarbetare	49
GRI-index	50
Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten	52
Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning	53
Förvaltningsberättelse	54
Resultaträkning	62
Balansräkning	63
Eget kapital	65
Kassaflödesanalys	66
Redovisningsprinciper	67
Noter	68
Femårsöversikt	74
Nyckeltalsdefinitioner och begreppsförklaringar	76
Förslag till disposition av årets resultat	77
Revisionsberättelse	78
SKBs fastigheter	80
SKBs fastighetsbestånd	81
Fastighetsförteckning	84
Fastighetsbeteckningar och adresser	90
Förtroendevalda	92
Fullmäktige	92
Hyresutskottets verksamhetsberättelse	94
Valberedningens verksamhetsberättelse	95
Styrelse	96
Revisorer	97
Verkställande ledning	98

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 53–77 och hållbarhetsredovisningen sidorna 32–52.

SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Adress Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma

Telefon 08-704 60 00

Mejl skb@skb.org **Webbplats** skb.org

Produktion SKB i samarbete med Oxenstierna Kommunikation

Grafisk form Oxenstierna Kommunikation

Omslagsbild Nya Lillsjönäs, Bromma. Byggår 2019. Foto Anders Fredriksén.

Bilder Karin Alfredsson 2, 9, 12, 16, 18, 19, 24, 26, 27, 29, 33, 35, 42–44, 46, 73. Karl Nordlund 2, 20, 32. Adobe Stock 2, 8, 39, 48. Studio Superb 4–5, 28. Christofer Dracke 7, 8, 11, 96, 98–99. baraBild.se 8, 14, 15, 40, 41, 45, 53, 80, 83. Peter Svahn 9. Kjell Lundqvist 9. Jon Buscall 9, 23. Brunnberg & Forshed Arkitektkontor 14. Arkitema Architects 14. AIX Arkitekter 14. Nyréns Arkitektkontor 15. Martina Nyhlin 30. Gryt Film 37. Viktor Holm/Johnér Bildbyrå 37. Christer Lindoff 46, 48. Per Meyer 96.

Kartor Stadskartan 84–89

Tryck Åtta.45



Vi skapar rum för gott – och alla

Verksamhetsidé

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

Vision

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. Vi har en vilja att göra gott genom att bidra med ekonomisk, miljömässig och social nytta både för våra medlemmar och för samhället. Värdegrunden fungerar som vägledning i verksamhetens dagliga arbete, i allt från målformulering ned till varje medarbetares vardag.

SKBs kärnvärden



Aktiv



Hållbar



Affärsmässig

Stockholms största privata hyresrättsaktör

Stockholms Kooperativa Bostadsförening är en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut lägenheter till medlemmarna. Den kooperativa hyresrätten är en socialt och ekonomiskt hållbar upplåtelseform som bidrar till en större variation i regionens bostadsutbud.

Föreningen grundades 1916 och under de 104 år vi funnits har vi byggt med kvalitet och aldrig sålt ett enda hus. Vi bygger hus för att förvalta dem för evigt. Vi är stolta över att vara not-for-profit som innebär att vi återinvesterar det finansiella överskottet i föreningen.

För att fortsätta vara relevant i minst lika många år till har vi sedan 2018 definierat sju fokusområden. De syftar till att modernisera SKB, rekrytera rätt medarbetare samt förenkla för medlemmarna att engagera sig och delta aktivt i föreningen. Samtidigt ska vi fortsätta att bygga om och bygga nytt, förbättra hållbarheten i allt vi gör samt vidareutveckla vår service och våra tjänster. ■

Illustrationen visar kvarteret Skrånan i Nockeby, Bromma. Här bygger SKB just nu sex flerbostadshus med sammanlagt 114 lägenheter.

ANTAL LÄGENHETER

Stockholm	7 567
Sundbyberg	198
Botkyrka	153
Solna	70
Täby	69
Tyresö	58



NYCKELTAL

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	796	783	765
Driftnetto, mkr	418	396	381
Årets resultat, mkr	150	127	119
Eget kapital, mkr	3 495	3 294	3 090
Balansomslutning, mkr	7 696	7 458	6 256
Investeringar, mkr*	421	1 366	262
Avkastning på totalt kapital, %	2,6	2,6	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	6,9	6,1
Synlig soliditet (bokfört värde), %	45,4	44,2	49,4
Antal anställda	140	144	134
Antal medlemmar	91 445	90 801	90 147
Antal lägenheter i färdigställda fastigheter	8 115	8 114	8 060
Yta bostäder, kvm	571 770	571 771	568 188
Yta lokaler, kvm	47 148	47 111	47 616
Antal registerfastigheter	146	146	145
Antal lägenheter under nyproduktion	364	250	45
Marknadsvärde (färdigställda fastigheter inkl oexploaterad mark), mkr	26 568	24 960	23 382

* Investeringar 2019 inkluderar 1 088 tkr för friköp av tomträtter.

146
fastigheter i regionen

8 115
lägenheter i Stockholm
och närliggande
kranskommuner

1 700
lägenheter beräknas
byggstarta fram till år
2026

91 445
medlemmar

140
medarbetare

Många aktiva medlemmar som gärna får bli fler

I en unik förening som SKB utgör medlemmarna kärnan. Personliga möten som inte blev av var ett återkommande tema 2020. Samtidigt öppnade sig andra möjligheter och med digitala verktyg skapades nya vägar för engagemang.

Att en pandemi skulle dominera 2020 var ingen beredd på, och en tråkig effekt av detta var att jag bara kunnat träffa ett fåtal av SKBs drygt 91 000 medlemmar. Inte heller har medlemmar och förtroendevalda kunnat möta varandra som vanligt, till exempel i fullmäktige, kvartersråd och i andra föreningsrelaterade sammanhang. Men glädjande nog kunde vi genomföra föreningsstämman under nya former, och runtom i föreningen har möten antingen ställts om eller genomförts digitalt. Personliga möten är dock oslagbara för att utbyta tankar, idéer och driva utvecklingen framåt.

Hållbarhet genomsyrar samhället

Allt fler aktörer bidrar till att hållbarhet blir en allt viktigare drivkraft i samhället. Bland annat kräver pensionsbolag och fonder att företag tydligt redovisar hur de arbetar med miljömässig samt ekonomisk och social hållbarhet.

SKBs verksamhetsidé och den kooperativa hyresrätten vilar på en grund av social och ekonomisk hållbarhet. Vi hör också till föregångarna när det gäller att utveckla nya lösningar för att spara energi, minska avfall, välja klimatvänliga material med mera.

Nästan 50 procent av SKBs upplåning sker nu också genom så kallade gröna lån som finansierar särskilt miljöinriktade projekt eller fastigheter för att bidra till lägre klimatpåverkan.

Riktigt omfattande förändringar av byggprocessen tar dock tid, eftersom det gäller en samhällssektor med långa perspektiv. Spännande projekt som kan skapa stora förändringar pågår nu i

omvärlden, till exempel med att ställa om stålproduktionen så att den blir helt fossilfri om några decennier.

Många söker bostad

Efterfrågan på bostäder är fortfarande hög, trots att trenden med en kraftig inflyttning till Stockholmsområdet bröts under året. Villor har ökat mer i pris än på länge, vilket kan bero på att ett ökande hemarbete bidrar till efterfrågan på större utrymme och trädgård. Samtidigt vill fortfarande många bo centralt.



Jag vill att SKB behåller och vårdar sin särart.

- CHARLOTTE AXELSSON,
ORDFÖRANDE

SKBs kö är lång, men många köar för säkerhets skull och på lång sikt. Ungefär en tredjedel av medlemmarna är under 18 år. Vi ska alltid visa att vi bygger tillräckligt för att göra det attraktivt att vara medlem. För att kunna bygga nytt ska vi inte lämna det högsta budet på mark i de dyraste lägena, men däremot ha attraktiva erbjudanden och ett varumärke med positiva associationer.

Våra kooperativa hyresrätter är ett viktigt komplement till bostadsrätter och hyresrätter för ett hållbart samhällsbyggande.

SKB ska förnygras

Som medlem i en ekonomisk förening har man både rätt och ansvar för att engagera sig. En utmaning för föreningen är att 35 procent av fullmäktige är över 70 år. Vi måste fylla på med nya generationer och här är digitaliseringen en viktig väg framåt. Det är medlemspanelen som startades under året ett bra exempel på. Panelen är ett av flera viktiga verktyg för att ta reda på vad medlemmarna tycker och för att underlätta deras delaktighet. Temat för den första medlemspanelen var hållbarhet och 80 procent av de svarande uppgav att detta är ett viktigt område.

Styrelsen är central i en stor och unik organisation som SKB och det är en förmån att leda en styrelse med så bred kompetens som vår. Även styrelsemötena blev digitala i år vilket fungerat mycket väl. Digitaliseringen ger många goda möjligheter, bland annat att få ihop livspusslet, men min förhoppning är att det så småningom även ska gå att träffas personligen igen.

För SKB ser framtiden ljus ut. Jag vill att SKB behåller och vårdar sin särart, har en stabil nyproduktion av kooperativa hyresrätter samt välvårdade och trivsamma fastigheter.

Charlotte Axelsson
Ordförande



Året som gått

Året som gått går framför allt till historien som en utmaning för hela samhället med en pandemi som har fått stora konsekvenser för många människor. Tack vare SKBs verksamhetsidé, stabilitet och ett medvetet arbete med att ställa om utan att tappa fart och utveckling, har pandemin haft förhållandevis begränsade effekter för SKB.



PANDEMIN

Omställning på grund av coronapandemin genomfördes inom hela SKB och användningen av digitala arbetsätt slog igenom på bred front.



NYA PROJEKT

► **SKB fick en markanvisning** i Skarpnäck, vilket innebär att cirka 100 kooperativa hyresrätter kommer att byggas i södra delen av Skärgårdsskogen.

► **Ett nytt projekt** möjliggörs även i Farsta, där SKB erhöll en markanvisning i anslutning till SKBs kvarter Blidö 2 och 3 för cirka 160 bostäder.

► **Det första spadtaget** togs i Bromma för 114 nya kooperativa hyresrätter i Nockeby. År 2022 ska sex stadsvillor utmed Drottningholmsvägen vara klara.



26,6_m**dkr**
fastigheternas
marknadsvärde

7 696_m**kr**
balansomslutning

796_m**kr**
nettoomsättning

150_m**kr**
årets resultat

1,0%
höjning av
bostadshyrorna i
genomsnitt

ATT UPPMÄRKSAMMA

► **SKB nominerades till** Årets Fastighetsbolag bostad, ett rikstäckande pris som går till en aktör med osedvanligt stark utveckling.

► **VD Eva Nordström** utsågs till regeringens särskilda utredare i kommittédirektivet gällande förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden.

► **Kvarteren Tant Gredelin** i Annedal och Basaren på Kungsholmen har under året fått verifierat sin miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad.





BYGGA OCH HYRA UT

► **364 nya kooperativa** hyresrätter fördelade på tre projekt med olika karaktär, var under byggnation i Bromma, Hagastaden och Uppsala.

► **SKB började hyra** ut de första 122 kooperativa hyresrätterna som byggts i Rosendal, Uppsala.

► **SKBs huvudkontor började** byggas om för att frigöra ytor för extern uthyrning och skapa ett aktivitetsbaserat kontor.



GRÖNT SKB

► **Nära hälften av SKBs** upplåning blev grön när SKB emitterade sin tredje gröna obligation. Lånet på 300 miljoner kronor bidrar till att finansiera miljöcertifierade och energieffektiva byggnader.



FÖRENINGEN

► **Föreningsstämman** genomfördes uppdelat på två tillfällen under sommaren respektive hösten med hjälp av poströstning och digitala röstverktyg.



VÅRA FOKUSOMRÅDEN



**Bygga om
och nytt**



**Service och
tjänster**



**Modern
förening i balans**



**Bästa
arbetsgivaren**



**Nytänkande
och utveckling**



**Synas och
höras**



**Ett hållbart
SKB**

Bra år för produktion av nya lägenheter

Mitt under ett omvälvande och annorlunda år pågår byggandet av drygt 360 lägenheter, vilket för SKB är en ovanligt hög siffra. Samtidigt har utvecklingsarbetet inom våra sju fokusområden fortskridit enligt plan. Inte minst inom hållbarhetsarbetet tar vi tydliga steg i rätt riktning.

Inga vanliga spelregler gällde under 2020, men SKBs medarbetare ställde snabbt om för att arbeta enligt nya processer. Digitala möten och andra rutiner kom fort på plats, och stegvis har fler nya lösningar införts. Vi har tagit stora kliv när det gäller digitalisering och utvecklingen fortsätter.

För coronapandemin finns inget facit, det finns inga färdiga svar på vilken väg som varit rätt att gå. Vad vi vet säkert är att vår organisation har fått träna på snabba omställningar under osäkerhet – och det med gott resultat.

Tre projekt på gång

SKBs mål är att bygga 200 lägenheter om året. Därför är det förstås glädjande att kunna notera att det just nu pågår byggnation av hela 364 bostäder. Det gäller tre projekt: Docenten i Uppsala, Skränan i Nockeby och Lysosomen i Hagastaden.

Konkurrensen om mark är stor, och vi fortsätter att ta vara på de expansionsmöjligheter som finns inom ett pendlingsavstånd med kollektivtrafik på en timme från Stockholms Central.

I år resulterade arbetet i att vi fick markanvisningar motsvarande cirka 260 lägenheter i Skarpnäck och Farsta. Den kommande fastigheten i Farsta byggs i anslutning till det redan befintliga kvarteret Blidö.

Underhåll med kvalitet

Vi har under året arbetat med underhåll av fastigheterna, även om inriktningen på insatserna har ändrats tillfälligt. Mer arbete har utförts i allmänna utrymmen och utomhus. Vi kan konstatera att vi

trots omställningen inte har samlat på oss en mängd av underhållsarbeten som väntar på att bli utförda. Vår förvaltning håller och ska alltid hålla hög kvalitet.

SKBs verksamhet fyller en samhällsfunktion och alla medarbetare kan inte arbeta hemifrån. Avlopp måste rensas, trappor städas och service ska ges även under en pandemi. Jag är imponerad av att våra fastighetsskötare, hantverkare, drifttekniker och vårt servicecenter har



Många vardagliga beslut och åtgärder utgår från våra hållbarhetsambitioner.

- EVA NORDSTRÖM, VD

gjort ett så gott arbete under rådande förhållanden. Samtidigt vill jag också berömma alla medarbetare som jobbat hemifrån och hanterat arbetet på distans.

Finansiell stabilitet

SKBs resultat 2020 uppgick till 150 miljoner kronor och vår finansiella ställning är stark. Att ha ett långsiktigt perspektiv och ta ansvar för ekonomin är av stor vikt för att underhålla

befintliga fastigheter och säkerställa en rimlig belåning i nyproduktionen. De senaste årens låga räntor har bidragit till ett gott resultat, även under 2020. Resultatet behöver successivt öka för att möta det ekonomiska åtagande som ett växande fastighetsbestånd innebär.

SKB arbetar vidare för att nå målen i affärsplanen till 2021. Där fokuserar vi på sju områden: Bygga om och nytt, Service och tjänster, Modern förening i balans, Bästa arbetsgivaren, Nytänkande och utveckling, Synas och höras samt Ett hållbart SKB.

Hållbarhet en självklarhet

Hållbarhet är en del av SKBs DNA. Vi är en kooperativ hyresrättsförening som ägs av våra medlemmar och är not-for-profit. Det innebär att vi återinvesterar det ekonomiska överskottet i verksamheten och att vi aldrig har sålt ett hus. Det vi förvaltar äger vi för evigt. Vår upplåning sker i ökande grad med gröna obligationer och vi är en aktiv samhällsbyggare som skapar trygghet och trivsel.

Fastighetsbranschen är dock till sin natur miljöpåverkande. I den löpande förvaltningen gäller det främst energi för uppvärmning och annan drift. Vi arbetar med att minska klimatavtrycket och ska 2030 vara fossilfria samt ha 30 procent lägre energianvändning än basåret 2007. Till 2045 ska vi vara klimatneutrala.

Många vardagliga beslut och åtgärder utgår från våra hållbarhetsambitioner. Att byta pumpar, modernisera styrsystem eller sätta in nya fönster är exempel på konkreta förändringar som leder i rätt riktning. Det är viktigt att få ut största möjliga hållbarhetseffekt i förhållande till kostnaderna.

SKB ligger i tiden

Pandemin har fäst ljust på hur viktiga våra bostäder är när vi ska tillbringa även arbetstiden där. Även när denna pandemi är över kommer säkerligen många att fortsätta att arbeta hemifrån, i alla fall delvis. Det kommer att ställa krav på såväl bostäderna som bostadsområdena. SKBs erbjudande ligger helt rätt i tiden, med trivsamma fastigheter där de boende själva har inflytande och där hållbarhet stått i fokus sedan 1916.

Jag vill rikta ett varmt tack till medarbetare, medlemmar, förtroendevalda, leverantörer och partners för goda insatser under ett annorlunda men också utvecklande år!

Eva Nordström
VD





Bygga om och nytt

SKB bygger om och bygger nytt inom en radie av en timme med kollektivtrafik från Stockholms Central. Vi ska fortsätta att bygga nya bostäder för en växande region, och söker alltid ny mark. SKB bygger för dagens och framtidens medlemmar och har under sina 104 år aldrig sålt någon fastighet.

Full aktivitet i byggprojektet

Nybyggnadsprojektet löpte på väl medan vissa underhållsåtgärder behövde skjutas framåt i tid, dock utan negativa konsekvenser. Två nya markanvisningar tillkom, en i Skarpnäck och en i Farsta. Vid årets slut var 364 nya bostäder under byggnation i Stockholm och Uppsala.

SKB har som mål att producera 200 nya lägenheter per år. Tillväxten fortsätter, även om vissa markanvisningar tar längre tid än andra att realisera. De hus som byggs behålls för nuvarande och kommande medlemmar, inga fastigheter säljs vidare.

SKBs nybyggnadsprojekt fortsatte enligt plan under 2020 och påverkades inte negativt av coronapandemin. Däremot märktes en viss positiv effekt i form av lägre sjukfrånvaro än normalt hos entreprenörerna, vilket gjorde att arbetstakten kunde hållas uppe. Trots stängda landsgränser på en del håll fungerade också leveranserna av material.

Att bygga bostäder innebär långa processer som kräver uthållighet, vilket illustreras av bland annat kvarteret Persikan på Södermalm. För detta projekt inleddes detaljplanarbetet vid millennieskiftet och produktionsstarten beräknas nu till hösten/vintern 2021.

SKB ankarbyggherre

Kommuner anlitar i ökande grad så kallade ankarbyggherre för att tillföra expertis i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen. SKB har hittills fått förtroendet att medverka som ankarbyggherre vid utvecklingen av Henriksdalsbacken i Nacka och Skärholmsdalen i Stockholm. Det innebär att föreningen har möjlighet att på övergripande nivå bidra med sin breda kompetens som bostadsutvecklare samt säkerställa ett tekniskt, ekonomiskt och hållbart genomförande för området.

Nytt i Skarpnäck och Farsta

I slutet av 2020 fick SKB en markanvisning av Stockholms stad för att bygga 100 lägenheter i Skarpnäck. Markanvisningen skedde efter ett så kallat jämförelseförfarande med ett stort antal konkurrerande aktörer. Bedömningen baserades bland annat på förståelse

för platsens förutsättningar, anpassning till befintlig bebyggelse, kreativitet och hållbara lösningar. SKB fortsätter att arbeta aktivt för fler markanvisningar, bland annat genom att föra en kontinuerlig dialog med kommuner i regionen.

Den nya markanvisningen i Farsta ligger i anslutning till SKBs kvarter Blidö 2 och 3. Den innebär att Stockholms stad och SKB ska utreda möjligheten att bygga cirka 160 bostäder. Stadens tanke är att förlänga den stadlika karaktären som redan finns i närområdet.

Paus för underhåll

Möjligheterna att utföra löpande underhåll påverkades delvis av pandemin. Planerade underhållsarbeten som medför tillträde till många lägenheter i en fastighet vid exempelvis fasadrenoveringar, fönstermålning, stamrenoveringar och injusteringar av värmesystem har pausats och återupptas när restriktionerna lättar. Eftersom SKBs fastigheter är väl underhållna har detta inte fått några betydande konsekvenser. Att balansera långsiktighet med rimliga kostnader har alltid varit SKBs ledstjärna och underhållet är väl planlagt.

Reparationer hemma hos boende medlemmar har fortsatt, men genomfördes endast när de boende inte var hemma. Både inflödet och avhjälpandet av ärenden låg i stort sett på samma nivå som tidigare år.

Driftenheten blev under året fulltalig. Med full bemanning kan också arbetet med energioptimeringar intensifieras, en viktig del av hållbarhetsarbetet. Till detta räknas också satsningen på laddboxar för elbilar, som under året installerades i fem olika kvarter. I nya SKB-projekt kommer laddbox att erbjudas alla boende som så önskar. ■

MÅL ATT UPPFYLLA
TILL SLUTET AV 2021

Nya markanvisningar för

700

lägenheter under
2019–2021

➔ Uppnått 2020: 260

200

nyproducerade
lägenheter i genomsnitt
per år

➔ Uppnått 2020: 0

89 NKI

för nyproduktion
(NKI = Nöjd-Kund-Index)

Minst **5%**

lägre hyra
för nyproduktion än ge-
nomsnittet i närområdet

PÅGÅENDE BYGGPROJEKT



SKRÖNAN

► **Under året** inleddes byggnadsarbetet av kvarteret Skrönan i Nockeby, Bromma. Här skapas sex stadsvillor med 114 lägenheter. Den första inflyttningen planeras till våren 2022. Arkitekt: Brunnberg & Forshed.



DOCENTEN

► **I stadsdelen Rosendal** i Uppsala är kvarteret Docenten under byggnation. Uppsala får därmed sina första 122 kooperativa hyresrätter hösten 2021. Docenten är SKBs första projekt utanför Stockholms län. Inom de tio närmaste åren kan 500–600 SKB-lägenheter komma att byggas i Uppsala. Docenten fick 2020 preliminär certifiering i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Arkitekt: AIX Arkitekter.



LYSOSOMEN

► **Den första etappen** av SKBs projekt Lysosomen i den framväxande Hagastaden avslutades 2020. Halva källarvåningen, inklusive garage, är därmed klara, vilket möjliggör för Stockholms stad att arbeta vidare med gatue- och ledningsnäten. Den andra etappen inleds i februari 2021. Projektet tillför 128 lägenheter vid Norra Stationsgatans östra del. Arkitekt: Arkitema Architects

Byggstarter 2021

153

lägenheter

i kvarteret Persikan på Södermalm med första inflyttning 2023

► I området där

SL tidigare haft en depå för bussar pågår ett stort stadsutvecklingsprojekt. Här längst ner på Bondegatan på Södermalm bygger SKB 150 lägenheter med beräknad byggstart hösten/vintern 2021. Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor



SKBs KONTOR

► **I Abrahamsberg inleddes** ombyggnaden av SKBs egna lokaler. Effektiviseringen frigör yta för extern uthyrning. Kontoret ska stå klart sommaren 2021.

PÅGÅENDE DETALJPLANARBETEN

BLACKEBERG

► **Detaljplanarbete** pågår och SKBs byggstart beräknas till 2024. Projektet innehåller 116 lägenheter fördelat på nio huskroppar. Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor.

NYTORPS GÄRDE

► **Cirka 80 lägenheter** i Björkhagen med planerad byggstart 2024/2025. Arkitekt: Bergkrantz Arkitektur.



SKÄRHOLMSDALEN

► **SKB bistår som** ankarbyggherre, det vill säga som expertrådgivare, till Stockholms stad vid framtagandet av detaljplanen i Skärholmsdalen. Markanvisningen omfattar cirka 200 lägenheter fördelade på tre kvarter. SKB börjar preliminärt att bygga under 2023. Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor samt Tengbom.

HENRIKSDALSBACKEN

► **Även i Nacka** kommun är SKB ankarbyggherre i detaljplanearbetet för utvecklingsprojektet Henriksdalen med bland annat 450 bostäder. SKB ska bygga 100 kooperativa hyresrätter i Henriksdalsbacken, som är den första etappen av projektet. Bedömd byggstart 2025.

SKARPNÄCK

► **SKB har fått** en markanvisning för att bygga cirka 100 kooperativa hyresrätter i Skarpnäck. Totalt kommer stadsdelområdet att få 700 nya bostäder. SKB kommer att möjliggöra en hållbar livsstil och kvarteret får solpaneler, gröna tak, lättillgänglig cykelförvaring och gröna gårdar. Tomten ligger i södra delen av Skärgårdsskogen i östra Skarpnäck.



UNDERHÅLLSPROJEKT 2020

- **Mer än 100 projekt** inom utemiljö, det största i kvarteret Skarpbrunna.
- **Tillskapande** av uteplatser och trädplantering, Kartagos Backe.
- **Belysningsarmaturer** i trapphus, källargångar och på vindar ersatta i 21 kvarter.
- **Byte av** undercentraler i Kartan/Skalan och Rågen/Axet.
- **Renovering** av hissar i Timmermannen 14, Alligatorn, Lillsjönäs och Mjärden.
- **Byte av** tvättstugeutrustning i 21 kvarter.
- **Byte av** huvudavloppsledning i Idö/Väldö.
- **Målning** av tak och isolering av vindar i Dovre.
- **Renovering** av tak i Bjälken.
- **Takrenovering** i Idö/Väldö inledd, pågår flera år framåt.
- **Helrenovering** av kvartererslokalerna i Björkhagen och Ässjan.
- **Ytbehandling** av ekportar i ett antal kvarter, totalt cirka 100 portar

Fasadrenoveringar, fönstermålning, stamrenoveringar och injusteringar av värmesystem har pausats på grund av pandemin.

KOMMANDE PROJEKT

SKB startar följande projekt inom en femårsperiod:

- **Kista Äng, Kista:** 151 lägenheter. Planarbete klart. Planerad byggstart första kvartalet 2022. Arkitekt: Kjellander Sjöberg Arkitektkontor.
- **Modellören, Gustavsberg:** Cirka 80 lägenheter i de gamla Porslinskvarteren vid Gustavsbergs hamn. Byggstart tidigast hösten 2021. Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.
- **Valla 2, Årstafältet:** 106 lägenheter. Planerad byggstart första kvartalet 2023. Arkitekt: Bergkrantz Arkitektur samt Utopia Arkitekter.
- **Eriksbergsåsen, Botkyrka:** 75 lägenheter i anslutning till SKBs kvarter Skarpbrunna. Trolig start av detaljplanearbetet 2021. Byggstart tidigast 2024.



Service och tjänster

Våra tjänster för köande och boende medlemmar utvecklas ständigt. Vi prioriterar en fastighetsnära förvaltning – att ha fastighetsskötsel i egen regi, att göra det som krävs för att de boende ska trivas och att allt ska fungera på bästa sätt.

Förvaltning för trygghet och trivsel

Med en fastighetsskötare i varje kvarter och egna hantverkare har SKB en unik närhet i sin fastighetsförvaltning. Det gångna året vidtogs som vanligt ett stort antal åtgärder, men med anpassningar till den pågående pandemin och ett ökat fokus på utemiljön.

Det ständigt pågående arbetet med service och tjänster är en viktig del av SKBs fastighetsnära förvaltning. Alla föreningens kvarter har en egen fastighetsskötare som bland annat sköter städning, utemiljö, tillsyn och mindre reparationer. Dessutom finns en egen hantverksgrupp med snickare, rörmokare, murare, plattsättare, elektriker, mekaniker samt tvättmaskinsreparatörer. På grund av pandemin anpassades under året rutinerna för åtgärder i bostäderna, och arbeten utfördes i möjligaste mån när de boende inte var hemma.

32 344 (33 604) ärenden registrerades i SKBs fastighetssystem vilket är en liten minskning mot föregående år. 50 procent hade åtgärdats redan inom tre dagar, och 68 procent inom en vecka. Liksom tidigare år är detta ett gott resultat i förhållande till branschen som helhet. Ett ärende kan innebära allt från att åtgärda en droppande kran eller beställa en extra hämtning av återvinningsavfall till att kakla om i ett badrum.

De boende kan anmäla fel i lägenheten och fastigheten via Mina sidor på skb.org eller till SKBs servicecenter. Under året gjordes 46 (39) procent av felanmälningarna via webben.

Ny process vid besiktningar

Det genomförs cirka 80 avflyttningsbesiktningar per månad av SKBs förvaltare. Under normala år sker detta tillsammans med både utflyttande och inflyttande medlem. Eftersom lägenheter som blev lediga inte längre kunnat visas fysiskt, behövde processen kring detta ställas om. Från och med april besiktigades lägenheterna enbart av förvaltaren innan de publicerades på webben. Vid besiktningen togs även bilder som tillsammans med lägenhetsritningen blev underlag för inflyttande medlem.

Fokus på utemiljö

Utemiljön är betydelsefull både i befintligt bestånd och i nyproduktion. SKBs fastigheter har trivsamma och gröna gårdar, ofta med

konstnärlig utsmyckning. Ambitionerna är höga, och gårdsmiljöerna sköts om och utvecklas kontinuerligt. Under pandemin har det passat särskilt bra att utföra arbeten utomhus, samtidigt som ovanligt många boende medlemmar varit hemma dagtid och haft glädje av dessa välsköta miljöer. Totalt genomfördes cirka 100 uteprojekt under 2020. Omfånget av dessa spänner från en omfattande gårdsrenovering i kvarteret Skarpbrunna till utplacering av bikupor mellan de två kvarteren Lillsjönäs i Bromma.

Mätningar för förbättring

Genom enkäter undersöker SKB hur medlemmarna upplever föreningens service och tjänster. Svaren sammanställs i ett serviceindex. Vid servicemätningen 2018 var det sammanvägda resultatet för alla medlemmar 88,8 procent och målsättningen för nästa mätning, som sker 2021, är 90 procent.

SKB tar vara på möjligheter till förbättringar som blir synliga genom mätningarna. Vid den senaste mätningen önskade sig exempelvis en del boende medlemmar tydligare kommunikation från förvaltningen. För att möta detta togs nyhetsbrev fram för varje kvarter, en aktivitet som togs väl emot och kommer att fortsätta. Även medlemmarnas bedömning av möjligheterna att göra tillval, till exempel säkerhetsutrustning, har uppmärksammats i serviceindexet. Där pågår utveckling av erbjudande och information.

Trygghet i kvarteren

Boende medlemmar ska uppleva trygghet och trivsel, och en särskild strategi finns för detta. Med trygghet menar vi den upplevda känslan av säkerhet och avsaknad av oro. Med trivsel menar vi att alla våra boende medlemmar ska uppleva en välskött boendemiljö, både inomhus och utomhus. Fastighetsnära förvaltning och välsköta utemiljöer är några av de faktorer som bidrar, likaså kvartersråden och deras engagemang. Vid mätningen av serviceindex finns ett särskilt frågeområde som handlar om trygghet och trivsel. ■

MÅL ATT UPPFYLLA
TILL SLUTET AV 2021

Minst **90%**
serviceindex

Minst **3**
procentenheters
ökning på "Möjligheter
till tillval" i kommande
servicemätning

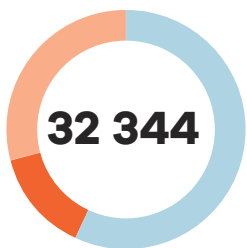


Samverkan för trygghet och trivsel

SKB är medlemmar i fastighetsägarföreningar i Järva, Hässelby och Skärholmen. Föreningarna bidrar till samverkan mellan fastighetsägare kring bland annat trygghet och trivsel, ändamålsenlig stadsplanering och tilltalande utemiljöer.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) genomförde under året skyddsrumsbesiktningar i flera av SKBs fastigheter.

ANDEL ÄRENDE SOM ÅTGÄRDATS AV



- 57% SKBs fastighetsskötare
- 14% SKBs hantverkare och drifttekniker
- 29% övrig personal inom SKB och externa entreprenörer



KONTAKTER MED SKBs SERVICECENTER

51 551

telefonsamtal och mejl till SKBs servicecenter under 2020

78%

andel mejl som besvaras före klockan 17 eller inom 24 timmar på vardagar

69%

servicegrad för telefonsamtal, i form av besvarade samtal inom tre minuter

44 404

sidvisningar i SKBs digitala frågeforum fraga.skb.org





UTHYRNING AV BOSTÄDER OCH LOKALER

Alla SKBs 8 115 lägenheter är uthyrda. Omflyttningen under 2020 uppgick till 12 (11) procent, varav 55 (55) procent avser inflyttning av köande medlemmar och 45 (45) procent omflyttning bland de boende. Antal interna direktbyten var 38 (46) och externa direktbyten 15 (20).



5 571
aktivt
boendesökande

● 68% köande
● 32% boende

Aktivt bostadssökande, mätt i att de gjort minst fem intresseanmälningar under året.

146

kommersiella lokaler i fastighetsbeståndet hyrs ut på marknadsmässiga villkor.

Lokalerna utgörs av kontor, förskolor, butiker, vård och omsorg samt restauranger.

Otillåten andrahandsuthyrning

SKBs lägenheter ska upplåtas till medlemmar som sökt och fått lägenhet enligt turordningsprincipen. SKB arbetar aktivt för att motverka otillåten andrahandsuthyrning, det vill säga att någon olovligt bor i lägenheten. Även att lägenheten bebos av närstående till medlemmen är olovlig andrahandsuthyrning om SKB ej godkänt uthyrningen. Under 2020 ledde arbetet mot otillåten andrahandsuthyrning till att 30 (22) lägenheter återgick till SKB för uthyrning till medlemmar.



Modern förening i balans

SKB är en förening som verkar för en god idé om att äga och utveckla bostäder tillsammans. Vi ska skapa ett värdefullt medlemskap samt bidra till intern förnyelse och utveckling. Föreningen är öppen för alla. Att medlemmar har möjlighet att bidra till föreningens verksamhet är en grundpelare.

Medlemmar engageras via nya kanaler

För första gången i SKBs 104-åriga historia genomfördes föreningsstämman 2020 med hjälp av poströstning och digitala verktyg. Nya aktiviteter genomfördes för att bjuda in till engagemang och underlätta dialogen mellan medlemmar och förening.

SKB är en kooperativ hyresrättsförening och tillika en ekonomisk förening, där drygt 91 000 medlemmar utgör föreningens bas. Därför finns ett inkluderande system som bygger på delaktighet och demokrati i flera led, centralt och lokalt.

Alla medlemmar har rätt att välja representanter till fullmäktige vid de ordinarie medlemsmötena samt att nominera till styrelse, hyresutskott och revision. Dessutom ges möjlighet att få en motion behandlad vid föreningsstämman. Utöver det kan man både som boende och köande engagera sig på flera andra olika sätt.

Ett vanligt års kalendarium innehåller en rad möten som säkrar medlemmarnas möjligheter att bidra och komma till tals. 2020 har omkullkastat många planer, men digitala alternativ har utvecklats.

Lokalt inflytande i kvarteren

På lokal nivå, inom vart och ett av SKBs kvarter, hålls varje år ett årsmöte för de boende medlemmarna. På mötet väljer mötesdeltagarna kvartersråd, redovisar det gångna året och planerar för det kommande.

Med representanter som är valda bland de boende utgör kvartersråden en viktig länk mellan hyresmedlemmarna och SKBs förvaltning. Kvartersråden bidrar till goda grannkontakter och tar ansvar för kvarterets gemensamma lokaler samt olika typer av aktiviteter. De lämnar också in önskemål till förvaltningen om utveckling av kvarteret.

Fullmäktige väljs av medlemmar

Både boende och köande medlemmar utser vid de ordinarie medlemsmötena representanter till fullmäktige. Detta organ består av 125 ledamöter – 75 boende och 50 köande – som företräder hela föreningen, inte bara en grupp eller sitt kvarter. Fullmäktige utser styrelse, hyresutskott, revisorer och valberedning på föreningsstämman.

På medlemsmötena diskuteras normalt årsredovisning och motioner. Detta år skulle även förslag till inriktningsbeslut inför stadgeändring ha diskuterats.

I år kunde inte de ordinarie medlemsmötena genomföras som brukligt under våren på grund av mötesrestriktioner. I de kvarter där val och fyllnadsväl av fullmäktige behövde göras före årets slut, hölls dock i november möten i förenklad form utomhus eller genom poströstning.

Styrelsen kallade inte till medlemsmöte för köande medlemmar eftersom val av köande fullmäktige och suppleanter sker ojämnt år, och 2020 skulle därför endast fyllnadsväl ha gjorts.

Fullmäktige för köande medlemmar anordnar även möten vid några tillfällen under året för att träffas och kunna diskutera gemensamma frågor. I januari kunde detta genomföras i fysisk form. Därefter har inga möten varit möjliga.

Digital stämma med poströstning

SKBs högsta beslutande organ är föreningsstämman, som utgörs av fullmäktigeledamöter samt suppleanter. Stämman hålls vanligtvis i maj eller juni.

Föreningsstämman 2020 genomfördes på grund av rådande läge vid två tillfällen. Första tillfället var den 23 juni och genomfördes med hjälp av fullmäktiges poströstning. Styrelsen närvarade via en digital mötesplattform och endast ett fåtal förtroendevalda var på plats, liksom mötesordförande, stämmosekreterare och SKBs vd. Röstningen gällde de obligatoriska delar som ska rapporteras till Bolagsverket, som godkännande av styrelsens och revisorernas berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning samt disposition av 2019 års resultat. Resterande punkter på dagordningen sköts upp till en fortsatt föreningsstämma den 21 november.

Den fortsatta föreningsstämman i november hölls i digital form och med hjälp av en

MÅL ATT UPPFYLLA
TILL SLUTET AV 2021



Ett nytt
medlemsinsatssystem

22%

andel av medlemmar 18-35 år som ska kunna tänka sig att engagera sig, som förtroendevald eller genom att bidra på annat sätt.

➔ Uppnått 2020: 26%

SKBs MEDLEMMAR

91 445

Totalt antal medlemmar
vid årets slut

83 438

Köande medlemmar

8 007

Hyresmedlemmar
(boende i SKB)

2 087

Nya medlemmar
under 2020

1 443

Avslutade medlemskap
under 2020

app för votering. Totalt var 110 personer uppkopplade och deltog på stämman, varav 83 röstberättigade. Val av ordförande, ledamöter och suppleanter till SKBs styrelse genomfördes. Föreningsstämman beslutade att utse Charlotte Axelsson till ordförande i styrelsen för tiden intill dess 2021 års ordinarie föreningsstämma har hållits. Vidare beslutade stämman att välja om Mikael Igelström, Agneta Persson och Patrik Westerberg som ordinarie ledamöter samt Mona Finnström och Martin Holst som suppleanter till styrelsen intill dess 2022 års föreningsstämma hållits. Val av revisorer, hyresutskott samt valberedning förrättades och det beslutades även om arvoden samt årsavgift.

Motioner skjuts upp

Motioner ska kunna diskuteras av såväl medlemmar på medlemsmöten som av fullmäktige och motionärer på motionsmöte och fysisk föreningsstämma. Därför föreslog styrelsen för stämman att hänkskjuta samtliga 48 inkomna motioner till behandling på ordinarie föreningsstämma 2021, vilket det också fattades beslut om. Två års motioner kommer då att behandlas vid samma tillfälle.

Stadgeändringsprocessen

En process för att modernisera SKBs stadgar inleddes 2015. Bland annat föreslås att den obligatoriska medlemsinsatsen höjs från 20 000 till 30 000 kronor, att digitala nomineringar och val blir möjliga samt att tillämpningsregler vid utyrning tas fram.

Det första formella steget mot att ändra stadgarna är att föreningsstämman fattar ett så kallat inriktningsbeslut, vilket planerades till 2020. Vid stämman i november beslutades dock att hänskjuta inriktningsbeslutet till behandling på ordinarie föreningsstämma 2021.

Stadgeändringen är en omsorgsfull process där alla medlemmar har haft möjlighet att lämna synpunkter. Förslaget till inriktningsbeslut samt medlemmarnas synpunkter på arbetsgruppernas rapporter finns tillgängliga på SKBs webbplats. För att ändra stadgarna krävs beslut av två på varandra följande föreningsstämmor.

Fullmäktigedag

Vid den årliga fullmäktigedagen samlas förtroendevalda ledamöter från fullmäktige, styrelse, hyresutskott, revisorer och valberedning för att utbyta tankar och diskutera SKB idag och i framtiden. Den planerade fullmäktigedagen 2020 ställdes in på grund av pandemin.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen består av elva ledamöter, varav två är arbetstagarrepresentanter, samt fyra

suppleanter, varav två arbetstagarrepresentanter. SKBs vd är adjungerad till styrelsen. Styrelsen har under 2020 sammanträtt tio gånger och då behandlat frågor rörande ekonomi och byggnation samt föreningsrelaterade frågor.

Medlemmar i alla åldrar

Generellt har de äldre och boende medlemmarna ett högre engagemang i föreningen men det är viktigt att också få fler yngre och köande medlemmar att delta.

Drygt 40 procent av medlemmarna är mellan 18 och 45 år och drygt 30 procent är under 18 år. Medelåldern bland de förtroendevalda ligger på drygt 60 år. Ett stort antal av SKBs yngre medlemmar kan dock enligt genomförda medlemsundersökningar tänka sig att vara med och bidra till föreningen någon eller några gånger per år. Webbenkäter och digitala forum är för dem de främsta sätten att bidra.

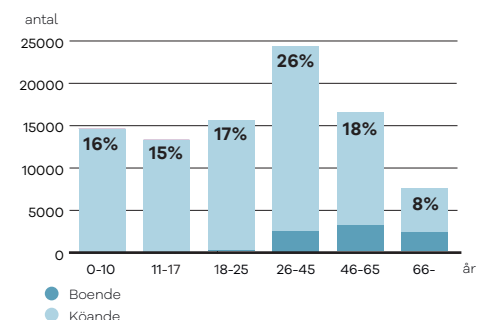
Närmare medlemmarna

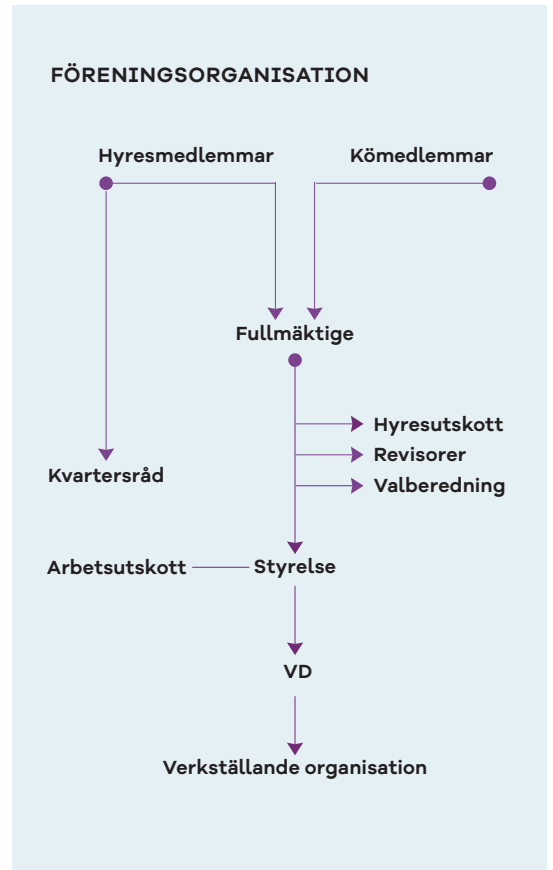
Under 2020 lanserade SKB det nya konceptet "Hej medlem!" för att öka intresset och engagemanget bland medlemmar, i synnerhet med tanke på att många av dessa inte bor i SKB-kvarter utan är köande medlemmar. "Hej medlem!", som symboliseras av en vinkande hand, används för att förmedla tips, inspiration och idéer eller höra medlemmars egna historier om hur de är aktiva i föreningen.

Som en del av konceptet har till exempel en film, artiklar och inlägg på sociala medier producerats. En del av medlemstidningen Vi i SKB innehåller riktad information under samma vinjett.

Digital medlemspanel

För att få en ökad dialog med våra medlemmar och uppmuntra till engagemang har SKB startat en digital medlemspanel. Panelen består av en grupp medlemmar som anmält intresse för att några gånger per år svara på aktuella frågor digitalt. Under 2020 fick panelen svara på frågor om hållbarhet samt trygghet och trivsel. ■

Åldersfördelning medlemmar





Bästa arbetsgivaren

Motiverade, kompetenta medarbetare är viktigt för att vi ska utvecklas i takt med en omvärld i förändring. Att vara den bästa arbetsgivaren omfattar både det goda ledar- och medarbetarskapet och att rekrytera rätt kompetens för att möta omvärldens förväntningar.

Omställning till nya arbets sätt

SKBs medarbetare växlade snabbt om till nya förutsättningar och de omställningar som gjordes fungerade väl. Det blev ett kvitto på flexibilitet, att digitaliseringen kommit långt och att engagerade medarbetare skapar goda förutsättningar för utveckling.

SKBs medarbetare möttes under 2020 av nya förutsättningar i sina yrkesroller på grund av pandemin. Tack vare flexibilitet från både dem och från SKBs medlemmar har en större del av arbetet ändå kunnat utföras som tidigare, men med vissa restriktioner. I jämförelse med många andra branscher och företag har pandemin inte påverkat varken antalet anställda eller medarbetarnas möjlighet att utföra arbetsuppgifterna.

Frånvaron på grund av sjukdom eller vård av sjukt barn var påtagligt lägre än vanligt fram till och med oktober. Sjukfrånvaron årets två sista månader var däremot högre än samma period året innan. För helåret 2020 var dock sjukfrånvaron 4,8 procent, vilket är i stort sett en procentenhet lägre än 2019 (5,7 procent).

Vid årsskiftet 2020/2021 hade SKB 140 tillsvidareanställda medarbetare, varav cirka två tredjedelar kollektivanställda. SKB strävar efter att få en mer balanserad ålders- och könsfördelning. I chefsgruppen på 21 personer uppnåddes under året en jämn fördelning mellan kvinnor och män.

Regelbundna mätningar

SKB strävar hela tiden efter att bli en attraktiv arbetsplats. Vartannat år genomförs en medarbetarenkät, och SKB får då återkommande bra betyg som arbetsgivare, samtidigt som enkäten visar på utvecklingsmöjligheter. Den senaste undersökningen från slutet av 2019 visade ett samlat nöjd-medarbetar-index (NMI) på 72. Resultatet följdes under 2020 upp av SKB tillsammans med fackliga representanter för att utveckla verksamheten ytterligare. Förbättringar har bland annat skett i form av utökad information på vissa områden.

Tillfälliga förändringar

Vissa normala rutiner som tidigare baserades på personliga möten ersattes av digitala upplägg. Den årliga personaldagen, då samtliga medarbetare deltar, liksom en introduktionsdag för nya medarbetare samt enhets- och avdelningsträffar ställdes om eller in. Exempelvis genomfördes introduktionsdagen, som vanligtvis sker i grupp på SKBs kontor, genom individanpassade digitala alternativ.

Chefer är extra viktiga i en annorlunda tid och möten med chefsgruppen har därför genomförts oftare än vanligt detta år. Träffarna, som varit digitala, har behandlat företagsinterna frågor, föreläsningar och utbildningar med mera. Exempel på ämnen är feedback på distans och att leda i en orolig tid.

Trots detta annorlunda år har SKB kunnat genomföra en gemensam friskvårdsaktivitet. Precis som tidigare år har friskvårdsbidrag erbjudits och 90 medarbetare har använt sig av denna förmån. Detta är en ökning jämfört med tidigare år.

Nya verktyg och lokaler

En ombyggnation av huvudkontoret i Abrahamsberg pågår för att skapa en mer flexibel och modern arbetsplats med smartare arbetsytor. Till den 1 juni 2021 ska de nya lokalerna vara klara, ett så kallat aktivitetsbaserat kontor utan fasta arbetsplatser och baserat på digitala arbetssätt. På så sätt skapas bättre förutsättningar för samarbete, kunskapsutbyte och trivsel.

Den nödvändiga omställningen till nya sätt att arbeta och mötas som behövde ske under året, har fört med sig att medarbetarna kommit långt i processen från traditionellt kontor till aktivitetsbaserat. Organisationen är därmed väl förberedd vid inflyttningen i det nya kontoret till sommaren 2021.

MÅL ATT UPPFYLLA
TILL SLUTET AV 2021

Minst 88
i NMI*
på "Rekommendera SKB
som arbetsgivare"

Minst 77
i NMI*
på "Ledarskapet"

32%
andel kvinnliga
medarbetare
➔ Uppnått 2020: 30%

*) Nöjd-Medarbetar-Index.



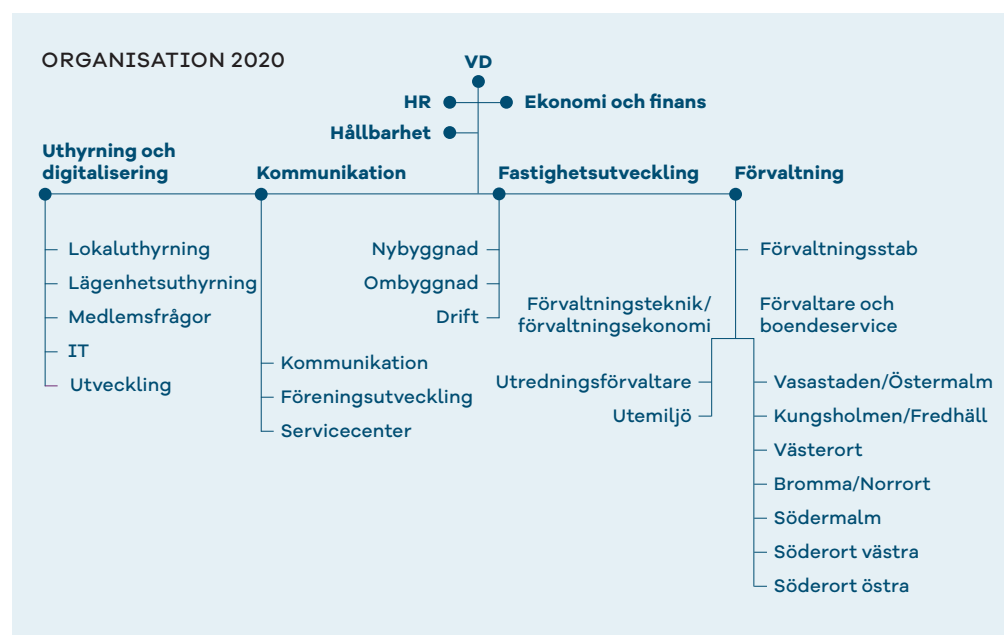
Långsiktiga engagemang

SKB medverkar kontinuerligt i en rad projekt för ökad social hållbarhet. Flera av dessa har varit problematiska att driva fullt ut under coronapandemin, men fortsatta samarbeten planeras. Samarbeten som gått på sparlåga är till exempel TalangAkademien (utbildningar inom fastighetsbranschen), MISA (Metodutveckling Individuellt stöd Samhällsinriktning Arbetsinriktning) och Hela Livet Omsorg.

Sedan många år erbjuder SKB sommarjobb till ungdomar, främst enklare fastighetsskötsel. Under 2020 var gruppen sommarjobbbara mindre än vanligt och omfattade ungefär 25

personer i stället för upp till 90, som är fallet ett vanligt år. Normalt välkomnar SKB också PRAO-elever från högstadiet samt praktikanter som går fastighetsteknikerutbildning på gymnasiet eller eftergymnasiala yrkesutbildningar. SKB deltar även i Framtidsstøget, en satsning från Fastighetsbranschens utbildningsnämnd för att locka elever till fastighetsinriktade utbildningar på gymnasiet.

Pandemin har inneburit minskade externa aktiviteter. SKB är dock fortsatt en attraktiv arbetsgivare, vilket bland annat antalet sökanden i samband med rekryteringar under året har visat. ■







Nytänkande och utveckling

Omställningen till digitala lösningar är en viktig del av vårt fokusområde nytänkande och utveckling. Den digitala infrastrukturen till fastigheterna är väl utbyggd och vi fortsätter att utveckla digitala lösningar som tillgodoser förväntningar från medlemmar, förtroendevalda och medarbetare.

Händelserik digitalisering

Digitaliseringen tog ett stort steg framåt under 2020, då SKB snabbt ställde om till nya förutsättningar och samtidigt drev tidigare planer vidare. Flera nya digitala lösningar lanserades för medlemmar, förtroendevalda och medarbetare.

För SKB, liksom många andra organisationer bidrog pandemin till en ökad digitalisering på bred front.

Nya verktyg utvecklas kontinuerligt för ett effektivt och modernt arbetssätt. Under året har SKB arbetat vidare med att övergripande vidareutveckla sin digitala plattform så att medarbetare enkelt och säkert har tillgång till relevanta dokument, oberoende av enhet och plats. I slutet av året implementerades den uppdaterade plattformen. Till utvecklingen bidrar årets upphandling av en ny servermiljö i ett datacenter, vilket skapar en säkrare miljö.

Flera nya verktyg

Under 2020 infördes ett digitalt system för uthyrning av SKBs 3 500 garage- och parkeringsplatser, vilket förenklar för medlemmarna och gör uthyrningsprocessen effektivare. Kontraktsskrivningen digitaliserades i sin helhet, vilket innebär att medlemmar bekvämt kan signera avtalet i till exempel sin mobiltelefon eller dator.

Förberedelser genomfördes för att kunna erbjuda medlemmarna digital anslutning till autogiro samt inloggning på Mina sidor med hjälp av Mobilt BankID.

Med uppgraderad dokument- och ärendehantering kan SKB hantera digitala ärenden via webben. Exempel är ansökan om andrahandsuthyrning eller lägenhetsbyte. Införandeprojektet inleddes i slutet av året.

Digital visning av nyproduktion

Under året användes SKBs digitala lägenhetsväljare vid uthyrning av projektet Docenten i Uppsala. För kvarteret Skrönan har väljaren

tagits fram inför uthyrningsstart 2021. Medlemmar kan i systemet se hur ett nyproduktionsprojekt kommer att se ut, var lägenheterna ligger i huset och via en 3D-visualisering uppleva en typlägenhet.

Digitala index ökar

Som uppföljning av den digitala strategin mäts varje år, i ett index, hur långt digitaliseringen har kommit. Där synliggörs vilka ytterligare framsteg som behövs. Mätningen görs med fyra index, ett för varje målgrupp. Totalt mäts ungefär 50 parametrar. Samtliga index ökade 2020. ■



MÅL ATT UPPFYLLA
TILL SLUTET AV 2021

92%

Digitalt
medlemsindex

➔ Uppnått 2020: 64%

38%

Digitalt
föreningsindex

➔ Uppnått 2020: 15%

82%

Digitalt
boendeindex

➔ Uppnått 2020: 65%

88%

Digitalt
medarbetarindex

➔ Uppnått 2020: 63%



Synas och höras

SKB och den kooperativa hyresrätten ska bli mer kända hos allmänheten, samarbetspartners och beslutsfattare i regionen. Positiva associationer och ett tydligt varumärke gör att SKB finns i omvärldens medvetande och ses som ett attraktivt val.

Kännedom och attityd i fokus

SKBs kommunikationsinsatser fokuserade 2020 på att underlätta anpassningen till pandemin för medlemmar och medarbetare. Samtidigt fortsatte arbetet med att öka kännedomen om och stärka attityderna gentemot SKB och den kooperativa hyresrätten.

SKB arbetar långsiktigt och målmedvetet för att stärka föreningens varumärke. Att vara väl känd och eftertraktad bidrar bland annat till möjligheten att attrahera kvalificerade medarbetare och samarbetspartners, samt att få markanvisningar för att kunna bygga fler bostäder till medlemmarna.

Under pandemiåret 2020 har stora delar av SKBs verksamhet behövt anpassas till rådande förhållanden. Detta har i sin tur medfört ett behov av krishantering samt kommunikation om de förändrade processerna till olika målgrupper.

Det generella behovet av förändringskommunikation under året har även omfattat ombyggnationen av SKBs huvudkontor och omställningen till ett aktivitetsbaserat kontor med tydligare inriktning på digitala arbetssätt.

Kanaler utvecklas

Samtidigt har det breda uppdraget med att föra ut budskap och att utveckla kanaler och verktyg för kommunikation fortsatt. En förnyelse skedde under året av tidningen Vi i SKB, som är en väl etablerad kommunikationskanal till medlemmarna. Omarbetningen av tidningen utgick från önskemål från läsarna som fördes fram i en läsaruundersökning 2019. Nya Vi i SKB ska vara en tidning som ligger i tiden, men ska också förstå föreningens historia. Ett utvecklingsarbete av SKBs årsredovisning har också skett, vilket medför att det gångna året för första gången redovisas i form av en års- och hållbarhetsredovisning.

SKBs webbplats förnyas kontinuerligt med utgångspunkt från undersökningar och analyser. Bland annat har "Mina sidor" gjorts tydligare. Antalet besökare till skb.org ökade

med 95 procent jämfört med 2019. Även om den kraftiga ökningen just detta år troligen till stor del förklaras av pandemin, ser vi en tydlig positiv trend av ett ökat intresse. När det gäller sociala medier är SKB sedan 2018 aktivt på LinkedIn och Instagram.

Opinionsbildning digitalt

Opinionsarbete är en del av att synas och höras i dagens samhälle och är viktigt för att lyfta fram SKB som en aktiv samhällsbyggare med en unik upplåtelseform och evighetslång förvaltning. Trots att möjligheterna att medverka fysiskt i externa sammanhang varit begränsade under året, har föreningen fortsatt detta arbete och istället medverkat i ett flertal digitala seminarier inom ramen för till exempel branschinitiativet Boinstitutet och Business Arena.

En annan form av diskussion har förts via flera debattinlägg som publicerats i så väl rikstäckande som branschmedia. Budskapet har fokuserat på vikten av att blanda olika upplåtelseformer i stadsutvecklingen för att därigenom bidra till en hållbar stads- och samhällsbyggnad.

Följer upp kännedom och attityd

Att positivt påverka kännedom om och attityder till SKB och kooperativ hyresrätt är ett löpande arbete. Exempel som 95 procent ökning av antalet besök till skb.org och 58 procent ökning av antalet sidvisningar av det digitala frågeforumet, visar på ett större intresse för SKB.

En undersökning i slutet av 2020 pekar på att 42 procent i Stockholms län känner till SKB och att fler har en positiv association nu jämfört med 2018, en ökning på sex procentenheter. De som känner till SKB förknippar föreningen främst med kooperativ hyresrätt, medlemsägd, trovärdighet, långsiktighet och not-for-profit. Totalt har 37 procent av invånarna i Stockholms län hört talas om kooperativ hyresrätt, vilket också är en ökning. ■

MÅL ATT UPPFYLLA
TILL SLUTET AV 2021

48%

av de boende
i Stockholms län känner
till SKB

➔ Uppnått 2020: 42%

38%

av de boende
i Stockholms län, har
hört talas om koopera-
tiv hyresrätt

➔ Uppnått 2020: 37%

17%

av de boende
i Uppsala kommun
känner till SKB

➔ Uppnått 2020: 14%

31%

av de boende
i Uppsala kommun har
hört talas om koopera-
tiv hyresrätt

➔ Uppnått 2020: 26%



SKBs hållbarhetsredovisning

Att värna om och ta ansvar för miljö, samhälle och ekonomi är inget nytt för SKB. Som evighetsförvaltare har det hållbara perspektivet funnits naturligt förankrat i organisationen sedan starten för över 100 år sedan. För att fortsatt vara en framgångsrik förening behöver SKB ha en sund ekonomi, ta ett grönt ansvar och vara en aktiv samhällsbyggare.

Den kooperativa idén – en hållbar affärsmodell



SKB är en kooperativ hyresrättsförening som utgörs av sina boende och köande medlemmar. Föreningen är ”not-for-profit”, vilket innebär att det resultatmässiga överskottet återinvesteras för att utveckla verksamheten samt finansiera nybyggnationer och renoveringar.

SKB grundades 1916 och har aldrig sålt ett enda hus – det föreningen äger förvaltas för evigt. Som evighetsförvaltare är en sund ekonomi basen. SKB bygger och förvaltar bostäder på ett balanserat sätt. Alltid med kvalitet, men framförallt med stort fokus på livet som ska levas i husen och kvarteren – både idag, när familjen utökas, när barnen flyttar hemifrån och om hundra år. SKBs kooperativa hyresrätter med gemensamhetslokaler, kvartersråd och egna fastighetsskötare bidrar till ökad gemenskap och trygghet i kvarteren och till en mer varierad bostadsmarknad i regionen. Att vara en aktiv samhällsbyggare är viktigt för SKB.

SKB tar även ett grönt ansvar och jobbar ständigt med att minska klimatavtrycket och möjliggöra en hållbar livsstil i kvarteren. Målet är bland annat att vara fossilfria senast år 2030. På vägen dit fokuserar SKB på evigt ägande och trivsel för livet – hållbarhet enligt SKB helt enkelt.

Hållbarhet – en del av SKBs affärsplan

Hållbarhet är ett av SKBs fokusområden i affärsplanen 2019–2021. Hållbarhetsstrategin ger riktning för det långsiktiga arbetet såväl som för arbetet fram till och med år

2021. Som komplement finns styrdokument, rutiner och instruktioner. Utifrån affärsplanens mål tar varje avdelning i sin verksamhetsplanering fram de projekt och aktiviteter som krävs för att uppnå respektive mål. Arbetet och målen följs upp tertialvis. Styrdokument och planer revideras årligen.

Under året har en strategi och handlingsplan för trygghet och trivsel tagits fram samt en klimatplan, vilket förtydligar SKBs arbete inom dessa områden. För att säkerställa enhetlig och transparent kommunikation har även ett koncept för hållbarhetskommunikation utvecklats. Dessutom har arbetet påbörjats med att ta fram en uppförandekod för leverantörer.

Organisation för hållbarhetsarbetet

Styrelsen tar beslut om inriktning, mål och strategi för hållbarhetsarbetet samt ansvarar för att upprätta och ge ut hållbarhetsrapporten. Sedan ett par år tillbaka har SKB en hållbarhetsansvarig som säkerställer det strategiska och operativa arbetet inom föreningen. Ansvaret för aktiviteter och måluppfyllelse är delegerat till respektive avdelningschef. Ett hållbarhetsteam med medarbetare från olika avdelningar skapar engagemang och förankring i organisationen och samlas ett tiotal gånger per år. Teamets roll är att genomföra och ytterligare driva på hållbarhetsarbetet inom SKB. Under stora delar av 2020 har SKB haft en interim hållbarhetsansvarig på deltid. Rekrytering av ny hållbarhetsansvarig kommer att ske under 2021. ■

STYRDOKUMENT

- ▶ Arbetsmiljöplan
- ▶ Bilinköpspolicy
- ▶ Digitaliseringsstrategi
- ▶ Egenkontrollplan
- ▶ Hållbarhetsstrategi
- ▶ IT-policy
- ▶ Klimatplan
- ▶ Kommunikationsstrategi
- ▶ Kommunikationskoncept för hållbarhet
- ▶ Likabehandlingsplan
- ▶ Miljöpolicy
- ▶ Uppförandekod medarbetare
- ▶ Upphandlings- och inköpspolicy
- ▶ Strategi och handlingsplan för trygghet och trivsel

Risker och riskhantering

SKB uppdaterar årligen analysen över hållbarhetsrelaterade risker och säkerställer att riskhanteringen är tillfredsställande. I år kompletterades analysen med ekonomiska risker kopplat till hållbarhetsområdet. Risk för psykisk ohälsa lyftes också som ett nytt riskområde till följd av coronapandemin.

OMRÅDE

RISKHANTERING

Ekonomi

M Högre ränta och/eller sämre villkor till följd av ökade hållbarhetskrav från finansärer och försäkringsbolag.

Genom en nära dialog med finansärer och försäkringsbolag håller SKB sig uppdaterad om kommande hållbarhetskrav för att säkerställa att kraven tillgodoses.

M Negativ ekonomisk påverkan i form av till exempel sanktioner och minskade medlemsintäkter, om SKB inte agerar ansvarsfullt och i enlighet med myndigheter och andra intressenters krav och förväntningar.

Bevakning av ny lagstiftning och nya myndighetskrav samt intressentdialoger för att veta vilka förväntningar olika intressentgrupper har på SKBs hållbarhetsarbete.

Miljö

M Ökad klimatpåverkan från SKBs verksamhet.

Sedan 2018 genomförs årliga klimatberäkningar. Under 2020 antogs en klimatplan för hur SKB ska arbeta för att minska sitt klimatavtryck, bland annat genom att minska energianvändningen och fasa ut fossila drivmedel till egna fordon och maskiner.

M Negativ påverkan på SKBs verksamhet på grund av klimatförändringar och dess konsekvenser.

Vid ny- och ombyggnation tar SKB i beaktande vilka eventuella konsekvenser till exempel temperaturförändringar eller extrema väderförhållanden skulle kunna ha på fastigheten.

M Materialval som kan få negativ påverkan på miljö och människor.

I större byggprojekt finns projektspecifika miljöplaner med krav som rör byggvaror. Databasen *Byggvarubedömningen* används som stöd för att välja byggvaror med tanke på användning, hälsa och miljö.

RISKSкала





OMRÅDE

RISKHANTERING

Personal

- L Svårighet att rekrytera rätt kompetens. "Bästa arbetsgivaren" är ett av SKBs fokusområden med tillhörande strategier och planer. En genomlysning av kompetensbehovet görs årligen och vid nyrekrytering görs en behovsanalys. Rekrytering sker noggrant och får ta tid.
- L Allvarliga arbetsplatsolyckor. Det finns ett systematiskt arbetsmiljöarbete med rutiner, instruktioner och noggrann uppföljning. Tillbud och olyckor rapporteras och följs upp. I byggprojekt sker kontroll av att entreprenören genomför systematiska skyddsronder.
- L Psykisk ohälsa till följd av omvärldsförändringar (coronapandemin). Arbetet med att förebygga psykisk ohälsa sker genom utbildning kring arbetsmiljöfrågor för chefsgruppen, medarbetarsamtal, medarbetarundersökningar och regelbundna hälsoundersökningar där enkät om bland annat psykisk ohälsa ingår. Under året har chefer uppmanats att vara extra uppmärksamma och ha regelbunden dialog med medarbetarna för att upptäcka eventuell psykisk ohälsa till följd av pandemin och dess konsekvenser.

Sociala förhållanden

- M Otillåten andrahandsuthyrning av bostäder samt otillåtet nyttjande av lokaler. Rutiner används vid misstanke om otillåten andrahandsuthyrning av bostäder eller otillåtet nyttjande av lokaler. SKB har förstärkt detta arbetsområde och informerar regelbundet boende om vad som inte är tillåtet.
- M Otrygghet i bostadsområden. Under 2020 antog SKB en strategi och handlingsplan för trygghet och trivsel, vilket bland annat omfattar trygghetsbesiktning av alla kvarter och insatser för att engagera kvartersråden. SKB medverkar i olika föreningar för fastighetsägare och bidrar till sociala projekt som exempelvis Läxhjälpen.

Mänskliga rättigheter

- M Att leverantörer och entreprenörer inte lever upp till grundläggande krav som exempelvis sunda arbetsförhållanden. Vid byggprojekt kontrolleras F-skatt. Genom platsbesök kontrolleras att de som arbetar har ID06 (ID-handling för identifiering av personer på byggarbetsplats). SKB går igenom och, vid behov, förtydligar krav, till exempel vad gäller systematiskt arbetsmiljöarbete samt säkerställer att kraven följs upp. Krav ställs vid inköp och upphandling av både tjänster och produkter, bland annat på kollektivavtalsliknande förhållanden.

Anti-korruption

- L Korruption genom till exempel fusk med kösystemet, givande/tagande av muta, vänskapskorruption. Det finns policyer för inköp och upphandling, jäv och representation, som hanterar dessa risker. En uppförandekod för medarbetare togs fram 2019 och medarbetare har fått utbildning i anti-korruption. Det finns attestordning och arbetsordning för att skapa struktur och ge bra förutsättningar för att göra rätt. SKB har också ett system för hantering av turordning för att undvika fusk med kösystemet.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

I samband med att SKB arbetade fram sin hållbarhetsstrategi identifierades och prioriterades företagets intressenter. Prioriteringen gjordes utifrån intressenternas påverkan på SKBs verksamhet och SKBs påverkan på intressenterna. Under 2020 uppdaterades intressentanalysen.

Nedan listas SKBs prioriterade intressenter och forum för dialog. Dialogerna genomförs regelbundet om inget annat anges. SKBs webbplats, sociala medier samt digitalt och tryckt material, såsom årsredovisning och medlemstidningen *Vi i SKB*, är också viktiga kommunikationskanaler. Under 2020 har flertalet möten skett digitalt.

MEDLEMMAR

- Medlemsmöten
- NKI-undersökning (*vertannat år*)
- Digitalt frågeforum
- Medlemspanel
- Kvartersrådsmöten för boende medlemmar

Läs mer på sidorna 17 och 21–22.

FÖRTROENDEVALDA

- Styrelsemöten (*6-8 ggr/år*)
- Föreningsstämma (*1 gång/år*)
- Fullmäktigedagen (*1 gång/år*)
- Hyresutskott
- Revisorer
- Valberedning

Läs mer på sidorna 21–22.



BESLUTFATTANDE POLITIKER OCH TJÄNSTEPERSONER I REGIONEN

- Markanvisningar
- Möten
- Seminarier och debatt

Läs mer på sidan 31.

SKB

Som kooperativ hyresrättsförening utgörs SKB av medlemmarna. Dialogen med medlemmarna är en förutsättning för att föreningen ska utvecklas. Engagerade, kompetenta och serviceinriktade medarbetare är en viktig framgångsfaktor. Som aktiv samhällsbyggare för SKB dialog med beslutsfattare på olika nivåer.

MEDARBETARE

- Intranät "Husknuten"
- Arbetsplatsträffar
- Avdelnings-, enhets- och projektgruppsmöten
- Personaldag (*2 ggr/år*)
- Chefsträffar
- Samverkansmöten med fackliga företrädare
- Arbetsmiljö/hälsoundersökning
- Medarbetarundersökning (*vertannat år*)
- Medarbetarsamtal, lönesamtal (*1 gång/år*)

Läs mer på sidorna 25–26.

Förutom ovanstående är finansiärer, potentiella medlemmar och framtida medarbetare, leverantörer och entreprenörer, lokalhyresgäster, myndighetskontakter, närboende samt bransch- och intresseorganisationer viktiga intressentgrupper för SKB.

Intressentdialoger med fokus på hållbarhet

Under 2019 och 2020 har ett antal intressentdialoger genomförts för att säkerställa att SKBs hållbarhetsarbete är relevant utifrån intressenternas förväntan. Under 2019 tillfrågades fullmäktigeledamöter och medarbetare om vilka hållbarhetsfrågor som de ansåg att SKB borde prioritera. Under 2020 genomfördes en digital medlemspanel där några av frågorna handlade om SKBs hållbarhetsarbete. 1 656 personer deltog varav 44 procent boende medlemmar och 56 procent köande medlemmar. Av de som deltog i medlemspanelen svarade 79 procent att de anser att det är viktigt eller mycket viktigt att SKB bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete. Medlemmar över 66 år är den grupp som tycker att hållbarhetsarbetet är viktigast. Respondenterna fick också rangordna de hållbarhetsfrågor som de tycker att SKB borde prioritera i sitt hållbarhetsarbete.

Hur SKB hanterar dessa frågor

Resultatet av intressentdialogerna är ett viktigt bidrag när SKB vidareutvecklar



föreningens hållbarhetsarbete. De prioriterade hållbarhetsfrågorna överensstämmer väl med SKBs fokusområden, till exempel långsiktigt god ekonomi, trygghet och trivsel samt klimatpåverkan, där även frågor om energianvändning och förnybar energi ingår. Avfallshantering för de boende samt materialval och kemikalier är frågor som SKB arbetar systematiskt med. När det gäller att involvera de boende, så har ett arbete påbörjats med att utse hållbarhetsansvariga i kvartersråden och ett koncept för grönt boende håller på att arbetas fram.

En fråga som inte är så tydlig i hållbarhetsstrategin är hållbara inköp. Detta är ett område som SKB behöver titta närmare på i utvecklingen av sitt hållbarhetsarbete. Under året har arbetet med att ta fram en uppförandekod för leverantörer påbörjats. Under arbetets gång har det blivit tydligt att även rutiner för inköp och upphandling behöver uppdateras, exempelvis hur bedömning och uppföljning av leverantörernas hållbarhetsarbete ska göras. Detta arbete kommer att fortsätta under 2021.

Väsentlighetsanalys

I samband med att SKB under 2018 arbetade fram sin hållbarhetsstrategi, genomfördes ett omfattande arbete med omvärldsanalys, riskanalys och väsentlighetsanalys. SKBs hållbarhetsarbete utvärderades också gentemot de globala målen för hållbar utveckling. Genom intressentdialoger och uppdatering av analyserna under året kan konstateras att SKBs väsentliga hållbarhetsfrågor fortsatt är relevanta. ■



Viktiga hållbarhetsfrågor för SKB enligt intressenterna

Fullmäktigeledamöter

- ▶ Energianvändning
- ▶ Materialval och kemikalier
- ▶ Använda förnybar energi
- ▶ Avfallshantering för de boende
- ▶ Långsiktigt god ekonomi
- ▶ Hållbara inköp

Medarbetare

- ▶ Använda förnybar energi
- ▶ Klimatpåverkan
- ▶ Hållbara inköp (krav på leverantörer)
- ▶ Underlätta för boende att göra hållbara val
- ▶ Energianvändning
- ▶ Bidra till en hållbar stad

Medlemmar

- ▶ Avfallshantering för de boende
- ▶ Trygghet och trivsel för de boende
- ▶ Långsiktigt god ekonomi
- ▶ Använda förnybar energi
- ▶ Hållbara inköp (krav på leverantörer)
- ▶ Materialval och kemikalier

Vid den digitala medlemspanelen gjordes en extra insats för att få yngre medlemmar att svara vilket resulterade i att 23 % av de som deltog var mellan 18–35 år.

Fokusområde hållbarhet

SKBs hållbarhetsarbete är uppdelat i tre övergripande fokusområden; att ha en sund ekonomi, ta ett grönt ansvar och vara en aktiv samhällsbyggare.



HA EN SUND EKONOMI

För SKB innebär det att

- Det finns ett ekonomiskt överskott som säkerställer föreningens framtida åtagande att bygga och förvalta på ett balanserat sätt.
- Det ekonomiska risktagandet är rimligt och äventyrar inte föreningens långsiktiga fortlevnad eller medlemmarnas ekonomiska intressen.
- Utplåningen är hållbar.

Mål att uppfylla till slutet av 2021

45%
soliditet

2,3%
avkastning på totalt kapital

50%
av skuldportföljen kopplad mot hållbar upplåning



TA ETT GRÖNT ANSVAR

För SKB innebär det att

- Det största klimatavtrycket har identifierats och att SKB kontinuerligt arbetar med att minska detta.
- Boende i SKBs fastigheter ges möjlighet till engagemang och delaktighet i arbetet för ett grönt boende.
- Alla SKBs fastigheter är miljöklassade.
- SKB ska vara fossilfri år 2030.

Mål att uppfylla till slutet av 2021

100%
av de boende introducerade till Grönt boende

3%
minskning av det största klimatavtrycket

100%
av fastighetsbeståndet miljöklassat



VARA EN AKTIV SAMHÄLLSBYGGARE

För SKB innebär det att

- SKB arbetar aktivt med trygghet och trivsel i kvarteren.
- SKB tar socialt ansvar i föreningens närområde.
- SKB är en självklar samarbetspart när det gäller social hållbarhet.

Mål att uppfylla till slutet av 2021

100%
av fastighetsbeståndet trygghetsbesiktigat

30
nätverk/samarbeten/aktiviteter för social hållbarhet



Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling antogs av FN:s medlemsländer 2015. Det finns 17 globala mål med 169 delmål, som syftar till att utrota fattigdom, skydda planeten och se till att alla människor åtnjuter fred och välbefinnande. SKB har valt att fokusera på fem av de 17 målen, där föreningen anser sig ha störst möjlighet att bidra eller där målen är av största relevans.

Andra viktiga hållbarhetsfrågor

Fokus för SKBs hållbarhetsredovisning ligger på föreningens väsentliga hållbarhetsfrågor, som också ingår i SKBs hållbarhetsstrategi och affärsplan. SKB arbetar dock med en rad andra hållbarhetsfrågor.

Mänskliga rättigheter

Den kooperativa verksamhetsformen har inbyggda fördelar ur ett hållbarhetsperspektiv och bygger på principer om öppenhet, rättvisa och delaktighet.

Likabehandling av medarbetare och medlemmar är en viktig princip inom SKB, och utgår från alla människors lika värde.

SKBs likabehandlings- och mångfaldspolitik klargör att alla medarbetare har rätt till likvärdiga arbetsvillkor och utveckling. SKB har interna rutiner för att dels förhindra kränkande behandling, dels för aktivt agerande om sådan skulle förekomma. Årligen upprättas en likabehandlingsplan och frågor om kränkande särbehandling och trakasserier tas upp i medarbetarenkäter och medarbetarsamtal.

För att säkerställa efterlevnad av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan ställer SKB krav vid inköp och upphandling. Det handlar till exempel om krav på systematiskt arbetsmiljöarbete, kollektivavtalsliknande förhållanden och avtalsmässig lön. Detta regleras i SKBs entreprenadavtal.

SKB är också medlemmar i Husbyggnadsvaror (HBV) som genomför samordnade upphandlingar kopplat till byggnation,

renovering och förvaltning av fastigheter.

Krav ställs på att leverantörerna ska efterleva HBVs uppförandekod som omfattar anställnings- och arbetsförhållanden, arbetstider, arbetsmiljöfrågor, barnarbete och icke-diskriminering.

Affärsetik och anti-korruption

God affärsetik handlar om att följa lagstiftning samt interna och externa regelverk. Affärsbeslut ska alltid tas med hänsyn till föreningens bästa.

SKB har policyer för inköp, upphandling, jäv och representation som hanterar frågor kring affärsetik och anti-korruption. Attestordning och arbetsordning skapar struktur och ger bra förutsättningar för att göra rätt. Digitala verktyg finns installerade för att bland annat göra kontroll av bisyssla. En uppförandekod för medarbetare togs fram 2019 och medarbetare har fått utbildning i anti-korruption. Under 2020 har en uppförandekod för leverantörer börjat arbetas fram som både inkluderar frågor om mänskliga rättigheter och anti-korruption.

För att undvika fusk med kösystemet vid tilldelning av lägenheter har SKB ett system för hantering av turordning.

Personal och arbetsmiljöfrågor

Bästa arbetsgivaren är ett särskilt utpekat område i affärsplanen och frågor som är kopplade till SKB som arbetsgivare redovisas på sidorna 24–27. ■



Sund ekonomi

Den kooperativa hyresrätten är en ekonomiskt hållbar boendeform. SKB är "not-for-profit" vilket innebär att det resultatmässiga överskottet återinvesteras för att utveckla verksamheten. Som evighetsförvaltare är ambitionen att bygga och förvalta på ett balanserat sätt och att säkerställa SKBs ekonomiska välmående över tid.





SUND EKONOMI

- ▶ SKB är not-for-profit och återinvesterar det resultatmässiga överskottet i verksamheten.
- ▶ SKB förvaltar medlemmarnas medel och ekonomiska intressen på ett ansvarsfullt sätt.
- ▶ SKBs ekonomiska risktagande är rimligt och äventyrar inte föreningens långsiktiga fortlevnad.
- ▶ SKB tar ekonomiskt och miljömässigt ansvar genom grön upplåning.
- ▶ SKB har ett välfungerande system för planering och uppföljning av såväl inre som yttre underhåll.

SKBs främsta uppgift är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter åt sina medlemmar. För att kunna säkerställa detta krävs en stabil ekonomi. Det ekonomiska överskottet återinvesteras i föreningen och ska täcka framtida underhåll av fastigheterna samt ge utrymme för att bygga nytt utan hög belåningsgrad. SKBs ekonomiska risktagande är rimligt och ska inte äventyra föreningens fortlevnad eller medlemmarnas ekonomiska intressen. Dessutom ska upplåningen vara hållbar. SKB har sedan 2012 kreditbetyg AA-enligt kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's, vilket är ett stabilt och högt kreditbetyg som skapar bra förutsättningar för upplåning och byggnation av fler kooperativa hyresrätter.

Hållbar upplåning

Under året har SKB emitterat sin tredje gröna obligation till ett värde av 300 miljoner kronor. Därmed har SKB närat sig målet för 2021 som innebär att hälften av skuldportföljen ska vara kopplad till grön upplåning. Sedan 2016 har SKB sammantaget emitterat 1,2 miljarder kronor i gröna obligationer samt lånat upp ytterligare 550 miljoner kronor från

Europeiska Investeringsbanken (EIB) avsedda för gröna investeringar.

Gröna obligationer visar på både ekonomiskt och miljömässigt ansvarstagande. De medel som SKB lånar inom ramen för gröna obligationer finansierar projekt som syftar till lägre klimatpåverkan. Upplåningen har hittills bidragit till att finansiera energieffektiva samt miljöcertifierade byggnader enligt certifiering Svanen samt Miljöbyggnad Silver. Projekten väljs utifrån riktlinjer i SKBs ramverk Green Bond Framework. Ramverket har granskats av Cicero Climate and Environmental Research, som är ett oberoende och tvärvetenskapligt forskningsinstitut. Varje år tar SKB fram en investerarrapport om gröna obligationer. I samband med detta utförs också en granskning, av en oberoende revisor, om hur likviden från varje obligationsemission har använts.

En översyn av ramverket har påbörjats under året och en uppdatering kommer att göras under år 2021 för att bland annat överensstämna med EU:s taxonomi för hållbara investeringar. SKB följer också det arbete som pågår med att ta fram en EU-standard för gröna obligationer. ■

SKAPAT EKONOMISKT VÄRDE

Direkt skapat ekonomiskt värde (mkr)	2020	2019
Intäkter (exklusive intäktsreducerande poster)	806	793
Totalt	806	793
Fördelat ekonomiskt värde (mkr)	2020	2019
Leverantörer ¹	427	426
Medarbetare ²	75	75
Kreditgivare ³	46	49
Medlemmar/förtroendevalda ⁴	27	27
Samhället ⁵	81	89
Totalt	656	666
Balanserat ekonomiskt värde (återinvesteras i verksamheten)	150	127

MÅL ATT UPPFYLLA TILL SLUTET AV 2021

45%
soliditet

2,3%
avkastning
på totalt kapital

50%
av skuldportföljen
kopplad mot hållbar upplåning

RESULTAT 2020



45,4%



2,6%



44%

RESULTAT 2019



44,2%



2,6%



37%

1) Drift, underhåll, avskrivningar, centraladministration mm.

2) Löner och lönebidkostnader exklusive sociala kostnader mm.

3) Räntor, finansiella arvoden och avgifter mm.

4) Uttag ur lägenhetsfond, arvoden, hyresreduktioner mm.

5) Fastighetsavgift/-skatt, tomträttsavgälder/markavgifter, lagstadgade sociala kostnader mm.



Aktiv samhällsbyggare

Som evighetsförvaltare fokuserar SKB på att skapa trivsel för livet. Den kooperativa hyresrätten bidrar till en varierad bostadsmarknad och stabilitet i regionen. Som medlemsägd förening medverkar SKB också till en ökad gemenskap och trygghet. I kvarteren finns kvarterslokaler, hobbyrum och utemiljöer anpassade för sociala aktiviteter. Varje kvarter har en egen fastighetsskötare och ett kvartersråd där de boende själva skapar gemensamma aktiviteter och är med och driver viktiga frågor.



AKTIV SAMHÄLLSBYGGGARE

- ▶ SKB är en medlemsägd förening som bygger på både boende och köande medlemmars delaktighet och engagemang.
- ▶ Med den kooperativa hyresrätten bidrar SKB till en ökad variation på bostadsmarknaden.
- ▶ SKB har egna engagerade fastighetsskötare i kvarteren, egna drifttekniker och hantverkare samt utemiljögrupp som bidrar till trivsel och trygghet.
- ▶ Gårdar och utemiljöer utformas för att främja såväl småbarnslek som sociala aktiviteter och gemenskap.
- ▶ I varje kvarter finns kvartersråd där representanter av de boende ansvarar för de gemensamma lokalerna, ordnar aktiviteter och bidrar till god grannsamja.
- ▶ SKB stöttar organisationer och deltar i olika nätverk för fastighetsägare.

SKB föddes ur viljan att skapa ett bättre boende och göra gott för både medlemmar och det omgivande samhället. Det har varit SKBs ledstjärna i över hundra år. Genom den kooperativa hyresrätten bidrar SKB till en varierad bostadsmarknad och en hållbar samhällsbyggnad. Den kooperativa föreningen involverar och skapar engagemang bland de boende för både bostaden, kvarteret och närområdet. Trygghet och trivsel är viktigt för SKB som fastighetsägare, men även i samverkan med andra för att bidra till samhället och social hållbarhet.

Social hållbarhet är central och finns med i många delar av verksamheten. I kapitlet Service och tjänster, sidorna 16–19, finns exempel på hur SKB arbetar för att skapa trygghet och trivsel för de boende, både i kvarteren och i närområdet. Modern förening i balans, sidorna 20–23, beskriver hur de boende involveras för att vara med och bidra till föreningens utveckling. SKB som arbetsgivare är också en del av den sociala hållbarheten och har ett eget område i affärsplanen. På sidorna 24–27 finns information om arbetet för att vara den bästa arbetsgivaren.

Trygghet och trivsel

SKB vill att de boende ska uppleva trygghet och trivsel. Under 2020 har en strategi och handlingsplan antagits som beskriver hur föreningen ska utveckla sitt arbete inom området. Målsättningen är att alla fastigheter i SKBs bestånd under kommande år ska

genomgå en trygghetsbesiktning. Några kvarter kommer också att trygghetscertifieras. Arbetet påbörjas under våren 2021 och genomförs av en extern aktör.

I boendeenkäten som SKB skickar ut till hyresmedlemmarna ingår frågor om upplevd trygghet och trivsel. Resultatet av enkäten kommer tillsammans med trygghetsbesiktningen att ge ett underlag för det fortsatta arbetet med dessa frågor. Utifrån detta tas även en plan med prioriterade åtgärder fram för respektive kvarter.

Samarbete för social hållbarhet

Medlemsengagemanget och det interna samarbetet utgör kärnan i föreningen. För att bidra till social hållbarhet deltar SKB i olika sammanhang och samarbetar med ett antal organisationer. Under året har SKB deltagit i 20 nätverk, samarbeten och aktiviteter.

SKB är samarbetspartner och stöttar bland annat Stiftelsen Läxhjälpn och Stockholms Stadsmission. Läxhjälpn är en icke vinstdrivande stiftelse som bedriver ett läxhjälpprogram för högstadieelever som riskerar att inte klara skolan och nå gymnasiebehörighet. Under coronapandemin har detta stöd varit särskilt betydelsefullt.

Genom SKBs stöd till Stockholms Stadsmission bidrar föreningen till akuta insatser så som mat och kläder, men också till att människor får känna gemenskap och motivation att förändra sina liv. ■

MÅL ATT UPPFYLLA
TILL SLUTET AV 2021

RESULTAT 2020

RESULTAT 2019

100%
av fastighetsbeståndet
trygghetsbesiktigt



Strategi och handlingsplan framtagna



Framtagande av strategi påbörjades

30

nätverk/samarbeten/aktiviteter för social hållbarhet



20



10

Grönt ansvar

SKB jobbar aktivt med att minska sitt klimatavtryck genom att använda 100 procent grön el, välja sunda material och arbeta för minskad och mer effektiv energianvändning i husen. Målsättningen är att vara fossilfria år 2030. Dessutom möjliggör SKB en hållbar livsstil i bostadsområdena genom bland annat cykelpooler, laddplatser för elbilar och odlingsmöjligheter.



GRÖNT ANSVAR

- ▶ SKB arbetar för att minska sitt klimatavtryck bland annat genom minskad energianvändning och utfasning av fossila drivmedel.
- ▶ SKB köper in 100 procent förnybar och fossilfri el samt investerar kontinuerligt i solenergi, både i nyproduktion och befintliga fastigheter.
- ▶ SKB strävar efter att nya byggnader ska uppnå Miljöbyggnad Silver.
- ▶ I SKBs fastighetsbestånd har gröna gårdar en central plats och alla nybyggnadsprojekt har gröna tak i någon form.
- ▶ SKB möjliggör en hållbar livsstil i kvarteren, bland annat genom lättillgänglig cykelförvaring, källsortering och odlingsmöjligheter.

SKB arbetar systematiskt med att minska sin miljöpåverkan. Sund inomhusmiljö, effektiv avfallshantering och hantering av kemikalier i förvaltning och nybyggnation har under många år varit prioriterade frågor. En av SKBs främsta hållbarhetsrelaterade risker är klimatpåverkan och dess konsekvenser. Därför har beräkningar av föreningens klimatavtryck gjorts, vars resultat ligger till grund för den klimatplan som antagits under 2020.

Miljöklassade fastigheter

Vid nybyggnation strävar SKB efter att certifiera alla byggnader i kvarteret enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. Miljöbyggnad är ett system för klassning och certifiering av byggnader som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Fokus är energihushållning, hälsosam inomhusmiljö och sunda materialval. En byggnad kan uppnå betyget Brons, Silver eller Guld. Under 2020 har kvarteret Docenten i Uppsala miljöcertifierats och målsättningen är att certifiera kvarteret Tant Brun i Annedal under 2021. När en

byggnad varit i drift i tre år görs en verifiering för att säkerställa att byggnadens prestanda uppnår det som angavs för den preliminära certifieringen. Under året har kvarteren Tant Gredelin i Annedal och Basaren på Kungsholmen fått sin miljöcertifiering verifierad enligt Miljöbyggnad.

SKB har även sett över möjligheten att certifiera befintliga kvarter enligt Miljöbyggnads nya system iDrift som ska bidra till en förbättrad miljöprestanda för byggnader genom dess drift och förvaltning. Ambitionen är att under 2021 certifiera kvarteret Munin enligt detta system.

SKB miljöklassar redan idag befintliga fastigheter enligt en egen modell som baseras på Miljöbyggnad, men som är anpassad till SKBs evighetsförvaltning. Miljöklassningen inleddes 2015 och hittills har 54 procent av lägenheterna klassats. På grund av restriktioner i samband med coronapandemin har inga lägenheter kunnat inventeras under året och därför har inte några fler befintliga fastigheter miljöklassats. Målsättningen kvarstår att samtliga fastigheter ska ha miljöklassats vid 2021 års utgång.

MÅL ATT UPPFYLLA TILL SLUTET AV 2021	RESULTAT 2020	RESULTAT 2019
100% av fastighetsbeståndet miljöklassat	54%	54%
100% av de boende introducerade till Grönt boende	Framtagande av koncept pågår	
3% minskning av det största klimatavtrycket*	6,6%	2,5%**

*SKB utgår från förbrukning av el och fjärrvärme (kWh/m²A_{temp}).

**På grund av ändrad beräkning av ytor har uppgiften korrigerats från 2,17% (2019) till 2,5%.



Varje år görs cykelrensningar i kvarteren. Cyklar som ingen säger sig äga lämnas till renovering och återbruk via Easy ReCycling. För varje inlämnad cykel planteras ett träd i samarbete med Vi-skogen. Under året planterades 244 träd.

Grönt boende

Grönt boende handlar om att möjliggöra en hållbar livsstil och att engagera de som bor hos SKB för att göra mer klimatsmarta val kopplat till sitt boende. Arbetet med att ta fram ett koncept för Grönt boende har påbörjats och kommer introduceras under 2021. För att tillvarata det engagemang som finns för att vara med och bidra till hållbar utveckling kommer en ny roll som hållbarhetsansvarig att testas i några kvartersråd där intresset är extra stort. Faller det väl ut finns förhoppning om att alla kvartersråd ska ha en hållbarhetsansvarig.

SKB har också ett ansvar att möjliggöra för de boende att göra mer hållbara val. Det kan handla om att ge förutsättningar att ta cykel i stället för bil, att enkelt kunna källsortera eller möjlighet till odling i kvarteret.

Underlätta för klimatsmarta transporter

SKB underlättar för de boende att använda cykel genom att erbjuda gott om lättåtkomliga cykelplatser. Vid nybyggnation bygger SKB 2,5 cykelplatser per lägenhet och utreder möjligheten till cykelpooler. I de cykelrum där det är möjligt monteras ställningar i taken så att man kan hänga upp cyklar och få plats med fler. I nyare SKB-hus finns spolplats i minst ett av cykelrummen och några kvarter har tryckluft för pumpning av däck.

Laddplatser för elbilar installeras kontinuerligt i befintliga kvarter där efterfrågan och möjlighet finns. Under året har laddboxar för elbilar installerats i fem kvarter och ett samarbete med ett bilpoolsföretag har inletts. Vid nyproduktion projekterar numera SKB så

att alla parkeringsplatser i garage har möjlighet att få laddbox för elbil. Laddutrustning monteras på några platser för att visa och påminna de boende om att det går att få tillgång till elbilsladdning.

Nya hyresgäster ger ökad mångfald

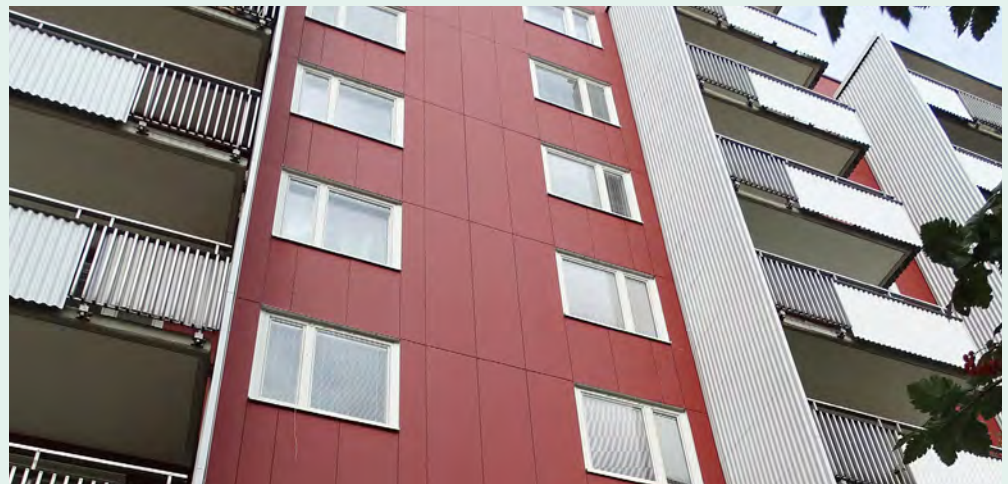
Urban biodling är en växande rörelse som bidrar till ökad biologisk mångfald. Pollineringsringen ger mer frukt, bär och blommor och kan bidra till att utrotningshotade växter lever vidare. Till kvarteret Lillsjönäs i Abrahamsberg i Bromma skaffades under 2020 två bikupor, där bisamhällena producerar honung och pollinerar växter. Sedan tidigare finns insektshotell vid flera av SKBs kvarter, där vilda bin och andra insekter får boende.

Gröna gårdar för klimatanpassning

Sedan många år tillbaka använder SKB gröna lösningar för gårdar och utemiljöer. Förr fyllde de en estetisk funktion och skulle vara tilltalande och trivsamma, men i dag måste de gröna ytorna bli fler och även fylla nya funktioner som att till exempel ta hand om dagvatten. På grund av klimatförändringarna blir skyfall och översvämningar allt vanligare och då behövs större och fler växtbäddar där regnvattnet kan magasineras och avrinningen bli långsammare. Växtbäddar och träd ingår i alla SKBs byggen numera. I kvarteret Lysosomen som just nu uppförs i Hagastaden kommer SKB att arbeta med klättrväxter som ska växa utmed fastspända linor. De kommer att ge vertikal grönska för att skapa en så grön gård som möjligt. ■

Renovering minskar energiförbrukningen

153 lägenheter i kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka har under två år renoverats. Förutom nya badrum, har fönster bytts ut och fasaderna tilläggsisolerats. Det gör att inomhusklimatet i lägenheterna blir bättre och att de boende störs mindre av ljud utifrån. Fastigheten har också fått ett nytt värmeåtervinningssystem. Med det nya systemet igång återanvänds den varma luften på väg ut från lägenheterna för att värma vattnet till lägenheternas radiatorer. Med dessa åtgärder förväntas energiförbrukningen minska med 30 procent.



Miljöcertifierade byggnader

- ▶ Tätlägret
- ▶ Basaren
- ▶ Tant Gredelin
- ▶ Arrendatorn
- ▶ Kronogården
- ▶ Nya Lillsjönäs
- ▶ Docenten
- ▶ Gräsklipparen (Svanenmärkt)

GRÖNT ANSVAR – MED FOKUS PÅ KLIMATET

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor del av Sveriges totala energianvändning och en stor andel av koldioxidutsläppen, vilket påverkar klimatet negativt. 2018 skrev SKB under Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ och utifrån klimatberäkningar för 2018 och 2019 har SKB under året antagit en klimatplan med klimatmål på kort och lång sikt.

Avdelningen fastighetsutveckling ansvarar för att en övergripande klimatredovisning utförs en gång per år och att den årliga rapporteringen till klimatinitiativet görs. Klimatplanen ska ses över årligen och uppdateras vid behov. Alla avdelningar ansvarar för att bidra till och följa handlingsplanen samt att genomföra och rapportera aktiviteter som bidrar till att nå målen.

Klimatpåverkan

SKBs klimatberäkning görs enligt en etablerad standard, GHG-protokollet (Green House Gas Protocol), som delar in utsläpp av växthusgaser i tre delar, så kallade scope.

- ▶ Scope 1 består av direkta utsläpp från källor som kontrolleras av SKB, till exempel köldmedium och egna fordon.
- ▶ Scope 2 består av indirekta utsläpp från köpt el och värme.
- ▶ Scope 3 är övriga indirekta utsläpp som SKB ger upphov till i sin värdekedja. Det kan handla om produktion och transport av byggmaterial, tjänsteresor samt påverkan från de boende i form av exempelvis restavfall, bilkörning samt användning av vatten och el.

Enligt de klimatberäkningar som Tricorona genomfört åt SKB (baserat på 2019 års data), står de boende för 59 procent av klimatavtrycket, energiförbrukningen för 32 procent och nybyggnation för 9 procent. Klimatavtryck från tjänsteresor och användning av köldmedia ingår också i beräkningen men är ytterst begränsad (<1 procent).

SKBs totala utsläpp uppgick till 18 575 ton CO₂e enligt Tricoronas klimatberäkning för år 2019. Enligt rapport från Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ uppgick klimatpåverkan till 4 818 ton CO₂e. Olika gränsdragning-

ar för vad beräkningen omfattar gör att resultatet skiljer sig åt. Den stora skillnaden är att utsläpp från de boende inte ingår i klimatinitiativets rapportering. SKB kommer fortsätta att årligen mäta sitt klimatavtryck och önskar titta närmare på klimatpåverkan från boende, vars utsläpp till stor del baseras på schablonsiffror för transporter, samt från nybyggnation, där betong står för den största påverkan. Detta för att få en bättre bild av föreningens klimatpåverkan för att kunna vidta relevanta åtgärder i strävan efter att bli fossilfria till år 2030 och klimatneutrala till år 2045.

Energifrågan central i SKBs klimatarbete

Att minska energianvändningen och använda energi mer effektivt är ett prioriterat område. Det bidrar till målet att minska det största klimatavtrycket och att ha en energianvändning som är 30 procent lägre 2030 jämfört med 2007. Dessutom leder det till minskade kostnader för föreningen.

Vid nybyggnation är välisolerade ytterväggar, energifönster och energieffektiva installationer viktiga komponenter. Nyproducerade byggnader projekteras för att energianvändningen ska vara max 55 kWh/m²A_{temp}* och klara Miljöbyggnad Silver som innebär låg energianvändning. För befintliga fastigheter genomförs värmeåtervinningsprojekt i enlighet med SKBs investeringsplan och mindre energi- och klimatprojekt i enlighet med fastställda underhållsplaner. Det handlar bland annat om att byta fönster och tilläggsisolera i samband med fasadrenoveringar, samt att kontinuerligt byta ut och installera mer energieffektiv trapp-, källar- och utomhusbelysning. SKB installerar också energieffektiva blandare i nyproducerade och stambytta lägenheter och i det befintliga beståndet byts gamla blandare ut allt eftersom. Detta för att minska och effektivisera vattenförbrukningen, eftersom det krävs mycket energi för att rena och värma vatten.

Under året har visst underhållsarbete pausats på grund av restriktioner i samband med coronapandemin. Läs mer om SKBs arbete med nybyggnation och underhåll under Bygga om och nytt på sidorna 12–15.

KLIMATMÅL

3%

Minska största klimatavtrycket med 3% 2019–2021

1%

Minska största klimatavtrycket med 1% 2020

30%

Lägre energianvändning 2030 (jämfört med 2007)

Fossilfria

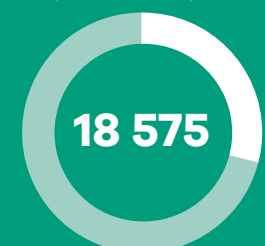
år 2030

Klimatneutrala

år 2045

UTSLÄPP PER SCOPE

Scope 1: 0% Scope 2: 29%



Scope 3: 71%

- Scope 1: 35 ton CO₂e
- Scope 2: 5 335 ton CO₂e
- Scope 3: 13 205 ton CO₂e

Källa: Klimatberäkning från Tricorona

*A_{temp} = husets totala uppvärmda golvvarea



100% förnybar och fossilfri el sedan 2014 (25 % från vind och 75 % från vatten).



Solkraftverk på taken ger förnybar el

Sedan 2014 investerar SKB kontinuerligt i anläggningar för solenergi både i nyproduktion och i befintliga fastigheter. Kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad har 2020 fått 154 solcellspaneler som producerar i snitt 38 300 kWh per år. Solelen används till trapphusbelysning, tvättstugor, hissar, ventilation, värmepumpar och liknande. Det motsvarar 5,5 procent av fastighetens gemensamma elanvändning.

Sedan tidigare har SKB solkraftverk i kvarteren Kappseglingen, Muddus, Lillsjönäs och Nya Lillsjönäs. Fler anläggningar för solenergi är inplanerade, bland annat i kvarteret Kronogården och i nyproduktionerna Docenten, Lysosomen och Skrånan.

MÅL: Minska det största klimatavtrycket med 1% respektive 3%

SKBs största egna klimatavtryck är energianvändning (el, fjärrvärme och köldmedium), där fjärrvärme står för i stort sett hela påverkan (96 procent). 2018 satte SKB upp ett mål att minska användningen av el och fjärrvärme ($\text{kWh}/\text{m}^2\text{A}_{\text{temp}}$) med tre procent under perioden 2019–2021. För 2020 var målet satt till en minskning med en procent. Sett till användningen av fjärrvärme och el ($\text{kWh}/\text{m}^2\text{A}_{\text{temp}}$) så har den minskat med 6,6 procent sedan 2018 varav 4,1 procent under 2020. Målen har överträffats tack vare ett intensivt arbete med energioptimering och underhåll. Den milda väderleken, med minskad fjärrvärmeförbrukning som följd, har också bidragit.

Sett till minskningen av klimatpåverkan (ton CO_2e) från fjärrvärmehanvändningen så har den minskat kraftigt under samma period (45,2 procent jämfört med 2018 och 28,8 procent under året). Resultatet beror dels på att SKB har minskat sin fjärrvärmehanvändning, dels på att fjärrvärmebolagen minskat andelen fossila bränslen.

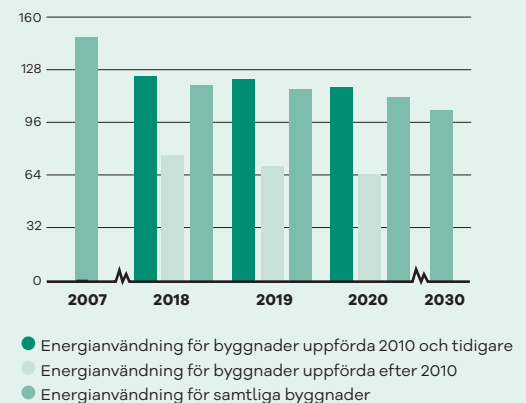
År	Ton CO_2e	Graddags-korrigerat ton CO_2e
2018	5 481	6 226
2019	4 213	4 822
2020	3 001	3 708

MÅL: Minska energianvändningen med 30%

SKB har haft ett starkt fokus på att minska sin energianvändning både genom åtgärder i befintliga kvarter och höga krav på låg energianvändning i nyproducerade bostäder. Enligt Sveriges Allmännyttas nya klimatinitiativ ska SKBs energianvändning för hela beståndet vara 30 procent lägre år 2030 jämfört med år 2007. Energinvändningen ska beräknas i form av $\text{kWh}/\text{m}^2\text{A}_{\text{temp}}$ som är energi-indexkorrigerad.

2020 var energianvändningen 25 procent lägre jämfört med år 2007 (2019: 23,5 procent). Om inget oförutsett inträffar bedöms målet nås runt år 2026.

Energianvändning, $\text{kWh}/\text{m}^2\text{A}_{\text{temp}}$



MÅL: Fossilfria 2030

Enligt Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ ska SKB vara fossilfria år 2030. Med det menas att el, fjärrvärme och drivmedel till egna fordon och maskiner som ägs eller leasas av SKB ska ha 100 procent fossilfria källor. Som fossilfria drivmedel räknas el, vätgas, biogas, ED95 (etanol), FAME och HVO100.

Andel fossilfrihet 2020:

- ▶ El 100%
- ▶ Uppvärmning (fjärrvärme) 99%
- ▶ Bränslen till egna fordon och maskiner 39,8%

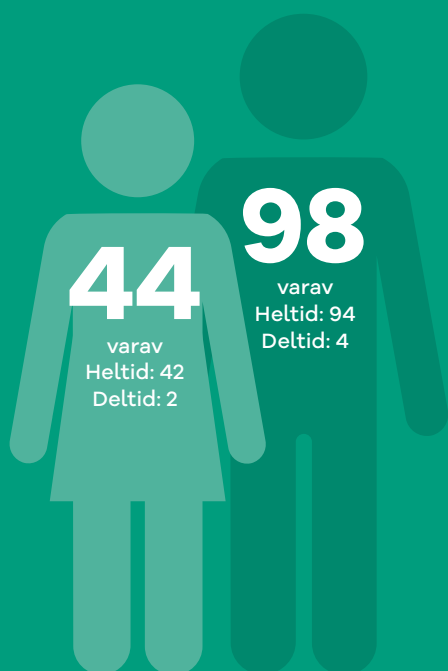
Fjärrvärmerna köps från Stockholm Exergi (cirka 95 procent), Norrenergi, SFAB (Södertörn) och Vattenfall Drevviken. Alla leverantörer har uppsatta mål om fossilfria källor för fjärrvärme senast år 2030.

När det gäller bränslen till egna fordon har SKB under 2020 uppdaterat riktlinjerna för att uppmåna alla att tanka HVO (Hydrerad Vegetabilisk Olja). Ett arbete har även påbörjats för att se över utrustning, arbetsmetoder och alternativ för att fasa ut fossila bränslen till maskiner så som exempelvis lövblås och gräsklippare. På ett år har andelen fossilfria bränslen ökat från 11,7 procent till 39,8 procent.

Information om SKBs medarbetare

Inom SKB fanns vid årets slut 142 anställda, varav 44 kvinnor och 98 män. Av de anställda var 84 personer (59%) kollektivanställda och 58 (41%) tjänstemän. 140 personer var tillsvidareanställda och två visstidsanställda. 136 personer arbetade heltid och 6 personer deltid. Uppgifterna är hämtade ur SKBs lönesystem per 2020-12-31.

Fördelning anställda



Personalomsättning*, %

5,7



Kvinnor 9,2%
varav
Tjänstemän: 12%
Kollektivanställda: 0%



Män 4,1%
varav
Tjänstemän: 7,8%
Kollektivanställda: 2,8%

Nyanställda

8



Kvinnor 3
varav
Tjänstemän: 2
Kollektivanställda: 1



Män 5
varav
Tjänstemän: 1
Kollektivanställda: 4

Bästa arbetsgivaren är ett av SKBs prioriterade områden i affärsplanen och omfattar både det goda ledar- och medarbetarskapet samt att rekrytera rätt kompetens för att möta omvärldens förväntningar. Läs mer på sidorna 24–27.

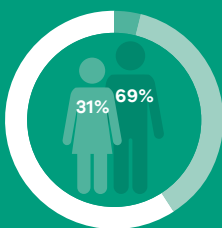
*Baserat på 140 tillsvidareanställda.

Mångfald och jämställdhet

SKB strävar efter att öka mångfalden med mer blandade åldrar och en mer balanserad könsfördelning.

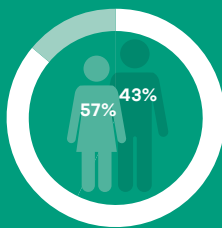
Köns- och åldersfördelning, %

Hela organisationen
142 (44 kvinnor, 98 män)



- 19–29 år 4%
Kvinnor: 1
Män: 5
- 30–49 år 37%
Kvinnor: 15
Män: 37
- 50–69 år 59%
Kvinnor: 28
Män: 56

Ledningsgrupp
7 (4 kvinnor, 3 män)



- 30–49 år 14%
Kvinnor: 0
Män: 1
- 50–69 år 86%
Kvinnor: 4
Män: 2

Styrelse
15 (7 kvinnor, 8 män)



- 30–49 år 13%
Kvinnor: 1
Män: 1
- 50–69 år 60%
Kvinnor: 4
Män: 5
- 70+ år 27%
Kvinnor: 2
Män: 2

Av de anställda var 84 kollektiv-
anställda (varav 13 % kvinnor, 87 % män)
och 58 tjänstemän (varav 57 % kvinnor,
43 % män).

Inklusive suppleanter och
arbetsgivarrepresentanter.

GRI-index

SKBs hållbarhetsredovisning är framtagen i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, nivå Core. 2016 års version av standarden har använts för samtliga upplysningar. Avsteg har gjorts från regional uppdelning eftersom SKB endast verkar i en region. Övriga avsteg finns beskrivna för respektive upplysning. Denna hållbarhetsredovisning omfattar även den lagstadgade hållbarhetsrapport som SKB är skyldig att upprätta enligt årsredovisningslagen 6:e kapitlet. Hållbarhetsredovisningen har inte granskats av någon extern part för att säkerställa efterlevnad av GRIs standard. SKBs styrelse är ansvarig för utgivningen av hållbarhetsrapporten.

GRI 102: GENERELLA UPPLYSNINGAR

Organisationsprofil	Kommentar/Avsteg	Sida
102-1 Organisationens namn	Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening	
102-2 Viktigaste varumärken, produkter och/eller tjänster	SKB är en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut lägenheter till medlemmarna. SKB verkar inte under något annat varumärke.	
102-3 Huvudkontorets lokalisering	Bromma	
102-4 Länder där organisationen är verksam	Sverige	
102-5 Ägarstruktur och juridisk form	Kooperativ hyresrättsförening som ägs av föreningens cirka 91 000 medlemmar.	
102-6 Marknader	SKB verkar i Stockholm med närliggande kranskommuner samt Uppsala.	5
102-7 Organisationens storlek		5
102-8 Information om personalstyrka	Betydande säsongsvariationer förekommer inte. Däremot tar SKB varje år emot ett antal sommararbetande ungdomar.	49
102-9 Beskrivning av organisationens leverantörskedja	SKBs fakturasystem har under 2020 hanterat totalt 771 leverantörer, som levererade varor och tjänster till ett värde av 593 mkr. Nästan alla leverantörer är svenska.	
102-10 Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja	Inga väsentliga förändringar har skett i organisationen eller leverantörskedjan under 2020.	
102-11 Tillämpning av försiktighetsprincipen	Försiktighetsprincipen tillämpas i enlighet med svensk lagstiftning (Miljöbalk 1998:808).	
102-12 Externa intiativ och principer som organisationen har anslutit sig till eller stödjer	Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, Byggmarknadskommissionen.	
102-13 Medlemskap i bransch- och intresseorganisationer	Sveriges Allmännyttas Husbyggnadsvaror (HBV), Fastighetsägarna Järva, Hässelby och Skärholmen, Svensk kooperativ, Stockholms Handelskammare, Fastigo.	
Strategi		
102-14 Uttalande av organisationens högsta beslutsfattare		6–7 och 10–11
Etik och Integritet		
102-16 Organisationens grundläggande värderingar och etiska principer		3
Styrning		
102-18 Redogörelse för organisationens bolagsstyrning		20–23 och 33

Intressentengagemang			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med		36–37
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	100 %	
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter		36–37
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		36–37
102-44	Viktiga frågor som lyfts av intressenterna och hur organisationen hanterar dessa		36–37
Redovisningens omfattning & avgränsningar			
102-45	Enheter som inkluderas i den finansiella rapporteringen	Rapporten omfattar Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.	54
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsningar		36–37
102-47	Förteckning över väsentliga hållbarhetsfrågor		38
102-48	Korrigerigering av information som lämnats i tidigare redovisningar	Uppgift gällande 2019 års resultat för minskad klimatpåverkan har korrigerats.	45
102-49	Väsentliga förändring som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	SKB har inkluderat en hållbarhetsrapport i sin årsredovisning sedan 2015. Från och med 2017 omfattas SKB av lagkrav om obligatorisk hållbarhetsrapportering. Från och med 2020 redovisar SKB i enlighet med GRI Standards.	
102-50	Redovisningsperiod	1 januari – 31 december 2020	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	2020-04-07 på skb.org	
102-52	Redovisningscykel	Årlig	
102-53	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	Joakim Wernersson, ekonomi- och finanschef, e-post: Joakim.Wernersson@skb.org	
102-54	Redogörelse för rapportering enligt GRI Standards	Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative Standards, tillämpningsnivå Core. 2016 års version av standarden har använts då inget annat anges.	48
102-55	GRI-index		48–50
102-56	Extern granskning av redovisningen	Ingen extern granskning har gjorts av hållbarhetsredovisningen. Revisorn har bestyrkt att en hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med ÅRL.	52

ÄMNESPECIFIKA UPPLYSNINGAR

Väsentlig hållbarhetsfråga: Ha en sund ekonomi			Sida
GRI 201: Ekonomiskt resultat			
103-1--103-3	Hållbarhetsstyrning		41
201-1	Direkt ekonomisk värde		41
Väsentlig hållbarhetsfråga: Ta ett grönt ansvar			
GRI 302: Energi			
103-1--103-3	Hållbarhetsstyrning		46–48
302-1	Energianvändning inom organisationen		48
302-3	Energiintensitet		48
302-4	Minskning av energianvändning		48
GRI 305: Utsläpp till luft			
103-1--103-3	Hållbarhetsstyrning		46–48
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)		47
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)		47
305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)		47

Väsentlig hållbarhetsfråga: Vara en aktiv samhällsbyggare		Sida
Egen upplysning		
103-1--103-3	Hållbarhetsstyrning	43
	Antal nätverk/samarbeten/aktiviteter för social hållbarhet.	43
Väsentlig hållbarhetsfråga: Bästa arbetsgivaren		
GRI 401: Anställningsförhållanden		
103-1--103-3	Hållbarhetsstyrning	25, 39
401-1	Nyanställda och personalomsättning	49
GRI 405: Mångfald och jämställdhet		
103-1--103-3	Hållbarhetsstyrning	25, 39
405-1	Mångfald bland ledning och medarbetare	49

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 32-52 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår 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. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 19 mars 2021

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Håkan Nord
Förtroendevald revisor

Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (organisationsnummer 702001-1735) med säte i Stockholm, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2020.

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 för permanent boende. Föreningen är öppen för alla och medlemmarna är privatpersoner. Föreningen äger och förvaltar 8 115 lägenheter i färdigställda fastigheter per den 31 december 2020. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en insats erläggas, som återbetalas vid avflyttning. Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

MEDLEMSUTVECKLING

Antalet medlemmar uppgick till 91 445 (90 801) vid årets slut. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 087 (2 082) och 1 443 (1 428) utträden registrerades i föreningen, vilket innebär en ökning med sammanlagt 644 (654) personer. Vid utgången av 2020 hade SKB 83 438 (82 822) köande medlemmar och 8 007 (7 979) hyresmedlemmar.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet omfattade totalt 618 918 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 571 770 kvadratmeter bostäder (BOA) och 47 148 kvadratmeter lokaler (LOA). 96 procent av fastigheterna är belägna i Stockholms stad, motsvarande 7 567 lägenheter. I Botkyrka har SKB en fastighet med 153 lägenheter, i Tyresö en fastighet med 58 lägenheter, i Solna en fastighet med 70 lägenheter och i Täby en fastighet med 69 lägenheter. I Sundbyberg har SKB tre fastigheter med sammanlagt 198 lägenheter.

UTHYRNINGSVERKSAMHETEN

Under 2020 färdigställdes ingen ny fastighet. Dock har en lägenhet tillkommit genom ombyggnation. Antalet lägenheter uppgick vid årets slut till 8 115.

Under året var omflyttningen i SKBs befintliga bestånd 12 (11) procent, vilket motsvarar 949 (906) lägenheter.

In- och omflyttningar i befintligt bestånd

	2020	2019
Inflyttningar kömedlemmar	497	461
Omflyttningar hyresmedlemmar	399	379
Interna byten	38	46
Externa byten	15	20
Byte av hyresgäst i icke-medlems lägenhet	0	0
TOTALT antal in- och omflyttningar	949	906

Per den 31 december 2020 var 88 (108) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tidpunkt var 16 (13) lägenheter temporärt outhyrda. Att lägenheter är temporärt outhyrda förklaras huvudsakligen av att det ibland uppstår situationer där uppsägningstiderna är korta och att det därmed blir avbrott i uthyrningen innan en ny hyresgäst hinner tillträda (omflyttningssvakanser). Det var inget stambytesprojekt pågående vid årsskiftet 2020/2021 varför det heller inte fanns några reserverade lägenheter för evakuering. 57 (56) lägenheter var uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboendestäder.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgick till 2 067 (2 064). Av dessa var 89 (149) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgick till 1 456 (1 456), varav 73 (119) var outhyrda vid årsskiftet.

Inom fastighetsbeståndet fanns 852 uthyrningsbara lokaler (externt), varav 146 är butiker, kontor, restauranger, förskolor samt vård och omsorg. Övriga lokaler utgjordes av förråd. Arealen uppgick till 30 945 (31 134) kvadratmeter exklusive egna lokaler. Hyresintäkter från lokaler uppgick till 44 (43) mkr. Genomsnittshyra för externt uthyrda lokaler uppgick vid årets utgång till 1 355 (1 293) kronor per kvadratmeter och år. Motsvarande hyresnivå för lokaler exklusive förrådslokaler var 1 650 (1 578) kronor per kvadratmeter och år. Vid årsskiftet var 4,4 (3,3) procent av den totala uthyrningsbara lokalytan outhyrd, vilket motsvarar 2,3 (1,5) procent av årshyran. Därutöver var 3 (2) lokaler om 253 (170) kvadratmeter under omställning, då de byggs om till bostäder.

FÖRVALTNING

SKBs fastigheter sköts huvudsakligen i egen regi. I slutet av året arbetade 63 (62) fastighetsskötare (inklusive trädgårdsarbetare och anläggare) med den dagliga skötseln av fastigheter och kvarteren. Närheten till de boende skapar trygghet och kvalitet. SKB arbetar kontinuerligt med service och förvaltning för att förbli en bra hyresvärd.

Trycket på Stockholmsregionens bostadsmarknad är fortsatt högt. Därför är det viktigt att motverka otillåten andrahandsuthyrning och på SKB har detta arbete utförts av uthyrningsavdelningen. Lägenheterna ska bebos av medlemmar som stått i kö och fått lägenheten enligt turordningsprincipen.

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSTÄMMOR

Under 2020 har SKBs fullmäktige bestått av 75 (75) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 50 (50) ordinarie ledamöter för de köande medlemmarna (enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter).

Med förhoppning om att kunna genomföra en fysisk ordinarie föreningsstämma under våren fick SKB istället – för första gången i sin 104-åriga historia – genomföra delar av stämman med hjälp av poströstning (enligt lag måste ordinarie föreningsstämma genomföras senast den 30 juni då vissa obligatoriska delar behöver hanteras). Genomförandet gjordes i enlighet med lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. Syftet med lagen är att motverka spridning av det virus som orsakar covid-19 och att underlätta genomförandet av stämmor utan hälsorisker för medlemmar och andra. Den 23 juni hölls denna första del av årets ordinarie föreningsstämma där följande ärenden behandlades: godkännande av styrelsens och revisorernas berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning samt dispositioner av 2019 års överskott samt beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och vd. Förhoppning om att kunna genomföra resterande delar på en fysisk föreningsstämma ställdes till hösten där bland annat inkomna motioner skulle ges möjlighet att diskuteras.

Den 21 november hölls den andra delen av årets ordinarie föreningsstämma. Då en fysisk föreningsstämma fortsatt ej var möjlig genomfördes istället en så kallad hybridstämma där endast ett fåtal representanter från fullmäktige närvarade fysiskt medan övriga ledamöter deltog digitalt. Den fortsatta föreningsstämman behandlade följande ärenden: val av personer/ledamöter till olika funktioner inom SKB, arvodeeringar inom föreningen samt fastställande av årsavgift. Inriktningsbeslut kopplat till pågående stadgerevision samt hantering av motioner hänsköts för behandling till ordinarie föreningsstämma 2021.

MEDARBETARE

Inom SKB fanns vid årets slut 142 (144) anställda, varav 44 (46) kvinnor och 98 (98) män. 140 personer var tillsvidareanställda och två visstidsanställda. Personalomsättningen uppgick under 2020 till 5,7 procent, jämfört med 6,5 procent året innan. Medelåldern var 49 (49) år, och den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare var 11 (11) år, där kollektivanställda har en genomsnittlig anställningstid på 12 år medan tjänstemännen i snitt stannar 10 år.

NY- OCH OMBYGGNADSVERSAMHET

Inga nyproduktionsprojekt färdigställdes under 2020. Dock var tre nyproduktionsprojekt pågående: kvarteret Lysosomen i Hagastaden (128 lägenheter), kvarteret Docenten i Uppsala (122 lägenheter) och kvarteret Skrönan i Bromma (114 lägenheter). Första inflyttning sker i kvarteret Docenten och är planerad till hösten 2021.

Stambytesprojektet i kvarteret Skarpbrunna, Botkyrka färdigställdes under året. Fokus har bland annat varit på att förbättra fasaderna genom tilläggsisolering, byta fasadmateriäl, byta fönster och fönsterdörrar, byta stammar, bygga om badrum, och förnya elanläggningar. Nästa stambytesprojekt kommer att påbörjas i Tensta så snart pandemin är över.

Under året har ett antal, både mindre och större, underhållsprojekt varit pågående och i vissa fall färdigställt. Dessa projekt/åtgärder omfattar bland annat tak- och fasadarbeten, hissrenoveringar, fönsterbyten, upprustning av utemiljöer etc.

Utöver detta har också ett antal nyinvesteringsprojekt varit pågående eller färdigställt såsom ombyggnation av huvudkontoret i Bromma, inglasning av balkonger, installationer av passersystem och solceller, konvertering av lokaler till lägenheter, installationer av laddstolpar etc.

HÅLLBARHET

I enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap 11 § har SKB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorerna samtidigt som årsredovisningen och återfinns på sidorna 32–52.

EKONOMI ALLMÄNT

SKBs resultat 2020 uppgick till cirka 150 miljoner kronor och den finansiella ställningen är fortsatt stark. Att ha ett långsiktigt perspektiv och ta ansvar för ekonomin är av stor vikt för att klara av att underhålla befintliga fastigheter samt säkerställa en rimlig belåning i nyproduktionen. Ett visst ekonomiskt utrymme behövs även för att möta räntehöjningar och satsningar, bland annat inom digitalisering och hållbarhet.

De senaste årens låga räntemiljö har bidragit till ett gott resultat, så även under 2020. Eftersom SKBs fastighetsbestånd växer, behöver SKBs resultat öka för att möta det framtida ekonomiska åtagandet som detta innebär. Per den 31 december 2020 var SKBs balansomslutning cirka 7,7 miljarder, varav huvuddelen av tillgångarna utgjordes av fastigheter. Ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv och planering är också viktigt för att åstadkomma en stabil hyresutveckling med lagom höjningar varje år, så att tillfälliga kostnadstoppar inte ger kraftiga hyresökningar enskilda år. SKB jobbar med långsiktiga perspektiv då föreningen avser att behålla fastigheterna under lång tid genom så kallad evighetsförvaltning. Att bygga med hög kvalitet är därför minst lika viktigt som att underhålla fastigheterna i rätt tid. I en föränderlig omvärld finns såväl behov för anpassning som möjligheter till förbättring, därav ökade satsningar inom digitalisering och hållbarhet samt ett löpande effektiviseringsarbete under kommande år.

De ekonomiska effekterna kopplat till pandemin har varit väldigt begränsade för SKB. Under våren 2020 noterades en viss påverkan på lokalhyresmarknaden där olika typer av stöd efterfrågades bland SKBs lokalhyresgäster samt att upplånings-

kostnaderna ökade på grund av en ökad oro på finansmarknaden. Mycket av SKBs fokus för att hantera corona/covid-19 har istället handlat om att anpassa verksamhetens olika delar för att begränsa smittspridningen. Som exempel kan nämnas att lägenhetsvisningar övergick till att bli digitala, medarbetare arbetade i större utsträckning hemifrån, underhålls- och reparationsarbeten utfördes i större omfattning utomhus och i mindre omfattning inomhus/i lägenheterna.

2020 I SIFFROR

SKBs resultat 2020 uppgick till 150,1 (126,7) mkr och balansomslutningen per 2020-12-31 till 7 696,4 (7 457,9) mkr. Att resultatet ökar i takt med att föreningens balansräkning växer (och därmed det framtida åtagandet vad gäller exempelvis underhåll av SKBs fastigheter) är viktigt. Driftnettot uppgick till 417,9 (395,7) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 6,0 (6,2) procent mot bokfört värde. Motsvarande siffra mot marknadsvärde var 1,6 (1,6) procent. Avkastning på totalt kapital uppgick till 2,6 (2,6) procent vilket ungefär är i nivå med de senaste årens utfall. Den synliga soliditeten har ökat jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 45,4 (44,2) procent.

Intäkter

Hysesintäkterna (inklusive outhyrt) 2020 var 768,3 (755,7) mkr, vilket är 12,7 mkr högre än föregående år. Bostäder stod för 10,2 mkr av intäktsökningen som huvudsakligen förklaras av den generella hyreshöjningen om 1,00 procent som genomfördes den 1 januari 2020 och att nyproduktionsprojektet Nya Lillsjönäs – som togs i bruk under våren 2019 – nu fått full effekt. Lokalintäkterna ökade sammantaget med 0,8 mkr. Ökningen beror på att ett antal befintliga lokalavtal har omförhandlats. Intäkter för bilplatser ökade med 1,7 mkr bland annat till följd av den hyreshöjning om 3,1 procent som genomfördes i början på året samt minskade vakanskostnader. Sammantaget för alla typer av objekt (bostäder, lokaler och bilplatser) är outhyrt/vakanser oförändrade under året och uppgick till 4,2 (4,2) mkr. Störst del av vakanskostnader relaterar till bilplatser. De vakanskostnader som finns i bostadsbeståndet är tillfälliga vakanser som uppstår i samband med omflyttning (alla lägenheter var annars uthyrd). Omflyttningen i SKBs fastighetsbestånd uppgick till 12 (11) procent under 2020. Övriga intäkter uppgick till 27,5 (27,7) mkr, som till största delen bestod av årsavgifter från SKBs medlemmar motsvarande 19,2 (19,0) mkr samt bredbandsintäkter om 4,8 (4,6) mkr.

Nettoomsättning uppgick till 795,9 (783,3) mkr.

Driftkostnader

Den enskilt största kostnadsposten i verksamheten utgörs av driftkostnader. Här ingår exempelvis fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostnader (uppvärmning, fastighetsel, vatten och sophantering), försäkringskostnader och personalkostnader relaterade till fastigheterna. SKB bedriver en stor del av verksamheten i egen regi för att få en så låg långsiktig kostnad och så god kvalitet som möjligt. En stor del av driftkostnaderna (drygt 40 procent) utgörs av taxebundna kostnader. Under 2020 uppgick driftkostnaderna totalt till 266,4 (272,5) mkr, varav taxebundna kostnader utgjorde 111,0 (115,4) mkr, fastighetsskötsel 60,1 (65,5) mkr, reparationer 34,0 (34,2) mkr, lokal administration 39,8 (35,1) mkr och övrigt

21,5 (22,3) mkr. Den enskilt största delposten ingår i taxebundna kostnader och utgörs av värmekostnader som under 2020 uppgick till 62,5 (66,6) mkr. Sammantaget minskade de taxebundna kostnaderna med 4,4 mkr mellan åren 2020 och 2019 vilket bland annat förklaras av lägre förbrukningstal vad gäller uppvärmning och fastighetsel samt ett betydligt lägre elpris. Kostnadsminskningen vad gäller dessa poster har till viss del motverkats av ökade kostnader för vatten och sophantering. Den största kostnadsökningen under 2020 ligger inom lokal administration som har ökat med 4,7 mkr. Kostnadsökningen förklaras bland annat av ökade IT-kostnader som i större omfattning har bokats mot lokal administration än central administration jämfört med tidigare år.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består dels av planerat underhåll av mindre karaktär, 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 arbetar med underhållet. Under 2020 uppgick det planerade underhållet som direktkostnadsfördes till 28,0 (24,8) mkr och omfattade bland annat olika målningsarbeten, taksäkerhetsarbeten, hissåtgärder, utemiljöåtgärder med mera. Det som direktkostnadsförs är endast en del av det totala underhållet. Större planerade underhållsprojekt betraktas som investeringar och aktiveras i balansräkning (kostnadsförs genom avskrivningar). Lägenhetsunderhållet, det vill säga uttag ur lägenhetsfonden som används för målning och tapetsering, uppgick till 15,9 (15,6) mkr. Löpande underhåll, exempelvis golv- och vitvarubyten, icke planerade underhållsåtgärder samt del av kostnaden för egen personal, uppgick till 19,3 (19,5) mkr. Lokalunderhållet var 0,8 (1,2) mkr. Totalt uppgick underhållskostnaderna till 63,9 mkr, vilket var en ökning mot 2019 med 2,8 mkr.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighets-skatt

Under 2020 uppgick tomträttsavgälderna till 31,1 (37,6) mkr. 37 procent av SKBs 145 färdigställda fastigheter innehas med tomträtt/arrande. SKB har tomträttsupplåtelse med två motparter – Stockholms stad (98 procent av avtalen) och Botkyrka kommun (2 procent av avtalen). Kostnadsminskningen under 2020 om 6,6 mkr förklaras av det friköp av tomträtter som SKB genomförde under hösten 2019, som till viss del har neutraliserats av de villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal som har ägt rum under året samt av helårseffekter från tillkommande nyproduktion. Under 2018 införde Stockholms stad nya avgäldsnivåer som, i de flesta fall, successivt kommer att medföra kostnadsökningar. Fastighetsavgiften/-skatten var under året 16,6 (16,4) mkr. Fastighetsavgiften ökade med 52 kronor per lägenhet till 1 429 kronor per lägenhet och år. Utöver det betalar föreningen fastighetsskatt för lokalerna och för projekt under uppförande. De taxeringsvärden som skatten baseras på justeras vart tredje år, nu gällande period är 2019–2021. Höjningen av fastighetsavgiften förklarar i huvudsak kostnadsökningen mellan 2020 och 2019.

Fastighetsavskrivningar

Under 2020 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,2 (2,2) procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningarna till 168,1

(159,5) mkr. Ökningen beror på att en ny fastighet har färdigställd under våren 2019 (som under 2020 fått full effekt), att enskilda komponentbyten (underhåll) har genomförts i befintliga fastigheter samt att mindre nyinvesteringar har färdigställts. Under 2020 har även en utranteringskostnad tagits med anledning av ombyggnationen av huvudkontoret om 4,8 mkr.

Central administration och medlemservice

Central administration och medlemservice omfattar administrativa kostnader som inte direkt går att koppla mot fastigheterna, som till exempel kostnader för VD-stab, HR, ekonomi och finans, delar av IT samt kommunikation. Här ingår även föreningsövergripande kostnader som exempelvis utgivandet av SKBs medlemstidning. Kostnaderna för central administration och medlemservice uppgick totalt till 53,9 (60,6) mkr – en minskning med 6,7 mkr mellan åren. Kostnadsminskningen förklaras huvudsakligen av lägre IT-kostnader som under 2020 – i större omfattning – har bokats mot lokal administration (driftkostnader).

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter – huvudsakligen bestående av ränteintäkter från utställda anslutningslån samt kundfordringar, utdelningar/reavinster och påminnelseavgifter – uppgick till 0,4 (0,1) mkr. Ökningen mellan åren förklaras bland annat av ett bättre ränteutfall på SKBs inlåning till bankerna.

Räntekostnader, som har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning, uppgick under 2020 till 45,3 (48,3) mkr. Detta motsvarar en kostnadsminskning om 3,0 mkr mellan åren. Kostnadsminskningen under 2020 förklaras av en lägre genomsnittsränta. Lånevolymen ökade med cirka 24 mkr under 2019. Inga räntor för medlemsinlåningen utgick under

2020 vilket var detsamma som under 2019. Övriga finansiella kostnader uppgick till 0,8 (0,7) mkr. Huvuddelen av denna kostnadspost bestod av olika typer av finansiella arvoden samt ratingkostnader.

SKBs sammantagna finansiella kostnader uppgick till 5,8 (6,3) procent av nettoomsättningen. Räntetäckningsgraden har ökat under året och uppgick till 8,0 (6,9) gånger.

Investeringar

Under 2020 uppgick investeringarna till 421,0 (278,4) mkr, varav fastigheter stod för 417,0 (273,4) mkr. Jämförelsesiffran avseende 2019 är exklusive friköp av tomträtter. Arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 4,0 (5,0) mkr.

Större investeringar har gjorts i följande nyproduktions-/ombyggnadsprojekt:

- Docenten (Rosendal, Uppsala) – 141,2 mkr
- Lysosomen (Hagastaden, Stockholm) – 74,9 mkr
- Skrönan (Bromma, Stockholm) – 97,4 mkr
- Underhållsinvesteringar inklusive stambyte – 54,5 mkr
- Nyinvesteringar (ombyggnation av huvudkontoret, solceller mm) – 31,0 mkr

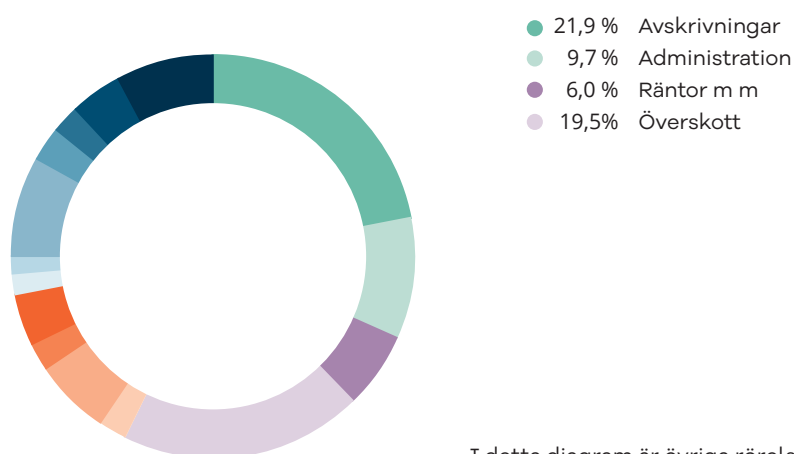
Inga nyproduktionsprojekt har färdigställt under 2020. Tre nyproduktionsprojekt är i produktionsfas – kvarteret Docenten (Rosendal, Uppsala), kvarteret Lysosomen (Hagastaden, Stockholm) och kvarteret Skrönan (Bromma, Stockholm) och beräknas vara inflyttningsklara 2021–2022.

I det äldre fastighetsbeståndet har stamreoveringsprojektet i kvarteret Skarpbrunna (Botkyrka) färdigställts. Ett nytt stambytesprojekt är under uppstart i Tensta. Exakt tidpunkt för byggstart är – på grund av pandemin – ännu inte fastställt.

Så här används hyran

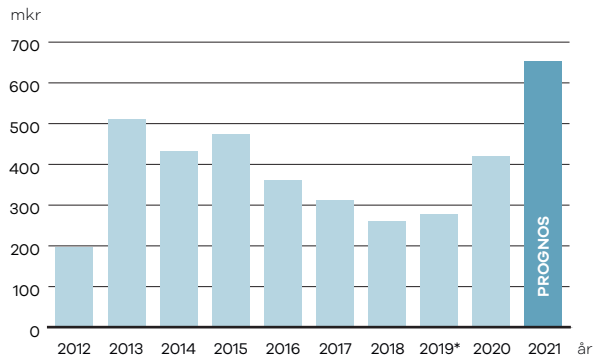
Fastighetsskötsel	7,8 %	●
Reparationer	4,4 %	●
Vatten	2,0 %	●
Fastighetsel	2,8 %	●
Värme	8,1 %	●
Sophantering	1,5 %	●
Övriga driftkostnader	1,7 %	●

Tomträttsavgälder	4,0 %	●
Fastighetsavgift/-skatt	2,2 %	●
Fastighetsunderhåll	6,2 %	●
Lägenhetsunderhåll	2,1 %	●
Lokalunderhåll	0,1 %	●



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

Investeringar exkl. friköp av tomträtter



*Ytterligare 1 088 mkr har investerats kopplat till friköpet av tomträtter.

Finansiering/upplåning

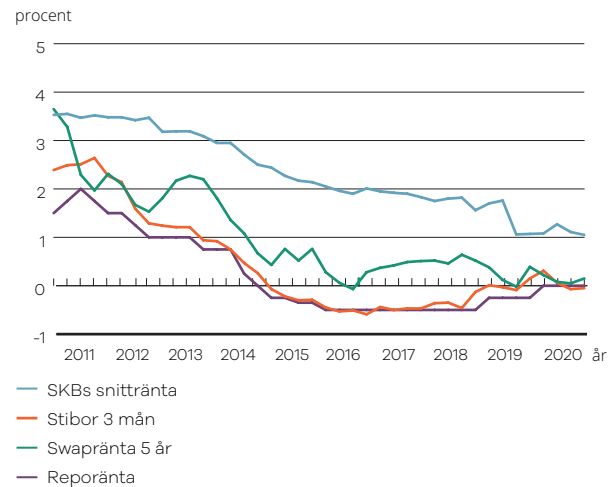
SKBs målsättning är att långsiktigt trygga finansieringen och att detta görs på ett sätt så att risktagandet begränsas samtidigt som räntekostnaderna minimeras. Styrelsen fastställer ramarna i en finanspolicy. I den anges mål och riktlinjer för finansverksamheten och för fördelning av ansvar och befogenheter. Den finansiella strategin innebär bland annat att SKB ska eftersträva lång kapitalbindning på krediterna och använda sig av olika finansieringskällor, som företrädesvis är kopplade till en hållbar finansiering/upplåning. SKB använder så kallade ränteswappar för att på ett flexibelt sätt uppnå lämplig räntebindningstid.

Ränteutveckling

Riksbanken höjde reporäntan i början av året med 0,25 procentenheter till 0,00 procent (höjningen gjordes i december 2019 men tillämpas från och med januari 2020). Räntan har därefter varit oförändrad. För att förbättra tillväxtpotentialerna samt bidra till att inflationen stiger från dagens låga nivå, beslutade Riksbanken på sitt senaste penningpolitiska möte i slutet av november att utöka och förlänga sina värdepappersköp. Reporäntan förväntas dessutom ligga kvar på nuvarande nivå under de kommande åren. Riksbanken gör bedömningen att det kommer krävas ett omfattande ekonomiskt/politiskt stöd (finans- och penningpolitik) under lång tid för att stimulera och få ekonomin att återhämta sig till tidigare nivåer.

De svenska korträntorna (interbankräntorna) har stigit under året vad gäller de kortaste löptiderna medan längre löptider (1–6 månader) har haft sjunkande nivåer. 3-månaders Stibor uppgick till -0,05 (0,15) procent vid årets slut. Långräntorna (swapräntor) har sjunkit, från redan låga nivåer, vad gäller samtliga löptider (1–10 år) – drivet av försämrade konjunkturutsikter. Den 5-åriga swapräntan uppgick till 0,15 (0,39) procent vid årsskiftet 2020/2021.

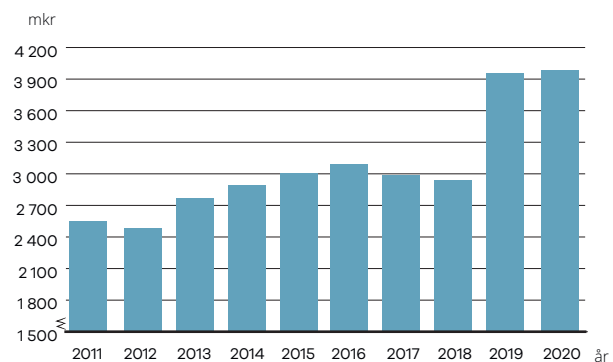
Ränteutveckling



Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 3 995 mkr, en ökning med 24 mkr under året. Ökningen av låneskulden förklaras av fortsatta investeringar i, framför allt, nya fastighetsprojekt (även om en större del av investeringarna under året har finansierats med egna medel).

Låneskuld inkl. kontokrediter



Antalet banklån uppgick till fem, fördelade på tre kreditgivare (totalt 780 mkr). Utöver dessa kan sex utestående emissioner av företagscertifikat (totalt 1 400 mkr) och fyra utestående emissioner av obligationer (totalt 1 815 mkr) läggas till. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar är oförändrad jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 2,5 miljarder vid årets slut. Dessa marknadsvärderades till -158,7 (-100,2) mkr per 31 december 2020.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga mellan ett och fem år. För skuldportföljen var den genomsnittliga återbetalningstiden vid årets slut 35 (39) månader. Beträffande räntejustering stadgar finanspolicyn att maximalt 40 procent av låneskulden får räntejusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntejusteras inom 12 månader 37 (37) procent eller 1 480 mkr.

37 (36) procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden minskat till 59 (66) månader. Räntekänsligheten, som resultat av en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, skulle påverka räntekostnaderna +/- 14,1 mkr under 2021, givet en oförändrad lånevolyt.

Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 0,92 (0,94) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 1,05 (1,07) procent. 80 (80) 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. Resterande del av finansieringen utgörs av lån som förmedlats av banker (affärsbanker och Europeiska Investeringsbanken - EIB). Upplåning via Europeiska Investeringsbanken påbörjades under 2017. Denna breddning av finansieringsbasen ligger i linje med SKBs finansiella strategi att eftersträva finansiering från flera olika källor/motparter.

Under våren 2020 har kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's haft en genomgång av SKB för att bedöma kreditvärdigheten. SKB erhöll ett oförändrat kreditbetyg, nämligen:

AA- med stabil utsikt (lång sikt) A-1+ och K-1 (kort sikt)

Det är nionde året i rad som Standard & Poor's ger SKB detta betyg. Kreditbetyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position vilket också bidragit till en mer effektiv upplåning de senaste åren.

För att säkerställa att finansiering alltid finns tillgänglig har kreditlöften om 2 500 (2 500) 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 två kontokrediter tecknats om totalt 150 mkr för att täcka kortfristiga likviditetsbehov i den löpande verksamheten.

Säkerheter

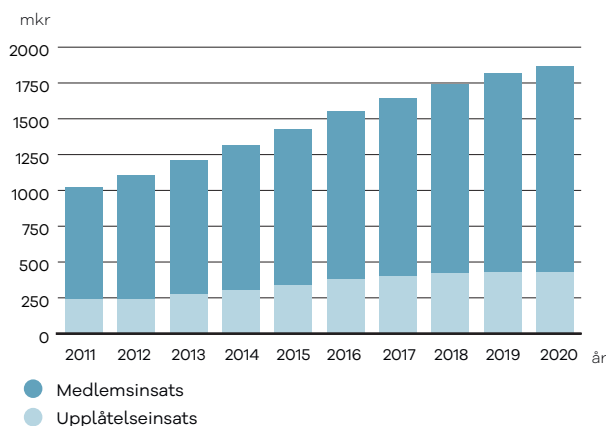
Skuldportföljen har till 56 (48) procent säkerheter i form av pantbrev inklusive de kreditlöften som delvis är säkerställda. Inga nya pantbrev har tagits ut under 2020. I Ägararkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade datapantbrev om 353 (671) mkr. Den icke säkerställda delen av portföljen består av företagscertifikat, företagsobligationer och EIB-lån.

Insatskapitalet

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 1 868,6 (1 817,8) mkr, en ökning med 50,8 (77,7) mkr. Antalet medlemmar har ökat med netto 644 (654) personer under 2020. Omläggningen av insatssystemet under 2011 har inneburit att de årliga inbetalningarna av medlemsinsatser har varit på en ganska stabil nivå. Under 2020 har dessa dock sjunkit och uppgick sammanlagt till 50,6 (70,8) mkr. Det lägre inflödet av medlemsinsatskapital under 2020 förklaras till största del av den nollställning av medlemskontot som pågått under de senaste åren där belopp delvis har nyttjats för att fylla på medlemsinsatserna (utöver de sedvanliga årsinbetalningarna). Detta har inneburit att allt fler medlemmar har kommit upp till fullt "bosparande" (20 000 kr) något tidigare än enligt ursprunglig plan. Upplåtelseinsatserna ökade med 0,2 (6,9) mkr

under året. Dessa har genererats genom omflyttningar i det befintliga beståndet (då ingen nyproduktion har färdigställts under året). De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 574 (564) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts från år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt tio procent av produktionskostnaden. Det totala insatskapitalet fördelar sig mellan boende och köande med 580,7 (575,7) mkr respektive 1 287,9 (1 242,1) mkr. 17,4 (16,3) mkr av de köandes insatser avser utträdade medlemmars insatser som är utbetalda i förskott i form av utträdeslån. 3,8 (3,8) mkr återstår att betala till de medlemmar som har utträtt ur föreningen per 2020-12-31.

Insatser



Likviditet och placeringar

SKBs kassaflöde under 2020 var -10,4 (6,0) mkr där likvida medel uppgick till 69,8 (80,2) mkr vid årsskiftet 2020/2021. En god resultatnivå och ett inflöde av kapital genom insatssystemet möjliggör fortsatta investeringar till rimlig skuldsättning. Under 2020 har investeringarna fortsatt i en relativ hög takt. Trots detta har behovet av externfinansiering varit lågt. Medlemmarnas medel (saldon på medlemskontot) har under de senaste åren varit under avveckling och under 2020 återbetalades/reglerades de sista beloppen. Inga placeringar fanns vid årets slut. Ingen utdelning till medlemmarna har heller ägt rum under året. Enligt SKBs finanspolicy ska eventuell överskottslikviditet, efter beaktande av framtida rörelsebehov och reserv för oförutsedda händelser, huvudsakligen användas till amortering av SKBs lån.

UTBLICK 2021

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,2 procent. Garage- och markparkeringar höjs med cirka 3 procent.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till cirka 600–650 mkr (med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Kontokrediter om 250 mkr har förhandlats fram för att möta kommande upplåningsbehov.
- Budgeterat resultat för 2021 är 135 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 underliggande stark. En fortsatt ökning av invånarantalet under januari–september 2020 enligt statistik från SCB och ett allmänt underskott på bostäder – som byggts upp över tid – skapar efterfrågan.

Nuläge:

SKBs befintliga fastighetsbestånd är välskött, väl 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. I dessa produktioner är även den kötid som krävs kortare, åtminstone initialt vid första inflyttning. Med SKBs stora medlemsantal – drygt 91 000 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 i nyproduktionen, på grund av bland annat överklaganden 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 trygghet och trivsel 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 och anseende etc.

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 samt att 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 och av ekonomiska motiv. För att hantera flera av dessa riskmoment pågår ett förebyggande arbete, bland annat genom att i möjligaste mån använda bra byggvaror vid ny- och ombyggnation utifrån kemikalieinnehåll, inommiljöaspekter och liknande. SKB tecknar även olika försäkringar för att skydda egendomsvärden (exempelvis fastigheter och bilar), anställda etc. För SKBs boende medlemmar ingår även en hemförsäkring i hyran.

3. FINANSIELLT

(Syftar på ränterisk, finansieringsrisk etc)

Syftet med SKBs finansverksamhet är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten med ett medvetet och begränsat finansiellt risktagande inklusive medlemmarnas insatser. Detta fullgörs genom en aktiv finansförvaltning i enlighet med en framtagen finanspolicy. Riktlinjen är att balansera en låg räntekostnad med de finansiella riskerna. SKB har sedan 2012 en rating av Standard & Poor's och har sedan denna tidpunkt haft det långsiktiga ratingbetyget AA-. Det höga betyget återspeglar SKBs finansiella styrka och låga affärsrisk, vilket gör företaget till en attraktiv låntagare på marknaden. SKB har ett insatssystem som en del av sin finansiering och det 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 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)

Nuläge:

SKBs re-/finansieringsrisk 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 kontokrediter och kreditlöften.

4. OMVÄRLDEN

(Syftar på händelser m m som ligger utanför SKBs direkta kontroll)

Politiska beslut, myndighetskrav och liknande är exempel på händelser som kan påverka SKBs kostnader (skatter och avgifter eller administrativa bördor) och/eller möjligheter att verka på olika sätt. Hållbarhetsfrågorna i samhället innebär, och kommer att innebära, utmaningar för alla så även SKB.

Nuläge:

SKB arbetar kontinuerligt med att vara initierad och uppdaterad på förändringar i omvärlden, bland annat vad gäller politiska beslut och myndighetskrav, som i framtiden kan komma att påverka SKBs verksamhet. Detta för att i god tid kunna anpassa sig till de förändringar som kommer. SKB har också tillsatt extra resurser i arbetet kring hållbarhet för att ytterligare stärka upp föreningens arbete inom detta område.

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 och oförändrad låneskuld påverka årsresultatet med cirka +/- 40 mkr. Resultatpåverkan ska endast betraktas som en indikation då kompenserande åtgärder ej inkluderas.

Känslighetsanalys, mkr

	2021	2022	2023
Hyresnivå bostäder, 1 %	7,1	14,2	21,4
Driftkostnader, 1 %	-2,7	-5,4	-8,1
Räntekostnader, en procentenhet	-14,1	-29,1	-44,5

Resultaträkning

BELOPP, TKR	Not	2020	2019
Hysesintäkter	1, 9	768 342	755 688
Övriga rörelseintäkter	2	27 530	27 660
Nettoomsättning		795 873	783 348
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3, 8	-266 443	-272 485
Underhållskostnader	4, 8	-63 915	-61 163
Tomträttsavgälder	5	-31 075	-37 628
Fastighetsavgift/-skatt		-16 551	-16 404
Summa fastighetskostnader		-377 984	-387 680
DRIFTNETTO		417 889	395 668
Fastighetsavskrivningar	6	-168 118	-159 477
BRUTTORESULTAT		249 771	236 191
Central administration och medlemservice	7, 8, 9	-53 873	-60 571
RÖRELSERESULTAT		195 898	175 620
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	418	118
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-46 171	-49 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		150 145	126 655
Skatt	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		150 145	126 655

Balansräkning

BELOPP, TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	6 995 952	6 991 426
Pågående ny- och ombyggnader	14	541 622	297 212
Inventarier, arbetsmaskiner och fordon	15	49 631	51 431
		7 587 205	7 340 069
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	40	130
Långfristiga fordringar	17	669	758
		709	889
Summa anläggningstillgångar		7 587 914	7 340 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		414	646
Övriga fordringar	18	20 225	18 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	18 068	17 757
		38 707	36 732
Kassa och bank		69 802	80 201
Summa omsättningstillgångar		108 509	116 932
SUMMA TILLGÅNGAR		7 696 423	7 457 889

Balansräkning

BELOPP, TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		1 868 587	1 817 817
Reservfond		72 956	72 956
		1 941 542	1 890 773
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		1 403 535	1 276 880
Årets resultat		150 145	126 655
		1 553 681	1 403 535
Summa eget kapital		3 495 223	3 294 308
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	20	2 238 567	2 066 571
Summa långfristiga skulder		2 238 567	2 066 571
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		67 918	54 114
Räntebärande skulder	21	1 756 871	1 905 000
Övriga skulder	22	24 883	24 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	112 960	112 915
Summa kortfristiga skulder		1 962 633	2 097 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 696 423	7 457 889

Eget kapital

BELOPP, TKR

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Medlems- insats	Upplåtelse- insats	Reserv- fond	Disposi- tionsfond	Årets resultat	Totalt
INGÅENDE BALANS 2019-01-01	1 320 033	420 047	72 956	1 158 274	118 606	3 089 917
Medlemmars insatssparande	70 805	6 932	-	-	-	77 737
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	-	-	-	-
Avsättning till dispositionsfond	-	-	-	118 606	-118 606	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	126 655	126 655
UTGÅENDE BALANS 2019-12-31	1 390 838	426 980	72 956	1 276 881	126 655	3 294 308
INGÅENDE BALANS 2020-01-01	1 390 838	426 980	72 956	1 276 881	126 655	3 294 308
Medlemmars insatssparande	50 601	169	-	-	-	50 770
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	-	-	-	-
Avsättning till dispositionsfond	-	-	-	126 655	-126 655	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	150 145	150 145
UTGÅENDE BALANS 2020-12-31	1 441 438	427 148	72 956	1 403 535	150 145	3 495 223

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 258 985 (251 260) tkr.

Kassaflödesanalys

BELOPP, TKR	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	195 898	175 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	173 821	165 154
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-266	-
	369 453	340 774
Erhållen ränta	418	118
Erlagd ränta	-46 171	-49 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	323 701	291 809
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Förändring av rörelsefordringar	-1 975	5 641
Förändring av rörelseskulder	16 415	13 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	338 141	311 445
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-417 055	-1 361 217
Investeringar i maskiner och inventarier	-3 989	-4 978
Försäljning av anläggningstillgångar	440	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-420 604	-1 366 195
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga fordringar	90	-178
Nyupplåning	23 867	1 029 528
Ökning av insatskapital	50 769	77 737
Förändring av medlemmars inlåning	-2 663	-46 355
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	72 064	1 060 732
ÅRETS KASSAFLÖDE	-10 399	5 982
Likvida medel vid årets början	80 201	74 220
Likvida medel vid årets slut	69 802	80 201

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 balans 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 mät punkt 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) såsom 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/eller eventuella upp-/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 fastighetsutvecklingsavdelningens 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 & råspond / 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

Not 1 Hyresintäkternas fördelning

	2020	2019
<i>Hyresintäkter</i>		
Bostäder	697 219	686 915
Lokaler m m	43 766	42 669
Bilplatser	31 526	30 274
	772 511	759 858
<i>Outhyrt</i>		
Bostäder	-1 039	-956
Lokaler m m	-1 416	-1 054
Bilplatser	-1 714	-2 159
	-4 169	-4 170
Summa hyresintäkter	768 342	755 688

Not 2 Övriga intäkter

	2020	2019
Ersättningar	1 210	989
Årsavgifter	19 236	19 005
Försäkringsersättningar	17	1 111
Övrigt	7 067	6 555
	27 530	27 660
Summa nettoomsättning	795 873	783 348

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	-60 092	-65 482
Reparationer	-34 040	-34 178
Taxebundna kostnader		
-vatten	-15 322	-13 333
-fastighetsel	-21 727	-24 734
-uppvärmning	-62 483	-66 597
-sophantering	-11 437	-10 750
Lokal administration	-39 829	-35 122
Risikkostnader och övriga kostnader	-16 960	-17 963
Avskrivning inventarier	-4 553	-4 327
	-266 443	-272 485

Not 4 Underhållskostnader

	2020	2019
Planerat underhåll	-27 951	-24 821
Lägenhetsunderhåll medlemmar	-15 871	-15 609
Lägenhetsunderhåll icke medlemmar	-	-8
Lokalunderhåll	-757	-1 185
Löpande underhåll	-19 336	-19 540
	-63 915	-61 163

Not 5 Tomträttsavgälder

	2020	2019
2020 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:	-31 075	-37 628
2021	-965	
2022	-4 747	
2023	-5 518	
2024	-5 332	
2025	-634	
2026 och senare	-13 879	
	-31 075	

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
<i>Enligt plan per tillgång</i>		
Byggnader	-167 692	-159 051
Markanläggningar	-426	-426
Inventarier m m	-5 703	-5 677
	-173 821	-165 154
<i>Enligt plan per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-172 671	-163 804
Central administration	-1 151	-1 350
	-173 821	-165 154

Not 7 Central administration och medlemservice

	2020	2019
Personalkostnader	-26 053	-26 765
Övriga kostnader	-26 669	-32 455
Avskrivning inventarier	-1 151	-1 350
	-53 873	-60 571
<i>I summa Övriga kostnader ovan ingår arvode till revisorer enligt följande:</i>		
Ernst & Young AB:		
Revisionsuppdrag	539	520
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	69	56
Skatterådgivning	26	98
Övriga tjänster	-	6
	634	680
Förtroendevalda revisorer	35	34
	35	34

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<i>Medelantalet anställda</i>	141	139
varav tjänstemän		
-kvinnor	33	34
-män	25	24
	58	58
varav kollektivanställda		
-kvinnor	11	10
-män	73	72
	83	82
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse, VD och vice VD	3 229	3 220
Arvoden till fullmäktige, valberedning och övriga utskott	331	343
Övriga anställda	64 612	63 723
	68 172	67 286
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för VD och vice VD	805	806
Pensionskostnader för övriga anställda	6 419	6 659
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	22 653	22 926
	29 877	30 391

VD har en årslön om 1 548 tkr. Dessutom tillkommer för-
månsbil och en sjukvårdsförsäkring. Pensionen beräknas
enligt ITP-planen. VD är tillsvidareanställd. Uppsägningsti-
den är 6 månader från båda parter. Vid uppsägning av VD
från föreningens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 må-
nadslöner efter uppsägningstidens utgång.

	2020	2019
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen (ledamöter och suppleanter)	47%	47%
Andel män i styrelsen (ledamöter och suppleanter)	53%	53%
Andel kvinnor i ledningsgruppen	57%	62%
Andel män i ledningsgruppen	43%	38%

Not 9 Operationella leasingavtal

<i>Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal</i>	
Framtida intäkter från minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:	
Ska betalas inom 1 år	40 634
Ska betalas inom 2-5 år	53 631
Ska betalas senare än 5 år	5 681

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

<i>Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal</i>	
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:	
Ska betalas inom 1 år	1 209
Ska betalas inom 2-5 år	553
Ska betalas senare än 5 år	-

Posten avser föreningens hyror för maskiner och inventarier.

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter	132	-41
Övriga finansiella intäkter	286	159
	418	118

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	-45 328	-48 344
Övriga finansiella kostnader	-843	-739
	-46 171	-49 083

Not 12 Skatt

	2020	2019
Årets skatt	-	-
	0	0

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag ska i inkomstdeklarationen ej ta upp inkomster eller dra av utgifter som härrör från fastigheterna. Ingen inkomstskatt betalades 2020 eller 2019.

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2020 uppgick till 683,8 (683,8) mkr.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	8 853 648	7 521 679
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	172 644	244 223
Utrangering	-5 338	-
Friköp av tomträtter	-	1 087 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 020 953	8 853 648
Ingående avskrivningar	-1 862 222	-1 702 745
Årets avskrivningar	-163 362	-159 477
Utrangering	582	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 025 002	-1 862 222
Utgående redovisat värde	6 995 952	6 991 426
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	6 995 952	6 991 426
Verkligt värde befintligt bestånd	26 533 420	24 928 940
Värde byggrätt	34 500	31 500

Beräkning av verkligt värde

Värderingen omfattar samtliga av SKBs 145 färdigställda fastigheter samt en byggrätt i Uppsala. Värdetidpunkten är 2020-12-31. 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 marknadsmässiga 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 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

	2020	2019
<i>Fördelning förvaltningsfastigheter</i>		
Byggnader	7 233 106	7 201 458
Ägd mark	4 792 973	4 792 973
Tomträtter och markarrenden	3 885 445	3 883 863
	15 911 524	15 878 294
<i>Fördelning bostäder/lokaler</i>		
Bostäder	15 298 570	15 269 570
Lokaler	612 954	608 724
	15 911 524	15 878 294

Not 14 Pågående ny- och ombyggnader

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	297 212	267 964
Investeringar under året	417 055	273 471
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-172 644	-244 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541 622	297 212
<i>per fastighet</i>		
Docenten (Rosendal, Uppsala)	203 251	62 053
Lysosomen (Hagastaden, Stockholm)	106 944	31 996
Skrönan (Bromma, Stockholm)	113 369	15 950
Ny- och ombyggnadsprojekt övriga fastigheter	81 705	53 416
Stambytesprojekt	11 152	114 957
Underhållsinvesteringar exklusive stambyten	25 201	18 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541 622	297 212

Not 15 Inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	105 957	101 386
Årets anskaffningar	3 989	4 978
Försäljningar/Utrangeringar	-2 856	-407
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 090	105 957
Ingående avskrivningar	-54 526	-49 256
Årets avskrivningar	-5 703	-5 677
Försäljningar/utrangeringar	2 770	407
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 460	-54 526
Utgående redovisat värde	49 631	51 431

Not 16 Aktier och andelar

	2020	2019
HBV, 4 andelar	40	40
OK insatskonto	0	0
SABO Försäkrings AB	-	90
Summa aktier och andelar	40	130

Not 17 Långfristiga fordringar

	2020	2019
<i>HBV (Husbyggnadsvaror)</i>		
Ingående anskaffningsvärden	758	580
Tillkommande fordringar	347	376
Omklassificering till kortfristig fordran	-437	-198
Utgående redovisat värde	669	758

Not 18 Övriga fordringar

	2020	2019
Kundfordringar	177	480
Medlemmars utträdeslån	17 441	16 301
Jämkningsmoms	121	181
Övriga kortfristiga fordringar	2 487	1 366
Summa kortfristiga fordringar	20 225	18 328

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Försäkringspremier	3 236	3 213
Räntekostnader	1 393	1 692
Tomträttsavgälder och markavgifter	7 958	7 748
Övriga förutbetalda kostnader	5 481	5 104
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 068	17 757

Not 20 Långfristiga räntebärande skulder

	2020	2019
<i>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	533 315	-
Obligationer	1 515 438	1 516 571
	2 048 753	1 516 571
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	189 814	550 000
Obligationer	-	-
	189 814	550 000

Kreditlöften om 2 500 000 (2 500 000) tkr fanns utestående på balansdagen för att säkerställa refinansieringsmöjlighet av företagscertifikatsprogram samt fastighets-/obligationslån som förfaller inom ett år.

Not 21 Kortfristiga räntebärande skulder

	2020	2019
Beviljad kontokredit	150 000	50 000
Utnyttjad del av kontokredit	-	-
Företagscertifikat	1 400 000	1 450 000
Kortfristig del av långfristig skuld samt amortering	356 871	455 000
	1 756 871	1 905 000

Not 22 Övriga skulder

	2020	2019
Momsskuld	2 970	2 340
Skatteskuld	931	549
Lägenhetsfond >15 år	7 007	6 708
Medlemmars medel	-	2 663
Övrigt	13 974	12 721
	24 883	24 981

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Semesterlöneskuld	7 580	7 045
Upplupna sociala avgifter	2 382	2 213
Upplupna räntekostnader	10 839	7 785
Förskottsbetalda hyror	66 462	63 935
Övriga upplupna kostnader	25 698	31 936
	112 960	112 915

Not 24 Ställda säkerheter

	2020	2019
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	230 786	258 943
	230 786	258 943
<i>Säkerheter ställda för beviljade kontokrediter och kreditlöften:</i>		
Fastighetsinteckningar	2 005 913	1 660 065
	2 005 913	1 660 065
Summa ställda säkerheter	2 236 699	1 919 008

Not 25 Eventualförpliktelser

	2020	2019
Garantiförbindelse Fastigo	1 320	1 256
	1 320	1 256

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

Not 26 Upplysningar om finansiella instrument

Avtal om ränteswappar till ett nominellt belopp om 2 500 000 (2 500 000) tkr förelåg på balansdagen.

Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -158 714 (-100 232) 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

	2020	2019
<i>Styrelsens förslag till vinstdisposition (i kronor):</i>		
Vinstutdelning	-	-
Avsättning till reservfond	-	-
Avsättning till dispositionsfond	150 145 348	126 654 690
	150 145 348	126 654 690

SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan låg på 0,00 procent under hela året, kan ingen utdelning ske för 2020.



SKBs fastighetsskötare är viktiga i arbetet med att skapa trivsel och trygghet i kvarteren.

Femårsöversikt

Resultaträkning, mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	768	756	739	722	693
Övriga intäkter	28	28	26	25	25
Nettoomsättning	796	783	765	747	718
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-266	-272	-269	-259	-267
Underhållskostnader	-64	-61	-60	-63	-56
Tomträttsavgälder	-31	-38	-39	-38	-36
Fastighetsavgift/-skatt	-17	-16	-15	-15	-14
Driftnetto	418	396	381	373	345
Fastighetsavskrivningar	-168	-159	-154	-146	-135
Bruttoresultat	250	236	228	227	210
Central administration och medlemservice	-54	-61	-55	-52	-50
Rörelseresultat	196	176	173	174	160
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-46	-49	-54	-65	-62
Årets resultat	150	127	119	110	98
Balansräkning, mkr					
Anläggningstillgångar	7 588	7 341	6 140	6 037	5 876
Omsättningstillgångar	109	117	117	92	127
Summa tillgångar	7 696	7 458	6 256	6 129	6 003
Eget kapital	3 495	3 294	3 090	2 873	2 670
Långfristiga skulder	2 239	2 067	1 307	993	1 743
Kortfristiga skulder	1 963	2 097	1 859	2 263	1 589
Summa skulder och eget kapital	7 696	7 458	6 256	6 129	6 003
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	571 770	571 771	568 188	564 592	553 950
Yta lokaler per 31 december, kvm*	47 148	47 111	47 616	46 735	48 558
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	6 996	6 991	5 819	5 648	5 235
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, mkr	3 995	3 972	2 942	2 993	3 090
Avskrivningskostnader totalt, mkr	174	165	159	151	140

*) Minskning av lokalyta mellan 2016 och 2017 beror på en inventering och mätning av lokalerna i beståndet.

Femårsöversikt

NYCKELTAL	2020	2019	2018	2017	2016
Lönsamhet					
Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde), %	6,0	6,2	6,7	6,8	6,7
Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde), %	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6
Avkastning på totalt kapital, %	2,6	2,6	2,8	2,9	2,7
Avkastning på eget kapital, %	4,4	4,0	4,0	4,0	3,8
Kapital, finansiering och investering					
Soliditet (bokfört värde), %	45,4	44,2	49,4	46,9	44,5
Soliditet (marknadsvärde), %	69,2	68,5	70,5	69,7	69,0
Belåningsgrad (bokfört värde), %	53,0	54,5	48,3	50,0	53,1
Belåningsgrad (marknadsvärde), %	15,1	15,9	12,6	13,3	14,4
Investeringar, mkr *	421	1 366	262	312	362
Riskbedömning					
Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	6,9	6,1	5,0	4,8
Förvaltning					
Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	3,2	2,5	2,2	0,9	2,1
Hyra bostäder, kr/kvm	1 234	1 216	1 185	1 171	1 151
Driftkostnader, kr/kvm	430	440	436	424	442
Underhållskostnader, kr/kvm	103	99	98	104	93
Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	518	538	526	510	525
Driftnetto, kr/kvm	675	639	619	610	573
Personal					
Medelantal anställda	140	139	134	134	134
Personalomsättning, %	6	6	10	10	6
Övriga uppgifter					
Boende medlemmar	8 007	7 979	7 884	7 844	7 839
Köande medlemmar	83 438	82 822	82 263	81 337	79 855
Totalt antal medlemmar	91 445	90 801	90 147	89 181	87 694
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 **	8 115	8 114	8 060	8 015	7 991
Omflyttning, % av antal lägenheter	12	11	11	11	12
Lägenhetsbyten totalt	53	66	73	59	62
därav externt	15	20	21	18	18
därav internt	38	46	52	41	44

*) Investeringar 2019 inkluderar 1 088 tkr för friköp tomträtter.

**) 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.

Räntetäckningsgrad

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

Ekonomisk vakansgrad bostäder

Hyresbortfall bostäder i procent av total hyresintäkt bostäder.

Ekonomisk vakansgrad lokaler

Hyresbortfall lokaler i procent av total hyresintäkt lokaler.

ANDRA BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Aktivera – Kostnadsföra

Att en utgift aktiveras innebär att den bokförs på balansräkningens tillgångssida eftersom den bedöms ha ett värde under framtida räkenskapsår. Ett exempel är ny-, till- och ombyggnationer men även underhållsåtgärder som bedöms väsentligt förbättra en eller flera komponenter i en fastighet jämfört med före åtgärden. En utgift som ska kostnadsföras bokförs på resultaträkningen eftersom den inte har något varaktigt värde. Exempel på fastighetsåtgärder som kostnadsföras 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 2020 flyttade in i en lägenhet producerad före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 574 kr/kvm. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till max 10 procent av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen 2020 för en lägenhet i nybyggda kvarteret Nya Lillsjönäs var 4 758 kr/kvm.

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 150 145 348 kr avsättes till dispositionsfonden

Stockholm den 16 mars 2021

Charlotte Axelsson
Ordförande

Pelle Björklund
Vice ordförande

Agneta Persson

Sune Halvarsson

Aud Sjökvist

Anders Widerberg

Mikael Igelström

Patrik Westerberg

Anna Hällén

Mats Blomberg

Peter Svahn

Eva Nordström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2021

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 2020. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 53-77 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 2020 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 revisorsd 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 1-52 samt 80-100. 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 revisionsd 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 2020 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 som 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 revisionsssed 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 trygghande 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 trygghande 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 19 mars 2021

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Håkan Nord
Förtroendevald revisor

SKBs fastigheter

SKB är fortsatt den största privata hyresrättsaktören i Stockholm. Vid årsskiftet hade SKB 146 fastigheter i Stockholmsregionen. Antalet lägenheter var totalt 8 115.

Kvarteret Åssjan i Vasastan.
Byggår 1925.

SKBs fastighetsbestånd

SKBs fastighetsbestånd omfattar totalt 145 (145) färdigställda fastigheter samt en obebyggd fastighet, där merparten är belägna inom Stockholms stad. En mindre del av beståndet, ungefär sju procent av den totala uthyrbara ytan, finns i närliggande kommuner som Sundbyberg, Solna, Tyresö, Botkyrka och Täby. Den obebyggda fastigheten finns i Uppsala kommun.

Per den 31 december 2020 uppgick antalet färdigställda lägenheter till 8 115. Den totala bostadsytan (BOA) uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 571 770 (571 771) kvm och utgör 92 (92) procent av den totala ytan i beståndet. Lägenheterna är, i många fall, belägna i centrala lägen (se lägesfördelning nedan).

Lägesfördelning

Läge*	Bostäder, kvm BOA	Fördelning
AA	147 657	26 %
A	194 739	34 %
B	189 611	33 %
C	39 763	7 %
D	-	0 %
	571 770	100 %

* Datschas lägesindelning

Den totala lokalytan (LOA) uppgick per den 31 december 2020 till 47 148 (47 111) kvm och motsvarar 8 (8) procent av den totala ytan i beståndet. Den ytmässiga fördelningen mellan olika lokalslag ser ut enligt följande:

Fördelning lokalslag

Lokalslag	Yta (kvm LOA)	Fördelning
Kontor	10 355	22,0 %
Butiker	3 613	7,7 %
Restauranger	1 945	4,1 %
Förskolor	6 564	13,9 %
Vård och omsorg	2 470	5,3 %
Kvarterslokaler	5 161	10,9 %
Områdeskontor	3 316	7,0 %
Förrådslokaler	7 022	14,9 %
Övriga lokaler*	6 702	14,2 %
Summa	47 148	100 %

* Övriga lokaler omfattar basradiostationer, hobbyrum, verkstäder m.m.

Hyseskontraktsfördelning

Objektstyp	Area LOA/BOA	Årshyra tkr
Bostäder	571 770	705 903
Lokaler	47 148	55 783
Garage-/p-platser		32 886
Totalt	618 918	794 572

I beståndet finns även 3 523 (3 520) bilplatser omfattande garage och utomhusparkeringar.

Beståndet har ett genomsnittligt värdeår på 1985 (1985), det vill säga beståndets genomsnittliga ålder är 35 (34) år. En fastighets värdeår avser vanligtvis nybyggnadsåret. Värdeåret kan komma att ändras vid ombyggnationer.

SKB har inte genomfört några förvärv eller avyttringar under året.

NEWSECS MARKNADSKOMMENTAR

Liksom ekonomin som helhet påverkades även fastighetsmarknaden av covid-19-pandemin år 2020. För bostäder, samhällsfastigheter och logistik har den underliggande efterfrågan varit oförändrad eller större. För hotellfastigheter och vissa butiksfastigheter har restriktionerna till följd av smittspridningen haft en negativ inverkan. Vissa handelsfastigheter, såsom bland annat livsmedel och lågpris externhandel, har dock haft en positiv utveckling. För kontorsfastigheter finns en osäkerhet kring hyresgästernas framtida lokalbehov, men de kontorstransaktioner som skedde i slutet av 2020 speglade ändå prisnivåer som liknade de före pandemin.

Transaktionsvolymen år 2020 uppgick till 189 (218) miljarder kr, vilket är den tredje högsta volymen hittills. Siffran inom parentes avser år 2019. Omsättning som andel av total investeringsvolym för respektive lokalslag var för bostadsfastigheter 33 (32) procent, lager & logistik 18 (15) procent, kontor 16 (24) procent, samhällsfastigheter 13 (18) procent, övrigt så som hotell & mark 11 (5) procent, samt butiksfastigheter 9 (6) procent.

Trots reserestriktioner var de internationella investerarna aktiva på den svenska fastighetsmarknaden. Totalt stod internationella investerare för 25 procent av transaktionsvolymen, att jämföra med 30 procent föregående år. Geografiskt sett har Stockholm åter stått för den största andelen av den totala transaktionsvolymen, med 37 (41) procent. Näst största segment är ”andra större städer” (i huvudsak residensstäder), som under året stod för 28 (27) procent av transaktionsvolymen.

Efterfrågan på både hyresbostäder och bostadsrätter i Stockholm har varit god under 2020, särskilt under andra halvåret. Prisförändringen för bostadsrätter i Stockholm mellan december 2019 och december 2020 uppgick till +7,8% enligt Svensk Mäklarstatistik. Sammantaget speglade transaktionerna av hyresbostadsfastigheter i Stockholms innerstad en högre prisnivå än föregående år.

Direktavkastningen för icke nyproducerade bostadsfastigheter i Stockholms innerstad är mycket låg, många gånger under en procent för de mest attraktiva objekten. Köparna är ofta mindre fastighetsbolag och familjebolag, medan större fastighetsbolag ofta efterfrågar högre direktavkastning. Flera försäljningar under året i Stockholms innerstad har även skett till bostadsrättsföreningar. Till följd av att priserna för både bostadsrätter och hyresbostäder har ökat, har även priser för bostadsbyggrätter ökat under andra hälften av året. *Text: Newsec*

FASTIGHETSVÄRDERING – SÅ GÅR DET TILL

Värderingen omfattar samtliga av de 145 färdigställda fastigheterna samt en obebyggd fastighet. Värdeårets tidpunkt är 2020-12-31. 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 och taxeringsuppgifter.

Fastighetsvärderingskonsulten Newsec har på uppdrag av SKB därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav, drift- och underhållskostnader med mera. Den samlade bedömningen baseras också på varje fastighets läge, ålder och typer av lokalslag som finns i fastigheten. I Newsecs åtagande ingår inte besiktning av fastigheterna. Uppdragets omfattning

medför att värderingen är översiktlig och därmed 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 marknadsvärdet 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 (ärligen) under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen antas följa inflationen (med faktiska hyresnivåer som utgångspunkt).
- Vakansrisk (0,25 procent för bostäder och 1,00–9,00 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 avgälds nivåer som började gälla under 2018).
- Direktavkastningskravet (0,70–3,90 procent för bostäder och 3,25–6,5 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Kalkylräntan varierar mellan 2,84 och 8,0 procent.

AKTUELLA VÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet för SKBs fastighetsbestånd bedömdes i värderingen till 26 567 920 (24 960 440) tkr. Av värdeökningen om 6,4 procent förklaras 5,1 procent av lägre direktavkastningskrav, 1,2 procent av ett förbättrat driftnetto och 0,1 procent av övriga faktorer.

Det bokförda värdet uppgick per den 31 december 2020 till 6 995 952 (6 991 426) tkr. Utifrån den genomförda fastighetsvärderingen bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga. Övervärdet, det vill säga skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde, uppgick till 19 571 968 (17 969 015) tkr.

Taxeringsvärdet för det färdigställda beståndet uppgick till 15 911 524 (15 878 294) tkr.



**Päronträdet, Kungsholmen.
Byggår 1932.**



**Maltet, Hammarby Sjöstad.
Byggår 2004-06.**



**Bjuröklubb, Kärrtorp.
Byggår 1950-52**

VASASTADEN, KUNGSHOLMEN M FL

Fastighetsförteckning



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2020-12-31)

Hyresnivå 2021-01-01

	Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler Totalyta, kvm	Garage- platser* Antal	P- platser* Antal	Nybygg- nadsår**	Värdeår***	Anskaffningsvärde			
	Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok						Mark, tkr****	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
INNERSTADEN																	
VASASTADEN																	
Motorn-Vingen- Bälgen	287	1 132	18 784	75	112	71	27	2	2 824			1925,-29	1970,77-80	12 266	53 046	35 073	741 388
Åssjan	46	1 134	2 358	26	20				631			1929	1959	4 263	7 835	7 620	101 609
Munin	61	1 192	3 252	33	22	4	2		56	9		1929	1970	7 067	19 664	17 687	128 783
Vale	39	1 188	2 588	13	13	12		1	128			1929	1987	3 250	17 057	12 830	102 167
Glöden	164	1 222	8 241	100	51	11	2		1 245			1929	1970,-85	9 875	45 799	36 594	332 289
Grundläggaren	80	1 233	6 724		24	24	24	8	1 124	59		1982	1982		55 136	30 759	254 600
KUNGSHOLMEN / LILLA ESSINGEN																	
Segelbåten	48	1 078	3 559	9	6	24	9		409			1929	1960	1 740	10 464	7 479	136 383
Bergsfallet	37	1 190	2 071	21	13	2	1		19			1929	1990	2 750	21 483	15 713	82 072
Göken	140	1 286	6 569	96	31	11	1	1	742			1930	1989	9 362	67 206	49 705	278 200
Träslottet	145	1 178	7 711	102	32	2	9		554			1931-32	1987	7 334	51 906	37 944	253 832
Kartagos Backe	94	1 235	5 422	48	40	3	3		222	5		1935	1993	4 748	40 914	29 509	220 439
Mälarpirater	141	1 282	6 573	112	27	2			639			1936	1992	7 286	57 379	39 585	251 886
Solsången	128	1 238	6 394	92	36				500			1937-38	1957-58	9 793	23 901	22 498	212 380
Signallyktan	78	1 232	4 209	6	60	12			213			1944	1966	1 065	26 190	15 134	136 495
Pärönträdet	29	1 147	2 367	3	10	10	2	4				1932	1987	2 997	19 547	14 185	92 000
Tegelprämen	120	1 608	9 733	10	36	50	20	4	216	47		1997	1997	206 346	141 868	296 380	447 073
Köksflåkten	81	1 672	6 257	10	20	15	34	2	704	34	8	2004	2004	107 215	131 338	201 361	261 848
Värmågan	103	1 637	7 710		38	38	23	4	310	71		2010	2010		196 495	159 252	321 151
Basaren	44	2 466	3 544	10	6	6	18	4	956			2018	2018		218 953	206 955	238 000
GÄRDET																	
Stångkusken	137	1 177	10 954	19	52	57	2	7	1 502			1952	1961	3 819	79 255	57 042	432 200
Kampementsbacken	160	1 247	14 351		32	81	31	16	1 288	52	72	1963	1980		133 030	108 180	559 591
NORRA DJURGÅRDEN																	
Brunbåret	132	1 352	12 123	2	51	22	41	16	280	59		1992	1992		192 549	119 371	516 851
Muddus	100	1 922	8 101	5	33	24	26	12	536	47		2016	2016		293 773	270 078	398 222

SÖDERMALM OCH HAMMARBY SJÖSTAD



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2020-12-31)

Hyresnivå 2021-01-01

	Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Anskaffningsvärde								
	Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1rok	2rok	3rok	4rok	5+rok	Lokaler Totalyta, kvm	Garage- platser* Antal	P- platser* Antal	Nybygg- nadsår** Värdeår***	Mark, tkr****	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	
SÖDERMALM																	
Ryssjan 13	48	1 105	2 637	24	18	6			312	7		1929	1960	1 019	8 134	6 159	88 532
Ryssjan 15, 16	161	1 170	7 687	134	26	1			641		1	1929	1965,-75	6 360	31 075	21 621	255 603
Kartan-Skalan	204	1 240	9 509	164	33	6	1		499			1931,-35	1989-90	10 264	78 215	53 964	326 987
Rågen-Axet	116	1 240	6 334	48	48	20			837			1939	1993	5 713	52 247	37 687	227 059
Riset	14	1 232	995		2	12			9			1971	1971		8 004	4 720	32 942
Kroken	57	1 128	4 084	5	11	30	11		1 014	39		1973	1973	73 379	17 992	83 168	145 600
Bjälken	78	1 150	5 585	18	12	34	11	3	907	53		1970	1970		24 772	14 486	197 800
Timmermannen 14	19	1 195	1 261		12	7			433			1930	1980	23 694	10 930	29 802	42 681
Timmermannen 10, 26	39	1 211	3 411		11	14	14		124	21		1981	1981	60 049	26 743	75 664	113 412
Tällpan	50	1 240	4 156		17	14	18	1	1 070	29		1983	1983		51 011	31 256	158 400
Bondesonen Större 20, 22	43	1 325	3 786	1	12	17	9	4	867	15		1990	1990	64 882	64 697	103 197	133 715
Mjärden	152	1 414	12 046	2	44	68	30	8	199	49		1994	1994		150 943	95 650	434 504
HAMMARBY SJÖSTAD																	
Maltet	216	1 501	15 438	2	99	62	51	2	759	93		2006	2006		319 993	239 622	570 400
Kappseglingen	123	1 615	10 057		46	36	35	6	1 059	53		2007	2007		303 376	232 749	394 600

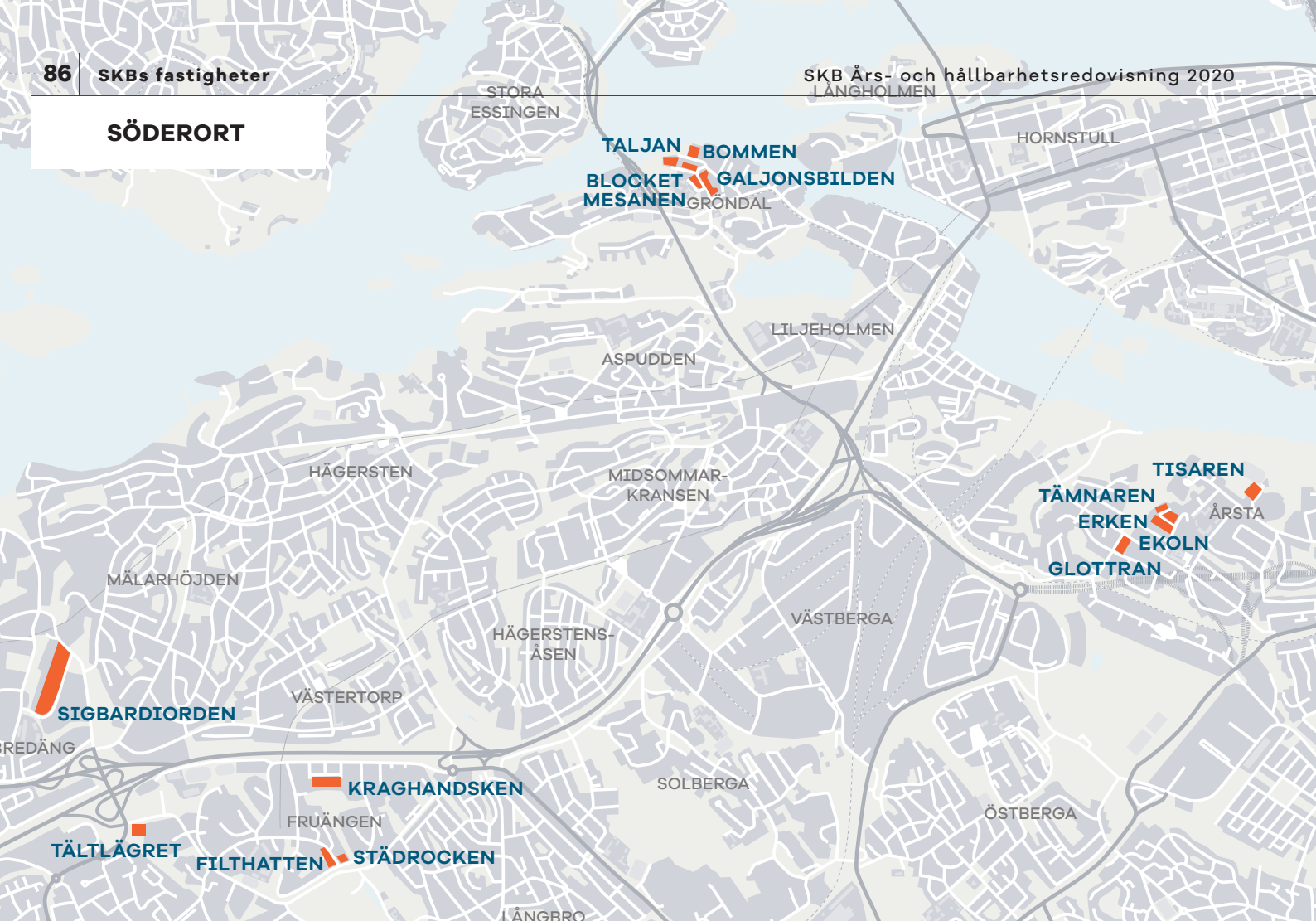
*Exerent hyrda garage- eller p-platser är ej medräknade.

**Kan dock aldrig sättas till tidigare än år 1929 enligt Skatteverket.

***Värdeåret är vanligen nybyggnadsåret. Dock kan värdeåret ändras vid större ombyggnationer.

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

SÖDERORT



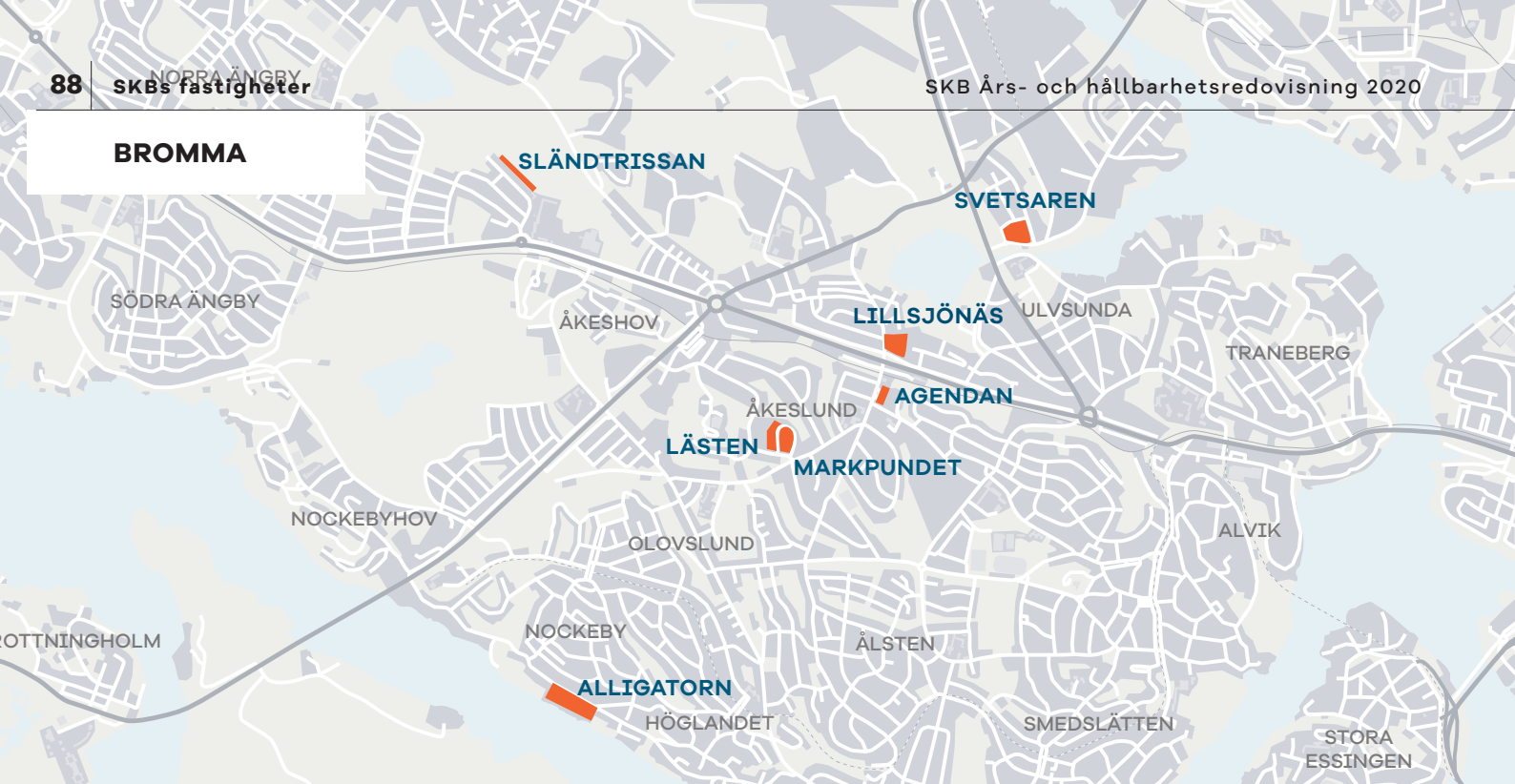
FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2020-12-31)

Hyresnivå 2021-01-01

	Bostäder		Lägenhetsspecifikation					Lokaler Totalyta, kvm	Garage- platser* Antal	P- platser* Antal	Nybygg- nadsår**	Värdeår***	Anskaffningsvärde				
	Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1rok	2rok	3rok	4rok						5+rok	Mark, tkr****	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
SÖDERORT																	
ÅRSTA																	
Tämnaren, Erken, Ekoln	188	1 170	10 193	44	124	20			462	3	33	1946-47	1977-82	87 803	108 127	152 737	243 053
Tisaren	39	1 245	3 531		11	14	11	3	117		24	1992	1992		54 396	32 755	88 322
Marviken	28	1 435	2 212		8	8	12		65	21	1	2009	2009		72 229	57 414	63 675
Glöttran	59	1 478	4 790		21	24	7	7	52	38	4	2011	2011		116 744	96 029	143 937
BJÖRKHAGEN	152	1 172	9 670	3	86	39	24		889	19	37	1948-49	1966-67	15 422	71 941	57 363	234 322
KÄRRTORP	155	1 073	9 412	20	68	54	13		899	9	17	1951-52	1965	46 742	46 488	74 930	161 862
GRÖNDAL	250	1 179	20 889	3	69	71	77	30	740	75	7	1929,-85	1985-86	193 782	167 348	288 700	486 856
FARSTA																	
Blidö 2	128	1 040	8 932	3	24	89	12		205	22	28	1956	1970		44 687	29 517	135 050
Idö-Väldö	185	1 030	13 270	19	38	109	16	3	619	20	97	1961	1971		64 987	39 680	199 849
Blidö 3	39	1 184	3 217	3	13	8	13	2	203	32	37	1992	1992		62 530	37 647	55 089
FRUÄNGEN																	
Filthatten	164	1 062	10 058	32	78	45	6	3	630	18	59	1957	1957		38 563	21 498	202 019
Städrocken	72	1 174	5 732	11	23	15	23		146		47	1989	1989		86 043	52 634	121 086
Kraghandsken	67	1 174	5 689	6	19	14	24	4	144		59	1990	1990		70 526	43 400	121 200
Tämlägrät	102	1 501	7 793		36	41	17	8	158	34	30	2013	2013	65 678	236 203	270 220	212 173
BREDÄNG	284	1 053	22 146	27	55	161	38	3	988	86	168	1966	1966		184 343	144 616	271 887
VÄRBERG	164	1 017	12 911	11	35	77	35	6	800	74	99	1967	1982		143 693	120 838	157 577
BOTKYRKA																	
Skarpbrunna	153	1 023	10 490	9	49	79	12	4	167	162		1974	1974		140 215	126 202	89 933
TYRESÖ																	
Gulmåran	58	1 366	4 734	4	7	16	16	15	164		57	2003	2003	2 065	83 438	61 559	75 718



BROMMA



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2020-12-31)

Hyresnivå 2021-01-01

	Bostäder		Lägenhetsspecifikation					Lokaler Totalyta, kvm	Garage- platser* Antal	P- platser* Antal	Nybygg- nadsår**	Värdeår***	Anskaffningsvärde				
	Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok						5+ rok	Mark, tkr****	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
VÄSTERORT																	
BROMMA / ANNEDAL																	
Svetsaren	62	1 038	5 127	1	19	16	22	4	301	65	6	1979	1979	4 659	20 241	13 480	95 346
Markpundet	114	1 114	5 472		114				319	11		1939-42	1970-73	38 368	34 158	57 380	112 700
Lästen	66	1 121	3 372		54	12			174		4	1943	1971-73	13 544	31 822	31 284	68 837
Alligatorn	110	1 184	9 775	3	19	37	45	6	787	33	53	1987	1987		113 229	66 706	238 108
Lillsjönäs 3,4	156	1250/2122	12 746	13	53	31	34	25	6 985	89	48	1991	1991		491 078	354 226	443 727
Sländtrissan	16	1 209	1 084		8	4	4				16	1988	1988	7 699	14 215	16 471	23 000
Agendan	28	1 439	2 220		8	8	12		263		20	2010	2010		73 006	58 647	60 014
Tant Gredelin	104	1 493	8 224	5	33	21	33	12	100	75		2014	2014		238 473	213 621	231 477
Tant Brun	62	1 473	5 093		19	24	13	6	215	46		2014	2014		151 389	135 618	144 194
TENSTA / HUSBY / SPÅNGA																	
Dyvinge	110	863	9 164		26	66	18		681	54	29	1969	1969		24 742	13 240	84 611
Järinge	66	865	5 523	3	18	21	21	3	563	32	25	1968	1968		18 208	11 684	51 006
Drevinge-Bälinge	147	870	12 165		36	81	24	6	651	69	58	1969	1969	23 988	32 922	44 094	111 641
Dovre	179	1 028	16 001	21	58	22	55	23	1 133	64	7	1990	1990	85 311	207 963	212 000	243 250
Hans-Hjälmsvid	8	1 156	542		4	2	2				8	1988	1988	2 971	6 956	7 244	8 526
HÄSSELBY / VÄLLINGBY																	
Skogsälmen m fl	310	1 080	22 107	13	173	86	24	14	1 539	105	102	1985	1979,-85		197 026	115 083	342 752
Ängshavren	8	1 161	542		4	2	2		14		8	1988	1988		7 173	4 376	8 595
Bäggången	120	1 250	6 540	30	60	15	15		509		3	1958	2001	36 550	142 328	135 199	119 457
Gräsklippan	111	1 533	7 651	12	38	49	12		90			2015	2015	51 404	203 353	233 194	162 708
Vinsta 9:4									750			1963	1963	arrende	140	0	1 531
SUNDBYBERG																	
Ugglan	50	1 432	4 024		21	13	16		78		39	2009	2009	4 863	111 579	93 588	106 225
Kronogården	148	1 749	10 564	1	66	38	37	6	341	18	70	2016	2016	71 730	324 545	368 998	280 502
SOLNA																	
Johannelund	70	1 444	5 780		22	28	10	10	271	56		2011	2011	30 901	152 717	156 156	155 615
TÅBY																	
Muraren	69	1 434	5 804		17	22	24	6	108		66	2011	2011	11 125	137 129	125 245	132 400
SUMMA	8 115	1 249 571 770	1 487 2 790 2 290 1 234 314 47 148 2 067 1 456											1 441 141	7 579 813	6 995 952	15 911 524

VARAV KATEGORILÄGENHETER:

Bostäder	Antal	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Hässelby, handikapplägenheter	6	500		4	2		
Hässelby, pensionärslägenheter	6	378			6		
Hässelby, gruppboende	5	220	5				
Lillsjönäs, Bromma, gruppboende	6	383	5			1	
Dovre, Husby, gruppboende	10	744	9	1			
Städrocken, Fruängen, gruppboende	5	297	5				
Kraghandsken, Fruängen, gruppboende	6	356	6				
Tegelprämen, Kungsholmen, gruppboende	6	403	6				
Gulmäran, Tyresö, gruppboende	5	275	2	3			
Summa	55	3 556	38	14	2	1	

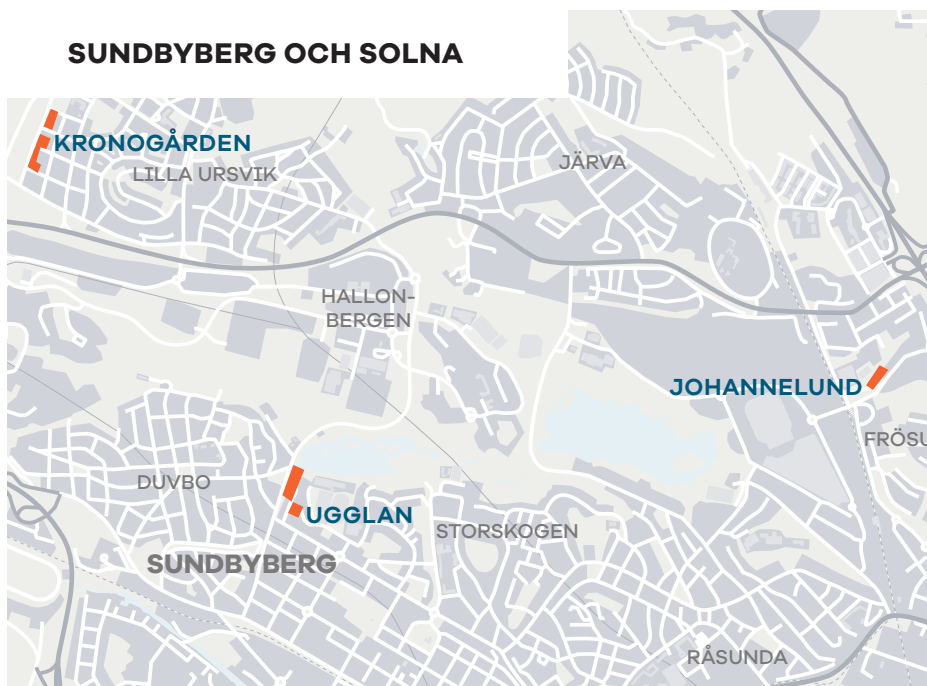
HÄSSELBY/VÄLLINGBY



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
Päronträdet 10	Pilgatan 9
Tegelprämen 1	Kungsholms Strand 113-119 Ångströmshuset 1-7 Inedalsgatan 24
Köksfläkten 2	Primusgatan 57-59 och 61-67
Välmågan 1	Lustgårdsgatan 8, 12 Warfvinges väg 11-13
Basaren 1	Hantverkargatan 69-71 Baltzar von Platens gata 12 A-D

Norra Djurgården/ Norra Djurgårdsstaden

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

Gärdet

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	Östgötatan 61-63
Bondesonen Större 20	Nytorget 1 (förskola)
Bondesonen Större 22	Renstiernas gata 36-40 Nytorget 11
Mjärden 2	Mjårdgränd 1-3 Tullgårdsgatan 24-36

Hammarby Sjöstad

Maltet 1	Hammarby Allé 80-92 Maltgatan 1-13 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	Erkensroken 1-11
Ekoln 1	Erkensroken 13-15
Tisaren 1	Orrfjärdsgränd 3-7
Årsta 1:3	Orrfjärdsgränd (parkering)
Marviken 1	Gullmarsvägen 80-84
Glottran 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, Holmögaddsvägen 18
Bjuröklubb 2	Tylögränd 2-6
Holmögadd 1	Holmögaddsvägen 15-25

Gröndal

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

Farsta

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

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 Alvingss gata 28-50 Emilia Fogelklous gata 2-8 Vantörsvägen 289-301

Bredäng

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

Vårberg

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

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)
Lillsjönäs 4	Sunnanstigen 3-5 och 9 Hemslöjdsvägen 4-14 , 22-24
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)
Båggången 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

Gulmåran 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
-----------	-----------------------

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 FÖRENINGSTÄMMA 2021

Ordinarie ledamöter (efter inträdesordning)

Ragnar von Malmborg	Maino Öhrn
Bo Norrbom	Erik Gjötterberg
Helge Edegran	Bengt Persson
Sture Berggren	Vakant
Kjell Jakobsson	Meta Majlund
Michael Wussow	Tor-Björn Willberg
Klas Alm	Ulrika Sax
Ann Christine Fredriksson	Markus Widborg
Agneta Cornelius	Mathias Wussow
Christian Borgström	Håkan Blomdal
Viva Sjölund	Andreas Bergsten
Vakant	Anders Lorentzon
Edvin Incitis	Ulla Magnusson
Gülis Holago	Fredrik Holm
Jan Åke Andersson	Göte Långberg
Anders Samuelsson	Jonas Gustavsson
Göran Rodin	Frank Malmqvist
Svante Jansson	Emil Hellman
Åsa Janlöv	Kerstin Nöre Söderbaum
Solveig Jansson	Carita Högmark
Bertil Nyman	Lena Staffansson
Vakant	Kerstin Hillerström
Lennart Sjöståhl	Tomas Linderstål
Lars Cederholm	
Patricia Granzin	

Suppleanter (efter inträdesordning)

Irene Wennermo	Vakant
Ulla Andén	Stellan Höglund
Ingmar Åblom	Anders Berglund
Vakant	Johan Thelander
Susanne Willberg	Susanne Bronell
Rosemary O'Leary	Johan Fredin Knutzén
Christian Rudenäs	Marcus Gahlin
Solveig Eriksson	Michael Lindström
Robert Flink	Claes Tjäder
Hans-Eric Holmqvist	Bo Lundholm
Elias Wärme Ståhl	Robert Andersson
David Fäldt Uppgard	Anita Carlstedt
Axel Wikner	Rasmus Andersson
Natalie Videau	Katarina Falk
Agneta Enström	Erik Nordlöf
Max Karlström	Klas Söderling
Said Gacanic	Anders Palmgren
Roland Wisborn	Patrik Stenbacka
Marianne Grundäng	Zoran Celper
Emmator Alfin	Ylva Lagerqvist
Vincent Arrhenius	Linnea Adriansson
Caroline Öström	Malin Adriansson
Nilla Thomsson	
Lars Månsson	
Anne Marie Johansson Hernander	
Per Carsing	

ANTAL LEDAMÖTER

Fullmäktige för boende	75
Fullmäktige för köande	50
Totalt antal fullmäktige	125

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 FÖRENINGSTÄMMA 2021**

Förvaltningsenheter	Antal medl.		Suppleanter
	Igh	Ordinarie ledamöter	
Agendan	28	Ingrid Johansson	Pia Weller
Alligatoren	110	Malin Adolfsson	Elisabet Lim
Basaren	44	Vakant	Susanne Dantoft
Bergsfallet- Pärönträdet	66	Per Almshult	Peter Bartfai
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Båggången	120	Vakant	Magnus Brandt
Dovre	169	Carl Henric Bramelid	Nina Bohigas
Drevinge	147	Lina Christenson	Eira Järverot
Dyvinge	110	Erik Johansson	Rikard Spång
Fyrfamiljs- villorna	32	Kristina Hanström	Arne Lunell
Glöden	164	Kicki Rydberg	Viveka Odlén
Grundläggaren	80	Anders Syrén	Ulla Eriksson
Gräsklipparen	111	Anna Lundgren	Vakant
Göken	140	Ingegerd Rönnerberg	Mikael Sjöstrand
Hässelby	292	Mia Mathon Per-Olov Kvist	Britt Sundfors Foberg Linda Henecke
Johannelund	70	Marie Hettinger	Monika Ljungcrantz Stoltz
Järinge	66	Dag Holmberg	Azad Hassan
Kampements- backen	160	Anders Ingmar Jönsson	Vakant
Kartagos Backe	94	Håkan Kilström	Vakant
Kronogården	148	Hans Eriksson	Gustav Kinn
Köksfläkten	81	Torbjörn Wänn	Erik Hallum
Lillsjönäs	150	Britt-Marie Holm- berg	Marit Dravnieks
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Marie Nedinge
Markpundet	114	Pia Rinnan	Kristina Lindström
Motorn-Vingen- Bälgen	287	Håkan Hellqvist Stefan Bäck	Annel Johansson Gunilla Wahlström Wärngård
Muddus	100	Mattias Löwhagen	Jonas Lovén
Munin	61	Per Henningson	Vakant
Muraren	69	Gunnel Allard	Ida Andersson
Mälarpirater	141	Inger Österman	Margareta Fluor
Segelbåten	48	Lars Lingvall	Åsa Snöljung
Signallyktan	78	Danielle Malmberg	Elisabeth Lagerhjelm
Solsången	128	Anette Samuelsson	Marianne Brändström
Stångkusken	137	Jan Granath	Åke Persson
Svetsaren	62	Urban Berg	Olof Storm
Tant Gredelin- Tant Brun	166	Patrik Gustafsson	Leif Nordén
Tegelprämen	114	Inger Larsson	Yvonne Sundström
Träslottet	145	Christina Diener	Ulla Rådling
Ugglan	50	Ulla Frithiof	Hans-Olov Sander
Vale	39	Marianne Lundqvist	Karl-Erik Thunholm
Välmågan	103	Margareta Myleus	Olle Ragnar Lindberg
Ässjan	46	Jonny Rundberg	Gunnar Lundkvist

**BOENDE MEDLEMMAR SÖDRA DISTRIKTET, VALDA
TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2022**

Förvaltningsenheter	Antal medl.		Suppleanter
	Igh	Ordinarie ledamöter	
Bjälken	78	Göran Petersson	Urban Lasson
Björkhagen	152	Christer Behnke	Stephen Holmström
Blidö	167	Kerstin Lindbergh	Vakant
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Filthatten	164	Emma Shanley	Anneli Renström
Glöttran	59	Anna Israelsson Kärnestam	Vakant
Gröndal	250	Christina Sven- ling-Adriansson Magnus Thelin	Sten-Ivan Haase Kerstin Forsberg
Gulmåran	53	Vakant	Vakant
Idö-Väldö	185	Monika Larsson	Leif Eriksson
Kappseglingen	123	Maria Svalfors	Christer Bergström
Kartan-Skalan	204	Eva Holmberg Ulla Wikander	Tommy Widell Ing-Marie Hedberg Kikuchi
Kärrtorp	155	Jan Johansson	Anna Grobgeld Leff
Maltet	216	Dan Larsson Sonja Tedelund	Annika Olsson Vakant
Marviken	28	Vakant	Vakant
Mjärden	152	Göran Johansson	Agneta Sundberg
Riset-Kroken	71	Bertil Johanson	Nensi Severinsen Lind
Ryssjan	209	Amanda Larsson Maria Winberg	Sinikka Gedda Kenneth Karmaeus
Rågen-Axet	116	Bo Kleberg	Christina G Mattsson
Sigbardiorden	284	Vakant	Vakant
Skarpbrunna	153	Johan Holmberg	Vakant
Städrocken -Kraghandsken	128	Magnus Hagström	Vakant
Timmermannen	58	Irene Montero	Mona Holmgren
Tältlägret	102	Susanna Wirmark	Sonja Karnfält
Täppan	50	Birgitta Carlerhag	Bernt Johansson
Vårberg	164	Björn Gavelin	Lena Ekevid
Årsta	227	Claes Yngve Christer Eklund	Helena Norell Göran Westerberg

Hyresutskottets verksamhetsberättelse 2020

Hyresutskottet har under året 2020 bestått av sex ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Utskottet har under året haft 14 protokollförda möten samt fem formella möten med SKB:s styrelse. Därutöver har det under året förekommit ett antal informella kontakter mellan SKB:s ledning och hyresutskottet.

Under 2020 fick även hyresutskottet lära sig att arbeta på ett nytt sätt på grund av den ännu idag pågående coronapandemin. Utskottets sammanträden, liksom möten med SKB:s ledning, hölls till absolut största delen digitalt. Det har varit annorlunda men enligt gruppens bedömning ändå fungerat ganska väl efter en del mindre strul i starten. Men visst längtar vi alla tills vi kan återgå till fysiska möten igen. Vi tror trots allt att de fysiska mötena gör diskussionen lättare och mer effektiv i vissa fall.

Som brukligt informerade SKB:s ledning hyresutskottet, inför årets hyressamråd om 2021 års hyror, vid ett separat möte om det ekonomiska läget i föreningen. De olika kostnadsposterna föredrogs, delårsrapporten och en preliminär budget för 2021 presenterades.

SKB:s styrelse och hyresutskottet möttes sedan till samråd. Efter många, långa och bitvis svåra diskussioner enades styrelsen och hyresutskottet om en genomsnittlig hyreshöjning för bostäder med 1,2 procent. Styrelsen hade önskat en något högre nivå med motiveringen att det varit bra för en långsiktigt hållbar ekonomi för SKB och en jämn hyresutveckling medan hyresutskottet ville hålla hyreshöjningen till samma nivå som för 2020 med tanke på det ekonomiska läget för medlemmarna till följd av pandemin. Resultatet blev en kompromiss. Hyreshöjningen i kronor per kvadratmeter fördelades sedan utifrån den fördelningsmodell som används sedan 2015.

Förutom vid hyressamrådet om 2020 års hyror har samråd också hållits kring inflyttningshyror i kvarteret Docenten i Uppsala samt kring principer för hyressättning och hyresreduktion i samband med ROT-arbeten. Några medlemmar i utskottet har även deltagit vid den del av årets föreningsstämma som hölls i stället för fullmäktigedagen i november.

Inför föreningsstämman hade fyra motioner kommit som låg inom hyresutskottets område.

Hösten 2019 tillsattes två arbetsgrupper av styrelsen och hyresutskottet utsåg tre representanter till vardera av dessa.

- Till gruppen för utvärdering av hyreshöjningsfördelningsmodellen utsågs Edvin Incitis, Max Persson och Staffan Ström. Arbetet i denna grupp planeras att starta under 2021.
- Till gruppen om hyressättning och hyresreduktion i ROT-projekt utsågs Mia Mathon (fd Mathiasson), Åke Mezán och Rolf Arbin. Arbetet i denna grupp ledde fram till det underlag som styrelsen samrådde med hyresutskottet om enligt ovan.

Hyresutskottets kontakter med medlemmar sker oftast via mejl eller telefon. Under året har något fler frågor än tidigare år inkommit till utskottet. Alla frågor som kommer till hyresutskottet och som handlar om uthyrning eller medlemskap slussas alltid vidare till uthyrningen och servicecenter som tar hand om dessa frågor.

Stockholm i januari 2021

Maria Svalfors

Ordförande i hyresutskottet

SKB:s HYRESUTSKOTT

Hyresutskottet består av förtroendevalda medlemmar (enligt stadgarna 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.

	Vald till och med ordinarie stämma år
Ordinarie ledamöter	
Maria Svalfors, ordförande, bomedlem	2021
Edvin Incitis, vice ordförande, kömedlem	2022
Åke Mezán, hyresmedlem	2021
Linda Marthon, hyresmedlem	2021
Staffan Ström, hyresmedlem	2022
Mia Mathon, sekreterare, hyresmedlem	2022
Suppleanter	
Thomas Wiklund, hyresmedlem	2021
Rolf Arbin, bomedlem	2022
Max Persson, kömedlem	2021
Göte Långberg, kömedlem	2020
<i>(avgick vid stämman november 2020)</i>	
Susanna Wirmark, hyresmedlem	2022
<i>(nyvald vid stämman november 2020)</i>	

Valberedningens verksamhetsberättelse 2020

Valberedningens uppgift är att förbereda föreningsstämmans val av styrelseordförande, övriga styrelseledamöter, ledamöter i hyresutskottet och revisorer samt suppleanter för dessa. Enligt stadgarna ska valberedningen även lämna förslag på arvoden till styrelsen, revisorerna, hyresutskottet, valberedningen och fullmäktige. I uppdraget ingår också att lämna förslag till mötesordförande på föreningsstämman.

Fram till den sista februari kan SKB:s medlemmar nominera kandidater till förtroendeuppdrag i föreningen med undantag av valberedningen. Därefter inleds valberedningens intensivaste arbetsperiod, då beredning av nomineringsförslagen vidtar. Valberedningen ser det som sin uppgift att garantera och vidmakthålla kompetensen och engagemanget i föreningens organ och har lagt vikt vid att de förtroendevalda ska ha ett genuint intresse för SKB och den kooperativa värdegrunden. Det är även värdefullt om kandidaterna har erfarenhet av föreningsarbete och förståelse för att man som förtroendevald verkar för hela föreningens bästa.

Dessutom har vi ansett att det ska finnas god kunskap inom de områden där SKB bedriver sin verksamhet, liksom att de förtroendevalda i framför allt styrelsen ska ha förmåga att tolka samhällsutvecklingen och SKB:s roll i densamma. Det är också viktigt med insikt om hur trygga och trivsamma bostäder skapas i bostadsområden med fungerande sociala samband.

Det gångna året har pandemin haft stor påverkan i samhället och även på valberedningens arbete. I början av året hölls fortfarande fysiska möten, som dock blev färre än tidigare år. Inledningsvis kontaktades de ledamöter och suppleanter vars mandattid löpte ut. Därefter intervjuades styrelsens ordförande, VD och ordföranden i hyresutskottet. Två kandidatintervjuer till en suppleantplats i hyresutskottet genomfördes. Den aviserade översynen av arvoden sköts på framtiden, med ett undantag. Sammanträdesarvodet höjdes mer än enbart uppjustering relaterad till prisbasbeloppets förändring (utom för styrelsen) och återfördes – efter två års undantag – till samma belopp för samtliga förtroendevalda.

Under kalenderåret 2020 (som omfattar delar av två olika verksamhetsår) har valberedningen hanterat ett tiotal kandidatnomineringar och haft sex protokollförda möten.

Stockholm i januari 2021

Leif Burman

Ordförande i valberedningen

SKB:s VALBEREDNING

Valberedningen består av åtta förtroendevalda SKB-medlemmar. Fullmäktige väljer varje år fyra ledamöter och fyra suppleanter på den ordinarie föreningsstämman. Under sammanträdena deltar både ledamöter och suppleanter aktivt.

Valberedningen efter föreningsstämman i november 2020 Ordinarie ledamöter

Leif Burman, ordförande, hyresmedlem

Maud Lindgren, sekreterare, hyresmedlem

Stina Svenling Adriansson, vice ordförande, hyresmedlem

Carl Henric Bramelid, hyresmedlem

Suppleanter

Åsa Janlöv, kömedlem

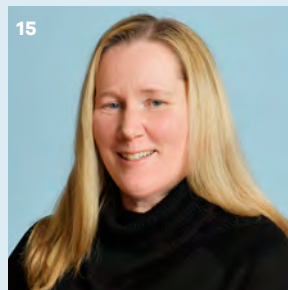
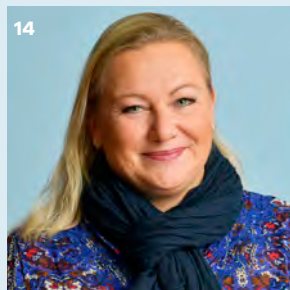
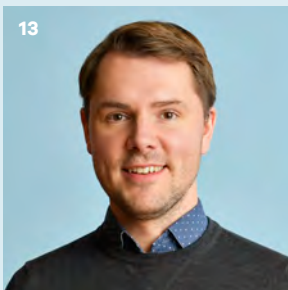
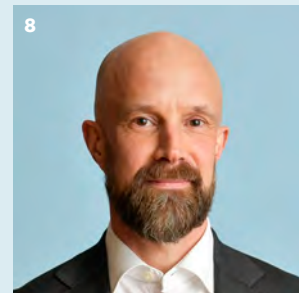
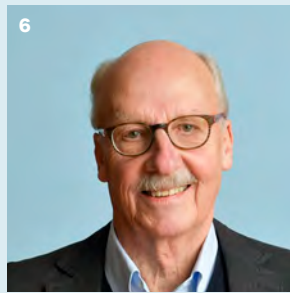
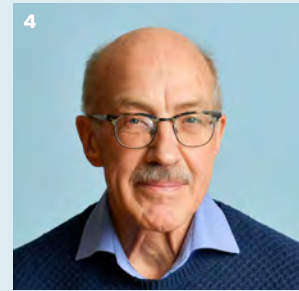
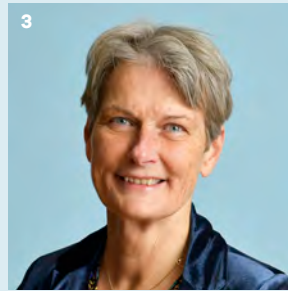
Barbro Norgren Forsberg, hyresmedlem

Kjell Jakobsson, kömedlem

Lina Christenson, hyresmedlem

Styrelse

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



<p>1 CHARLOTTE AXELSSON Styrelseordförande Invald: 2017 Vald t o m ordinarie stämma år 2021 Ordförande i styrelsens arbetsutskott Utsedd av fullmäktige Kömedlem Yrkesroll: styrelseuppdrag samt f d VD i fastighetsbranschen</p>	<p>2 PELLE BJÖRKLUND Vice styrelseordförande Invald: 2019 Vald t o m ordinarie stämma år 2021 Utsedd av fullmäktige Hyresmedlem Yrkesroll: arkitekt i grunden, flertalet styrelseuppdrag samt f d VD i fastighetsbranschen</p>	<p>3 AGNETA PERSSON Styrelseledamot Invald: 2011 Vald t o m ordinarie stämma år 2022 Utsedd av fullmäktige Kömedlem Yrkesroll: VD, Anthesis Group Sweden</p>	<p>4 SUNE HALVARSSON Styrelseledamot Invald: 2013 Vald t o m ordinarie stämma år 2021 Utsedd av fullmäktige Hyresmedlem Yrkesroll: civilekonom</p>
<p>5 AUD SJÖKVIST Styrelseledamot Invald: 2014 Vald t o m ordinarie stämma år 2021 Ledamot i styrelsens arbetsutskott Utsedd av fullmäktige Hyresmedlem Yrkesroll: jurist</p>	<p>6 ANDERS WIDERBERG Styrelseledamot Invald: 2015 Vald t o m ordinarie stämma år 2021 Utsedd av fullmäktige Kömedlem Yrkesroll: civilingenjör</p>	<p>7 MIKAEL IĞELSTRÖM Styrelseledamot Invald: 2018 Vald t o m ordinarie stämma år 2022 Utsedd av fullmäktige Kömedlem Yrkesroll: civilekonom och Senior Advisor, Angermann Investment AB</p>	<p>8 PATRIK WESTERBERG Styrelseledamot Invald: 2018 Vald t o m ordinarie stämma år 2022 Utsedd av fullmäktige Hyresmedlem Yrkesroll: Senior Transactions Manager, Aberdeen Standard Investments</p>
<p>9 ANNA HÅLLÉN Styrelseledamot Invald: 2016 Vald t o m ordinarie stämma år 2021 Ledamot i styrelsens arbetsutskott Utsedd av fullmäktige Kömedlem Yrkesroll: projektledare Transaktion, Atrium Ljungberg</p>	<p>10 MATS BLOMBERG Styrelseledamot Arbetsstagarrepresentant sedan 2010 Utsedd av Fastighetsanställdas förbund Yrkesroll: elektriker, SKB</p>	<p>11 PETER SVAHN Styrelseledamot Arbetsstagarrepresentant sedan 2020 Utsedd av Ledarna Yrkesroll: projektledare nyproduktion, SKB</p>	<p>12 MONA FINNSTRÖM Styrelsesuppleant Invald: 2012 Vald t o m ordinarie stämma år 2022 Utsedd av fullmäktige Hyresmedlem Yrkesroll: VD, Fastigo</p>
<p>13 MARTIN HOLST Styrelsesuppleant Invald: 2018 Vald t o m ordinarie stämma år 2022 Utsedd av fullmäktige Kömedlem Yrkesroll: senior privatrådgivare, PP Pension</p>	<p>14 PIA ONEVI Styrelsesuppleant Arbetsstagarrepresentant sedan 2018 Utsedd av Unionen Yrkesroll: assistent fastighetsutveckling, SKB</p>	<p>15 EVA WESTMAN Styrelsesuppleant Arbetsstagarrepresentant sedan 2015 Utsedd av Fastighetsanställdas förbund Yrkesroll: fastighetsskötare, SKB</p>	

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 2021.
Utsedd av fullmäktige.
Huvudansvarig revisor är Magnus Fredmer.

Håkan Nord
Förtroendevald.
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2021.
Utsedd av fullmäktige.

Suppleanter

Ernst & Young AB
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2021.
Utsedd av fullmäktige.

Kristina Harbom
Förtroendevald.
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2022.
Utsedd av fullmäktige.

Ledningsgrupp



MADELEINE BRISÉRE Förvaltningschef
YVONNE EDENMARK LILL TEDAHL Kommunikationschef
JOHAN JÄRÐING Fastighetsutvecklingschef



EVA NORDSTRÖM, VD
CLAES BERGLUND Uthyrnings- och digitaliseringschef
INGELA LUNDBERG ERIK HR-chef
JOAKIM WERNERSSON Ekonomi- och finanschef, vice VD



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

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