



Års- och hållbarhetsredovisning

2022

Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING



6

Vi skapar rum
för gott – och alla



14

Nyproduktion med
ambitioner



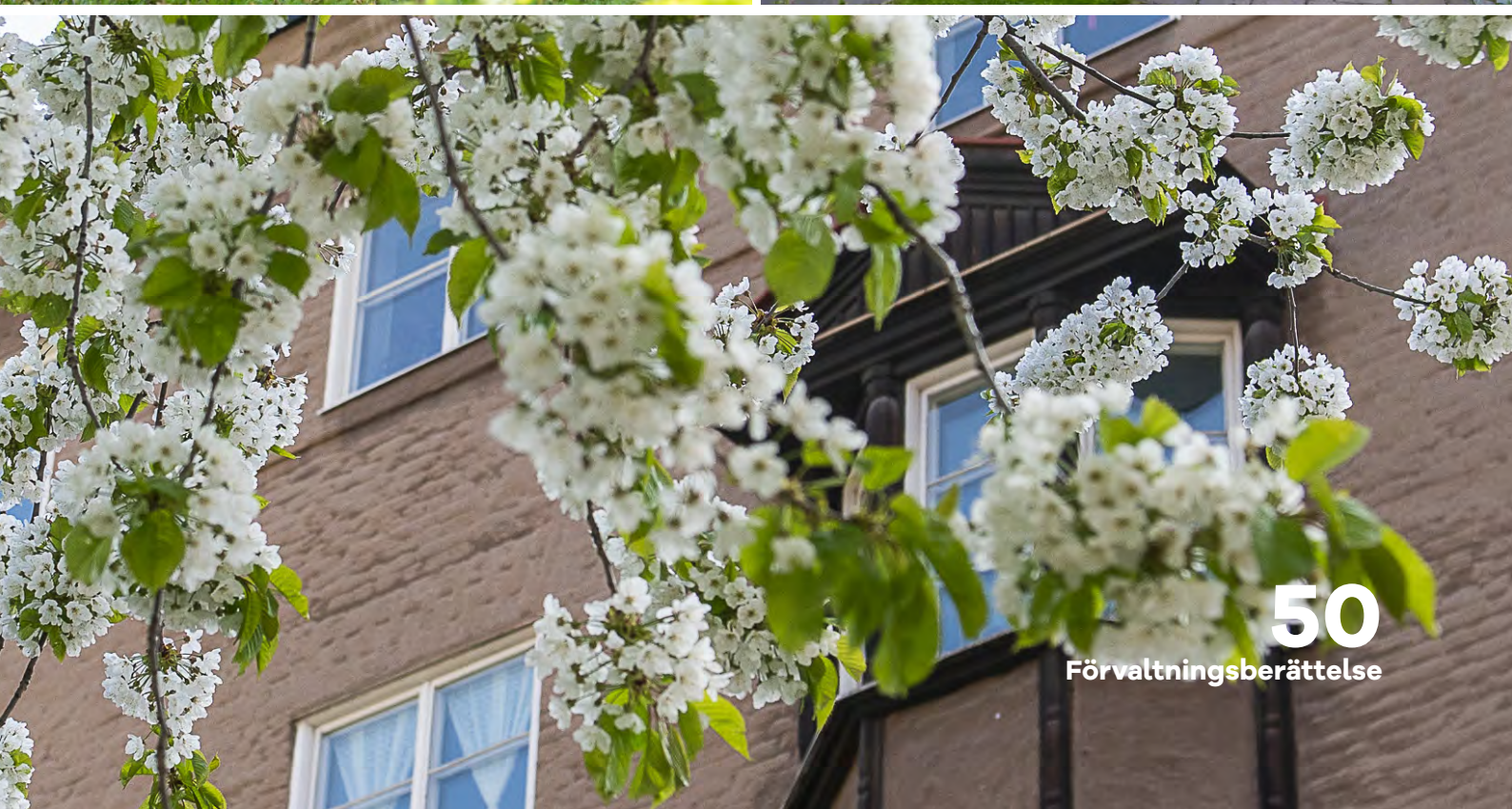
18

Evighetsförvaltning
med toppkvalitet



22

Engagerad
förening



50

Förvaltningsberättelse

Innehåll

4	Om SKB	63	Balansräkning
8	Ordförandeord	65	Eget kapital
10	Året som gått	66	Kassaflödesanalys
12	Vd-ord	67	Redovisningsprinciper
14	Nyproduktion med ambitioner	68	Noter
18	Evighetsförvaltning med toppkvalitet	74	Femårsöversikt
22	Engagerad förening	76	Nyckeltalsdefinitioner och andra begreppsförklaringar
26	Hållbarhetsredovisning	77	Förslag till disposition av årets resultat
28	Ansvarsfull samhällsbyggare	78	Revisionsberättelse
30	Grönt ansvar	80	SKBs fastigheter
34	Sund ekonomi	81	SKBs fastighetsbestånd
36	Uppskattade medarbetare	84	Fastighetsförteckning
38	Vårt hållbarhetsarbete	90	Fastighetsbeteckningar och adresser
40	Hållbarhetsupplysningar	92	Förtroendevalda
47	GRI-index	92	Fullmäktige
49	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	94	Hyresutskottets verksamhetsberättelse
50	Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning	95	Valberedningens verksamhetsberättelse
52	Förvaltningsberättelse	96	Styrelse
58	Möjligheter och risker	97	Revisorer
62	Resultaträkning	98	Ledningsgrupp

SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Adress Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma, Sverige

Webbplats skb.org **Mejl** skb@skb.org **Telefon** 08-704 60 00 **Produktion** SKB i samarbete med Oxenstierna Kommunikation

Grafisk form Oxenstierna Kommunikation

Omslagsbild Kvarteret Skrönan i Bromma, byggår 2020–2022. Foto baraBild.se.

Bilder Karl Nordlund 2, 6–7. baraBild.se 2, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 21, 24, 25, 26, 27, 29, 35, 37, 50–51, 80, 83, 96, 99. Karin Alfredsson 2, 19, 20, 73. Johan Alfredsson 2, 23, 61. Kjellander Sjöberg Arkitektkontor 4–5. Brunnberg & Forshed Arkitektkontor 16. Tengbom 17. SKB 27, 31. Lisa Öberg/Johnér Bildbyrå 33. **Kartor** Stadskartan 84–89 **Tryck** Åtta.45 **Publiceringsdatum** 31 mars 2023



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 8 300 lägenheter är vi Stockholms största privata hyresrättsaktör.

Föreningen grundades 1916 och under de 106 år vi funnits har vi byggt med kvalitet och aldrig sålt ett enda hus. Vi bygger för att förvalta 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.

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

SKBs utmaningar och utveckling påverkas av omvärldsfaktorer, som exempelvis den allmänna ekonomiska tillväxten, ränteläget, tillgång till mark för fortsatt bostadsbyggande samt vårt eget agerande. Inom ramen för SKBs nya affärsplan för 2022–2024, fokuserar vi på följande tre områden: Nyproduktion med ambitioner, Evighetsförvaltning med toppkvalitet samt Engagerad förening. ■





ANTAL LÄGENHETER

Stockholm	7 685
Sundbyberg	198
Botkyrka	153
Uppsala	122
Solna	70
Täby	69
Tyresö	58

NYCKELTAL	2022	2021	2020
Nettoomsättning, mkr	841	812	796
Driftnetto, mkr	423	413	418
Årets resultat, mkr	132	146	150
Skulder, mkr	4 450	4 378	4 201
Eget kapital, mkr	3 917	3 691	3 495
Balansomslutning, mkr	8 368	8 069	7 696
Investeringar, mkr	449	594	421
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	2,4	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	8,5	8,0
Synlig soliditet (bokfört värde), %	46,8	45,7	45,4
Antal anställda per 31/12	140	140	140
Antal medlemmar	92 792	92 100	91 445
Antal lägenheter i färdigställda fastigheter	8 355	8 237	8 115
Yta bostäder, kvm	588 256	579 655	571 770
Yta lokaler, kvm	47 373	47 427	47 148
Antal registerfastigheter	147	146	146
Antal lägenheter under nyproduktion	433	242	364
Marknadsvärde (färdigställda fastigheter inkl oexploaterad mark), mkr	27 989	29 186	26 568

147

fastigheter i regionen

8 355

kooperativa hyresrätter

1 247

lägenheter som beräknas byggstarta fram till år 2029

92 792

medlemmar

140

medarbetare

Kvarteret Torshamn i Kista med 152 lägenheter blir klart för inflyttning 2025.

Vi skapar rum för gott – och alla

Verksamhetsidé

SKB ska bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna för permanent boende.

Vision

SKB 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 vill 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 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 kötid av dem som anmält intresse till en lägenhet, blir erbjuden att teckna hyreskontrakt.

Den som blir medlem i SKB betalar vid inträdet en årsavgift för medlemskapet samt gör en första delbetalning på den obligatoriska medlemsinsatsen. Som medlem fortsätter du sedan göra årliga delbetalningar tills du har uppnått full medlemsinsats. 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, förutom i lagen om ekonomiska föreningar, även i lagen om kooperativ hyresrätt, hyreslagen samt SKBs stadgar. Hyrorna sätts av styrelsen i samråd med SKBs hyresutskott, där både

köande och boende medlemmar är representerade. Eftersom det är föreningen som äger lägenheterna, kan en medlem varken köpa eller sälja bostaden.

Vi säljer inte våra fastigheter för att frigöra kapitalet utan har dem kvar för all framtid. Vi kallar detta för evighetsförvaltning. Förvaltningen av fastigheterna behöver ge ett tillräckligt stort finansiellt överskott för att vi ska kunna återinvestera det i verksamheten. Vi ska fortsätta vår utveckling, underhålla befintliga fastigheter och investera i nyproduktion av bostäder. Vi belånar fastigheterna på en måttlig nivå eftersom en hög belåningsgrad skulle göra oss sårbara för omvärldsförändringar som ränteuppgångar och allmänna ekonomiska kriser. Ekonomisk stabilitet säkrar vår självständighet.

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.



Kvartersrådsmöte på gården i kvarteret Tältlägret i Fruängen.



Invigning av kvarteret Skrönan i Nockeby.

En trygg förening som klarar prövningar

CHARLOTTE AXELSSON ORDFÖRANDE

SKB är en stabil förening med en god ekonomi som är motståndskraftig mot utmanande omvärldsförhållanden. Det skapar trygghet för medlemmarna. Föreningen utvecklas löpande och under 2022 har nya mötesformer och aktiviteter erbjudit fler möjligheter till engagemang.

Omvärlden har förändrats mycket under det gångna året. Vi har sett energipriser, inflation och räntor stiga samt ett krig bryta ut i Europa. Utvecklingen påverkar alla människor i samhället och naturligtvis även vår förening. På styrelsemötena under året har vi diskuterat effekterna för SKB och från en del håll har det uttryckts oro.

Även om läget är allvarligt känner jag mig som ordförande i SKB trygg, och det kan även våra medlemmar göra. Föreningen drabbas som alla andra av högre kostnader men är väl förberedd för prövningar. Vi har arbetat långsiktigt och hållbart i hela 106 år och fortsätter så även i tider som dessa. Vi har fastigheter av hög kvalitet som är väl underhållna och de blir alltmer energieffektiva. Våra finanser är välskötta. Vi har valt att belåna oss på en måttlig nivå och har tillgång till förmånlig grön finansiering.

Viktigt med nya mötesformer

Under 2022 har vi kunnat mötas som vanligt igen efter ett par år av restriktioner. Vi började komma i gång med att träffas i slutet av 2021 och nu har SKB haft ett år av möten med fysisk närvaro helt enligt vår stadgebundna process för medlemsinflytande. Det är förstås mycket glädjande.

Men till dessa formella arrangemang lägger vi allt fler nya mötesformer som vi har velat förverkliga en tid och som nu blivit möjliga att genomföra. Från styrelsens sida uppmunttrar vi initiativ till nya sätt att skapa delaktighet, både fysiska och digitala. Det är inte självklart att exempelvis föreningsstämman är rätt ställe för den enskilde medlemmen att diskutera frågor relaterade till sitt boende.

Under året genomfördes till exempel åter igen en kvartersrådsträff men i en ny form. Medlemmar som är aktiva i sina hemmakvarter samlades och deras idéer kunde inspirera andra kvartersråd samt även fångas upp av SKBs organisation. Föreningens satsning på en ny roll som hållbarhetsambassadör i kvarteren är också en ny typ av medlemsengagemang, och ambassadörerna blev fler 2022.

Styrelsearbetet utvärderas

Också inom styrelsen behöver det ske en utveckling. Vi utvärderar varje styrelsemöte i efterhand och om något inte är bra följs det upp. Öppenhet är centralt i ett styrelsearbete och



det är viktigt att ledamöterna kompletterar varandra kompetensmässigt, vilket den nuvarande sammansättningen gör.

En av styrelsens viktigaste uppgifter att tillsätta vd och jag är glad att vi kunde rekrytera Ingrid Gyllfors till den posten. Hon har börjat sitt nya arbete med många bra initiativ och fortsätter slipa på verksamheten utifrån sina erfarenheter, inte minst av att driva byggprojekt samt äga och förvalta fastigheter. Jag ser fram emot mer av det goda samarbetet med vd och hela SKBs professionella organisation. ■

Året som gått

2022 blev ett år med stora förändringar i vårt samhälle. Vi såg ökade energikostnader, inflation och stigande räntor. Trots en orolig omvärld står SKB stadigt och fortsätter att utveckla verksamheten. Med pandemins upphörande har medlemmar återigen kunnat mötas och föreningsaktiviteter genomföras.

Historisk mark

Över hundra nya kooperativa hyresrätter invigdes i kvarteret Skrönan i Bromma. Kvarterets sex stadsvillor ligger längs Gustav III:s väg mot Drottningholm. Skrönan är en av de första energieffektiva bostadsfastigheter som Europeiska Investeringsbanken (EIB) varit med och finansierat i Sverige.

300 kooperativa hyresrätter

Byggstart för drygt 300 lägenheter i kvarteret Torshamn i Kista respektive kvarteret Ananasen på östra Södermalm.

800 miljoner

EIB beviljade ett nytt lån på 800 miljoner kronor till SKB för nybyggnationen av energieffektiva bostadsfastigheter i kvarteren Torshamn och Ananasen. Energiförbrukningen i fastigheterna kommer att ligga under 55 kWh per kvadratmeter och år, vilket är cirka 25 procent under det svenska myndighetskravet.

Högt kreditbetyg

SKB får ett fortsatt starkt kreditbetyg av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. Efter den årliga genomgången har det satts till AA-. Det skapar bra förutsättningar i kommande upplåning och byggnation av kooperativa hyresrätter till medlemmarna.

Plats 38

Med ett marknadsvärde på fastigheterna om cirka 30 miljarder kronor, klättrar SKB till plats 38 på Fastighetsvärldens lista över landets 100 största fastighetsägare. Det är fyra steg uppåt sedan 2021.

Ny vd

Med lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen tillträdde Ingrid Gyllfors som vd för SKB 1 juni. Hon kom närmast från SSSB, Stiftelsen Stockholms Studentbostäder.

Vi möts igen

Efter att pandemirestriktionerna upphört kunde för första gången sedan 2019 den ordinarie föreningsstämman arrangeras på plats i Stockholm. Efter det följde andra föreningsrelaterade möten som till exempel fullmäktigedag och kvartersrådsträff.

Bäst i Sverige

För nionde gången fick SKB utmärkelsen Kundkristallen, den här gången för "Högsta produktindex" bland bostadsföretag i Sverige. Det baseras på hyresmedlemmarnas upplevelser om hyresvärden tar väl hand om fastigheten, är mån om hyresgästerna och om de boende kan rekommendera värden till andra. SKB var därutöver nominerat i ytterligare tre klasser.

Ökat engagemang för hållbarhet

Årets fokus för SKBs satsning Grönt boende har varit biologisk mångfald. Tillsammans med de boende och hållbarhetsambassadörerna i kvarteren har SKB tagit nya gröna steg med föreläsning, fågelholkar, insektshotell, odlingar och blommande växter på gårdarna.



Dagens fokus: engagerad förening

Om SKB — Året som gått

Charlotte Axelsson, ordförande
Ingrid Gyllfors, vd



Den årliga fullmäktigedagen med tema engagemang i nutid och framtid.



Öppet hus i kvarteret Docenten i Uppsala.

28_{mkr}

fastigheternas
marknadsvärde

8 368_{mkr}

balansomslutning

841_{mkr}

nettoomsättning

132_{mkr}

årets resultat

1,2%

höjning av bostadshyrorna
i genomsnitt



Vi bygger smart och långsiktigt

INGRID GYLLFORS VD

SKB är en föregångare på bostadsmarknaden med många inslag som vi kan vara glada och stolta över. Vi håller en jämn takt i byggandet genom både högkonjunktur och lågkonjunktur samtidigt som vi fortsätter att växa och utvecklas på ett hållbart sätt. Det gör oss till en viktig samhällsbyggare i Stockholmsregionen och en pålitlig förening, samarbetspartner och arbetsgivare.

Engagemang och närvaro skapar trygghet

Ett av mina första intryck av SKB var föreningens fina gårdar, de väl underhållna husen och att de boende jag träffade verkade känna både varandra och mina kollegor på platsen. Gårdarna, tvättstugorna och våra gemensamhetsutrymmen är naturliga mötesplatser. Att SKB har fastighetsskötare, utemiljögrupp, drifttekniker och hantverkare som hela tiden är ute i våra fastigheter är en framgångsfaktor, både för underhållet av husen och inte minst för att tillsammans med medlemmarna skapa trygghet och hemkänsla på platsen.

Vår fina förvaltning är en förutsättning för att våra boende ska känna sig trygga. Vi jobbar för en tilltalande boendemiljö för de som bor i kvarteret, för besökare och för de som bara går förbi. Alla våra kvarter är trygghetsbesiktigade. Vi har högt ställda mål och resultatet ger ett fokus och en systematik till detta viktiga arbete. I början av året kammade vi hem första pris, en "Kundkristall" för "Högsta produktindex", och var nominerade i tre andra kategorier. Kundkristallen baseras på en undersökning som görs i branschen om vad de boende tycker om sin hyresvärd och servicen. Det är verkligen något att vara stolt över men också att vara på tårna kring, för att bibehålla och förbättra.

Märks gör också det fina arbete som våra sommarjobbare gör varje år. Förra året gjorde 60 ungdomar ett värdefullt arbete i våra fastigheter, främst koncentrerat på utemiljön. Att de också får kunskap om fastighetsförvaltning och arbetsliv tycker vi är viktigt och något vi kommer att fortsätta arbeta med både för SKBs och branschens fortlevnad.

Ett speciellt år

2022 har varit ett mycket speciellt år. Vi upplevde till att börja med glädjen över att komma tillbaka efter pandemin, utrustade med värdefulla erfarenheter av att hitta nya digitala vägar. Direkt på detta kom sedan ett krig, allmän oro och prisstegringar.

Alla som arbetar med fastigheter har nu utmaningar i form av räntor, energipriser och materialkostnader. SKB tänker långsiktigt och fortsätter att bygga nytt för medlemmarna. Vi följer utvecklingen i omvärlden och ser till att hitta smarta lösningar för att kunna investera och samtidigt hålla kostna-

derna nere. Situationen har krävt högre hyreshöjningar än vi på SKB har varit vana vid.

Växer på nya platser

Vår ekonomi är god och vi på SKB ska kunna bygga i både hög- och lågkonjunktur och med en jämn byggnadstakt. Det är helt enkelt det mest effektiva för evighetsägande organisationer.

Det är väldigt roligt att kunna berätta om våra aktuella projekt. Under året välkomnade vi 114 medlemmar till det nya kvarteret Skrönan i Bromma och flera nya byggen är i gång. Under min första vecka på SKB fick jag äran att vara med och ta det första spadtaget för kvarteret Torshamn i Kista. På östra Södermalm bygger vi kvarteret Ananasen och i Gustavsbergs hamn utvecklar vi kvarteret Modellören, vårt första projekt i Värmdö kommun.

SKB behöver växa i takt med regionens utveckling och är alltid öppen för att bygga på nya platser. Ibland kan etableringen kräva lite tålamod, som i början av 2000-talet när vi byggde i Hammarby Sjöstad och vid vår senaste nyetablering i Uppsala, genom kvarteret Docenten. Vi ser nu att medlemsantalet i Uppsala ökar, och genom vår närvaro och bra samarbeten med till exempel Uppsala bostadsförmedling, blir vi alltmer kända.

SKB en föregångare

Docenten är också en plats med flera innovativa tekniska hållbarhetslösningar så som avloppsvärmepumpar och tvättmaskiner med avjoniserat vatten. Vi vill öka vår gröna finansiering ytterligare och vårt ambitiösa hållbarhetsarbete gjorde att vi i oktober för andra gången fick finansiering från Europeiska Investeringsbanken (EIB) för att bygga nya lågenergihus. Ett kvitto på att vårt arbete givit resultat. Vi fortsätter att minska vårt klimatavtryck, samtidigt som vi är noga med hållbara materialval. Med vårt långa tidsperspektiv har vi alla möjligheter att ligga i framkant. Ett arbete som mina medarbetare, våra medlemmar och jag är i full gång att ta vidare.

Det är oerhört roligt att få arbeta i en så fin förening som på många sätt är en föregångare på bostadsmarknaden. Jag vill tacka medlemmar, styrelse, övriga förtroendevalda och alla fantastiska medarbetare för detta år och ser fram emot att ta nya steg tillsammans. ■

Fortsatt aktivt byggande

NYPRODUKTION MED AMBITIONER

SKBs mål är att fortsätta bygga 200 kooperativa hyresrätter per år inom en timmes pendling från Stockholms central. Vi bygger med stor omsorg om detaljer som skapar vackra hus att vara stolta över. Under 2022 startade bygget av två nya kvarter samtidigt som ett blev klart för inflyttning.

SKBs fastighetsinnehav har vuxit sedan 1916 och består nu av 147 fastigheter med 8 355 kooperativa hyresrätter. Nybyggnationen fortgår för att vi ska kunna erbjuda boende till fler medlemmar.

Under året tillkom kvarteret Skränan med 114 lägenheter intill Nockebysskogen i Bromma, som ligger vid en nybyggd sträcka av Gustav III:s väg. Invigning av kvarteret skedde i september med medlemmar, förtraendevalda och samarbetspartners på plats.

Viktig finansiering från EIB

Skränan delfinansierades av Europeiska Investeringsbanken (EIB) tack vare den långt drivna energieffektiviseringen i fastigheten. Det var 2017 som EIB för första gången direkt finansierade projekt hos en svensk, privat bostadsaktör, det vill säga SKB. Lånet om 550 miljoner kronor användes till fyra energieffektiva och miljöklassade nyproduktionsprojekt, däribland Skränan.

Ett nytt lån från EIB på 800 miljoner kronor beviljades 2022 och ska finansiera energieffektiva bostadsfastigheter i två nyproduktionsprojekt, kvarteret Ananasen på Södermalm med 153 lägenheter och kvarteret Torshamn i Kista med 152 lägenheter. Energiförbrukningen i fastigheterna kommer att ligga under 55 kWh per kvadratmeter och år, vilket är cirka 25 procent under det svenska myndighetskravet.

Bygger energieffektivt med bra material

Utvecklingen och tillämpningen av nya lösningar för energieffektivitet vid nyproduktion pågår löpande. Utgångspunkten är att våra byggnader ska vara välisolerade och ha ett väl utformat klimatskal med lämpliga fönster, dörrar, tak och golv. Ventilationssystem med värmeåtervinning (FTX-ventilation) och solceller väljs där det är möjligt. Vi strävar efter att certifiera alla nya kvarter enligt Miljöbyggnad nivå Silver.

Sedan 1916 har SKB byggt kooperativa hyresrätter till medlemmarna och har aldrig sålt ett enda hus. Vi bygger för att förvalta våra fastigheter själva. Med detta långsiktiga perspektiv är det viktigt att använda material som är praktiska att sköta samtidigt som husen ska vara vackra att titta på och ha ett lågt klimatavtryck. Vi använder Byggvarubedömningen och Sundahus databaser för att bedöma de ingående produkterna. All SKBs nyproduktion klimatberäknas och en maxnivå av klimatutsläpp beräknas fastställas senast 2024.

Fler kooperativa hyresrätter i södra Stockholm

Tillgång till mark är avgörande för att SKB ska kunna erbjuda fler lägenheter till medlemmarna. Under året har Stockholms stad gett SKB tre markanvisningar för totalt 205 kooperativa hyresrätter i södra Stockholm. Byggstarterna är beräknade till slutet av 2020-talet.

De nya kvarteren ska uppföras i anslutning till föreningens existerande kvarter i Bredäng och Vårberg, där 75 respektive 80 lägenheter planeras. I Gröndal, väster om Essingeleden planeras ytterligare 50 lägenheter. SKB har sedan tidigare fem kvarter i Gröndal som byggdes i mitten av 1980-talet.

Fortsatt byggande

Föreningen påverkas av det rådande omvärldsläget med kostnadsökningar och högre ränteläge, men fortsätter att arbeta aktivt för att kunna bygga fler kooperativa hyresrätter åt dagens och framtidens medlemmar.

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 skeenden bygger vi alltid bostäder i olika storlekar. Utformningen av nya hus bestäms till stor del av kommunens detaljplan, till exempel punkthus eller lamellhus och antalet våningar. Mottot för vår nybyggnation är ”praktiskt och vackert” och vi lägger stor omsorg på detaljer som bidrar till att skapa vackra hus att vara stolta över. Vårt fokus är att vara långsiktiga ur ett kvalitetsperspektiv, med innovativa lösningar för hållbarhet. ■

MÅL 2022–2024

Nyproduktion med ambitioner

- ▶ SKB ska ha fått 750 lägenheter i markanvisning och ska ha färdigställt 600 lägenheter.
- ▶ Nyproduktionen ska ha minst 5 procent lägre hyra än genomsnittshyran i närområdets nyproduktion (utöver effekten av upplåtelseinsatsen).
- ▶ Det ska finnas en framtagen klimatavtrycksnivå för nyproduktionen.



Första spadtaget för kvarteret Torshamn i Kista.



Genomförla och pågående byggprojekt

Skrönan

► Inflyttning skedde under året i kvarteret Skrönan i Nockeby, Bromma. Här ligger nu sex stadsvillor på rad med 114 lägenheter intill Nockebyskogen.

Arkitekt: Brunnberg & Forshed
Arkitektkontor

Lysosomen

► I kvarteret Lysosomen i Hagastaden sker den första inflyttningen i april 2023. Projektet innehåller totalt 128 lägenheter vid Norra Stationsgatans östra del. Husen är sex till tolv våningar höga och omgärdar en grönskande innergård.

Arkitekt: Arkitema Architects

Ananåsen

► På östra Södermalm inleddes arbetet med 153 lägenheter längst ner på Bondegatan, där SLs bussdepå tidigare låg. SKB fick markanvisningen redan 2004. Under senhösten har marksanering och sprängning pågått. Beräknad inflyttning är i början av 2025.

Arkitekt: Brunnberg & Forshed
Arkitektkontor

Torshamn

► I den nya stadsdelen Kista äng strax norr om Kista centrum bygger SKB 152 lägenheter i kvarteret Torshamn. Arbetet har pågått sedan i juni och första inflyttning sker preliminärt i början av 2025.

Arkitekt: Kjellander Sjöberg
Arkitektkontor



Byggstarter 2023

Modellören

► Efter en utdragen bygglovsprocess vann bygglovets laga kraft 2022. Under 2023 planeras byggstart av kvarteret Modellören i de gamla porlinskvarteren vid Gustavsbergs hamn på Värmdö. Projektet omfattar 76 lägenheter.

Arkitekt: Brunnberg & Forshed
Arkitektkontor



Vem flyttade in i kvarteret Skrönan?

Lägenhetsstorlek	Ålder	TURORDNING		
		Genomsnittlig	Kortast	Längst
2 rum och kök	33	1998	2002	1984
3 rum och kök	43	1996	2021	1975
4 rum och kök	56	1984	1988	1980
5–6 rum och kök	50	1985	1991	1980

Vem flyttade in i kvarteret Docenten?

Lägenhetsstorlek	Ålder	TURORDNING		
		Genomsnittlig	Kortast	Längst
1 rum och kök	26	2002	2021	1985
2 rum och kök	28	2004	2023	1977
3 rum och kök	39	2009	2022	1987
4 rum och kök	47	2002	2022	1977
5–6 rum och kök	48	2011	2022	1982

UTHYRNING AV NYPRODUCERADE BOSTÄDER

Under 2022 flyttade hyresmedlemmar in i de 114 lägenheterna i SKBs senaste kvarter Skrönan i Bromma. Även kvarteret Docenten i Uppsala var uthyrt och inflyttat, med undantag för en lägenhet som kontrakterades i början av januari 2023. På denna nya plats har SKB samarbetat med Uppsala Bostadsförmedling vid uthyrningen, med gott resultat. Kvarteret Lysosomen i Hagastaden, med inflyttning i april 2023, var fullt uthyrt vid årsskiftet och efterfrågan har varit stor.

Kommande byggprojekt

Valla 2

► Med planerad byggstart andra kvartalet 2024 uppför SKB 106 kooperativa hyresrätter 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.

Arkitekt: The Heads

Blackeberg

► Byggstart beräknas till 2026. Projektet innehåller 116 lägenheter fördelat på nio huskroppar.

Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor

Nytorps Gärd

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

Arkitekt: Bergkrantz Arkitektur



Skärholmsdalen.

Skärholmsdalen

► SKB bistår Stockholms stad som ankarbyggherre samt bygger 200 lägenheter fördelade på tre kvarter. Preliminär byggstart för de första 115 lägenheterna är 2026. De resterande 85 beräknas till 2028.

Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor samt Tengbom

Skärgårdsskogen

► I Skarpnäck kommer SKB att bygga cirka 80 lägenheter i södra delen av Skärgårdsskogen. Byggstart är beräknad till tidigast 2026.

Arkitekt: Bergkrantz Arkitektur

Årsta

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

Arkitekt: Södergruppen Arkitekter

Eriksbergsåsen

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

Nya Bredäng

► 75 lägenheter i anslutning till SKBs nuvarande kvarter. Beräknad byggstart 2028.

Nya Vårberg

► 80 lägenheter ovanpå existerande parkeringsgarage. Byggstart beräknas till 2028.

Gröndal

► Utmed Gröndalsvägen byggs 50 nya lägenheter. Byggstart beräknas till 2029.

Urval av andra genomförda projekt

- Värmeåtervinning färdigställd i Fårholmen i Vårberg.
- Referensmätare för värme installerade i ett flertal kvarter.
- Förbättrad ventilation i Segelbåten på Kungsholmen.
- Installation av fastighetsnätverk i tre kvarter för bättre driftsäkerhet.
- Målning av fönster i flera kvarter.
- Byte av tvättmaskiner och torkutrustning i ett flertal tvättstugor.
- Fortsatt utbyggnad av laddplatser för elbil.
- Träinventering i innerstaden.
- Trygghetsskapande åtgärder genomförda i Båggången i Hässelby.
- Belysningsprojekt i fjorton kvarter.
- Ventilationsprojekt i sex kvarter.
- Renovering av gatufasaden på Vale i Vasastan.



Kvarteret Fårholmen i Vårberg.

- Förbättrad prestanda på undercentraler i åtta kvarter.
- Takrenovering utförd i Solsången på Kungsholmen och Sigbardiorden i Bredäng.
- Referensgivare för inomhustemperatur installerade i två kvarter.
- Planering och projektering för solceller i Agendan i Bromma, Marviken i Årsta och Kraghandsken i Fruängen.
- Slipning och polering av golven i trapphus i ett flertal kvarter.

- Lekplatser upprustade i Svetsaren i Bromma, Tjappan på Södermalm och i Hässelby.
- Mer än 100 projekt inom utemiljö, de största i Kartan-Skalan på Södermalm, Lillsjönäs i Bromma samt i kvarteren i Björkhagen och Gröndal.
- Byte av källardörrar till förstärkta branddörrar med fönster i Gröndal.
- Renovering och ytbehandling av träportar i ett flertal kvarter.

Förvaltning som pågår för evigt

EVIGHETSFÖRVALTNING MED TOPPKVALITET

SKB säljer inte de hus som vi bygger. Därför sträcker sig vårt långsiktiga hållbarhetsansvar ovanligt långt. Vi vårdar våra fastigheter med stor kunskap och omtanke för att de ska kunna vara till nytta och glädje för både nuvarande och kommande generationer. Vi brukar säga att vi förvaltar våra hus för evigt.

Vi underhåller och reparerar med omsorg och god kvalitet, och till stor del är det våra egna medarbetare som utför den dagliga skötseln av kvarteren. Varje bostadskvarter har en egen fastighetsskötare som tar hand om städning, trädgårdsskötsel, tillsyn och mindre reparationer samt har vardaglig kontakt med de boende. Dessutom har vi drifttekniker, en utemiljögrupp samt en hantverksgrupp med snickare, rörmokare, murare, plattsättare, elektriker, mekaniker och tvättmaskinsreparatörer.

Fokus på energianvändning

Vårt gröna ansvar är högt prioriterat och ett övergripande mål är att SKBs energianvändning 2030 ska vara 30 procent lägre per kvadratmeter än 2007. Alla hus vi bygger får högsta möjliga energieffektivitet från början, men vi arbetar också aktivt med att förbättra energianvändningen ännu mer i våra befintliga fastigheter.

Fastigheternas värmesystem förbättras genom exempelvis injustering, värmeåtervinning, byte av undercentraler, fläktmotorer och termostatkroppar samt tilläggsisolering och installation av bergvärme. Ett handfast exempel på energieffektivisering är att vi monterar referensgivare i lägenheterna. Dessa läses av via SKBs drift- och övervakningssystem och gör det möjligt att styra rumstemperaturen samt genomföra punktinsatser. Andra, mer synliga, åtgärder är byte av fönster, blandare i kök och badrum samt, inte lika synligt, montering av solceller på taken.

En pionjärsatsning för att spara energi och samtidigt rena skölvatten från mikroplaster initierades av SKB 2021 då vi installerade utrustning för detta i vissa tvättstugor. Försöket har fallit väl ut och flera av våra fastigheter kommer successivt få installationer av samma slag.

Mätning av service och tjänster

SKB genomför regelbundet boendeenkäter som visar hur hyresmedlemmarna upplever boendet och servicen. Resultatet från mätningen 2021 låg på en mycket hög nivå för branschen och var SKBs högsta resultat någonsin, samtidigt som medlemmarna lämnade konkreta förslag till utveckling. Uppföljningen och åtgärder efter enkätsvaren har pågått under året och omfattade bland annat förbättringar av återvinningsrum och belysning samt ommålningar.

SKB fick Kundkristallen igen

Som ett resultat av boendeenkäten 2021 fick SKB för nionde gången utmärkelsen Kundkristallen, denna gång i kategorin Högsta produktindex. Mätningen baseras på hyresgästernas upplevelser och omfattar flera faktorer, exempelvis att hyresvärden är mån om hyresgästerna, tar väl hand om fastigheten och att de boende kan rekommendera hyresvärden till andra. Vinnarna utsågs bland de företag som under 2021 genomfört enkätundersökningar tillsammans med AktivBo.

SKB var även nominerad som topp tre i kategorierna Högsta serviceindex 4 000–10 999 lägenheter, Högsta profil 4 000+ lägenheter och Största lyft serviceindex 4 000–10 999 lägenheter.

Uppföljning för ökad trygghet

SKB har höga ambitioner och arbetar löpande för att öka trygghet och trivsel i kvarteren. De senaste åren har vi genomfört särskilda trygghetsbesiktningar av alla kvarter som en vägledning för åtgärder. Vid besiktningen har utemiljö, entréer, trapphus, källare och vindar inspekteras av en oberoende besiktningsman tillsammans med SKBs fastighetsskötare och förvaltare. Trygghet och trivsel är även ett av ämnesområdena i boendeenkäten.

Trygghetsbesiktningarna och enkätsvaren har tillsammans bidragit till en ökad kunskap om vilka åtgärder som ger bäst resultat, samtidigt som de gett en tydlig bild om variationer i fastighetsbeståndet. I flera kvarter har generella åtgärder visat sig lämpliga och kunnat vidtas, medan det i vissa kvarter funnits behov av att utreda lämpliga lösningar.

MÅL 2022–2024

Evighetsförvaltning med toppkvalitet

- ▶ Serviceindex ska vara mellan 87 och 90.
- ▶ Alla kvarter ska ha ett serviceindex över 82.
- ▶ Trygghetsindex ska vara över 88 och varje kvarter ska ha ett index som överstiger 85.



Varje kvarter har en egen fastighetsskötare. Här i kvarteret Riset på Södermalm.



SKBs utemiljögrupp bidrar till våra fina gårdar.

Stamreovering i Tensta

Under hösten startade reoveringen av våra kvarter i Tensta, efter att ha skjutits upp på grund av pandemin. Arbetena omfattar byte av avloppsstammar, vatten- och elledningar, reovering av badrum samt trygghetsskapande åtgärder. Parallellt görs fasad- och balkongreovering tillsammans med energi- och klimatåtgärder. Upprustning av gårdarna tar vid när övriga arbeten är färdiga och allt beräknas vara klart hösten 2025.

Utemiljöbesiktning och trädinventering

Fastighetsskötare, förvaltare och medarbetare från SKBs utemiljögrupp går varje år tillsammans igenom kvarterens trädgårdar för att prioritera och planera åtgärder.

Under 2022 genomfördes utöver det, med hjälp av externa resurser, en trädinventering i innerstadens alla kvarter för att skapa en långsiktig trädvårdsplan. Planen ska säkerställa att vi har rätt träd på rätt plats, att träden är säkra och att träden sköts om väl. Träden bedömdes ha ett sammanlagt värde på 27 miljoner kronor. Högst värderad, 340 000 kr, var en parklind i kvarteret Riset på Södermalm.

Större möjligheter till tillval

I kvarteret Eriksberg i Botkyrka har ett pilotprojekt startats som ger möjlighet att via tillval förnya sitt kök med nya luckor, bänkskivor med mera. En stor andel av de boende hade vid årets slut anmält sitt intresse.

Tillval av säkerhetsdörrar har möjliggjorts i ytterligare fyra kvarter under året, och detta erbjudande utökas till fler kvarter kommande år.

Översyn av skyddsrum

MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) besiktigar löpande skyddsrummen i Sverige. I SKB har den lagstadgade myndighetstillsynen i år omfattat 13 skyddsrum. SKB har underhållsansvar för de som finns i kvarteren och har sett över alla under året. Internkontroll med egen

personal, och vid behov efterföljande åtgärder, har genomförts. En utbildning om skyddsrum har hållits för medarbetarna på förvaltnings- och fastighetsutvecklingsavdelningarna. I SKBs bestånd finns 115 skyddsrum med plats för 10 770 personer.

Mobilitet

Under hösten fortsatte utbyggnaden av infrastrukturen för laddning av elbilar vid fastigheter i Sundbyberg, Täby, Farsta, Tyresö och Södermalm. Vid slutet av året var 273 bilplatser utrustade med laddstationer. Målet är att 30 procent av alla SKBs bilplatser ska ha laddstationer 2030.

I samarbete med externa aktörer startades tio nya bilpooler under året och vid årsskiftet fanns sammanlagt elva runt om i kvarteren.

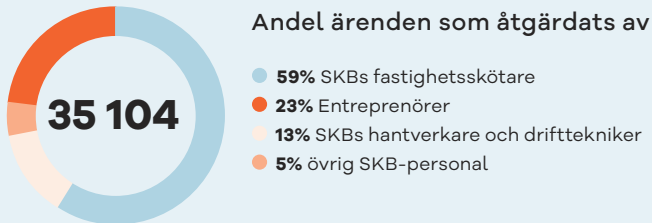
Försök med vitvaror som tjänst

Som en del av ett forskningsprojekt testar SKB tillsammans med andra bostadsbolag samt tillverkaren Electrolux en cirkulär affärsmodell för vitvaror. Syftet är att utvärdera om det är mer hållbart att köpa vitvaran som en tjänst i stället för som produkt. Förhoppningen är att livslängden på vitvarorna ska öka, samtidigt som hyresgästen snabbt får en fungerande spis, kyl eller frys. Efter testperioden kommer projektet, som delvis är finansierat av Vinnova, att utvärderas.

Aktiv fastighetsägare

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

Varje år hanterar SKB ett stort antal ärenden exempelvis droppande kranar, klotterborttagning eller hämtning av trädgårdsavfall. Genom SKBs fastighetssystem hanterades 35 104 (33 641) ärenden. Av dessa hade 49 (47) procent åtgärdats inom tre dagar och 69 (67) procent inom en vecka. Det är ett bra resultat i förhållande till branschen som helhet.



48 procent felanmäler via Mina sidor

Boende i SKB kan anmäla fel i lägenheten och fastigheten via Mina sidor på skb.org eller till servicecenter. Under året gjordes 48 (47) procent av felanmälningarna via webben.

51 441

telefonsamtal och mejl till SKB servicecenter (2021: 51 466)

90%

andel mejl som besvaras före klockan 17 eller inom 24 timmar på vardagar (2021: 81%)

32 183

sidvisningar i SKBs digitala frågeforum fraga.skb.org (2021: 39 870)

Uthyrning av bostäder och lokaler

SKBs pandemianpassade uthyrningsrutiner återgick 2022 till de normala, vilket innebär att fysiska lägenhetsvisningar kunde återupptas. Det välkomnades av både medlemmar och medarbetare, trots en väl fungerande omställning till digital uthyrning under pandemiåren.

Generellt noterades en avmattning i omflyttningstakten under våren, vilket möjligen var ett utslag av minskad förändringsvilja på grund av turbulens i omvärlden. Mot slutet av året ökade aktiviteten. Omflyttningen under 2022 uppgick till 11 (12) procent, varav 53 (55) procent avsåg inflyttning av köande medlemmar och 47 (45) procent boende medlemmar som flyttade inom SKB. Antalet interna direktbyten var 30 (15) stycken och externa direktbyten 14 (12).



SKB hyr ut 142 kommersiella lokaler på marknadsmässiga villkor. I lokalerna ryms kontor, förskolor, butiker, vård och omsorg samt restauranger. Vakanser finns eftersom lokalmarknaden har påverkats av de senaste årens pandemi samt övriga omvärldsförändringar under året. Men under slutet av 2022 hyrdes två lokaler i SKBs egen kontorsfastighet i Bromma ut på de två våningar som frigjordes i samband med renoveringen av huvudkontoret.

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. En lägenhet som inte bebos av medlem, utan av andra, exempelvis närstående, anses vara uthyrd i andra hand. Om det inte godkänns av SKB är den otillåten. Under 2022 ledde arbetet mot otillåten andrahandsuthyrning till att 28 (37) lägenheter återgick till SKB för uthyrning till medlemmar. Något färre uthyrningsärenden drevs till hyresnämnden, vilket är en positiv trend.

Under 2023 kommer SKB att testa ett nytt digitalt verktyg som gör det möjligt att jämföra uppgifter om hyreskontrakt med folkbokföringen. Syftet är att lättare upptäcka otillåtna andrahandsuthyrningar.



Servicecenter på huvudkontoret i Bromma.

Aktiviteter som engagerar

ENGAGERAD FÖRENING

När 2022 summeras har föreningens alla obligatoriska möten kunnat genomföras med deltagare på plats efter att pandemins restriktioner äntligen tagits bort. Det var både välkommet och viktigt för medlemmarnas möjligheter till engagemang. Dessutom har nya typer av aktiviteter arrangerats.

För SKBs knappt 93 000 medlemmar finns ett inkluderande system som bygger på delaktighet och demokrati. Under ett vanligt medlemsår erbjuds en rad tillfällen där medlemmarna kan mötas, diskutera och bidra. Efter pandemins slut har SKB återupptagit fysiska möten, samtidigt som digitala kanaler fortsätter att vara ett komplement.

”Engagerad förening” är ett av tre målområden i affärsplanen under innevarande treårsperiod. Det tar vidare förra periodens målområde ”Modern förening i balans”. Fokus ligger på att förtydliga upplåtelseformen kooperativ hyresrätt genom att synliggöra möjligheterna till engagemang samt de förtroendevaldas uppgift, ansvar och bidrag. Samtidigt ska nya former för deltagande och dialog vidareutvecklas.

Nya aktiviteter för kvartersråden

För boende medlemmar är kvartersråden ett forum för att engagera sig i boendet och föreningen. Kvartersråden består av representanter för de boende och väljs vid kvarterets årsmöte. Råden verkar bland annat för goda grannkontakter och har en viktig roll i lokala frågor. Dessutom utgör de en viktig länk mellan medlemmarna och förvaltningen. Under året har kvartersråd startats i våra nybyggda fastigheter Docenten och Skränan.

I oktober bjöds de sammankallande i samtliga kvartersråd in till en gemensam träff, i form av en workshop om framtidens kvartersråd med diskussioner och utbyte av idéer och erfarenheter kvartersråden emellan.

Som stöd i sitt löpande arbete har kvartersråden tillgång till Kvartersrådsguiden, som sedan början av året är digital och nås via Mina sidor på skb.org.

Medlemsmöten för boende medlemmar

I varje kvarter hålls årligen det ordinarie medlemsmötet för att välja representanter till SKBs fullmäktige samt gå igenom föreningens årsredovisning och inkomna motioner. Fullmäktigerepresentanter väljs på två år och val ska ske före årets ordinarie föreningsstämma. I april och maj hölls medlemsmötena för boende medlemmar runt om i kvarteren. I år var det kvarteren söder om Slussen som valde fullmäktigeledamöter och suppleanter, medan de andra genomförde fyllnadsval i de fall det behövdes.

Medlemsmöte för köande medlemmar

Köande medlemmar kallas till ett ordinarie medlemsmöte i maj varje år. Fullmäktige för köande väljs vartannat år och nuvarande mandatperiod är fram till och med 2023 års föreningsstämma. 2022 gjordes endast fyllnadsval av fullmäktigeledamöter och suppleanter för resterande mandatperiod.

Fullmäktige företräder samtliga medlemmar

Alla medlemmar, både boende och köande, har rätt att välja representanter till fullmäktige vid de ordinarie medlemsmötena, liksom att nominera medlemmar till styrelse, hyresutskott och föreningsrevisor. Fullmäktige består 2022 av 126 ledamöter – 76 boende och 50 köande – som var och en företräder hela föreningen, inte bara sitt kvarter eller en särskild grupp. Fullmäktige väljer sedan styrelse, hyresutskott, revisorer och valberedning på föreningsstämman.

Motionsmöte

I maj hölls det årliga motionsmötet, där fullmäktige och motionärer gavs möjlighet att diskutera årets motioner inför föreningsstämman. 2022 inkom 42 motioner som handlade om den kommande stadgerevisionen, ekonomi, nybyggnation, uthyrning, hållbarhet samt medlemskap, förening och förvaltningsrelaterade frågor. Motionerna publiceras på skb.org, i ett särskilt motionshäfte samt listas i medlems-tidningen.

MÅL 2022–2024

Engagerad förening

- ▶ Till alla förtroendeposter ska det finnas kandidater som kan väljas så att samtliga poster kan tillsättas på årsmöte/medlemsmöte/föreningsstämma
- ▶ Ökat deltagande från köande medlemmar genom olika aktiviteter
- ▶ Ökat deltagande från boende medlemmar genom olika aktiviteter



Arkitekturvandring för medlemmar
i SKBs kvarter i Vasastan.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är SKBs högsta beslutande organ. På denna deltar fullmäktigeledamöter, det vill säga representanter för boende medlemmar i varje kvarter och för de köande medlemmarna.

Medan stämmorna 2020 och 2021 genomfördes utan fullmäktige fysiskt på plats och med hjälp av poströstning, kunde den ordinarie föreningsstämman 2022 hållas som vanligt. Det skedde den 1 juni med 92 röstberättigade fullmäktigeledamöter, tillsammans med andra förtraendevalda medlemmar, motionärer samt tjänstemän från SKB.

Föreningsstämman beslutade i sedvanliga årsmötesärenden, som godkännande av styrelsens och revisorernas berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning samt dispositioner av 2021 års överskott. Styrelsen och vd beviljades ansvarsfrihet och arvoden bestämdes liksom SKBs årsavgift. Styrelseordförande Charlotte Axelsson och samtliga ordinarie styrelseledamöter och suppleanter blev omvalda. Årets 42 motioner togs upp till behandling.

Fullmäktigedag med riktning framåt

Fullmäktigedagen, en årlig mötesplats för fullmäktige, återupptogs efter pandemiuppehållet och genomfördes i november. Fullmäktigedagen är en möjlighet till inspiration och erfarenhetsutbyte. På programmet stod bland annat återkoppling till fullmäktige om föreningens pågående stadgeändring, en genomgång av hur SKBs resultat används samt om hållbart byggande och hur SKB bygger för framtiden. En annan punkt på agendan var en gruppdiskussion med fokus på medlemmarnas engagemang i föreningen.

Både fullmäktigedagen och kvartersrådsträffen följdes upp med enkäter och fick höga betyg av deltagarna.

Utbildningar och vandringar

Utöver de stadgeenliga mötena genomfördes även andra aktiviteter för medlemmarna. Under våren erbjöds en digital temaföreläsning om biologisk mångfald och i oktober genomfördes två fullbokade historiska vandringar i SKBs kvarter i Vasastan. Under hösten återupptogs även introduktionsutbildningen för nya förtraendevalda, nu i digital form. Den omfattar information om föreningen, förtraendevaldas roll och kvartersrådets arbete.

Fler hållbarhetsambassadörer

Sedan ett par år finns en ny roll i kvarteret som hållbarhetsambassadör. Under året ökade antalet från fem till 17. Dessa engagerade medlemmar bidrar till hållbarhetsarbetet lokalt genom att öka medvetenheten om och insatserna för hållbarhet hos sina grannar. Hållbarhetsambassadörerna ingår i kvartersrådet och är en del av SKBs koncept Grönt boende. Ambitionen är att alla kvarter på sikt ska ha en hållbarhetsambassadör.

Medlemspanel öppen för alla

Alla medlemmar är välkomna att delta i webbenkäter genom att anmäla sig till SKBs digitala medlemspanel och panelen består nu av drygt 2 200 medlemmar. Den syftar bland annat till att öka dialogen med våra boende och köande medlemmar och skapa ett större engagemang i föreningen. Genom panelen får SKB värdefull kunskap för att kunna utvecklas. Ibland diskuteras vissa av frågorna lite mer på djupet i en diskussionspanel, som även den består av medlemmar. Under



2022 tillfrågades den digitala panelen två gånger i olika frågor. Den första frågan rörde delningsekonomi. Hur värderar medlemmarna att kunna dela tjänster, utrymmen och varor, varför anses det värdefullt och vad är man intresserad av att dela med sina grannar? Årets andra ämne för medlemspanelen var vilken utrustning medlemmarna vill ha som standard i lägenheter, samt om man är villig att betala mer för att bo i ett hus med hållbara alternativ. Resultaten finns återgivna på skb.org.

Stadgeändringsprocessen fortsätter

Vid den extra föreningsstämman 2021 fattades beslut om att gå vidare med styrelsens förslag till inriktningsbeslut för förändringar av SKBs stadgar. I ett första steg innebär det en höjning av medlemsinsatsen från 20 000 kronor till 30 000 kronor och att anpassa stadgarna till lagförändringar. Förslaget kommer att behandlas på SKBs föreningsstämma den 27 maj 2023 och på en extra föreningsstämma hösten 2023. De nya stadgarna föreslås gälla från 1 januari 2024.

Moderniseringen av stadgarna inleddes 2015 och processen har omfattat en stor mängd möten och andra aktiviteter bland medlemmarna.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen består av elva ledamöter, varav två är arbetstagarrepresentanter, samt fyra suppleanter, varav två är arbetstagarrepresentanter. SKBs vd är adjungerad. Styrelsen har under 2022 sammanträtt tio gånger och då behandlat frågor rörande ekonomi, byggnation, förvaltning och föreningsverksamhet.

Medlemmar i alla åldrar

Det är viktigt att olika generationer medlemmar engagerar sig i föreningen, liksom både boende och köande. 44 procent av medlemmarna är mellan 18 och 45 år och 29 procent är under 18 år. Medelåldern bland de förtraendevalda ligger idag på 62 år.

Många yngre medlemmar kan enligt genomförda medlemsundersökningar tänka sig att engagera sig någon eller några gånger per år och uppger då att webbenkäter och digitala forum är de sätt de skulle föredra att bidra. ■

SKBs MEDLEMMAR

92 792

Totalt antal medlemmar
vid årets slut (92 100)

84 559

Köande medlemmar (84 028)

8 233

Hyresmedlemmar,
dvs boende i SKB (8 072)

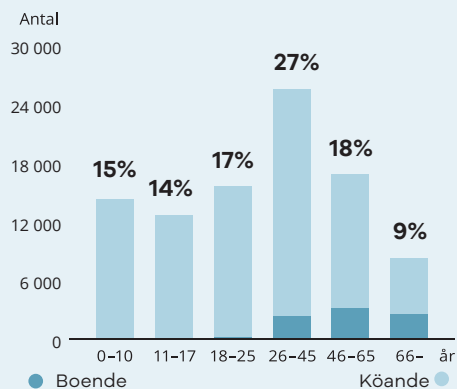
1 415

Avslutade medlemskap (1 496)

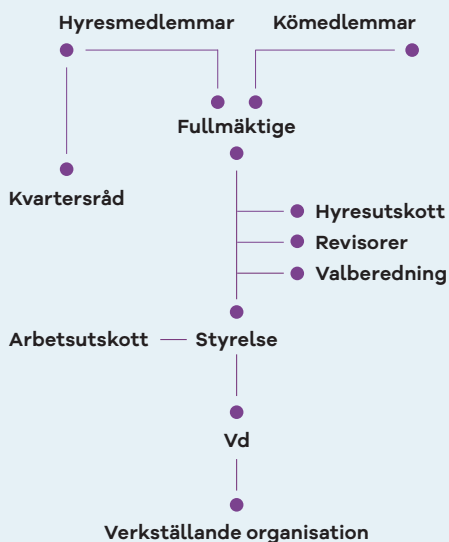
2 107

Nya medlemmar (2 151)

ÅLDERSFÖRDELNING MEDLEMMAR



FÖRENINGSGRANSORGANISATION





Ett långsiktigt hållbart SKB

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Att värna om och ta ansvar för miljö, samhälle och ekonomi är inget nytt för SKB. Som evighetsförvaltare har vi haft det hållbara perspektivet väl 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 ansvarsfull samhällsbyggare.



Kvarteret Segelbåten på Kungsholmen.

SKB är en kooperativ hyresrättsförening som utgörs av våra boende och köande medlemmar. Den kooperativa verksamhetsformen har fördelar ur ett hållbarhetsperspektiv och bygger på principer om öppenhet, rättvisa och delaktighet. Läs gärna mer om vad det innebär på sida 7. Genom den kooperativa hyresrätten bidrar SKB också 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 samt en utemiljögrupp som tar hand om fastigheterna.

Vårt hållbarhetsarbete är uppdelat i tre övergripande områden; att vara en ansvarsfull samhällsbyggare, ta ett grönt ansvar och ha en sund ekonomi. 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. På nästa sida finns en beskrivning av vad de tre områdena betyder för SKB, samt hur de kopplar till FNs globala mål för hållbar utveckling.



VARA EN ANSVARSFULL SAMHÄLLSBYGGARE

- ▶ SKB är en medlemsägd förening som bygger på delaktighet och engagemang.
- ▶ Den kooperativa hyresrätten bidrar till 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 ska det finnas kvartersråd som väljs av de boende. Rådet ansvarar för gemensamma lokaler, verkar för goda grannkontakter och har en viktig roll i lokala boendefrågor.
- ▶ 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 klimatavtrycket, bland annat genom materialval, 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 lättillgänglig cykelförvaring, bilpooler, 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 affäretik och med hänsyn till föreningens bästa.
- ▶ SKB ställer relevanta hållbarhetskrav på leverantörer och vid inköp.



Ansvarsfull 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. Varje kvarter har en egen fastighetsskötare och ett kvartersråd där de boende själva skapar gemensamma aktiviteter och kan driva viktiga frågor. I kvarteren finns kvarterslokaler och utemiljöer som uppmuntrar till sociala aktiviteter.

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 fortsatt att vara vår ledstjärna i över hundra år. Den kooperativa hyresrätten medverkar till gemenskap och trygghet i kvarteret och i närområdet.

Föreningen bygger på att både boende och köande medlemmar är delaktiga och engagerade. Förtraendevalda medlemmar driver och utvecklar tillsammans föreningen. Ute i kvarteren finns kvartersråd, som väljs av de boende. Råden har en viktig roll i lokala boendefrågor och bidrar till goda grannkontakter. Representanterna för de boende ansvarar också för de gemensamma lokalerna och genomför aktiviteter i kvarteret. 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, något vi fortsätter att satsa på i vår

nyproduktion. Föreningen investerar 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.

SKB har en kontinuerlig dialog med medlemmarna på olika sätt över året, bland annat genom digitala medlemspaneler, diskussionspaneler, utbildning och kvartersrådsträffar. Läs mer om hur våra medlemmar involveras för att vara med och bidra till föreningens utveckling på sidorna 22–25 och om den kooperativa hyresrätten på sida 7.

Trygghet och trivsel

SKB vill att de boende ska trivas och känna sig trygga i våra kvarter. Under 2020 utformades en strategi och handlingsplan för föreningens arbete inom området, vilket ledde till att samtliga fastigheter trygghetsbesiktades 2021. En trygghetsbesiktning omfattar både inre och yttre miljö och

resulterar i ett underlag för att genomföra konkreta åtgärder. Besiktningen gjordes av en oberoende besiktningsman tillsammans med SKBs fastighetsskötare och förvaltare. Exempel på områden som besiktigas är belysning, entrédörrar, källar- och vindsdörrar, gemensamma utrymmen och arbetssätt. För vissa kvarter kan även trygghetscertifiering bli aktuell. Det innebär att alla obligatoriska punkter i den genomförda besiktningen ska ha uppnåtts.

I boendeenkäten som SKB skickar ut till hyresmedlemmarna vart tredje år 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 har ökat, samtidigt som antalet kvarter med ett något lägre resultat har minskat. Undersökningen genomförs nästa gång 2024.

SKBs arbete med trygghet och trivsel fortsätter med utgångspunkt från



boendeenkäten och trygghetsbesiktningen. Planer med åtgärder har tagits fram för prioriterade kvarter. Under 2022 har vi bland annat trygghetsäkrat cykel- och barnvagnsrum, med exempelvis nya cykelställ med fastlåsning för ram samt fastlåsningsbeslag för barnvagnar. Vi har också monterat brytskydd på entréportar, bytt ut källardörrar och nyckelbrickor.

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. Vi deltar också i andra typer av nätverk och samarbeten, som utvecklingsprojekt och forskningsstudier.

SKB är samarbetspartner till Stiftelsen Läxhjälp och stöttar Stockholms Stadsmission. Läxhjälp är en icke vinstdrivande stiftelse som bedriver ett läxhjälpprogram för högstadeelever som riskerar att inte klara skolan och nå gymnasiebehörighet. Vårt stöd går till en grupp elever på Husbygårdsskolan och under läsåret 2021/2022 nådde 75 procent av niorna på Läxhjälp gymnasiebehörighet. Genom stödet till Stockholms Stadsmission bidrar vi till akuta insatser såsom utdelning av mat och kläder, men också till att människor får känna gemenskap och motivation att förändra. ■

HUR FUNGERAR EN TRYGGHETSVANDRING?

Vid en trygghetsvandring/trygghetsinventering deltar vanligtvis företrädare för lokala föreningar, bostadsföretag som SKB, beslutsfattare, polis och boende. Dessa initieras ofta av fastighetsägarföreningen i området. Tanken är att de personer som finns i samhället har störst kännedom om det och att deras erfarenheter därför är viktiga att ta tillvara.

Gruppen går igenom området systematiskt och tittar på det ur ett trygghetsperspektiv. Vilka platser känns otrygga? Vad är det på platsen som gör att det känns otryggt? Vilka lösningar behövs för att platsen ska bli bättre? Trygghetsinventeringen kan sedan ligga till grund för både små och stora åtgärder.

Grönt ansvar

SKB bygger och förvaltar bostäder på ett balanserat sätt, med kvalitet och stort fokus på livet som ska levas i husen och i 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.

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. Senast certifierade SKB preliminärt byggnader i kvarteret Skrånan i Nockeby, som färdigställdes under året.

När en byggnad har varit i drift i tre år verifieras att byggnadens prestanda motsvarar den som angavs vid den preliminära certifieringen. Under året verifierades fastigheten Nya Lillsjönäs i Abrahamsberg för nivå Silver.

Vi ser över möjligheten att certifiera befintliga kvarter enligt Miljöbyggnads system iDrift, som ska bidra till en förbättrad miljöprestanda för byggnader genom dess drift och förvaltning. Denna utvärdering pågår.

SKB miljöklassar också befintliga fastigheter enligt en egen modell som baseras på Miljöbyggnad, men är anpassad till SKBs evighetsförvaltning. Miljöklassningen inleddes 2015. Under 2022 färdigställdes arbetet och samtliga fastigheter är nu inventerade enligt denna modell, alternativt enligt iDrift.

Små gröna steg – tillsammans

SKB arbetar för att engagera medlemmar till att göra mer miljövänliga val

kopplade till sitt boende. En del i detta arbete är konceptet Grönt boende som togs fram under föregående år och infördes brett 2022. Grönt boende fokuserar främst på boende medlemmar och genom ett årligt tema uppmuntras alla att ta små gröna steg tillsammans.

Under året var temat biologisk mångfald och många aktiviteter genomfördes i våra kvarter. Information och goda exempel kring biologisk mångfald kommunicerades till medlemmarna via webben, medlems-tidningen och nyhetsbrev. Bland annat spreds tips på hur de kommer igång med att odla, vilka växter som gynnar mångfalden och nyttan med att ställa ut insektsbad. En digital föreläsning om biologisk mångfald arrangerades dessutom för medlemmarna. I kvarteren uppmuntrades de boende att tillsammans bygga ihop fågelholkar eller fladdermusholkar som de kunde beställa av SKB. På flera platser kombinerades detta med att bygga insekts hotell och anlägga rabatter som gynnar pollinerare. Se även avsnittet om gröna gårdar på nästa sida.

Under året har arbetet med rollen som hållbarhetsambassadör i kvarteren utvecklats och nu har vi ambassadörer i hela 17 kvarter. Arbetet startades under 2021 med gott resultat och beslut har sedan fattats att arbeta vidare med detta långsiktigt. Hållbar-

hetsambassadörerna hjälper bland annat till med att öka medvetenheten och engagemanget i hållbarhetsfrågor bland de boende, genomföra aktiviteter i kvarteret kring hållbarhet, delta i erfarenhetsutbyte med de andra ambassadörerna samt kanalisera idéer och förslag till SKB.

Möjliggöra hållbara val

SKB har ett viktigt ansvar i 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 i de flesta fall finns spolplats och mekställ. Snart finns också tre cykelpooler på plats, som ett pilotprojekt för hur dessa kan hanteras framåt. De tre poolerna har olika upplägg och olika typer av cyklar, och utifrån resultatet av detta kommer en mer långsiktig strategi att tas fram.

Vi skapar även mer plats för elbilar, både egna och delade. Vid slutet av året fanns 273 garage- och parkeringsplatser med laddmöjlighet fördelade på 37 kvarter 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 har också arbetet med bilpooler utökats stort och det finns nu elva



Pollinerarvänlig rabatt i kvarteret Alligatorn i Nockeby.

bilpooler med 17 elhybridbilar runt om i våra kvarter. Detta ger fler boende medlemmar tillgång till bil på ett lite mer hållbart sätt.

Under året har vi genom SKBs digitala medlemspanel undersökt hur viktigt våra medlemmar tycker det är med delningsekonomi. 68 procent av de svarande i undersökningen anser att det är mycket viktigt eller ganska viktigt med delningsekonomi i kvarteret. Minskad miljöpåverkan och minskade kostnader är de två viktigaste anledningarna. Det de allra helst vill dela med sina grannar är återbruksrum, tjänster, verktyg, kvarterslokal, hobbyrum, bilpool och odling.

Även SKBs medarbetare uppmuntras till en hållbar livsstil. Under året har det varit möjligt att beställa en förmånscykel för att uppmuntra 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.

Gröna gårdar ger ökad mångfald

SKBs gårdar och utemiljöer har länge varit i fokus. Utemiljön ska vara trygg och trivsamt, samtidigt som den bidrar till biologisk mångfald och erbjuder viktiga ekosystemtjänster. Exempel på sådana tjänster är att ta hand om dagvatten, minska risken för översväm-

ning samt att ge skugga, bullerskydd och hem till fåglar och insekter.

Baserat på en inventering och nulägesanalys som genomfördes 2021 för att identifiera behov av förändringar och förbättringar på gårdarna har en handlingsplan med målsättningar och konkreta aktiviteter tagits fram för 2022–2024. SKB ska:

- bevara, återställa eller öka den biologiska mångfalden
- ta tillvara eller öka nyttjandet av ekosystemtjänster
- bibehålla god kvalitet i utemiljön
- se till att det finns en grundkompetens inom biologisk mångfald i organisationen
- ta tillvara boende medlemmars engagemang.

Konkret innebär detta bland annat att alla SKBs medarbetare har fått möjlighet att delta på en föreläsning och workshop kring biologisk mångfald. En ny växtlista med inhemska arter som gynnar mångfalden har tagits fram som stöd i förvaltningen, och utifrån denna har årets renoveringar av rabatter planterats med gott resultat. En träinventering har påbörjats, för att kunna ta fram långsiktiga skötselplaner samtidigt som trädens ekonomiska värde har specificerats. Dessutom har nya skyltar tagits fram för att belysa och förklara åtgärder inom biologisk

HUR FUNKAR EN BILPOOL?

I flera av våra kvarter finns nu bilpooler, som är ett mer hållbart alternativ än att äga en egen bil. Det är bra för både ekonomin, trafiksäkerheten och miljön. En bilpool fungerar som en hyrbil, som du bokar, hämtar och betalar själv.

Bilpoolerna som finns i SKBs kvarter är öppna för alla, vilket gör dem tillgängliga för såväl boende och köande medlemmar som andra i området.

De utgår från dessa kvarter:

- Galjonsbilden, Gröndal
- Glottran, Årsta
- Isskorpan, Björkhamnen
- Kronogården, Sundbyberg
- Köksfläkten, Lilla Essingen
- Lillsjönäs, Bromma
- Sigbardiorden, Bredäng
- Städrocken, Fruängen
- Svetsaren, Bromma
- Tältlägret, Fruängen
- Ugglan, Sundbyberg

mångfald i utemiljön för de boende. Förutom dessa nya satsningar fortsätter det befintliga arbetet med odling, ängsytter och pollinerarvänliga rabatter. I kvarteren Lillsjönäs i Abrahamsberg och i Vårberg finns bikupor och i många kvarter finns mindre insektshotell, där vilda bin och andra insekter kan hitta ett bo.

I nyproduktionen planeras för gröna tak, träd och växtbäddar där det finns plats, även om det i innerstaden kan vara en utmaning att få utrymme för grönska. I kvarteret Lysosomen som uppförs i Hagastaden, planerar föreningen klätterväxter som ska växa utmed fastspända linor placerade mitt på gården. De kommer att ge vertikal grönska för att skapa en så grön gård som möjligt. Vi ser också över möjligheterna till biotop, som ger ännu bättre bidrag till den biologiska mångfalden än sedumtak.

Vår klimatpåverkan

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor del av Sveriges koldioxidutsläpp, vilket påverkar klimatet negativt. SKB har skrivit under Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, som 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 2022 fortsatt arbetet utifrån vår handlingsplan, som innehåller kortsiktiga och långsiktiga mål samt detaljerade aktiviteter. Handlingsplanen följs upp löpande och uppdateras en gång per år. Uppföljning sker också genom att vi varje år beräknar våra koldioxidutsläpp enligt Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, GHG-protokollet (Green House Gas Protocol) samt Global Reporting Initiative (GRI).

SKBs totala utsläpp 2022 uppgick till 6 932 ton koldioxidkvivalenter (CO₂e). Fördelningen av utsläppen ses i figuren på nästa sida. För mer detaljerad information, se sidorna 43–44. Under året har beräkningarna utökats något med kategorin ”anställdas pendling”, men är jämförbara med föregående års beräkningar. Svårigheter med att beräkna utsläpp från

kategorierna ”övriga inköp” och ”ombyggnation” kvarstår dock.

Sedan flera år är SKBs fastighetsel och el till egen verksamhet helt fossilfri och andelen fossilfri uppvärmning mycket hög. Under 2022 har åtgärder vidtagits för att minska utsläppen ytterligare. Bland annat har arbetet med att byta ut fordon och arbetsmaskiner till fossilfria alternativ fortsatt. Användningen av fossilbaserad diesel har minskat snabbt genom att vi bytt till alternativet HVO100 (hydrerad vegetabilisk olja) där det är lämpligt. På tre år har andelen fossilfria bränslen ökat från 40 procent till 75 procent. En minskning av utsläppen har också skett genom energieffektivisering och det klimatarbete som SKBs fjärrvärmeleverantörer har genomfört under året, samt genom att SMHI har uppdaterat normalårsperioden, från 1981–2010 till 1991–2020. Det påverkar korrigering av uppmätt energianvändning för uppvärmning, som minskar i och med denna förändring. En tabell som visar hur mycket denna förändring påverkar finns på sida 43. Samtliga leverantörer har mål om fossilfrihet för fjärrvärme senast år 2030.

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 Skrönan i Bromma. Sedan tidigare har vi anläggningar i kvarteren Maltet, Kappseglingen, Muddus, Lillsjönäs, Docenten och Kronogården. Fler anläggningar för solenergi är inplanerade, bland annat i nyproduktionen Lysosomen i Hagastaden. Vid utgången av 2022 hade SKB en installerad effekt om drygt 240 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. Under året har detta fokus stärkts ytterligare, utifrån Europas energiförsörjningsproblem och en högre prisbild. 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 långsiktigt minskade kostnader. År 2022 var energianvändningen 38 procent lägre än 2007. Även här beror en del av förbättringen under året på den uppdaterade normalårsperioden. Utvecklingen ses i figuren på nästa sida. För mer detaljerad information, se sidorna 43–44.

Vid nybyggnation är välisolerade ytterväggar, energifönster och energieffektiva installationer viktiga komponenter. Nyproducerade byggnader projekteras för att energianvändningen ska vara max 55 kWh/m²A_{temp}, och klara certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Dessutom beräknas byggnadens koldioxidutsläpp. Läs mer om SKBs arbete med nybyggnation på sidorna 14–17.

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.

Vissa underhållsprojekt, särskilt stambyten, som inte kunnat genomföras på grund av restriktioner i samband med coronapandemin, kunde startas 2022. Under hösten påbörjades renovering av våra kvarter i Tensta – Dyvinge, Järinge och Drevinge. Stambyte och fasadrenovering sker parallellt i kvarteren, samtidigt som vi genomför energibesparande åtgärder som uppskattas ge en besparing på minst 30 procent, främst genom värmeåtervinning av frånluften. Även trygghetsskapande åtgärder genomförs. ■

MÅL FÖR ENERGI OCH KLIMAT

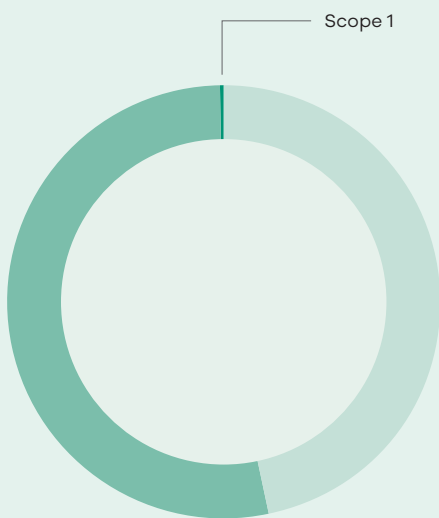
- SKB ska ha 30% lägre energianvändning år 2030, jämfört med år 2007
- SKB ska vara fossilfria senast år 2030
- SKB ska vara klimatneutralt senast år 2045

Övriga hållbarhetsmål finns integrerade i de övergripande målområdena i SKBs affärsplan.

* A_{temp} = husets totala uppvärmda golvarea



FÖRDELNING KLIMATUTSLÄPP*



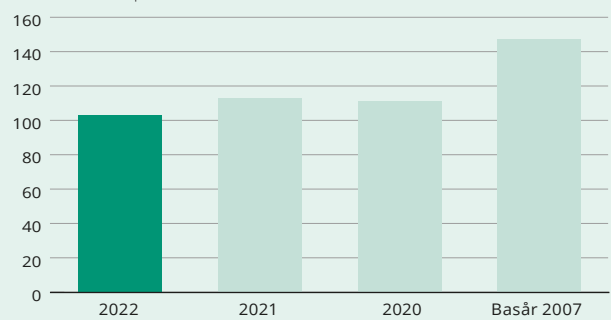
- **Scope 1** (direkta utsläpp av växthusgaser): 19 ton CO₂e**
- **Scope 2** (indirekta utsläpp av växthusgaser): 3 664 ton CO₂e
- **Scope 3** (andra direkta utsläpp av växthusgaser): 3 249 ton CO₂e

*För detaljerad information om utsläppskällor se tabeller på sida 44.

**CO₂e (koldioxidekvivalenter) är ett mått på utsläpp av växthusgaser.

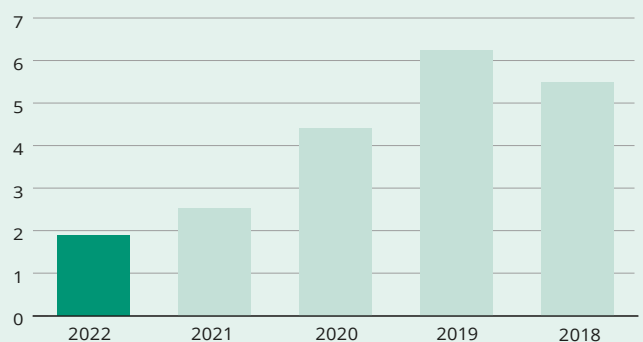
ENERGIANVÄNDNING

kWh/m² A_{temp} per år totalt



KLIMATUTSLÄPP DRIVMEDEL

Ton CO₂e



Sund ekonomi

Den kooperativa hyresrätten är en ekonomiskt hållbar boendeform där en stabil ekonomi med begränsade finansiella risker utgör grunden för verksamheten. SKB är "not-for-profit" vilket innebär att överskottet återinvesteras. Vi säkerställer en hållbar upplåning, en hög affärsetik, ett aktivt anti-korruptionsarbete samt ställer relevanta hållbarhetskrav vid inköp och på våra leverantörer.

Stabilitet och långsiktighet

SKBs främsta uppgift är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter åt våra medlemmar – vi brukar säga att vi förvaltar våra hus för evigt. För att kunna säkerställa detta krävs en stabil ekonomi. Det ekonomiska överskottet återinvesteras i föreningen och ska täcka framtida underhåll av fastigheterna, ge utrymme för att bygga nytt utan hög belåningsgrad samt utveckla föreningen.

Vårt ekonomiska risktagande är begränsat och ska inte äventyra föreningens fortlevnad eller medlemmarnas ekonomiska intressen. SKB har sedan 2012 det långsiktiga kreditbetyget AA- enligt kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. Det 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 företagets starka kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser, på såväl lång som kort sikt.

Hållbar upplåning

SKBs finansverksamhet har som huvuduppgift att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten med

ett begränsat finansiellt risktagande och har som mål att upplåningen ska vara 100 procent grön/hållbar senast 2024. Detta sker främst genom gröna obligationer, företagscertifikat och banklån. Vid slutet av 2022 nåddes glädjande 71 procent.

De medel som SKB lånar inom ramen för grön upplåning finansierar särskilt miljöinriktade byggprojekt och fastigheter som syftar till lägre klimatpåverkan och energianvändning. 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 Financing Framework. Ramverket har granskats av Cicero (Center for International Climate Research), som är ett oberoende och tvärvetenskapligt forskningsinstitut. Varje år tar SKB fram en investerarrapport om grön finansiering. I samband med detta granskar en oberoende revisor hur likviden från varje emission har använts. Under 2022 har en översyn av ramverket genomförts, med bland annat anpassningar till EUs taxonomi.

Vi ökar också successivt de gröna

banklånen och under 2017 inleddes ett samarbete med EIB (Europeiska Investeringsbanken), genom ett lån om 550 miljoner kronor. Lånet används till fyra miljöklassade nyproduktionsprojekt. SKB blev därmed det första svenska bostadsföretaget att finansieras av EIB. Under 2022 fick SKB förnyat förtroende hos EIB, med ett lån på 800 miljoner kronor. Lånet ska finansiera byggandet av energieffektiva bostadsfastigheter i två nyproduktionsprojekt: kvarteret Ananasen på Södermalm och kvarteret Torshamn i Kista äng, som båda startats under året. Under 2022 påbörjades även emissioner av gröna företagscertifikat. Total volym uppgår till 700 miljoner kronor.

Affärsetik och anti-korruption

God affärsetik handlar bland annat om att följa lagstiftning samt interna och externa regelverk. Under 2022 har inga överträdelser identifierats. 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 antikorruption. Attestordning och arbetsordning skapar struktur och förutsättningar för att göra rätt. Medarbetares bisysslor ska godkännas och kontrolleras kontinuerligt. För att undvika

Kvarteret Tegelprämen på Kungsholmen. Byggnadsår 1996–97.

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. Samtliga medarbetare har fått utbildning i denna. Under föregående år infördes en ny uppförandekod för leverantörer, som inkluderar frågor om mänskliga rättigheter och anti-korruption.

SKB mår om ett öppet arbetsklimat och vill verka på ett långsiktigt och hållbart sätt. Som ett led i detta arbete har vi inrättat en ny visselblåsarfunktion för att snabbt fånga upp eventuella missförhållanden som allvarligt kan skada SKBs verksamhet eller våra anställda, samtidigt som vi uppfyller kraven i ny lagstiftning inom området. Visselblåsarfunktionen är anonym och har i ett första steg öppnats upp för SKBs medarbetare under 2022, efter att samtliga medarbetare har fått utbildning inom området. Inga ärenden inkom under 2022. Visselblåsarfunktionen kommer i början av 2023 finnas tillgänglig för alla på SKBs hemsida.

Hållbara inköp

SKB arbetar för att få bättre kontroll över sin leverantörskedja och ställa relevanta hållbarhetskrav vid inköp. Många inköp görs genom allmännyt-

tans inköpsfunktion 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 används SKBs egen uppförandekod för leverantörer. Uppförandekoden omfattar bland annat lagefterlevnad, mänskliga rättigheter, föreningsfrihet, anställningsvillkor och arbetsmiljö.

Under 2022 skärpte och utökade SKB de specifika inköpskraven inom exempelvis nybyggnation och ombyggnation, ett arbete som kommer ha fortsatt fokus. Under året uppdaterades också *Upphandlings- och inköspolicy* samt *Upphandlings- och inköpsinstruktion*, för att bättre spegla de hållbarhetskrav som nu ställs. ■

EKONOMISKA MÅL 2022–2024

- Bibehålla nuvarande långsiktiga rating från Standard & Poor's (AA-)
- Soliditet (mot bokfört värde): Lägst 45%
- Avkastning på totalt kapital: Lägst 2,3%
- Räntetäckningsgrad: Lägst 5 ggr
- Grön/hållbar upplåning: 100%

LEVERANTÖRS-GRANSKNING

Under året påbörjades en granskning av SKBs leverantörer utifrån uppförandekoden där 48 av de största leverantörerna fick svara på en självskattningsenkät. Svarefrekvensen var 77 procent och leverantörerna levererade ett gott resultat. Arbetet fortsätter kommande år, med fokus på leverantörer med störst inköpsvolym och risk. Utöver detta granskas alla leverantörer utifrån ekonomi, betalningsanmärkningar, skatteskulder, F-skatt, arbetsgivaravgifter och moms.

De frågor som leverantörerna fick besvara berörde bland annat:

- SKBs uppförandekod
- Kollektivavtal
- Underleverantörer
- Lagefterlevnad
- Visselblåsarfunktion
- Uppföljning
- Systematiskt hållbarhetsarbete

Uppskattade medarbetare

Kompetenta och flexibla medarbetare är viktigt för att SKB ska utvecklas i takt med en omvärld i förändring, i spåren av pandemi och osäkra förhållanden. Resultat av undersökningar visar att SKB har nöjda medarbetare, som också är mycket uppskattade bland våra boende medlemmar.

Medarbetarundersökning visar att SKB har nöjda medarbetare

SKB strävar hela tiden efter att vara en attraktiv arbetsplats. Under året har vi haft ett extra fokus på arbetsmiljö och nya riktlinjer för ett flexibelt arbetssätt. Vartannat år genomförs en medarbetarenkät, och SKB får då återkommande bra betyg som arbetsgivare, samtidigt som enkäten visar att det finns vissa utvecklingsmöjligheter. Den senaste medarbetarundersökningen genomfördes under 2021 och besvarades av hela 93,4 procent av medarbetarna. Resultatet visade ett samlat nöjd-medarbetar-index (NMI) på 74. Det är en ökning från föregående undersökning från slutet av 2019 då resultatet låg på 72. Motsvarande tal i närmast föregående undersökning från slutet av 2019 var 72. Ett aktivt arbete med att diskutera vad vi gör bra och vad vi kan göra bättre har genomförts, för att skapa bättre förutsättningar för att utvecklas.

Egen personal i kvarteren

I SKBs hyresgästundersökning som genomfördes 2021 hade SKB ett mycket

högt serviceindex, vilket speglar hur nöjda våra hyresmedlemmar är med vår service och personal. Ett exempel är frågan kring bemötandet från fastighetsskötare och hantverkare, där hela 97 procent uppgav att det var ganska bra eller mycket bra. En bidragande orsak är att SKB har valt att ha en stor andel egen personal i våra kvarter – såsom hantverkare, fastighetsskötare och drifttekniker. Det skapar en närhet och trygghet i kvarteren, som bidrar till att de boende trivs och får bra service.

Likabehandling och mångfald

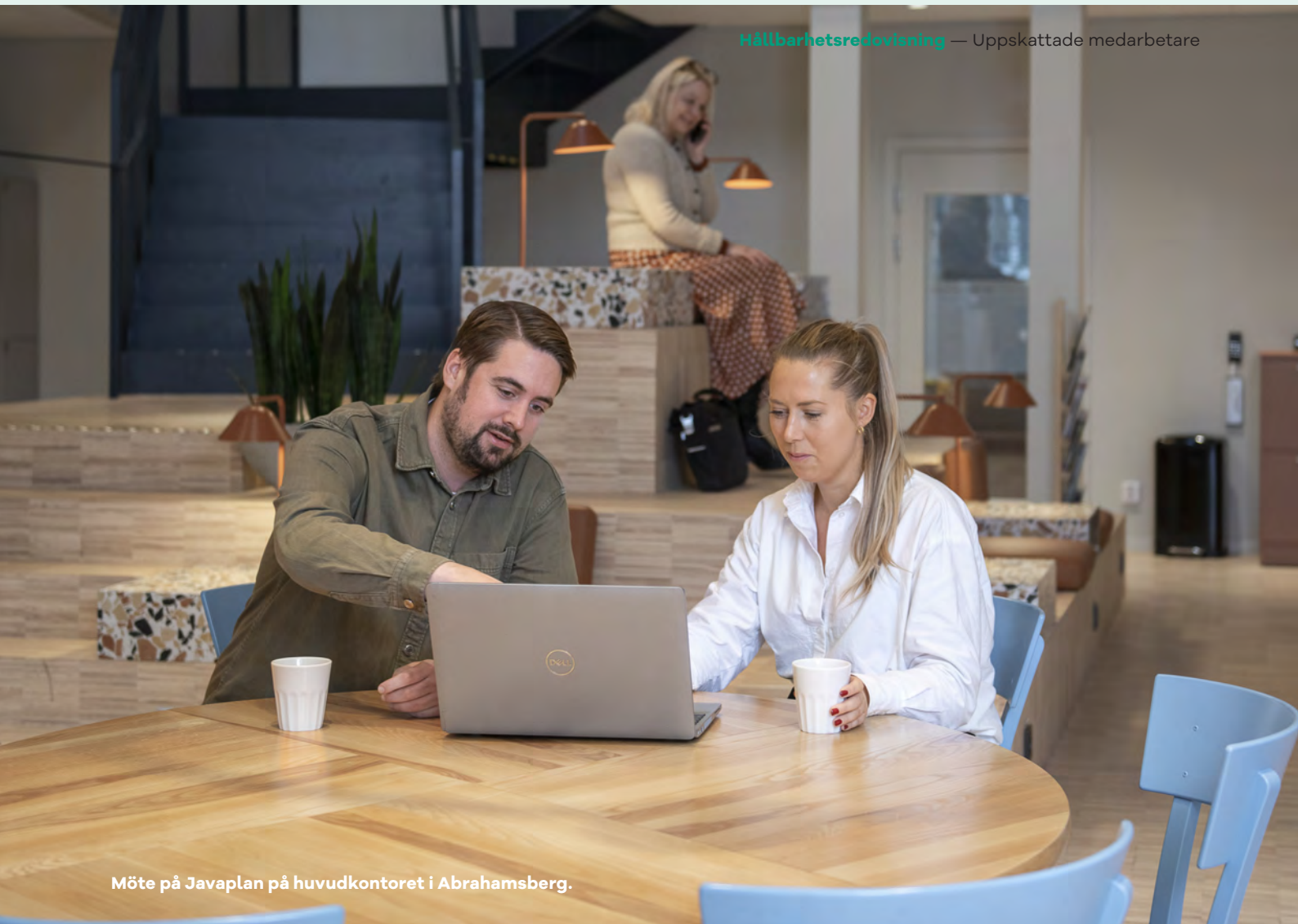
Likabehandling är en självklarhet inom SKB och vi utgår från alla människors lika värde. En likabehandlingspolicy finns framtagen och rutiner finns för att förhindra kränkande behandling och för aktivt agerande om sådan skulle förekomma. Likabehandlingsarbetet utgår självfallet från lagstiftningen, men SKB strävar också efter att våra medarbetare ska betrakta SKB som en arbetsplats präglad av ett tydligt likabehandlingsarbete.

Vi strävar efter en personalsamman-

sättning 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, respektive fler manliga administratörer. Ledningsgruppen har under året bestått av fyra kvinnor och tre män och i chefsgruppen på 21 personer nåddes under året en jämn fördelning mellan kvinnor och män. En ålders- och erfarenhetsmässig spridning är också önskvärd för att kunna skapa väl sammansatta arbetsgrupper.

Arbete för unga

Varje år erbjuder SKB sommarjobb till ungdomar, främst inom fastighetsskötsel. Under 2022 fanns ungefär 60 sommarjobbare på plats, vilket innebar en ökning från föregående år. De som sommarjobbar hos SKB är från 16 år och uppåt och arbetar oftast i tre veckor. En del kommer tillbaka flera år, även när de börjat studera på högskola. Arbetet är varierande och handlar om att sköta om kvarteren med enklare fastighetsskötsel. SKB har även sommaranställda inom



Möte på Javaplan på huvudkontoret i Abrahamsberg.

driftenheten och på huvudkontoret. Arbetet har följts upp genom en enkät och en mycket hög andel var ganska nöjda eller mycket nöjda. De skulle också rekommendera andra att sommarjobba på SKB. SKB välkomnar också PRAO-elever från högstadiet, praktikanter som går fastighetsteknikerutbildning på gymnasiet eller eftergymnasiala utbildningar.

Arbetsmiljö och förmåner

SKB bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM), som bland annat innebär att undersöka, genomföra och följa upp verksamheten för att förebygga olyckor och ohälsa. Här ingår till exempel skyddsronder och riskinventeringar. Under året har vi bland annat fått fler skyddsombud och genomfört en bemötandeutbildning för all personal som har kontakt med våra medlemmar, för att bättre kunna hantera konflikter och andra svåra situationer. Särskilt fokus var på fastighetsskötare och hantverkare som arbetar ute i våra kvarter.

Anställda på SKB får ta del av

förmåner som underlättar vardagen, exempelvis Rikskortet eller kollektivtrafikkort, personalcykel, flexitid och semesterdagväxling. SKB arbetar också aktivt med friskvård och erbjuder friskvårdsbidrag för egen träning. Under året utnyttjade 83 medarbetare denna möjlighet. På vårt huvudkontor finns ett gym och subventionerad massage. Regelbundna hälsoundersökningar erbjuds också.

Antal anställda och sjukfrånvaro

Vid utgången av 2022 hade SKB 140 tillsvidareanställda medarbetare, varav cirka två tredjedelar kollektivanställda. Under året slutade 15 medarbetare, vilket gav en något ökad personalomsättning om 10,8 procent.

För helåret 2022 var sjukfrånvaron 7,5 procent, att jämföra med föregående års 6,4 procent. Av detta var 3,1 procent korttidssjukfrånvaro och 4,4 procent långtidssjukfrånvaro. Antalet medarbetare som varit sjuka färre än 15 dagar ligger på normala nivåer. Långtidssjukfrånvaron är hög, men är till största delen inte arbetsrelaterad. ■

TRYGG ANSTÄLLNING

SKBs anställda omfattas av kollektivavtal, försäkringar och tjänstepension och har möjlighet till föräldralön under föräldraledigheten. Kollektivavtalet kompletterar lagstiftningen i frågor som anställningsvillkor, men reglerar också frågor som inte tas upp i lagarna.

Vår arbetsgivarorganisation är Fastigo, som har tecknat kollektivavtal med Unionen, Ledarna, Akademikerförbunden inom Fastigo (AiF) samt Fastighetsanställdas Förbund.

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 anser 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, affärsplan och mål, vissa policyer, budget samt ansvarar för att upprätta och ge ut hållbarhetsredovisningen. Styrelsen deltar också vid viss intressentdialog, exempelvis vid föreningsstämma, fullmäktigedag och motionsmöte. SKBs ledningsgrupp leder hållbarhetsarbetet framåt och fattar beslut om utvecklingsprojekt och strategiska styrdokument, exempelvis vissa policyer, strategier och handlingsplaner. SKBs hållbarhetsansvarig säkerställer det strategiska och operativa arbetet inom föreningen och rapporterar direkt till vd. 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. Hos våra boende medlemmar finns hållbarhetsambassadörer i 17 kvarter för att öka engagemanget och delaktigheten, läs mer om det på sida 30.

Strategi och styrning

Hållbarhet är integrerat i SKBs affärsplan och mål för 2022–2024. Detta har förtydligats ytterligare i en hållbarhetsstrategi för samma period, som anger riktningen för arbetet både under affärsplaneperioden och mer långsiktigt. Som komplement finns policyer samt mer detaljerade riktlinjer och rutiner. Styrdokument och planer revideras årligen eller vid behov.

Förutom hållbarhetsstrategin är andra viktiga styrdokument Hållbarhetspolicy, Uppförandekod för leverantörer, Uppförandekod för medarbetare, Riktlinje för samhällsen-gagemang och Handlingsplan för att nå SKBs energi- och klimatmål. Som stöd för att kommunicera hållbarhets-

arbetet finns ett Kommunikationskoncept för hållbarhet. Under året har dessutom en ny Visselblåsarpolicy antagits, liksom Handlingsplan för bilpooler samt Handlingsplan för gröna gårdar (biologisk mångfald). Upphandlings- och inköspolicy samt Upphandlings- och inköpsinstruktion har uppdaterats med nya hållbarhetskrav. Läs mer om styrdokument i väsentlighetsanalysen på sida 41.

Inga betydande händelser av bristande efterlevnad av lagar och förordningar inträffade under rapporteringsperioden. SKB uppdaterar årligen analysen av hållbarhetsrelaterade risker för att säkerställa att riskhanteringen är tillfredsställande. Läs mer i riskanalysen på sidorna 58–60.

För att hantera eventuella förbättringsförslag eller klagomål på SKBs hållbarhetsarbete samt för att avhjälpa negativ påverkan, finns flera olika kanaler att använda sig av. För våra boende medlemmar är felanmälan det vanligaste, men alla medlemmar kan

VÅRA VIKTIGASTE INTRESSENTER

Medlemmar

Förtroendevalda

Medarbetare

Leverantörer och
entreprenörerBeslutsfattare,
myndighets-
kontakter och
bransch-
organisationer

VÄSENTLIGHETSANALYS



vända sig till SKBs servicecenter eller till SKBs visseblåsartjänst beroende på typ av ärende. Andra sätt att fånga upp negativ påverkan är genom miljöronder i projekt, leverantörskontroller och kontroll av generell lagefterlevnad.

Intressentanalys och intressentdialog

I samband med att SKB arbetade fram hållbarhetsstrategin identifierades och prioriterades föreningens intressenter. Syftet med analysen är att identifiera de intressenter som är viktigast för SKB ur ett hållbarhetsperspektiv. Intressentanalysen har uppdaterats ytterligare under 2022 och den nya prioriteringen utgick från verksamhetens påverkan eller potentiella påverkan på intressenterna. I analysen gavs leverantörer och entreprenörer en högre prioritet än föregående år. Intressentanalysen godkänns årligen av SKBs ledningsgrupp. Våra prioriterade intressenter presenteras i intressentanalysen på sida 41 och i illustrationen på föregående sida.

Under året har intressentdialoger genomförts för att säkerställa att SKBs hållbarhetsarbete är relevant utifrån deras förväntan. Resultatet av dialogerna utgör ett viktigt underlag för vidareutvecklingen av hållbarhetsarbetet. Dialogen med SKBs intressenter förs till stor del löpande och under 2022 skedde fortsatt en del av dialogen digitalt, bland annat genom en digital

medlemspanel och genom uppföljning av leverantörers arbete utifrån SKBs uppförandekod. SKBs webbplats, sociala medier samt digitalt och tryckt material, såsom årsredovisning och medlemstidningen Vi i SKB, är viktiga kommunikationskanaler. Under året har också dialogen kunnat ske fysiskt igen, bland annat genom en kvartersrådsträff, fullmäktigedag och träff med hållbarhetsambassadörerna.

En fördjupad intressentdialog skedde med styrelse, ledningsgrupp och hållbarhetsteam som underlag för en ny affärsplan och hållbarhetsstrategi för 2022–2024. I detta underlag ingår en fördjupad intressentdialog från tidigare år med fullmäktigeledamöter och medarbetare, samt en digital medlemspanel. 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 föregående år 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 FN:s globala mål för hållbar utveckling. Klimatanpassning,

biologisk mångfald samt medlemmar- nas engagemang och inflytande var tre områden som då fick en högre prioritering sedan föregående väsentlighetsanalys. Mindre justeringar har gjorts under 2022, men inga förändringar i områden eller upplysningar. De justeringar som har gjorts är utifrån den uppdaterade GRI-standarden och utveckling i styrning och arbetssätt. Väsentlighetsanalysen godkänns årligen av SKBs ledningsgrupp.

SKBs prioritering av hållbarhetsområden framgår av illustrationen ovan. 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 sida 42. ■

VÅRA MEDLEMSKAP I ORGANISATIONER

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

Hållbarhetsupplysningar

2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser

Beskrivning av organisationens leverantörskedja - Inköpskategorier	Antal leverantörer	Inköpsvolym (tkr)
Ekonomi och finans	81	53 994
Förvaltning	424	117 830
Kommunikation och servicecenter	68	5 831
Nybyggnation	165	356 102
Ombyggnation	188	116 327
Taxebundna ex sopor	15	112 816
Uthyrning och digitalisering	80	17 976
VD, HR, Hållbarhet	98	9 231
Totalt	798	790 107

Kommentar: Summeringen av antal leverantörer avser unika leverantörer under 2022. En och samma leverantör kan förekomma inom flera kategorier. Nästan alla leverantörer är svenska. Inköpsvolym avser volymer i SKBs fakturasystem.

2-7 Medarbetare

Antal anställda, totalt	2022	2021	2020
Män	99	99	98
Kvinnor	46	44	44
Totalt	145	143	142

Fast/tillfällig anställning	2022	2021	2020
Män	96/3	98/1	98/0
Kvinnor	44/2	42/2	42/2
Totalt	140/5	140/3	140/2

Heltid/deltid	2022	2021	2020
Män	95/4	95/4	94/4
Kvinnor	45/1	41/3	42/2
Totalt	140/5	136/7	136/6

Timanställda under året	2022	2021	2020
Män	4	e/t	e/t
Kvinnor	1	e/t	e/t
Totalt	5	e/t	e/t

Ferieanställda under året	2022	2021	2020
Män	35	e/t	e/t
Kvinnor	24	e/t	e/t
Totalt	59	e/t	e/t

Kommentar: Antal anställda redovisas per 2022-12-31. Totalt antal anställda inkluderar även visstidsanställda med månadslön men ej intermittent anställda eller ferieanställda. Timanställda och ferieanställda redovisas totalt antal under året. Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Med tillfällig anställning avses exempelvis av SKB anställda vikarier. Med timanställda avses exempelvis jourpersonal. Timanställda och ferieanställda är nya upplysningar för 2022. Det föreligger därför inga krav om jämförelsetal för 2020 och 2021. Detta anges som e/t (ej tillämplar) i tabellen ovan.

2-8 Medarbetare som inte är anställda

Typ av medarbetare	2022	2021	2020
Totalt (antal)	10	e/t	e/t












Kommentar: Antalet redovisas totalt under året. Med medarbetare som inte är anställda avses framförallt inhyrd bemanningspersonal. Betydande säsongsvariationer förekommer inte, men SKB har varje år tillfälliga sommarjobbare, dessa ingår i upplysning 2.7. Upplysningen är ny för 2022. Det föreligger därför inga krav om jämförelsetal för 2020 och 2021. Detta anges som e/t (ej tillämplar) i tabellen ovan.

2-29 Metod för intressentengagemang

Intressenter	Prioriterade frågor	Dialogform	Dialogfrekvens		
Medlemmar	Avfallshantering Biologisk mångfald Engagemang och inflytande Energianvändning Förnybar energi Klimatpåverkan Materialval och kemikalier Trygghet och trivsel	Medlemsmöten	Löpande		
		Direktkontakt	Löpande		
		NKI-undersökning	Vart tredje år		
		Digitalt frågeforum	Löpande		
		Digital medlemspanel	2 ggr/år		
		Diskussionspanel	2 ggr/år		
		Kvartersrådsmöten för boende medlemmar	Löpande		
		Möten med hållbarhetsambassadörer	3 ggr/år		
		Förtroendevalda	Avfallshantering Engagemang och inflytande Energianvändning Förnybar energi Hållbara inköp Långsiktigt god ekonomi Materialval och kemikalier	Styrelsemöten	6–8 ggr/år
Föreningsstämma	1 gång/år				
Fullmäktigedagen	1 gång/år				
Motionsmöte	1 gång/år				
Hysesutskott	Löpande				
Revisorer	Löpande				
Valberedning	Löpande				
Medarbetare	Arbetsvillkor Bidra till en hållbar stad Biologisk mångfald Energianvändning Förnybar energi Hållbara inköp och krav på leverantörer Klimatpåverkan Underlätta för boende att göra hållbara val Utveckling och kompetensförsörjning			Intranät "Husknuten"	Löpande
				Frukostmöten	4 ggr/år
		Arbetsplatsträffar, enhets- och projektgruppsmöten	Löpande		
		Personalkonferens	1 ggr/år		
		Chefsträffar	Löpande		
		Samverkansmöten med fackliga företrädare	Löpande		
		Arbetsmiljökommitté	4 ggr/år		
		Arbetsmiljö/hälsoundersökning	Vartannat år		
		Nyanställningsundersökning	Löpande		
		Medarbetarundersökning, NMI	Vartannat år		
		Medarbetarsamtal, lönesamtal	1 gång/år		
		Leverantörer och entreprenörer	Arbetsvillkor Energianvändning Hållbara inköp Klimat Materialval och kemikalier Uppföljning	Direktkontakt	Löpande
				Upphandlingar	Löpande
Leverantörskontroll	1 gång/år				
Leverantörmöten	Löpande				
Leverantörsuppföljning	Löpande				
Uppföljning av uppförandekod	Ca vart 3:e år				
Beslutsfattare, myndighetskontakter och branschorganisationer	Bidra till en hållbar stad Energianvändning Långsiktigt god ekonomi Trygghet och trivsel Uppföljning			Markanvisningar	Löpande
		Möten	Löpande		
		Seminarier och debatt	Löpande		
		Arbetsgrupper och råd	Löpande		
		Remisser	Löpande		
		Delta i forskningsprojekt	Löpande		

Kommentar: Förutom ovanstående är lokalhyresgäster, närboende och lokalsamhället, samt andra typer av samarbetspartners viktiga intressentgrupper för SKB.

3-2 Lista på väsentliga frågor**3-3 Styrning av väsentliga frågor**

Strategiområden	Väsentliga områden	Styrning	Uppföljning	GRI-fråga	GRI-upplysning
Sund ekonomi  	Långsiktigt god ekonomi	Finansiella mål Green Financing Framwork	Finansiella nyckeltal Investerarrapport/Oberoende revisors rapport Second Opinion on SKB's Green Financing Framwork Grön finansieringskommitté Revisorernas granskningsrapport Internkontroll	201 Ekonomiskt resultat	201-1 Direkt ekonomisk värde
	Inköp och leverantörer	Uppförandekod för leverantörer Upphandlings- och inköspolicy Upphandlings- och inköpsinstruktion Visselblåsarpolicy Leverantörskrav HBV	Leverantörskontroll nya leverantörer Leverantörskontroll årligen Leverantörsgrensning utifrån uppförandekod	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	Mål i affärsplan och hållbarhetsstrategi 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 energi- och klimat Koncept för Grönt boende Hållbarhetsplan för nybyggnation och ombyggnation	Mål i affärsplan och hållbarhetsstrategi Miljöklassning Nyckeltal energi Investerarrapport	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 Handlingsplan för gröna gårdar Koncept för Grönt boende	Aktiviteter i handlingsplan	304 Biologisk mångfald	304-2 Väsentlig påverkan på biologisk mångfald
Ansvarfull samhällsbyggare    	Trygghet och trivsel	Hållbarhetspolicy Strategi för trygghet och trivsel Trygghetsbesiktningar och trygghetscertifieringar	Mål i affärsplan och hållbarhetsstrategi Trygghetsbesiktningar Trygghetsåtgärder	Egen fråga: Trygghet och trivsel	SKB-1 Trygghet i fastighetsbeståndet (egen upplysning)
	Kompetensförsörjning och utveckling	Arbetsmiljöpolicy Lönepolicy Personalpolicy Rekryteringspolicy Likabehandlingsplan Uppförandekod för medarbetare	Medarbetarsamtal NMI Personalstatistik HALU-rapport (Hälsa-, arbetsmiljö- och livsstilsundersökning)	401 Anställningsförhållanden	401-1 Nyanställda och personalomsättningen 401-2 Förmåner som ges till heltidsanställda men inte till deltids- eller visstidsanställda
	Medlemmars engagemang och inflytande	SKBs stadgar Beslut föreningsstämma	Mål i affärsplan och hållbarhetsstrategi Föreningsstämma Styrelse Hyresutskott Föreningsrevisor Kvartersråd Medlemsmöten Motioner	Egen fråga: Medlemsengagemang (ny)	SKB-2 Andel fullständiga kvartersråd (ny, egen upplysning)

Kommentar: Inga förändringar i de väsentliga frågorna under 2022, men viss justering i styrning och uppföljning. En ny egen fråga och upplysning har tagits fram kring medlemsengagemang.

201-1 Skapat ekonomiskt värde

Direkt skapat ekonomiskt värde (mkr)	2022	2021	2020
Intäkter	842	812	796
Totalt	842	812	796

Fördelat ekonomiskt värde (mkr) *	2022	2021	2020
Leverantörer ¹	474	451	425
Medarbetare ²	78	75	75
Kreditgivare ³	55	42	46
Medlemmar/förtroendevalda ⁴	15	14	18
Samhället ⁵	88	83	82
Totalt	710	666	646
Balanserat ekonomiskt värde (återinvesteras i verksamheten)	132	146	150

*Kostnad kopplad till ej avdragsgill moms ligger under respektive intressent (ej mot Samhälle)

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, tomträttsavgälder/markavgifter, lagstadgade sociala kostnader mm.

302-1 Energianvändning inom organisationen

Typ av energianvändning (MWh)	2022			2021			2020		
	Förnybar	Ej förnybar	Totalt	Förnybar	Ej förnybar	Totalt	Förnybar	Ej förnybar	Totalt
EL - Bra miljöval	15 423	0	15 423	15 544	0	15 544	14 396	0	14 396
EL - Egenproducerad solenergi	169	0	169	96	0	96	97	0	97
Fjärrvärme	71 184	2 128	73 313	79 160	1 582	80 742	79 177	539	79 716
Kyla	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drivmedel - Bensin	0	3	3	0	4	4	0	2	2
Drivmedel - Akrylatbensin	0	17	17	0	21	21	0	21	21
Drivmedel - Diesel	0	45	45	0	83	83	0	155	155
Drivmedel - Fordonsgas	0	28	28	0	7	7	0	44	44
Drivmedel - Biogas	69	0	69	97	0	97	50	0	50
Drivmedel - HVO100	204	0	204	174	0	174	97	0	97
Drivmedel - EL	3	0	3	1	0	1	0	0	0
Summa	87 053	2 222	89 276	95 072	1 697	96 770	93 816	762	94 578

Kommentar: Om energianvändningen är förnybar eller ej, baseras på Allmännyttans Klimatinitiativets definition av fossilfrihet. Fastighetselens avgränsning utgår från Allmännyttans Klimatinitiativets definition. Uppvärmningen är energiindexkorrigerad. Fjärrvärmesiffrorna har justerats marginellt bakåt i tiden, på grund av uppdaterad fördelning av förnybar/ej förnybar från fjärrvärmebolagen.

Energianvändning fjärrvärme, jämförelse utifrån uppdaterad normalårsperiod

År	2022	2021	2020	2019	2018
Energiindexkorrigerad, normalårsperiod 1984-2010 (MWh)	-	80 944	79 716	82 859	84 514
Energiindexkorrigerad, normalårsperiod 1991-2020 (MWh)	73 313	75 433	74 328	76 847	78 480
Skillnad i MWh	-	5 511	5 388	6 012	6 034
Skillnad i %	-	-6,8%	-6,8%	-7,3%	-7,1%

SMHI har uppdaterat normalårsperioden, från 1981-2010 till 1991-2020. Det påverkar korrigering av uppmätt energianvändning för uppvärmning, som minskar i och med denna förändring. Denna tabell visar hur skillnaden ser ut om statistiken historiskt också skulle korrigeras. I övriga tabeller används den nya normalårsperioden för 2022, medan statistiken från föregående år använder den äldre normalårsperioden. I kommande hållbarhetsredovisningar kommer energiindexkorrigerad enligt den nya normalårsperioden användas för 2022 och framåt.

302-3 Energiintensitet**302-4 Minskning av energianvändning**

Energiintensitet och energianvändning	2022	2021	2020	Basår 2007
Total energianvändning (kWh/m ²)	103	113	111	147
Energieffektivisering, relativt föregående år (kWh/m ²)	-10	2	-5	-
Energieffektivisering, relativt föregående år (%)	-9%	2%	-4%	-
Energieffektivisering, relativt basår 2007 (%)	-38%	-23%	-24%	-

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

305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

Typ av utsläpp (Ton CO ₂ e)	2022	2021	2020	Basår 2018
Drivmedel	2	2	4	6
Köldmedia	17	17	8	31
Totala direkta växthusgasutsläpp	19	20	12	36
Total minskning sedan 2018 (%)	-54%	-45%	-67%	-

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

305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Typ av utsläpp (Ton CO ₂ e)	2022		2021		2020		Basår 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	1 074	0	1 082	0	1 002	0	1 109
Fjärrvärme	3 664	3 664	2 942	2 942	3 048	3 048	5 459	5 459
Totala indirekta växthusgasutsläpp	3 664	4 738	2 942	4 024	3 048	4 050	5 459	6 568
Total minskning sedan 2018 (%)	-33%	-28%	-46%	-39%	-44%	-38%	-	-

Kommentar: För källor till emissionsfaktorer mm, se tabell "Redovisning av emissionsfaktorer". Basår 2018. Fjärrvärmesiffrorna har justerats marginellt bakåt i tiden, på grund av uppdaterade emissionsfaktorer från fjärrvärmebolagen.

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

Typ av utsläpp (Ton CO ₂ e)	2022	2021	2020	Basår 2018
Nyproduktion	1 774	1 674	0	1 576
Ombyggnation	e/t	e/t	e/t	e/t
Övriga inköp	e/t	e/t	e/t	e/t
Boendes avfall	1 391	1 396	1 430	1 552
Tjänsteresor - tåg, flyg osv	8	0	1	14
Drivmedel - egen bil i tjänst	19	21	15	19
Drivmedel - leasade fordon	1	2	2	3
Anställdas pendling	56	55	49	68
Totala andra indirekta utsläpp av växthusgaser	3 249	3 148	1 497	3 232
Total minskning sedan 2018 (%)	2%	-3%	-54%	-

Kommentar: För källor till emissionsfaktorer mm, se tabell "Redovisning av emissionsfaktorer". Nedgången under 2020 beror på att ingen nyproduktion färdigställdes under året. Tabellen har kompletterats med utsläpp för anställdas pendling sedan föregående år. I de fall uppgift saknas anges detta som e/t i tabellen ovan.

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

Typ	2022	2021	2020
Leverantörer, totalt (antal)	798	806	760
Nya leverantörer (antal/%)	135/17%	179/22%	e/t
Nya leverantörer som mottagit leverantörskod (antal/%)	44/33%	169/94%	e/t
Leverantörer som utvärderats utifrån leverantörskod (antal/%)	37	0	0

Kommentar: Upplysningen är ny från 2021, fullständiga jämförelsetal finns därför ej (anges som e/t ovan). Upplysningen baseras på SKBs egna leverantörer, där utvärdering nu påbörjats genom självskattningsenkät. Ytterligare leverantörer användes genom HBV, dessa utvärderas genom HBVs självskattningsenkät och ingår inte i tabellens statistik.

401-1 Nyanställda och personalomsättning

Nyanställda, per åldersfördelning och kön (%/antal)	2022	2021	2020
<30 år	12%/2	20%/2	12,5%/1
30–50 år	53%/9	50%/5	62,5%/5
>50 år	35%/6	30%/3	25%/2
Kvinnor	35%/6	50%/5	37,5%/3
Män	65%/11	50%/5	62,5%/5
Totalt (antal)	17	10	8

Kommentar: Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Redovisningen omfattar endast tillsvidareanställda.

Personalomsättning, per åldersfördelning (%)	2022	2021	2020
<30 år	0,7%	0,7%	0,0%
30–50 år	5,0%	3,6%	2,1%
>50 år	5,0%	4,3%	4,3%

Kommentar: Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Personalomsättningen baseras på tillsvidareanställda och beräknas utifrån antal avslutade anställningar under året dividerat med medeltalet för antal anställda totalt, $S/((IB+UB)/2)$.

Personalomsättning, per kön (%)	2022	2021	2020
Kvinnor	9,3%	14,1%	9,2%
Män	11,5%	6,1%	5,1%

Kommentar: Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Personalomsättningen baseras på tillsvidareanställda och beräknas utifrån antal avslutade anställningar under året dividerat med medeltalet för antal anställda uppdelat på kvinnor respektive män, $S/((IB+UB)/2)$.

Personalomsättning (%)	2022	2021	2020
Totalt	10,8%	8,5%	6,4%

Kommentar: Personalstyrkan redovisas ej på region, då samtliga anställda finns i samma region. Personalomsättningen baseras på tillsvidareanställda och beräknas utifrån antal avslutade anställningar under året dividerat med medeltalet för antal anställda totalt, $S/((IB+UB)/2)$.

SKB-1 Trygghet i fastighetsbeståndet

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

*Avser medelvärdet 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. Nästa undersökning genomförs 2024.

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

SKB-2 Andel fullständiga kvartersråd

	2022	2021	2020
Fullständiga kvartersråd (antal/andel)	59/81%	e/t	e/t
Ej fullständiga kvartersråd (antal/andel)	14/19%	e/t	e/t

Kommentar: Upplysningen är ny från 2022, fullständiga jämförelsetal finns därför ej (e/t). Med fullständigt kvartersråd avses att sammankallande, kassör, ordinarie fullmäktigeledamot och fullmäktigesuppleant är tillsatta.

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 & Värmepumpsföreningen.
2	Fastighetsel - marknadsbaserad	Bränslebaserad metod	Intern inhämtning av statistik från aktuella fastigheter.	EDP Vattenfalls vindkraft 2020, EDP Vattenfalls vattenkraft 2018.
2	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	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	Intern uppföljning av tjänsteresor utifrån fakturor.	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 (förmånsbilar).	Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, 2017. Medelvärde för personbil, stad, WTW, utsläpp per personkilometer.
3	Anställdas pendling	Schablonbaserad metod	Beräkning utifrån schabloner för pendling, baserat på antal anställda och antal arbetsdagar.	Nationella resvaneundersökningen, RVU Sverige. Trafikanalys resvanor i Sverige 2019–2021. Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, 2017. Trafikförvaltningens hållbarhetsredovisning 2021, utsläpp från spårtrafik.

GRI-index

SKB har sedan 2015 inkluderat en hållbarhetsrapport i årsredovisningen och omfattas sedan 2017 av lagkrav om obligatorisk hållbarhetsrapportering. Sedan 2020 följer vi de omfattande riktlinjerna i Global Reporting Initiative (GRI) Standards, vilket innebär att detta är SKBs tredje hållbarhetsredovisning enligt GRI.

Hållbarhetsredovisningens material refererar till GRI-standarder på kärnnivå. Vilken version av standarderna som har använts anges i GRI-indexet. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela SKBs verksamhet (ett organisationsnummer). Redovisningscykeln är årlig och redovisningsperioden är samma som för den finansiella redovisningen, 2022-01-01 till 2022-12-31.

Syftet med hållbarhetsredovisningen är att informera SKBs intressenter om företagets arbete med ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Ambitionen är att vi ska efterleva alla GRIs redovisningsprinciper, bland annat om fullständighet. Eventuella avsteg anges för respektive upplysning i GRI-indexet. Eventuella korrigeringar i föregående års information anges under respektive upplysningstabell.

Inga korrigeringar i föregående års texter är aktuella.

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 intygat att en hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med ÅRL.

GRI Standard	Upplysning	Sida	Avsteg
Organisationen och redovisningsprinciper			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Information om organisationen	3, 4, 7	
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	47	
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	3, 47	
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	47	
	2-5 Externt bestyrkande	47	
Aktiviteter och anställda			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	4, 5, 36, 38, 39	
	2-7 Medarbetare	40	Redovisning per region är inte tillämplig, då samtliga anställda finns i samma region.
	2-8 Medarbetare som inte är anställda	40	
Styrning			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	22, 24, 38, 96-97	Redovisning per underrepresenterade sociala grupper görs ej, då denna kateogrisering är föremål för legala förbud.
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	22, 24, 58	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	96-99	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	22, 24, 38	
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	38	
	2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	38	
	2-15 Intressekonflikter	96	
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	96	

	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	96	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	22, 24, 38	
	2-19 Ersättningspolicy	69	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	69	
	2-21 Årlig total ersättning	69	Årlig total ersättningsgrad redovisas, men inte övriga delar av upplysningen. Dessa uppgifter är konfidentiella.
Strategi, policyer och praxis			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	13	
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	6, 30-32, 34-35, 58-59	
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	34-35	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	38-39	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	38-39	
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	34, 38-39	
	2-28 Medlemskap i organisationer	39	
Intressentengagemang			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-29 Metod för intressentengagemang	39, 41	
	2-30 Kollektivavtal	37	
Väsentliga frågor			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	39, 42	
	3-2 Lista på väsentliga frågor	39, 42	
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	38, 42	
Specifika upplysningar			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	43	
	201-2 Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter på grund av klimatförändringar		Informationen finns ej tillgänglig, då den finansiella påverkan ej är analyserad än.
	201-3 Förmånsbestämda åtaganden och andra pensionsplaner		Upplysningen är inte tillämpbar, då SKB följer lagstadgade pensionsåtaganden.
	201-4 Finansiellt stöd från den offentliga sektorn		Upplysningen är inte tillämpbar, då SKB endast söker finansiellt stöd vid enstaka satsningar från nationell/kommunal nivå.
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom organisationen	43	
	302-2 Energianvändning utanför organisationen		Information ej tillgänglig, då SKB ej har möjlighet att följa upp boende medlemmars hushållsel.
	302-3 Energiintensitet	44	
	302-4 Minskad energianvändning	44	
	302-5 Minskat energibehov hos produkter och tjänster		Upplysningen är inte tillämpbar, då SKB ej säljer produkter.
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-1 Verksamhetsställen som ägs, hyrs eller förvaltas, i eller i anslutning till, skyddade områden samt områden med rik biologisk mångfald utanför skyddade områden		Informationen finns ej tillgänglig, då detta ej har analyserats än.
	304-2 Betydande påverkan av aktiviteter, produkter och tjänster på den biologiska mångfalden	30-31	
	304-3 Skyddade eller återställda habitat		Informationen finns ej tillgänglig, då detta ej har analyserats än.
	304-4 IUCN-rödlistade arter och nationellt skyddade arter med habitat i områden som påverkas av verksamheten		Informationen finns ej tillgänglig, då detta ej har analyserats än.

GRI 305: Utsläpp till luft 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	44
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	44
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	44
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016	308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö	44
	308-2 Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	Information ej tillgänglig, då SKB ej analyserar leverantörernas negativa miljöpåverkan.
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Nyanställning och personalomsättning	45
	401-2 Förmåner som ges till heltidsanställda men inte till deltids- eller visstidsanställda	37
	401-3 Föräldraledighet	Upplysningen är inte tillämpbar, SKB följer svenska lagstiftning.
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016	414-1 Andel nya leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	44
	414-2 Negativ påverkan på arbetsförhållandena i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	Information ej tillgänglig, då SKB ej analyserar leverantörernas negativa påverkan på arbetsförhållandena i leverantörskedjan.
Egen fråga: Trygghet och trivsel	SKB-1 Trygghet i fastighetsbeståndet	45
Egen fråga: Medlemsengagemang	SKB-2 Andel fullständiga kvartersråd	45

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 26–49 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 Segelbåten, Kungsholmen.
Byggnadsår: 1919–21.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (organisationsnummer 702001-1735) med säte i Stockholm, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2022.

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 8 355 lägenheter i färdigställda fastigheter per den 31 december 2022. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en upplåtelseinsats betalas. Denna insats återbetalas vid avflyttning. Tilldelning av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

MEDLEMSUTVECKLING

Antalet medlemmar uppgick till 92 792 (92 100) vid årets slut. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 107 (2 151) och 1 415 (1 496) utträden registrerades i föreningen, vilket innebär en ökning med sammanlagt 692 (655) personer. Vid utgången av 2022 hade SKB 84 559 (84 028) köande medlemmar och 8 233 (8 072) hyresmedlemmar.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet omfattade totalt 635 629 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 588 256 kvadratmeter bostäder (BOA) och 47 373 kvadratmeter lokaler (LOA). 95 procent av fastigheterna är belägna i Stockholms stad, motsvarande 7 685 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 2022 färdigställdes en ny fastighet – kvarteret Skrönan i Bromma – med 114 lägenheter och ytterligare fyra lägenheter har tillskapats genom ombyggnationer av lokaler. Antalet lägenheter uppgick vid årets slut till 8 355.

Under året var omflyttningen i SKBs befintliga bestånd 11 (12) procent, vilket motsvarar 932 (985) lägenheter.

In- och omflyttningar i befintligt bestånd

	2022	2021
Inflyttningar kömedlemmar	476	528
Omflyttningar hyresmedlemmar	411	430
Interna byten	30	15
Externa byten	14	12
Byte av hyresgäst i icke-medlems lägenhet	1	0
TOTALT antal in- och omflyttningar	932	985

Per den 31 december 2022 var 71 (84) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tidpunkt var 18 (15) lägenheter temporärt uthyrda. Att lägenheter är temporärt uthyrda 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). Med anledning av pågående stambytesprojektet i Tensta var 11 (0) lägenheter reserverade för evakueringar. 56 (57) lägenheter var uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboendestäder.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgick till 2 102 (2 068). Av dessa var 53 (39) uthyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgick till 1 484 (1 459), varav 53 (49) var uthyrda vid årsskiftet.

Inom fastighetsbeståndet fanns 858 (858) uthyrningsbara lokaler (externt), varav 142 (148) är butiker, kontor, restauranger, förskolor samt vård och omsorg. Övriga lokaler utgjordes av förråd. Arean uppgick till 31 894 (32 022) kvadratmeter exklusive egna lokaler. Hyresintäkter från lokaler uppgick till 46 (45) mkr. Genomsnittshyra för externt uthyrda lokaler uppgick vid årets utgång till 1 413 (1 349) kronor per kvadratmeter och år. Motsvarande hyresnivå för lokaler exklusive förrådslokaler var 1 824 (1 694) kronor per kvadratmeter och år. Vid årsskiftet var 6,0 (6,0) procent av den totala uthyrningsbara lokalytan uthyrd, vilket motsvarar 1,9 (2,2) procent av årshyran. Därutöver var 1 (5) lokal/-er om 83 (425) kvadratmeter under omställning, då den/de byggs om till bostäder.

Trycket på Stockholmsregionens bostadsmarknad är fortsatt högt trots en under året förändrad omvärld. Det är viktigt att motverka otillåten andrahandsuthyrning och på SKB har detta arbete mestadels utförts på uthyrningsavdelningen. Lägenheterna ska innehåsa av medlemmar som stått i kö och fått lägenheten enligt turordningsprincipen.

FÖRVALTNING

Skötseln av SKBs fastigheter sker huvudsakligen i egen regi. Vid årsskiftet 2022/2023 arbetade 62 (63) fastighetskötare (inklusive trädgårdsmästare och anläggare) med den dagliga skötseln av fastigheterna och kvarteren. Att arbeta nära de boende skapar trygghet och kvalitet. SKB utvecklar kontinuerligt arbetet kring service och förvaltning för att förbli en bra hyresvärd.

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSTÄMMOR

Under 2022 har SKBs fullmäktige bestått av 76 (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).

Ordinarie föreningsstämman hölls den 1 juni 2022 med 92 röstberättigade fullmäktigeledamöter närvarande, tillsammans med andra förtroendevalda medlemmar, motionärer samt tjänstemän från SKB. Föreningsstämman beslutade i sedvanliga årsmötesärenden, som godkännande av styrelsens och revisorernas berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning samt dispositioner av 2021 års överskott. Styrelsen och vd beviljades ansvarsfrihet och arvoden bestämdes liksom SKBs årsavgift. Styrelseordförande Charlotte Axelsson och samtliga ordinarie styrelseledamöter och suppleanter blev omvalda. Årets 42 motioner togs upp till behandling.

MEDARBETARE

Inom SKB fanns vid årets slut 140 (140) anställda, varav 44 (42) kvinnor och 96 (98) män. Personalomsättningen uppgick under 2022 till 10,8 procent, jämfört med 8,5 procent året innan. Medelåldern var drygt 49 (50) år, och den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare var strax över 10 (11) år, där kollektivanställda har en genomsnittlig anställningstid på 11 år medan tjänstemännen har 10 år.

NY- OCH OMBYGGNADSVERKSAMHET

Ett nyproduktionsprojekt färdigställdes under 2022, kvarteret Skränan i Bromma med 114 lägenheter. Ytterligare tre nyproduktionsprojekt var pågående: kvarteret Lysosomen i Hagastaden (128 lägenheter), kvarteret Ananasen på Södermalm (153 lägenheter) och kvarteret Torshamn i Kista (152 lägenheter). Inflyttning i dessa tre projekt kommer att ske under 2023–2025.

Ett stambytesprojekt i Tensta har varit pågående under året.

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

Utöver detta så har också ett antal nyinvesteringsprojekt varit pågående eller färdigställt såsom installationer av passersystem, solceller och laddstolpar, konvertering av lokaler till lägenheter 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 26–49.

EKONOMI ALLMÄNT

SKBs resultat under 2022 uppgick till 132 miljoner kronor vilket är lägre än de senaste årens utfall. Dock är den finansiella ställningen fortsatt stark. SKBs fastighetsbestånd växer kontinuerligt och per den 31 december 2022 var SKBs balansomslutning cirka 8,4 miljarder, varav huvuddelen av tillgångarna utgjordes av fastigheter.

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 skapas för fortsatt verksamhetsutveckling, bland annat inom digitalisering och hållbarhet. 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.

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. Den exceptionellt höga inflationen och det dramatiskt förändrade ränteläget som har uppstått under 2022 kommer dock att innebära större hyreshöjningar under kommande år jämfört med hur det har varit under senare år.

2022 I SIFFROR

SKBs resultat under 2022 uppgick till 132,2 (146,3) mkr och balansomslutningen per 2022-12-31 till 8 367,8 (8 068,7) 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. Driftnettet uppgick till 422,6 (413,0) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 5,7 (5,8) procent mot bokfört värde. Motsvarande siffra mot marknadsvärde var 1,5 (1,4) procent. Avkastning på totalt kapital uppgick till 2,3 (2,4) procent. Den synliga soliditeten har ökat något jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 46,8 (45,7) procent.

Intäkter

Hyresintäkterna (inklusive outhyrt) uppgick till 809,3 (780,9) mkr, vilket är 28,4 mkr högre än föregående år. Bostäder stod för 24,9 mkr av intäktsökningen som huvudsakligen förklaras av den generella hyreshöjningen om 1,20 procent som genomfördes den 1 januari 2022, färdigställandet av nyproduktionsprojektet Docenten i Uppsala (som togs i bruk under hösten 2021) samt nyinflyttningen i Skränan (från och med juni 2022). Lokalintäkterna ökade sammantaget med 1,9 mkr. Ökningen förklaras bland annat av hyreshöjningar och

minskade vakanskostnader. Intäkter för bilplatser ökade med 1,5 mkr bland annat till följd av den hyreshöjning om knappt 3 procent som genomfördes i början på året.

Sammantaget för alla typer av objekt (bostäder, lokaler och bilplatser) är outhyrt/vakanser 1,1 mkr högre än föregående år och uppgick till 5,8 (4,7) 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 2022 har bostadsvakanserna varit större med anledning av att det har tagit längre tid att hyra ut det färdigställda nyproduktionsprojektet i Uppsala.

Övriga intäkter uppgick till 31,9 (30,7) mkr, som till största delen bestod av årsavgifter från SKBs medlemmar motsvarande 19,7 (19,5) mkr samt bredbandsintäkter om 6,2 (6,1) mkr. Ökningen mellan åren förklaras huvudsakligen av högre försäkringsersättningar.

Nettoomsättning uppgick till 841,2 (811,7) 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 2022 uppgick driftkostnaderna totalt till 298,3 (283,4) mkr, varav taxebundna kostnader utgjorde 131,3 (125,0) mkr, fastighetsskötsel 72,9 (61,8) mkr, reparationer 33,9 (33,6) mkr, lokal administration 38,8 (40,3) mkr och övrigt 21,4 (22,7) mkr. En stor del av driftkostnaderna (cirka 44 procent) utgörs av taxebundna kostnader. Den enskilt största delposten inom taxebundna kostnader utgörs av värmekostnader som under 2022 uppgick till 67,8 (69,1) mkr. Sammantaget ökade de taxebundna kostnaderna med 6,4 mkr mellan åren 2022 och 2021 där huvudförklaringen till kostnadsökningen är högre elkostnader till följd av ett högre elpris.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består dels av planerat underhåll av mindre karaktär, dels det lägenhetsunderhåll som medlemmarna själva styr över (lägenhetsfonden). De utgörs också av lokalunderhåll och löpande underhåll.

Under 2022 uppgick det planerade underhållet som direktkostnadsfördes till 28,5 (30,5) 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 11,9 (12,2) mkr. Löpande underhåll, exempelvis golv- och vitvarubyten, icke planerade underhållsåtgärder samt del av kostnaden för egen personal, uppgick till 24,8 (21,8) mkr. Lokalunderhållet var 1,1 (1,5) mkr. Totalt uppgick underhållskostnaderna till 66,4 mkr, vilket var en ökning mot 2021 med 0,4 mkr.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Under 2022 uppgick tomträttsavgälderna till 34,9 (32,3) mkr. Cirka 37 procent av SKBs 147 färdigställda fastigheter innehas med tomträtt/arrande. SKB har tomträttsupplåtelser med två motparter – Stockholms stad (98 procent av avtalen) och Botkyrka kommun (2 procent av avtalen). Kostnadsökningen under 2022 om 2,5 mkr förklaras av villkorsändrade avtal samt en tillkommande fastighet.

Fastighetsavgiften/-skatten var under året 19,1 (17,0) mkr. Fastighetsavgiften ökade med 60 kronor per lägenhet till 1 519 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 2022–2024. Höjningen av fastighetsavgiften, högre taxeringsvärden samt en tillkommande fastighet förklarar kostnadsökningen mellan 2022 och 2021.

Fastighetsavskrivningar

Under 2022 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,1 (2,1) procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningarna till 178,3 (166,6) mkr. Volymen färdigställda projekt förklarar avskrivningsökningen mot föregående år (huvudsakligen kopplat till nyproduktionsprojekt).

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 medlemsaktiviteter och utgivandet av SKBs medlemstidning. Kostnaderna för central administration och medlemservice uppgick totalt till 57,3 (58,1) mkr – en minskning med 0,8 mkr mellan åren. Kostnadsminskningen kan bland annat kopplas till lägre IT- och personalkostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter – huvudsakligen bestående av ränteintäkter från bankmedel, utdelningar och påminnelseavgifter – uppgick till 0,8 (0,3) mkr. Ökningen mellan åren förklaras av ett högre utfall vad gäller ränteintäkter och utdelningar.

Räntekostnader, som har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning, uppgick under 2022 till 54,4 (41,5) mkr. Detta motsvarar en kostnadsökning om 12,9 mkr mellan åren. Kostnadsökningen under 2022 förklaras av en högre upplåningsränta och större låneskuld. Lånevolymen ökade med 67 mkr under året. Övriga finansiella kostnader uppgick till 1,1 (0,8) mkr. Huvuddelen av denna kostnadspost bestod av olika typer av finansiella arvoden samt ratingkostnader.

SKBs sammantagna finansiella kostnader uppgick till 6,6 (5,2) procent av nettoomsättningen. Räntetäckningsgraden har sjunkit under året och uppgick till 6,7 (8,5) gånger.

Investeringar

Under 2022 uppgick investeringarna till 448,8 (593,7) mkr, varav fastigheter stod för 446,8 (581,1) mkr och arbetsmaskiner, inventarier, IT och fordon stod för de resterande 2,0 (12,6) mkr.

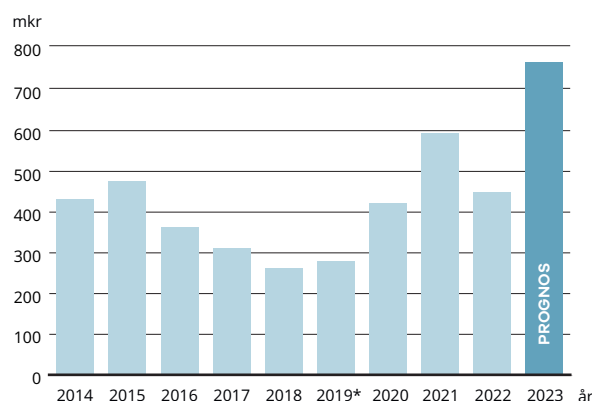
Större investeringar har gjorts i följande nyproduktions-/ombyggnadsprojekt:

- Lysosomen (Hagastaden, Stockholm) – 150,9 mkr
- Skrönan (Bromma, Stockholm) – 48,2 mkr
- Ananasen (Södermalm, Stockholm) – 45,1 mkr
- Torshamn (Kista, Stockholm) – 79,9 mkr
- Underhållsinvesteringar inklusive stambyte – 76,1 mkr
- Nyinvesteringar (passersystem, solceller mm) – 20,9 mkr

Ett nyproduktionsprojekt har färdigställt under 2022, kvarteret Skrönan i Bromma. Tre nyproduktionsprojekt är i produktionsfas – kvarteret Lysosomen (Hagastaden, Stockholm), kvarteret Ananasen (Södermalm, Stockholm) och kvarteret Torshamn (Kista, Stockholm). De beräknas vara inflyttningsklara under 2023–2025. Ytterligare ett projekt beräknas byggstarta under 2023, nämligen kvarteret Modellören (Gustavsberg, Värmdö).

I det äldre fastighetsbeståndet är ett stamreoveringsprojekt pågående i Tensta.

Investeringar exkl. friköp av tomträtter



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

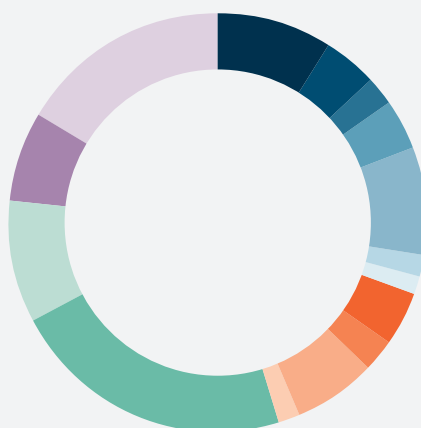
Finansiering/upplåning

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

Så här används hyran

Fastighetsskötsel	9,0%
Reparationer	4,2%
Vatten	2,2%
Fastighetsel	3,9%
Värme	8,4%
Sophantering	1,7%
Övriga driftkostnader	1,1%

Tomträttsavgälder	4,3%
Fastighetsavgift/-skatt	2,4%
Fastighetsunderhåll	6,6%
Lägenhetsunderhåll	1,5%
Lokalunderhåll	0,1%



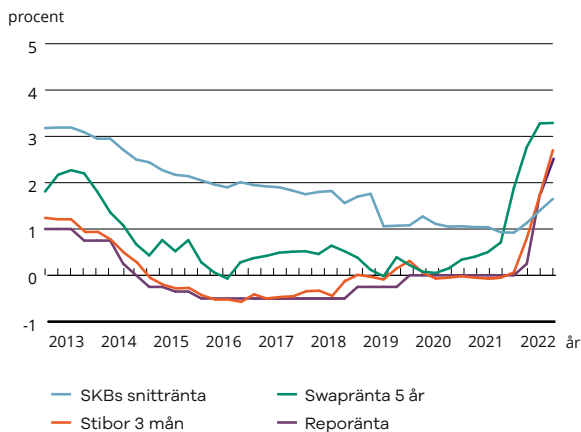
I detta diagram är övriga rörelseintäkter nettoredovisade mot den kostnadspost de avser.

Ränteutveckling

Riksbanken har höjt styrräntan rejält under året till nivån 2,50 procent (speciellt under andra halvåret 2022). I omvärlden och i Sverige har inflationen tagit fart under året. Inflationstakten (mätt utifrån konsumentprisindex) uppgick till 12,3 procent i december 2022, drivet av bland annat högre el- och livsmedelspriser. Detta förklarar Riksbankens agerande med successiva räntehöjningar för att sänka kostnadstrycket i ekonomin. Styrräntan förväntas höjas ytterligare under 2023 till en nivå omkring eller överstigande 3,00 procent.

De svenska korträntorna (interbankräntorna) har rört sig rejält uppåt under året – oavsett löptid. 3-månaders Stibor uppgick till 2,70 (-0,05) procent vid årets slut. Långräntorna (swapräntor) har också stigit kraftigt vad gäller samtliga löptider (1–10 år) under året. Den 5-åriga swapräntan uppgick till 3,29 (0,71) procent vid årsskiftet 2022/2023.

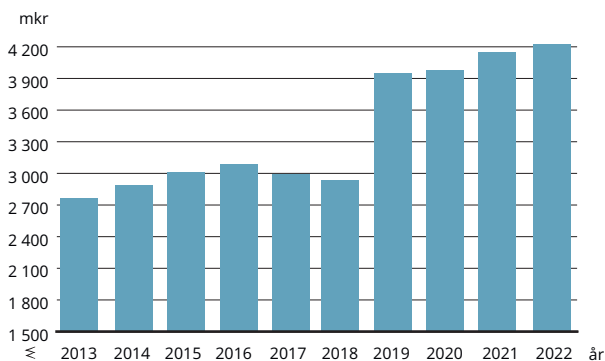
Ränteutveckling



Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 4 228 mkr, en ökning med 67 mkr under året. Ökningen av låneskulden förklaras av fortsatta investeringar i, framför allt, nyproduktion.

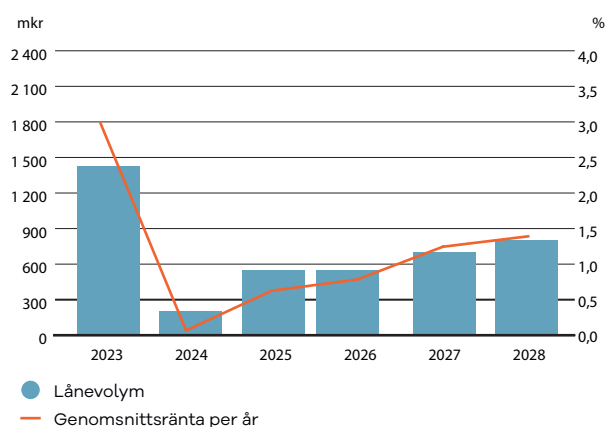
Låneskuld inkl. kontokrediter



Antalet banklån uppgick till sex, fördelade på två kreditgivare (totalt 972 mkr). Utöver dessa kan fem utestående emissioner av företagscertifikat (totalt 1 450 mkr) och fem utestående emissioner av obligationer (totalt 1 805 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 3,0 miljarder vid årets slut. Dessa marknadsvärderades till 260,2 (-51,8) mkr per 31 december 2022.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga mellan ett och fem år. För skuldportföljen var den genomsnittliga återbetalningstiden vid årets slut 43 (32) månader. Beträffande räntejustering stadgar finanspolicy att maximalt 50 procent av låneskulden får räntejusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntejusteras inom 12 månader 34 (37) procent eller 1 422 mkr. 29 (37) procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden minskat till 35 (50) månader. Räntekänsligheten, som resultat av en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, skulle påverka räntekostnaderna +/- 12,4 mkr under 2023, givet en volymmässigt oförändrad skuldportfölj.

Räntejustering



Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 1,51 (0,80) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 1,65 (0,93) procent. 77 (83) 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 2022 har kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's haft en genomgång av SKB för att bedöma kreditvärdigheten. SKB erhölet ett oförändrat kreditbetyg, nämligen:

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

Det är elfte 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 2 900 (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 en kontokredit tecknats om totalt 250 mkr för att täcka kortfristiga likviditetsbehov i den löpande verksamheten.

Säkerheter

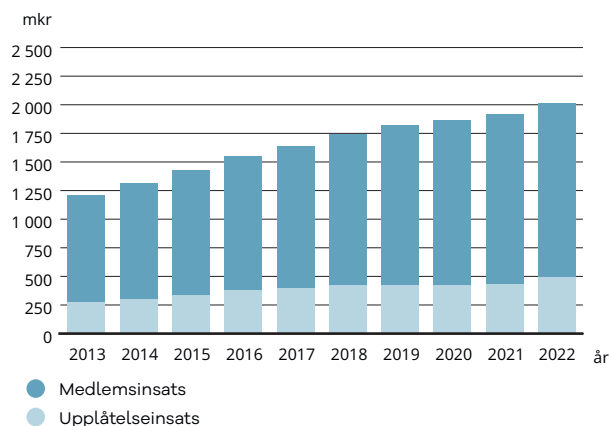
Skuldportföljen inklusive kreditlöften/kontokrediter har till 54 (54) procent säkerheter i form av pantbrev. Inga nya pantbrev har tagits ut under 2022. I Ägararkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade datapantbrev om 328 (353) mkr. Den icke säkerställda delen av portföljen består av företagscertifikat, företagsobligationer och EIB-lån.

Insatskapitalet

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 2 012,2 (1 917,6) mkr, en ökning med 94,6 (49,1) mkr. Antalet medlemmar har ökat med netto 692 (655) personer under 2022. Omläggningen av insatssystemet under 2011 har inneburit att de årliga inbetalningarna av medlemsinsatser har varit på en ganska stabil nivå. Under 2021 och 2022 har dock ökningstakten varit lägre, motsvarande 33,2 (39,2) 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 61,4 (9,9) mkr under året. Ökningen av upplåtelseinsatser kan huvudsakligen härledas till kommande inflyttningar i nyproduktionsprojekt. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 586 (578) 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 647,3 (592,8) mkr respektive 1 364,9 (1 324,8) mkr. 16,9 (18,3) mkr av de köandes insatser avser utträdas medlemmars insatser som är utbetalda i förskott i form av utträdeslån. 4,4 (5,0) mkr återstår att betala till de medlemmar som har utträtt ur föreningen per 2022-12-31.

Insatser



Likviditet och placeringar

SKBs kassaflöde under 2022 var 26,8 (-50,2) mkr där likvida medel uppgick till 46,4 (19,6) mkr vid årsskiftet 2022/2023. 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 2023

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 3,3 procent. Garage- och markparkeringshöjningar höjs med knappt 3 procent.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till 675–775 mkr (kopplat huvudsakligen till fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Kontokrediter om 350 mkr har förhandlats fram för att möta kommande upplåningsbehov.
- Budgeterat resultat för 2023 är 120 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 2021 har även hållbarhetsrisker integrerats och ingår i bedömningen av alla SKBs risker.

SKBs välbefinnande och utveckling påverkas starkt av omvärldsfaktorer, som exempelvis den allmänna ekonomiska tillväxten, 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, bevaka** 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 regionen bedöms som underliggande stark. Trots en mindre ökning av invånarantalet under januari–september 2022 (enligt statistik från SCB) så finns det ett allmänt underskott på bostäder som byggts upp över tid och som 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 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 försvårande omständigheter som påverkar nyproduktionen av bostäder negativt.

SKBs påverkan på omvärlden omfattar flera områden, som exempelvis energianvändning, inomhusmiljö, avfallshantering, 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. Krav behöver också 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. Den höga inflationen under 2022 driver upp SKBs kostnader, där ibland kostnadspåverkan från SKBs sida är begränsad. Dock ställer detta än högre krav på att verksamheten bedrivs kostnadseffektivt vad gäller de delar som går att påverka. SKB är i grunden ekonomiskt stark vilket möjliggör produktion av nya bostäder till rimlig skuldsättning.

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, knappt 93 000 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 hållbarhetsskäl och av ekonomiska motiv. För att hantera flera av dessa moment pågår ett förebyggande arbete av operativa miljörisiker, kring material, kemikalier och inomhusmiljö. Fokus ligger också på att minska klimatpåverkan och hantera klimatförändringar. I bostadsområdena har trygghetsbesiktningar genomförts och åtgärder vidtas nu där så anses nödvändigt. Krav har också börjat ställas i leverantörskedjan genom en framtagen uppförandekod. En visuellblåsarfunktion har implementerats under året för att möjliggöra rapportering av eventuella missförhållanden.

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	fokus
- 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	bevaka
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/motpartsrisk (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 finansierare/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 förfallotidpunkter.

Motpartsrisken hanteras genom att SKB jobbar med etablerade och högt rankade motparter. Denna risk begränsas även genom att placeringar sällan görs, då överskottslikviditet istället används för amorteringar. Valutarisk hanteras genom att ingen exponering tillåts mot annan valuta än SEK. Likviditetsrisk hanteras genom en likviditetsreserv samt upptagna kontokrediter och kreditlöften. Hållbarhetsrelaterade risker hanteras genom ett aktivt/löpande hållbarhetsarbete som möjliggör en grön/hållbar upplåning.

Riskkategori/Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Skuldportfölj:			
- försämrade upplåningsmöjlighet	hög	låg	bevaka
- stigande räntekostnader	hög	medel	fokus
Insatssystemet:			
- framtida insatsinbetalningar	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	hög	bevaka
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 +/- 42 mkr. Resultatpåverkan ska endast betraktas som en indikation då kompensering åtgärder ej inkluderas.

Känslighetsanalys, mkr

	2023	2024	2025
Hyresnivå bostäder, 1 %	7,5	15,0	22,6
Driftkostnader, 1 %	3,0	6,0	9,0
Räntekostnader, en procentenhet	12,4	27,3	45,2



Kvarteret Glöden, Vasastan
Byggnadsår: 1927-28

6

5

1

3

Resultaträkning

BELOPP, TKR	Not	2022	2021
Hysesintäkter	1, 9	809 307	780 926
Övriga rörelseintäkter	2	31 910	30 730
Nettoomsättning		841 217	811 655
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3, 8	-298 323	-283 391
Underhållskostnader	4, 8	-66 370	-65 944
Tomträttsavgälder	5	-34 852	-32 338
Fastighetsavgift/-skatt		-19 096	-16 965
Summa fastighetskostnader		-418 640	-398 638
DRIFTNETTO		422 577	413 018
Fastighetsavskrivningar	6	-178 343	-166 620
BRUTTORESULTAT		244 234	246 398
Central administration och medlemservice	7, 8, 9	-57 305	-58 097
RÖRELSERESULTAT		186 929	188 301
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	763	313
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-55 463	-42 324
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		132 229	146 290
Skatt	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		132 229	146 290

Balansräkning

BELOPP, TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	7 513 012	7 223 159
Pågående ny- och ombyggnader	14	707 382	728 844
Inventarier, arbetsmaskiner och fordon	15	51 447	56 368
		8 271 841	8 008 371
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och andelar	16	40	40
Långfristiga fordringar	17	794	627
		834	667
Summa anläggningstillgångar		8 272 675	8 009 038
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		479	609
Övriga fordringar	18	20 376	21 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	27 913	18 144
		48 768	40 098
Kassa och bank		46 404	19 605
Summa omsättningstillgångar		95 173	59 703
SUMMA TILLGÅNGAR		8 367 848	8 068 741

Balansräkning

BELOPP, TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		2 012 200	1 917 637
Reservfond		72 956	72 956
		2 085 156	1 990 592
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		1 699 971	1 553 681
Årets resultat		132 229	146 290
		1 832 200	1 699 971
Summa eget kapital		3 917 355	3 690 563
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	20	1 797 446	1 622 545
Summa långfristiga skulder		1 797 446	1 622 545
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		72 657	71 245
Räntebärande skulder	21	2 430 089	2 538 010
Övriga skulder	22	23 168	25 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	127 132	121 282
Summa kortfristiga skulder		2 653 046	2 755 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 367 848	8 068 741

Eget kapital

BELOPP, TKR

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Medlems- insats	Upplåtelse- insats	Reserv- fond	Disposi- tionsfond	Årets resultat	Totalt
INGÅENDE BALANS 2021-01-01	1 441 438	427 148	72 956	1 403 535	150 145	3 495 223
Medlemmars insatser	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
INGÅENDE BALANS 2022-01-01	1 480 653	436 983	72 956	1 553 681	146 290	3 690 563
Medlemmars insatser	33 199	61 364	-	-	-	94 563
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	-	-	-	-
Avsättning till dispositionsfond	-	-	-	146 290	-146 290	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	132 229	132 229
UTGÅENDE BALANS 2022-12-31	1 513 852	498 347	72 956	1 699 971	132 229	3 917 355

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 300 322 (278 190) tkr.

Kassaflödesanalys

BELOPP, TKR	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	186 929	188 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	185 362	172 508
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-	-377
	372 291	360 432
Erhållen ränta	763	313
Erlagd ränta	-55 463	-42 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	317 591	318 421
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Förändring av rörelsefordringar	-8 670	-1 391
Förändring av rörelseskulder	5 335	11 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	314 256	328 891
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-446 809	-581 049
Investeringar i maskiner och inventarier	-2 023	-12 631
Försäljning av anläggningstillgångar	-	382
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-448 832	-593 297
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga fordringar	-167	42
Nyupplåning	66 980	165 117
Ökning av insatskapital	94 563	49 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	161 376	214 209
ÅRETS KASSAFLÖDE	26 799	-50 197
Likvida medel vid årets början	19 605	69 802
Likvida medel vid årets slut	46 404	19 605

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

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

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

FORDRINGAR, SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR

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

Noter

Not 1 Hyresintäkternas fördelning

	2022	2021
<i>Hyresintäkter</i>		
Bostäder	734 948	708 378
Lokaler m m	46 315	44 811
Bilplatser	33 813	32 438
	815 076	785 627
<i>Outhyrt</i>		
Bostäder	-3 720	-2 084
Lokaler m m	-1 268	-1 692
Bilplatser	-780	-926
	-5 768	-4 702
Summa hyresintäkter	809 307	780 926

Not 2 Övriga intäkter

	2022	2021
Ersättningar	894	892
Årsavgifter	19 723	19 459
Försäkringsersättningar	2 156	489
Bredband	6 226	6 072
Övrigt	2 911	3 818
	31 910	30 730
Summa nettoomsättning	841 217	811 655

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	-72 878	-61 780
Reparationer	-33 870	-33 598
Taxebundna kostnader		
-vatten	-17 817	-16 194
-fastighetsel	-31 701	-26 933
-uppvärmning	-67 788	-69 115
-sophantering	-14 019	-12 710
Lokal administration	-38 826	-40 314
Risikkostnader och övriga kostnader	-17 001	-18 179
Avskrivning inventarier	-4 421	-4 567
	-298 323	-283 391

Not 4 Underhållskostnader

	2022	2021
Planerat underhåll	-28 521	-30 475
Lägenhetsunderhåll medlemmar	-11 891	-12 210
Lägenhetsunderhåll icke medlemmar	-42	0
Lokalunderhåll	-1 112	-1 509
Löpande underhåll	-24 803	-21 750
	-66 370	-65 944

Not 5 Tomträttsavgälder

	2022	2021
2022 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:	-34 852	-32 338
2023	-5 518	
2024	-5 332	
2025	-634	
2026	-1 504	
2027	-2 667	
2028 och senare	-19 197	
	-34 852	

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
<i>Enligt plan per tillgång</i>		
Byggnader	-177 919	-166 196
Markanläggningar	-424	-424
Inventarier	-6 945	-5 888
	-185 288	-172 508
<i>Enligt plan per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-182 764	-171 186
Central administration	-2 524	-1 322
	-185 288	-172 508

Not 7 Central administration och medlemservice

	2022	2021
Personalkostnader	-25 738	-26 731
Övriga kostnader	-29 043	-30 045
Avskrivning inventarier	-2 524	-1 322
	-57 305	-58 097
<i>I summa Övriga kostnader ovan ingår arvode till revisorer enligt följande:</i>		
Ernst & Young AB:		
Revisionsuppdrag	-612	-565
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-40	-31
Skatterådgivning	-104	-151
Övrig rådgivning	-61	-
	-817	-747
Förtroendevalda revisorer	-34	-36
	-34	-36

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<i>Medelantalet anställda</i>	139	141
varav tjänstemän		
- kvinnor	32	32
- män	26	26
	58	58
varav kollektivanställda		
- kvinnor	11	11
- män	70	72
	81	83
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse, vd och vice vd	-3 468	-3 285
Arvoden till fullmäktige, valberedning och övriga utskott	-338	-396
Övriga anställda	-65 980	-65 111
	-69 786	-68 792
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för vd och vice vd	-862	-924
Pensionskostnader för övriga anställda	-6 013	-6 987
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	-23 099	-21 634
	-29 974	-29 545

	2022	2021
<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%

Nuvarande vd tillträdde 1 juni och har en årslön om 1 920 tkr. Därtill tillkommer en sjukvårds- och olycksfallsförsäkring samt möjlighet till förmånsbil. Pensionen beräknas enligt ITP-planen. Vd är tillsvidareanställd. Uppsägningstiden är 6 månader från båda parter. Vid uppsägning av vd från föreningens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månadslöner efter uppsägningstidens utgång. Avgående vd slutade sin anställning 28 februari. Under januari till maj hade SKB en externt inhyrd tillförordnad vd.

Styrelsens ersättningar fastställs av föreningsstämman efter beredning och förslag från Valberedningen. Övriga ledande befattningshavare erhåller marknadsmissiga ersättningar. Bonus förekommer inte.

Not 9 Operationella leasingavtal

	2022	2021
<i>Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal</i>		
Framtida årsintäkter från minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år		43 901
Ska betalas inom 2-5 år		59 891
Ska betalas senare än 5 år		3 022
<i>Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal</i>		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år		-1 089
Ska betalas inom 2-5 år		-1 289
Ska betalas senare än 5 år		-

Posten avser föreningens hyror för maskiner och inventarier.

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	242	48
Övriga finansiella intäkter	521	265
	763	313

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	-54 361	-41 505
Övriga finansiella kostnader	-1 102	-819
	-55 463	-42 324

Not 12 Skatt

	2022	2021
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 2022 eller 2021.

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2022 uppgick till 683,8 (683,8) mkr.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	9 414 780	9 020 953
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	468 271	393 827
Justering av tidigare ny- och ombyggnad samt underhållsinvesteringar	-75	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 882 977	9 414 780
Ingående avskrivningar	-2 191 621	-2 025 002
Årets avskrivningar	-178 343	-166 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 369 964	-2 191 621
Utgående redovisat värde	7 513 012	7 223 159
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	7 513 012	7 223 159
Verkligt värde befintligt bestånd	27 988 788	29 185 607
Värde byggrätt	-	-

Beräkning av verkligt värde

Värderingen omfattar samtliga av SKBs 147 färdigställda fastigheter. Värdetidpunkten är 2022-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom s k Samordnad värdering. Det innebär att det webbaserade analys- och värderingsverktyget Datscha har nyttjats och att fastighetsägaren (SKB) har lagt in och ansvarar för att fastighetsspecifik information som befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder, taxeringsuppgifter med mera är korrekt.

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

	2022	2021
<i>Fördelning förvaltningsfastigheter</i>		
Byggnader	8 829 529	7 294 649
Ägd mark	6 316 041	4 862 283
Tomträtter och markarrenden	5 271 426	3 885 445
	20 416 996	16 042 377
<i>Fördelning bostäder/lokaler</i>		
Bostäder	19 688 111	15 431 265
Lokaler	728 885	611 112
	20 416 996	16 042 377

Not 14 Pågående ny- och ombyggnader

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	728 844	541 622
Investeringar under året	446 809	581 049
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-468 271	-393 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	707 382	728 844
<i>per fastighet</i>		
Lysosomen (Hagastaden, Stockholm)	425 628	274 756
Torshamn (Kista, Stockholm)	97 716	17 830
Ananasen (Södermalm, Stockholm)	62 754	17 628
Modellören (Gustavsberg, Värmdö)	21 481	19 911
Skrönan (Bromma, Stockholm)	-	326 187
Ny- och ombyggnadsprojekt övriga fastigheter	43 474	42 704
Stambytesprojekt	39 135	11 212
Underhållsinvesteringar exkl stambyten	17 194	18 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	707 382	728 844

Not 15 Inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	106 164	107 090
Årets anskaffningar	2 023	12 631
Försäljningar/Utrangeringar	-	-13 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 187	106 164
Ingående avskrivningar	-49 796	-57 460
Årets avskrivningar	-6 945	-5 888
Försäljningar/utrangeringar	-	13 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 741	-49 796
Utgående redovisat värde	51 447	56 368

Not 16 Aktier och andelar

	2022	2021
HBV, 4 andelar	40	40
OK insatskonto	0	0
Summa aktier och andelar	40	40

Not 17 Långfristiga fordringar

	2022	2021
<i>HBV (Husbyggnadsvaror)</i>		
Ingående anskaffningsvärden	627	669
Tillkommande fordringar	499	319
Omklassificering till kortfristig fordran	-332	-362
Utgående redovisat värde	794	627

Not 18 Övriga fordringar

	2022	2021
Kundfordringar	1 340	1 222
Medlemmars utträdeslån	16 913	18 342
Jämkningsmoms	75	60
Övriga kortfristiga fordringar	2 048	1 721
Summa kortfristiga fordringar	20 376	21 345

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Försäkringspremier	3 823	3 340
Räntekostnader	7 871	1 677
Tomträttsavgälder och markavgifter	9 491	8 276
Övriga förutbetalda kostnader	6 729	4 851
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 913	18 144

Not 20 Långfristiga räntebärande skulder

	2022	2021
<i>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	187 171	303 315
Obligationer	900 975	1 205 245
	1 088 146	1 508 560
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	709 300	113 985
Obligationer	-	-
	709 300	113 985

Kreditlöften om 2 900 000 (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

	2022	2021
Beviljad kontokredit	250 000	250 000
Utnyttjad del av kontokredit	-	-
Företagscertifikat	1 450 000	1 625 000
Kortfristig del av långfristig skuld samt amortering	980 089	913 010
	2 430 089	2 538 010

Not 22 Övriga skulder

	2022	2021
Momsskuld	3 054	3 026
Skatteskuld	2 327	2 138
Lägenhetsfond >15 år	8 389	7 703
Övrigt	9 397	12 228
	23 168	25 095

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Semesterlöneskuld	8 155	8 082
Upplupna sociala avgifter	2 509	2 525
Upplupna räntekostnader	10 213	10 673
Förskottsbetalda hyror	74 826	68 361
Övriga upplupna kostnader	31 428	31 640
	127 132	121 282

Not 24 Ställda säkerheter

	2022	2021
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	155 502	230 786
	155 502	230 786
<i>Säkerheter ställda för beviljade kontokrediter och kreditlöften:</i>		
Fastighetsinteckningar	2 106 513	2 005 913
	2 106 513	2 005 913
Summa ställda säkerheter	2 262 015	2 236 699

Not 25 Eventualförpliktelser

	2022	2021
Garantiförbindelse Fastigo	1 358	1 334
	1 358	1 334

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 3 000 000 (2 600 000) tkr förelåg på balansdagen. Marknadsvärdet av ingångna avtal översteg det nominella värdet med 260 238 (-51 778) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnadsreduktion om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 28 Vinstdisposition

	2022	2021
<i>Styrelsens förslag till vinstdisposition (i kronor):</i>		
Vinstutdelning	-	-
Avsättning till reservfond	-	-
Avsättning till dispositionsfond	132 228 583	146 290 265
	132 228 583	146 290 265

SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2022 låg på 0,00 procent under första halvåret och 0,50 procent under andra halvåret, kan ingen utdelning ske för 2022.



Kvarteret Låsten, Bromma
Byggnadsår: 1942-43

Femårsöversikt

Resultaträkning, mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	809	781	768	756	739
Övriga intäkter	32	31	28	28	26
Nettoomsättning	841	812	796	783	765
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-298	-283	-266	-272	-269
Underhållskostnader	-66	-66	-64	-61	-60
Tomträttsavgälder	-35	-32	-31	-38	-39
Fastighetsavgift/-skatt	-19	-17	-17	-16	-15
Driftnetto	423	413	418	396	381
Fastighetsavskrivningar	-178	-167	-168	-159	-154
Bruttoresultat	244	246	250	236	228
Central administration och medlemservice	-57	-58	-54	-61	-55
Rörelseresultat	187	188	196	176	173
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-55	-42	-46	-49	-54
Årets resultat	132	146	150	127	119
Balansräkning, mkr					
Anläggningstillgångar	8 273	8 009	7 588	7 341	6 140
Omsättningstillgångar	95	60	109	117	117
Summa tillgångar	8 368	8 069	7 696	7 458	6 256
Eget kapital	3 917	3 691	3 495	3 294	3 090
Långfristiga skulder	1 797	1 623	2 239	2 067	1 307
Kortfristiga skulder	2 653	2 756	1 963	2 097	1 859
Summa skulder och eget kapital	8 368	8 069	7 696	7 458	6 256
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	588 256	579 655	571 770	571 771	568 188
Yta lokaler per 31 december, kvm	47 373	47 427	47 148	47 111	47 616
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	7 513	7 223	6 996	6 991	5 819
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, mkr	4 228	4 161	3 995	3 972	2 942
Avskrivningskostnader totalt, mkr	185	173	174	165	159

Femårsöversikt

NYCKELTAL	2022	2021	2020	2019	2018
Lönsamhet					
Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde), %	5,7	5,8	6,0	6,2	6,7
Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde), %	1,5	1,4	1,6	1,6	1,6
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	2,4	2,6	2,6	2,8
Avkastning på eget kapital, %	3,5	4,1	4,4	4,0	4,0
Kapital, finansiering och investering					
Soliditet (bokfört värde), %	46,8	45,7	45,4	44,2	49,4
Soliditet (marknadsvärde), %	70,0	70,4	69,2	68,5	70,5
Belåningsgrad (bokfört värde), %	51,4	52,3	53,0	54,5	48,3
Belåningsgrad (marknadsvärde), %	15,1	14,3	15,0	15,9	12,6
Investeringar, mkr *	449	594	421	1 366	262
Riskbedömning					
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	8,5	8,0	6,9	6,1
Förvaltning					
Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,5	0,3	0,1	0,1	0,1
Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	2,7	3,8	3,2	2,5	2,2
Hyra bostäder, kr/kvm	1 275	1 249	1 234	1 216	1 185
Driftkostnader, kr/kvm	469	452	430	440	436
Underhållskostnader, kr/kvm	104	105	103	99	98
Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	559	545	518	538	526
Driftnetto, kr/kvm	665	659	675	639	619
Personal					
Medelantal anställda	139	141	140	139	134
Personalomsättning, %	11	9	6	6	10
Övriga uppgifter					
Boende medlemmar	8 233	8 072	8 007	7 979	7 884
Köande medlemmar	84 559	84 028	83 438	82 822	82 263
Totalt antal medlemmar	92 792	92 100	91 445	90 801	90 147
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 **	8 355	8 237	8 115	8 114	8 060
Omflyttning, % av antal lgh	11	12	12	11	11
Lägenhetsbyten totalt	44	27	53	66	73
därav externt	14	12	15	20	21
därav internt	30	15	38	46	52

*) 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 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

Hysesbortfall bostäder i procent av total hyresintäkt bostäder.

Ekonomisk vakansgrad lokaler

Hysesbortfall lokaler i procent av total hyresintäkt lokaler.

ANDRA BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Aktivera – Kostnadsföra

Att en utgift aktiveras innebär att den bokförs på balansräkningens tillgångssida eftersom den bedöms ha ett värde under framtida räkenskapsår. Ett exempel är ny-, till- och ombyggnationer men även underhållsåtgärder som bedöms väsentligt förbättra en eller flera komponenter i en fastighet jämfört med före åtgärden. En utgift som ska kostnadsföras bokförs på resultaträkningen eftersom den inte har något varaktigt värde. Exempel på fastighetsåtgärder som kostnadsförs är reparationsåtgärder och enklare underhåll.

Medlemsinsats

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

Upplåtelseinsats

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. För de som 2022 flyttade in i en lägenhet producerad före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 586 kr/kvm. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till max 10 procent av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen 2022 för en lägenhet i nybyggda kvarteret Skrönan var 4 804 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 132 228 583 kr avsätts till dispositionsfonden

Stockholm den 14 mars 2023

Charlotte Axelsson
Ordförande

Pelle Björklund
Vice ordförande

Agneta Persson

Sune Halvarsson

Aud Sjökvist

Anders Widerberg

Mikael Igelström

Patrik Westerberg

Anna Hållén

Eva Westman

Peter Svahn

Ingrid Gyllfors
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2023

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 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 50–77 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 1–49 samt 80–99. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om kooperativ hyresrätt.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Håkan Nord
Förtroendevald revisor



SKBs fastigheter

Kvarteret Bjälken, Södermalm
Byggnadsår: 1972–73

SKBs fastighetsbestånd

SKB är fortsatt den största privata hyresrättsaktören i Stockholm. Vid årsskiftet hade SKB 147 fastigheter i Stockholmsregionen. Antalet lägenheter var totalt 8 355.

SKBs fastighetsbestånd omfattar totalt 147 (146) färdigställda fastigheter samt tre pågående byggprojekt (Lysosomen, Torshamn och Ananasen), där merparten är belägna inom Stockholms stad. En mindre del av beståndet, ungefär åtta procent av den totala uthyrbara ytan, finns i kommuner som Sundbyberg, Solna, Tyresö, Botkyrka, Täby och Uppsala. Den senast färdigställda fastigheten finns i Stockholms stad, Skräddarvägen 1.

Per den 31 december 2022 uppgick antalet färdigställda lägenheter till 8 355. Den totala bostadsytan (BOA) uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 588 256 (579 655) kvm och utgör 93 (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	202 918	34 %
B	197 643	34 %
C	40 038	7 %
	588 256	100 %

* Datschas lägesindelning

Den totala lokalytan (LOA) uppgick per den 31 december 2022 till 47 373 (47 427) kvm och motsvarar 7 (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	10 047	21,2 %
Butiker	3 569	7,5 %
Restauranger	1 947	4,1 %
Förskolor	6 286	13,4 %
Vård och omsorg	2 470	5,2 %
Kvarterslokaler	5 261	11,1 %
Områdeskontor	3 423	7,2 %
Förrådslokaler	7 151	15,1 %
Övriga lokaler*	7 219	15,2 %
Summa	47 373	100 %

* Övriga lokaler omfattar basradiostationer, hobbyrum, verkstäder mm.

Hyreskontraktsfördelning

Objektstyp	Area LOA/BOA	Årshyra tkr
Bostäder	588 256	756 811
Lokaler	47 373	61 207
Garage-/p-platser		35 865
Totalt	635 629	853 883

I beståndet finns även 3 586 (3 527) bilplatser omfattande garage och utomhusparkeringar.

Beståndet har ett genomsnittligt värdeår på 1986 (1986), det vill säga beståndets genomsnittliga ålder är 36 (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

Första hälften av år 2022 utmärktes av stor aktivitet på fastighetsmarknaden, medan det under årets andra hälft skedde betydligt färre transaktioner till följd av det förändrade makroekonomiska läget. En stigande inflation har inneburit höjda räntor och därmed ökade finansieringskostnader för investerare. Detta har i sin tur haft en negativ effekt på fastighetsvärdena för i princip alla segment. Bostäder har påverkats särskilt då hyreshöjningarna kortsiktigt understiger inflationen.

Den totala transaktionsvolymen för 2022 exklusive villkorade affärer uppgick till cirka 220 (394) miljarder kr, vilket är drygt 45 procent lägre än föregående år. Siffran inom parentes avser år 2021. Omsättning som andel av total investeringsvolym för respektive lokalslag var för bostadsfastigheter 24 (35) procent, lager & logistik 21 (15) procent, samhällsfastigheter 21 (12) procent, kontor 13 (21) procent, övrigt så som hotell & mark 11 (10) procent, samt butiksfastigheter 9 (7) procent. Totalt stod internationella investerare för 24 procent av transaktionsvolymen, att jämföra med 17 procent föregående år.

Under året genomfördes 165 renodlade bostadstransaktioner av både befintliga och nyproducerade hyresrätter, varav åtta översteg en transaktionsvolym om 1 miljard kronor. Intresset för bostäder har svalnat under det gångna året, mycket till följd av det förändrade makroekonomiska läget som inneburit högre finansieringskostnader. Bostäder har under de senaste åren utpekats som ett av de tryggaste fastighetssegmenten att investera i, vilket har resulterat i att priserna på bostadsfastigheter haft en kraftig ökning när finansieringen varit relativt billig.

För bostadsrätter i hela Stockholms stad var prisförändringen mellan december 2021 och december 2022 ca -11 procent enligt Svensk Mäklarstatistik. Nedgången för bostadsrätter i centrala Stockholm var procentuellt större än i ytterområdena. Då bostadsrättsföreningar är potentiella köpare av fastigheter har detta en påverkan på värdeutvecklingen för hyresfastigheter.

Flera utländska investerare var fram till våren 2022 aktiva i förvärv av nyproducerade hyresbostäder. Dessa köpare har lyst med sin frånvaro under hösten, dels på grund av räntehöjningarna som skett men även på grund av domen i Svea Hovrätt som begränsar hyresutvecklingen för presumtionshyra. Direktavkastningen bedöms ha stigit med 25-50 punkter för denna typ av fastigheter. Även för det äldre fastighetsbeståndet med låga hyror har räntehöjningarna påverkat och direktavkastningen ökat under året. Text: Newsec

FASTIGHETSVÄRDERING – SÅ GÅR DET TILL

Värderingen omfattar samtliga av de 147 färdigställda fastigheterna. Värdetidpunkt är 2022-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom så kallad Samordnad värdering. Med hjälp av det webbaserade analys- och värderingsverktyget Datscha, har SKB ansvar för att ta fram korrekt fastighetsspecifik information och lägga in det i systemet. Detta gäller exempelvis uppgifter om befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder och taxeringsuppgifter.

Fastighetsvärderingskonsulten Newsec har på uppdrag av SKB därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav, drift- och underhållskostnader med mera. Den samlade

bedömningen baseras också på varje fastighets läge, ålder och typer av lokalslag som finns i fastigheten. I Newsecs åtagande ingår inte besiktning av fastigheterna. Uppdragets omfattning medför att värderingen är översiktlig och därmed innebär en högre osäkerhet jämfört med en traditionell värdering för en specifik fastighet.

DÄRFÖR BEHÖVS EN VÄRDERING

Sedan 2014 finns krav inom K3-regelverket att upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen. Syftet med värderingen är att bedöma respektive fastighets marknadsvärde som definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss tidpunkt. Värdering av beståndet sker minst en gång per år. Framtagandet av 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 3,00–9,00 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 (0,80–3,65 procent för bostäder och 3,65–6,65 procent för lokaler/ bilparkeringar).
- Kalkylräntan varierar mellan 2,88 och 8,40 procent.

AKTUELLA VÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet för SKBs fastighetsbestånd bedömdes i värderingen till 27 988 788 (29 185 607) tkr.

Det bokförda värdet uppgick per den 31 december 2022 till 7 513 012 (7 223 159) tkr. Utifrån den genomförda fastighetsvärderingen bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga. Övervärdet, det vill säga skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde, uppgick till 20 475 776 (21 962 448) tkr.

Taxeringsvärdet för det färdigställda beståndet uppgick till 20 416 996 (16 042 377) tkr.



Kvarteret Isskorpan, Björkhagen
Byggnadsår: 1947–49



Kvarteret Kartagos Backe, Kungsholmen
Byggnadsår: 1933



Kvarteret Mjården, Södermalm
Byggnadsår: 1993–94



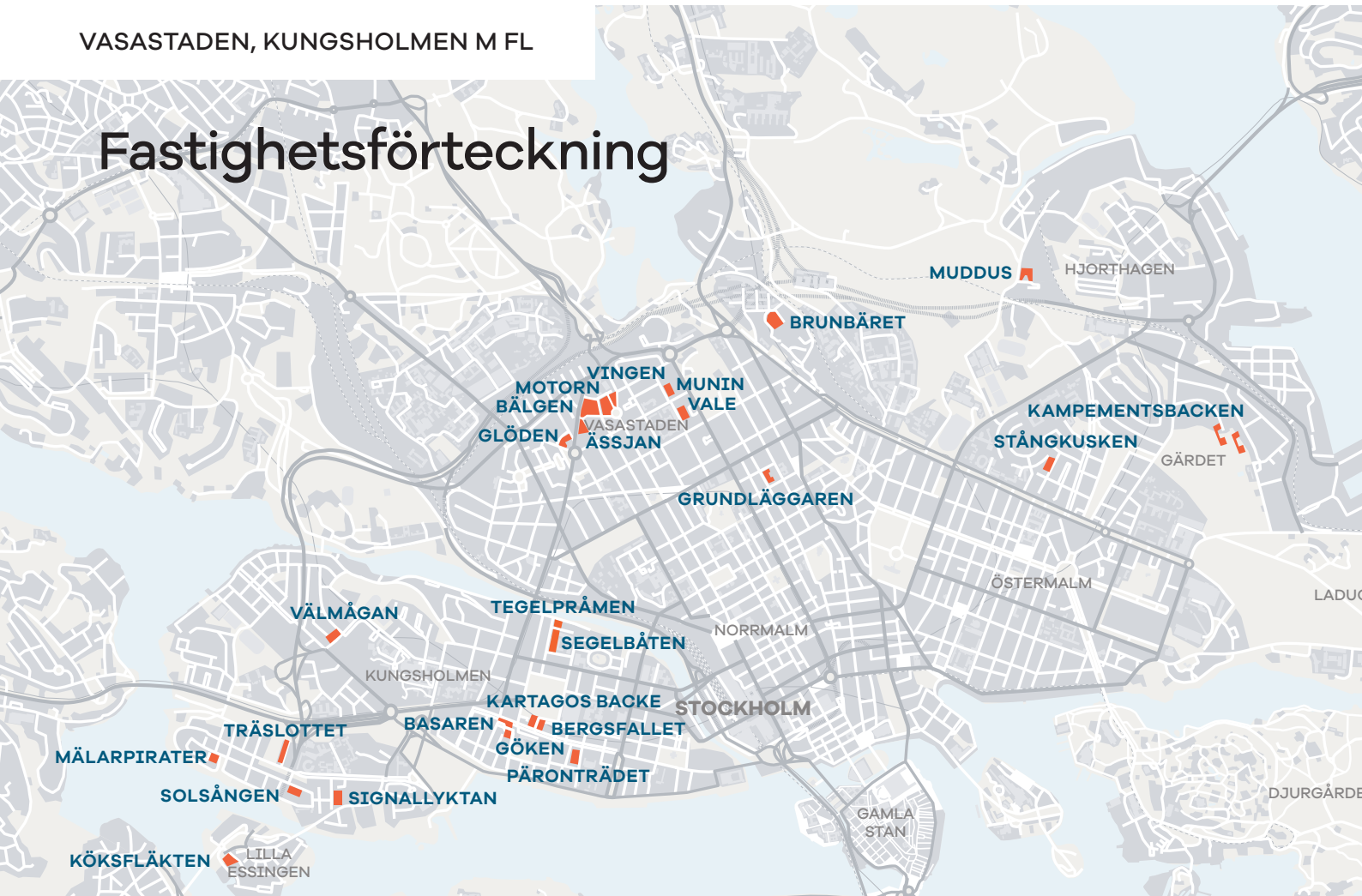
Kvarteret Tårpan, Södermalm
Byggnadsår: 1982–83



**Fyrfamiljsvillan Ångshavren,
Håsselby Villastad**
Byggnadsår: 1988 (delvis självbyggeri)

VASASTADEN, KUNGSHOLMEN M FL

Fastighetsförteckning

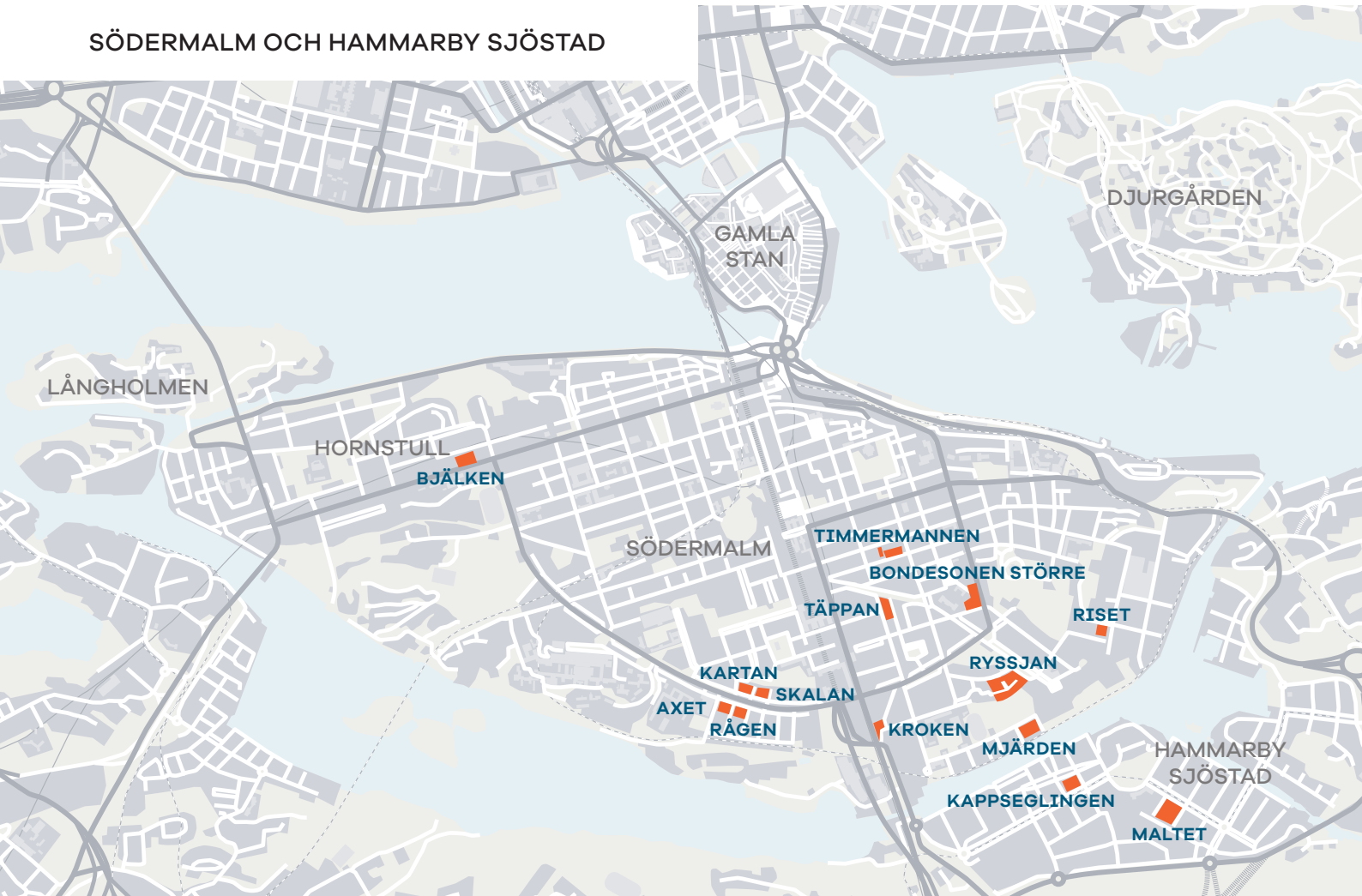


FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2022-12-31)

Hyresnivå 2023-01-01

	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
INNERSTADEN																	
VASASTADEN																	
Motorn-Vingen-																	
Bälgen	287	1 205	18 784	75	112	71	27	2	2 832			1917-25	1970,77-80	12 266	54 833	34 946	852 170
Ässjan	46	1 202	2 358	26	20				631			1925	1959	4 263	7 835	7 308	116 600
Munin	61	1 263	3 252	33	22	4	2		56	9		1926	1970	7 067	19 664	16 685	148 029
Vale	39	1 260	2 588	13	13	12		1	128			1926	1987	3 250	19 421	14 348	118 201
Glöden	164	1 290	8 241	100	51	11	2		1 240			1927-28	1970,-85	9 875	49 726	38 416	381 783
Grundläggaren	80	1 315	6 724		24	24	24	8	1 124	59		1981-83	1982		59 193	32 465	386 800
KUNGSHOLMEN / LILLA ESSINGEN																	
Segelbåten	48	1 152	3 559	9	6	24	9		409			1919-21	1960	1 740	10 540	7 185	151 979
Bergsfallet	37	1 265	2 071	21	13	2	1		19			1928	1990	2 750	21 765	15 120	93 081
Göken	140	1 357	6 569	96	31	11	1	1	742			1930	1989	9 362	67 262	46 532	312 000
Träslottet	145	1 247	7 711	102	32	2	9		554			1931-32	1987	7 334	54 322	38 001	331 486
Kartagos Backe	94	1 308	5 422	48	40	3	3		222	5		1933	1993	4 748	41 670	28 458	247 492
Mälarpirater	141	1 348	6 573	112	27	2			643			1935-36	1992	7 286	57 852	37 706	300 804
Solsången	128	1 309	6 394	92	36				500			1937-38	1957-58	9 793	30 651	28 009	273 036
Signallyktan	78	1 307	4 209	6	60	12			213	4		1943-44	1966	1 065	28 445	15 658	177 568
Päronträdet	29	1 226	2 367	3	10	10	2	4				1932/1982	1987	2 997	20 200	13 963	103 000
Tegelprämen	120	1 677	9 733	10	36	50	20	4	216	47		1996-97	1997	206 346	142 930	291 331	506 098
Köksfläkten	81	1 730	6 257	10	20	15	34	2	716	34		2002-04	2004	107 215	135 758	200 462	342 000
Välmågan	103	1 694	7 710		38	38	23	4	310	71		2009-10	2010		197 230	152 458	418 946
Basaren	44	2 525	3 544	10	6	6	18	4	956			2016-18	2018		218 974	198 932	273 400
GÄRDET																	
Stångkusken	137	1 258	10 954	19	52	57	2	7	1 502			1950-52	1961	3 819	80 803	54 581	567 200
Kampementsbacken	160	1 330	14 351		32	81	31	16	1 288	52	72	1961-63	1980		136 295	105 905	739 621
NORRA DJURGÅRDEN																	
Brunbåret	132	1 420	12 123	2	51	22	41	16	280	59		1990-92	1992		192 549	110 514	598 481
Muddus	100	1 972	8 101	5	33	24	26	12	536	48		2014-16	2016		296 970	262 333	478 400

SÖDERMALM OCH HAMMARBY SJÖSTAD



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2022-12-31)

Hyresnivå 2023-01-01

	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	1 178	2 637	24	18	6			316	7		1927	1960	1 019	8 208	5 874	118 013
Ryssjan 15, 16	161	1 243	7 687	134	26	1			641		1	1927-29	1965,-75	6 360	31 443	20 343	338 945
Kartan-Skalan	204	1 309	9 509	164	33	6	1		499			1931-33	1989-90	10 264	78 215	50 629	441 181
Rågen-Axet	116	1 316	6 334	48	48	20			837			1938-39	1993	5 713	52 246	35 342	307 571
Riset	14	1 315	995		2	12			9			1970-71	1971	8 360	4 573	43 953	
Kroken	57	1 204	4 084	5	11	30	11		1 014	39		1971-73	1973	73 379	18 408	82 691	202 000
Bjälken	78	1 225	5 585	18	12	34	11	3	907	53		1972-73	1970		24 967	13 345	263 200
Timmermannen 14	19	1 270	1 261		12	7			433			1883/1977	1980	23 694	11 211	29 655	57 454
Timmermannen 10, 26	39	1 290	3 411		11	14	14		124	21		1981	1981	60 049	28 744	76 389	150 902
Tappan	50	1 323	4 156		17	14	18	1	1 070	29		1982-83	1983		52 738	30 459	208 800
Bondeson Större 20, 22	43	1 408	3 786	1	12	17	9	4	867	15		1988-90	1990	64 882	65 614	100 895	180 232
Mjården	152	1 491	12 046	2	44	68	30	8	199	49		1993-94	1994		157 516	95 203	583 967
HAMMARBY SJÖSTAD																	
Maltet	216	1 565	15 438	2	99	62	51	2	759	93		2004-06	2006		320 442	227 581	748 400
Kappseglingen	123	1 676	10 057		46	36	35	6	1 068	53		2006-07	2007		303 906	221 464	515 600

* 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.

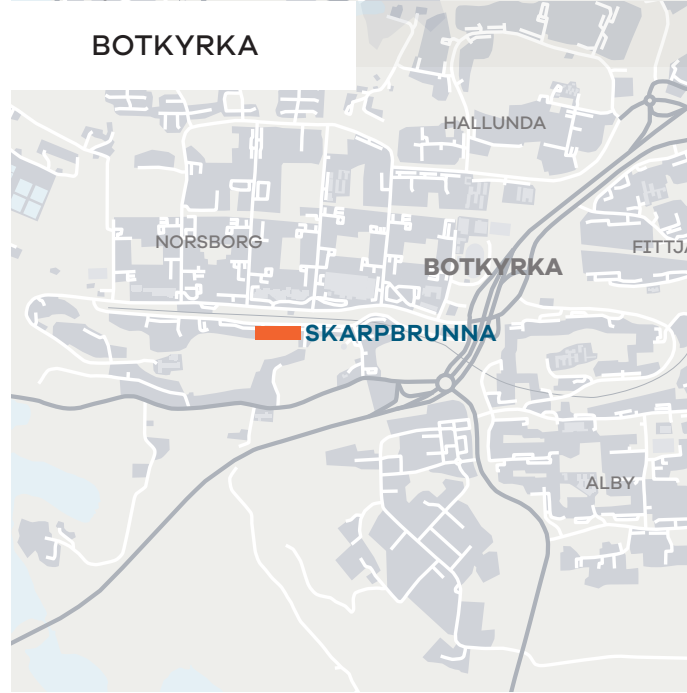
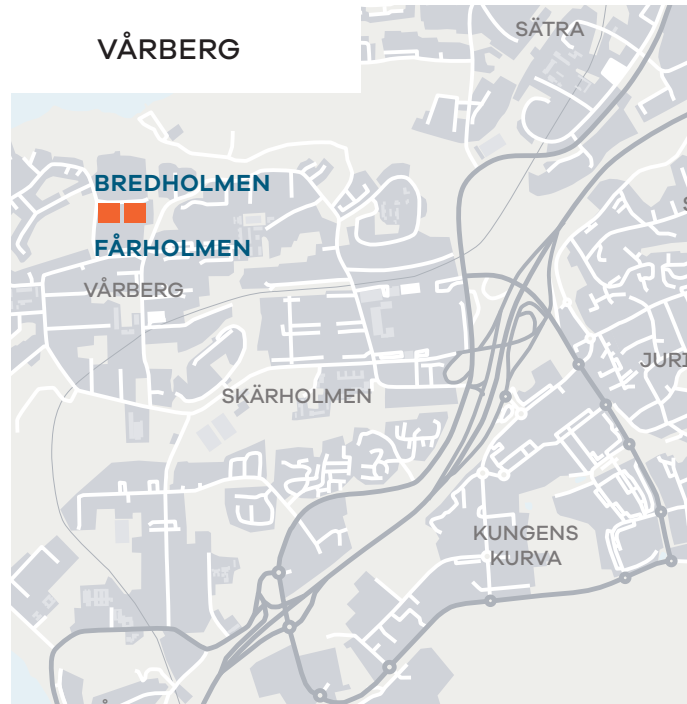
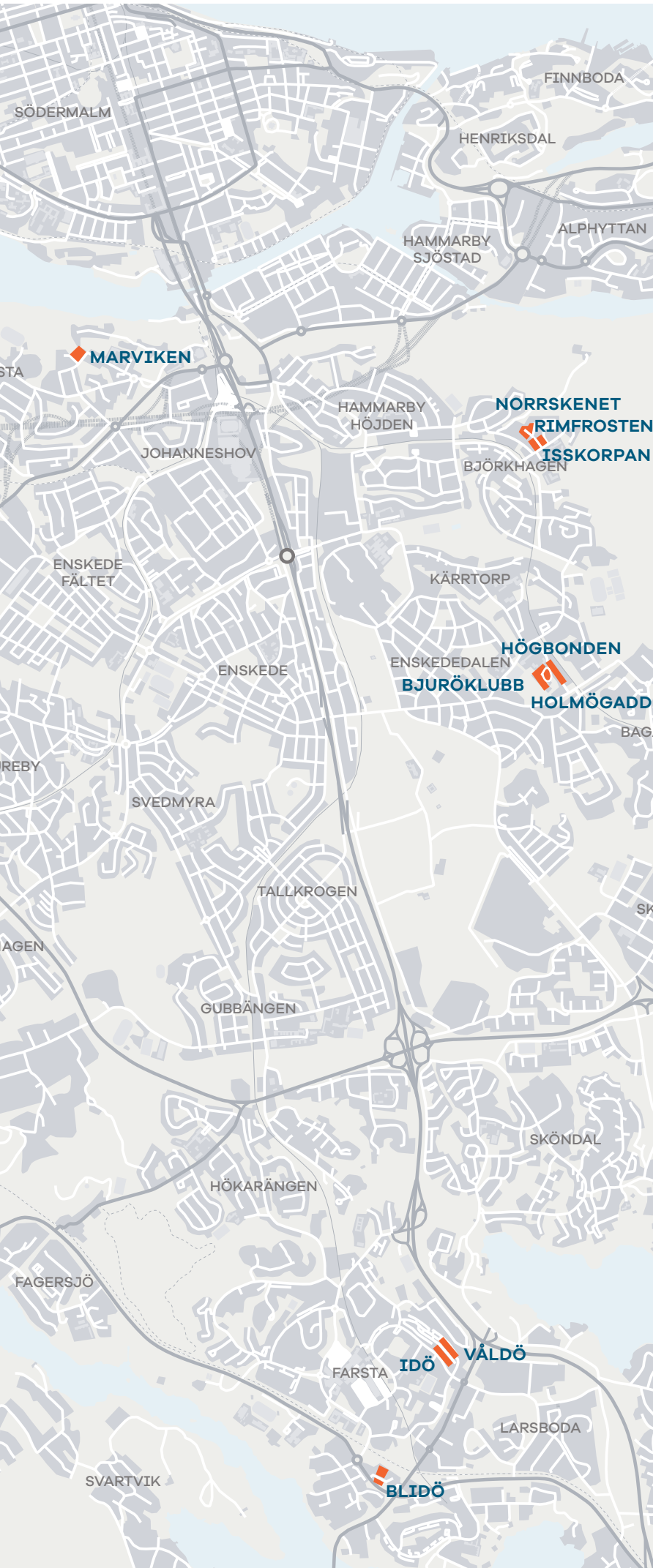
SÖDERORT



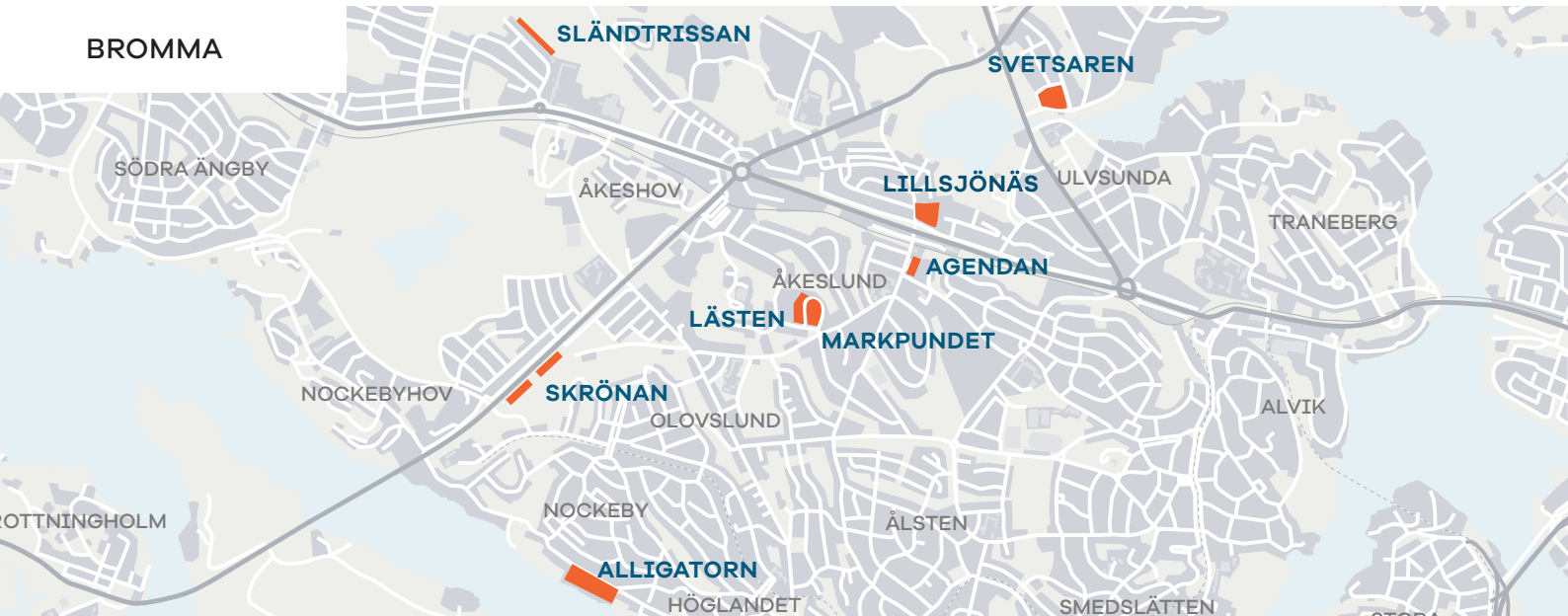
FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2022-12-31)

Hyresnivå 2023-01-01

	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/För-värvsår	Värdeår**	Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr
SÖDERORT																	
ÅRSTA																	
Tämnaren, Erken, Ekoln	188	1 231	10 193	44	124	20			462	3	33	1945-47	1977-82	87 803	108 127	147 892	321 423
Tisaren	39	1 309	3 531		11	14	11	3	117		24	1991-92	1992		54 620	30 403	117 346
Marviken	28	1 490	2 212		8	8	12		65	21	1	2008-09	2009		72 883	55 280	85 146
Glöttran	59	1 534	4 790		21	24	7	7	52	38	4	2009-11	2011		117 094	91 952	188 796
BJÖRKHAGEN	152	1 237	9 670	3	86	39	24		889	19	37	1947-49	1966-67	15 422	72 764	53 987	291 241
KÄRRTORP	155	1 130	9 412	20	68	54	13		899	9	17	1950-52	1965	46 742	48 953	74 557	189 760
GRÖNDAL	250	1 247	20 889	3	69	71	77	30	740	75	9	1983-85	1985-86	193 782	173 651	286 197	692 319
FARSTA																	
Blidö 2	128	1 091	8 932	3	24	89	12		207	22	28	1958-59	1970		44 687	26 847	165 187
Idö-Väldö	185	1 080	13 270	19	38	109	16	3	619	20	97	1959-61	1971		82 905	53 616	242 964
Blidö 3	39	1 238	3 217	3	13	8	13	2	203	32	37	1991-92	1992		62 594	34 738	69 586
FRUÄNGEN																	
Filthatten	164	1 118	10 058	32	78	45	6	3	630	18	61	1955-57	1957		43 180	23 997	214 283
Städrocken	72	1 232	5 732	11	23	15	23		146		47	1988-89	1989		86 204	48 426	132 087
Kraghandsken	67	1 232	5 689	6	19	14	24	4	144		59	1989-91	1990		70 845	40 209	134 203
Tältlägret	102	1 542	7 793		36	41	17	8	158	34	30	2011-14	2013	65 678	236 988	261 205	241 514
BREDÅNG	285	1 093	22 210	27	56	161	38	3	924	86	168	1963-66	1966		187 638	139 016	314 656
VÄRBERG	166	1 049	13 082	11	35	78	36	6	658	74	99	1966-68	1982		160 676	131 212	185 730
BOTKYRKA																	
Skarpbrunna	153	1 054	10 490	9	49	79	12	4	167	162		1973-75	1974		148 129	128 192	118 561
TYRESÖ																	
Gulmäran	58	1 410	4 734	4	7	16	16	15	164		57	2002-03	2003	2 065	83 499	58 349	93 481



BROMMA



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2022-12-31)

Hyresnivå 2023-01-01

	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					
VÄSTERORT																						
BROMMA / ANNEDAL																						
Svetsaren	62	1 100	5 127	1	19	16	22	4	301	65	6	1978-79	1979	4 659	21 036	13 513	125 488					
Markpundet	114	1 171	5 472		114				319	11		1939-43	1970-73	38 368	34 756	55 970	138 142					
Lästen	66	1 179	3 372		54	12			174		4	1942-43	1971-73	13 544	31 839	29 443	83 651					
Alligatorn	110	1 253	9 775	3	19	37	45	6	787	33	56	1987-88	1987		114 433	62 056	295 162					
Lillsjönäs	156	2 162	12 746	13	53	31	34	25	7 110	89	48	1990-92/ 2017-19	1991/ 2019		532 513	372 201	543 912					
Sländtrissan	16	1 276	1 084		8	4	4				16	1988	1988	7 699	15 219	16 764	28 800					
Agendan	28	1 496	2 220		8	8	12		263		20	2008-10	2010		73 962	56 791	76 386					
Tant Gredelin	104	1 537	8 224	5	33	21	33	12	100	75		2013-14	2014		238 914	206 039	273 284					
Tant Brun	62	1 524	5 093		19	24	13	6	244	46		2013-14	2014		151 513	130 646	169 876					
Skrönan	114	2 100	8 262		56	48	4	6	129	33	23	2020-22	2022		374 395	370 593	236 091					
TENSTA / HUSBY / SPÅNGA																						
Dyvinge	110	893	9 164		26	66	18		681	54	29	1968-69	1969		27 844	14 944	95 076					
Järinge	67	901	5 627	3	18	21	22	3	467	32	25	1968-69	1968		18 820	11 268	58 895					
Drevinge-Bälinge	147	900	12 165		36	81	24	6	650	69	58	1969-70	1969	23 988	33 174	42 792	126 039					
Dovre	179	1 058	16 001	21	58	22	55	23	1 133	64	7	1988-90	1990	85 311	206 164	200 013	318 380					
Hans-Hjälmsvid	8	1 198	542		4	2	2				8	1988	1988	2 971	6 956	6 908	10 830					
HÄSSELBY / VÄLLINGBY																						
Skogsalmen m fl	310	1 118	22 107	13	173	86	24	14	1 539	105	102	1982-85	1979,-85		201 716	109 639	433 159					
Ängshavren	8	1 216	542		4	2	2		14		8	1988	1988		7 173	4 012	10 891					
Bäggången	120	1 281	6 540	30	60	15	15		509		3	1958/2000	2001	36 550	144 431	131 278	151 908					
Gräsklipparen	111	1 553	7 651	12	38	49	12		90			2014-15	2015	51 404	204 053	225 577	217 934					
Vinsta 9:4									750			1963	1963		140	0	1 531					
SUNDBYBERG																						
Ugglan	50	1 484	4 024		21	13	16		78		39	2008-09	2009	4 863	112 334	90 047	123 262					
Kronogården	148	1 776	10 564	1	66	38	37	6	341	18	70	2014-16	2016	71 730	325 961	356 616	369 346					
SOLNA																						
Johannelund	70	1 503	5 780		22	28	10	10	271	57		2009-11	2011	30 901	152 809	150 460	182 415					
TÄBY																						
Muraren	69	1 480	5 804		17	22	24	6	129		64	2010-11	2011	11 125	137 235	120 080	163 450					
UPPSALA																						
Docenten	122	1 975	7 885	27	46	26	12	11	190			2019-21	2021	25 199	286 907	303 529	306 412					
SUMMA	8 355	1 316	58 256	1 514	2 893	2 365	1 252	331	47 373	2 102	1 484			1 466 339	8 416 637	7 513 012	20 416 996					

VARAV KATEGORILÄGENHETER:

Bostäder	Antal	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Hässelby, handikapplägenheter	6	500		4	2		
Hässelby, pensionärlägenheter	5	315		5			
Hässelby, gruppboende	5	220		5			
Lillsjönäs, Bromma, gruppboende	6	383		5		1	
Dovre, Husby, gruppboende	10	744		9	1		
Städrocken, Fruängen, gruppboende	5	297		5			
Kraghandsken, Fruängen, gruppboende	6	356		6			
Tegelprämen, Kungsholmen, gruppboende	6	403		6			
Gulmäran, Tyresö, gruppboende	5	275		2	3		
Summa	54	3 493	38	13	2	1	

HÄSSELBY/VÄLLINGBY



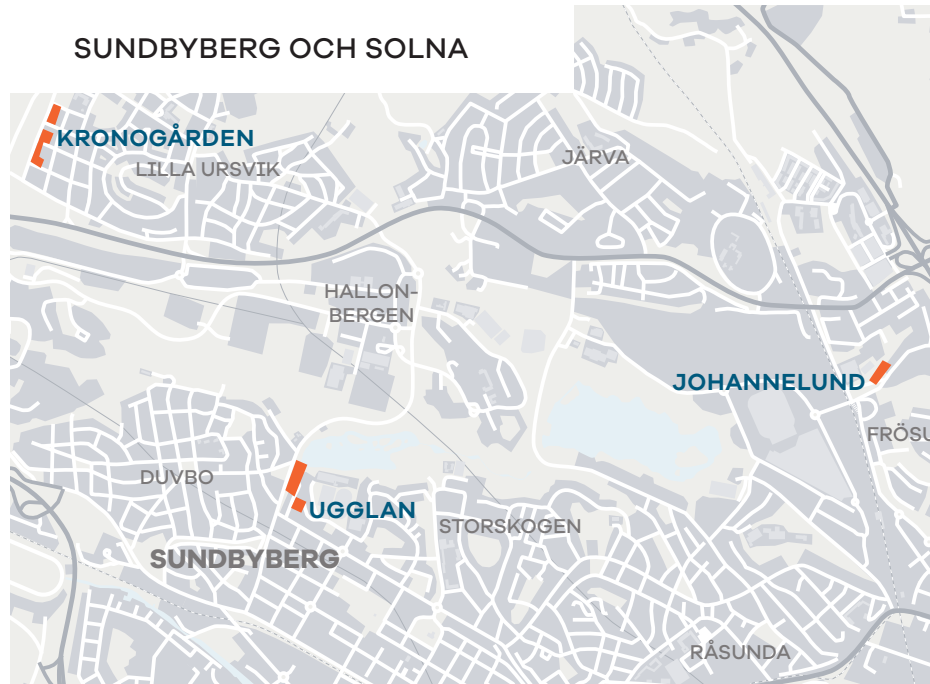
UPPSALA



ANNEDAL



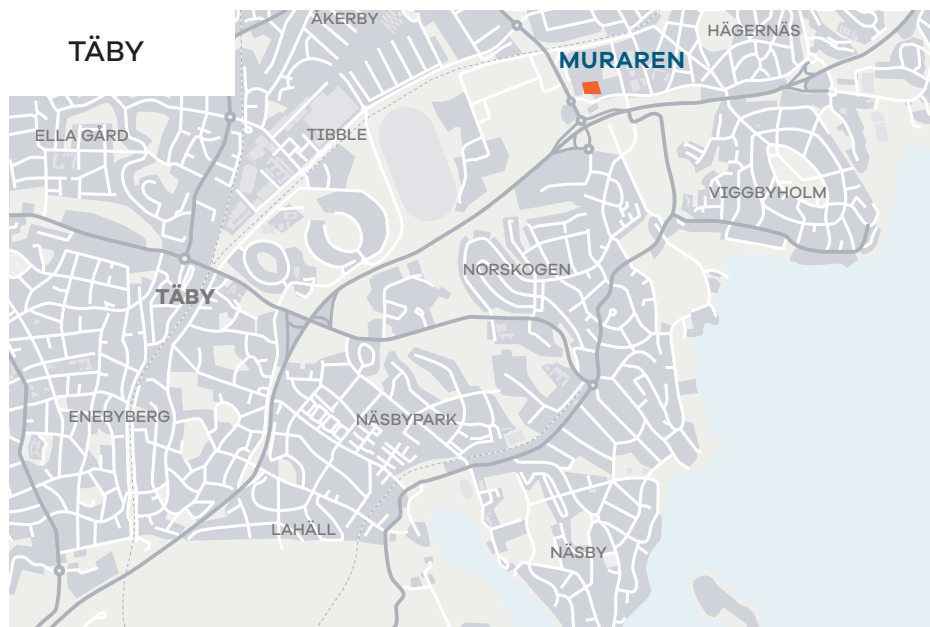
SUNDBYBERG OCH SOLNA



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	Tengdahlsgränd 22
Kroken 23	Bohusgatan 11-13 Götgatan 107 A-B
Bjälken 26	Brännkyrkagatan 94-100
Timmermannen 10	Bondegatan 15
Timmermannen 14	Bondegatan 17 och 17 A
Timmermannen 26	Åsögatan 138
Täppan 3	Östgötagatan 61-63
Bondesonen Större 20	Nytorget 1 (förskola)
Bondesonen Större 22	Renstiernas gata 36-40 Nytorget 11
Mjården 2	Mjårdgränd 1-3 Tullgårdsgatan 24-36

Hammarby Sjöstad

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

SÖDERORT

Årsta

Tämnaren 1	Erkensskroken 2-10
Tämnaren 2	Erkensskroken 12-18
Tämnaren 3	Erkensskroken 20-24
Tämnaren 5	Erkensskroken 26-30
Erken 1	Erkensskroken 17-19
Erken 2	Erkensskroken 21-23
Erken 3	Erkensskroken 25-27
Ekoln 2	Erkensskroken 1-11
Ekoln 1	Erkensskroken 13-15

Tisaren 1	Orrfjärdsgränd 3-7
Årsta 1:3	Orrfjärdsgränd (parkering)
Marviken 1	Gullmarsvägen 80-84
Glottran 1	Åmänningevägen 1-7 Årstavägen 83 A Siljansvägen 50

Björkhamnen

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

Kärtrorp

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

Gröndal

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

Farsta

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

Fruängen

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

Bredäng

Sigbardiorden 1	Lilla Sällskapets väg 4-46
Sigbardiorden 2	Lilla Sällskapets 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
Skrönan 1	Gustav III:s väg 101-107 och 113-117

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
Ångshavren 6	Ångshavrebacken 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 Kansliskrivargatan 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
Vakant	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	Nathalie Videau
Erik Gjötterberg	Agneta Enström
Bengt Persson	Vakant
Meta Majlund	Lars Månsson
Vakant	Stellan Höglund

Suppleanter (efter inträdesordning)

Ulla Andén	Erik Nordlöf
Susanne Willberg	Klas Söderling
Rosemary O´Leary	Anders Palmgren
David Fäldt Uppgard	Patrik Stenbacka
Axel Wikner	Zoran Celper
Said Gacanin	Ylva Lagerqvist
Marianne Grundäng	Ingrid Adolfsson
Emmatora Alfin	Karin Harrius
Vincent Arrhenius	Michael Siwertsson
Caroline Öström	Anna-Carin Uddsäter
Nilla Thomsson	Christian Johannesson
Anne Marie Johansson Hernander	Garth Dupree
Per Carsing	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	Vakant
Anita Carlstedt	Katarina Berglund
Rasmus Andersson	Ellen Bäcklind
Katarina Falk	Olle Offerman

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

Förvaltningsenhet	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Agendan	28	Anne-Lie Vilhelmsson	Pia Weller
Alligatorn	110	Malin Adolfsson	Elisabet Lim
Basaren	44	Lars Berggren	Susanne Dantoft
Bergsfallet-Pärönträdet	66	Lena Mellberg	Folke Österberg
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Båggången	120	Vakant	Vakant
Docenten	122	Per Jensen	Marcus Ottosson
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	Sofia Lindberg Vakant
Johannelund	70	Sune Alsgren	Monika Ljungcrantz Stoltz
Järinge	67	Dag Holmberg	Azad Hassan
Kampementsbacken	160	Anders Ingmar Jönsson	Vakant
Kartagos Backe	94	Håkan Kilström	Nils Ragnar Forsén
Kronogården	148	Hans Eriksson	Linnea Andersson
Köksfläkten	81	Torbjörn Wänn	Erik Hallum
Lillsjönäs	150	Britt-Marie Holmberg	Karin Fant
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Holger Everitt
Markpundet	114	Kristina Lindström	Pia Rinnan
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Sven Gustav Rehnby Anette Lebbad	Gunilla Wahlström Wärngård Thomas Wolf
Muddus	100	Mattias Löwhagen	Jonas Lovén
Munin	61	Per Henningson	Gunnar Berglund
Muraren	69	Mac Lennart Lindskog	Ida Andersson
Mälarpirater	141	Inger Österman	Margareta Fluur
Segelbåten	48	Lars Lingvall	Åsa Snöljung
Signallyktan	78	Hanna Lovisa Sundelin	Vakant
Solsången	128	Marianne Brändström	Katarina Staaf
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	Per Kraft

BOENDE MEDLEMMAR SÖDRA DISTRIKTET, VALDA
TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2024

Förvaltningsenhet	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Bjälken	78	Göran Petersson	Urban Lasson
Björkhagen	152	Christer Behnke	Stephen Holmström
Blidö	167	Leif Burman	Kerstin Lindbergh
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Filthatten	164	Emma Shanley	Anneli Renström
Glöttran	59	Hans Mikael Rogler	Vakant
Gröndal	250	Christina Svenling-Adriansson Magnus Thelin	Sten-Ivan Haase Kerstin Forsberg
Gulmåran	53	Vakant	Vakant
Idö-Väldö	185	Robert Kärn	Monika Larsson
Kappseglingen	123	Vakant	Carl Mattias Wachtmeister
Kartan-Skalan	204	Eva Holmberg Ing-Marie Hedberg Kikuchi	Tommy Widell Ulla Wikander
Kärrtorp	155	Anna Grobgeld Leff	Annette Eldestrand
Maltet	216	Dan Larsson Sonja Tedelund	Annika Olsson Åsa Wallberg
Marviken	28	Katarina Höj	Linnea Fröjd
Mjärden	152	Göran Johansson	Agneta Sundberg
Riset-Kroken	71	Bertil Johanson	Nensi Severinsen Lind
Ryssjan	209	Maria Winberg Kenneth Karmaeus	Sinikka Gedda Eva Gelande
Rågen-Axet	116	Bo Kleberg	Christina G Mattsson
Sigbardiorden	285	Michael Wolf Louise Wicklander	Stella D Ailly Anders Robert Sandgren
Skarpbrunna	153	Johan Holmberg	Viktor Bohlin
Städrocken -Kraghandsken	128	Vakant	Vakant
Timmermannen	58	Irene Montero	Mona Holmgren
Tältlägret	102	Sonja Karnfält	Nadja Lidbeck
Täppan	50	Birgitta Carlerhag	Sten Mölleryd
Vårberg	166	Björn Gavelin	Lena Ekevid
Årsta	227	Claes Yngve Åsa Wrenfelt	Ylva Eriksson Rebeca Villarreal

ANTAL LEDAMÖTER

Fullmäktige för boende	76
Fullmäktige för köande	50
Totalt antal fullmäktige	126

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 2022

Hyresutskottet har under året 2022 bestått av sex ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Utskottet har haft fem protokollförda möten samt två formella möten med SKB:s styrelse. Därutöver har det under året förekommit ett antal informella kontakter mellan SKB:s ledning och hyresutskottet.

Hyresutskottet har under verksamhetsåret 2022 bestått av följande personer:

Maria Svalfors, *ordförande/boende och kvartersråd kvarteret Kappseglingen (t.o.m. september), boende kvarteret Ugglan (fr.o.m. oktober)*

Edvin Incitis, *vice ordförande/köande*

Mia Mathon, *sekreterare/boende och kvartersråd kvarteret Granälven/Hässelby*

Linda Marthon, *ledamot/boende kvarteret Köksfläkten*

Åke Mezán, *ledamot/boende kvarteret Erken*

Staffan Ström, *ledamot/boende kvarteret Brunbäret*

Rolf Arbin, *suppleant/boende kvarteret Stångkusken*

Max Persson, *suppleant/köande*

Susanna Wirmark, *suppleant/boende kvarteret Glöden*

Caroline Öström, *suppleant/köande*

På grund av pandemin hölls större delen av hyresutskottets möten digitalt, men mot slutet av året har hyresutskottet kunnat träffas ”på riktigt” igen.

Årets första möte blev ett distansmöte där de fyra motioner, med innehåll som berörde hyresutskottet, som inkommit till årsstämman diskuterades. Nästa möte blev ett per capsulam-möte där Rolf Arbin och Mia Mathon utsågs till att medverka i ”hissgruppen” som tittade på kostnader/ersättningar där hissar haft längre stillestånd på grund av renovering. Ett hybridmöte hölls också som förberedelse inför stämman.

Efter föreningsstämman den 1 juni 2022 konstituerade sig hyresutskottet vid ett möte den 7 juni. Samtidigt passade de på att avtacka två medlemmar som avgått tidigare år: Thomas Wiklund (avgick 2021 efter 7 år) och Göte Långberg (avgick 2020 efter 9 år) samt välkomna in i hyresutskottet Susanna Wirmark (invald 2020) och Caroline Öström (invald 2021).

I början av hösten hölls ett informationsmöte om föreningens ekonomi anordnat av styrelsen. I mitten av november möttes SKB:s styrelse och hyresutskottet till hyressamråd. Hyresutskottet hade dessförinnan mötts till ett förberedelsemöte. En diskussion var vikten av att å ena sidan värna om medlemmarnas intressen och å andra sidan vad som kan vara

en rimlig höjning för att långsiktigt trygga föreningens ekonomi. Vid samrådet enades styrelsen och hyresutskottet om en genomsnittlig hyreshöjning för bostäder med 3,3 procent från den 1 januari 2023. Fördelningen av hyreshöjningen per kvadratmeter görs sedan enligt den antagna hyreshöjningsfördelningsmodellen.

Stockholm i januari 2023

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	2024
Mia Mathon, sekreterare, hyresmedlem	2024
Åke Mezán, hyresmedlem	2023
Linda Marthon, hyresmedlem	2023
Staffan Ström, hyresmedlem	2024
Suppleanter	
Rolf Arbin, bomedlem	2024
Max Persson, kömedlem	2023
Susanna Wirmark, hyresmedlem	2024
Caroline Öström, kömedlem	2023

Valberedningens verksamhetsberättelse 2022

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. 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.

Andra kriterier valberedningen söker och prioriterar hos kandidater är 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.

Under året har valberedningens sammanträden varit både digitala, fysiska och kombinationsmöten. Det innebar bland annat att styrelseordförande och ordförande för hyresutskottet inbjöds till fysiska möten den 15 respektive den 24 februari 2022. Det ansågs däremot inte meningsfullt att kalla SKB:s interimis-VD till intervju.

Under verksamhetsåret 2021–2022 har valberedningen hanterat sex nomineringar, varav en ogiltig. Parallellt med VD-skiftet föreslogs omval för samtliga i styrelsen, revisorerna och hyresutskottet, vilket fortsatt garanterar bra kontinuitet inom SKB.

De förtroendevaldas arvoden uppjusterades 2022 enbart i enlighet med prisbasbeloppets förändring. Valberedningen har enats om att fortsätta bereda arvodesfrågan i framtiden med en bredare utblick av arvoden från andra bolag och organisationer.

Under kalenderåret 2022 (som omfattar delar av två olika verksamhetsår) har valberedningen haft tretton protokollför-

da möten. Maud Lindgren var ordförande i 2022 års valberedning fram till föreningsstämman i juni, då ordförandeposten i 2023 års valberedning skiftades till Fredrik Holm.

Stockholm i januari 2023

Fredrik Holm

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 2022

Ordinarie ledamöter

Fredrik Holm, ordförande, kömedlem

Åsa Janlöv, kömedlem

Barbro Norgren Forsberg, hyresmedlem

Kjell Jakobsson, kömedlem

Suppleanter

Lina Christenson, sekreterare, hyresmedlem

Maud Lindgren, hyresmedlem

Robert Flink, kömedlem

Tomas Linderstål, kömedlem

Styrelse

Nominering av styrelse och styrelsens ordförande bereds och föreslås av valberedningen. Val sker på föreningsstämman. Både hyres- och kömedlemmar ska vara representerade. Mandattiden är två år.



Utvärdering/granskning av styrelsens arbete görs av såväl auktoriserad som förtroendevald revisor och suppleanter där beslut om ansvarsfrihet beslutas på föreningsstämman. Det sker en löpande kunskapsöverföring mellan styrelsen och tjänstemän om hur föreningens arbete bedrivs och utvecklas. Uppföljning av verksamheten görs på styrelsemöten (kvartalsvis). Dessutom sker en löpande dialog mellan vd och styrelseordförande. Kontroller sker av styrelsens medlemmar samt anställda gällande möjliga intressekonflikter (andra bolagsengagemang) genom ett systemstöd.

<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 fd vd i fastighetsbranschen</p>	<p>2 PELLE BJÖRKLUND Vice styrelseordförande Invald: 2019 Vald t o m ordinarie stämma år 2023 Ledamot i styrelsens arbetsutskott Utsedd av fullmäktige Hyresmedlem Yrkesroll: arkitekt i grunden, flertalet styrelseuppdrag samt fd vd i fastighetsbranschen</p>	<p>3 AGNETA PERSSON Styrelseledamot Invald: 2011 Vald t o m ordinarie stämma år 2024 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 2024 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 2024 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 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 2024 Utsedd av fullmäktige Hyresmedlem Yrkesroll: konsult och styrelseuppdrag i fastighetsbranschen</p>
<p>13 MARTIN HOLST Styrelsesuppleant Invald: 2018 Vald t o m ordinarie stämma år 2024 Utsedd av fullmäktige Kömedlem Yrkesroll: rådgivare, SH 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 2023.
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 2023.
Utsedd av fullmäktige.

Kristina Harbom
Förtroendevald.
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2024.
Utsedd av fullmäktige.

Ledningsgrupp

"Bakre raden" från vänster

JOAKIM WERNERSSON
Ekonomi- och finanschef, vice vd

JOHAN JARDING
Fastighetsutvecklingschef

ANNA-LENA LEHTO
Tf hr-chef

"Framre raden" från vänster

YVONNE EDENMARK LILLIEDAHL
Kommunikationschef

INGRID GYLLFORS
Vd

MADELEINE BRISÈRE
Förvaltningschef

Längst fram

CLAES BERGLUND
Uthyrnings- och digitaliseringschef





**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

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