



Års- och hållbarhetsredovisning

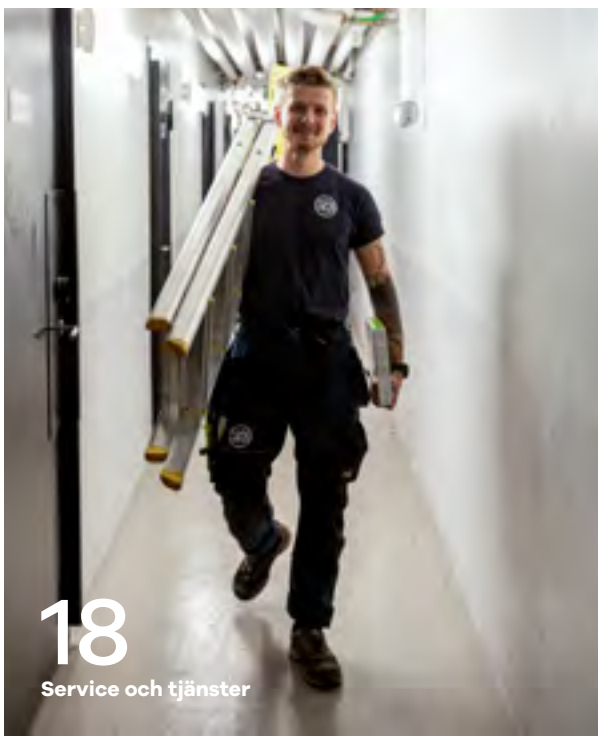
2021

Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING



10

Året som gått



18

Service och tjänster



22

Modern förening i balans



34

Hållbarhetsredovisning

Innehåll

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 Kvarteret Docenten i Uppsala, byggår 2019–2021.

Foto Peder Lindblom, AIX Arkitekter.

Bilder DP-Bild 2, 11, 33, 40, 41. Karin Alfredsson 2, 11, 15, 19, 20, 21, 27, 28, 29, 34, 37, 44, 77, 87. Karl Nordlund 2, 23. Studio Superb 4, 5, 16.

Lena Granefelt/Johnér Bildbyrå 7. Ulf Huett Nilsson/Johnér

Bildbyrå 7. baraBild.se 9, 11, 13, 17, 21, 25, 39, 43, 56, 84, 87, 100, 102,

103. SKB 11. Brunnberg & Forshed Arkitektkontor 16. Kjellander

Sjöberg Arkitektkontor 16. Utopia Arkitekter 17. Jon Buscall 25, 29.

Adobe Stock 31. Christofer Dracke 100.

Kartor Stadskartan 88–93

Tryck Åtta.45

Om SKB	4
Ordförandeord	8
Året som gått	10
VD-ord	12
Bygga om och nytt	14
Service och tjänster	18
Modern förening i balans	22
Bästa arbetsgivaren	26
Nytänkande och utveckling	30
Synas och höras	32
Hållbarhetsredovisning	34
Aktiv samhällsbyggare	36
Grönt ansvar	38
Sund ekonomi	42
Vårt hållbarhetsarbete	45
Hållbarhetsupplysningar	47
GRI-index	53
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	55
Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning	56
Förvaltningsberättelse	57
Möjligheter och risker	63
Resultaträkning	66
Balansräkning	67
Eget kapital	69
Kassaflödesanalys	70
Redovisningsprinciper	71
Noter	72
Femårsöversikt	78
Nyckeltalsdefinitioner och andra begreppsförklaringar	80
Förslag till disposition av årets resultat	81
Revisionsberättelse	82
SKBs fastigheter	84
SKBs fastighetsbestånd	85
Fastighetsförteckning	88
Fastighetsbeteckningar och adresser	94
Förtroendevalda	96
Fullmäktige	96
Hyresutskottets verksamhetsberättelse	98
Valberedningens verksamhetsberättelse	99
Styrelse	100
Revisorer	101
Verkställande ledning	102

Stockholms största privata hyresrättsaktör

SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, är en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut lägenheter till medlemmarna för permanent boende. Med våra drygt 8 200 lägenheter är vi Stockholms största privata hyresrättsaktör.

Föreningen grundades 1916 och under de 105 år vi funnits har vi byggt med kvalitet och aldrig sålt ett enda hus. Vi bygger hus för att förvalta dem för evigt. SKB är not-for-profit. Det innebär att det finansiella överskottet återinvesteras i verksamheten och används till fortsatt utveckling, nya bostadsprojekt och underhåll av befintliga fastigheter.

Vi arbetar hela tiden aktivt med att söka ny mark för att kunna bygga fler kooperativa hyresrätter åt dagens och framtidens medlemmar. Den kooperativa hyresrätten är en socialt och ekonomiskt hållbar upplåtelseform som bidrar till en större variation i regionens bostadsutbud.

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.





ANTAL LÄGENHETER

Stockholm	7 567
Sundbyberg	198
Botkyrka	153
Uppsala	122
Solna	70
Täby	69
Tyresö	58

NYCKELTAL	2021	2020	2019
Nettoomsättning, mkr	812	796	783
Driftnetto, mkr	413	418	396
Årets resultat, mkr	146	150	127
Skulder, mkr	4 378	4 201	4 164
Eget kapital, mkr	3 691	3 495	3 294
Balansomslutning, mkr	8 069	7 696	7 458
Investeringar, mkr*	594	421	1 366
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	2,6	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	8,5	8,0	6,9
Synlig soliditet (bokfört värde), %	45,7	45,4	44,2
Antal anställda per 31/12	140	140	144
Antal medlemmar	92 100	91 445	90 801
Antal lägenheter i färdigställda fastigheter	8 237	8 115	8 114
Yta bostäder, kvm	579 665	571 770	571 771
Yta lokaler, kvm	47 427	47 148	47 111
Antal registerfastigheter	146	146	146
Antal lägenheter under nyproduktion	242	364	250
Marknadsvärde (färdigställda fastigheter inkl oexploaterad mark), mkr	29 186	26 568	24 960

* Investeringar 2019 inkluderar 1 088 mkr i friköpet av tomträter.

146

fastigheter i regionen

8 237

kooperativa hyresrätter

1 579

lägenheter som beräknas byggstarta fram till år 2028

92 100

medlemmar

140

medarbetare

Kvarteret Lysosomens innergård med vertikalt växande grönska. Lysosomen byggs just nu i Hagastaden och består av 128 lägenheter i hus om nio till tolv våningar.

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. Våra kärnvärden fungerar som vägledning i verksamhetens dagliga arbete, i allt från målformulering ned till varje medarbetares vardag.

SKBs kärnvärden



Aktiv



Hållbar



Affärsmässig

Den kooperativa hyresrätten

SKBs boendeform, den kooperativa hyresrätten, är ett slags mellanting mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. För att hyra en kooperativ hyresrätt genom SKB krävs medlemskap i föreningen. Föreningen äger lägenheterna, som hyrs ut till medlemmarna enligt en strikt turordning. Den medlem som har längst köttid av de som anmält intresse till en lägenhet, blir erbjuden att teckna hyreskontrakt.

Vem som helst kan bli medlem i SKB och betalar vid inträdet i föreningen en årsavgift för medlemskapet samt en medlemsinsats som blir en första del av ett "bosparande". Som medlem sparar du sedan ett årligt belopp tills du uppnår en viss summa. I samband med att du tecknar hyreskontrakt, används denna summa som grund till en upplåtelseinsats för lägenheten. Upplåtelseinsatsen återbetalas när du flyttar ut.

SKB är en ekonomisk förening och verksamheten regleras även i lagen om kooperativ hyresrätt, hyreslagen samt SKBs stadgar. Hyrorna sätts i samråd med SKBs hyresutskott, där både köande och boende medlemmar är representerade. Eftersom det är föreningen som äger lägenheterna, kan medlem varken köpa eller sälja bostaden. Vi säljer inte heller våra hus, utan det vi bygger, det förvaltar vi själva för evigt.

Som medlem i SKB har du möjlighet att engagera dig i föreningen på olika sätt och på olika nivåer – i allt från styrelse och fullmäktige till det lokala kvartersrådet eller den digitala medlemspanelen.



Efterlängtade möten med medlemmarna

Återigen blev det ett annorlunda år på grund av pandemin. Många fysiska möten behövde ställas in, vilket medför en utmaning i en medlemsorganisation. I november fick vi dock möjlighet att till slut träffas för en fysisk föreningsstämma.

// Den kooperativa hyresrätten vilar på en grund av social och ekonomisk hållbarhet.

CHARLOTTE AXELSSON, ORDFÖRANDE

Att på olika sätt mötas är avgörande för medlemsorganisationer som SKB. Vi har en stadgebunden process för medlemsinflytande, från lokala kvarteretsråd till föreningsstämma. Därför var pandemins begränsningar en prövning även detta år. SKBs verkställande organisation fortsatte dock att driva verksamheten på ett förtjänstfullt sätt.

Dessbättre kunde vi i november genomföra den andra delen av årets föreningsstämma i form av ett fysiskt möte. Det var välkommet att spontant kunna utbyta tankar med deltagarna på stämman, samt naturligtvis att arbeta igenom två års motioner från engagerade medlemmar.

Nya former för engagemang

Vi i styrelsen och inom SKBs organisation behöver fortsätta utveckla nya mötesformer som väcker intresse hos flera generationer. Det handlar om både digitala och fysiska sätt att mötas. Rätt väg kan vara att skapa forum för specifika frågor, till exempel hållbarhet, där vi nu uppmanar våra kvartersråd att utse hållbarhetsambassadörer för att

sprida kunskap och ta vara på engagemanget hos både ambassadörerna själva och övriga boende.

Utgången av 2021 innebar målgång för den strategiska affärsplan som SKB arbetat efter sedan 2019. Ett stort fokus har legat på att få nya markanvisningar för att kunna bygga fler kooperativa hyresrätter till våra många medlemmar.

Hållbarhet tongivande

Naturligtvis har också arbetet med hållbarhet varit tongivande, och fortsätter att vara det på en ännu ambitiösare nivå. SKBs verksamhetsidé och den kooperativa hyresrätten vilar på en grund av social och ekonomisk hållbarhet, och vi är en av föregångarna när det gäller att spara energi, minska avfall, välja klimatvänliga material med mera.

Väl sammansatt styrelse

När det gäller styrelsearbetet sätter jag stort värde på att ledamöterna kompletterar varandra mycket väl, med kompetenser inom bland annat fastighetsägan- de och förvaltning, projektutveckling,

hållbarhet och juridik. Årets digitala möten har fungerat väl, men jag välkomnar att våra fysiska möten återkommer.

I slutet av året fastslog styrelsen den nya affärsplanen för åren 2022–2024, som den verkställande organisationen arbetat fram under året.

En central uppgift för styrelsen är att utse vd, en viktig person som behöver ha goda kunskaper om fastighetsbranschen, erfarenhet av att leda en organisation och som värdesätter den demokratiska föreningsmiljön. I sju år har Eva Nordström varit en mycket uppskattad vd, och när hon på eget initiativ går vidare är det dags för nästa person att ta vid. Från och med sommaren 2022 kommer Ingrid Gyllfors att leda SKB och ta över arbetet med att fortsätta utveckla en välskött organisation.

Charlotte Axelsson
Ordförande



Året som gått

Även 2021 blev ett år som gick i pandemins tecken, med fortsatta anpassningar för hela samhället. SKB är en stabil organisation som arbetar långsiktigt och som påverkades relativt lindrigt. I ett nytt kvarter påbörjades inflyttning, medan uthyrning av två andra inleddes. SKB tilldelades även flera nya markanvisningar under året.

1. Markanvisningar som omfattar sammanlagt cirka 250 nya bostäder har Stockholms stad tilldelat SKB under året. I Bredäng är tanken att bygga cirka 75 lägenheter och i Vårberg planeras cirka 80 ovanpå existerande parkeringsgarage. Övriga platser är Årsta med cirka 50 lägenheter och Gröndal med lika många.

2. Uppsalas första kooperativa hyresrätter invigdes i stadsdelen Rosendal. För första gången på 105 år expanderade SKB därmed utanför Stockholms län. Kvarteret Docenten har ett minimalt behov av energi där ny teknik testas för att medlemmarna ska kunna leva mer hållbart.

3. Uthyrningen började i de nybyggda kvarteren Lysosomen i Hagastaden och Skrånan i Nockeby. Intresset var mycket stort för båda projekten.

4. Resultatet av boendeenkäten uppgick till ett totalt serviceindex på 89,4 procent – en mycket hög nivå för branschen.

5. Trygghetsbesiktningar genomfördes av alla SKBs kvarter för att identifiera åtgärder som ska bidra till ökad trygghet och trivsel.

6. Föreningsstämman genomfördes även detta år vid två tillfällen. Den andra delen hölls i november och då för första gången med fysiskt deltagande sedan pandemin började. Motioner från både 2020 och 2021 behandlades, och inriktningsbeslut för kommande stadgeändringar togs.

7. Årets medarbetarenkät visade ett samlat nöjd-medarbetar-index (NMI) på 74. I förra undersökningen från slutet av 2019, var motsvarande resultat 72.

8. SKB kom på tredje plats i omröstningen till Årets Fastighetsbolag Bostad.

9. Antalet besök och besökare till SKBs webbplats skb.org fortsätter att öka. Besöken ökade med 16 procent och antalet besökare med hela 26 procent.

10. En ny affärsplan för 2022–2024 fastställdes av styrelsen i slutet av året och innehåller tre målområden: Nyproduktion med ambitioner, Evighetsförvaltning med toppkvalitet samt Engagerad förening.

11. Ingrid Gyllfors utsågs till ny vd för SKB och efterträder Eva Nordström. Ingrid Gyllfors är för närvarande vd för Stiftelsen Stockholms Studentbostäder och tillträder sommaren 2022.

29,2 mdkr

fastigheternas
marknadsvärde

8 069 mkr

balansomslutning

812 mkr

nettoomsättning

146 mkr

årets resultat

1,2%

höjning av bostadshyrorna
i genomsnitt



Hållbart SKB med fokus på förflyttning

Tillsammans har vi inom SKB gjort en stor förflyttning framåt under de senaste åren, inklusive flera viktiga steg 2021. Många enskilda åtgärder har bidragit till betydande förändringar över tid, vilket gör mig glad och stolt när det är dags att blicka tillbaka på min tid hos SKB och summera vad som har hänt.

” Vi bidrar genom att bygga och förvalta trivsamma kvarter där människor vill bo, mötas och känner sig trygga.

EVA NORDSTRÖM, VD

De senaste åren präglas av betydelsefulla förändringar på bred front samtidigt. När 2021 var till ända avslutade vi en treårig affärsplanepå period med hela sju fokusområden: Bygga om och nytt, Service och tjänster, Modern förening i balans, Bästa arbetsgivaren, Nyttänkande och utveckling, Synas och höras samt Ett hållbart SKB. Områdena knyter an till ett förändringsarbete som inleddes redan 2014, då jag började på SKB.

Målen har varit högt ställda inom alla områden. Vi kan nu konstatera att vi trots höga ambitioner och en pandemi har nått målen eller har tagit betydande steg i rätt riktning.

Nyttänkande organisation

SKB har utvecklats till en verksamhet som kännetecknas av nyttänkande och hög digitaliseringsgrad. Utvecklingen av tekniska lösningar har fått en extra skjuts under pandemin.

Digitaliseringen har gått hand i hand med att utveckla vår roll som arbetsgivare, bland annat genom att kunna erbjuda medarbetarna större flexibilitet. Vi har också utvecklat ledarskapet, vilket är en

viktig nyckel till en välfungerande organisation. I vår medarbetarundersökning ökade betyget för ”Ledarskap och chefer” från 67 till 80 på bara några år.

Vi har stärkt varumärket SKB, och genom att bli synligare har vi även ökat kännedomen om den kooperativa hyresrätten som ett viktigt inslag på bostadsmarknaden. Det är också glädjande att få en bekräftelse på att våra boende trivs hos SKB. Vår senaste boendeenkät visar ett serviceindex på 89,4 procent, vilket är en mycket hög nivå för branschen.

Nyproduktion över målet

Vi har dubblat ambitionerna när det gäller nyproduktion och vill bygga i genomsnitt 200 lägenheter om året. Vid slutet av 2021 hade vi 242 bostäder under produktion. Under hösten började inflyttningen i kvarteret Docenten i Uppsala, som är vårt första kvarter utanför Stockholms län.

Många projekt befinner sig i planeringsstadiet, vissa alldeles nära produktionsstart. Till de sistnämnda hör kvarteret Ananasen (fd Persikan) vid SLs tidiga busstoppen på Södermalm, med

planerad byggstart första kvartalet 2022. Projektet är en illustration av att bostadsbyggande kan utgöra långa processer. Det är flera decennier sedan planeringen av området började, även om SKB kom in något senare.

Höga ambitioner inom hållbarhet

Vår syn på hållbarhet är övergripande – vi ska vinna mångkampen, inte bara någon enstaka specialgren. Att arbeta brett är svårare, men rätt. För varje år blir hållbarhet en mer integrerad del av det SKB gör varje dag, ytterst med visionen att bidra till en hållbar utveckling.

Fastighetsbranschen är en av de sektorer som belastar miljön mest, och vi duckar förstås inte för de gröna frågorna. Under året har vi finslipat vår plan för att till 2030 vara fossilfria och ha 30 procent lägre energianvändning än 2007 samt vara klimatneutrala till 2045.

På det sociala området finns samhällsutmaningar och samhället börjar där man bor. SKB bidrar genom att bygga och förvalta trivsamma kvarter där människor vill bo, mötas och känner sig trygga.

Starka finanser

Finansiellt har vi länge varit stabila och resultatet gått i rätt riktning. Det är inte minst viktig för oss, eftersom vi förvaltar våra hus för evigt. Vår ekonomi ska vara hållbar och på lång sikt räcka för att ta hand om befintliga fastigheter och säkerställa en rimlig belåning i nyproduktion. Vi har också ökat den gröna upplåningen betydligt de senaste åren. SKBs resultat 2021 uppgick till 146 miljoner kronor.

Efter sju fantastiska år är det dags för mig att tacka för mig som vd på SKB och lämna stafettpinnen vidare. Tack för det goda samarbetet – medlemmar, medarbetare, styrelse, övriga förtroendevalda samt våra samarbetspartners och leverantörer.

Eva Nordström Vd*

* Eva Nordström avslutade sin anställning februari 2022. Ingrid Gyllfors har utsetts till ny vd och tillträder den 1 juni 2022. Under övergångsperioden är Ulf Nyqvist tillförordnad vd.



Praktiskt och vackert

Under hösten började medlemmar flytta in i kvarteret Docenten i Uppsala. Samtidigt var 242 bostäder under byggnation. Alla nybyggnadsprojekt har följt tidplanen, medan vissa underhållsprojekt fick skjutas upp även detta år.

Våra hus ska leva länge och vara väl utformade.

SKB bygger nytt inom en radie av en timme med kollektivtrafik från Stockholm Central. Föreningen arbetar hela tiden aktivt med att söka ny mark för att kunna bygga fler kooperativa hyresrätter åt dagens och framtidens medlemmar. När en fastighet är färdigbyggd förvaltas den för evigt – inga hus säljs vidare. SKBs fastighetsbestånd har därmed successivt vuxit under 105 år.

”Här vill jag bo”

SKBs hus ska leva länge och vara väl utformade. Vi väljer bra bostadsarkitekter, bygger hållbart med material av hög kvalitet och satsar på utemiljöer där de boende kan mötas. För att utbudet ska passa livets olika skeden bygger vi bostäder i olika storlekar, från enrummare till sexrummare.

Utformningen av nya hus bestäms till stor del av kommunens detaljplan, som till exempel anger om det ska uppföras punkt-hus eller lamellhus och hur många våningar som får byggas. SKBs utgångspunkt är att göra det bästa utifrån givna förutsättningar så att våra hus kan väcka känslan av ”här vill jag bo”. Redan från start läggs till exempel stor omsorg ner på detaljer som tillför ett betydande värde för utformning och trivsel. Vid nybyggnation följer vi mottot ”praktiskt och vackert” och fastigheterna får ett bestående värde, även för platsen och kommunen.

Ankare i utvecklingsprojekt

Som så kallad ankarbyggare har SKB möjlighet att på övergripande nivå bidra med sin breda kompetens som bostadsutvecklare samt säkerställa ett tekniskt, ekonomiskt och hållbart genomförande. Kommuner anlitar i ökande grad ankarbyggare för att tillföra expertis i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen, och SKB har hittills fått förtroendet att medverka i den rollen för Henriksdalsbacken i Nacka och Skärholmsdalen i Stockholm.

Skärholmsdalen utvecklas parallellt med att stadsdelsnämnden driver projektet Fokus Skärholmen, med tyngdpunkt på social hållbarhet. Detta knyter an till SKBs långa historia av att skapa stabilitet, gemenskap och trygghet genom evighetsförvaltning.

Energiåtervinning på bred front

Under 2021 inleddes en omfattande satsning på värmeåtervinning för att minska energianvändningen. Värmen från luften i lägenheterna återvinns och kan bli värme eller varmvatten. Liknande projekt har tidigare genomförts i några kvarter. Dessa följs nu av ett ökande antal inom ramen för den nya offensiva planen för att nå klimatmålet 2030.

Ett exempel från nyproduktionen är kvarteret Docenten som har ett cirkulärt energisystem där en avloppsvärmeväxlare återvinner värmen ur spillvattnet från badrum och kök.

Pionjär med mikroplastfilter

Som pionjär i Stockholm och bland de första i Sverige började SKB installera utrustning för rening av mikroplaster i skölvattnet från tvättmaskiner. Ett filtersystem som utvecklats av studenter på Chalmers används till en början i sex tvättstugor. Satsningen kommer sedan att utvärderas för eventuell fortsatt användning.

Arbete under och efter pandemin

Våra nybyggnadsprojekt kunde fortsätta enligt plan under 2021 och påverkades inte negativt av coronapandemin. Planerade underhållsarbeten som innebär tillträde till många lägenheter i en fastighet pausades däremot. Mot slutet av året kunde dock justeringar av värmesystem återupptas, medan fasadrenoveringar, fönstermålnings och stamrenoveringar återupptogs 2022. Reparationer hemma hos våra hyresmedlemmar har genomförts under året, men har i första hand planerats till tillfällen då de boende inte varit hemma.



MÅL 2019–2021

Nya markanvisningar för

700

lägenheter under 2019–2021

► Uppnått: 687

200

nyproducerade lägenheter
i genomsnitt per år

► Uppnått: 59

Minst

5%

lägre hyra för nyproduktion
än genomsnittet i närområdet

► Uppnått: 8%

(Kvarteret Docenten)

89 NKI

för nyproduktionen
(NKI = Nöjd-Kund-Index)

► Uppnått: 88,7

(Kvarteret Nya Lillsjönäs)

Genomförda och pågående byggprojekt



Skrönan, Nockeby

DOCENTEN

► **I Uppsala färdigställdes** kvarteret Docenten, med stadens 122 första kooperativa hyresrätter. Arkitekt: AIX Arkitekter.

HUVUDKONTORET

► **SKBs kontor** i Abrahamsberg invigdes i oktober efter ombyggnad till ett aktivitetsbaserat kontor. Cirka 40 procent av den tidigare kontorsytan har frigjorts för extern uthyrning.

SKRÖNAN

► **Arbete pågår** med kvarteret Skrönan i Nockeby, Bromma. Här skapas sex stadsvillor med 114 lägenheter intill Nockebyskogen. Den första inflyttningen planeras till juni 2022. Arkitekt: Brunnberg & Forshed.

LYSOSOMEN

► **I kvarteret Lysosomen** i Hagastaden planeras första inflyttning till första kvartalet 2023. Projektet innehåller totalt 128 lägenheter vid Norra Stationsgatan östra del. Arkitekt: Arkitema Architects.



Lysomen, Hagastaden

Byggstarter 2022



Ananasen, Södermalm

ANANASEN (fd Persikan)

► **På Södermalm**, där SL tidigare hade en bussdepå, byggs många nya bostäder. Längst ner på Bondegatan uppför SKB totalt 153 lägenheter med beräknad byggstart första kvartalet 2022. Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

TORSHAMN

► **I Kista Äng** strax norr om Kista centrum bygger SKB 152 lägenheter. Byggstart är planerad till andra kvartalet 2022. Arkitekt: Kjellander Sjöberg Arkitektkontor.

MODELLÖREN

► **De gamla porslinskvarteren** vid Gustavsbergs hamn på Värmdö får ett tillskott av 76 kooperativa hyresrätter. Byggstart är beräknad till sista kvartalet 2022. Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.



Torshamn, Kista

Kommande byggprojekt



Valla 2, Årstafältet

VALLA 2

► **Med planerad byggstart 2023** byggs 106 lägenheter på Årstafältet.

Arkitekt: Bergkrantz Arkitektur samt Utopia Arkitekter.

HENRIKSDALSBACKEN

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

FARSTA

► **Farsta får cirka 160 nya** kooperativa hyresrätter i närheten av SKBs befintliga kvarter Blidö. Byggstart är beräknad till 2025.

BLACKEBERG

► **SKBs byggstart** beräknas till 2026. Projektet innehåller 116 lägenheter fördelat på nio huskroppar.

Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor.

NYTORPS GÄRDE

► **Cirka 80 lägenheter** ska uppföras i Björkhagen med planerad byggstart 2026.

Arkitekt: Bergkrantz Arkitektur.

SKÄRHOLMSDALEN

► **SKB bistår som ankarbyggherre** till Stockholms stad samt bygger cirka 200 lägenheter fördelade på tre kvarter. SKB börjar preliminärt att bygga under 2026.

Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor samt Tengbom.

SKÄRGÅRDSSKOGEN

► **I Skarpnäck** kommer SKB att bygga cirka 100 kooperativa hyresrätter i södra delen av Skärgårdsskogen. Byggstart är beräknad till 2026.

ÅRSTA

► **50 lägenheter** i anslutning till SKBs kvarter Tisaren i Årsta planeras med byggstart tidigast 2027.

ERIKSBERGSÅSEN

► **75 lägenheter** planeras i anslutning till SKBs kvarter Skarpbrunna i Botkyrka. Byggstart tidigast 2028.

Ett urval av andra genomförda projekt



Våldö, Farsta

► **Värmeåtervinning** påbörjad i Fårholmen i Vårberg och färdigställd i Skarpbrunna i Norsborg. Ett flertal installationer sker fram till 2030.

► **Mer än 100 projekt** inom utemiljö, det största i Kroken på Södermalm.

► **Byte av armaturer** i elva fastigheter.

► **Installation av 56** laddboxar, till totalt 172.

► **Ventilationsprojekt** i åtta fastigheter.

► **Fasadrenovering** i Motorn och Vale i Vasastan.

► **Förbättrad prestanda** på undercentraler i sex fastigheter.

► **Takrenovering** avslutad i Idö/Våldö i Farsta samt påbörjad i Kampementsbacken på Gärdet och Sol-sången i Fredhäll.

► **Referensgivare** för inomhustemperatur installerade i tre kvarter.

► **Ombyggnad av fyra lokaler** till fem lägenheter har pågått under året. (Inflyttning sker 2022.)

► **Nya/renoverade** lekplatser i ett av kvarteren i Vårberg samt Muraren i Täby och Bondeson Större på Södermalm.

► **Utemöbler utbytta**, kompletterade respektive upprustade i flera kvarter.

► **Trädinventering** påbörjad av samtliga träd i kvarteren innanför tullarna, vilket ska utmynna i en trädvårdsplan.

► **Solceller installerade** i Kronogården i Sundbyberg.

► **Mikroplastfilter** installerade i tvättmaskiner i bland annat Dvinge i Tensta.

► **Belysningsprojekt** i ett flertal kvarter.

► **Trygghetsskapande** projekt i kvarteren i Vårberg, nya källardörrar med fönster.

► **Nya bikupor** i Vårberg.

Högt betyg för förvaltningen

Även 2021 blev ett speciellt år, då SKB fortsatt behövde anpassa sig till pandemins förutsättningar genom bland annat digitala lägenhetsvisningar. Trots detta fick föreningens service och tjänster toppbetyg av medlemmarna.

Under året gjordes nära hälften av felanmälningarna via webben.

SKB utmärker sig genom en unik närhet i sin fastighetsförvaltning, där varje bostadskvarter har en egen fastighetsskötare för städning, trädgårdsskötsel, tillsyn och mindre reparationer. Dessutom har vi en hantverksgrupp med snickare, rörmokare, murare, plattsättare, elektriker, mekaniker och tvättmaskinsreparatörer samt en utemiljögrupp.

Uppskattad service

För att kunna utveckla sitt erbjudande genomför SKB regelbundet boendeenkäter som visar hur medlemmarna upplever föreningens service och tjänster. Svaren redovisas fördelat på olika ämnesområden och enskilda kvarter, men sammanställs också i ett gemensamt serviceindex.

Vid mätningen 2021 uppgick föreningens totala serviceindex till 89,4 procent, trots praktiska utmaningar under pandemin. Det är en mycket hög nivå för branschen och SKBs högsta resultat någonsin. Vissa delområden utmärkte sig särskilt mycket, exempelvis nådde indexet 96,7 procent avseende bemötandet från fastighetsskötare och hantverkare. När det gäller de boendes upplevelse av utemiljön var vårt index 88,1, vilket är högre än andra bostadsföretags. Det speglar föreningens höga ambitioner för trivsamma och gröna gårdar.

SKB har påbörjat ett arbete med att analysera resultaten av enkäten för att se över behoven av förändringar i respektive kvarter. Tidigare mätningar har bland annat lett till ökad belysning, förändringar på gården och ett nyhetsbrev med information till de boende. Förberedelser pågår för att öka tillvalsutbudet och exempelvis erbjuda tidstypiska säkerhetsdörrar och extra eluttag som tillval.

Trygghetsbesiktningar ger resultat

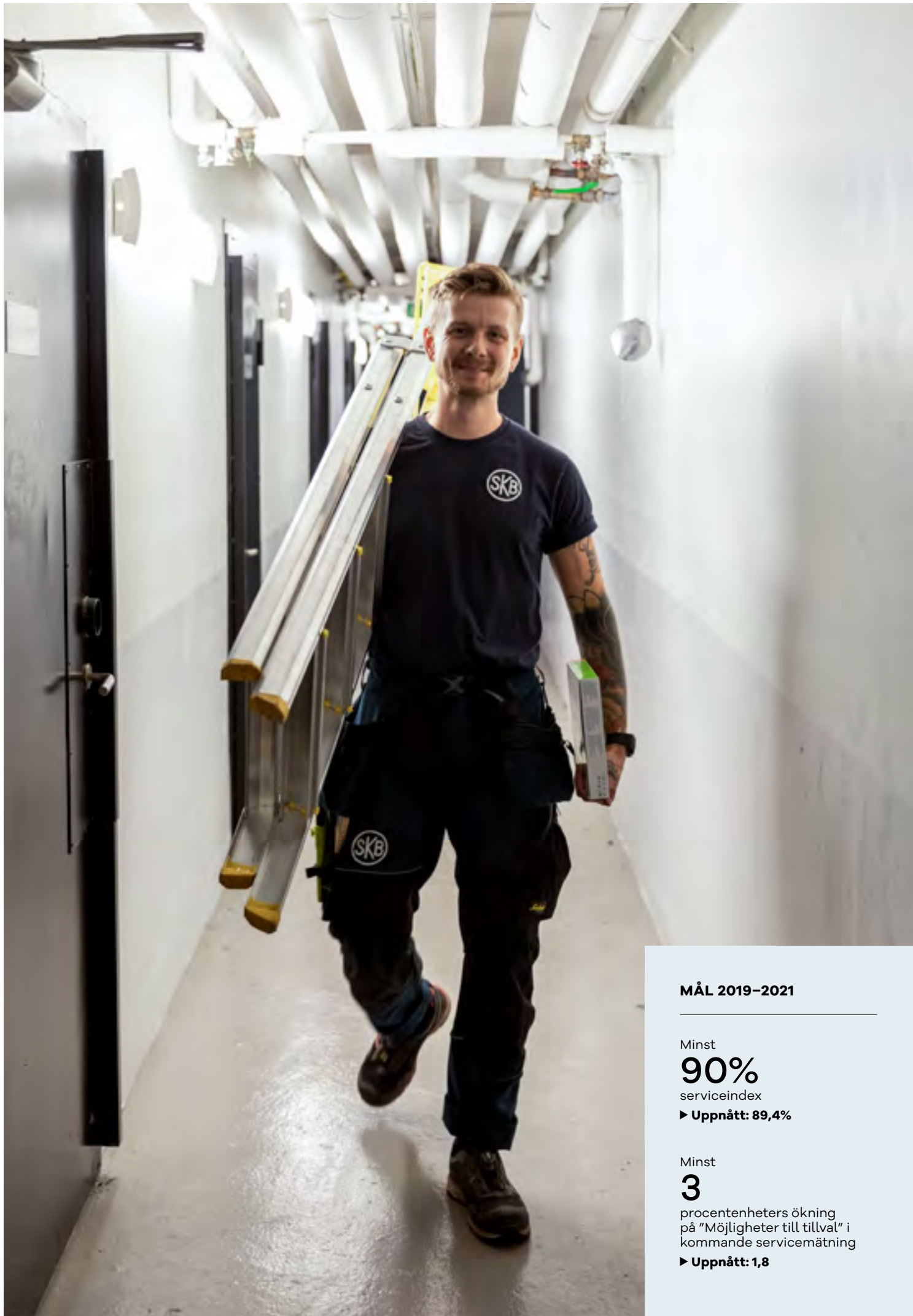
Boende medlemmar ska uppleva trygghet och trivsel. SKB har en särskild strategi och handlingsplan för att arbeta vidare med detta område. Upplevelsen av trygghet finns också med som ett särskilt mätområde för serviceindexet. Resultatet blev 89,5 procent, vilket är en ökning från föregående mätning med 1,5 procentenheter. Det är en hög nivå för branschen. Men vi har höga ambitioner och möjlighet till förbättringar undersöks löpande.

Under våren 2021 genomfördes trygghetsbesiktningar av samtliga fastigheter tillsammans med en oberoende extern aktör för att bedöma vilka eventuella åtgärder som behövs för att öka trygghet och säkerhet. Det som undersöktes var bland annat ljusförhållanden, om växtlighet på gårdarna skymmer sikten och förekomsten av inbrottskydd. Besiktningen kommer att leda till en handlingsplan med konkreta insatser, till exempel montering av brytskydd eller ytterligare belysning.

Snabba åtgärder

Varje år hanterar SKB ett stort antal ärenden av mycket skiftande slag, exempelvis lagning av droppande kranar, klotterborttagning eller hämtning av trädgårdsavfall. Av de 33 641 (32 344) ärenden som registrerades i SKBs fastighets-system 2021 hade 47 procent åtgärdats inom tre dagar och 67 procent inom en vecka. Det är ett fortsatt gott resultat i förhållande till branschen som helhet.

Liksom föregående år anpassades rutinerna för åtgärder i bostäderna med anledning av pandemin, och arbeten utfördes i möjligaste mån när de boende inte var hemma. De boende kan anmäla fel i lägenheten och fastigheten via Mina sidor på skb.org eller till servicecenter. Under året gjordes 47 (46) procent av felanmälningarna via webben.



MÅL 2019–2021

Minst

90%
serviceindex

► Uppnått: 89,4%

Minst

3

procentenheters ökning
på "Möjligheter till tillval" i
kommande servicemätning

► Uppnått: 1,8



Anpassade besiktningar och visningar

När en boende medlem flyttar ut ur en lägenhet publiceras den lediga lägenheten för uthyrning och de intresserade medlemmar som har längst kötid bjuds in till ett separat visningstillfälle. På grund av pandemin infördes under våren 2020 en tillfällig rutin för denna process. Avflyttningsbesiktningen utfördes av förvaltaren innan lägenheten publicerades för uthyrning. Vid besiktningen noterade förvaltaren som vanligt eventuella skador, men samlade dessutom in detaljerade fakta i form av text och bild som kunde sammanställas till ett material för en digital lägenhetsvisning.

I november återställdes processen till den normala. De pandemianpassade rutinerna har fungerat väl, men återgången till sedvanliga rutiner med fysiska visningar välkomnades av såväl medlemmar som medarbetare. I december medförde dock den höga smittspridningen en återgång till de pandemianpassade rutinerna.

Aktiv fastighetsägare

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

KONTAKTER MED SKBs SERVICECENTER

51 466

telefonsamtal och mejl till SKBs servicecenter (2020: 51 551)

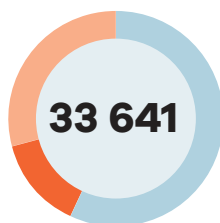
81%

andel mejl som besvaras före klockan 17 eller inom 24 timmar på vardagar (2020: 78%)

39 870

sidvisningar i SKBs digitala frågeforum fraga.skb.org (2020: 44 404)

ANDEL ÄRENDE SOM ÅTGÄRDATS AV



- 59% SKBs fastighetsskötare
- 13% SKBs hantverkare och drifttekniker
- 28% övrig personal inom SKB samt externa entreprenörer

HUR GÅR EN TRYGGHETS-BESIKTNING TILL?

Vid trygghetsbesiktningen möter SKBs fastighetsskötare en representant från Svensk Trygghetscertifiering i kvarteret och tillsammans går de runt i fastigheten.

Först ut är utemiljön och entréerna:

Hur ser ute- och entrébelysningen ut? Är bänkar och lekplatser hela och väl underhållna? Skymmer vegetationen? Hur säkra är entrédörrarna?

Nästa punkt är trapphusen:

Hur ser belysningen ut? Är utrymningsvägarna fria? Finns det öppningsbara fönster?

Sist ut är källaren och vinden:

Hur säkra är dörrarna och lägenhetsförråden? Hur ser det ut i cykelrummet och i tvättstugan? Finns det ytterligare utrymmen?

Tekniska detaljer fotograferas och antecknas i ett protokoll och fastighetsskötaren berättar om förvaltningsrutinerna för exempelvis klotter, störningar och underhåll. Ofta upptäcks något som fastighetsskötaren enkelt kan åtgärda direkt. Kvarteret bedöms utifrån anmärkningarna och poängsätts efter hur viktig respektive anmärkning är. Protokollat ger en tydlig bild av vad som behöver rättas till för att kunna trygghetscertifiera kvarteret och blir ett bra underlag för framtida insatser för ökad trygghet och trivsel.



Inflyttningsdags i SKBs kvarter i Hässelby Villastad
Byggnadsår 1982–85



Uthyrning av bostäder och lokaler

Under hösten 2021 färdigställdes 122 lägenheter i kvarteret Docenten i Uppsala. Av dessa var 87 lägenheter uthyrda vid årsskiftet. För övrigt är alla SKBs lägenheter uthyrda, med undantag för temporärvakanser till följd av avflyttning med kort uppsägningstid.

Omflyttningen under 2021 uppgick till 12 (12) procent, varav 55 (55) procent avser inflyttning av köande medlemmar och 45 (45) procent omflyttning bland de boende. Antalet interna direktbyten var 15 (38) och externa direktbyten 12 (15). Under året har uthyrningen av nyproduktionsprojekten Lysosomen i Hagastaden och Skrönan i Nockeby startat.



8 730
aktivt
boendesökande

● 67% köande
● 33% boende

Mätt i att sökanden gjort minst fem intresseanmälningar under året.

148

kommersiella lokaler hyrs ut på marknadsmässiga villkor. I lokalerna ryms kontor, förskolor, butiker, vård och omsorg samt restauranger.

OTILLÅTEN ANDRAHANDSUTHYRNING

SKBs lägenheter ska bebos permanent och upplåtas till medlemmar enligt turordningsprincipen. Föreningen arbetar aktivt för att motverka att någon olovligen bor i lägenheten. Att lägenheten bebos av närstående till medlemmen är otillåten andrahandsuthyrning om SKB inte har godkänt uthyrningen. Under 2021 ledde arbetet mot otillåten andrahandsuthyrning till att 37 (30) lägenheter återgick till SKB för uthyrning till medlemmar.

Fysiska och digitala möten förenas

Engagerade medlemmar är grunden för SKB som kooperativ hyresrättsförening och ekonomisk förening. I år, liksom 2020, har pandemin omkullkastat många planer, men nya alternativ har fortsatt utvecklats. I framtiden kompletterar analoga och digitala möten varandra.

Pandemin har tydliggjort att medlemmarna är öppna för nya sätt att mötas.

För SKBs drygt 92 000 medlemmar finns ett inkluderande system som bygger på delaktighet och demokrati i flera led, lokalt och centralt. Ett vanligt år innehåller en rad tillfällen där medlemmarna kan mötas, diskutera och bidra. Möjligheten att träffas digitalt kommer i vissa fall att tillvaratas även efter pandemin, eftersom det har kommit att bli ett etablerat och effektivt alternativ. Pandemin har tydliggjort att SKBs medlemmar är öppna för nya sätt att mötas.

Det är viktigt för den demokratiska processen inom SKB att möjliggöra för medlemmars engagemang och att utveckla sätt för att skapa värde i medlemskapet, inte minst för den stora gruppen köande medlemmar. SKB arbetar för att tillgodose behoven hos olika målgrupper. Kommunikationskonceptet ”Hej medlem” syftar till att skapa förståelse för att, och hur, medlemmar på olika sätt kan engagera sig och inspirera varandra.

Ny för året är en kvalitativ medlemspanel som bjuds in för att diskutera aktuella frågor. Temat för den första diskussionen i panelen var just engagemang och vad som kännetecknar en engagerad förening. Sedan 2020 finns också SKBs digitala, kvantitativa medlemspanel med cirka 1 400 medlemmar som ett par gånger per år tillfrågas i olika ämnen.

Kvartersråden närmast de boende

I kvarteren håller de boende ett årsmöte för att bland annat välja sitt lokala kvartersråd. Rådet utgör en viktig länk mellan medlemmarna och SKBs förvaltning, verkar för goda grannkontakter och har också en viktig roll i lokala boendefrågor. Kvarteren har hanterat utmaningarna med att hålla årsmöte under pandemin på olika sätt, till exempel genom att träffas utomhus eller digitalt.

Under året har de första hållbarhetsambassadörerna utsetts

i fem kvarter med gott resultat. Denna nya roll har inrättats på försök och är under utveckling för att öka engagemanget hos medlemmar i olika åldrar. Hållbarhetsambassadörerna ansluter till SKBs koncept Grönt boende, som introducerades 2021. Grönt boende ska möjliggöra en hållbar livsstil och engagera boende att göra mer klimatsmarta val kopplat till boendet. Ambitionen är att alla kvarter på sikt ska kunna ha en hållbarhetsambassadör.

Fullmäktige väljs av medlemmar

Alla medlemmar, både boende och köande, har rätt att välja representanter till fullmäktige vid sina ordinarie medlemsmöten, liksom att nominera till styrelse, hyresutskott och föreningsrevisor. Fullmäktige består nu av 125 ledamöter – 75 boende och 50 köande – som företräder hela föreningen, inte bara en grupp eller sitt kvarter. Fullmäktige väljer sedan styrelse, hyresutskott, revisorer och valberedning på föreningsstämman.

Ordinarie medlemsmöte 2021 för köande genomfördes digitalt 10 maj. Medlemsmöten för boende kunde inte heller genomföras på vanligt sätt. Men i en del av de kvarter där val och fyllnadsval av fullmäktige behövde göras, hittades lösningar för att genomföra förenklade möten.

Föreningsstämma uppdelad på två

SKBs högsta beslutande organ är föreningsstämman och utgörs av fullmäktigeledamöter samt suppleanter. Enligt lag måste ordinarie föreningsstämma genomföras senast 30 juni och omfatta vissa obligatoriska delar.

SKBs stämma hålls vanligtvis i maj eller juni varje år och 2021 hölls den ordinarie föreningsstämman 2 juni. På grund av pandemirestriktionerna genomfördes stämman för andra



Fika på gården i kvarteret Maltet
i Hammarby Sjöstad

MÅL 2019–2021

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: 26%

Ett nytt medlemsinsatssystem

Den extra föreningsstämman 2021 beslutade att anta förslaget inriktningsbeslut inför kommande stadgerevision som inkluderar detta mål.

Översyn av upplåtelseinsatser

Detta mål ska utredas vidare och tas upp för en eventuell stadgerevision vid ett senare tillfälle.

SKBs MEDLEMMAR

92 100

Totalt antal medlemmar
vid årets slut
(2020: 91 445)

84 028

Köande medlemmar
(2020: 83 438)

8 072

Hyresmedlemmar,
dvs boende i SKB
(2020: 8 007)

2 151

Nya medlemmar
(2020: 2 087)

1 496

Avslutade medlemskap
(2020: 1 443)

året i rad med hjälp av poströstning, utan att fullmäktige deltog på plats. Föreningsstämman godkände styrelsens och revisorernas berättelse, fastställde resultat- och balansräkning samt disposition av 2020 års överskott. Styrelsen och vd beviljades ansvarsfrihet. Utöver dessa delar beslutade stämman om framlagda förslag till val, arvoden samt årsavgift.

Föreningsstämman beslutade även att senarelägga hanteringen av punkterna 22–24 på dagordningen till en extra stämma när restriktionerna kunde tillåta detta. De punkter som senarelades var behandling av förslag till inriktningsbeslut inför stadgeändring, motioner 2020 samt motioner 2021.

Behandling av två års motioner

Inför extrastämman hölls ett separat förberedande motionsmöte, där motionärerna mer ingående kunde presentera sina motioner och fullmäktige diskutera dem. Mötet kunde hållas i fysisk form, vilket innebar en välkommen återgång till det normala.

Den extra föreningsstämman genomfördes även den med fysiskt deltagande. På plats den 20 november deltog 75 röstberättigade fullmäktigeledamöter tillsammans med andra förtroendevalda medlemmar, motionärer samt tjänstemän från SKB. Totalt behandlades 72 motioner från 2020 och 2021. De fördelades i huvudsak på tre grupper av ämnen: inriktningsbeslut/stadgeändring/ekonomi, nyproduktion/hållbarhet/förvaltning respektive utyrning/medlemskap/förening.

Stadgeändringsprocessen

Vid den extra föreningsstämman beslutades även att anta det förslag till inriktningsbeslut inför kommande stadgeändringar som lagts fram av SKBs styrelse. Stadgeändringarna kommer att genomföras i två steg, varav det första inleddes under 2022.

Moderniseringen av SKBs stadgar inleddes 2015 och processen har omfattat en stor mängd möten och andra aktiviteter för att förankra förändringarna bland medlemmarna. Alla medlemmar har också haft möjlighet att lämna synpunkter via ett formulär på skb.org.

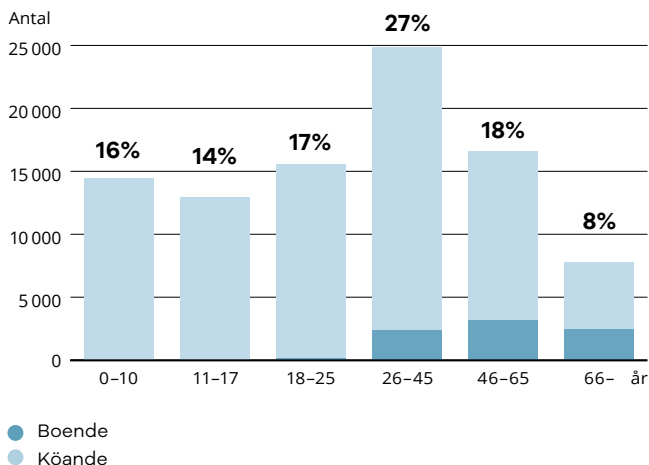
Styrelsens arbete under året

Styrelsen består av elva ledamöter, varav två arbetstagarrepresentanter, samt fyra suppleanter, varav två är arbetstagarrepresentanter. SKBs vd är adjungerad. Styrelsen har under 2021 sammanträtt nio gånger och då behandlat frågor rörande ekonomi, byggnation, förvaltning och föreningsverksamhet. I år har även beslut fattats om en ny affärsplan för 2022–2024 och rekrytering av ny vd har genomförts.

Medlemmar i alla åldrar

Det är viktigt att olika generationer medlemmar engagerar sig i föreningen, liksom både boende och köande medlemmar. Strax under 44 procent av medlemmarna är mellan 18 och 45 år och knappt 30 procent är under 18 år. Medelåldern bland de förtroendevalda ligger på 62 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 och uppger att webbenkäter och digitala forum är de sätt de skulle föredra att bidra.

Åldersfördelning medlemmar

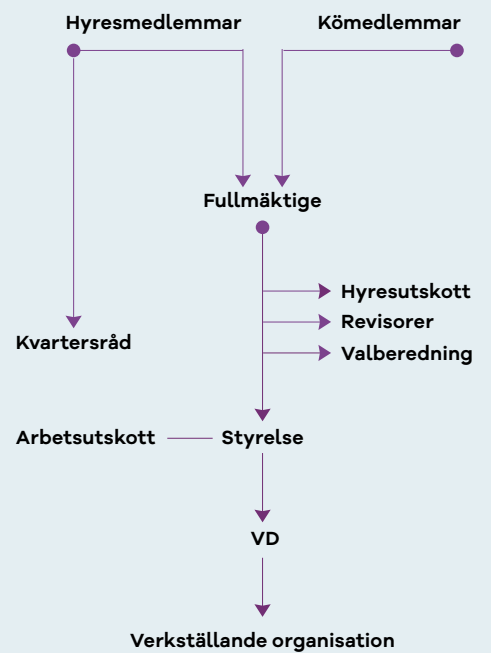




Justerarna går igenom poströsterna vid föreningsstämman i juni



FÖRENINGSGRANSER



Flexibla medarbetare en styrka

Tack vare flexibla och engagerade medarbetare fungerade SKBs verksamhet väl även under pandemins andra år, och alla yrkesgrupper ställde om till ett mer digitalt arbetssätt. Till hösten skedde inflyttningen i SKBs nya kontor, som ger valmöjligheter och underlättar samarbete.

Vi strävar efter att spegla samhället.

Den 31 december hade SKB 140 tillsvidareanställda medarbetare, varav cirka två tredjedelar kollektivanställda. Sjukfrånvaron ökade mot slutet av året, då coronarestriktionerna lättade och rörligheten i samhället ökade. Den nya virusvarianten omikron påverkade både sjuktal och antalet vab-dagar. För helåret 2021 var sjukfrånvaron 6,4 procent, att jämföra med föregående års 4,8 procent.

I likhet med tidigare år erbjöds medarbetarna ett friskvårdsbidrag. Allt fler tog vara på den möjligheten i takt med att restriktionerna lättade, då gym, naprapatmottagningar och liknande började öppnas igen. På årsbasis utnyttjade 86 medarbetare möjligheten till friskvårdsbidrag. Medarbetarna uppmuntrades också att träna hemma på olika sätt.

Under våren genomfördes en gemensam friskvårdsaktivitet. Möjlighet till hälsokontroll har erbjudits medarbetare över 50 år och yngre medarbetare får samma erbjudande 2022.

SKB bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) för att bland annat begränsa sjuktal och övertid samt främja god ergonomi. Här ingår till exempel skyddsronder och internkontroller.

Ännu ett annorlunda år

De medarbetare som hade möjlighet arbetade hemma till och med september. Arbetet har präglats av digitala arbetssätt i hela organisationen, även yrkesgrupper som inte tidigare arbetat med den typen av verktyg.

Samtidigt har hantverkare, drifttekniker och fastighets-skötare behövt ställa om rutinerna för att utföra reparationer och underhåll. Kravet för att genomföra arbeten i bostäder har

varit att både boende och medarbetare är friska, samt att de boende inte varit på plats. Denna begränsning har tillämpats för att skydda såväl medlemmar som personal. Vissa underhållsarbeten har skjutits upp, och utbildningar, konferenser, personaldag, introduktionsträffar, enhetsträffar samt avdelningsträffar ställts om eller in.

Välkommen öppning

Även om SKBs verksamhet i stort kunnat drivas på ett stabilt sätt trots pandemin har restriktionerna medfört en oönskad distans mellan medarbetare och medlemmar, liksom kollegor emellan. Att samhället gradvis kunde öppnas under en period på hösten var därför välkommet.

I oktober stod SKBs ombyggda kontor i Abrahamsberg klart, med en mindre totalyta men effektivare ytanvändning för ett aktivitetsbaserat och flexibelt arbetssätt som främjar samverkan. Här kan medarbetarna välja olika typer av arbetsplatser beroende på vilken uppgift som ska utföras under dagen.

Medarbetarenkät visar på nöjda medarbetare

Årets medarbetarenkät besvarades av hela 93,4 procent av medarbetarna och visade ett samlat nöjd-medarbetar-index (NMI) på 74. Motsvarande tal i närmast föregående undersökning från slutet av 2019 var 72.

Resultatet från undersökningen kommer att diskuteras både för organisationen som helhet och olika enheter, med utgångspunkt från bland annat utvecklingsmöjligheter. Vi strävar hela tiden efter att vara en attraktiv arbetsplats.



MÅL 2019–2021

Minst

88 NMI*

på "Rekommendera SKB
som arbetsgivare"

► Uppnått: 88

Minst

77 NMI*

på "Ledarskapet"

► Uppnått: 80

32%

andel kvinnliga medarbetare

► Uppnått: 30%

*) Nöjd-Medarbetar-Index



En strävan efter att spegla samhället

Likabehandling är en självklarhet inom SKB och utgår från alla människors lika värde. Rutiner finns för att förhindra kränkande behandling och för aktivt agerande om sådan skulle förekomma.

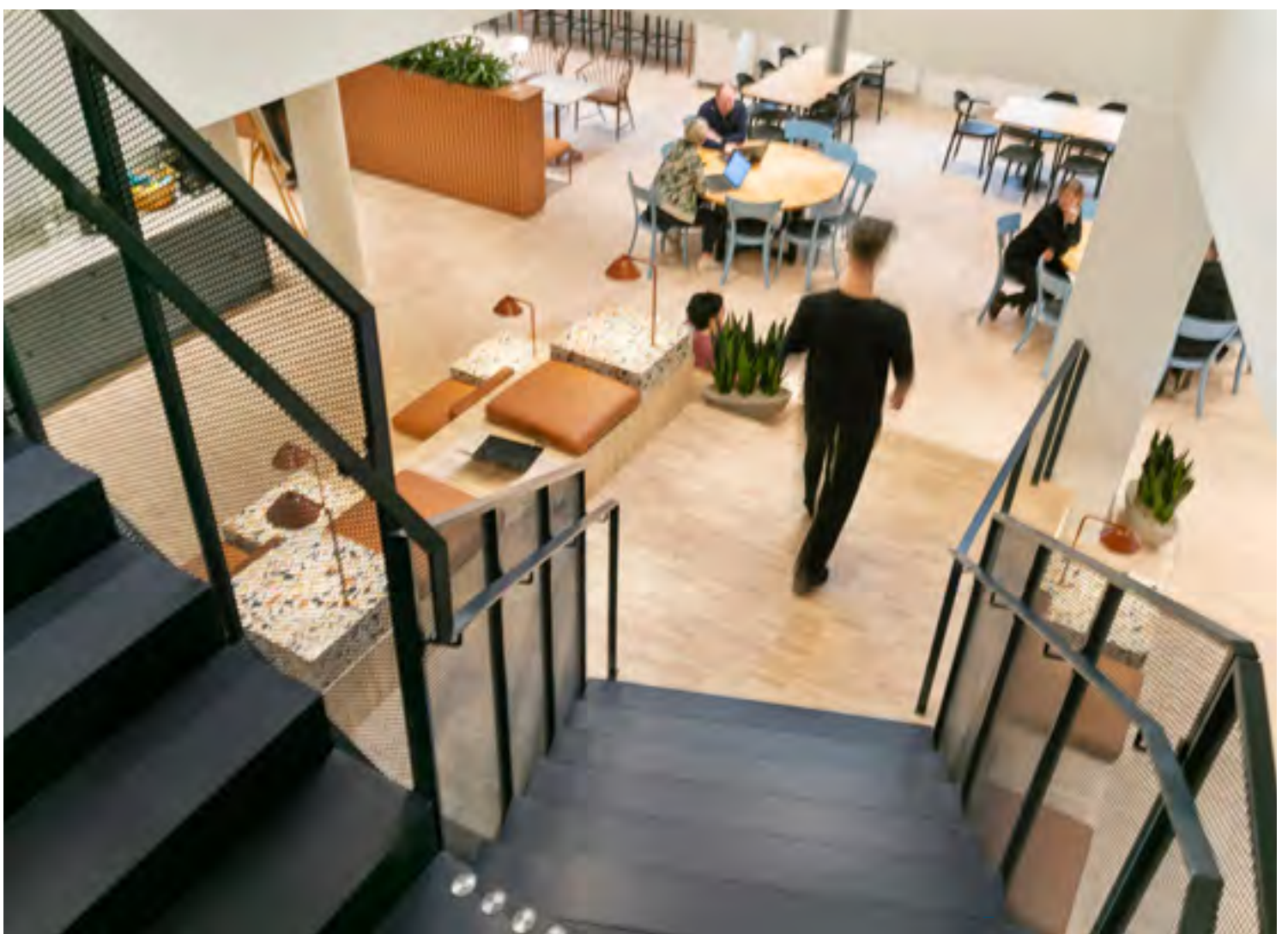
Vi strävar efter en mångfald som speglar samhället i övrigt. I vissa medarbetargrupper är det utmanande för hela branschen att uppnå en jämn könsfördelning, och det är önskvärt med fler kvinnliga hantverkare och fastighets-skötare, respektive fler manliga administratörer. Tendensen för en jämnare fördelning är försiktigt positiv. Ledningsgruppen har under året bestått av fyra kvinnor och tre män.

En ålders- och erfarenhetsmässig spridning är också önskvärd för att kunna skapa väl sammansatta arbetsgrupper.

Tillfälligt pausade sociala engagemang

Varje år erbjuder SKB sommarjobb till ungdomar, främst inom fastighetsskötsel. Under 2021 fanns ett 40-tal sommarjobbare på plats, vilket innebar en ökning från 2020 års 25 personer. Ett vanligt år utan pandemi arbetar cirka 75–90 ungdomar under sommaren.

Medarbetare från MISA (Metodutveckling Individuellt stöd Samhällsinriktning Arbetsinriktning) kunde återigen tas emot i slutet av året. Normalt välkomnar SKB också PRAO-elever från högstadiet, praktikanter som går fastighetsteknikerutbildning på gymnasiet eller eftergymnasiala utbildningar samt deltar i Framtidståget för att locka ungdomar till fastighetsinriktade utbildningar.



Fler digitala tjänster och arbetssätt

SKB fortsätter att utveckla digitala lösningar som tillgodoser förväntningar på ett effektivt och modernt arbetssätt från medlemmar, förtroendevalda och medarbetare. Pandemin har förstärkt den omställning som redan var i gång och utvecklingen fortsatte under året.

För SKBs medlemmar finns ett ökande antal moderna verktyg. Vid nya bostadsprojekt presenteras och väljs till exempel lägenheter via en digital lägenhetsväljare som introducerades 2018 i samband med uthyrningen av kvarteret Nya Lillsjönäs i Bromma. Under 2021 har verktyget använts för tre nya kvarter – Docenten i Uppsala, Skrönan i Nockeby och Lysosomen i Hagastaden.

Digitala hyreskontrakt

Nya hyreskontrakt tecknas numera med hjälp av mobilt bank-id och SKB hanterar allt fler typer av ärenden genom ett uppgraderat dokument- och ärendehanteringssystem. En tjänst för lägenhetsbyten har utvecklats under 2021 för att möjliggöra att ansökan, intyg och andra dokument gällande lägenhetsbyten kan laddas upp och lämnas in digitalt. Motsvarande lösning planeras även för andrahandsuthyrningar, överlåtelser av kontrakt och andra typer av ärenden som kräver säker identifiering.

Under året förbereddes även implementering av ett antal andra funktioner. Medlemsbeviset kommer i januari 2022 att finnas tillgängligt efter att medlem loggat in på Mina sidor på SKBs webbplats. Detta gäller även besiktningssprotokoll samt möjlighet att ansluta sig till autogiro.

Den tekniska utvecklingen underlättar för nya samarbetsformer.

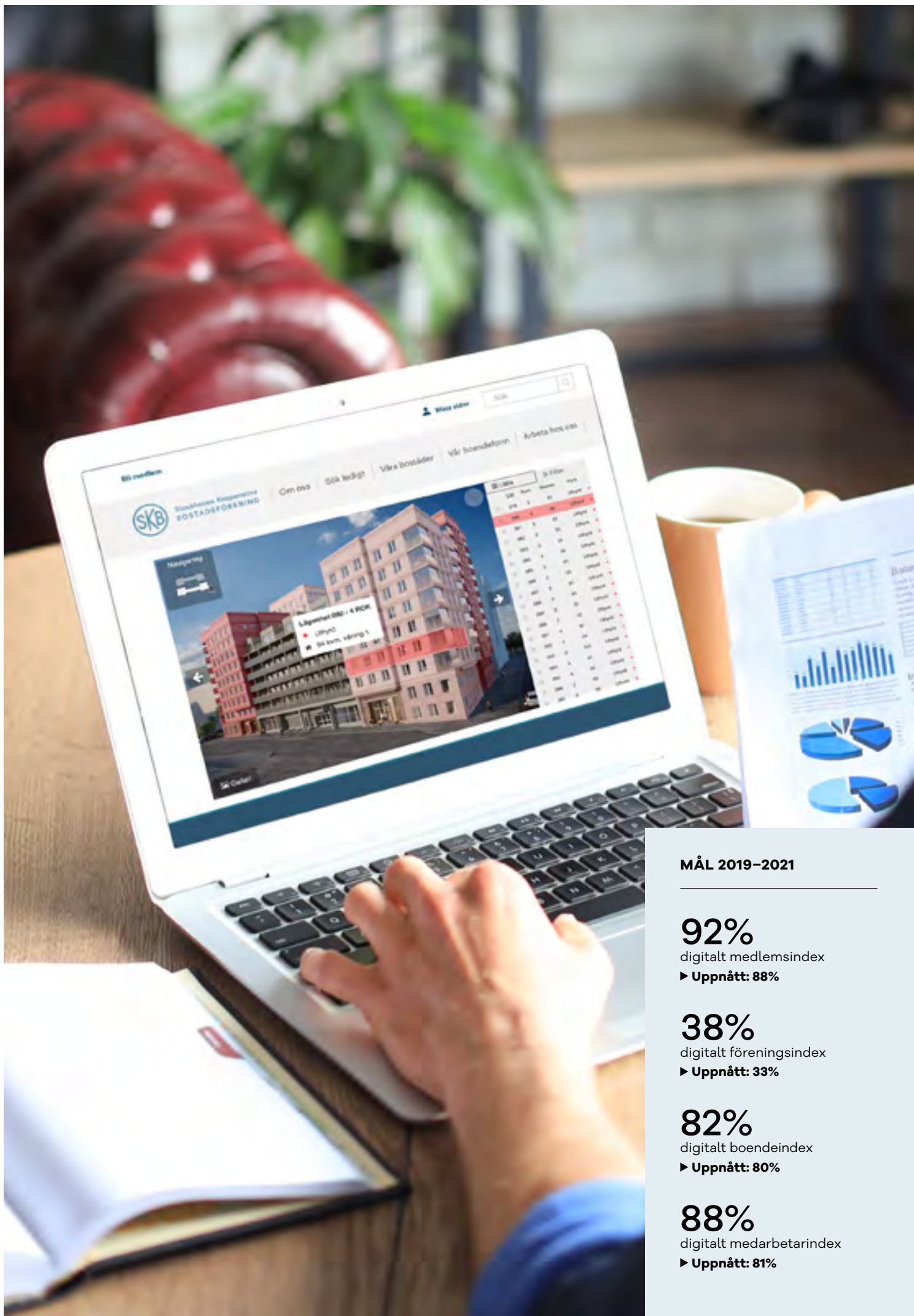
Moderniserat kontor

Idag ställs höga krav på tekniskt välutrustade arbetsplatser och utvecklingen underlättar för nya samarbetsformer. Det har legat till grund för utformningen av SKBs nyrenoverade huvudkontor i Bromma. Där möjliggörs ett aktivitetsbaserat arbetssätt bland annat genom att medarbetarna har tillgång till samma digitala verktyg oberoende av enhet och plats.

Parallellt med ombyggnationen har ett omfattande internt digitaliseringsarbete genomförts.

Ökning av index

Som uppföljning av SKBs digitala strategi mäts sedan 2018 ungefär 50 parametrar som sammanställs i fyra olika digitala index, ett för varje målgrupp – medlem, förening, boende samt medarbetare. Mätningarna visar hur långt digitaliseringen har kommit. Samtliga index ökade under den treåriga affärsplaneperioden. Målen var högt ställda och även om de inte uppnåts har samtliga index utvecklats positivt under affärsplaneperioden.



MÅL 2019–2021

92%
digitalt medlemsindex
► Uppnått: 88%

38%
digitalt föreningsindex
► Uppnått: 33%

82%
digitalt boendeindex
► Uppnått: 80%

88%
digitalt medarbetarindex
► Uppnått: 81%

Ett synligare SKB

De senaste åren har vi kommit att synas och höras mer på ett positivt sätt, vilket är resultatet av ett målmedvetet arbete i hela organisationen. Kommunikation och information blev naturligt också en central del av SKBs hantering av pandemin, både internt och externt.

SKBs webbplats hade nära
24 miljoner sidvisningar
– en ökning med 170 procent.

SKBs kommunikation har utvecklats systematiskt med utgångspunkt från en tydlig varumärkesplattform. Denna togs fram inför affärsplaneperioden i samverkan med medarbetare, medlemmar och samarbetspartners. Sedan dess har även koncept utvecklats för andra viktiga delar av verksamheten, däribland hållbarhet och medlemsengagemang. Utifrån behovet av profilering och av att synas mer, har ett medvetet arbete gjorts av organisationen.

Att SKB väcker större intresse verifieras bland annat av ett ökat antal besök och besökare till webbplatsen skb.org (+16 respektive +26 procent i jämförelse med 2020). Med nära 24 miljoner sidvisningar motsvarar det också en ökning (+170 procent).

Enligt en undersökning under året har besökarna en fortsatt positiv upplevelse av webbplatsen och uppfattar den som användarvänlig. Ständig utveckling är dock alltid en del av det löpande arbetet.

Under det gångna året har pandemin i vissa delar krävt och tagit fokus från det långsiktiga kommunikationsarbetet, men arbetet med att stötta verksamheten när det gäller nyproduktion och hållbarhet, har fortlöpt.

Positiv treårsplan

Sedan det i affärsplanen 2019–2021 fastställdes att SKB skulle synas och höras mer, har det breda uppdraget omfattat att både kommunicera mer och bättre, samt att utveckla verktyg för detta. Att ha en tydlig profil bidrar bland annat till möjligheten att attrahera kvalificerade medarbetare och samarbetspartners, samt att få markanvisningar för att kunna bygga fler bostäder till medlemmarna.

Existerande kanaler som medlemstidning och webb har setts över med hjälp av undersökningar och justeringar har genomförts. Samtidigt har nya verktyg och kanaler som sociala medier etablerats där också ett successivt ökat intresse kan avläsas.

SKB har syns i debatten och skapat ett positivt mediegenomslag värt åtskilliga miljoner kronor i PR-värde. Vi har deltagit i branschaktiviteter och utvecklat nya samarbeten. Intresset för bostäder och infrastruktur kommer dock inte högst på agendan hos allmänheten. I pandemins och samhällsutvecklingens spår finns det en rad andra frågor som engagerar mer, vilket påverkar förutsättningarna att nå ut brett.

Att öka kännedomen om den kooperativa hyresrätten är viktigt för att bland annat bidra till fler markanvisningar och en ökad variation av upplåtelseformer i regionen. I varumärkesundersökningar kan vi se att kännedomen har ökat under affärsplaneperioden från 34 till 38 procent i Stockholms län.

Även attityden till SKB har stärkts. Andelen stockholmare som har en positiv association till SKB ökade från 38 procent till 46 procent. Dessutom har uppfattningen om SKB utvecklats från att beskrivas som ordentlig, lite grå och tråkig, till att nu uppfattas som mer pålitlig, kvalitetsmedveten och omtänksam än tidigare, samt även mer modern och färgglad.

Utmanande omvärld

Den tydligare profilen stärker SKB i en tid av stora förändringar som även ställer krav på kommunikation. För många aktörer blir det alltmer utmanande att fånga målgruppernas intresse, när de digitala plattformarna blir fler, de yngre är ständigt uppkopplade och de äldre söker information på ett annat sätt.

Tempot ökar generellt i samhället och den totala informationsmängden växer drastiskt. Samtidigt är mottagarna mer informerade och medvetna när de tar del av och söker information – en situation som SKB inte är ensam om.



MÅL 2019–2021

48%

i Stockholms län känner till SKB

► Uppnått: 40%

38%

av de boende i Stockholms län, har hört talas om kooperativ hyresrätt

► Uppnått: 38%

17%

i Uppsala kommun känner till SKB

► Uppnått: 10%

31%

i Uppsala kommun har hört talas om kooperativ hyresrätt

► Uppnått: 28%



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.

Ett långsiktigt hållbart SKB

SKB är en kooperativ hyresrättsförening som utgörs av våra boende och köande medlemmar. Den kooperativa verksamhetsformen har inbyggda fördelar ur ett hållbarhetsperspektiv och bygger på principer om öppenhet, rättvisa och delaktighet. Läs gärna mer om vad det innebär på sidan 7. Genom den kooperativa hyresrätten bidrar SKB till en varierad bostadsmarknad och en hållbar samhällsbyggnad.

Föreningens långsiktiga hållbarhetsansvar sträcker sig särskilt långt,

eftersom vi fokuserar på ett evigt ägande. SKB grundades 1916 och har aldrig sålt ett enda hus. Det föreningen bygger förvaltar vi själva för evigt. Därför bygger vi alltid med hög kvalitet och vårdar våra fastigheter med stor kunskap och omtanke, bland annat genom att vi har egna fastighetsskötare, drifttekniker och hantverkare som tar hand om fastigheterna.

Vårt hållbarhetsarbete är uppdelat i tre övergripande områden med tillhörande mål; att ha en sund ekonomi, ta

ett grönt ansvar och vara en aktiv samhällsbyggare. Dessa områden är integrerade i hela verksamheten och hjälper oss att prioritera vårt hållbarhetsarbete. Det innebär också att rapporteringen av hållbarhetsarbetet sker i hela årsredovisningen, inte bara i detta hållbarhetsavsnitt. Nedan finns en beskrivning av vad dessa områden betyder för SKB, samt hur de kopplar till FNs globala mål för hållbar utveckling.



VARA EN AKTIV SAMHÄLLSBYGGARE

- SKB är en medlemsägd förening som bygger på delaktighet och engagemang.
- Den kooperativa hyresrätten bidrar till en ökad variation på bostadsmarknaden.
- SKB bidrar till trivsel och trygghet och har egen personal i kvarteren.
- Gårdar och utemiljöer utformas för att främja sociala aktiviteter och gemenskap.
- I varje kvarter finns kvartersråd och de boende ansvarar för gemensamma lokaler, aktiviteter och bidrar till god grannsamja.
- SKB tar ansvar i kvarterens närområde och samarbetar med olika aktörer för en mer hållbar stad.



TA ETT 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 el samt investerar kontinuerligt i egen solenergi.
- SKB strävar efter att alla fastigheter ska vara miljöklassade eller miljöcertifierade.
- Gröna gårdar har en central plats och alla nybyggnadsprojekt har gröna tak i någon form.
- SKB möjliggör en hållbar livsstil i kvarteren, bland annat genom lättgänglig cykelförvaring, källsortering och odlingsmöjligheter.



HA EN SUND EKONOMI

- SKB är not-for-profit och återinvesterar överskottet i verksamheten.
- SKB förvaltar medlemmarnas medel på ett ansvarsfullt sätt.
- SKB har ett rimligt risktagande och äventyrar inte föreningens långsiktiga fortlevnad.
- SKB tar ekonomiskt och miljömässigt ansvar genom grön upplåning.
- SKBs beslut ska alltid tas med god affärsetik och med hänsyn till föreningens bästa.
- SKB ställer relevanta hållbarhetskrav på leverantörer och vid inköp.



Aktiv samhällsbyggare

Den kooperativa hyresrätten bidrar till en varierad bostadsmarknad och utveckling i regionen. Som medlemsägd förening och evighetsförvaltare medverkar SKB till en ökad gemenskap och trygghet. I kvarteren finns kvarterslokaler och utemiljöer som uppmuntrar till 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.

”Det är viktigt med samverkan för att bidra till våra områdens trygghet och trivsel, utveckling av branschen och ett bättre samhälle i stort.”

Engagemang och delaktighet

SKB föddes ur viljan att skapa ett bättre boende tillsammans och göra gott för både medlemmar och det omgivande samhället. Det har varit en ledstjärna i över hundra år och den kooperativa föreningen medverkar till gemenskap och trygghet i kvarteret och i närområdet.

Föreningen bygger på att både boende och köande medlemmar är delaktiga och engagerade. Förtroendevalda medlemmar driver och utvecklar tillsammans frågor i föreningen. Ute i kvarteren finns kvartersråd, där de boende själva driver viktiga frågor och bidrar till god grannsamja. Representanter för de boende ansvarar också för de gemensamma lokalerna och för att genomföra aktiviteter tillsammans. De är en viktig länk mellan medlemmarna och SKB.

I kvarteren finns utemiljöer, kvarterslokaler och andra gemensamma utrymmen som bidrar till sociala aktiviteter för både barn och vuxna. Föreningen investerar också i konstnärlig utsmyckning för att göra våra miljöer än mer trivsamma. Varje kvarter har en egen fastighetsskötare som bidrar till trivsel och trygghet. Även våra egna drifttekniker, hantverkare och utemiljögrupp är närvarande i kvarteren.

Läs mer om hur de boende involveras för att vara med och bidra till föreningens utveckling på sidorna 22–24 och om den kooperativa hyresrätten på sidan 7.

Trygghet och trivsel

SKB vill att de boende ska uppleva trygghet och trivsel. Under 2020 utformades en strategi och handlingsplan för föreningens arbete inom området och under 2021 har denna implementerats. Målsättningen att alla fastigheter skulle genomgå en trygghetsbesiktning, uppnåddes under året. Trygghetsbesiktningen omfattar både inre och yttre miljö och resultatet blir ett underlag för att genomföra konkreta åtgärder. Exempel på områden som besiktigas är belysning, entrédörrar, källar- och vindsdörrar, gemensamma utrymmen och arbetssätt.

I boendeenkäten som SKB skickar ut till hyresmedlemmarna ingår exempelvis frågor om upplevd trygghet och trivsel, säkerhet i lägenhet, trapphus och källare, samt trygghet i området på kvällar och nätter. Den senaste undersökningen genomfördes 2021 och visar att medelvärdet för frågorna om trygghet har ökat, samtidigt som antalet kvarter med ett något lägre resultat har minskat.

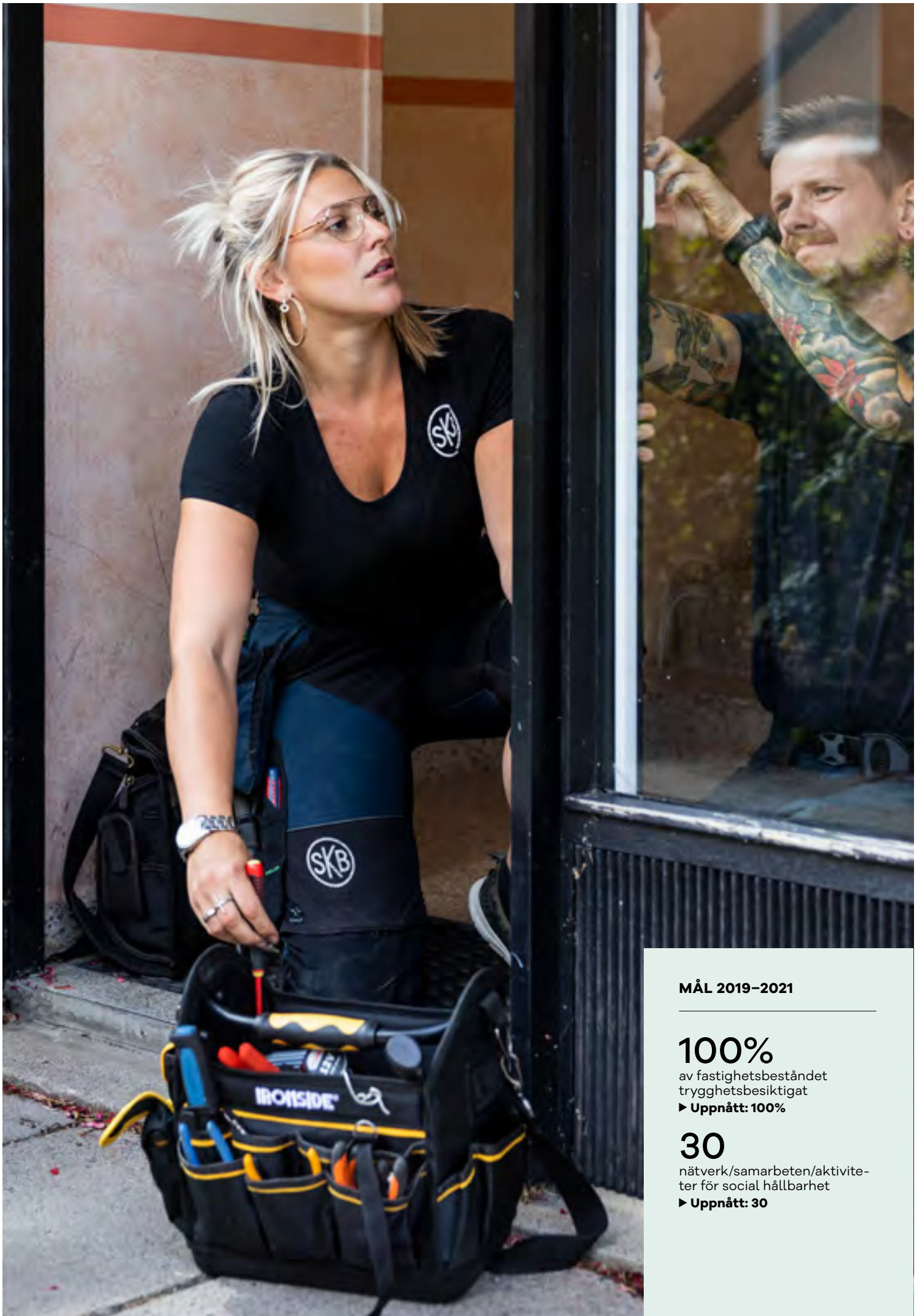
Resultatet av enkäten ger tillsammans med trygghetsbesiktningen ett underlag för det fortsatta arbetet med dessa frågor och en plan med åtgärder tas fram för prioriterade kvarter. För vissa kvarter kan även trygghetscertifiering bli aktuell. Det innebär att alla obligatoriska punkter i den genomförda besiktningen ska ha uppnåtts.

Samarbete och utveckling

Det är viktigt med samverkan för att bidra till trygghet och trivsel i våra områden, utveckling av branschen och ett bättre samhälle i stort. Vi deltar därför i olika sammanhang som rör social hållbarhet och samarbetar med ett antal organisationer.

SKB är medlem i fastighetsägarföreningar i Järva, Hässelby-Vällingby och Skärholmen. Föreningarna bidrar till samverkan mellan fastighetsägare kring bland annat trygghet och trivsel, ändamålsenlig stadsplanering och tilltalande utemiljöer. Arbetet är långsiktigt och bygger även på ett nära samarbete med stadsdelsförvaltning och polis. Vi deltar bland annat vid trygghetsvandringar, för att tillsammans identifiera otrygga platser i aktuella områden.

SKB är samarbetspartner till Stiftelsen Läxhjälp och stöttar Stockholms Stadsmission. Läxhjälp är en icke vinstdrivande stiftelse som bedriver ett läxhjälpprogram för högstadieelever som riskerar att inte klara skolan och nå gymnasiebehörighet. Vårt stöd går till en grupp elever i Husbygårdsskolan och har varit särskilt betydelsefullt under pandemin. Genom stödet till Stockholms Stadsmission bidrar vi till akuta insatser såsom mat och kläder, men också till att människor får känna gemenskap och motivation till att förändra.



MÅL 2019–2021

100%

av fastighetsbeståndet
trygghetsbesiktigat

► Uppnått: 100%

30

nätverk/samarbeten/aktivi-
ter för social hållbarhet

► Uppnått: 30

Grönt ansvar

SKB bygger och förvaltar bostäder på ett balanserat sätt. Alltid med kvalitet och med stort fokus på livet som ska levas i husen och kvarteren, både idag och om hundra år. Vi arbetar systematiskt med att minska vår miljöpåverkan genom att använda förnybar el, välja sunda material, arbeta för mer effektiv resurs- och energianvändning samt minska påverkan på klimat och biologisk mångfald. Dessutom arbetar SKB för att möjliggöra en hållbar livsstil i bostadsområdena.

”SKB arbetar för att engagera medlemmar till att göra mer miljövänliga val som är kopplade till boendet.”

Miljöklassade fastigheter

Vid nybyggnation strävar SKB efter att certifiera alla byggnader enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Miljöbyggnad är ett svenskt system för klassning och certifiering av byggnader som fokuserar på energihushållning, hälsosam inomhusmiljö och sunda materialval. Under 2021 certifierades byggnader i det nya kvarteret Skrönan i Nockeby.

När en byggnad har varit i drift i tre år verifieras att byggnadens prestanda motsvarar den som angavs vid den preliminära certifieringen. Under 2022 ska kvarteret Lillsjönäs 4 (”Nya Lillsjönäs”) i Abrahamsberg samt Tant Brun i Annedal få sin miljöcertifiering verifierad enligt Miljöbyggnad.

SKB har även sett över möjligheten att certifiera befintliga kvarter enligt Miljöbyggnads system iDrift, som ska bidra till en förbättrad miljöprestanda för byggnader genom dess drift och förvaltning. Ambitionen är att under 2022 certifiera det befintliga kvarteret Munin enligt detta system.

SKB miljöklassar också befintliga fastigheter enligt en egen modell som baseras på Miljöbyggnad, men som är anpassad till SKBs evighetsförvaltning. Miljöklassningen inleddes 2015. Förse-ningar på grund av restriktioner i samband med coronapandemin medför att 26 fastigheter återstår att besöka

fysiskt. Arbetet återupptogs i slutet av 2021 och kommer, om pandemin så tillåter, vara klart våren 2022.

Små gröna steg – tillsammans

SKB arbetar för att engagera medlemmar till att göra mer miljövänliga val som är kopplade till boendet. Under året har konceptet Grönt boende tagits fram och lanserats. Det kommer att synas runt om i kvarteren de kommande åren. Under 2022 blir temat biologisk mångfald, med information, inspiration och aktiviteter för de boende.

Under året har en ny roll som hållbarhetsambassadör inrättats på prov i fem kvarter, med gott resultat. Hållbarhetsambassadörerna hjälper bland annat till med att öka medvetenheten och engagemanget i hållbarhetsfrågor bland de boende, samt kanalisera idéer och förslag till SKB. Arbetet fortsätter 2022, då fler kvarter kommer att uppmuntras till att ha en hållbarhetsambassadör.

SKB har ett ansvar för att möjliggöra mer hållbara val i kvarteren, exempelvis att underlätta för de boende att använda cykel genom att erbjuda gott om lättåtkomliga cykelplatser. Vid nybyggnation skapas 2,5 cykelplatser per lägenhet och elcykelpooler planeras i flera hus. I nyare SKB-hus finns platser för att spola av cyklar och tryckluft för pumpning av däck.

SKB skapar mer plats för elbilar, både egna och delade. Hittills finns cirka 170 garage- och parkeringsplatser med laddmöjlighet i våra fastigheter och en fortsatt utbyggnad är planerad i både nya och befintliga kvarter. Målsättningen är att 30 procent av parkeringsplatserna ska ha laddmöjlighet 2030. Under året testades också en bilpool i kvarteret Glottran i Årsta, vilket innebär att det enkelt går att hyra en elhybridbil vid behov istället för att ha en egen bil.

Även SKBs medarbetare uppmuntras till en hållbar livsstil. Under året har det blivit möjligt att beställa en förmåns-cykel, vilket uppmuntrar till ökad cykling. Även månadskort för kollektivtrafiken finns som förmån. Sedan tidigare erbjuder SKB lån av kollektivtrafikkort, samt bilpool och cykelpool för medarbetarna – allt för att uppmuntra till mer hållbara resor i tjänsten.





MÅL 2019–2021

100%

av fastighetsbeståndet
miljöklassat

► **Uppnått: 75%**
(målet är uppskjutet till 2022)

100%

av de boende introducerade
till Grönt boende

► **Uppnått: 100%**

3%

minskning av det största
klimatavtrycket*

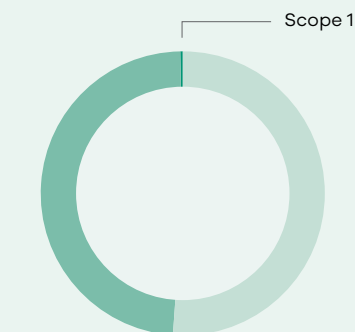
► **Uppnått: 46%**

*Det största klimatavtrycket för SKB innebär utsläpp från fjärrvärme. I huvudsak är det fjärrvärmeleverantörernas positiva klimatarbete som bidragit till den stora skillnaden mellan mål och utfall under perioden.

”SKB har skrivit under Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, vilket innebär att vi ska vara fossilfria 2030.”



FÖRDELNING KLIMATUTSLÄPP



- **Scope 1***: 10 ton CO₂e**
- **Scope 2**: 2 928 ton CO₂e
- **Scope 3**: 3 093 ton CO₂e

*För detaljerad information se tabeller på sidorna 50–51.

**CO₂e är ett mått på utsläpp av växthusgaser.

Gröna gårdar ger ökad mångfald

SKBs gårdar och utemiljöer har länge varit i fokus. Utemiljön ska vara trygg och trivsamt, samtidigt som den ska bidra till biologisk mångfald och erbjuda viktiga ekosystemtjänster. Exempel på sådana tjänster är att ta hand om dagvatten, minska risken för översvämning, samt att ge skugga, bullerskydd och hem till fåglar och insekter.

Under 2021 har en inventering och nulägesanalys genomförts av befintliga gårdar för att identifiera behov av förändringar och förbättringar. Analysen visade bland annat att SKB behöver förtydliga riktlinjer och öka kompetensen i hela organisationen. Arbete med detta kommer att ske kommande år.

I nyproduktionen planeras för gröna tak, träd och växtbäddar där det finns plats, men i innerstaden är det en utmaning att få utrymme för grönska. I kvarteret Lysosomen som uppförs i Hagastaden planterar föreningen därför klättrväxter som ska växa utmed fastspända linor. De kommer att ge vertikal grönska för att skapa en så grön gård som möjligt.

I kvarteret Lillsjönäs i Abrahamsberg finns sedan tidigare två bikupor, där

bisamhällena producerar honung och pollinerar växter. Under 2021 utökades detta med två bikupor i Värberg. I flera kvarter finns mindre insekshotell, där vilda bin och andra insekter kan hitta boende.

Vår klimatpåverkan

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor del av Sveriges koldioxidutsläpp, vilket påverkar klimatet negativt. SKB har skrivit under Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, vilket innebär att vi ska vara fossilfria 2030. Ytterligare ett mål är att vi ska vara koldioxidneutrala senast 2045, i enlighet med Fossilfritt Sveriges färdplan för bygg- och anläggningssektorn.

För att uppnå de övergripande målen kring fossilfrihet och klimatneutralitet har SKB under 2021 utarbetat en handlingsplan med detaljerade aktiviteter, samt kortsiktiga och långsiktiga mål. Handlingsplanen följs upp löpande och uppdateras en gång per år. Uppföljning sker också genom att vi varje år beräknar våra koldioxidutsläpp enligt Allmännyttans Klimatinitiativ, GHG-protokollet (Green House Gas Protocol), samt Global Reporting Initiative (GRI).

Under 2021 har beräkningarna utökats och förfinats och resultatet är därför inte alltid jämförbart med tidigare års beräkningar. Arbetet med att göra beräkningarna kompletta fortsätter 2022. SKBs totala utsläpp 2021 uppgick till 6 032 ton CO₂e. Fördelningen av utsläppen ses i figuren här ovanför. För mer detaljerad information, se sidorna 50–51.

Sedan flera år är SKBs fastighetsel och el till egen verksamhet helt fossilfri och andelen fossilfri uppvärmning mycket hög. Under 2021 har åtgärder vidtagits för att minska utsläppen ytterligare. Policyer har tagits fram för fordon och arbetsmaskiner, vilka kommer att ersättas av fossilfria alternativ de kommande åren. Användningen av fossilbaserad diesel har minskat snabbt genom att vi byter till alternativet HVO100 (hydrerad vegetabilisk olja) där det är lämpligt. På ett år har andelen fossilfria bränslen ökat från 40 procent till 70 procent. En minskning av utsläppen har också skett genom det klimatarbete som SKBs fjärrvärmeleverantörer har genomfört under året. Samtliga leverantörer har mål om fossilfrihet för fjärrvärme senast år 2030.



Uppsalas första kooperativa hyresrätter invigda i klimatsmart hus

I Uppsala står nu kvarteret Docenten klart med sina tio våningar och 122 lägenheter, en fastighet där miljövänliga lösningar har införts för att ge de boende möjlighet att leva mer hållbart.

Med det cirkulära energisystemet, en avloppsvärmeväxlare som återvinner värmen ur vattnet från badrum och kök, uppskattar SKB att minska energiförbrukningen med 25 procent. Fjärrvärme används som basenergi och kompletteras av solceller på taket.

I tvättstugan tvättar de boende rent utan tvättmedel i avjoniserat vatten för att minska utsläpp och spara energi. Kvarteret har snart en egen elcykelpool och i ett av cykelrummen finns spolplats för att tvätta av cyklar.

– Vi har skapat förutsättningar för ett socialt hållbart kvarter med ett minimalt behov av energi, där vi testar ny teknik för att medlemmarna enkelt ska kunna leva mer hållbart, säger Johan Jarding, SKBs fastighetsutvecklingschef.

Sedan 2014 investerar SKB kontinuerligt i anläggningar för solenergi både i nyproduktion och i befintliga fastigheter. Under året sattes solceller upp i det nya kvarteret Docenten i Uppsala och i kvarteret Kronogården i Ursvik. Sedan tidigare har vi anläggningar i kvarteren Maltet, Kappseglingen, Muddus, Lillsjönäs och Nya Lillsjönäs. Fler anläggningar för solenergi är inplanerade, bland annat i nyproduktionerna Lysosomen och Skrónan. Vid utgången av 2021 hade SKB en installerad effekt om drygt 200 kW.

Löpande energieffektivisering

SKB har ett starkt fokus på att minska energianvändningen, både genom åtgärder i befintliga kvarter och genom höga krav på nyproducerade bostäder. Målet är minskad energianvändning för hela beståndet med minst 30 procent till 2030, jämfört med år 2007. Även detta mål är en del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Förutom att minska SKBs påverkan på miljön ger energieffektiviseringen minskade kostnader långsiktigt. År 2021 var energianvändningen 23 procent lägre än 2007. Utvecklingen ses i figuren här intill. För mer detaljerad

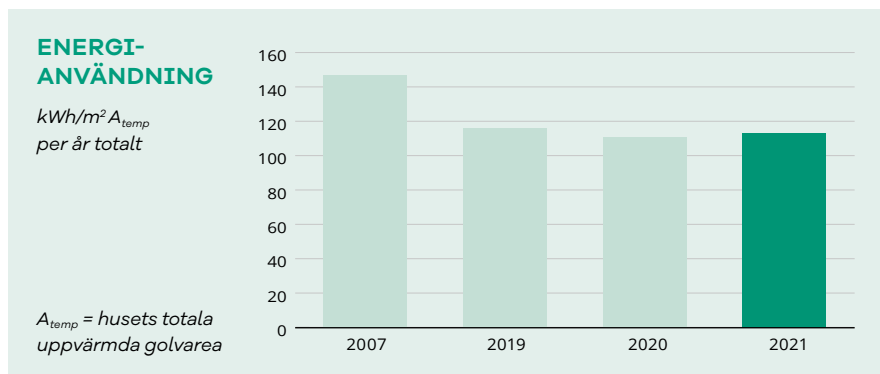
information, se sidan 50.

Vid nybyggnation är välisolerade ytterväggar, energifönster och energieffektiva installationer viktiga komponenter. Nyproducerade byggnader projekteras för att energianvändningen ska vara max $55 \text{ kWh/m}^2 A_{temp}$ och klara certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Dessutom beräknas byggnadens koldioxidutsläpp.

För befintliga fastigheter genomförs större energieffektiviseringsprojekt ofta i samband med stambyten och fasadrenoveringar. Löpande effektivisering och optimering sker i den ordinarie förvaltningen. Exempel på åtgärder är

byte av fönster, tilläggsisolering samt installation av mer energieffektiv belysning och blandare.

Även 2021 pausades visst underhållsarbete, särskilt stambyten, på grund av restriktioner i samband med coronapandemin. Ett projekt som ändå kunde genomföras är installation av värmeåtervinning i kvarteret Fårholmen i Vårberg. Energianvändningen för uppvärmning av fastigheten beräknas minska med 30 procent när anläggningen är i drift. Läs mer om SKBs arbete med nybyggnation och underhåll på sidorna 14–17.



Sund ekonomi

Den kooperativa hyresrätten är en ekonomiskt hållbar boendeform. Som evighetsförvaltare är en sund ekonomi grundläggande för verksamheten. SKB är "not-for-profit" vilket innebär att det resultatmässiga överskottet återinvesteras för att utveckla verksamheten. Föreningen har ambitionen att bygga och förvalta på ett balanserat sätt och säkerställa sitt ekonomiska välmående över tid. Vi ska också säkerställa en hållbar upplåning, en hög affärsetik, ett aktivt anti-korruptionsarbete, samt ställa relevanta hållbarhetskrav vid inköp och på våra leverantörer.

"De medel som SKB lånar inom ramen för gröna obligationer finansierar projekt som syftar till lägre klimatpåverkan."

Stabilitet och långsiktighet

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.

Föreningens ekonomiska risktagande är rimligt och ska inte äventyra föreningens fortlevnad eller medlemmarnas ekonomiska intressen. SKB har sedan 2012 det långsiktiga kreditbetyget AA- enligt kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. Detta är ett stabilt och högt kreditbetyg som skapar bra förutsättningar för upplåning och byggnation av fler kooperativa hyresrätter. På kort sikt har SKB fått den högsta möjliga ratingen A-1+ och K-1. Standard & Poor's positiva bedömning av SKBs kreditvärdighet visar på företagets starka kapacitet att

möta sina finansiella förpliktelser, såväl på lång som på kort sikt. SKBs stabila finansiella bas ger goda förutsättningar till ett fortsatt bostadsbyggnande.

Hållbar upplåning

SKBs finansverksamhet har som huvuduppgift att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten med ett begränsat finansiellt risktagande. Sedan 2016 har SKB sammantaget emitterat 1,2 miljarder kronor i gröna obligationer. Den senaste och tredje emitterades 2020 till ett värde av 300 miljoner kronor.

Vi ska också successivt öka de gröna lånen och under 2017 inleddes ett samarbete med EIB (Europeiska Investeringsbanken), genom ett lån om 550 miljoner kronor. Lånet används till fyra miljöklassade nyproduktionsprojekt i Stockholmsregionen. SKB blev därmed det första svenska bostadsföretaget att finansieras av EIB.

De medel som SKB lånar inom ramen

för gröna obligationer finansierar särskilt miljöinriktade projekt och fastigheter som syftar till lägre klimatpåverkan. Det kan omfatta utveckling av bostäder med miljöcertifiering och insatser i nybyggnation som leder till lägre energianvändning.

Upplåningen har hittills bidragit till att finansiera energieffektiva samt miljöcertifierade byggnader enligt Svanen respektive Miljöbyggnad Silver. Projekten väljs utifrån riktlinjer i SKBs ramverk Green Bond Framework. Ramverket har granskats av Cicero (Center for International Climate Research), som är ett oberoende och tvärvetenskapligt forskningsinstitut. Varje år tar SKB fram en investeringsrapport om gröna obligationer. I samband med detta granskar en oberoende revisor hur likviden från varje obligations-emission har använts.

Under 2021 har en översyn av ramverket genomförts med ambition om att uppnå en hållbar upplåning om 100



Kvarteret Göken, Kungsholmen
Byggnadsår: 1930

MÅL 2019–2021

45%

soliditet

► Uppnått: 45,7%

2,3%

avkastning på totalt kapital

► Uppnått: 2,4%

50%

av skuldportföljen kopplad
mot hållbar upplåning

► Uppnått: 34%

(målet är uppskjutet till 2022)



”Uppförandekoden omfattar bland annat lag-
efterlevnad, mänskliga rättigheter, föreningsfrihet,
anställningsvillkor och arbetsmiljö.”

procent av skuldportföljen inom några år. Översynen har blivit något försenad, vilket innebär att målet som omfattar att hälften av skuldportföljen ska vara kopplad till grön upplåning kommer att nås först under 2022.

Affärsetik och anti-korruption

God affärsetik handlar bland annat om att följa lagstiftning, samt interna och externa regelverk. Våra affärsbeslut ska alltid tas med hänsyn till föreningens bästa, och det finns därför policyer för inköp, upphandling, jäv och representation som berör affärsetik och anti-korruption. Attestordning och arbetsordning skapar struktur och förutsättningar för att göra rätt. Medarbetares bisysslor ska godkännas och kontrolleras kontinuerligt. För att undvika fusk med kösystemet vid tilldelning av lägenheter har SKB ett system för hantering av turordning.

Uppförandekoden för medarbetare omfattar bland annat jämställdhet och mångfald, anti-korruption, nolltolerans mot kränkningar och hantering av bisysslor. Medarbetarna har fått utbildning i denna och i anti-korruption. Under 2021 infördes en uppförandekod för leverantörer, som inkluderar frågor om mänskliga rättigheter och anti-korruption (läs mer i avsnittet nedan).

Hållbara inköp

SKB arbetar för att få bättre kontroll över sin leverantörskedja och ställa relevanta hållbarhetskrav vid inköp. Många inköp görs genom allmännyttans inköpsfunktion Husbyggnadsvaror (HBV), som genomför samordnade upphandlingar kopplade till byggnation, renovering och förvaltning av fastigheter. Krav ställs då på att leverantörerna följer HBVs uppförandekod och andra mer specifika hållbarhetskrav.

För inköp som inte görs genom HBV har under året en egen uppförandekod för leverantörer utarbetats. Uppförandekoden omfattar bland annat lagefterlevnad, mänskliga rättigheter, föreningsfrihet, anställningsvillkor och arbetsmiljö. Koden har kommunicerats till samtliga leverantörer och medarbetare och kommer att uppdateras en gång om året. Utöver detta granskas alla leverantörer utifrån ekonomi, betalningsanmärkningar, skatteskulder, F-skatt, arbetsgivaravgifter och moms. Under året påbörjades också ett arbete med att se över SKBs egna inköpskrav.

Vårt hållbarhetsarbete

SKBs hållbarhetsarbete bedrivs på ett integrerat sätt. Det får ta plats inom många delar av organisationen – från förvaltning och projekt, till kommunikation och medlemsfrågor. Detta avsnitt beskriver hur organisationen för hållbarhetsarbetet ser ut inom SKB, hur styrningen går till, vad våra intressenter tycker är viktigt, samt vad vi har prioriterat att arbeta med framåt.

Organisation för hållbarhetsarbetet

SKBs styrelse har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet och fattar beslut om ambitionsnivå och mål, samt ansvarar för att upprätta och ge ut hållbarhetsrapporten. SKBs ledningsgrupp leder arbetet framåt och fattar beslut om strategiska styrdokument, exempelvis policyer och riktlinjer.

Under året rekryterades en ny hållbarhetsansvarig som ska säkerställa det strategiska och operativa arbetet inom föreningen. Ansvaret för aktiviteter och måluppfyllelse är i vissa fall delegerat till respektive avdelningschef. Ett hållbarhetsteam med medarbetare från olika avdelningar skapar engagemang och förankring i organisationen. Mindre projektgrupper arbetar med att utveckla specifika hållbarhetsfrågor. Under året har, på försök, hållbarhetsambassadörer utsetts i några kvarter för att öka delaktigheten och engagemanget hos boende medlemmar.

Strategi och styrning

Hållbarhet är ett av SKBs fokusområden i affärsplanen för 2019–2021 och hållbarhetsstrategin anger riktningen för arbetet såväl under denna period som långsiktigt. Som komplement finns policyer, samt mer detaljerade riktlinjer och rutiner. Styrdokument och planer revideras årligen, eller vid behov.

Under året har SKB tagit fram en ny *Hållbarhetspolicy*, som ersätter den tidigare *Miljö- och kvalitetspolicy*, samt *Riktlinje för samhällsengagemang*. Den *Klimatplan* som formulerades 2020 har konkretiserats ytterligare i *Handlingsplan för att nå SKBs energi- och klimatmål*. Dessutom har en ny *Uppförandekod*



för leverantörer utarbetats. Som stöd för att kommunicera hållbarhetsarbetet finns ett *Kommunikationskoncept för hållbarhet*. Läs mer om styrdokumenterna i väsentlighetsanalysen på sidan 48.

SKB uppdaterar årligen analysen av hållbarhetsrelaterade risker för att säkerställa att riskhanteringen är tillfredsställande. Risk för psykisk ohälsa är ett fortsatt aktuellt riskområde till följd av coronapandemin. Läs mer om våra risker på sidorna 63–65.

Intressentanalys och intressentdialog

I samband med att SKB arbetade fram hållbarhetsstrategin identifierades och prioriterades föreningens intressenter. Prioriteringen utgick från intressenternas påverkan på SKBs verksamhet och omvänt. Våra prioriterade intressenter presenteras i intressentanalysen på sidan 49 och här ovanför.

Under året har intressentdialoger genomförts för att säkerställa att SKBs

hållbarhetsarbete är relevant utifrån intressenternas förväntan. Resultatet av dialogerna utgör ett viktigt underlag för vidareutvecklingen av hållbarhetsarbetet. Dialogen med SKBs intressenter förs till stor del löpande och under 2021 skedde detta främst digitalt. SKBs webbplats, sociala medier samt digitalt och tryckt material, såsom årsredovisning och medlemstidningen Vi i SKB, är viktiga kommunikationskanaler.

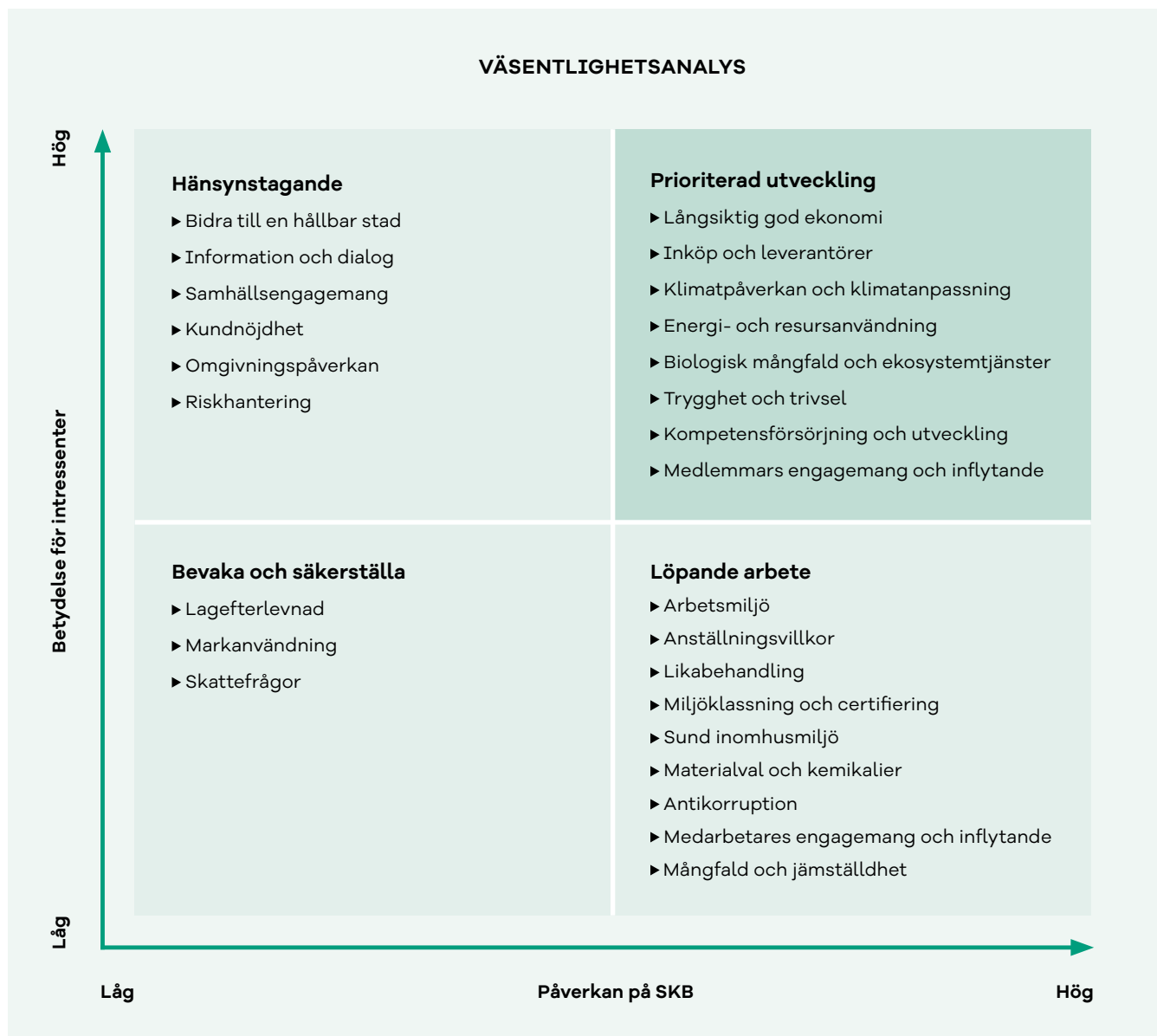
En fördjupad intressentdialog har skett med styrelse, ledningsgrupp och hållbarhetsteam som underlag för en ny affärsplan och hållbarhetsstrategi för 2022–2024. I detta underlag ingår också en fördjupad intressentdialog från 2019

med fullmäktigeledamöter och medarbetare, samt en digital medlemspanel som genomfördes 2020. Av deltagarna i medlemspanelen svarade 79 procent att de anser att det är viktigt eller mycket viktigt att SKB bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete.

Väsentlighetsanalys

Under 2021 gjordes en större översyn av väsentlighetsanalysen tillsammans med SKBs ledningsgrupp, vilket resulterade i justeringar av prioriterade områden och GRI-upplysningar. Uppdateringen baseras på omvärldsanalys, riskanalys, intressentanalys och intressentdialoger. Prioriterade utvecklingsområden

utvärderades också gentemot FNs globala mål för hållbar utveckling. Klimatanpassning, biologisk mångfald samt medlemmarnas engagemang och inflytande är tre områden som fått en högre prioritering sedan föregående väsentlighetsanalys. SKBs prioritering av hållbarhetsområden för 2021 framgår av illustrationen nedan. Förutom områden för prioriterad utveckling arbetar SKB vidare med det löpande hållbarhetsarbetet, exempelvis med arbetsmiljö och kemikalier. Vi tar också hänsyn till, bevakar och säkerställer andra områden, som lagefterlevnad och kundnöjdhet. En fullständig väsentlighetsanalys finns på sidan 49.



Hållbarhetsupplysningar

102-8 Information om personalstyrka

Antal anställda, totalt	2021	2020	2019
Män	99	98	n/a
Kvinnor	44	44	n/a
Totalt	143	142	n/a

Fast/tillfällig anställning	2021	2020	2019
Män	98/1	98/0	n/a
Kvinnor	42/2	42/2	n/a
Totalt	140/3	140/2	n/a

Heltid/deltid	2021	2020	2019
Män	95/4	94/4	n/a
Kvinnor	41/3	42/2	n/a
Totalt	136/7	136/6	n/a

Kommentar: Per 2021-12-31. Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Betydande säsongsvariationer förekommer inte, men SKB har varje år tillfälliga sommarjobbare, dessa ingår ej i statistiken ovan. Statistiken började följas upp 2020, jämförande siffror för 2019 finns därför ej.

102-9 Beskrivning av organisationens leverantörskedja

Kategori	Antal leverantörer	Inköpsvolym (tkr)
Ekonomi och finans	70	48 409
Förvaltning	444	111 004
Kommunikation och servicecenter	68	6 817
Nybyggnation	169	539 536
Ombyggnation	194	70 692
Taxebundna ex sopor	14	107 647
Uthyrning och digitalisering	85	23 711
VD, HR, Hållbarhet	96	6 368
Totalt	806	914 184

Kommentar: Summeringen av antal leverantörer avser unika leverantörer under 2021. En och samma leverantör kan förekomma inom flera kategorier. Nästan alla leverantörer är svenska. Inköpsvolym avser volymer i SKBs fakturasystem.

102-12 Externa initiativ och principer som organisationen har anslutit sig till eller stödjer

Byggmarknadskommissionen
Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ
Sveriges Allmännyttas Digitaliseringsinitiativ



102-13 Medlemskap i bransch- och intresseorganisationer

Fastighetsägare i Järva
Fastigo
Husbyggnadsvaror (HBV)
Hässelby-Vällingby Fastighetsägare
Skärholmens Fastighetsägare
Stockholms Handelskammare
Svensk Kooperation
Sveriges Allmännytta

102-47 Lista över väsentliga frågor

103-2 Redogörelse för varje väsentlig frågas hållbarhetsstyrning

103-3 Redogörelse för varje väsentlig frågas utvärdering av hållbarhetsstyrning

Strategiområden	Väsentliga områden	Styrning	Uppföljning	GRI-fråga	GRI-upplysning
Sund ekonomi  	Långsiktigt god ekonomi	Finansiella mål Green Bond Framework	Finansiella nyckeltal Oberoende revisors rapport Second Opinion on SKB's Green Bond Framework	201 Ekonomiskt resultat	201-1 Direkt ekonomisk värde
	Inköp och leverantörer	Uppförandekod för leverantörer Upphandlings- och inköbspolicy Upphandlings- och inköpsinstruktion Husbyggnadsvaror (HBV)	Under framtagande	308 Leverantörsbedömning miljö 414 Leverantörsbedömning socialt ansvar	308-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier 414-1 Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier
Grönt ansvar    	Klimatpåverkan och klimatanpassning	Hållbarhetspolicy Handlingsplan klimatplan Hållbarhetsplan för nybyggnation och ombyggnation Koncept för Grönt boende Bilinköpspolicy	Hållbarhetsmål Miljöklassning Beräkning av klimatpåverkan	305 Utsläpp	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1) 305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2) 305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)
	Energi- och resursanvändning	Hållbarhetspolicy Handlingsplan klimatplan Hållbarhetsplan för nybyggnation och ombyggnation	Hållbarhetsmål Miljöklassning Nyckeltal energi	302 Energi	302-1 Energianvändning inom organisationen 302-3 Energiintensitet 302-4 Minskning av energianvändning
	Biologisk mångfald och ekosystemtjänster	Hållbarhetspolicy Hållbarhetsplan för nybyggnation och ombyggnation	Under framtagande	304 Biologisk mångfald	304-2 Väsentlig påverkan på biologisk mångfald
Ansvarfull samhällsbyggare     	Trygghet och trivsel	Hållbarhetspolicy Strategi för trygghet och trivsel Trygghetsbesiktningar och trygghetscertifieringar	Hållbarhetsmål Trygghetsbesiktningar	Egen fråga: Trygghet och trivsel	SKB-1 Trygghet i fastighetsbeståndet (egen upplysning)
	Kompetensförsörjning och utveckling	Lönepolicy Personalpolicy Rekryteringspolicy Likabehandlingsplan	NMI Medarbetarsamtal	401 Anställningsförhållanden 404 Utbildning	401-1 Nyanställda och personalomsättning
	Medlemmars engagemang och inflytande	SKBs stadgar	Kvartersråd Fullmäktige Föreningsstämma Medlemsmöten Motioner	413 Lokala samhällen	SKB-2 Egen upplysning för medlemsengagemang är under framtagande

102-40 Lista över intressentgrupper

102-42 Identifiering och urval av intressenter

102-43 Metoder för intressentdialog

102-44 Viktiga frågor som lyfts av intressenter

Intressenter*	Prioriterade frågor	Dialogform	Dialogfrekvens
Medlemmar	Engagemang och inflytande	Medlemsmöten	Löpande
	Trygghet och trivsel	NKI-undersökning	Vart tredje år
	Långsiktigt god ekonomi	Digitalt frågeforum	Löpande
	Använda förnybar energi	Medlemspanel	Löpande
	Hållbara inköp och krav på leverantörer	Kvartersrådsmöten för boende medlemmar	Löpande
	Materialval och kemikalier	Hållbarhetsambassadörer	Löpande
	Avfallshantering Biologisk mångfald		
Förtroendevalda	Energianvändning	Styrelsemöten	6–8 ggr/år
	Materialval och kemikalier	Föreningsstämma	1 gång/år
	Använda förnybar energi	Fullmäktigedagen	1 gång/år
	Avfallshantering	Hysesutskott	Löpande
	Långsiktigt god ekonomi	Revisorer	Löpande
	Hållbara inköp	Valberedning	Löpande
Medarbetare	Använda förnybar energi	Intranät "Husknuten"	Löpande
	Energianvändning	Arbetsplatsträffar, enhets- och projektgruppsmöten	Löpande
	Klimatpåverkan	Personaldag**	2 ggr/år
	Hållbara inköp och krav på leverantörer	Chefsträffar	Löpande
	Underlätta för boende att göra hållbara val	Samverkansmöten med fackliga företrädare	Löpande
	Biologisk mångfald	Arbetsmiljö/hälsoundersökning	Löpande
	Bidra till en hållbar stad	Medarbetarundersökning	Vartannat år
	Utveckling och kompetensförsörjning	Medarbetarsamtal, lönesamtal	1 gång/år
Beslutsfattande politiker och tjänstepersoner i regionen	Bidra till en hållbar stad	Markanvisningar	Löpande
	Långsiktigt god ekonomi	Möten	Löpande
	Uppföljning av byggprojekt	Seminarier och debatt	Löpande
	Trygghet och trivsel		

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

**Personaldagar har ej genomförts under 2020 och 2021 på grund av coronapandemin.

201-1 Skapat ekonomiskt värde

Direkt skapat ekonomiskt värde (mkr)	2021	2020	2019
Intäkter	812	796	783
Totalt	812	796	783
Fördelat ekonomiskt värde (mkr)	2021	2020	2019
Leverantörer ¹	451	425	426
Medarbetare ²	75	75	75
Kreditgivare ³	42	46	49
Medlemmar/förtroendevalda ⁴	14	18	18
Samhället ⁵	83	82	89
Totalt	666	646	657
Balanserat ekonomiskt värde (återinvesteras i verksamheten)	146	150	127

1) Drift, underhåll, avskrivningar, centraladministration mm.

2) Löner och lönebikostnader exklusive sociala kostnader mm.

3) Räntor, finansiella arvoden och avgifter mm.

4) Uttag ur lägenhetsfond, arvoden mm.

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

302-1 Energianvändning inom organisationen

Typ av energianvändning (MWh)	2021			2020			2019		
	Förnybar	Ej förnybar	Totalt	Förnybar	Ej förnybar	Totalt	Förnybar	Ej förnybar	Totalt
El - Bra miljöväl	15 509	0	15 509	14 396	0	14 396	15 255	0	15 255
El - Egenproducerad solenergi	96	0	96	97	0	97	54	0	54
Fjärrvärme	78 959	1 783	80 742	79 177	539	79 716	77 341	5 517	82 859
Kyla	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drivmedel - Bensin	0	4	4	0	2	2	0	4	4
Drivmedel - Akrylatbensin	0	21	21	0	21	21	0	21	21
Drivmedel - Diesel	0	83	83	0	155	155	0	244	244
Drivmedel - Fordonsgas	0	7	7	0	44	44	0	41	41
Drivmedel - Biogas	97	0	97	50	0	50	43	0	43
Drivmedel - HVO100	174	0	174	97	0	97	0	0	0
Drivmedel - El	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Summa	94 837	1 898	96 735	93 816	762	94 578	92 692	5 828	98 520

302-3 Energiintensitet

302-4 Minskning av energianvändning

Energiintensitet och energianvändning	2021	2020	2019	2007
Total energianvändning (kWh/m ²)	113	111	116	147
Energieffektivisering, relativt föregående år (kWh/m ²)	2	-5	-3	-
Energieffektivisering, relativt föregående år (%)	2%	-4%	-3%	-
Energieffektivisering, relativt basår 2007 (%)	-23%	-24%	-21%	-

Kommentar: Energiintensiteten och energieffektiviseringen baseras på den totala energianvändningen som kan ses i upplysning 302-1.

305-1 Direkt utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

Typ av utsläpp (Ton CO ₂ e)	2021	2020	2019	2018
Drivmedel	2	4	6	6
Köldmedia	8	8	35	31
Totala direkta växthusgasutsläpp	10	12	41	36
Total minskning sedan 2018 (%)	-71%	-67%	13%	-

Kommentar: För källor till emissionsfaktorer mm, se tabell "Redovisning av emissionsfaktorer". Basår 2018.

305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Typ av utsläpp (Ton CO ₂ e)	2021		2020		2019		2018	
	Marknads-baserade utsläpp	Lokaliserings-baserade utsläpp	Marknads-baserade utsläpp	Lokaliserings-baserade utsläpp	Marknads-baserade utsläpp	Lokaliserings-baserade utsläpp	Marknads-baserade utsläpp	Lokaliserings-baserade utsläpp
El	0	1 082	0	1 002	0	1 062	0	1 109
Fjärrvärme	2 928	2 928	3 044	3 044	4 219	4 219	5 457	5 457
Totala indirekta växthusgasutsläpp	2 928	4 010	3 044	4 046	4 219	5 281	5 457	6 566
Total minskning sedan 2018 (%)	-46%	-39%	-44%	-38%	-23%	-20%	-	-

Kommentar: För källor till emissionsfaktorer mm, se tabell "Redovisning av emissionsfaktorer". Basår 2018.

305-3 Andra direkt utsläpp av växthusgaser (Scope 3)

Typ av utsläpp (Ton CO ₂ e)	2021	2020	2019	2018
Ombyggnation	n/a	n/a	n/a	n/a
Övriga inköp	n/a	n/a	n/a	n/a
Nyproduktion	1 674	0	1 610	1 576
Boendes avfall	1 396	1 430	1 474	1 552
Tjänsteresor - tåg, flyg osv	0	1	1	14
Drivmedel - egen bil i tjänst	21	15	27	19
Drivmedel - leasade fordon	2	2	2	3
Anställdas pendling	n/a	n/a	n/a	n/a
Totala andra indirekta utsläpp av växthusgaser	3 093	1 448	3 114	3 164
Total minskning sedan 2018 (%)	-2%	-54%	-2%	-

Kommentar: För källor till emissionsfaktorer mm, se tabell "Redovisning av emissionsfaktorer". Basår 2018. Nedgången under 2020 beror på att ingen nyproduktion färdigställdes under året.

Redovisning av aktivitetsdata och emissionsfaktorer

Scope	Aktivitet	Typ	Aktivitetsdata	Emissionsfaktor
1	Drivmedel - servicebilar	Bränslebaserad metod	Drivmedel från tjänsteresor med servicebilar, som ägs av SKB, utgår ifrån inköpta drivmedel på bensinstationer	Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, TTW, 2019
1	Drivmedel - maskiner	Genomsnittsbaserad metod fram till 2019. Utgiftsbaserad metod från 2021.	Drivmedel från maskiner (akrylatbensin) utgår från inköpta mängder konterat som drivmedel, som sedan räknas om från SEK till liter	Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, TTW, 2019
1	Köldmedia	Bränslebaserad metod	Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighets enligt lag obligatoriska köldmediarapport, f-gasförordningen, EU/517/2014 och tillhörande svensk lagstiftning. Senaste årets data baseras på föregående år.	Svensk Kyl & Värmepumps-föreningen
2	Fastighetsel - marknadsbaserad	Bränslebaserad metod	Intern inhämtning av statistik från aktuella fastigheter	EDP Vattenfalls vindkraft 2020, EDP Vattenfalls vattenkraft 2018
	Fastighetsel - lokaliseringsbaserad	Bränslebaserad metod	Intern inhämtning av statistik från aktuella fastigheter	Emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL, 2021
2	Fjärrvärme	Bränslebaserad metod	Intern inhämtning av statistik från aktuella fastigheter	Energiföretagen, lokala miljövärden för förbränning, respektive år och leverantör. Eftersom fjärrvärmeleverantörernas omvandlingsfaktorer för föregående år inte är klara vid publicering, används delvis faktor från året före och justeras inför nästkommande redovisning
3	Ombyggnation	n/a	n/a	n/a
3	Övriga inköp	n/a	n/a	n/a
3	Nyproduktion	Genomsnittsbaserad metod	Inhämtning av statistik från projekt. Beräkningarna har något olika omfattning, och är därför inte helt jämförbara	Byggsektorns miljöberäkningsverktyg (BM), IVL
3	Boendes restavfall	Genomsnittsbaserad metod	Intern inhämtning av statistik från fastigheter med vägning av avfall. Detta räknas sedan om till ett genomsnitt för hela fastighetsbeståndet	Naturvårdsverket, 2018 (underlag till FNs växthusgasinventering). Värmevärde från Miljöfaktaboken (Gode et al), som innehåller utsläpp från både insamling och utsläpp
3	Tjänsteresor - tåg, flyg, osv	Uppgiftsbaserad metod/ distansbaserad metod	Manuell inhämtning av information	Uppgifterna från 2018 och 2019 är uppskattade siffror, med emissionsfaktorer från Allmännyttans Klimatinitiativ och SJ (utsläpp från respektive år). Uppgifterna från 2020 och framåt är från statistik från utlägg, med emissionsfaktorer från NTMCalc Basic 4.0 (flyg), samt SJ (tåg, utsläpp för respektive år)
3	Drivmedel - egen bil i tjänst	Distansbaserad metod	Intern uppföljning av körda kilometer i tjänst med privat fordon	Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, 2017. Medelvärde för personbil, stad, WTW, utsläpp per personkilometer
3	Drivmedel - leasade fordon	Distansbaserad metod	Intern uppföljning av körda kilometer i tjänst med leasade fordon (förmänsbilar)	Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, 2017. Medelvärde för personbil, stad, WTW, utsläpp per personkilometer
3	Anställdas pendling	n/a	n/a	n/a

308-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier**414-1 Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier**

Typ	2021	2020	2019
Leverantörer, totalt (antal)	806	760	n/a
Nya leverantörer (antal/%)	179/22%	n/a	n/a
Nya leverantörer som mottagit leverantörskod (antal/%)	169/94%	n/a	n/a
Nya leverantörer som utvärderats utifrån leverantörskod (antal/%)	0/0	n/a	n/a

Kommentar: Upplysningen är ny för 2021, jämförelsetal för 2019 finns därför ej. Upplysningen baseras på SKBs egna leverantörer. Ytterligare 32 leverantörer användes genom HBV 2021, dessa utvärderas genom HBVs självskattningsenkät där 15 stycken (47 %) besvarade enkäten för 2020.

401-1 Nyanställda och personalomsättning

Nyanställda, per åldersfördelning och kön (%/antal)	2021	2020	2019
<30 år	20%/2	12,5%/1	n/a
30-50 år	50%/5	62,5%/5	n/a
>50 år	30%/3	25%/2	n/a
Kvinnor	50%/5	37,5%/3	n/a
Män	50%/5	62,5%/5	n/a
Totalt (antal)	10	8	n/a

Kommentar: Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Redovisningen omfattar endast tillsvidareanställda. Statistiken började följas upp 2020, jämförande siffror för 2019 finns därför ej.

Personalomsättning, per åldersfördelning och kön (%)	2021	2020	2019
<30 år	0,7%	0,0%	n/a
30-50 år	3,6%	2,1%	n/a
>50 år	4,3%	4,3%	n/a
Kvinnor	14,1%	9,2%	n/a
Män	6,1%	5,1%	n/a
Totalt (%)	8,5%	6,4%	n/a

Kommentar: Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Personalomsättningen baseras på tillsvidareanställda. Statistiken började följas upp 2020, jämförande siffror för 2019 finns därför ej.

SKB-1 Trygghet i fastighetsbeståndet

	2021	2018
Trygghetsindex SKB* (%)	89,5	88,0
Kvarter under 85%** (antal)	13	18

*Avser medelvärde för delområde trygghet i serviceindexet för SKBs samtliga kvarter. Indexet baseras på 8 olika frågor om trygghet och utgörs av andelen boende som svarat "bra" eller "mycket bra" på dessa.

**Antal kvarter som inte når upp till 85%, enligt ovan definition.

GRI-index

SKB har sedan 2015 inkluderat en hållbarhetsrapport i årsredovisningen. Från och med 2017 omfattas SKB av lagkrav om obligatorisk hållbarhetsrapportering. Sedan 2020 redovisar SKB enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards. Detta är alltså SKBs andra mer omfattande hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningens material refererar till GRI-standarder på kärnnivå och omfattar hela verksamheten. 2016 års version av standarden har använts för samtliga upplysningar.

Syftet med hållbarhetsredovisningen är att informera SKBs intressenter om företagets arbete med ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Ambitionen är att efterleva alla GRIs redovisningsprinciper, bland annat om fullständighet. SKB redovisar dock ännu inte fullständigt för alla väsentliga upplysningar idag, se kommentarer i indexet för respektive upplysning. Avsteg har också gjorts från regional uppdelning, eftersom föreningen endast verkar i en region. En omfattande utveckling har skett sedan föregående år och målet är att samtliga upplysningar ska kunna redovisas fullständigt senast 2023.

Denna hållbarhetsredovisning omfattar även den lagstadgade hållbarhetsrapport som SKB är skyldig att upprätta enligt årsredovisningslagen (ÅRL). Ingen extern granskning har gjorts av hållbarhetsredovisningen. Revisorn har bestyrkt att en hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med ÅRL.

GENERELLA UPPLYSNINGAR

Organisationsprofil		Kommentar/Avsteg	Sida
102-1	Organisationens namn	Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening	
102-2	Viktigaste varumärken, produkter och/eller tjänster		4
102-3	Huvudkontorets lokalisering		3
102-4	Länder där organisationen är verksam	Sverige	
102-5	Ägarstruktur och juridisk form		4, 7
102-6	Marknader		5
102-7	Organisationens storlek		5
102-8	Information om personalstyrka		47
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja		47
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja		44, 45
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen		38-41, 63-65
102-12	Externa initiativ och principer som organisationen har anslutit sig till eller stödjer		47
102-13	Medlemskap i bransch- och intresseorganisationer		47
Strategi			
102-14	Uttalande av organisationens högsta beslutsfattare		12-13
102-15	Viktig påverkan, risker och möjligheter		63-65

Etik och integritet		
102-16	Organisationens grundläggande värderingar och etiska principer	6
Styrning		
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	4, 7, 45
Intressentengagemang		
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	45-46, 49
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	100 procent
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter	45-46, 49
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	45-46, 49
102-44	Viktiga frågor som lyfts av intressenterna och hur organisationen hanterar dessa	45-46, 49
Redovisningens omfattning och avgränsningar		
102-45	Enheter som inkluderas i den finansiella rapporteringen	53
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsningar	45-46, 53
102-47	Förteckning över väsentliga hållbarhetsfrågor	46, 48
102-48	Korrigerigering av information som lämnats i tidigare redovisningar	Uppgifter gällande klimatpåverkan har korrigerats, utifrån förtydligade avgränsningar och justeringar i emissionsfaktorer
102-49	Väsentliga förändring som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	45-46, 53
102-50	Redovisningsperiod	1 januari – 31 december 2021
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	2021-03-30 på skb.org
102-52	Redovisningscykel	Kalenderår
102-53	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	Annika Ekengren, hållbarhetsansvarig, e-post: annika.ekengren@skb.org
102-54	Redogörelse för rapportering enligt GRI Standards	53
102-55	GRI-index	53-55
102-56	Extern granskning av redovisningen	53

ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

Ekonomisk hållbarhet		
GRI 201: Ekonomiskt resultat		
103-1, 2, 3	Hållbarhetsstyrning	42, 45-46
201-1	Direkt ekonomiskt värde	49
Ekologisk hållbarhet		
GRI 302: Energi		
103-1, 2, 3	Hållbarhetsstyrning	38-41, 45-46
302-1	Energianvändning inom organisationen	50
302-3	Energiintensitet	50
302-4	Minskning av energianvändning	50
GRI 305: Utsläpp till luft		
103-1, 2, 3	Hållbarhetsstyrning	38-41, 45-46
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	50
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	50
305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	Upplysningen redovisas inte fullständigt (U), eftersom samtliga utsläppskällor ej är beräknade
51		
GRI 304: Biologisk mångfald		
103-1, 2, 3	Hållbarhetsstyrning	40, 45-46
	304-2 Väsentlig påverkan på biologisk mångfald	Ny upplysning för 2021
		40

GRI 308: Leverantörsbedömning miljö			
103-1, 2, 3	Hållbarhetsstyrning		44, 45-46
308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier	Ny upplysning för 2021	52
Social hållbarhet			
GRI 401: Anställningsförhållanden			
103-1, 2, 3	Hållbarhetsstyrning		26-28, 45-46
401-1	Nyanställda och personalomsättning		52
GRI 413: Lokala samhällen			
103-1, 2, 3	Hållbarhetsstyrning		22-24, 45-46
SKB-2	Medlemsengagemang	Egen upplysning under utveckling (U)	
GRI 414: Leverantörsbedömning socialt ansvar			
103-1, 2, 3	Hållbarhetsstyrning		44, 45-46
414-1	Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier	Ny upplysning för 2021	52
Egen fråga: Trygghet och trivsel			
103-1, 2, 3	Hållbarhetsstyrning		18-20, 36, 45-46
SKB-1	Trygghet i fastighetsbeståndet	Ny upplysning för 2021	52

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 34–55 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Håkan Nord
Förtroendevald revisor



Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning

Kvarteret Tant Brun, Annedal
Byggnadsår: 2013–14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (organisationsnummer 702001-1735) med säte i Stockholm, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2021.

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 8 237 lägenheter i färdigställda fastigheter per den 31 december 2021. 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 92 100 (91 445) vid årets slut. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 151 (2 087) och 1 496 (1 443) utträden registrerades i föreningen, vilket innebär en ökning med sammanlagt 655 (644) personer. Vid utgången av 2021 hade SKB 84 028 (83 438) köande medlemmar och 8 072 (8 007) hyresmedlemmar.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet omfattade totalt 627 082 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 579 655 kvadratmeter bostäder (BOA) och 47 427 kvadratmeter lokaler (LOA). 95 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 och i Uppsala en fastighet med 122 lägenheter.

UTHYRINGSVERKSAMHETEN

Under 2021 färdigställdes en ny fastighet med 122 lägenheter. Antalet lägenheter uppgick vid årets slut till 8 237.

Under året var omflyttningen i SKBs befintliga bestånd 12 (12) procent, vilket motsvarar 985 (949) lägenheter.

In- och omflyttningar i befintligt bestånd

	2021	2020
Inflyttningar kömedlemmar	528	497
Omflyttningar hyresmedlemmar	430	399
Interna byten	15	38
Externa byten	12	15
TOTALT antal in- och omflyttningar	985	949

Per den 31 december 2021 var 84 (88) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tidpunkt var 15 (16) 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 2021/2022 varför det heller inte fanns några reserverade lägenheter för evakuering. 57 (57) lägenheter var uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboendestäder.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgick till 2 068 (2 067). Av dessa var 39 (89) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgick till 1 459 (1 456), varav 49 (73) var outhyrda vid årsskiftet.

Inom fastighetsbeståndet fanns 858 (852) uthyrningsbara lokaler (externt), varav 148 (146) är butiker, kontor, restauranger, förskolor samt vård och omsorg. Övriga lokaler utgjordes av förråd. Arean uppgick till 32 022 (30 945) kvadratmeter exklusive egna lokaler. Hyresintäkter från lokaler uppgick till 45 (44) mkr. Genomsnittshyra för externt uthyrda lokaler uppgick vid årets utgång till 1 349 (1 355) kronor per kvadratmeter och år. Motsvarande hyresnivå för lokaler exklusive förrådslokaler var 1 694 (1 650) kronor per kvadratmeter och år. Vid årsskiftet var 6,0 (4,4) procent av den totala uthyrningsbara lokalytan outhyrd, vilket motsvarar 2,2 (2,3) procent av årshyran. Därutöver var 5 (3) lokaler om 425 (253) kvadratmeter under omställning, då de byggs om till bostäder.

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

FÖRVALTNING

Skötseln av SKBs fastigheter sker huvudsakligen i egen regi. I slutet av året arbetade 63 (63) fastighets-skötare (inklusive trädgårdsmästare och anläggare) med den dagliga skötseln av fastigheterna och kvarteren. Närheten till de boende skapar trygghet och kvalitet. SKB arbetar kontinuerligt med utveckling inom service och förvaltning för att förbli en bra hyresvärd

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSTÄMMOR

Under 2021 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).

För andra året i rad fick SKB på grund av pandemin genomföra delar av stämman med hjälp av poströstning (enligt lag måste ordinarie föreningsstämma genomföras senast den 30 juni) då vissa obligatoriska delar behövde hanteras. Den 2 juni hölls denna första del av årets ordinarie föreningsstämma där följande ärenden behandlades: godkännande av styrelsens och revisorernas berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning, disposition av 2020 års överskott samt beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och vd. Utöver dessa delar beslutade föreningsstämman också om förslag till val, arvoden och årsavgift. Beslut togs även om att senarelägga behandling av förslag till inriktningsbeslut samt motioner 2020 och 2021 till en extra stämma.

Den 20 november hölls den extra föreningsstämman på World Trade Center Stockholm. Extrastämman behandlade följande ärenden: inriktningsbeslut kopplat till pågående stadgerevision samt hantering av motioner för år 2020 och 2021 (totalt 72 motioner).

MEDARBETARE

Inom SKB fanns vid årets slut 140 (140) anställda, varav 42 (42) kvinnor och 98 (98) män. Personalomsättningen uppgick under 2021 till 8,5 procent, jämfört med 5,7 procent året innan. Medelåldern var drygt 50 (49) år, och den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare var knappt 11 (11) år, där kollektivanställda har en genomsnittlig anställningstid på 12 år medan tjänstemännen i snitt stannar i drygt 10 år.

NY- OCH OMBYGGNADSVERSAMHET

Ett nyproduktionsprojekt färdigställdes under 2021, kvarteret Docenten i Uppsala med 122 lägenheter. Ytterligare två nyproduktionsprojekt var pågående: kvarteret Lysosomen i Hagastaden (128 lägenheter) och kvarteret Skrånan i Bromma (114 lägenheter). Inflyttning i dessa två projekt kommer att ske under 2022 och 2023.

Inget stambytesprojekt har varit pågående under året. Nästa stambytesprojekt kommer att genomföras 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 fasad- och takarbeten, fönsterbyten, hissrenoveringar, upprustning av utemiljöer etc.

Utöver detta så har också ett antal nyinvesteringsprojekt varit pågående eller färdigställt såsom ombyggnation av huvudkontoret i Bromma, inglasning av balkonger, installationer av passersystem och laddstolpar, konvertering av lokaler till lägenheter, installationer av solceller 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 34–55.

EKONOMI ALLMÄNT

SKBs resultat 2021 uppgick till 146 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 räntor har bidragit till en god resultatutveckling, så även under 2021. Eftersom SKBs fastighetsbestånd växer, behöver resultatet öka för att möta det framtida ekonomiska åtagandet som detta innebär. Per den 31 december 2021 var SKBs balansomslutning cirka 8,1 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.

Under året har de ekonomiska effekterna kopplat till pandemin varit väldigt begränsade för SKB. En stor del av SKBs fokus har istället handlat om verksamhetsanpassningar för att minska smittspridningen. Precis som under 2020 hölls digitala lägenhetsvisningar, medarbetare arbetade i större utsträckning hemifrån, underhålls- och reparationsarbeten utfördes i större omfattning utomhus och i mindre omfattning inomhus/i lägenheterna.

2021 I SIFFROR

SKBs resultat 2021 uppgick till 146,3 (150,1) mkr och balansomslutningen per 2021-12-31 till 8 068,7 (7 696,4) mkr. Att resultatet upprätthålls på en viss önskad nivå och på sikt 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 413,0 (417,9) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 5,8 (6,0) procent mot bokfört värde. Motsvarande siffra mot marknads-

värde var 1,4 (1,6) procent. Avkastning på totalt kapital uppgick till 2,4 (2,6) procent. Den synliga soliditeten har ökat något jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 45,7 (45,4) procent.

Intäkter

Hysesintäkterna (inklusive outhyrt) uppgick till 780,9 (768,3) mkr, vilket är 12,6 mkr högre än föregående år. Bostäder stod för 10,1 mkr av intäktsökningen som huvudsakligen förklaras av den generella hyreshöjningen om 1,20 procent som genomfördes den 1 januari 2021 och att nyproduktionsprojektet Docenten i Uppsala togs i bruk under hösten. 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 cirka 3 procent som genomfördes i början på året samt minskade vakanskostnader.

Sammantaget för alla typer av objekt (bostäder, lokaler och bilplatser) är outhyrt/vakanser 0,5 mkr högre än föregående år och uppgick till 4,7 (4,2) mkr. Den största delen av årets vakanskostnader relaterar till bostäder. De vakanskostnader som finns i bostadsbeståndet är oftast tillfälliga vakanser som uppstår i samband med omflyttning. Under 2021 har dessa tillfälliga vakanser varit större med anledning av att det har tagit längre tid att hyra ut det färdigställda nyproduktionsprojektet i Uppsala.

Övriga intäkter uppgick till 30,7 (27,5) mkr, som till största delen bestod av årsavgifter från SKBs medlemmar motsvarande 19,5 (19,2) mkr samt bredbandsintäkter om 6,1 (4,8) mkr. Ökningen mellan åren förklaras bland annat av ökade bredbandsintäkter samt försäkringsersättningar.

Nettoomsättning uppgick till 811,7 (795,9) 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. Under 2021 uppgick driftkostnaderna totalt till 283,4 (266,4) mkr, varav taxebundna kostnader utgjorde 125,0 (111,0) mkr, fastighetsskötsel 61,8 (60,1) mkr, reparationer 33,6 (34,0) mkr, lokal administration 40,3 (39,8) mkr och övrigt 22,7 (21,5) mkr.

En stor del av driftkostnaderna (drygt 44 procent) utgörs av taxebundna kostnader. Den enskilt största delposten inom taxebundna kostnader utgörs av värmekostnader som under 2021 uppgick till 69,1 (62,5) mkr. Sammantaget ökade de taxebundna kostnaderna med 14,0 mkr mellan åren 2021 och 2020 vilket bland annat förklaras av högre förbrukningstal vad gäller uppvärmning och fastighetsel samt ett högre elpris. Taxehöjningar vad gäller vatten samt sophantering har också påverkat.

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. Under 2021 uppgick det planerade underhållet som direktkostnadsfördes till 30,5 (28,0) 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 12,2 (15,9) mkr. Löpande underhåll, exempelvis golv- och vitvarubyten samt icke planerade underhållsåtgärder, uppgick till 21,8 (19,3) mkr. Lokalunderhållet var 1,5 (0,8) mkr.

Totalt uppgick underhållskostnaderna till 65,9 mkr, vilket var en ökning mot 2020 med 2,0 mkr.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Under 2021 uppgick tomträttsavgälderna till 32,3 (31,1) mkr. 36 procent av SKBs 146 färdigställda fastigheter innehas med tomträtt/arrende. SKB har tomträttsupplåtelser med två motparter – Stockholms stad (98 procent av avtalen) och Botkyrka kommun (resterande avtal). Kostnadsökningen under 2021 om 1,3 mkr förklaras av villkorsändrade avtal.

Fastighetsavgiften/-skatten var under året 17,0 (16,6) mkr. Fastighetsavgiften ökade med 30 kronor per lägenhet till 1 459 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 2021 och 2020.

Fastighetsavskrivningar

Under 2021 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,1 (2,2) procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningarna till 166,6 (168,1) mkr. Att utfallet mot föregående år är lägre – trots bland annat färdigställandet av Docenten i Uppsala – beror på att det under 2020 togs en extra utranteringskostnad om 4,8 mkr med anledning av ombyggnationen av huvudkontoret.

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 58,1 (53,9) mkr – en ökning med 4,2 mkr mellan åren. Kostnadsökningen kan bland annat kopplas till it samt inköp av externa tjänster.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter – huvudsakligen bestående av ränteintäkter från utställda anslutningslån samt kundfordringar, utdelningar/reavinst och påminnelseavgifter – uppgick till 0,3 (0,4) mkr. Minskningen mellan åren förklaras av ett lägre utfall vad gäller ränteintäkter.

Räntekostnader, som har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning, uppgick under 2021 till 41,5 (45,3) mkr. Detta motsvarar en kostnadsminskning om 3,8 mkr mellan åren. Kostnadsminskningen under 2021 förklaras av en lägre genomsnittsränta. Lånevolymen ökade med cirka 165 mkr under året. Övriga finansiella kostnader uppgick till 0,8 (0,8) mkr. Huvuddelen av denna kostnadspost bestod av olika typer av finansiella arvoden samt ratingkostnader.

SKBs sammantagna finansiella kostnader uppgick till 5,2 (5,8) procent av nettoomsättningen. Räntetäckningsgraden har ökat under året och uppgick till 8,5 (8,0) gånger.

Investeringar

Under 2021 uppgick investeringarna till 593,7 (421,0) mkr, varav fastigheter stod för 581,1 (417,0) mkr och arbetsmaskiner, inventarier, IT och fordon stod för de resterande 12,6 (4,0) mkr.

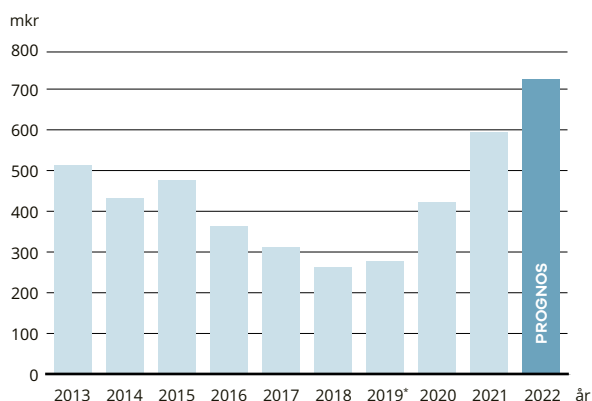
Större investeringar har gjorts i följande nyproduktions-/ombyggnadsprojekt:

- Docenten (Rosendal, Uppsala) – 93,4 mkr
- Lysosomen (Hagastaden, Stockholm) – 167,8 mkr
- Skrönan (Bromma, Stockholm) – 212,8 mkr
- Underhållsinvesteringar inklusive stambyte – 41,2 mkr
- Nyinvesteringar (ombyggnation av huvudkontoret, solceller m m) – 43,1 mkr

Ett nyproduktionsprojekt har färdigställts under 2021, kvarteret Docenten i Uppsala. Två nyproduktionsprojekt är i produktionsfas – kvarteret Lysosomen (Hagastaden, Stockholm) och kvarteret Skrönan (Bromma, Stockholm) som beräknas vara inflyttningsklara under 2022–2023. Ytterligare två projekt kommer att byggstartas inom kort, nämligen kvarteret Ananasen fd Persikan (Södermalm, Stockholm) samt Torshamn fd Kista Äng (Kista, Stockholm).

I det äldre fastighetsbeståndet är inget stamreoveringsprojekt pågående. Ett nytt stambytesprojekt är under uppstart i Tensta. Exakt tidpunkt för byggstart är på grund av pandemin ännu inte fastställt.

Investeringar exkl. friköp av tomträtter

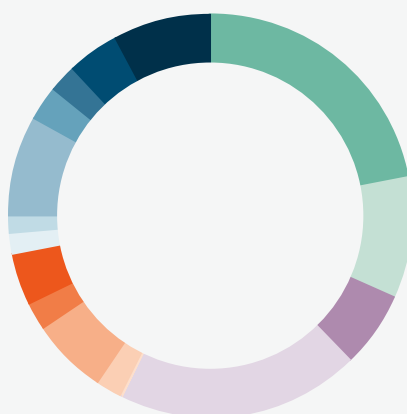


* Ytterligare 1 088 mkr har investerats i friköpet av tomträtter.

Så här används hyran

Fastighetsskötsel	7,9 %
Reparationer	4,3 %
Vatten	2,1 %
Fastighetsel	3,4 %
Värme	8,9 %
Sophantering	1,6 %
Övriga driftkostnader	1,5 %

Tomträttsavgälder	4,1 %
Fastighetsavgift/-skatt	2,2 %
Fastighetsunderhåll	6,7 %
Lägenhetsunderhåll	1,6 %
Lokalunderhåll	0,2 %



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

Finansiering/upplåning

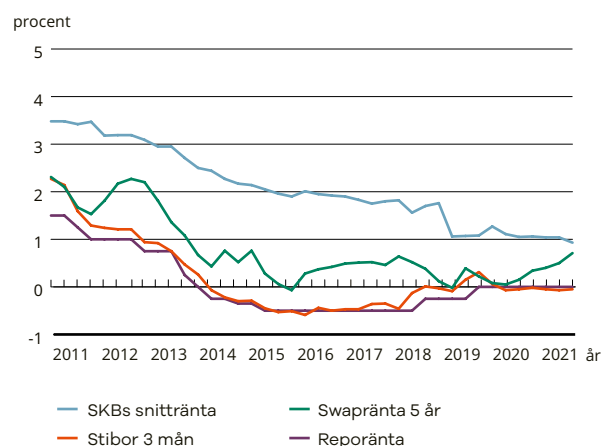
SKBs målsättning är att långsiktigt trygga finansieringen och att detta görs på ett sätt så att risktagandet begränsas samtidigt som räntekostnaderna minimeras. Styrelsen fastställer ramarna i en finanspolicy. I den anges mål och riktlinjer för finansverksamheten och för fördelning av ansvar och befogenheter. 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 har hållit reporäntan oförändrad under 2021 – på nivån 0,00 procent. I Sverige har konjunkturen varit stark och inflationen har tagit fart under året. Tvåra kast i efterfrågan har skapat flaskhalsar i den globala ekonomin som bland annat har inneburit stigande råvarupriser och leveransproblem. Detta i kombination med stigande energipriser har medfört en högre inflationstakt runt om i världen. Riksbanken menar att det behövs stöd från penningpolitiken för att kostnadstrycket ska öka mer bestående. Detta genom en fortsatt låg ränta samt fortsatta värdepappersköp. Riksbankens prognos är att innehavet av värdepapper kommer att vara oförändrat under 2022 för att därefter gradvis minska. Reporäntan förväntas ligga kvar på nuvarande nivå och en första räntehöjning väntas ske under senare delen av 2024.

De svenska korträntorna (interbankräntorna) har rört sig marginellt under året – oavsett löptid. 3-månaders Stibor uppgick till -0,05 (-0,05) procent vid årets slut. Långräntorna (swapräntor) har stigit vad gäller samtliga löptider (1–10 år) under året, bland annat drivet av förbättrade konjunkturutsikter. Den 5-åriga swapräntan uppgick till 0,71 (0,15) procent vid årsskiftet 2021/2022.

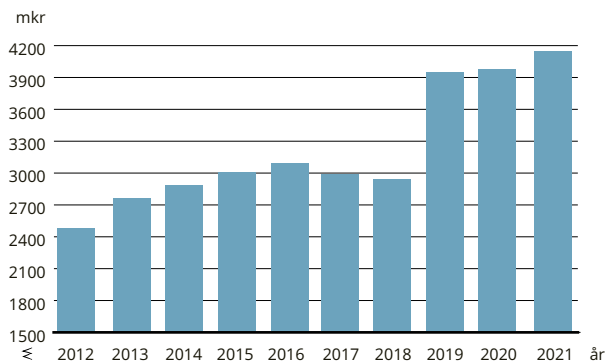
Ränteutveckling



Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 4 161 mkr, en ökning med 165 mkr under året. Ökningen av låneskulden förklaras av fortsatta investeringar i, framför allt, nya fastighetsprojekt.

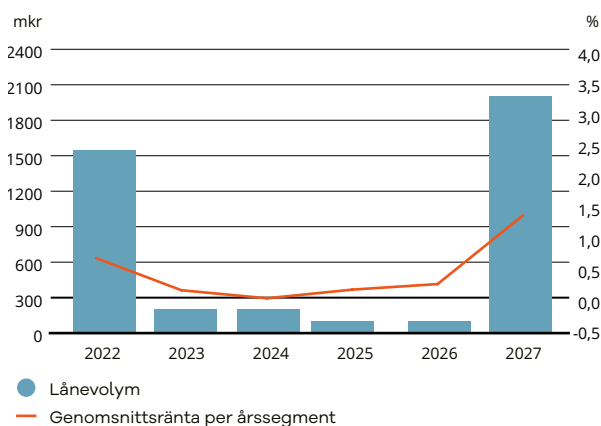
Låneskuld inkl. kontokrediter



Antalet banklån uppgick till fem, fördelade på tre kreditgivare (totalt 723 mkr). Utöver dessa kan sex utestående emissioner av företagscertifikat (totalt 1 625 mkr) och fyra utestående emissioner av obligationer (totalt 1 813 mkr) läggas till. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar har ökat jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 2,6 miljarder vid årets slut. Dessa marknadsvärderades till -51,8 (-158,7) mkr per 31 december 2021.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga på mellan ett och fem år. För skuldportföljen var den genomsnittliga återbetalningstiden vid årets slut 32 (35) månader. Beträffande räntestjustering stadgar finanspolicyen att maximalt 40 procent av låneskulden får räntestjusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntestjusteras inom 12 månader 37 (37) procent eller 1 548 mkr. 37 (37) procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden minskat till 50 (59) månader. Räntekänsligheten, som resultat av en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, skulle påverka räntekostnaderna +/- 14,8 mkr under 2022, givet en oförändrad skuldportfölj.

Räntestjustering



Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 0,80 (0,92) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 0,93 (1,05) procent. 83 (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 med flera. Resterande del av finansieringen utgörs av lån som förmedlats av banker (affärsbanker och Europeiska Investeringsbanken, EIB).

Under våren 2021 har kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's haft en genomgång av SKB för att bedöma kreditvärdigheten. SKB fick ett oförändrat kreditbetyg, nämligen:

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

Det är tionde 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 250 mkr för att täcka kortfristiga likviditetsbehov i den löpande verksamheten.

Säkerheter

Skuldportföljen inklusive kreditlöften har till 54 (56) procent säkerheter i form av pantbrev. Inga nya pantbrev har tagits ut under 2021. I Ägararkivet hos Lantmäteriet fanns vid årets slut obelånade datapantbrev om 353 (353) mkr. Den icke säkerställda delen av portföljen består av företagscertifikat, företagsobligationer och EIB-lån.

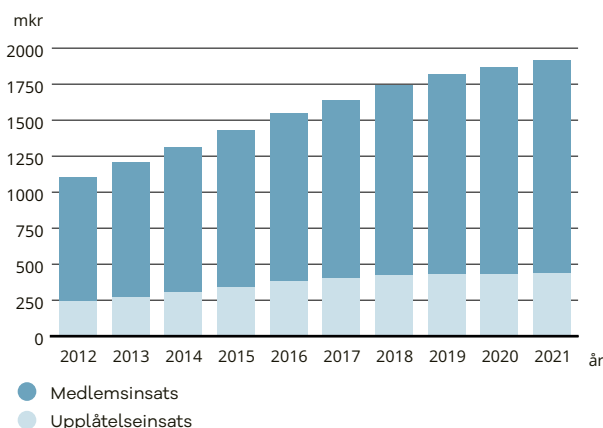
Insatskapitalet

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 1 917,6 (1 868,6) mkr, en ökning med 49,1 (50,8) mkr. Antalet medlemmar har ökat med netto 655 (644) personer under 2021. Omläggningen av insatssystemet under 2011 har inneburit att de årliga inbetalningarna av medlemsinsatser har legat på en ganska stabil nivå. Under 2020 och 2021 har dock ökningstakten varit lägre, motsvarande 39,2 (50,6) mkr. Det lägre inflödet av medlemsinsatskapital under senare år förklaras av att allt fler medlemmar har kommit upp i fullt "bosparande" (20 000 kr).

Upplåtelseinsatserna ökade med 9,9 (0,2) mkr under året. Ökningen av upplåtelseinsatser kan huvudsakligen härledas till nyproduktionsprojektet Docenten i Uppsala. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 578 (574) 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 592,8 (580,7) mkr respektive 1 324,8 (1 287,9) mkr. 18,3 (17,4) mkr av de köandes insatser avser utträdde medlemmars insatser som är utbetalda i förskott i form av utträdeslån. 5,0 (3,8) mkr återstår att betala till de medlemmar som har utträtt ur föreningen per 2021-12-31.

Insatser



Likviditet och placeringar

SKBs kassaflöde under 2021 var -50,2 (-10,4) mkr där likvida medel uppgick till 19,6 (69,8) mkr vid årsskiftet 2021/2022. En god resultatnivå och ett inflöde av kapital genom insatssystemet möjliggör fortsatta investeringar till rimlig skuldsättning. 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 2022

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,2 procent. Garage- och markparkeringar höjs med cirka 3 procent.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till cirka 675–725 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 2022 är 130 mkr.

Möjligheter och risker

Genom att SKB äger och förvaltar fastigheter kan en mängd olika risker och möjligheter uppkomma. Dessa identifieras och bedöms regelbundet, och åtgärder genomförs för att nå en rimlig nivå av risk för SKB. Riskerna delar vi in i strategiska, operativa, finansiella samt omvärldsrisker, för att belysa hur de påverkar vår verksamhet. Från och med i år har även hållbarhetsrisker integrerats och ingår numera i bedömningen av alla SKBs 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 flexibilitet och anpassningsförmåga för att kunna hantera såväl externa som interna möjligheter och risker.

SKB definierar risk som en osäkerhetsfaktor som kan påverka företagets förmåga att uppnå sina mål men också, om det hanteras rätt, kan skapa möjligheter. Riskhantering syftar till att skapa balans mellan önskan om att begränsa risk och uppnå målsättning. De möjligheter och risker som finns i SKBs verksamhet kan delas upp i fyra olika huvudområden, där hållbarhetsrisker är en integrerad del.

För att kunna uppskatta effekten av kartlagda möjligheter och risker sker en gradering som bedöms utifrån perspektivet påverkan och sannolikhet. Graderingen avgör sedan hur respektive risk och möjlighet bör hanteras/prioriteras. Nedan finns en generell beskrivning av huvudområdena, en nulägesbedömning och beskrivning av hantering, samt en analys av riskens påverkan, sannolikhet och prioritet inom SKB.

Påverkan = **låg**, **medel** eller **hög**
 Sannolikhet = **låg**, **medel** eller **hög**
 Prioritet = **översyn**, **bevakning** eller **fokus**

SKB gör årligen en kartläggning där företagets möjligheter och risker bedöms enligt ovan, både utifrån ett kort- och långsiktigt perspektiv.

1. STRATEGISKT

(Syftar på företagets strategiska inriktning)

Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen bedöms i grunden som stark. En fortsatt ökning av invånarantalet under januari–september 2021 enligt statistik från SCB och ett allmänt underskott på bostäder – som byggts upp över tid – skapar efterfrågan.

Nuläge och hantering:

SKBs befintliga fastighetsbestånd är väl beläget och har byggts upp under lång tid. Ett stort inslag av bostäder i fastighetsportföljen minskar påverkan från konjunkturella svängningar och skapar stabila hyresintäkter med obefintliga/låga vakanser. Den geografiska utvidgningen till Uppsala ska ses i ljuset av en mer sammankopplad region där människor bor och verkar.

Riskkategori/Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Fastighetsportfölj:			
- sammansättning (typ av objekt samt geografi)	låg	låg	översyn

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 försvarande omständigheter som påverkar nyproduktionen av bostäder negativt.

SKBs påverkan på omvärlden omfattar flera områden, som exempelvis energianvändning, inomhusmiljö, avfallshandling, kemikalier och transporter. SKB har ett ansvar att bidra till en långsiktigt hållbar miljö. Detta gäller även den sociala miljön, där exempelvis trygghet och trivsel behöver säkerställas för de boende och krav behöver ställas i leverantörskedjan.

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

Nuläge och hantering:

SKB har under årens lopp kunnat visa upp en stabil resultatutveckling. Fastighetsbeståndet är välskött och 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 stark vilket möjliggör produktion av nya bostäder till rimlig skuldsättning samt att det finns en ekonomisk uthållighet om projekt senareläggs.

Inom SKB är bostadshyrorna relativt låga. 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, cirka 92 000 personer, bedöms dock nyproduktionsbehovet/efterfrågan vara stor och SKBs ambition är att produktionen ska vara tillgänglig för en bred målgrupp där hyresnivåerna blir rimliga.

Det pågår ett löpande arbete med att minimera miljöbelastningen och att säkerställa en bra social miljö, både av hållbar-

hetskäl och av ekonomiska motiv. För att hantera flera av dessa moment pågår ett förebyggande arbete kring operativa miljörisiker, kring material, kemikalier och inomhusmiljö. Fokus ligger också på att minska klimatpåverkan och hantera klimatförändringar. I bostadsområdena har trygghetsbesiktningar genomförts under året och åtgärder vidtas nu – där så anses nödvändigt. Krav har också börjat ställas i leverantörskedjan genom en ny uppförandekod.

SKB tecknar även olika försäkringar för att skydda anställda, egendomsvärden (exempelvis fastigheter och bilar) etc. För SKBs boende medlemmar ingår även en hemförsäkring i hyran.

Riskkategori/Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Fastighetsportfölj:			
- kostnadsutveckling	medel	medel	bevaka
- nyproduktion	hög	medel	fokus
Hållbarhet:			
- operativa miljörisiker	medel	låg	bevaka
- klimatpåverkan och klimatförändring	hög	hög	fokus
- otrygghet i bostadsområden	hög	medel	bevaka
- brott mot uppförandekod	medel	låg	bevaka
- brott mot mänskliga rättigheter	medel	låg	bevaka
- korruption och fusk	medel	låg	bevaka
IT-säkerhet:			
- intrång, attacker	hög	medel	fokus
Personal:			
- rekrytera och bibehålla personal	medel	medel	bevaka
Varumärke:			
- skadat anseende	hög	medel	bevaka

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 förvaltningen av 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 och viktig finansieringsbas.

Enligt SKBs finanspolicy ska följande finansiella risker hanteras:

- Re-/finansieringsrisk (risken att inte kunna ta upp lån till rimliga kostnader i rätt tid)
- Ränterisk (risken att resultatet i företaget förändras negativt på grund av förändringar av marknadsräntan)
- Kreditrisk/motpartsrisik (risken att motparten i en finansiell transaktion inte klarar sina åtaganden)
- Valutarisk (risken att negativa värdeförändringar sker på grund av värdeförändring av SEK)
- Likviditets-/kassaflödesrisk (risken att SKB inte klarar att fullgöra sina finansiella åtaganden)

Utöver ovanstående risker finns även hållbarhetsrelaterade risker (försämrade upplåningsmöjligheter och en högre upplåningskostnad till följd av ökade hållbarhetskrav från finansörer/investerare).

Nuläge och hantering:

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 förfalltidpunkter.

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. Hållbarhetsrelaterade risker hanteras genom ett aktivt/löpande hållbarhetsarbete som möjliggör en grön/hållbar upplåning.

Riskkategori/Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Skuldportfölj:			
- försämrade upplåningsmöjligheter	hög	låg	fokus
- stigande räntekostnader	hög	medel	fokus
Insatssystemet:			
- framtida in och utbetalningar	hög	medel	fokus

4. OMVÄRLDEN

(Syftar på externa händelser och faktorer som ligger utanför SKBs direkta kontroll)

Politiska beslut, myndighetskrav och liknande är exempel på händelser och faktorer som kan påverka SKBs kostnader (skatter och avgifter eller administrativa bördor) och/eller möjligheter att verka på olika sätt.

Nuläge och hantering:

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.

Riskkategori/Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Makroekonomi:			
- makrokris	hög	medel	bevaka
Kriser:			
- pandemi etc.	hög	hög	fokus
Regelverk:			
- förändrade regelverk och efterlevnad	medel	hög	bevaka

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 +/- 41 mkr. Resultatpåverkan ska endast betraktas som en indikation då kompenserande åtgärder ej inkluderas.

Känslighetsanalys, mkr

	2022	2023	2024
Hyresnivå bostäder, 1 %	7,2	14,4	21,7
Driftkostnader, 1 %	-2,8	-5,7	-8,6
Räntekostnader, en procentenhet	-14,8	-30,8	-49,0

Resultaträkning

BELOPP, TKR	Not	2021	2020
Hysesintäkter	1, 9	780 926	768 342
Övriga rörelseintäkter	2	30 730	27 530
Nettoomsättning		811 655	795 873
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3, 8	-283 391	-266 443
Underhållskostnader	4, 8	-65 944	-63 915
Tomträttsavgälder	5	-32 338	-31 075
Fastighetsavgift/-skatt		-16 965	-16 551
Summa fastighetskostnader		-398 638	-377 984
DRIFTNETTO		413 018	417 889
Fastighetsavskrivningar	6	-166 620	-168 118
BRUTTORESULTAT		246 398	249 771
Central administration och medlemservice	7, 8, 9	-58 097	-53 873
RÖRELSERESULTAT		188 301	195 898
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	313	418
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-42 324	-46 171
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		146 290	150 145
Skatt	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		146 290	150 145

Balansräkning

BELOPP, TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	7 223 159	6 995 952
Pågående ny- och ombyggnader	14	728 844	541 622
Inventarier, arbetsmaskiner och fordon	15	56 368	49 631
		8 008 371	7 587 205
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och andelar	16	40	40
Långfristiga fordringar	17	627	669
		667	709
Summa anläggningstillgångar		8 009 038	7 587 914
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		609	414
Övriga fordringar	18	21 345	20 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	18 144	18 068
		40 098	38 707
Kassa och bank		19 605	69 802
Summa omsättningstillgångar		59 703	108 509
SUMMA TILLGÅNGAR		8 068 741	7 696 423

Balansräkning

BELOPP, TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		1 917 637	1 868 587
Reservfond		72 956	72 956
		1 990 592	1 941 542
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		1 553 681	1 403 535
Årets resultat		146 290	150 145
		1 699 971	1 553 681
Summa eget kapital			
		3 690 563	3 495 223
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	20	1 622 545	2 238 567
Summa långfristiga skulder			
		1 622 545	2 238 567
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		71 245	67 918
Räntebärande skulder	21	2 538 010	1 756 871
Övriga skulder	22	25 095	24 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	121 282	112 960
Summa kortfristiga skulder			
		2 755 633	1 962 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		8 068 741	7 696 423

Eget kapital

BELOPP, TKR

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Medlems- insats	Upplåtelse- insats	Reserv- fond	Disposi- tionsfond	Årets resultat	Totalt
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
INGÅENDE BALANS 2021-01-01	1 441 438	427 148	72 956	1 403 535	150 145	3 495 223
Medlemmars insatssparande	39 215	9 835	-	-	-	49 050
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	-	-	-	-
Avsättning till dispositionsfond	-	-	-	150 145	-150 145	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	146 290	146 290
UTGÅENDE BALANS 2021-12-31	1 480 653	436 983	72 956	1 553 681	146 290	3 690 563

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 278 190 (258 985) tkr.

Kassaflödesanalys

BELOPP, TKR	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	188 301	195 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	172 508	173 821
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-377	-266
	360 432	369 453
Erhållen ränta	313	418
Erlagd ränta	-42 324	-46 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	318 421	323 701
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Förändring av rörelsefordringar	-1 391	-1 975
Förändring av rörelseskulder	11 861	16 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 891	338 141
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-581 049	-417 055
Investeringar i maskiner och inventarier	-12 631	-3 989
Försäljning av anläggningstillgångar	382	440
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-593 297	-420 604
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga fordringar	42	90
Nyupplåning	165 117	23 867
Ökning av insatskapital	49 050	50 769
Förändring av medlemmars inlåning	-	-2 663
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	214 209	72 064
ÅRETS KASSAFLÖDE	-50 197	-10 399
Likvida medel vid årets början	69 802	80 201
Likvida medel vid årets slut	19 605	69 802

Redovisningsprinciper

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

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

INTÄKTSREDOVISNING

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

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

REDOVISNING AV LEASINGAVTAL

Föreningen redovisar samtliga leasingavtal (såväl finansiella som operationella) 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

	2021	2020
<i>Hyresintäkter</i>		
Bostäder	708 378	697 219
Lokaler m m	44 811	43 766
Bilplatser	32 438	31 526
	785 627	772 511
<i>Outhyrt</i>		
Bostäder	-2 084	-1 039
Lokaler m m	-1 692	-1 416
Bilplatser	-926	-1 714
	-4 702	-4 169
Summa hyresintäkter	780 926	768 342

Not 2 Övriga intäkter

	2021	2020
Ersättningar	892	1 210
Årsavgifter	19 459	19 236
Försäkringsersättningar	489	17
Övrigt	9 890	7 067
	30 730	27 530
Summa nettoomsättning	811 655	795 873

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	-61 780	-60 092
Reparationer	-33 598	-34 040
Taxebundna kostnader		
-vatten	-16 194	-15 322
-fastighetsel	-26 933	-21 727
-uppvärmning	-69 115	-62 483
-sophantering	-12 710	-11 437
Lokal administration	-40 314	-39 829
Risikkostnader och övriga kostnader	-18 179	-16 960
Avskrivning inventarier	-4 567	-4 553
	-283 391	-266 443

Not 4 Underhållskostnader

	2021	2020
Planerat underhåll	-30 475	-27 951
Lägenhetsunderhåll medlemmar	-12 210	-15 871
Lokalunderhåll	-1 509	-757
Löpande underhåll	-21 750	-19 336
	-65 944	-63 915

Not 5 Tomträttsavgälder

	2021	2020
2021 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:	-32 338	-31 075
2022	-4 747	
2023	-5 518	
2024	-5 332	
2025	-634	
2026	-1 504	
2027 och senare	-14 603	
	-32 338	

Not 6 Avskrivningar

	2021	2020
<i>Enligt plan per tillgång</i>		
Byggnader	-166 196	-167 692
Markanläggningar	-424	-426
Inventarier	-5 888	-5 703
	-172 508	-173 821
<i>Enligt plan per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-171 186	-172 671
Central administration	-1 322	-1 151
	-172 508	-173 821

Not 7 Central administration och medlemservice

	2021	2020
Personalkostnader	-26 731	-26 053
Övriga kostnader	-30 045	-26 669
Avskrivning inventarier	-1 322	-1 151
	-58 097	-53 873
<i>I summa Övriga kostnader ovan ingår arvode till revisorer enligt följande:</i>		
Ernst & Young AB:		
Revisionsuppdrag	-565	-539
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-31	-69
Skatterådgivning	-151	-26
	-747	-634
Förtroendevalda revisorer	-36	-35
	-36	-35

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<i>Medelantalet anställda</i>	141	141
varav tjänstemän		
-kvinnor	32	33
-män	26	25
	58	58
varav kollektivanställda		
-kvinnor	11	11
-män	72	73
	83	83
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse, VD och vice VD	-3 285	-3 229
Arvoden till fullmäktige, valberedning och övriga utskott	-396	-331
Övriga anställda	-65 111	-64 612
	-68 792	-68 172
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för VD och vice VD	-924	-805
Pensionskostnader för övriga anställda	-6 987	-6 419
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	-21 634	-22 653
	-29 545	-29 877

Vd har en årslön om 1 516 tkr. Dessutom tillkommer förmånsbil samt en sjukvårds- och olycksfallsförsäkring. Pensionen beräknas enligt ITP-planen. Vd är tillsvidareanställd. Uppsägningstiden är 6 månader från båda parter. Vid uppsägning av vd från föreningens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månadslöner efter uppsägningstidens utgång.

	2021	2020
<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%	57%
Andel män i ledningsgruppen	43%	43%

Not 9 Operationella leasingavtal

	2021	2020
<i>Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal</i>		
Framtida årsintäkter från minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år		41 902
Ska betalas inom 2-5 år		51 649
Ska betalas senare än 5 år		4 284

Posten avser uthyrda kontors- eller affärslokaler 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.

	2021	2020
<i>Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal</i>		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år		-985
Ska betalas inom 2-5 år		-935
Ska betalas senare än 5 år		-

Posten avser föreningens hyror för maskiner och inventarier.

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter	48	132
Övriga finansiella intäkter	265	286
	313	418

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	-41 505	-45 328
Övriga finansiella kostnader	-819	-843
	-42 324	-46 171

Not 12 Skatt

	2021	2020
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 2021 eller 2020.

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2021 uppgick till 683,8 (683,8) mkr.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	9 020 953	8 853 648
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	393 827	172 644
Utrangering	-	-5 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 414 780	9 020 953
Ingående avskrivningar	-2 025 002	-1 862 222
Årets avskrivningar	-166 620	-163 362
Utrangering	0	582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 191 621	-2 025 002
Utgående redovisat värde	7 223 159	6 995 952
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	7 223 159	6 995 952
Verkligt värde befintligt bestånd	29 185 607	26 533 420
Värde byggrätt	0	34 500

Beräkning av verkligt värde

Värderingen omfattar samtliga av SKBs 146 färdigställda fastigheter. Värdetidpunkten är 2021-12-31. 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 fastighets-specifik information som befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgifter, 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

	2021	2020
<i>Fördelning förvaltningsfastigheter</i>		
Byggnader	7 294 649	7 233 106
Ägd mark	4 862 283	4 792 973
Tomträtter och markarrenden	3 885 445	3 885 445
	16 042 377	15 911 524
<i>Fördelning bostäder/lokaler</i>		
Bostäder	15 431 265	15 298 570
Lokaler	611 112	612 954
	16 042 377	15 911 524

Not 14 Pågående ny- och ombyggnader

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	541 622	297 212
Investeringar under året	581 049	417 055
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-393 827	-172 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	728 844	541 622
<i>per fastighet</i>		
Lysosomen (Hagastaden, Stockholm)	274 756	106 944
Skrönan (Bromma, Stockholm)	326 187	113 369
Docenten (Rosendal, Uppsala)	0	203 251
Ny- och ombyggnadsprojekt övriga fastigheter	98 073	81 705
Stambytesprojekt	11 212	11 152
Underhållsinvesteringar exklusive stambyten	18 616	25 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	728 844	541 622

Not 15 Inventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	107 090	105 957
Årets anskaffningar	12 631	3 989
Försäljningar/Utrangeringar	-13 557	-2 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 164	107 090
Ingående avskrivningar	-57 460	-54 526
Årets avskrivningar	-5 888	-5 703
Försäljningar/utrangeringar	13 552	2 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 796	-57 460
Utgående redovisat värde	56 368	49 631

Not 16 Aktier och andelar

	2021	2020
HBV, 4 andelar	40	40
OK insatskonto	0	0
Summa aktier och andelar	40	40

Not 17 Långfristiga fordringar

	2021	2020
<i>HBV (Husbyggnadsvaror)</i>		
Ingående anskaffningsvärden	669	758
Tillkommande fordringar	319	347
Omklassificering till kortfristig fordran	-362	-437
Utgående redovisat värde	627	669

Not 18 Övriga fordringar

	2021	2020
Kundfordringar	1 222	177
Medlemmars utträdeslån	18 342	17 441
Jämkningsmoms	60	121
Övriga kortfristiga fordringar	1 721	2 487
Summa kortfristiga fordringar	21 345	20 225

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Försäkringspremier	3 340	3 236
Räntekostnader	1 677	1 393
Tomträttsavgälder och markavgifter	8 276	7 958
Övriga förutbetalda kostnader	4 851	5 481
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 144	18 068

Not 20 Långfristiga räntebärande skulder

	2021	2020
<i>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	303 315	533 315
Obligationer	1 205 245	1 515 438
	1 508 560	2 048 753
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	113 985	189 814
Obligationer	-	-
	113 985	189 814

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

	2021	2020
Beviljad kontokredit	250 000	150 000
Utnyttjad del av kontokredit	-	-
Företagscertifikat	1 625 000	1 400 000
Kortfristig del av långfristig skuld samt amortering	913 010	356 871
	2 538 010	1 756 871

Not 22 Övriga skulder

	2021	2020
Momsskuld	3 026	2 970
Skatteskuld	2 138	931
Lägenhetsfond >15 år	7 703	7 007
Övrigt	12 228	13 974
	25 095	24 883

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Semesterlöneskuld	8 082	7 580
Upplupna sociala avgifter	2 525	2 382
Upplupna räntekostnader	10 673	10 839
Förskottsbetalda hyror	68 361	66 462
Övriga upplupna kostnader	31 640	25 698
	121 282	112 960

Not 24 Ställda säkerheter

	2021	2020
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	230 786	230 786
	230 786	230 786
<i>Säkerheter ställda för beviljade kontokrediter och kreditlöften:</i>		
Fastighetsinteckningar	2 005 913	2 005 913
	2 005 913	2 005 913
Summa ställda säkerheter	2 236 699	2 236 699

Not 25 Eventualförpliktelser

	2021	2020
Garantiförbindelse Fastigo	1 334	1 320
	1 334	1 320

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 2 600 000 (2 500 000) tkr förelåg på balansdagen. Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -51 778 (-158 714) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

SKBs vd Eva Nordström avslutade sin anställning februari 2022. Ingrid Gyllfors har utsetts till ny vd och tillträder den 1 juni 2022. Under övergångsperioden är Ulf Nyqvist tillförordnad vd.

Not 28 Vinstdisposition

	2021	2020
<i>Styrelsens förslag till vinstdisposition (i kronor):</i>		
Vinstutdelning	-	-
Avsättning till reservfond	-	-
Avsättning till dispositionsfond	146 290 265	150 145 348
	146 290 265	150 145 348

SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2021 låg på 0,00 procent under hela året, kan ingen utdelning ske för 2021.



Rabatt i kvarteret
Riset på Södermalm

Femårsöversikt

Resultaträkning, mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	781	768	756	739	722
Övriga intäkter	31	28	28	26	25
Nettoomsättning	812	796	783	765	747
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-283	-266	-272	-269	-259
Underhållskostnader	-66	-64	-61	-60	-63
Tomträttsavgälder	-32	-31	-38	-39	-38
Fastighetsavgift/-skatt	-17	-17	-16	-15	-15
Driftnetto	413	418	396	381	373
Fastighetsavskrivningar	-167	-168	-159	-154	-146
Bruttoresultat	246	250	236	228	227
Central administration och medlemservice	-58	-54	-61	-55	-52
Rörelseresultat	188	196	176	173	174
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-42	-46	-49	-54	-65
Årets resultat	146	150	127	119	110
Balansräkning, mkr					
Anläggningstillgångar	8 009	7 588	7 341	6 140	6 037
Omsättningstillgångar	60	109	117	117	92
Summa tillgångar	8 069	7 696	7 458	6 256	6 129
Eget kapital	3 691	3 495	3 294	3 090	2 873
Långfristiga skulder	1 623	2 239	2 067	1 307	993
Kortfristiga skulder	2 756	1 963	2 097	1 859	2 263
Summa skulder och eget kapital	8 069	7 696	7 458	6 256	6 129
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	579 655	571 770	571 771	568 188	564 592
Yta lokaler per 31 december, kvm	47 427	47 148	47 111	47 616	46 735
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	7 223	6 996	6 991	5 819	5 648
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, mkr	4 161	3 995	3 972	2 942	2 993
Avskrivningskostnader totalt, mkr	173	174	165	159	151

Femårsöversikt

NYCKELTAL	2021	2020	2019	2018	2017
Lönsamhet					
Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde), %	5,8	6,0	6,2	6,7	6,8
Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde), %	1,4	1,6	1,6	1,6	1,7
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	2,6	2,6	2,8	2,9
Avkastning på eget kapital, %	4,1	4,4	4,0	4,0	4,0
Kapital, finansiering och investering					
Soliditet (bokfört värde), %	45,7	45,4	44,2	49,4	46,9
Soliditet (marknadsvärde), %	70,4	69,2	68,5	70,5	69,7
Belåningsgrad (bokfört värde), %	52,3	53,0	54,5	48,3	50,0
Belåningsgrad (marknadsvärde), %	14,3	15,0	15,9	12,6	13,3
Investeringar, mkr *	594	421	1 366	262	312
Riskbedömning					
Räntetäckningsgrad, ggr	8,5	8,0	6,9	6,1	5,0
Förvaltning					
Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1
Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	3,8	3,2	2,5	2,2	0,9
Hyra bostäder, kr/kvm	1 242	1 234	1 216	1 185	1 171
Driftkostnader, kr/kvm	452	430	440	436	424
Underhållskostnader, kr/kvm	105	103	99	98	104
Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	545	518	538	526	510
Driftnetto, kr/kvm	659	675	639	619	610
Personal					
Medelantal anställda	141	140	139	134	134
Personalomsättning, %	9	6	6	10	10
Övriga uppgifter					
Boende medlemmar	8 072	8 007	7 979	7 884	7 844
Köande medlemmar	84 028	83 438	82 822	82 263	81 337
Totalt antal medlemmar	92 100	91 445	90 801	90 147	89 181
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 **	8 237	8 115	8 114	8 060	8 015
Omflyttning, % av antal lägenheter	12	12	11	11	11
Lägenhetsbyten totalt	27	53	66	73	59
därav externt	12	15	20	21	18
därav internt	15	38	46	52	41

*) Investeringar 2019 inkluderar 1 088 tkr för friköpet av 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 2021 flyttade in i en lägenhet producerad före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 578 kr/kvm. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till max 10 procent av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen 2021 för en lägenhet i nybyggda kvarteret Docenten var 2 034 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 146 290 265 kr avsättes till dispositionsfonden

Stockholm den 15 mars 2022

Charlotte Axelsson
Ordförande

Pelle Björklund
Vice ordförande

Agneta Persson

Sune Halvarsson

Aud Sjökvist

Anders Widerberg

Mikael Igelström

Patrik Westerberg

Anna Hällén

Eva Westman

Peter Svahn

Ulf Nyqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2022

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 2021. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 56–81 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 2021 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–55 samt 84–103. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 revisionssed 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisions sed 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, viktiga 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Håkan Nord
Förtroendevald revisor



SKBs fastigheter

Kvarteret Skarpbrunna, Norsborg
Byggnadsår: 1973–75
Ombyggnadsår: 2018–19

SKBs fastighetsbestånd

SKB är fortsatt den största privata hyresrättsaktören i Stockholm. Vid årsskiftet hade SKB 146 fastigheter i Stockholmsregionen. Antalet lägenheter var totalt 8 237.

SKBs fastighetsbestånd omfattar totalt 146 (145) färdigställda fastigheter samt två pågående byggprojekt (Skrönan och Lysosomen), 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 senast färdigställda fastigheten finns i Uppsala kommun.

Per den 31 december 2021 uppgick antalet färdigställda lägenheter till 8 237. Den totala bostadsytan (BOA) uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 579 655 (571 770) 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	25 %
A	194 739	34 %
B	197 579	34 %
C	39 680	7 %
D	-	0 %
	579 655	100 %

* Datschas lägesindelning

Den totala lokalytan (LOA) uppgick per den 31 december 2021 till 47 427 (47 148) 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	10 484	22 %
Butiker	3 613	8 %
Restauranger	1 945	4 %
Förskolor	6 564	14 %
Vård och omsorg	2 470	5 %
Kvarterslokaler	5 208	11 %
Områdeskontor	3 365	7 %
Förrådslokaler	7 076	15 %
Övriga lokaler*	6 702	14 %
Summa	47 427	100 %

* Övriga lokaler omfattar basradiostationer, hobbyrum, verkstäder mm.

Hyreskontraktsfördelning

Objektstyp	Area LOA/BOA	Årshyra tkr
Bostäder	579 655	730 060
Lokaler	47 427	58 813
Garage-/p-platser		33 911
Totalt	627 082	822 784

I beståndet finns även 3 527 (3 523) bilplatser omfattande både garage och utomhusparkeringar.

Beståndet har ett genomsnittligt värdeår på 1986 (1985), det vill säga beståndets genomsnittliga ålder är 35 (35) 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

År 2021 var ett starkt år för fastigheter, både sett till transaktionsvolym och värdeutveckling. Samtliga fastighetssegment hade en positiv värdeutveckling under året. Bostäder, samhällsfastigheter och logistik ökade från en redan hög värdenivå, medan tex hotell och butiker i viss mån återhämtade sig från den dämpade efterfrågan år 2020 pga covid-19. För kontorsfastigheter skedde ett antal transaktioner i slutet av 2021 som pekade på en klar värdeuppgång under året.

Transaktionsvolymen år 2021 uppgick till 394 (189) miljoner kr, vilket historiskt är den klart högsta volymen hittills. Siffran inom parentes avser år 2020. Omsättning som andel av total investeringsvolym för respektive lokalslag var för bostadsfastigheter 35 (33) procent, lager & logistik 15 (18) procent, kontor 21 (16) procent, samhällsfastigheter 12 (13) procent, övrigt så som hotell & mark 10 (11) procent, samt butiksfastigheter 7 (9) procent. Totalt stod internationella investerare för 17 procent av transaktionsvolymen, att jämföra med 26 procent föregående år.

Under året genomfördes 205 renodlade bostadstransaktioner, varav 14 översteg en transaktionsvolym om 1 miljard kronor. Intresset för bostäder har varit starkt i så gott som hela landet och drivs till stor del av en fortsatt bostadsbrist i kombination med en ökande befolkning. Transaktionerna som sker avser både befintliga och nyproducerade hyresrätter.

Prisförändringen för bostadsrätter i hela Stockholm mellan december 2020 och december 2021 uppgick till +5,9% enligt Svensk Mäklarstatistik. Uppgången för bostadsrätter i centrala Stockholm var större än i ytterområdena. Då bostadsrättsföreningar är potentiella köpare av fastigheter har detta en påverkan på värdeutvecklingen för hyresfastigheter.

För nyproducerade bostadsfastigheter sjönk direktavkastningen med 0,25–0,50 procentenheter under 2021, till strax över 3 procent direktavkastning för äganderätter i Stockholms närförorter. Det var främst utländska köpare som drev värdeutvecklingen för nyproducerade bostäder. Direktavkastningen för icke nyproducerade bostadsfastigheter i Stockholms innerstad är mycket låg, många gånger under en procent för de mest attraktiva objekten. Köpare för den typen av objekt är ofta mindre fastighetsbolag eller bostadsrättsföreningar. Text: Newsec

FASTIGHETSVÄRDERING – SÅ GÅR DET TILL

Värderingen omfattar samtliga av de 146 färdigställda fastigheterna. Värdetidpunkt är 2021-12-31. 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 fastighets-specifik information och lägga in det i systemet. Detta gäller exempelvis uppgifter om befintliga hyresavtal, areor, tomt-rättsavgälder 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 marknadsvärden möjliggör exempelvis att värdeförändringar/avkastning i beståndet kan redovisas. Även eventuella nedskrivningsbehov samt ny- och tilläggsinvesteringar kan bedömas med marknadsvärdet som utgångspunkt. SKB har dock ingen avsikt att sälja någon av fastigheterna utan har som syfte att förvalta fastigheterna på lång sikt för sina medlemmar.

METODER OCH ANTAGANDEN

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

Vid värderingen har ett antal antagen gjorts:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen uppgår till två procent (årligen) under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen för bostäder antas följa inflationen (med faktiska hyresnivåer som utgångspunkt).
- Vakansrisk (0 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 avgäldsnivåer som började gälla under 2018).
- Direktavkastningskravet (0,70–3,40 procent för bostäder och 3,25–6,0 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Kalkylräntan varierar mellan 2,77 och 7,0 procent.

AKTUELLA VÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet för SKBs fastighetsbestånd bedömdes i värderingen till 29 185 607 (26 567 920) tkr.

Det bokförda värdet uppgick per den 31 december 2021 till 7 223 159 (6 995 952) tkr. Utifrån den genomförda fastighetsvärderingen bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga. Övervärdet, det vill säga skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde, uppgick till 21 962 448 (19 571 968) tkr.

Taxeringsvärdet för det färdigställda beståndet uppgick till 16 042 377 (15 911 524) tkr.



Dovre, Husby
Byggnadsår: 1988–90

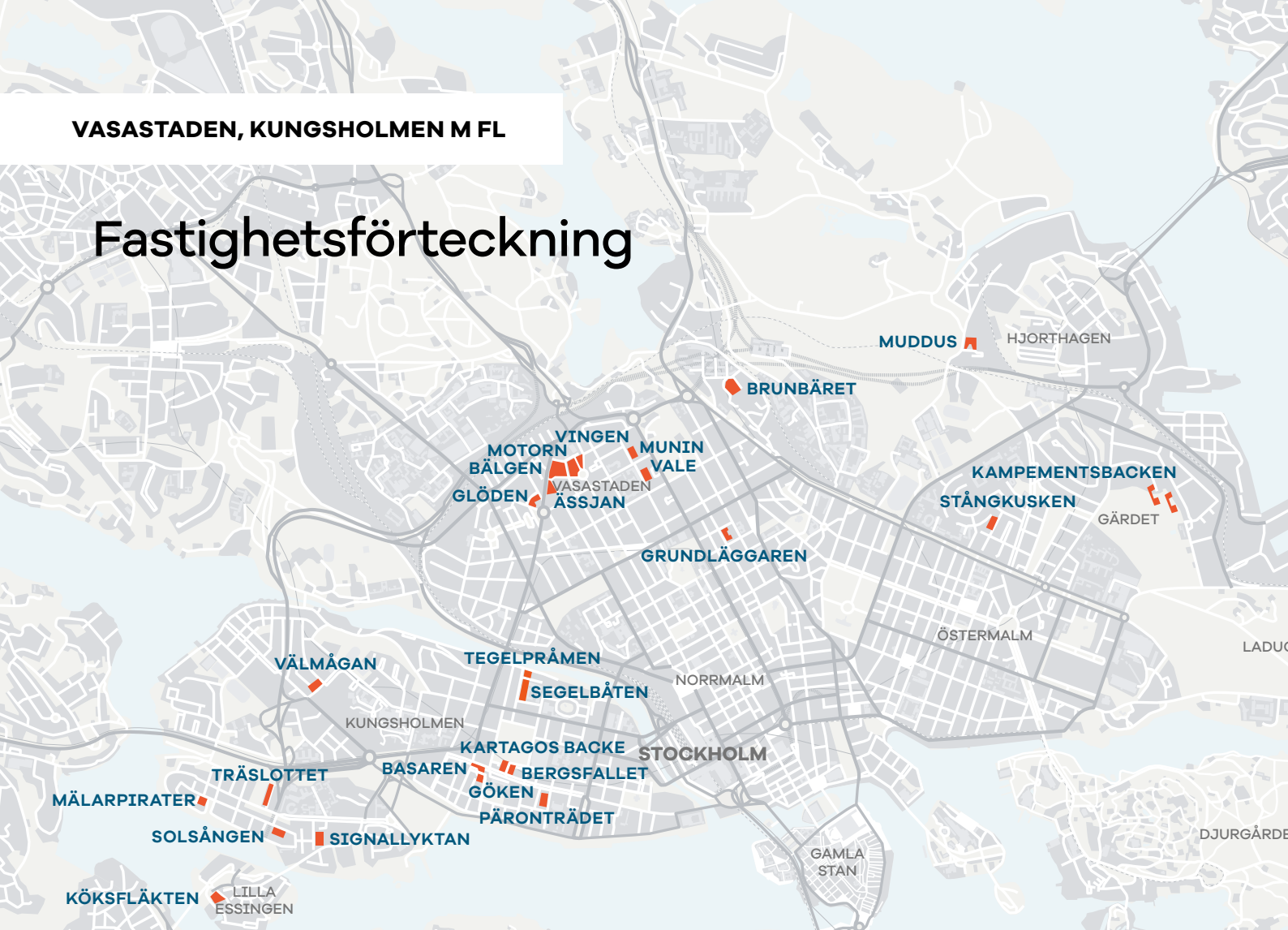


Alligatorn, Nockeby
Byggnadsår: 1987–88



Agendan, Abrahamsberg
Byggnadsår: 2008–10

Fastighetsförteckning

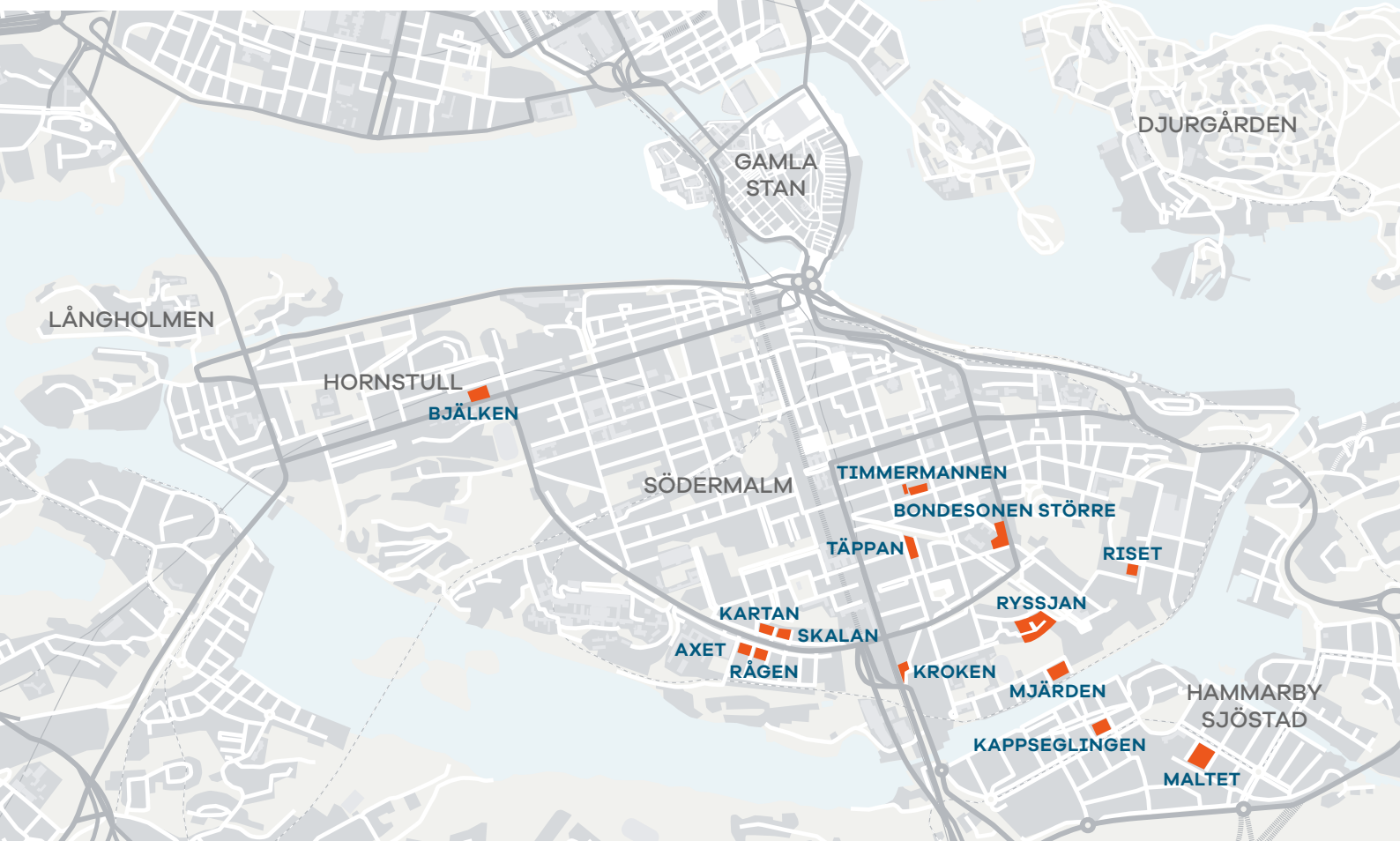


FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2021-12-31)

Hyresnivå 2022-01-01

	Bostäder		Lägenhetsspecifikation					Lokaler Totalyta, kvm	Garage- platser* Antal	P- platser* Antal	Byggnads- år/För- värvsår	Anskaffningsvärde				
	Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok					5+ rok	Värdeår**	Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr
INNERSTADEN																
VASASTADEN																
Motorn-Vingen-																
Bälgen	287	1 151	18 784	75	112	71	27	2	2 824		1917-25	1970,77-80	12 266	53 926	35 010	741 388
Ässjan	46	1 152	2 358	26	20				631		1925	1959	4 263	7 835	7 464	101 609
Munin	61	1 211	3 252	33	22	4	2		56	9	1926	1970	7 067	19 664	17 186	128 783
Vale	39	1 207	2 588	13	13	12		1	128		1926	1987	3 250	18 787	14 156	102 167
Glöden	164	1 240	8 241	100	51	11	2		1 240		1927-28	1970,-85	9 875	49 726	39 488	332 289
Grundläggaren	80	1 254	6 724		24	24	24	8	1 124	59	1981-83	1982		55 136	29 664	254 600
KUNGSHOLMEN / LILLA ESSINGEN																
Segelbåten	48	1 098	3 559	9	6	24	9		409		1919-21	1960	1 740	10 540	7 370	136 383
Bergsfallet	37	1 210	2 071	21	13	2	1		19		1928	1990	2 750	21 483	15 277	82 072
Göken	140	1 305	6 569	96	31	11	1	1	742		1930	1989	9 362	67 206	48 091	278 200
Träslottet	145	1 195	7 711	102	32	2	9		554		1931-32	1987	7 334	51 906	36 794	253 832
Kartagos Backe	94	1 254	5 422	48	40	3	3		222	5	1933	1993	4 748	41 302	29 010	220 439
Mälarpirater	141	1 299	6 573	112	27	2			643		1935-36	1992	7 286	57 379	38 415	251 886
Solsången	128	1 255	6 394	92	36				500		1937-38	1957-58	9 793	23 901	21 925	212 380
Signallyktan	78	1 250	4 209	6	60	12			213	4	1943-44	1966	1 065	27 858	15 952	136 495
Päronträdet	29	1 168	2 367	3	10	10	2	4			1932/1982	1987	2 997	19 829	14 036	92 000
Tegelprämen	120	1 626	9 733	10	36	50	20	4	216	47	1996-97	1997	206 346	141 868	293 330	447 073
Köksfläkten	81	1 687	6 257	10	20	15	34	2	704	34	2002-04	2004	107 215	131 569	198 995	261 848
Välmågan	103	1 652	7 710		38	38	23	4	310	71	2009-10	2010		196 495	155 491	321 151
Basaren	44	2 482	3 544	10	6	6	18	4	956		2016-18	2018		218 965	202 945	238 000
GÄRDET																
Stångkusken	137	1 199	10 954	19	52	57	2	7	1 502		1950-52	1961	3 819	79 706	55 493	432 200
Kampementsbacken	160	1 269	14 351		32	81	31	16	1 288	52	1961-63	1980		135 040	107 448	559 591
NORRA DJURGÅRDEN																
Brunbäret	132	1 370	12 123	2	51	22	41	16	280	59	1990-92	1992		192 549	114 943	516 851
Muddus	100	1 935	8 101	5	33	24	26	12	536	47	2014-16	2016		296 814	267 650	398 222

SÖDERMALM OCH HAMMARBY SJÖSTAD



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2021-12-31)

Hyresnivå 2022-01-01

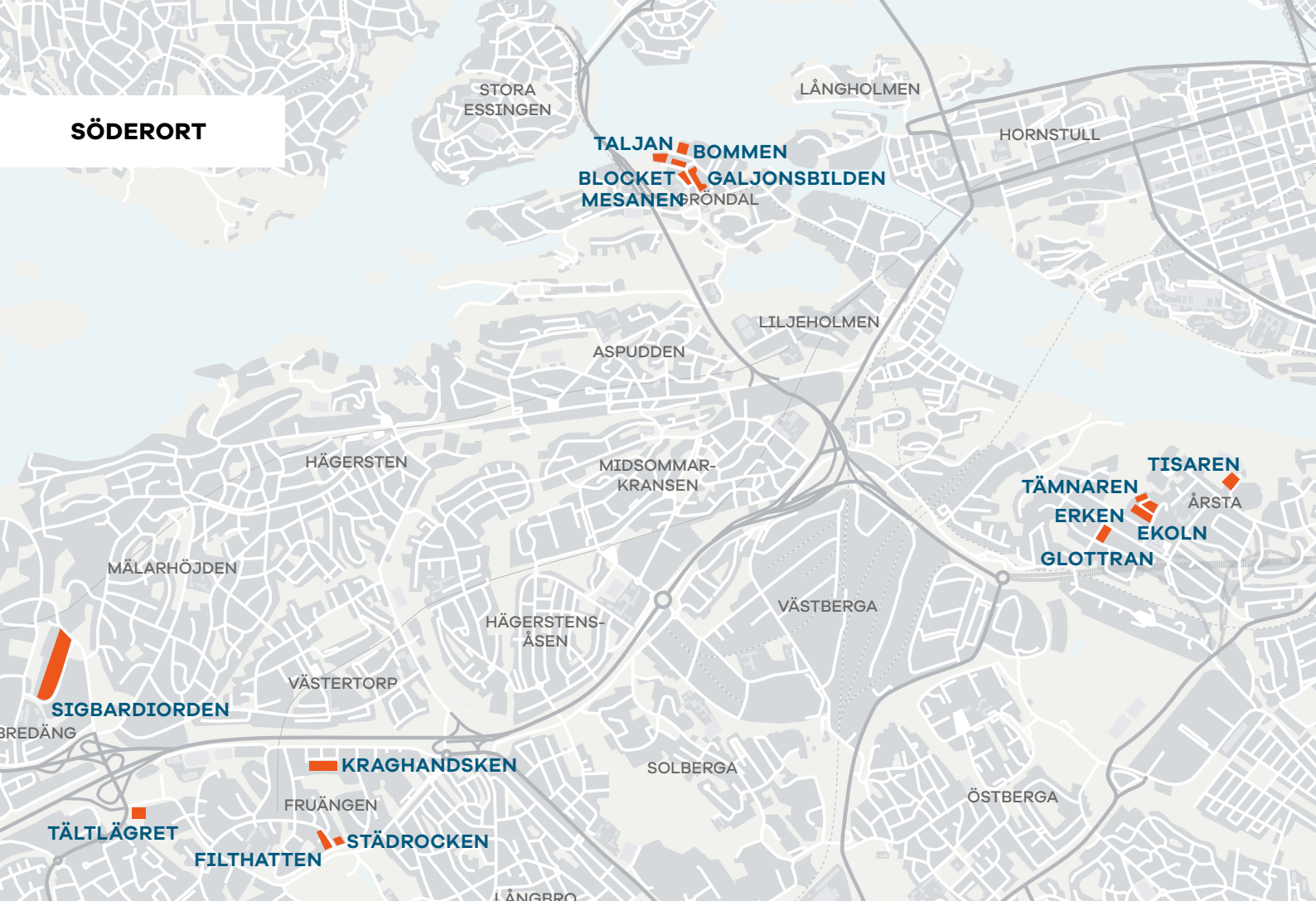
	Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler Totalyta, kvm	Garage- platser*	P- platser*	Byggnads- år/För- värvsår	Anskaffningsvärde				
	Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok					Värdeår**	Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
SÖDERMALM																	
Ryssjan 13	48	1 125	2 637	24	18	6			316	7		1927	1960	1 019	8 245	6 090	88 532
Ryssjan 15, 16	161	1 189	7 687	134	26	1			641		1	1927-29	1965,-75	6 360	31 443	21 166	255 603
Kartan-Skalan	204	1 258	9 509	164	33	6	1		499			1931-33	1989-90	10 264	78 215	52 296	326 987
Rågen-Axet	116	1 260	6 334	48	48	20			837			1938-39	1993	5 713	52 247	36 515	227 059
Riset	14	1 254	995		2	12			9			1970-71	1971		8 360	4 825	32 942
Kroken	57	1 148	4 084	5	11	30	11		1 014	39		1971-73	1973	73 379	17 992	82 722	145 600
Bjälken	78	1 171	5 585	18	12	34	11	3	907	53		1972-73	1970		24 967	14 014	197 800
Timmermannen 14	19	1 214	1 261		12	7			433			1883/1977	1980	23 694	11 211	29 871	42 681
Timmermannen 10, 26	39	1 232	3 411		11	14	14		124	21		1981	1981	60 049	28 744	77 035	113 412
Täppan	50	1 262	4 156		17	14	18	1	1 070	29		1982-83	1983		51 610	30 606	158 400
Bondeson Större 20, 22	43	1 347	3 786	1	12	17	9	4	867	15		1988-90	1990	64 882	65 270	102 166	133 715
Mjården	152	1 434	12 046	2	44	68	30	8	199	49		1993-94	1994		157 308	98 541	434 504
HAMMARBY SJÖSTAD																	
Maltet	216	1 518	15 438	2	99	62	51	2	759	93		2004-06	2006		319 993	233 387	570 400
Kappseglingen	123	1 631	10 057		46	36	35	6	1 059	53		2006-07	2007		303 893	227 362	394 600

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

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

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

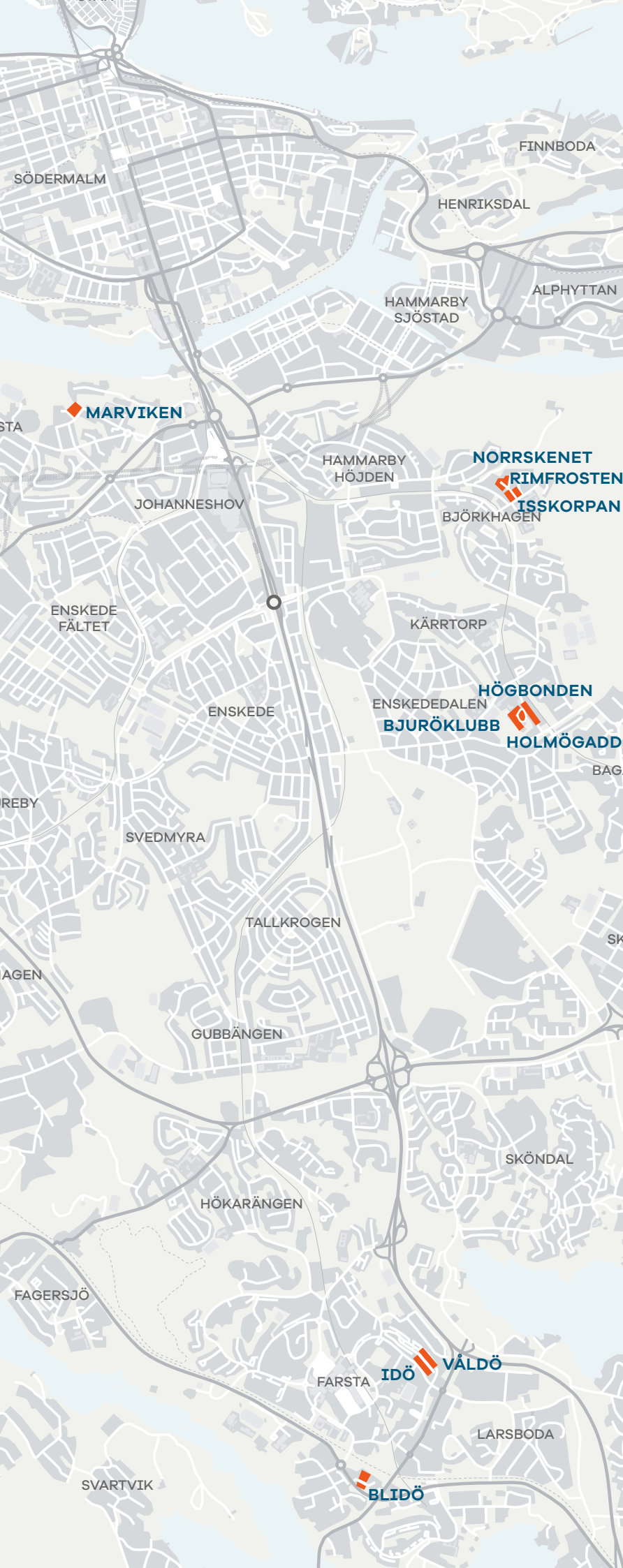
SÖDERORT

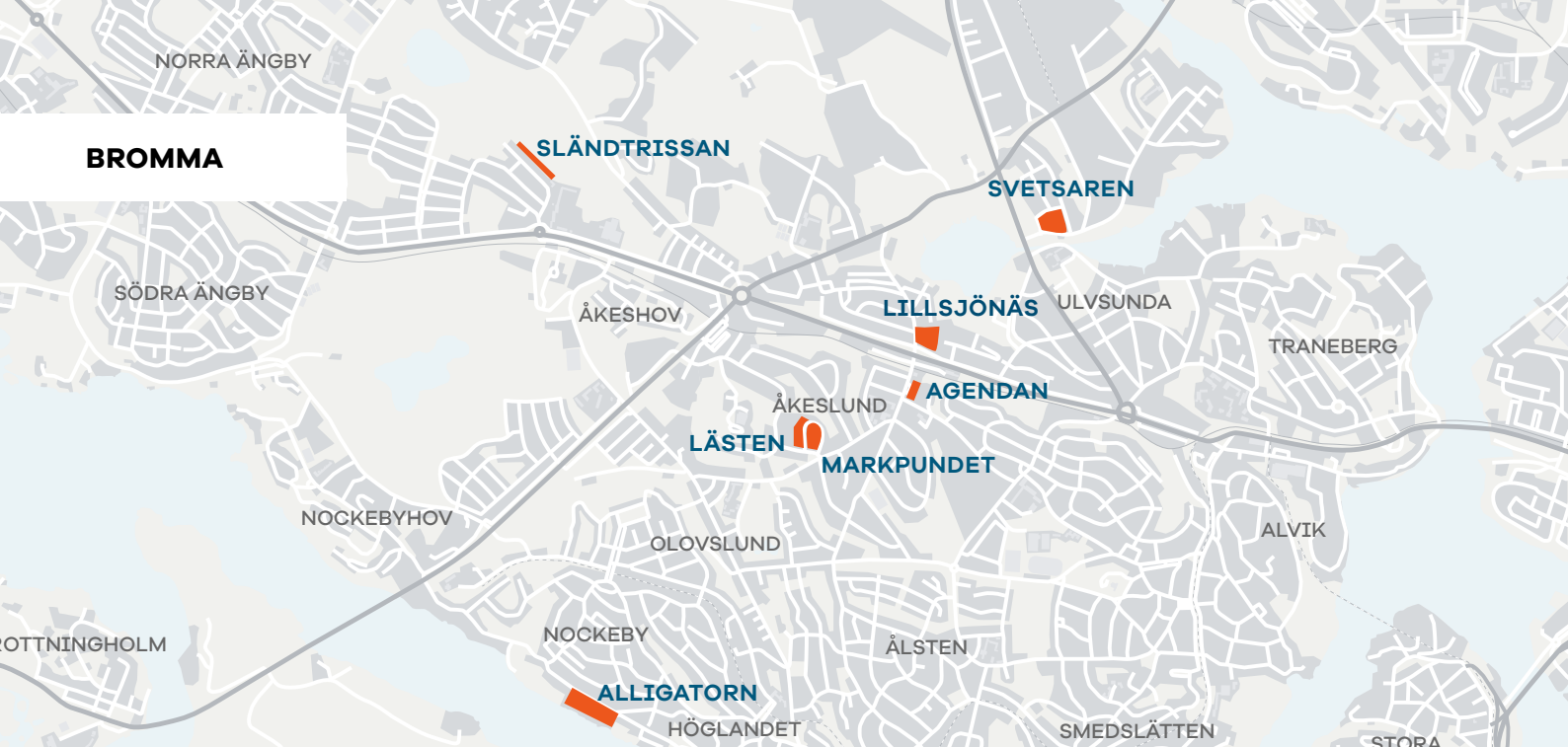


FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2021-12-31)

Hyresnivå 2022-01-01

	Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Anskaffningsvärde								
	Antal	Hyra/kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Lokaler Totalyta, kvm	Garage-platser* Antal	P-platser* Antal	Byggnads-år/Förvärvsår	Värdeår**	Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr
SÖDERORT																	
ÅRSTA																	
Tämnares, Erken, Ekoln	188	1 186	10 193	44	124	20			462	3	33	1945-47	1977-82	87 803	108 127	150 314	243 053
Tisaren	39	1 262	3 531		11	14	11	3	117		24	1991-92	1992		54 396	31 468	88 322
Marviken	28	1 449	2 212		8	8	12		65	21	1	2008-09	2009		72 597	56 394	63 675
Glottran	59	1 493	4 790		21	24	7	7	52	38	4	2009-11	2011		116 744	93 818	143 937
BJÖRKHAGEN	152	1 189	9 670	3	86	39	24		889	19	37	1947-49	1966-67	15 422	72 735	56 068	234 322
KÄRRTORP	155	1 088	9 412	20	68	54	13		899	9	17	1950-52	1965	46 742	48 811	75 867	161 862
GRÖNDAL	250	1 197	20 889	3	69	71	77	30	740	75	7	1983-85	1985-86	193 782	168 087	285 088	486 856
FARSTA																	
Blidö 2	128	1 054	8 932	3	24	89	12		207	22	28	1958-59	1970		44 687	28 182	135 050
Idö-Väldö	185	1 043	13 270	19	38	109	16	3	619	20	97	1959-61	1971		80 544	53 352	199 849
Blidö 3	39	1 198	3 217	3	13	8	13	2	203	32	37	1991-92	1992		62 530	36 160	55 089
FRUÄNGEN																	
Filthatten	164	1 077	10 058	32	78	45	6	3	630	18	59	1955-57	1957		40 720	22 647	202 019
Städrocken	72	1 189	5 732	11	23	15	23		146		47	1988-89	1989		86 043	50 450	121 086
Kraghandsken	67	1 189	5 689	6	19	14	24	4	144		59	1989-91	1990		70 526	41 651	121 200
Tältlägret	102	1 512	7 793		36	41	17	8	158	34	30	2011-14	2013	65 678	236 471	265 598	212 173
BREDÄNG	284	1 063	22 146	27	55	161	38	3	988	86	168	1963-66	1966		186 130	141 962	271 887
VÄRBERG	164	1 025	12 911	11	35	77	35	6	800	74	99	1966-68	1982		146 789	120 670	157 577
BOTKYRKA																	
Skarpbrunna	153	1 033	10 490	9	49	79	12	4	167	162		1973-75	1974		141 095	124 147	89 933
TYRESÖ																	
Gulmäran	58	1 376	4 734	4	7	16	16	15	164		57	2002-03	2003	2 065	83 438	59 924	80 413





FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2021-12-31)

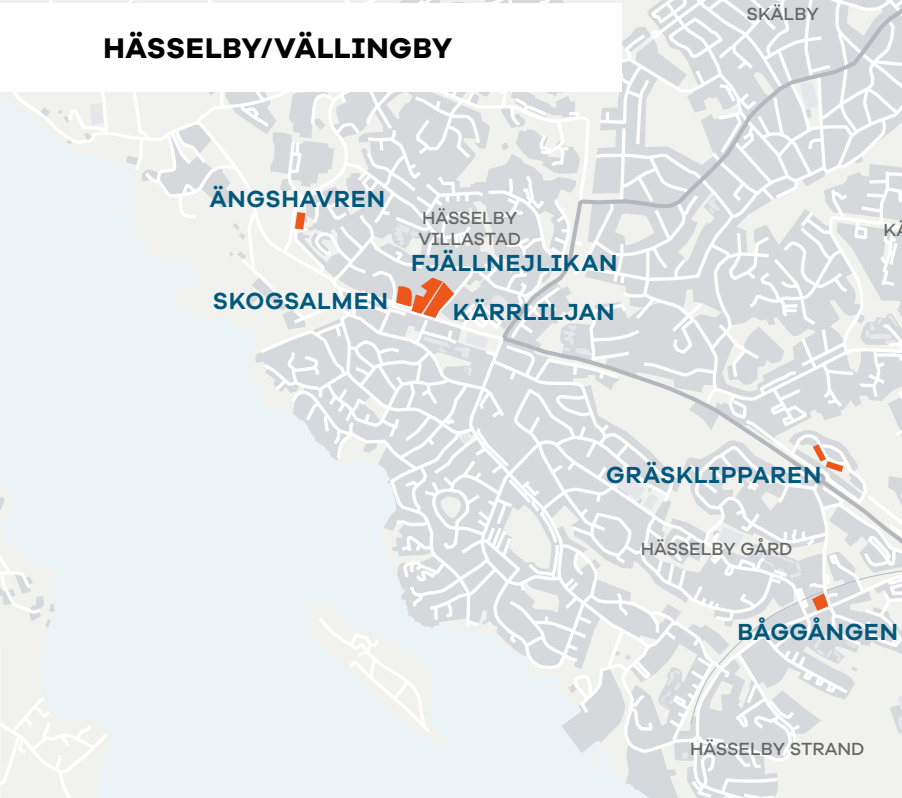
Hyresnivå 2022-01-01

	Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler Totalyta, kvm	Garage- platser* Antal	P- platser* Antal	Byggnads- år/För- värvsår	Anskaffningsvärde				
	Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok					Värdeår**	Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
VÄSTERORT																	
BROMMA / ANNEDAL																	
Svetsaren	62	1 055	5 127	1	19	16	22	4	301	65	6	1978-79	1979	4 659	20 425	13 297	95 346
Markpundet	114	1 129	5 472		114				319	11		1939-43	1970-73	38 368	34 158	56 379	112 700
Lästen	66	1 137	3 372		54	12			174		4	1942-43	1971-73	13 544	31 822	30 355	68 837
Alligatorn	110	1 203	9 775	3	19	37	45	6	787	33	56	1987-88	1987		113 513	64 069	238 108
Lillsjönäs 3,4	156	1267/2133	12 746	13	53	31	34	25	7 110	89	48	1990-92	1991		527 280	379 038	443 727
Sländtrissan	16	1 226	1 084		8	4	4				16	1988	1988	7 699	14 654	16 568	23 000
Agendan	28	1 453	2 220		8	8	12		263		20	2008-10	2010		73 922	58 172	60 014
Tant Gredelin	104	1 505	8 224	5	33	21	33	12	100	75		2013-14	2014		238 711	209 850	231 477
Tant Brun	62	1 487	5 093		19	24	13	6	244	46		2013-14	2014		151 631	133 313	144 194
TENSTA / HUSBY / SPÅNGA																	
Dyvinge	110	871	9 164		26	66	18		681	54	29	1968-69	1969		27 451	15 273	84 611
Järinge	66	873	5 523	3	18	21	21	3	563	32	25	1968-69	1968		18 522	11 489	51 006
Drevinge-Bålinge	147	878	12 165		36	81	24	6	650	69	58	1969-70	1969	23 988	32 922	43 320	111 641
Dovre	179	1 037	16 001	21	58	22	55	23	1 133	64	7	1988-90	1990	85 311	205 753	204 671	247 178
Hans-Hjälmsvid	8	1 166	542		4	2	2				8	1988	1988	2 971	6 956	7 076	8 526
HÄSSELBY / VÄLLINGBY																	
Skogsalmen m fl	310	1 090	22 107	13	173	86	24	14	1 539	105	102	1982-85	1979,-85		197 893	110 956	342 752
Ängshavren	8	1 175	542		4	2	2		14		8	1988	1988		7 173	4 194	8 595
Båggången	120	1 258	6 540	30	60	15	15		509		3	1958/2000	2001	36 550	144 061	133 927	119 457
Gräsklipparen	111	1 538	7 651	12	38	49	12		90			2014-15	2015	51 404	204 053	229 746	162 708
Vinsta 9:4									750			1963	1963	arrende	140	0	1 531
SUNDBYBERG																	
Ugglan	50	1 446	4 024		21	13	16		78		39	2008-09	2009	4 863	111 862	91 729	106 225
Kronogården	148	1 756	10 564	1	66	38	37	6	341	18	70	2014-16	2016	71 730	324 589	362 158	280 502
SOLNA																	
Johannelund	70	1 459	5 780		22	28	10	10	271	57		2009-11	2011	30 901	152 899	153 446	155 615
TÄBY																	
Muraren	69	1 446	5 804		17	22	24	6	129		66	2010-11	2011	11 125	137 129	122 611	132 400
UPPSALA																	
Docenten	122	1 975	7 885	27	46	26	12	11	100			2019-21	2021	25 199	271 472	295 030	122 230
SUMMA	8 237	1 275	57 965	1 514	2 836	2 316	1 246	325	47 427	2 068	1 459			1 466 339	7 948 443	7 223 159	16 042 377

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			
Gulmåran, Tyresö, gruppboende	5	275	2	3			
Summa	55	3 556	38	14	2	1	

HÄSSELBY/VÄLLINGBY



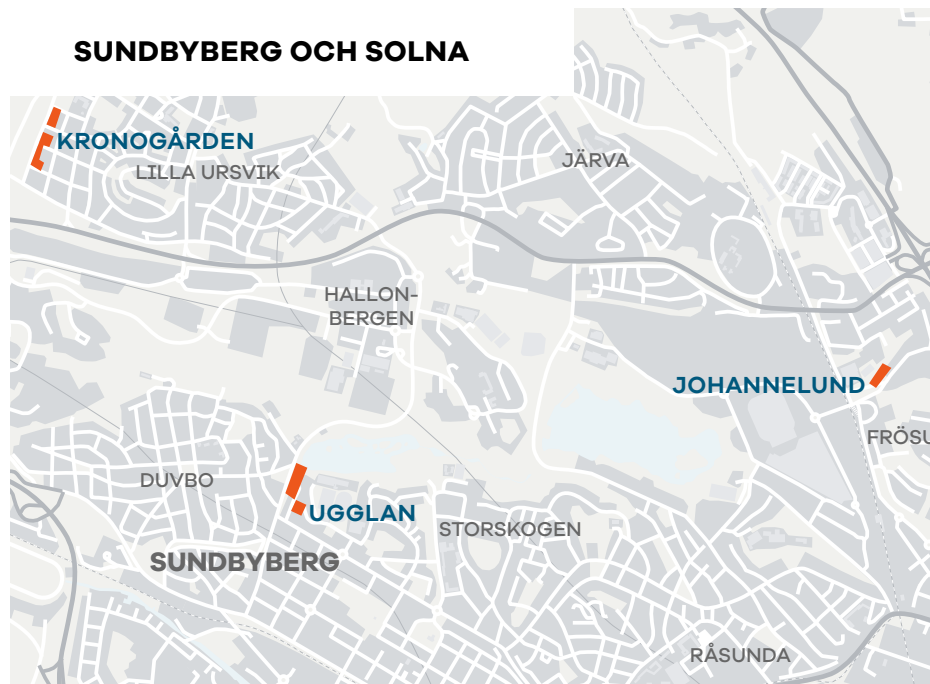
UPPSALA



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

Hammarby Sjöstad

Maltet 1	Hammarby Allé 80-92 Maltgatan 1-13 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 Alving's gata 28-50 Emilia Fogelklous gata 2-8 Vantörsvägen 289-301

Bredäng

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

Vårberg

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

Uppsala

Kåbo 66:2 (Docenten)	Docentgatan 5 Kanslikskrivargatan 2 Soldathemsvägen 15
-------------------------	--

Förtroendevalda

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 2023

Ordinarie ledamöter (efter inträdesordning)

Ragnar von Malmborg	Markus Widborg
Bo Norrbom	Mathias Wussow
Helge Edegran	Håkan Blomdal
Sture Berggren	Andreas Bergsten
Kjell Jakobsson	Anders Lorentzon
Michael Wussow	Ulla Magnusson
Klas Alm	Fredrik Holm
Ann Christine Fredriksson	Göte Långberg
Viva Sjölund	Jonas Gustavsson
Edvin Incitis	Frank Malmqvist
Gülis Holago	Emil Hellman
Anders Samuelsson	Kerstin Nöre Söderbaum
Göran Rodin	Carita Högmark
Svante Jansson	Kerstin Hillerström
Åsa Janlöv	Tomas Linderstål
Solveig Jansson	Christian Rudenäs
Bertil Nyman	Irene Wennemo
Lennart Sjöståhl	Solveig Eriksson
Lars Cederholm	Robert Flink
Patricia Granzin	Hans-Eric Holmqvist
Maino Öhrn	Elias Wärme Ståhl
Erik Gjötterberg	Nathalie Videau
Bengt Persson	Agneta Enström
Meta Majlund	Max Karlström
Tor-Björn Willberg	Vakant

Suppleanter (efter inträdesordning)

Ulla Andén	Rasmus Andersson
Susanne Willberg	Katarina Falk
Rosemary O´Leary	Erik Nordlöf
David Fäldt Uppgard	Klas Söderling
Axel Wikner	Anders Palmgren
Said Gacanin	Patrik Stenbacka
Marianne Grundäng	Zoran Celper
Emmatora Alfin	Ylva Lagerqvist
Vincent Arrhenius	Ingrid Adolfsson
Caroline Öström	Karin Harrius
Nilla Thomsson	Michael Siwertsson
Lars Månsson	Anna-Carin Uddsäter
Anne Marie Johansson Hernander	Christian Johannesson
Per Carsing	Garth Dupree
Stellan Höglund	Magnus Hallen
Anders Berglund	Helena Back
Johan Thelander	Pia Övelius
Susanne Bronell	Emily Deros
Johan Fredin Knutzén	Göran Hellgren
Marcus Gahlin	Anna Langaard
Michael Lindström	Annamaria Sundbäck
Claes Tjäder	Göran Arvedal
Bo Lundholm	Linnea Adriansson
Robert Andersson	Malin Adriansson
Anita Carlstedt	Vakant

**BOENDE MEDLEMMAR NORRA DISTRIKTET, VALDA
TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2023**

Förvaltningsenheter	Antal medl.		Suppleanter
	Igh	Ordinarie ledamöter	
Agendan	28	Anne-Lie Vilhelmsson	Pia Weller
Alligatoren	110	Malin Adolfsson	Elisabet Lim
Basaren	44	Lars Berggren	Susanne Dantoft
Bergsfallet-Päronträdet	66	Lena Mellberg	Folke Österberg
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Båggången	120	Vakant	Vakant
Dovre	169	Carl Henric Bramelid	Nina Bohigas
Drevinge	147	Lina Christenson	Vakant
Dyvinge	110	Erik Johansson	Rikard Spång
Fyrfamiljsvillorna	32	Kristina Hanström	Carina Schoug
Glöden	164	Kicki Rydberg	Viveka Odlén
Grundläggaren	80	Anders Syrén	Ulla Eriksson
Gräsklipparen	111	Vakant	Vakant
Göken	140	Ingegerd Rönnberg	Mikael Sjöstrand
Hässelby	292	Mia Mathon Per-Olov Kvist	Britt Sundfors Foberg Vakant
Johannelund	70	Sune Alsgren	Monika Ljungcrantz Stoltz
Järinge	66	Dag Holmberg	Azad Hassan
Kampementsbacken	160	Anders Ingmar Jönsson	Vakant
Kartagos Backe	94	Håkan Kilström	Nils Ragnar Forsén
Kronogården	148	Vakant	Vakant
Köksfläkten	81	Torbjörn Wänn	Erik Hallum
Lillsjönäs	150	Manuel Elfström	Britt-Marie Holmberg
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Holger Everitt
Markpundet	114	Kristina Lindström	Pia Rinnan
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Sven Gustav Rehnby Barbro Nystrand	Gunilla Wahlström Wärngård Thomas Wolf
Muddus	100	Mattias Löwhagen	Jonas Lovén
Munin	61	Vakant	Vakant
Muraren	69	Ida Andersson	Mac Lennart Lindskog
Mälarpirater	141	Inger Österman	Margareta Fluor
Segelbåten	48	Lars Lingvall	Åsa Snöljung
Signallyktan	78	Vakant	Vakant
Solsången	128	Anette Samuelsson	Marianne Brändström
Stångkusken	137	Jan Granath	Magnus Olsson
Svetsaren	62	Urban Berg	Olof Storm
Tant Gredelin-Tant Brun	166	Vakant	Vakant
Tegelprämen	114	Inger Larsson	Yvonne Sundström
Träslottet	145	Christina Diener	Ulla Rådling
Ugglan	50	Maria Dixelius	Ulla Frithiof
Vale	39	Marianne Lundqvist	Karl-Erik Thunholm
Välmågan	103	Margareta Myleus	Annaklara Gesang-Gottowt
Ässjan	46	Gunnar Lundkvist	Vakant

**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 Kärnstam	Vakant
Gröndal	250	Christina Svenling-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	Isabel Lundblad	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	Michael Wolf	Vakant
Skarpbrunna	153	Johan Holmberg	Vakant
Städrocken-Kraghandsken	128	Magnus Hagström	Vakant
Timmermannen	58	Irene Montero	Mona Holmgren
Tätllägrat	102	Susanna Wirmark	Sonja Karnfält
Täppan	50	Birgitta Carlerhag	Sten Mölleryd
Vårberg	164	Björn Gavelin	Lena Ekevid
Årsta	227	Claes Yngve Christer Eklund	Helena Norell Göran Westerberg

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.

Hyresutskottets verksamhetsberättelse 2021

Hyresutskottet har under året 2021 bestått av sex ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Utskottet har under året haft tio protokollförda möten samt tre formella möten med SKB:s styrelse. Därutöver har det under året förekommit ett antal informella kontakter mellan SKB:s ledning och hyresutskottet.

Under 2021 fortsatte coronapandemin och de många digitala möten vi vant oss vid 2020 följde även med nästan hela 2021. Utskottets sammanträden, liksom möten med SKB:s ledning, hölls mestadels digitalt. Under senare delen av hösten kunde vi åter mötas fysiskt. Det är absolut så att de fysiska mötena gör att diskussioner många gånger upplevs lättare och mer effektiv.

Som brukligt informerade SKB:s ledning hyresutskottet, inför årets hyressamråd om 2022 års hyror, vid ett separat möte om det ekonomiska läget i föreningen. De olika kostnads-posterna föredrogs, delårsrapporten och en preliminär budget för 2022 presenterades.

SKB:s styrelse och hyresutskottet möttes sedan vid ett samråd där styrelsen och hyresutskottet enades om en genomsnittlig hyreshöjning för bostäder med 1,2 procent. Hyreshöjningen i kronor per kvadratmeter fördelades sedan utifrån den fördelningsmodell som används sedan 2015.

Förutom vid hyressamrådet om 2022 års hyror har samråd också hållits kring inflyttningshyror i kvarteren Skrönan och Lysosomen. Några medlemmar i utskottet deltog vid den del av årets föreningsstämma som hölls i stället för fullmäktigedagen i november.

Inför föreningsstämman 2021 hade inga motioner kommit som låg inom hyresutskottets område.

Hösten 2019 tillsatte SKB:s styrelse en arbetsgrupp för utvärdering av hyreshöjningsfördelningsmodellen och hyresutskottet utsåg Edvin Incitis, Max Persson och Staffan Ström till representanter i denna grupp. Arbetet avslutades under 2021 med en rekommendation att modellen fortsatt skulle användas och att en ny utvärdering skulle göras vart femte år. Styrelsen har därefter fattat beslut i enlighet med rekommendationen.

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

Stockholm i januari 2022

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.

Ordinarie ledamöter	Vald till och med ordinarie stämma år
Maria Svalfors, ordförande, bomedlem	2023
Edvin Incitis, vice ordförande, kömedlem	2022
Mia Mathon, sekreterare, hyresmedlem	2023
Åke Mezán, hyresmedlem	2023
Linda Marthon, hyresmedlem	2022
Staffan Ström, hyresmedlem	2022
Suppleanter	
Rolf Arbin, hyresmedlem	2022
Max Persson, kömedlem	2023
Susanna Wirmark, hyresmedlem	2022
Thomas Wiklund, hyresmedlem (avgick vid stämman juni 2021)	2021
Caroline Öström, kömedlem (nyvald vid stämman juni 2021)	2023

Valberedningens verksamhetsberättelse 2021

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 samtliga förtroendevalda, inklusive fullmäktige. I uppdraget ingår också att föreslå mötesordförande på föreningsstämman.

Fram till den sista februari kan SKB:s medlemmar nominera kandidater till förtroendeuppdrag i föreningen med undantag av valberedningen. I början av mars 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.

I två år har coronapandemins påverkan dominerat det mesta i samhället, så valberedningen har nästan enbart haft digitala sammanträden under det gångna året. Undantaget är det andra mötet för 2022 års valberedning som hölls i SKB:s nyrenoverade kontorshus i december. Det innebar i sin tur att VD, styrelseordföranden och hyresutskottets ordförande istället för att bjudas in till ett intervjusamtal under våren, besvarade ett antal skriftliga frågor. En Teams-intervju till en suppleantplats i hyresutskottet genomfördes. De förtroendevaldas arvoden uppjusterades 2021 enbart i enlighet med prisbasbeloppets förändring.

Verksamhetsåret 2020–2021 har valberedningen hanterat en knapp handfull kandidatnomineringar. Att nomineringsblanketten inte längre bifogas i medlemsutskicket i januari, kan möjligen ha inverkat på att nomineringarna blivit så få de senaste åren.

Under kalenderåret 2021 (som omfattar delar av två olika verksamhetsår) har valberedningen haft elva protokollförda möten.

Stockholm i januari 2022

Maud Lindgren

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 juni 2021

Ordinarie ledamöter

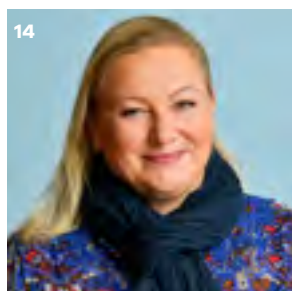
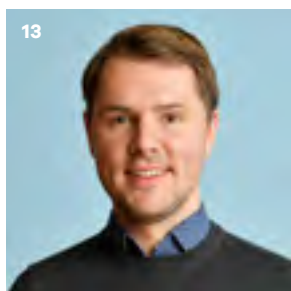
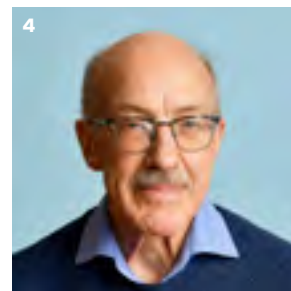
Maud Lindgren, ordförande, hyresmedlem
Barbro Norgren Forsberg, vice ordförande, hyresmedlem
Åsa Janlöv, kömedlem
Kjell Jakobsson, kömedlem

Suppleanter

Lina Christenson, sekreterare, hyresmedlem
Robert Flink, kömedlem
Fredrik Holm, kömedlem
Tomas Linderstål, kömedlem

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 2023 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 2023 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 2023 Utsedd av fullmäktige Hyresmedlem Yrkesroll: civilekonom</p>
<p>5 AUD SJÖKVIST Styrelseledamot Invald: 2014 Vald t o m ordinarie stämma år 2023 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 2023 Utsedd av fullmäktige Kömedlem Yrkesroll: civilingenjör</p>	<p>7 MIKAEL IGELSTRÖM 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, DEAS Asset Management</p>
<p>9 ANNA HÅLLÉN Styrelseledamot Invald: 2016 Vald t o m ordinarie stämma år 2023 Ledamot i styrelsens arbetsutskott Utsedd av fullmäktige Kömedlem Yrkesroll: projektledare Transaktion, Atrium Ljungberg</p>	<p>10 EVA WESTMAN Styrelseledamot Arbetstagarrepresentant sedan 2015 Utsedd av Fastighetsanställdas förbund Yrkesroll: fastighetsskötare, SKB</p>	<p>11 PETER SVAHN Styrelseledamot Arbetstagarrepresentant 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: egenföretagare</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 Arbetstagarrepresentant sedan 2018 Utsedd av Unionen Yrkesroll: assistent fastighetsutveckling, SKB</p>	<p>15 TOMMY DAHLSTRÖM Styrelsesuppleant Arbetstagarrepresentant sedan 2021 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 2022.
Utsedd av fullmäktige.
Huvudansvarig revisor är Magnus Fredmer.

Håkan Nord
Förtroendevald.
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2023.
Utsedd av fullmäktige.

Suppleanter

Ernst & Young AB
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2022.
Utsedd av fullmäktige.

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

Ledningsgrupp

"Bakre raden" från vänster
JOHAN JARDING
Fastighetsutvecklingschef

JOAKIM WERNERSSON
Ekonomi- och finanschef, vice vd

EVA NORDSTRÖM
Vd

MADELEINE BRISÈRE
Förvaltningschef

"Framre raden" från vänster
YVONNE EDENMARK LILLIEDAHL
Kommunikationschef

INGELA LUNDBERG ERIK
Hr-chef

CLAES BERGLUND
Uthyrnings- och digitaliseringschef







**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
08-704 60 00, skb@skb.org, www.skb.org