



Årsredovisning

2018

Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING



SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Adress Drottningholmsvägen 320,
Box 850, 161 24 Bromma

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

Webbplats skb.org

Produktion SKB i samarbete med NORR Agency
och Identx

Grafisk form Emil Jonsson, Susan Larsen,
Siw Lövkvist, Cecilia Nordström

Layout diagram Siw Lövkvist, Bullhound Media

Omslagsfoto: Kvarteret Basaren, Kungsholmen av
Mikael Olsson

Repro Lena Hoxter

Tryck Ätta.45



Innehåll

Om SKB	3
Ordförande har ordet	4
Vad hände 2018?	6
Vd har ordet	8
Långsiktiga mål	11
Affärsplan	14

Ekonomi och finans

God resultatnivå möjliggör framtida satsningar	17
--	----

SKBs föreningsverksamhet

Medlemmarna är SKBs grundpelare	21
---------------------------------	----

Byggnation, förvaltning och uthyrning

Bostäder för dagens och framtidens medlemmar	25
--	----

Organisation och medarbetare

En organisation i ständig utveckling	31
--------------------------------------	----

Hållbarhetsrapport

Hållbarhet – en del av SKBs DNA	35
---------------------------------	----

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse	47
Resultaträkning	54
Balansräkning	55
Eget kapital	57
Kassaflödesanalys	58
Redovisningsprinciper	59
Noter	60
Femårsöversikt	64
Nyckeltalsdefinitioner, begreppsförklaringar	66
Förslag till disposition av årets resultat	67
Revisionsberättelse	68

SKBs fastigheter

SKBs fastighetsbestånd	71
Fastighetsförteckning	74
Fastighetsbeteckningar och adresser	80

Förtroendevalda

Fullmäktige	84
Hyresutskottets verksamhetsberättelse	86
Valberedningens verksamhetsberättelse	87
Styrelse och revisorer	88

Verkställande ledning

Ledningsgrupp	90
---------------	----

Det vi bygger, det förvaltar vi för evigt

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut lägenheter till medlemmarna. Genom den socialt och ekonomiskt hållbara upplåtelseformen kooperativ hyresrätt, bidrar vi till ökad variation i Stockholmsregionens bostadsutbud.

Vi äger och förvaltar 8 060 lägenheter i Stockholms stad och fem kringliggande kommuner. Det gör oss till den största privata hyresrättsaktören i Stockholm. Lägenheterna förmedlas efter turordningsprincip.

Antalet medlemmar uppgick vid årsskiftet till 90 147. Medlemmarna äger föreningen tillsammans och deras engagemang, både de boendes och köandes, är SKBs grundpelare och bidrar till föreningens utveckling.

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

Vi föddes för över hundra år sedan ur viljan att tillsammans skapa ett bättre boende i ett snabbt växande Stockholm. Och det driver oss än i dag. Vi vill fortsätta skapa rum för fler och samtidigt ta ett långsiktigt och hållbart ansvar. Det gör vi genom att bygga med hög kvalitet och själva förvalta de fastigheter vi bygger, för evigt. Allt med löftet att skapa rum för gott – och alla.

Verksamhetsidé

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

Vision

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

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

Värdegrund

SKBs verksamhet bygger på en kooperativ värdegrund som präglas av öppenhet, rättvisa och möjlighet att påverka. Föreningen har en vilja att göra gott genom att bidra med ekonomisk, miljömässig och social nytta både för medlemmarna och för samhället.

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

SKBs kärnvärden är:

- Aktiv
- Hållbar
- Affärsmässig

En förening i utveckling

Styrelsen i SKB, där jag är ordförande, har två uppgifter som är lika viktiga. Vi ska ansvara för att föreningen sköts professionellt och effektivt i enlighet med föreningens ändamål och vi ska bevaka och förstärka föreningsdemokratin.

Föreningsengagemanget har betytt mycket för uppbyggnaden av vårt svenska samhälle. Det är också hjärtat i SKB. SKB bildades, för drygt 100 år sedan, genom att människor gick samman för att lösa sin egen bostadsfråga. Föreningens bostäder har alltid varit och är fortfarande mycket eftertraktade och behovet av nya bostäder i vår region är fortfarande stort.

En av våra viktigaste frågor i föreningen är att upprätthålla ett fortsatt starkt engagemang bland våra medlemmar, inte minst bland de yngre. Under det gångna året har vi jobbat med att utveckla oss för att vara en modernare förening. Till stor del handlar det

”Föreningsengagemanget har betytt mycket för uppbyggnaden av vårt svenska samhälle. Det är också hjärtat i SKB.”

om att skapa medlemsnytta och att ta tillvara på digitaliseringens möjligheter. Vi vet att den yngre generationen är intresserad av att vara med och påverka och att de gärna gör det i form av punktinsatser och helst digitalt. Däremot är det svårare att få dem att engagera sig som förtroendevalda och här behöver vi hitta lösningar framåt. En viktig satsning under året har handlat om dialogen med våra medlemmar, där vi vill vara lyhörda och ha just en ökad dialog.

Vi har, från det att SKB bildades, gått från en liten förening till Stockholms största privata hyresrättsaktör. Idag är vi en förening med 90 000 medlemmar. När föreningen växer blir också representationen mer utspädd. Under året har vi därför fortsatt att se över vårt parlamentariska system, vårt turordningssystem

samt vårt insatssystem. Vi vill utveckla medlemsnyttan för alla medlemsgrupper, unga, äldre, boende och köande. Det är detta vi kallar för att arbeta för en modern förening i balans. Det utredningsarbete som gjorts presenterades för fullmäktige i höstas och under året kommer förslaget fortsätta att diskuteras av dem.

Som ordförande i styrelsen kan jag konstatera att styrelsearbetet präglas av engagemang, stor öppenhet och bra dynamik. En mix av kompetenser i styrelsen gör att styrelsen på ett bra sätt kan bidra till SKBs utveckling. Förutom det arbete som styrelsen initierat, för att utveckla föreningens arbetsformer, har styrelsen under året arbetat med strategier, en ny affärsplan, organisation, nya projekt och finansieringsfrågor.

Det går knappast att sammanfatta året utan att nämna den avsiktsförklaring som vi skrev med Uppsala kommun i början av sommaren. Det betyder att SKB för första gången tar klivet utanför Stockholms län. Vi har sedan tidigare en hel del medlemmar där. Vi vet också att det är många som pendlar till och från Uppsala. Dessutom kan det ge våra köande ungdomar möjlighet att få en bostad om de vill studera där.

Att bygga och förvalta för våra medlemmar är vårt grunduppdrag och vi lägger stor kraft för att få markanvisningar i attraktiva områden i och på pendlingsavstånd från Stockholm. Vårt goda resultat och våra stabila finanser gör att vi har möjlighet att öka byggtakten under 2019. Jag ser fram emot att vara med och leda vår fina förening in i en hållbar framtid där vi kan erbjuda fler attraktiva bostäder till våra många medlemmar.

Charlotte Axelsson
Ordförande



Vad hände 2018?



Ny affärsplan

Under 2017 påbörjade SKB ett strategiskt utvecklingsarbete för att stärka företaget inför framtidens utmaningar. Arbetet fortsatte under 2018 då en ny treårig affärsplan, med sju prioriterade fokusområden, antogs av styrelsen. Till denna hör också hållbarhets-, mark-, digitaliserings- och kommunikationsstrategier. Läs mer på sidan 14.



Nytt landmärke

Efter två års intensivt byggande färdigställdes kvarteret Basaren på Hantverkargatan i centrala Stockholm. Den moderna fastigheten ses redan som ett nytt landmärke på Kungsholmen och i februari och mars var det inflyttning.

Uppsala nästa

För första gången etablerar sig SKB utanför Stockholms län. Under en tioårsperiod ska SKB bygga 500–600 kooperativa hyresrätter i Uppsala kommun. Det är ett stort och samtidigt ett naturligt steg för att kunna bygga mer i regionen.

7 SKBs fokusområden



Synas och höras



Nytänkande och utveckling



Modern förening i balans



Bästa arbetsgivaren



Ett hållbart SKB



Bygga om och nytt



Service och tjänster



40 000 liter

Med hjälp av ett investeringsstöd från Klimatklivet började SKB installera 60 nya laddplatser i elva olika fastigheter. De nya laddplatserna uppskattas minska koldioxidutsläppen med cirka 110 000 kilo per år. Det motsvarar över 40 000 liter bensin.

Ett spadtag för miljön

I maj månad tog SKB ett spadtag för ytterligare ett kvarter i Bromma där vi förtätar vårt befintliga kvarter Lillsjönäs med 45 nya kooperativa hyresrätter. Det blir en miljöbyggnad med låg energianvändning.





Under hösten startade SKB projektering av tre bostadsprojekt med sammanlagt 350 nya lägenheter som byggstartar nästa år:

- Docenten i Rosendal, Uppsala
- Nockebysskogen i Bromma, Stockholm
- Lysosomen i Hagastaden, Stockholm



En socialt hållbar boendeform

Den kooperativa hyresrätten är en socialt och ekonomiskt hållbar boendeform som bidrar till ökad variation på bostadsmarknaden. Under året har SKB debatterat och lyft detta i media. Under Almedalsveckan i Visby arrangerade SKB även ett seminarium på temat "Hur socialt hållbart skulle Sverige vara utan föreningar och kooperativa företag?".



Positiva till kooperativa hyresrätter

Under året genomförde SKB en kännedomsundersökning i Stockholms län och Uppsala kommun som visade att många är positiva till den kooperativa hyresrätten. Ett bevis på att det finns ett allt större behov av upplåtelseformen i regionen.

Bäst i Sverige



I årets upplaga av Branschindex Bostäder och Kontor fick SKB motta första pris i klassen "Bostäder fler än 1000 lägenheter". Vi var också bland de topp-tre i klassen "Kontor/lokaler".



Hållbar konst

Ett bortglömt konstverk hittades bakom en vägg när den gamla Basarenbyggnaden på Kungsholmen revs. Efterforskningar visade att konstverket hade suttit bakom fiskdisken i husets första livsmedelsbutik, Norrmalms livs. I stället för att låta mosaiken följa med resten av rivningsmassorna gjordes en noggrann restaurering och konstverket pryder i dag en av väggarna i nya Basaren.



2018 – ett år präglat av utveckling och förnyelse

2018 var året då SKB tog klivet utanför Stockholms län och skrev en avsiktsförklaring med Uppsala kommun om att bygga upp till 600 kooperativa hyresrätter under de kommande tio åren.

Redan 2019 påbörjar vi byggnationen av de första hundra lägenheterna. Det är ett stort och viktigt steg att vi etablerar oss i ett nytt län och i fler kommuner inom pendlingsavstånd till Stockholm. Det stärker oss ytterligare i vår roll som en viktig och hållbar bostadsaktör i den snabbt växande Stockholmsregionen, och framför allt skapar det bostäder till våra medlemmar. Under året fick vi även nya markanvisningar i Skarpbrunna i Botkyrka samt vid Nytorpsgårde i Stockholm.

2018 var också året då Basaren, Kungsholmens nya landmärke, stod klart och nöjda medlemmar flyttade in. Ett fantastiskt hus som vi är mycket stolta över. Jag är också glad över att vi lyckades bevara det konstverk av glasmosaik som fanns dold i det gamla huset och som nu utgör konst i det nya.

Under året fortsatte vi renoveringen av vårt kvarter Skarpbrunna i Botkyrka som vi också passar på att energieffektivisera. Vår nybyggnation Lillsjönäs i Bromma löpte på enligt plan och blir, när den står klar, en miljöbyggnad med låg energianvändning. Klimat och hållbarhet är vår tids kanske viktigaste frågor. Som evighetsförvaltare har vi alltid ett långsiktigt och hållbart perspektiv. I slutet av året skrev vi under SABO:s klimatinitiativ med målet att minska vår energianvändning med 30 procent och att bli fossilfria senast 2030.

Förutom nya markanvisningar, byggprojekt, inflyttningar, löpande renoveringar och en prisad

förvaltning, har stor del av det gångna året ägnats åt att vässa SKB som företag och förening för att på bästa sätt ta tillvara på framtidens möjligheter samtidigt som vi behöver klara av att möta nya utmaningar. Ett omfattande och viktigt arbete som har resulterat i en delvis ny organisation samt en helt ny affärsplan för åren 2019–2021, med tydliga strategier och fokusområden. Flera av fokusområdena handlar om att ytterligare stärka det vi redan är bra på, som exempelvis förvaltningskvaliteten och vår fina nyproduktion. Andra fokusområden handlar om att synas och höras mer, driva nytänkande och utveckling, vara bästa arbetsgivaren, skapa en modern förening och vässa vårt hållbarhetsarbete ytterligare.

Precis som de flesta aktörer behöver även vi på SKB ta tillvara digitaliseringens möjligheter. Både för att effektivisera, underlätta för våra medlemmar, göra manuella processer digitala men också för att utveckla nya smarta tjänster som skapar medlemsnytta.

Med det jobb som gjorts under året har vi vägen utstakad för ett modernt SKB som ligger i framkant. Vi står väl rustade för framtiden och redan nästa år sätter vi spaden i marken för 350 nya kooperativa hyresrätter.

Eva Nordström
Vd

Nettoomsättning

765 mkr

Resultat

119 mkr

Balansomslutning

6 256 mkr**1 450**

lägenheter beräknas byggstarta fram till år 2026

200

nya lägenheter om året i Stockholms-regionen är målet

23,4

miljarder SEK uppgår marknadsvärdet på våra fastigheter till

145
fastigheter**8 060**
lägenheter**90 147**
medlemmar**134**
medarbetare**0,80%**
höjning av
bostadshyrorna
i genomsnitt

Nyckeltal per 31 december 2014–2018

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, mkr	765	747	718	683	658
Driftnetto, mkr	381	373	345	319	323
Årets resultat, mkr	119	110	98	66	76
Eget kapital, mkr	3 090	2 873	2 670	2 451	2 271
Balansomslutning, mkr	6 256	6 129	6 003	5 729	5 405
Investeringar, mkr	262	312	362	475	432
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	2,9	2,7	2,5	3,0
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	6,1	5,0	4,8	3,7	3,5
Synlig soliditet (bokfört värde), %	49,4	46,9	44,5	42,8	42,0
Antal anställda	134	133	135	133	129
Antal medlemmar	90 147	89 181	87 694	85 922	84 544
Antal lägenheter i färdigställda fastigheter	8 060	8 015	7 866	7 789	7 654
Yta bostäder, kvm	568 188	564 592	553 950	545 804	538 159
Yta lokaler, kvm *)	47 616	46 735	48 558	47 414	48 464
Antal registerfastigheter	145	144	142	141	139
Antal lägenheter under produktion	45	89	23	224	359
Marknadsvärde (färdigställda fastigheter inkl oexploaterad mark), mkr	23 382	22 475	21 521	16 234	13 029

*) Minskningen mellan 2014 och 2015 beror på rivning av kv Basaren. Minskningen mellan 2016 och 2017 förklaras av en omklassificering av vad som betraktas som uthyrningsbara lokalytor.

1

största privata hyresrättsaktören i Stockholm

10

tionde största privata bostadsägaren i Sverige



Långsiktiga mål 2015–2019 avslutade redan 2018

SKB har under många år arbetat med långsiktiga affärsplaner som sträcker sig över femårsperioder. Flera av de långsiktiga mål som SKB satte för 2015–2019, uppnåddes redan före periodens utgång. Under 2018 har SKB därför tagit fram en ny treårig affärsplan med nya målområden. Här redovisas de slutliga resultaten av den affärsplan som avslutades under 2018.

SKBs långsiktiga mål för 2015–2019 omfattade fem områden: ekonomi, föreningsverksamhet, byggande och förvaltning, medarbetare samt förnyelse och utveckling.

Ekonomi

SKB ska vara ett välskött, effektivt och stabilt företag. Några av målen inom detta område är en synlig soliditet om minst 44 procent, en avkastning på totalt kapital på minst 2,7 procent och en justerad räntetäckningsgrad som överstiger 2,8. Alla dessa tre mål är överträffade, med en soliditet på 49,4 procent, avkastning på totalt kapital på 2,8 procent och en räntetäckningsgrad på 6,1.

För att mäta om SKB är effektivt, har företaget bland annat som mål att kostnaderna per kvadratmeter för drift, underhåll och administration ska understiga SABO-snittet i regionen med minst 10 procent. Det här målet har varit problematiskt att mäta eftersom fastighetsbolag redovisar sina underhållskostnader på olika sätt och jämförelsesiffrorna har gått både upp och ner över åren. SKB hade vid senaste jämförelsen, som är gjord på 2017 års redovisning, knappt 12 procent lägre kostnader för drift, underhåll och administration totalt, jämfört med genomsnittet för SABO företagen i Stor-Stockholm. SKB jobbar hela tiden med effektiviseringar och den nya affärsplanen kommer tydliggöra detta. På uthyrningssidan har SKB i sin långsiktiga plan haft ett mål om ekonomisk vakansgrad på högst 3 procent för lokaler, och för lägenheter högst 0,1 procent. Vakansgraden för lokaler låg 2018 på 2,2 procent och bostäder hamnade på 0,1 procent.

Soliditet

Mål:	minst 44%
Resultat:	49,4%

Föreningsverksamheten

SKBs mål är att vara en levande förening. Detta innebär bland annat att det inom varje kvarter ska finnas ett kvartersråd med fungerande verksamhet samt att 90 procent av hyresmedlemmarna och 85 procent av de köande ska anse att demokratin och medlemsinflytandet fungerar. I dag finns det kvartersråd inom alla förvaltningsenheter. Detta är grundläggande för de boendes medlemsinflytande och ett viktigt mål inom SKBs föreningsverksamhet. Vad de boende anser om demokratin och medlemsinflytandet mättes vid den boendeenkät som skickades ut under hösten 2018 och där nådde SKB 86,5, vilket är under målet. Det är dock en ökning med 3,3 procentenheter mot resultatet 2016, då det senast mättes. För att kunna sätta mål för föreningsverksamheten i den nya affärsplanen har SKB genomfört en medlemsundersökning under våren 2018 för att få svar på frågor som varför man är medlem i SKB, om man vill engagera sig och i så fall på vilket sätt.

Byggande och förvaltning

Huvudmålet inom detta område är att SKB ska bygga och förvalta så att medlemmarna är nöjda. Ett av delmålen är att uppnå ett serviceindex på minst 88 procent. Vid senaste mätningen 2018 nåddes 88,6 procent. Ett annat av de långsiktiga målen är att på fem år öka antalet nybyggda lägenheter till 200 i snitt per år. De fastigheter som har färdigställts under åren 2015–2018 är kvarteren Gräsklipparen-Kantskäraren, Muddus, Kronogården samt Basaren. Sammantaget blir det 404 lägenheter på fyra år (inklusive en lokal som byggts om till lägenhet), vilket är under målet. SKB har dock fått många nya markanvisningar under samma period och tre till fyra projekt kommer starta 2019. Inom ett år ligger SKB i fas med målet om en genomsnittlig årlig nyproduktion om 200 lägenheter.

För SKBs energianvändning sattes de långsiktiga målen inför 2019 för uppvärmning till högst 135 kWh/kvm BOA/LOA* och motsvarande för el skulle uppgå till högst 22 kWh/kvm BOA/LOA. År 2018 har SKB övergått till en ny mätmetod och siffrorna för BOA/LOA tas inte fram längre, men 2017 hade SKB nått målet för elanvändningen då den uppgick till 19,8 kWh/kvm. Den nya mätmetoden visar en ytterligare sänkning mellan 2017 och 2018, målet har därmed uppnåtts med god marginal. Energianvändningen för värme år 2017 var däremot 136,9 kWh/kvm efter normalårskorrigerings. Enligt det nya sättet att mäta har värmeförbrukningen per kvm legat på +/- 0 mellan 2017 och 2018 och därmed har inte målet för 2019 uppnåtts.

Ett annat energimål är att den totala energianvändningen i nyproducerade bostäder ska uppgå till högst 55 kWh/kvm A-temp**. SKB bygger de nya husen enligt detta miljö- och energimål och utfallet kommer att mätas efter några år, när alla system till fullo är tagna i bruk. SKB har haft som mål att endast köpa in 100 procent miljömärkt fjärrvärme. Detta mål har inte uppnåtts eftersom Fortum endast erbjuder klimatkompenenserad fjärrvärme, vilket inte var SKBs mål.

Det har också varit ett mål att SKB ska genomföra stambyte i 375 lägenheter under perioden. Stambyten i Vårberg är avslutade och i kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka pågår renovering sedan våren 2018. Dessa två tillsammans utgör 317 lägenheter. Målet var att påbörja ytterligare en fastighet, men den dröjer till efter 2019.

Serviceindex

Mål: minst 88%
Resultat: 88,6%

Medarbetarna

SKBs mål är att medarbetarna ska vara engagerade och kompetenta. Detta mäts bland annat genom Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) där det långsiktiga målet varit att nå 75. Vid senaste mätningen som genomfördes under hösten 2017, uppnåddes 73. Ett annat mål har varit att ledarskap och chefer i samma mätning ska få ett betygsindex på minst 74, vilket nåddes vid mätningen 2017. Ytterligare ett mål har varit en sjukfrånvaro som uppgår till i genomsnitt högst 3,5 procent, vilket uppnåddes under året.

Utveckling och förnyelse

SKB ska förnya och utveckla sin verksamhet kontinuerligt. Målet har varit att till 2019 ha tio utvecklingsprojekt färdigställda, driftsatta och utvärderade, varav minst två ska vara miljöprojekt. SKB har installerat både solpaneler och avloppsvärmeväxlare under de

senaste fem åren. I nyproduktion klassas fastigheterna enligt Miljöbyggnad och i det befintliga beståndet har hittills totalt 21 förvaltningsenheter miljöklassats. Målet var att minst 25 procent av dessa lägenheter skulle vara klassade vid utgången av 2019. I slutet av 2018 var 31 procent färdigklassade.

Under perioden har SKB även börjat emittera gröna obligationer och upptagit lån via Europeiska investeringsbanken gällande energieffektiva nyproduktionsprojekt. Föreningen har även lanserat en ny webbplats, nya kvartershemsidor och genomfört ett omfattande varumärkesarbete som bland annat lett till en ny vision för SKB.

Under 2018 har flera digitala utvecklingsprojekt startats. Ett av resultaten är att SKB har börjat skicka både hyresaviser och medlemsbeviset för 2019 till digital brevlåda för de medlemmar som har tillgång till detta, vilket är 27 procent. Dessutom skickas numera så gott som samtliga lägenhetskallelser per e-post och sms.

SKB hade även som mål att använda ett kvalitetsledningssystem för styrning och uppföljning och arbetet med detta har kommit en bra bit på väg. Numera arbetar SKB enligt en upprättad hållbarhetsplan som utvecklas kontinuerligt.

Miljöklassade fastigheter i befintligt bestånd

Mål: minst 25%
Resultat: 31%

*BOA/LOA = bostadslägenhetsarea/lokalarea

**A-temp = husets totala uppvärmda golvarea



I maj togs första spadtaget för Stockholms nya stadsdel Arstafältet. SKBs kvarter med 106 lägenheter börjar byggas 2020.

FOTO: SKB



FOTO: KARIN ALFREDSSON



SKBs kvarter Basaren på Kungsholmen blev inflyttningsklart i februari 2018.

FOTO: BARABILD.SE

Ny affärsplan tar SKB framåt

SKB har haft tre starka år där många av de långsiktiga målen som sattes upp 2015, redan klarats av. Under 2018 har vi arbetat fram en ny affärsplan som fokuserar på sju områden som är viktiga för vår utveckling framåt.

Omvärlden förändras och det måste även de aktörer som vill fortsätta att vara relevanta göra. Digitaliseringen ökar, en ny generation med nya förväntningar växer upp och klimatfrågan har en stark påverkan på hur städer och regioner utvecklas. Stockholmsregionen har en stadig befolkningstillväxt och hög efterfrågan på boende samtidigt som många aktörer konkurrerar om marken att bygga på.

Fokuserar på styrkor

En av SKBs främsta styrkor är den som särskiljer oss från andra – den kooperativa hyresrätten. En socialt och ekonomiskt hållbar boendeform som bidrar till

”En av SKBs främsta styrkor är den som särskiljer oss från andra – den kooperativa hyresrätten”

variation på bostadsmarknaden. SKB står dessutom för kvalitet och långsiktighet. Att överskottet återinvesteras i verksamheten, turordningsreglerna och det faktum att föreningen är medlemsägd med stora möjligheter för medlemmarna att bidra, är andra viktiga styrkor. Vi har också en god ekonomi, erfarna medarbetare och en prisad bostadsförvaltning.

Med detta som en del av grunden, fortsätter utvecklingen. Vår nya affärsplan översätter verksamhetsidén och visionen till sju fokusområden som prioriteras till och med 2021.

Sju fokusområden

De fokusområden som ligger närmast kärnverksamheten är att fortsätta bygga om och bygga nytt samt att vidareutveckla vår service och våra tjänster. Vi ska

också vara en modern förening i balans. Det handlar bland annat om att öka engagemanget, inte minst bland våra köande och unga medlemmar.

Ytterligare ett fokusområde är ett hållbart SKB. Där har vi en unik möjlighet eftersom vår kooperativa idé bygger på hållbarhet, där det alltid varit en självklarhet att tillsammans ta ett långsiktigt ansvar. Vi ska också vara den bästa arbetsgivaren med fokus på ledar- och medarbetarskap samt rekrytering av rätt kompetens och yngre medarbetare.

Att synas och höras samt nytänkande och utveckling är två områden som påverkar hela verksamheten. De innebär att vi genomgående ska bli bättre på att bygga ett enhetligt varumärke, berätta om allt vi gör och fortsätta vår digitala utveckling.

Framtida utmaningar

Det finns stora framtida utmaningar i vår omvärld. Att många vill bo i storstäderna och klimatfrågan är två exempel. Även digitaliseringen är en samhällsförändring som påverkar SKB. Vi kommer också att känna av en ökad konkurrens om arbetskraften. Att få tag i mark att bygga nya hus på och få en kostnadsnivå som blir rimlig i nyproduktionen av bostäder är också viktiga utmaningar. Det är konkurrens om det mesta idag. Därför är det också viktigt att synas och höras och därigenom bidra till Stockholmsregionens utveckling.

Hur konkretiseras affärsplanen framåt?

Våra sju fokusområden har alla tydligt satta mål som brutits ner i målformuleringar. Några av de konkreta mål vi vill uppnå till 2021 är att 48 procent av de boende i Stockholms län känner till SKB, att vi når en jämnare könsfördelning bland medarbetarna, att vi skaffar nya markanvisningar för ytterligare 700 lägenheter och att vi uppnår serviceindex på minst 90 procent. För att uppnå våra mål är det viktigt att vi fortsätter att stärka vårt varumärke och vår roll i samhället.



FOTO: HENRIK TRYGG

SKBs FOKUSOMRÅDEN



Synas och höras samt **Nytänkande och utveckling**

Detta går igenom hela verksamheten och genomsyrar samtliga fokusområden som beskrivs längre ner. Vi vet att det finns ett intresse för vår unika boendeform men vi behöver synas och höras mer i det omgivande samhället samt hänga med i den digitala utvecklingen.



Modern förening i balans

Vi ska erbjuda ett värdefullt medlemskap samt bidra till intern förnyelse och utveckling. SKB vill skapa ett större engagemang, bland annat hos köande och yngre medlemmar.



Bästa arbetsgivaren

Omfattar det goda ledar- och medarbetarskapet samt rekrytering av rätt kompetens och av yngre medarbetare eftersom medelåldern är jämförelsevis hög.



Ett hållbart SKB

Fortsatt höga målsättningar inom områdena ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Vi ska ha en sund ekonomi, ta ett grönt ansvar och vara en aktiv samhällsbyggare.



Bygga om och nytt

Vi fortsätter jobba på marktillgången för att kunna bygga mer samtidigt som vi underhåller våra befintliga fastigheter.



Service och tjänster

Det sjunde fokusområdet är service och tjänster, där SKB rustar för att möta de krav som framtidens medlemmar har.

Kvarteret Axet på Södermalm
Byggår 1939



God resultatnivå möjliggör framtida satsningar

SKBs resultat 2018 uppgick till 119 miljoner kronor och den finansiella ställningen är stark. Att ha ett långsiktigt perspektiv och ta ansvar för ekonomin är av stor vikt för att klara av att underhålla befintliga fastigheter samt säkerställa en rimlig belåning i nyproduktionen. Ett visst ekonomiskt utrymme behövs även för att möta framtida räntehöjningar och satsningar, bland annat inom digitalisering och hållbarhet.

De senaste årens låga räntemiljö har bidragit till ett gott resultat i ett kortare perspektiv, så även under 2018. För att kunna möta framtiden, att underhålla befintliga fastigheter och möjliggöra fortsatt nyproduktion till en rimlig skuldsättning, behöver SKB också ha den långsiktiga resultatnivå som krävs för att säkerställa detta. Då också SKBs fastighetsbestånd växer, behöver SKBs resultat öka för att möta det framtida ekonomiska åtagandet som detta innebär. Per den 31 december 2018 var SKBs balansomslutning cirka 6,3 miljarder, varav huvuddelen av tillgångarna utgjordes av fastigheter. Ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv och planering är också viktigt för att åstadkomma en stabil hyresutveckling med lagom höjningar varje år, så att tillfälliga kostnadstoppar inte ger kraftiga hyresökningar enskilda år. SKB jobbar med långsiktiga perspektiv då föreningen avser 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 under kommande år.

Inga vakanta lägenheter

SKB hade under 2018 en nettoomsättning på 765,1 mkr där en stor del av intäkterna är kopplad till uthyrning av bostäder. Under året har ytterligare ett nyproduktionsprojekt färdigställts, kvarteret Basaren på Kungsholmen.

Samtliga lägenheter i fastighetsbeståndet är uthyrda. Ett mindre antal lägenheter står planerligt tomma, då dessa används för evakuering under pågående stambyte i kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka. Enstaka tillfälliga vakanser uppstår också – av olika skäl – i samband med omflyttning. Omflyttningen i SKBs fastighetsbestånd uppgick

under året till 11 procent, vilket är i nivå med tidigare års utfall, se tabell nedan.

In- och omflyttningar i befintligt bestånd

	2018	2017
Inflyttningar kömedlemmar	481	509
Omflyttningar hyresmedlemmar	370	309
Interna byten	52	41
Externa byten	21	18
Byte av hyresgäst i icke-medlems lägenhet	2	1
Totalt antal in- och omflyttningar	926	878

Bostadshyrorna höjdes den 1 januari 2018 med i genomsnitt 0,80 procent. Hyresintäkterna ökade också med anledning av inflyttningen i kvarteret Basaren under våren 2018.

Omförhandlade lokalhyresavtal och nya hyresgäster

Inom SKB finns cirka 150 kommersiella lokaler som hyrs ut på marknadsmässiga villkor. Under 2018 har en sedvanlig översyn av hyresnivåerna genomförts, vilket har medfört att ett antal avtal har omförhandlats. Omförhandlingarna har resulterat i en intäktsökning om cirka 1,3 mkr per år. I det nyproducerade kvarteret Basaren på Kungsholmen har tre lokaler tagits i bruk i bottenplan.

Nya bilplatshyror och översyn av hyressättning

Hyrorna för bilplatser (garage och p-platser) höjdes med 3 procent under 2018. En arbetsgrupp med representanter från styrelse, hyresutskott och förvaltning har gjort en översyn av hyressättningen från och med 2019 och framåt.

Verksamhetens kostnader

Den enskilt största kostnadsposten utgörs av SKBs driftkostnader. Här ingår fastighetsskötsel, reparationer och taxebundna kostnader. Här ligger också personalkostnader relaterade till fastigheterna, försäkringskostnader och avskrivningar på arbetsmaskiner med mera. SKB bedriver en stor del av verksamheten i egen regi för att få en så låg långsiktig kostnad och god kvalitet som möjligt. En stor del av driftkostnaderna utgörs av taxebundna kostnader såsom vatten, fastighetsel, uppvärmning och sophantering. Dessa poster har sammantaget stigit under året, dock något lägre än beräknat vilket bland annat förklaras av lägre uppvärmningskostnader. Den lägre kostnadsutvecklingen kan, i sin tur, förklaras av en varmare väderlek men också av de energieffektiviseringsåtgärder som genomförts i SKBs äldre fastigheter. Även nyttillkomna fastigheter har bidragit då dessa byggs enligt SKBs högre satta miljömål. Bland övriga driftkostnader finns riskkostnader som exempelvis försäkringsreparationer och självrisker men också förgävesprojekteringar. Sammantaget har riskkostnaderna ökat under 2018, bland annat beroende på några större skador.

Underhållskostnader utgörs av mindre underhållsprojekt, löpande underhållsåtgärder i bostäderna (vitvaror, golv och badrum), lokalunderhåll samt medlemmarnas egna lägenhetsunderhåll (tapetsering och målning i lägenheten). Dessa kostnader var sammantaget något lägre än 2017 bland annat på grund av lägre löpande underhåll.

66 procent av SKBs 145 fastigheter innehas med tomträtt/arrende. SKB har idag tomträttsupplåtelse med två motparter – Stockholms stad (99 procent av avtalen) och Botkyrka kommun (1 procent av avtalen). Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal och tillkommande nyproduktion gör att kostnaderna ökar löpande. Under 2018 har Stockholms stad infört nya avgäldsnivåer som, i de flesta fall, successivt kommer att medföra ytterligare kostnadsökningar. Fastighetsavgiften per lägenhet uppgick till 1 337 kronor/år för 2018. Utöver det så betalar föreningen fastighetsskatt för lokalerna och för projekt under uppförande. De taxeringsvärden skatten baseras på justeras vart tredje år, nu gällande period är 2016–2018. Fastighetsavgiften/-skatten har ökat något under året. Under 2018 var fastighetsavskrivningarna i genomsnitt 2,2 procent. Kostnaden för avskrivningar ökar i takt med att nya fastigheter färdigställs och när enskilda komponentbyten (underhåll) görs i befintliga fastigheter.

I den så kallade fastighetsadministrationen eller den lokala administrationen ingår huvudsakligen personalrelaterade kostnader för de tjänstemän som ansvarar för fastigheternas skötsel, underhåll och uthyrning. Här ingår också inköpta externa tjänster som olika typer av konsultationer och utredningar.

Dessa kostnader var något högre under 2018. Central administration innefattar, bland annat, personalrelaterade kostnader kopplade till vd-stab, ekonomi och finans, IT och kommunikation med flera, men också kostnader förknippade med föreningsövergripande aktiviteter som utgivandet av SKBs medlemstidning. Dessa kostnader var sammantaget något högre än föregående år.

I diagrammet på sidan här intill beskrivs fördelningen av olika kostnadsposter. De fastighetsadministrativa kostnaderna är sammanslagna med de centraladministrativa kostnaderna. De intäkter som inkommer utöver hyran har dragits av mot de kostnadsposter som de tillhör.

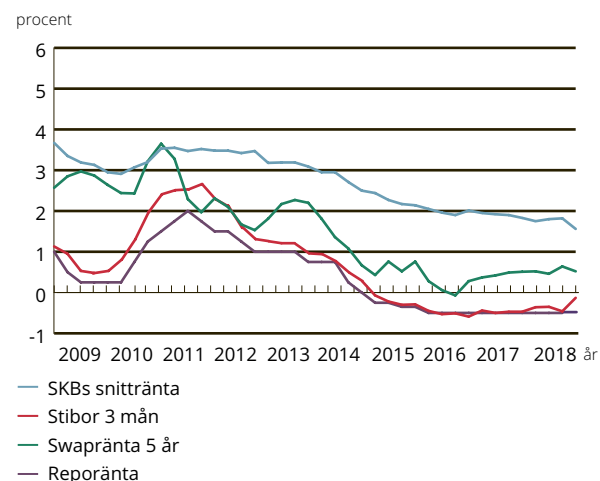
Trygg och hållbar finansiering/upplåning

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 räntebindning.

Ränteutveckling

Riksbanken höll reporäntan oförändrad på -0,50 procent under året. I december 2018 meddelade dock Riksbankens direktion att reporäntan höjs med 0,25 procentenheter till -0,25 procent, som tillämpas från och med januari 2019. Motivet till räntehöjningen är att inflationen nu har etablerats kring målnivån två procent (det faktiska utfallet av inflationstakten har varje månad befunnit sig något över målet sedan våren

Ränteutveckling



2018). Bedömningen är att penningpolitiken behöver gå försiktigt fram och takten i framtida räntehöjningar kommer att anpassas efter hur konjunkturen och inflationen utvecklar sig framöver. Prognosen för reporäntan är att nästa höjning sannolikt sker under andra halvåret 2019 och därefter med 0,50 procentenheter per år.

De svenska korträntorna (interbankräntorna) har i likhet med reporäntan befunnit sig på negativa nivåer under 2018. Nivåerna har dock stigit ytterligare i jämförelse med de historisk låga nivåerna från 2016. Långräntorna (swappräntor) har stigit något under 2018, lite mer på kortare löptider. Nivåerna har ökat med drygt en halv procentenhet jämfört med bottennoteringarna från sensommaren 2016. Sammantaget har räntenivåerna under 2018 varit fortsatt låga, vilket har gynnat SKB.

Skuldportfölj

SKBs låneskuld, inklusive utnyttjade kontokrediter, uppgick vid årets slut till drygt 2,9 mdr – en minskning med 50 mkr jämfört med föregående år. Minskningen av låneskulden förklaras av en lägre investeringsvolym, både vad gäller nya och befintliga fastigheter.

68 procent av SKBs skuldportfölj utgjordes av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer från fonder, försäkringsbolag med flera. Resterande del av den externa finansieringen sker via traditionella banklån. Under 2017 tog SKB ytterligare steg i sin finansiella utveckling genom att teckna ett nytt finansieringsavtal om 550 mkr med Europeiska investeringsbanken (EIB). Dessa lån har ”aktiverats” under 2018. Denna breddning av finansieringsbasen ligger i linje med SKBs finansiella strategi att eftersträva finansiering

från flera olika källor/motparter. För att säkerställa att finansiering alltid finns till hands har kreditlöften om 2 000 mkr tecknats. Till detta finns också en konto-/checkräkningskredit tecknad om 50 mkr för att täcka kortfristiga likviditetsbehov.

Genomsnittsräntan i portföljen var vid årsskiftet 2018/2019 1,42 procent (inkluderas kostnaden för kreditlöften uppgick snitträntan till 1,56 procent).

SKBs starka kreditbetyg var oförändrat under 2018. Det är sjunde året i rad som Standard & Poor's ger SKB detta betyg. Betyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position och bidrar till en mer effektiv upplåning.

SKBs kreditbetyg från Standard & Poor's

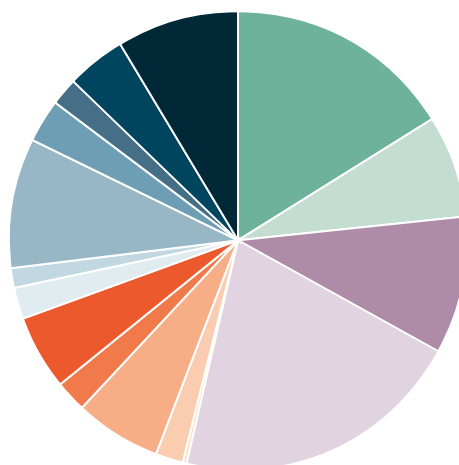
AA- med stabil utsikt (lång sikt)
A-1+ och K-1 (kort sikt)

Under 2018 visade kassaflödet på ett sammantaget överskott om 18 mkr, bland annat på grund av en förhållandevis god resultatnivå samt en relativt låg investeringsvolym. Utöver dessa delar, bidrar även insatssystemet med ett stort inflöde av kapital. En extraamortering av SKBs låneskuld på cirka 50 mkr gjordes under den senare delen av året. Likvida medel uppgick till 74 mkr vid årets slut. Ingen utdelning till medlemmarna ägde rum.

Skuldportföljen har till 58 procent säkerheter i form av pantbrev – inklusive de kreditlöften som delvis är säkerställda. Inga nya pantbrev togs ut under 2018. I Ägararkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade datapantbrev om 892 mkr. Den icke säkerställda delen av portföljen består av företagscertifikat, företagsobligationer och EIB-lån.

Så här används hyran

Fastighetsskötsel	8,7 %
Reparationer	4,2 %
Vatten	2,0 %
Fastighetsel	3,0 %
Värme	9,2 %
Sophantering	1,5 %
Övriga driftkostnader	2,2 %
Tomträttsavgifter	5,3 %
Fastighetsavgift/-skatt	2,1 %
Fastighetsunderhåll	6,2 %
Lägenhetsunderhåll	1,8 %
Lokalunderhåll	0,2 %



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



Medlemmarna är SKBs grundpelare

SKB har under året fortsatt att värna sina medlemmar och gett dem och föreningens verksamhet, goda förutsättningar att växa och utvecklas. Medlemmarna är föreningens grundpelare och deras engagemang och aktiva roll tar SKB framåt.

Medlemsägd och inkluderande

Det finns flera möjligheter för medlemmarna att engagera sig på olika nivåer i föreningen. Ledamöterna i fullmäktige väljs på de ordinarie medlemsmötena för kömedlemmar respektive hyresmedlemmar och representerar föreningens alla medlemmar. Fullmäktige utser sedan styrelse, hyresutskott, föreningsrevision och valberedning. Det skapar ett inkluderande system som bygger på delaktighet och demokrati i flera led.

Aktiva kvartersråd

I SKBs kvarter finns kvartersråd som väljs av de boende i kvarteret. De brukar bestå av mellan fem och tio medlemmar. Kvartersråden har under 2018 fortsatt att bidra till bland annat goda grannkontakter och tagit ansvar för de gemensamma lokalerna i kvarteret. De har en viktig roll när det kommer till lokala boendefrågor och fungerar som en kontaktlänk och informationskanal mellan de boende i kvarteren och SKB. Under våren genomförde SKB en informationsträff för kvartersrådsrepresentanter med fokus på otillåtet boende och under hösten

anordnades fyra kvällsmöten där man bland annat diskuterade en modernisering av kvartersrådets framtida administration.

Fullmäktige representerar medlemmarna

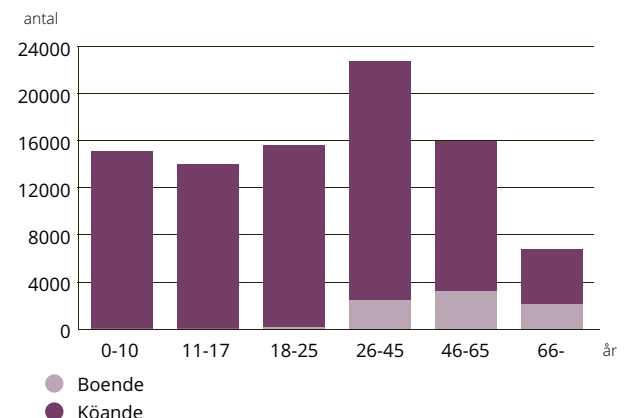
Ledamöterna och suppleanterna i fullmäktige bidrar i hög grad till föreningens utveckling. Efter föreningsstämman 2018 består SKBs fullmäktige av 123 ordinarie ledamöter varav 74 är hyresmedlemmar och 49 kömedlemmar. Enligt stadgarna ska högst 40 procent av fullmäktige bestå av köande ledamöter. I en förening med över 90 000 medlemmar spelar de valda representanterna en viktig roll.

Under våren hölls sammanlagt 57 ordinarie medlemsmöten runt om i SKBs förvaltningsområden, där hyresmedlemmarna utsåg sina representanter till fullmäktige. Vid ungefär hälften av dessa möten deltog en representant från styrelsen. De köande medlemmarna hade ett separat ordinarie medlemsmöte den 7 maj. Även här deltog ledamöter från styrelsen. Vid mötet skedde fyllnadsval till köande fullmäktige.

SKBs medlemmar

Totalt antal medlemmar vid årets slut	90 147
Köande medlemmar	82 263
Hyresmedlemmar (boende i SKB)	7 884
Nya medlemmar under 2018	2 308
Avslutade medlemskap under 2018	1 342

Åldersfördelning medlemmar



Styrelsens arbete under året

Under 2018 sammanträdde styrelsen åtta gånger. Styrelsen har behandlat frågor rörande ekonomi och byggnation, samt diskuterat en mängd andra föreningsrelaterade frågor. Man har även fattat beslut om en ny långsiktig affärsplan som sträcker sig till och med 2021. Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkade också i beredningsprocessen inför

”Unga är intresserade av att vara med och påverka genom punktinsatser, främst digitalt”

föreningsstämman och har engagerat sig i medlemsmöten och olika arbetsgrupper. Styrelsen utsåg även den delegation som samråder med hyresutskottet om kommande års bostadshyror.

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

Styrelsens arbetsutskott

Arbetsutskottet behandlar ärenden som till exempel utslutning och överklagande av besiktning. Utskottet består av tre ledamöter samt SKBs VD, som är adjungerad ledamot. Under verksamhetsåret höll arbetsutskottet fem sammanträden.

Extra föreningsstämma i mars

Den 26 mars genomförde SKB en extra föreningsstämma på Citykonferensen Ingenjörshuset i Stockholm, med anledning av en särskild granskning av SKBs motionshantering. I lag om ekonomisk förening gäller speciella regler när fullmäktige fattar beslut om särskild granskning. Om mer än en tiondel av samtliga röstberättigade röstar för bifall ska en särskild granskning ske. Vid SKBs ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2017 röstade 14 fullmäktige av 119 bifall till motion 1, ”Särskild granskning av styrelsens hantering av motioner”.

En särskild granskare utsågs av Bolagsverket. Enligt lag om ekonomisk förening ska granskarers rapport läggas fram på en föreningsstämma. Därför arrangerades en extra föreningsstämma där den särskilda granskaren avgav sitt yttrande.

Ordinarie föreningsstämma

2018 års ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj på Stockholm City Conference Center. Vid årets stämma behandlades vanliga årsmötesärenden som

godkännande av styrelsens berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning samt disposition av årets överskott. Dessutom förrättades val till styrelse, hyresutskott, revision och valberedning. Revisorernas berättelse lades med stämmans godkännande till handlingarna. Föreningsstämman beslutade också att årsavgiften ska vara oförändrad, 250 kronor för huvudmedlemskap och 125 kronor för så kallat ungdomsmedlemskap (gäller till och med kalenderåret då medlemmen fyller 18 år). Fullmäktige tog även beslut avseende årets motioner.

Motioner till föreningsstämman

Av årets totalt 17 inkomna ärenden till föreningsstämman, bedömde styrelsen att fem var motioner som skulle behandlas var för sig och övriga tolv var förvaltningsärenden. Under punkten dagordning beslutades (med 47 röster mot 46) att även de tolv förvaltningsärendena skulle sakbehandlas var för sig.

Den årliga fullmäktigedagen

Lördagen den 24 november genomförde SKB den årliga fullmäktigedagen. Ett 90-tal förtroendevalda ledamöter från fullmäktige, hyresutskott, revision och valberedning samlades för att utbyta tankar och diskutera SKB idag och i framtiden.

Styrelsens ordförande och VD hälsade ledamöterna välkomna och berättade om vad som händer i SKB just nu. Fullmäktigedagen ägnades sedan åt SKBs kommande stadgerevision. De två arbetsgrupperna ”SKBs framtida insatssystem” och ”Parlamentariska systemet och turordning” redovisade sina arbeten som pågått sedan förra fullmäktigedagen.

Föreningsorganisation

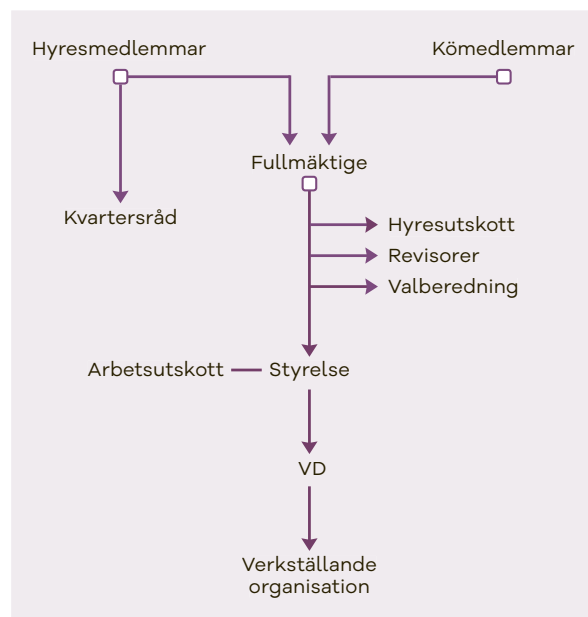




FOTO: KARIN ALFREDSSON

Fullmäktige fick sedan möjlighet att ställa frågor till arbetsgrupperna genom en digital workshop. Det resulterade i en informationsinsamling inför det fortsatta arbetet med stadgerevisionen.

Pågående arbete inför revision av stadgarna

Det var 2017 som styrelsen tillsatte två arbetsgrupper inför den planerade stadgerevisionen. Grupperna arbetar med översynen av stadgarna gällande upplåtelseinsatser och bosparande samt det parlamentariska systemet och turordningens inverkan på uthyrningsprocessen.

I arbetet deltar både hyres- och kömedlemmar tillsammans med representanter från styrelse och verkställande organisation. I arbetsgruppen som ser över upplåtelseinsatser och bosparande deltar också en representant från hyresutskottet.

I början av 2019 presenterar arbetsgrupperna sina rapporter och fullmäktigeledamöterna kallas till en extra fullmäktigedag då arbetet fortsätter. För att slutligen ändra SKBs stadgar krävs beslut av två föreningsstämmor.

Utbildningar 2018

Under hösten genomfördes en utbildning om SKB för nya förtroendevalda från kvartersråden och fullmäktige. Utbildning om kvartershemsidorna för kvarters webbmastrar har också genomförts.

Medlemsundersökning om engagemang

Under maj månad genomförde SKB en medlemsundersökning för att få svar på frågor som varför man är medlem, om man vill engagera sig och i så fall på vilket sätt. Den skickades ut till slumpvist valda medlemmar i form av en webbenkät och drygt 1 100 svar inkom. Webbenkäten kombinerades med fokusgrupper och samtal med både köande och boende medlemmar.

Undersökningen visade att det är få unga som vill engagera sig som förtroendevalda. Däremot är de unga intresserade av att vara med och påverka och i så fall genom punktinsatser, främst digitalt. SKB tar med sig resultatet i arbetet med att vidareutveckla engagemangsformerna inom fokusområdet *Modern förening i balans* i den nya affärsplanen.

SKBs fastighetsutvecklingschef vid spadtaget för kvarteret Lillsjönäs.



Bostäder för dagens och framtidens medlemmar

Med evighetsförvaltning som ständig ledstjärna, har SKB under 2018 fortsatt att bygga och förvalta bostäder i en ständigt växande Stockholmsregion. Drygt ett decennium efter att SKB bildades är drivkraften i detta arbete fortfarande att tillsammans skapa ett bättre boende.

Kvalitet i alla led

Att förvalta bostäder för evigt kräver kvalitet i alla led. SKBs fastighetsskötare, rörmokare, snickare, golvläggare och andra hantverksspecialister ser till att skötsel, reparationer och underhåll av fastigheterna löper smidigt. I samråd och i samarbete med de boende planerar och iordningsställer trädgårdsgruppen de gröna ytorna. Fastighetsskötarna ute i kvarteren är en viktig del i kedjan mellan de boende medlemmarna och den verkställande organisationen.

Service i högsta klass

God service är en förutsättning för evighetsförvaltning. Med egna fastighetsskötare, hantverkare, drifttekniker och övrig personal, kan SKB hålla en jämn och hög servicekvalitet. Ett kvitto på detta är att

”God service är en förutsättning för evighetsförvaltning”

nära 100 procent av de boende medlemmarna var nöjda med bemötandet från SKBs personal, enligt den hyresgästenkät som genomfördes under hösten 2018.

Under året fick SKB pris för sin förvaltningskvalitet i ”Branschindex Bostäder och Kontor”. SKB tog emot första pris i klassen ”Bostäder fler än 1 000 lägenheter” och var också en av tre nominerade i klassen ”Kontor/lokaler”. Branschindex baseras helt på de boendes och lokalhyresgästernas upplevelser kring service och kvalitet och mäts utifrån ett antal faktorer

som exempelvis bemötande, trygghet, om det är rent och snyggt och om man som hyresgäst får hjälp vid behov.

Omorganisation av förvaltningsavdelningen

Under året har en organisationsjustering genomförts inom förvaltningsavdelningen. Istället för en distriktsorganisation uppdelad i norr och söder, har två enheter bildats: en för förvaltningsteknik och förvaltningsekonomi samt en för förvaltare och boendeservice.

Utemiljögruppen omstrukturerades också. Bakom förändringen står en vilja och ambition att effektivisera och sänka kostnader genom att i större utsträckning utföra arbeten i egen regi.

Otillåtet boende

SKBs lägenheter ska bebos av medlemmar som har stått i kö och som har fått lägenhet enligt turordningsprincipen. Personer utan, eller med för kort kötid ska inte kunna gå före kön. SKB arbetar därför löpande för att motverka otillåtet boende. De två vanligaste fallen är olaga andrahandsuthyrning samt fall där hyresmedlemmen äger annat boende och upplåter lägenheten till närstående.

Arbetet mot otillåtet boende utförs bland annat inom förvaltningsavdelningen. De ansvariga jobbar aktivt med registerkontroller, kontakter med förvaltare och fastighetsskötare samt utifrån tips från boende och kvartersråd. Exempelvis blev samtliga kvartersråd inbjudna för att diskutera ämnet på ett välbesökt kvällsmöte under våren.



Underhåll och fastighetsutvecklingsåtgärder

SKBs underhållsarbete omfattar såväl större projekt, exempelvis fasad- och stamrenoveringar, som mindre underhållsprojekt. De mindre underhållsprojekten bestäms av SKBs förvaltning tillsammans med respektive kvartersråd i en budgetdialog. Underhållsarbetet består även av löpande insatser, såsom byte av vitvaror, golvläggning och badrumsrenoveringar. Av alla arbetsorder inom SKB har 13 procent utförts av den egna hantverksgruppen. De boende ansvarar själva för målning och tapetsering i de enskilda lägenheterna. Det finns en lägenhetsfond knuten till varje lägenhet för detta underhåll.

SKB har beviljats bidrag från Naturvårdsverkets Klimatklivet för att uppföra 67 laddstolpar för laddning av elbilar i SKBs garage. Laddstolparna kommer att installeras i elva bostadskvarter samt på SKBs huvudkontor. Utbyggnaden har startat i år och slutförs under 2019.

SKBs fastigheter är väl underhållna och framtida underhållsbehov är sedan tidigare tydligt utrett och dokumenterat. SKB har bra system för planering och uppföljning av såväl det inre lägenhetsunderhållet som underhåll av tak, fasader, installationer med mera. Under året har SKB genomfört en

statusgranskning för avlopp i vissa delar av fastighetsbeståndet, för att undersöka om renovering krävs. Arbetet pågår i Tensta och på Södermalm.


De närmaste åren kommer underhållsbudgeten att behöva ökas. Dels på grund av nödvändiga förbättringsåtgärder i allmänhet, men också för att byggkostnaderna fortsätter att stiga i Stockholm.


Pågående och genomförda renoveringar


I början av året inleddes renoveringen av kvarteret Skarpbrunna med 153 lägenheter i Botkyrka. Vid årets slut var fyra av nio trapphus färdigrenoverade och återflyttade. Utöver stambyte får fastigheten ny fasad, nya fönster, balkongdörrar och balkongfronter. Parallellt vidtas ett antal energi- och klimatåtgärder, bland annat kommer värmeåtervinning att installeras. Genom tilläggsisolering beräknas energiåtgången halveras; förutom att energiprestandan blir bättre blir även inomhustemperaturen jämnare och komforten högre för de boende. Renoveringen genomförs etappvis, med målsättningen att allt ska vara färdigt vid årsskiftet 2019/2020.

Under året har gårdarna i Bredäng och Vårberg färdigställts.

Underhållsprojekt 2018

 Byte av undercentral i kvarteren Ryssjan, Tisaren och Blidö 3.


 Ventilationsåtgärder i ett flertal lokaler, i trapphus samt i kvarteren Stångkusken, Grundläggaren, Timmermannen 10, Signallyktan och Idö-Väldö.


 Injustering av värme i kvarteren Bredholmen, Glöden, Björkhagen och Sigbardiorden.


Renovering av hissar i kvarteren Kartagos Backe, Signallyktan, Alligatorn, Lillsjönäs, Dovre, Kraghandsken samt kvarteret Båggången.

Fasader har renoverats i kvarteren Bälgen, Timmermannen, Täppan,

Sigbardiorden, Pärönträdet och Brunbäret.

 Byte av tvättutrustning i tvättstugor i följande kvarter: Mälarpirater, Filthatten, Dovre, Tisaren, Maltet samt Bredholmen och Fårholmen.

 Belysningsarmaturer i trapphus har ersatts i följande kvarter: Kampementsbacken, Drevinge, Båggången, Skarpbrunn, Gröndal, Dovre, gamla Årsta och Städrocken.

 Referensgivare för bättre värmestyrning har monterats i kvarteret Sigbardiorden.

Markåtgärder av olika slag har utförts i kvarteren Motorn-Vingen-


Bälgen, Grundläggaren, Hässelby villastad, Kartan-Skalan, gamla Årsta, Täppan samt Timmermannen 10 och 26.

Ny maskindrivna garageport i Bredäng.

Passagesystem har installerats i kvarteren Tegelprämen, Tisaren, Blidö, Solsången, Bjälken, Vale och i Gröndal.

Byte av avloppsledningar i kvarteret Lillsjönäs samt relining utfört i kvarteren Segelbåten och Idö-Väldö.

Målning av fönster sker kontinuerligt och 2018 målades fönster i sammanlagt tolv kvarter.

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

Byggnadsverksamhet och markanvisningar

För första gången tog SKB klivet utanför Stockholms län och skrev en avsiktsförklaring med Uppsala kommun om att bygga upp till 600 kooperativa hyresrätter under de kommande tio åren. SKB fick också en markanvisning i Björkhagen i Stockholms stad och under hösten inleddes projekteringen av bostäder i Uppsala, Bromma och Hagastaden. I slutet av året tilldelade dessutom Botkyrka kommun SKB ett nytt planbesked för bostäder på Eriksbergsåsen i Norsborg, vilket innebär att SKB kan bygga fler kooperativa hyresrätter.

SKB har som mål att bygga minst 200 lägenheter varje år, i syfte att kunna möta den stora efterfrågan på kooperativa hyresrätter. Att få markanvisningar i dagens snabbväxande och konkurrensintensiva Stockholmsregion är en utmaning.

Genomförda och pågående byggprojekt

Två spadtag togs under året, ett på Årstafältet och ett i Bromma, där byggnationen av 45 energismarta bostäder nu pågår. Kvarteret uppförs i anslutning till SKBs redan befintliga kvarter Lillsjönäs. Huset är U-format med putsade fasader och har fyra respektive fem våningar. Inflyttning planeras till våren 2019. SKBs kvarter på Årstafältet börjar byggas andra

kvartalet 2020 efter att Stockholms stads exploateringsarbeten är klara.

Kvarteret Basaren på Hantverkargatan i centrala Stockholm färdigställdes och den moderna fastigheten ses redan som ett nytt landmärke på Kungsholmen. I februari och mars genomfördes inflyttningen. I huset finns totalt 44 lägenheter som varierar mellan ett och fem rum och kök. Den rundade byggnaden, som ritats av Wingårdh Arkitekter, är uppdelad i två volymer och har från Hantverkargatan sett fem, sju eller nio våningsplan.

Pågående detaljplanarbeten

Lysosomen: I Stockholms nya stadsdel Hagastaden vid Norra Stationsgatans östra del ska SKB bygga cirka 125 lägenheter med byggstart under sommaren 2019. Detaljplan har vunnit laga kraft och husen blir 10–12 våningar höga med innergård och kommersiella lokaler i bottenplan. Arkitekt är Arkitema Architects.

Docenten: I Rosendal i Uppsala ska SKB bygga cirka 100 lägenheter med upp till tio våningar i kvarteret Docenten. Detaljplan har vunnit laga kraft och byggstart beräknas till sommaren 2019. Arkitekt är AIX Arkitekter.

Illustrationerna är endast tidiga skisser av hur kvarteren kan komma att se ut.

Docenten Rosendal, Uppsala



ILLUSTRATION: AIX ARKITEKTER

Årstafältet



ILLUSTRATION: BERGKRANTZ ARKITEKTER

Nockebyskogen
i Bromma



ILLUSTRATION: BRUNNBERG & FORSHED ARKITEKTKONTOR

Modellören i Gustavsberg



ILLUSTRATION: BRUNNBERG & FORSHED ARKITEKTKONTOR

Lysomen i Hagastaden



ILLUSTRATION: ARKITEMA ARCHITECTS

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

Modellören: Intill det gamla vattenhjulet i Porslinskvarteren i Gustavsberg kommer SKB bygga 80 lägenheter, med planerad byggstart under första kvartalet 2020. Arkitekt är Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

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

Kista Äng: Området omfattar en ny skola, en förskola och cirka 1 300 bostäder där SKBs projekt innehåller 163 lägenheter inklusive 12 med boende enligt Socialtjänstlagen. SKB räknar med att påbörja byggnation under hösten 2020. Arkitekt är Kjellander & Sjöberg Arkitektkontor.

Persikan: Ett kvarter beläget på Södermalm innehållande cirka 150 lägenheter. Innan SKB kan påbörja byggnation ska Stockholms stad genomföra exploateringsarbeten. SKBs byggstart beräknas till hösten 2021 och arkitekt är Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Skärholmsdalen: SKB ska som ankarbyggherre hjälpa Stockholms stad vid framtagande av detaljplan. Markanvisningen omfattar cirka 200 lägenheter fördelade på två kvarter. Detaljplanearbete pågår och beräknas vinna laga kraft under våren 2020 och SKB börjar bygga under 2023. Arkitekter är Nyréns Arkitektkontor och Tengbom som ritat sitt kvarter.

Blackeberg: Detaljplanearbete pågår och SKBs byggstart beräknas till 2023. Projektet innehåller cirka 120 lägenheter fördelat på åtta huskroppar och arkitekt är Nyréns Arkitektkontor.

Herbariet: I Midsommarkransen har SKB en markanvisning tillsammans med två andra byggherrar. SKBs del omfattar 125 lägenheter med möjlig byggstart 2024. Arkitekt är Utopia Arkitekter.

Nytorps gårde: I slutet av året fick SKB en markanvisning för cirka 75–85 lägenheter i Nytorps gårde, ett område som ligger i Björkhagen. Planarbetet har inletts och byggstart kan troligtvis ske 2025.

Eriksbergsåsen: Botkyrka kommun tilldelade SKB ett nytt planbesked för bostäder i Norsborg. Planbeskedet gör att SKB kan bygga fler kooperativa hyresrätter i Botkyrka. Projektet omfattar 75 lägenheter i varierande storlekar och ska placeras intill SKBs nuvarande kvarter Skarpbrunna. Detaljplanstart är satt till 2020.

Planerade byggstarter 2019

Byggstarter planeras i tre eller fyra nya kvarter. Under sommaren kommer byggstarter att ske i kvarteren Lysosomen i Hagastaden och i kvarteret Docenten i Uppsala. Under hösten är planen att byggnationen i Nockebysskogen och eventuellt även kvarteret Modellören i Gustavsberg ska inledas.

Uthyrning bostäder

Föreningens samtliga lägenheter är uthyrda. Uthyrningsprocessen är i huvudsak digital genom publicering och intresseanmälan på föreningens webbplats. SKB har övergått till att bjuda in till lägenhetsvisningar genom digitala kallelser – vilket är bekvämt för den sökande och bra för miljön. Det går också att numera få sina hyresaviser till digital brevlåda.

Omflyttningen inom SKB uppgick till 11 procent. Ungefär hälften av lägenheterna förmedlades till köande medlemmar och hälften utgjordes av omflyttning bland de boende. Antal interna direktbyten var 52 (41) och externa direktbyten 21 (18). Nära 6 000 medlemmar är aktivt bostadssökande (minst fem intresseanmälningar under året). Av dessa är två tredjedelar köande och en tredjedel redan boende. Under året har uthyrning av 45 nyproducerade lägenheter i Lillsjönäs i Bromma genomförts.

Uthyrning lokaler

I SKBs fastighetsbestånd finns cirka 150 kommersiella lokaler som hyrs ut på marknadsmässiga villkor. I det nyproducerade kvarteret Basaren på Kungsholmen genomfördes inflyttning i de tre lokalerna om totalt 463 kvadratmeter. För övrigt genomfördes uthyrning av fem lokaler till nya hyresgäster och 25 avtal omförhandlades till högre hyresnivå.

Ökad tillgänglighet via servicecenter

Under 2018 har servicecenter hanterat 54 970 ärenden i form av telefonsamtal och mejl samt inlägg i det frågeforum som finns tillgängligt via skb.org. Närmare 80 procent är telefonsamtal. För att förbättra tillgängligheten har öppettiderna utökats. Det digitala forumet lanserades i juni och är ett slags ”frågor och svar” där alla besökare enkelt kan söka svaret på sina frågor när som helst på dygnet. Det går också att ställa nya frågor till SKB via forumet. Sedan starten har det genererat drygt 7 500 sidvisningar.



En organisation i ständigt utveckling

Att SKB har motiverade medarbetare är avgörande för organisationens fortsatta framgång och kvalitet. Ett gott medarbetar- och ledarskap är på alla sätt en väsentlig del av verksamheten. Under året har målet om att vara den bästa arbetsgivaren fortsatt att präglade de HR-relaterade frågorna inom SKB.

Medlemmarna mycket nöjda med bemötandet

SKB har i större utsträckning än många andra privata bostadsföretag valt att ha egen personal på funktioner som fastighetsskötare, hantverkare och drifttekniker. Att SKBs medarbetare är uppskattade syns tydligt i enkäten från årets hyresgästundersökning där nära 100 procent av hyresgästerna är nöjda med bemötandet från företagets medarbetare.

”Nära 100 procent av hyresgästerna är nöjda med bemötandet från företagets medarbetare”

Medarbetarna är SKBs främsta tillgång

SKB välkomnar många olika kompetenser och i organisationen finns sammanlagt ett femtiotal befattningar. Vid årets slut hade SKB 134 medarbetare, varav 42 kvinnor och 92 män. Medelåldern var strax under 51 år. Tre personer har uppnått pensionsåldern och pensionsavgångar väntar även kommande år.

SKB arbetar ständigt för att bli en ännu bättre arbetsgivare och för att i så hög utsträckning som möjligt kunna erbjuda nuvarande och blivande medarbetare en modern arbetsplats med bra ledarskap och utvecklande medarbetarskap. Beredskapen att behålla kompetens är god.

Medarbetarskap och ledarskap

SKB erbjuder kontinuerlig kompetensutveckling och har utbildningsansvariga på varje avdelning för att fånga upp medarbetarnas behov och intressen. Under året har ett flertal medarbetare genomgått yrkesspecifika kurser och vidareutbildningar, liksom

ledarskapsutveckling för lönesättande chefer.

Nyanställda fastighetsskötare genomgår en utbildning som omfattar en introduktion till SKBs verksamhet som förening och företag samt informations- och presentationsteknik.

Chefsgruppen, som består av samtliga 21 lönesättande chefer, träffas regelbundet. En heldag har också genomförts med grupparbeten och diskussioner om bland annat chef- och ledarskapets värdeinriktning samt vikten av ett helhetsperspektiv i arbetet.

Under 2017 genomförde SKB en medarbetarenkät som resulterade i ett Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) på 73. Under 2018 har en grupp bestående av representanter från ledningsgruppen och de lokala fackliga organisationerna gjort en uppföljning av undersökningen. Gruppen har i sin slutrapport gett förslag på förbättringsåtgärder för de delar som fått ett något lägre betyg.

I slutet på sommaren hölls en kick-off för samtliga medarbetare med workshops, föreläsningar och grupparbeten om SKBs nya affärsplan samt om allas ansvar för det goda medarbetarskapet.

Flexitid har under året införts för kollektivanställda, vilket innebär att samtliga medarbetare nu erbjuds möjlighet till detta.

65

sommarjobbare

12

nya medarbetare

10,8

år i genomsnittlig anställningstid

Samarbeten alla vinner på

SKB har tillsammans med Stockholms arbetsmarknadsförvaltning och flera andra bostadsföretag, deltagit i ett projekt för att ge vuxna som inte kommit in på arbetsmarknaden en möjlighet till praktik eller arbete. Projektet varvar en teoretisk utbildning på Stockholms byggtkniska gymnasium med yrkesutövning och SKB välkomnade två praktikanter.

I samarbete med Hela Livet Omsorg har personer med funktionsnedsättningar kunnat delta i arbetet med fastighetsskötsel och utemiljö i ett par av SKBs kvarter. SKB har därutöver haft en person som arbetat inom fastighetsskötsel från Misa, en organisation som arbetar för att alla ska få möjlighet att vara delaktiga i samhället.

I år sommarjobbade 65 ungdomar på SKB. Majoriteten är gymnasieungdomar mellan 16 och 19 år. I övrigt har en handfull ungdomar från yrkesgymnasium genomfört sin praktik inom fastighetsskötsel, snickeri och VVS.

Ny organisation för ökad effektivitet

Under 2018 trädde en delvis ny organisation i kraft. IT-frågorna flyttade till uthyrnings- och digitaliseringsavdelningen (tidigare benämnd uthyrningsavdelningen), servicecenter överfördes till kommunikationsavdelningen och en ny organisation inrättades inom förvaltningsavdelningen.

SKBs verkställande organisation är indelad i sex avdelningar:

Förvaltning ansvarar för den löpande förvaltningen av SKBs fastigheter, vilket också innefattar skötsel, service och reparationer. Kontakterna med de boende sköts i första hand av fastighetsskötarna och förvaltarna som är indelade i sju bosomeområden.

Fastighetsutveckling ansvarar för förvärv av mark,

nybyggnation och miljöfrågor samt fastigheternas tekniska system. Avdelningen arbetar också med planerat och löpande underhåll av existerande fastigheter samt ansvarar för verkstad och fordonspark.

Ekonomi och finans ansvarar för redovisning, finansiering, investering, fastighetsvärdering, budget och prognos samt internkontroll.

Kommunikation ansvarar för SKBs övergripande kommunikation på central nivå och arbetar även med förtroendemannaorganisationen. Inom avdelningen finns även servicecenter som samordnar funktionerna växel, reception, internservice, medlems- och boendeservice samt felanmälan.

HR ansvarar för arbetsrättsliga frågor, rekrytering och kompetensutveckling samt lön, pension, med mera.

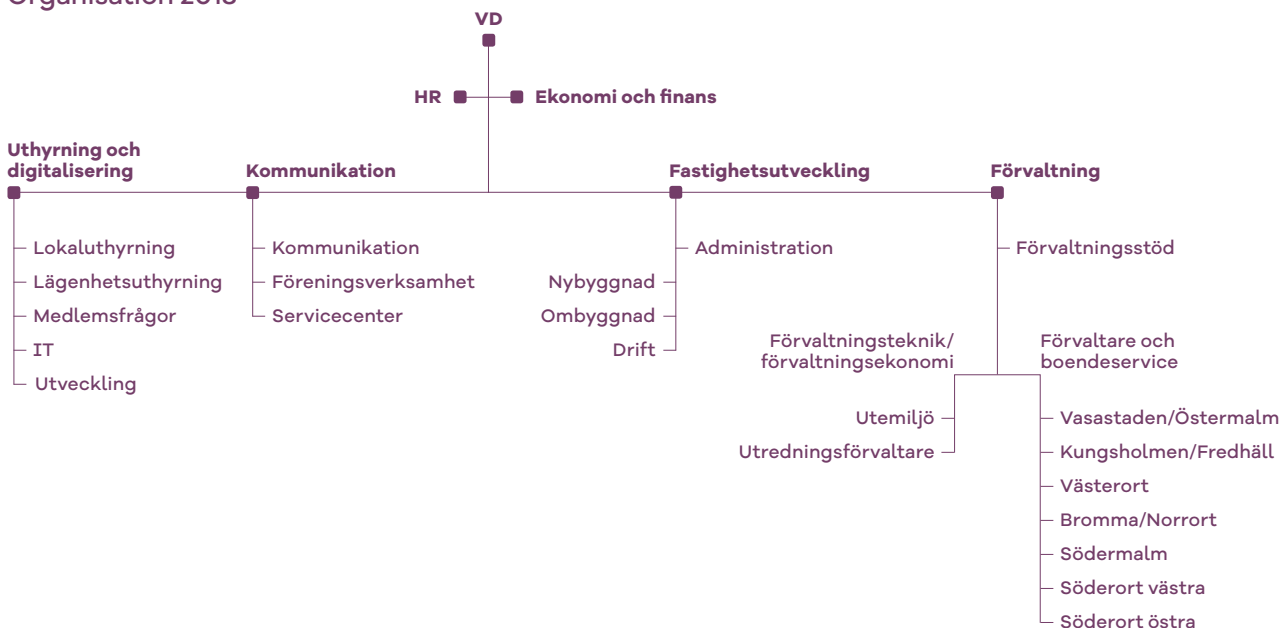
Uthyrning och digitalisering ansvarar dels för affärsutveckling och digitalisering, dels för uthyrning och kontraktsskrivning. Inom avdelningen finns också IT samt specialistkompetens gällande medlemsfrågor.

Integrerad arbetsmiljö och friskvård

SKBs hälso- och friskvårdsarbete är integrerat i den löpande verksamheten och organisationen arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågorna, genom exempelvis kontinuerliga skyddsronder. Samtliga medarbetare har vid årets slut genomgått utbildning i Första hjälpen.

Inom ramen för företagshälsovården erbjuds medarbetarna hälsokontroller, rehabilitering och hjälp vid arbetsrelaterade skador. Alla medarbetare har fått chansen att prova på diverse hälsoaktiviteter tillsammans, vilket har varit ett uppskattat inslag i friskvårdsarbetet. SKB subventionerar även friskvård genom den så kallade friskvårdspengen. Under 2018 nyttjade 78 medarbetare denna möjlighet.

Organisation 2018







Hållbarhet – en del av SKBs DNA

Att värna om, och ta ansvar för, miljö, samhälle och ekonomi är inget nytt för SKB. Som evighetsförvaltare finns det hållbara perspektivet naturligt förankrat i organisationen, och har gjort det sedan starten för över 100 år sedan. Hållbarhet är viktigt inte bara för verksamheten och medlemmarna, utan för branschen och samhället i stort.

Den kooperativa idén - en hållbar affärsmodell

SKB bygger och förvaltar bostäder som hyrs ut till medlemmarna i form av kooperativa hyresrätter – en socialt och ekonomiskt hållbar boendeform som bidrar till ökad variation på bostadsmarknaden. Den kooperativa affärsmodellen har inbyggda fördelar ur ett hållbarhetsperspektiv och bygger på principer om öppenhet, rättvisa och delaktighet. SKBs medlemmar, både köande och boende, äger föreningen tillsammans som i sin tur äger lägenheterna, som hyrs ut till medlemmarna enligt turordningsprincipen. En annan fördel är att det finansiella överskottet återinvesteras för att utveckla verksamheten samt finansiera nybyggnationer och renoveringar.

SKB föddes för över hundra år sedan ur viljan att tillsammans skapa ett bättre boende i ett snabbt växande Stockholm. Föreningen vill fortsätta skapa rum för fler och samtidigt ta ett långsiktigt ansvar. Det görs genom att bygga med hög kvalitet, utveckla och förvalta utan att sälja någon av fastigheterna.

SKB skapar rum för gott – och alla. För att kunna vara ett framgångsrikt företag behöver SKB ha en sund ekonomi, ta ett grönt ansvar och vara en aktiv samhällsbyggare. Det innebär att hållbarhet är en självklar förutsättning för SKB nu och i framtiden.

Ny hållbarhetsstrategi

För SKB är hållbarhetsarbetet en ständigt pågående process där aktiviteter, mål och strategier regelbundet följs upp, utvärderas och förbättras. Under 2018 har SKB arbetat fram en ny hållbarhetsstrategi. I det arbetet har ett omfattande analysarbete gjorts som inkluderat riskanalys, omvärldsanalys och väsentlighetsanalys. Därefter har ett antal hållbarhetsfrågor identifierats och prioriterats. En översyn av kopplingen mellan FNs globala mål och SKBs hållbarhetsarbete har också genomförts. I slutet av 2018 påbörjades även en kartläggning av SKBs klimatavtryck, då klimat identifierats som ett av föreningens största risk- och påverkansområden. Arbetet utifrån den nya hållbarhetsstrategin påbörjas 2019.

Ett hållbart SKB innebär ett fokus på fyra av FNs globala mål:

Ha en sund ekonomi



Att ha en sund ekonomi innebär att:

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

Ta ett grönt ansvar



Att ta ett grönt ansvar innebär att:

- SKB arbetar kontinuerligt med att minska sitt största klimatavtryck.
- Boende i SKBs fastigheter ges möjlighet till engagemang och delaktighet i arbetet för ett grönt boende.
- Alla SKBs fastigheter är miljöklassade.

Vara en aktiv samhällsbyggare



Att vara en aktiv samhällsbyggare innebär att:

- Alla fastigheter är trygghets- och trivselcertifierade.
- SKB tar socialt ansvar i föreningens närområden.
- SKB är en självklar samarbetspartner när det gäller social hållbarhet.

Målsättning 2030

SKB arbetar långsiktigt för att bli klimatneutrala och har skrivit på SABOs klimatinitiativ, vilket innebär att föreningen ska vara fossilfri samt ha 30 procent lägre energianvändning år 2030 (jämfört med 2007).

Styrning och organisation för hållbarhet

SKBs hållbarhetsarbete utgår med start 2019 från företagets nya hållbarhetsstrategi. Tidigare har SKB haft en separat hållbarhetsplan samt en långsiktig och kortsiktig miljöplan. I och med den nya hållbarhetsstrategin har de prioriterade hållbarhetsfrågorna integrerats i Affärsplan 2021, under fokusområde *Ett hållbart SKB*. Som komplement finns styrdokument och instruktioner, vilket beskrivs mer ingående under respektive område i denna rapport. Utifrån affärsplanens mål tar varje avdelning i sin verksamhetsplanering fram de projekt och aktiviteter som krävs för att uppnå respektive mål. Arbetet och målen följs upp tertialvis. Styrdokument och planer revideras årligen.

Styrelsen ansvarar för att upprätta och ge ut hållbarhetsrapporten och har beslutat om den nya hållbarhetsstrategin och Affärsplan 2021. Ytterst ansvarig för hållbarhetsfrågorna är VD. I slutet av 2018 påbörjades processen att rekrytera SKBs första hållbarhetschef, som kommer vara på plats under våren 2019. Ansvar för aktiviteter och måluppfyllelse är delegerat till respektive avdelningschef.

Under året har det även inrättats ett hållbarhetsråd med medarbetare från olika avdelningar. Hållbarhetsrådet har varit delaktiga i framtagandet av hållbarhetsstrategin och har, tillsammans med ytterligare några medarbetare, gått utbildning i strategiskt hållbarhetsarbete och hållbarhetsredovisning.

Risker och riskhantering

Under 2018 har SKBs ledningsgrupp genomfört en workshop för att identifiera och prioritera föreningens hållbarhetsrelaterade risker. En genomgång har även gjorts för att säkerställa att de hållbarhetsrelaterade riskerna hanteras på ett tillfredsställande sätt. Tack vare ett systematiskt arbete med policyer, rutiner och uppföljning, så hanteras riskerna väl. Några insatser för att förbättra riskhanteringen initierades som följd. Till exempel gjordes i slutet av 2018 klimatberäkningar för att se inom vilka områden som SKB har störst påverkan. Under året har också framtagandet av en uppförandekod för medarbetare påbörjats.

Ekonomiskt ansvarstagande

SKBs uppdrag är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter åt sina medlemmar i form av kooperativa hyresrätter. En trygg ekonomi krävs för att göra detta på ett hållbart sätt. Det innebär bland

annat att finansiella nyckeltal såsom soliditet, avkastning på kapital, räntetäckningsgrad samt vakansgrader på lokaler och lägenheter, hålls på en avvägd nivå. SKB är not-for-profit och det överskott som genereras återinvesteras i verksamheten. Överskottet gör att föreningen kan fortsätta underhålla och nyproducera fastigheter samt utveckla verksamheten. En utförlig beskrivning av det ekonomiska resultatet ges i förvaltningsberättelsen på sidorna 47-53.

Finansiell trygghet

SKBs kreditvärdighet visar på företagets starka kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser, såväl på lång som på kort sikt. SKB har sedan 2012 en rating av Standard & Poor's. Det långsiktiga kreditbetyget sattes senast i maj 2018 till AA-. På kort sikt erhöles den högsta möjliga ratingen A-1+ och K-1. Standard & Poor's positiva bedömning av SKBs kreditvärdighet skapar förutsättningar för fortsatt bostadsbyggande, underhåll och för finansiering av verksamheten på goda villkor.

Grön finansiering

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

- Certifierade byggnader – Miljöbyggnad Silver (eller bättre) eller Svanen.
- Energieffektiva byggnader – Energiprestanda som är 25 procent lägre än aktuella energiprestandakrav i Boverkets Byggregler (BBR).
- Energieffektiva investeringar – Större renoveringar eller en kombination av projekt som sammantaget leder till en minskad energianvändning om minst 25 procent.
- Förnybar energi (vind eller sol) – Antingen som fristående installationer eller som integrerade installationer i befintliga byggnader.

Projektet väljs utifrån riktlinjer i SKBs ramverk Green Bond Framework. Ramverket har granskats av Cicero, Climate and Environmental Research, som är ett oberoende och tvärvetenskapligt forskningsinstitut. Varje år avlämnar SKB en investerarrapport för gröna obligationer, vilken granskas av en oberoende revisor.

Två projekt som finansierats med gröna obligationer är kvarteret Gräsklipparen i Johannelund och kvarteret Kronogården i Ursvik. Gräsklipparen är certifierat enligt Svanen och Kronogården enligt Miljöbyggnad Silver.

Riskanalys

OMRÅDE	RISK	RISKNIVÅ	RISKHANTERING
Miljö	Klimatförändringar och dess konsekvenser som exempelvis höjda vattennivåer, extremväder och temperaturförändringar	Hög	SKB tar klimatförändringar i beaktande vid ny- och ombyggnation. Miljöcertifieringar och krav i miljöplan för byggnation bidrar till att minska negativ klimatpåverkan. Klimatberäkningar genomfördes i slutet av 2018 för att se över inom vilka områden SKB kan göra störst insatser. SKB har också antagit ett mål om att bli klimatneutrala och en plan för att nå dit ska tas fram.
	Materialval som kan få negativ påverkan på miljö och människor	Medel	Inventering av kemtekniska produkter som används i förvaltningen görs för att säkerställa att sunda produkter används. I större byggprojekt finns projekt-specifika miljöplaner med krav som rör byggvaror. En miljösamordnare följer upp kraven under projektering och produktion. Databasen Byggvarubedömningen används som stöd för att välja byggvaror med tanke på användning, hälsa och miljö.
Personal	Svårighet att rekrytera rätt kompetens till följd av stora pensionsavgångar inom SKB, stort tryck på branschen och hög konkurrens	Hög	Bästa arbetsgivaren är ett av SKBs fokusområden med tillhörande strategier, planer och policyer. Inför rekryteringar görs en genomgång av kompetensbehovet och en uppdatering av befattningsbeskrivningar för att de ska stämma väl överens med behovet. Rekryteringar sker noggrant och får ta tid. SKB tar även emot sommararbetare och praktikanter.
	Allvarliga arbetsplatsolyckor	Låg	Det finns ett systematiskt arbetsmiljöarbete med rutiner, instruktioner och noggrann uppföljning. Tillbud och olyckor rapporteras och följs upp. I byggprojekt sker kontroll av att entreprenören genomför systematiska skyddsronder.
Sociala förhållanden	Otillåten andrahandsuthyrning	Hög	Rutiner används vid misstanke om otillåten andrahandsuthyrning. SKB behöver säkerställa att det finns tillräckligt med resurser och kompetens för att driva ärenden samt informera boende om vad som inte är tillåtet.
	Otrygghet i bostadsområden	Medel	Detta är ett prioriterat område i affärsplanen och ingår i fokusområdet "Ett hållbart SKB". SKB medverkar i olika föreningar för fastighetsägare och försöker engagera kvarteretsråd så att de är aktiva i alla områden. Föreningen bidrar också till sociala projekt som till exempel Låxhjälpen. SKB kommer dessutom att börja med trygghets- och trivselcertifiering av alla fastigheter.
Mänskliga rättigheter	Att leverantörer och underentreprenörer inte lever upp till grundläggande krav som exempelvis sunda arbetsförhållanden	Medel	Vid byggprojekt kontrolleras F-skatt och genom platsbesök görs kontroller att de som arbetar har ID06 (elektronisk personalliggare). SKB går igenom och, vid behov, förtydligar krav, till exempel vad gäller systematiskt arbetsmiljöarbete, samt säkerställer att kraven följs upp. Krav ställs även vid inköp och upphandling av både tjänster och produkter.
Anti-korruption	Korruption, till genom exempel fusk med kösystemet, givande/tagande av muta, vänskapskorruption	Låg	SKB har policyer för bland annat inköp och upphandling, jäv och representation, som hanterar dessa risker. En uppförandekod är under framtagning och beräknas vara klar under våren 2019. Personal har fått utbildning i arbete för att motverka mutor etc. Det finns attestordning och arbetsordning för att skapa struktur och ge bra förutsättningar för att göra rätt. Det är viktigt att fortsatt hålla diskussionen igång om vad som är korruption.

EIB-lån för klimatsatsningar

Som första svenska bostadsföretag har SKB fått lån av Europeiska investeringsbanken (EIB), som en del i bankens satsning på klimatåtgärder runt om i Europa. Lånet på 550 miljoner kronor används till fyra miljöklassade projekt: Basaren på Kungsholmen, Lillsjönäs i Bromma, Modellören på Värmdö samt Kista Äng. Sammanlagt handlar det om cirka 320 lägenheter. De nya fastigheterna blir lågenergibyggnader med en energiförbrukning under 55 kWh per kvadratmeter och år, vilket är 25 kWh under det svenska myndighetskravet. Lånet är inte bara bra ur miljömässigt perspektiv – det bidrar också till SKBs mål inom ekonomisk hållbarhet och är ett bra sätt att ytterligare bredda finansieringsbasen.

Miljömässigt ansvarstagande

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor del av Sveriges totala energianvändning och en stor andel av koldioxidutsläppen, vilket påverkar vårt klimat negativt. SKB har under många år systematiskt arbetat med att minska sin påverkan på miljö och klimat och prioriterat följande områden:

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

Styrning och uppföljning

SKB har ett strukturerat miljöarbete som utgår från en miljö- och kvalitetspolicy. Fram till och med 2018 har SKB haft en långsiktig och en årlig miljöplan. Från och med 2019 kommer detta att vara integrerat i Affärsplan 2021. SKBs övergripande målsättning är att bli klimatneutrala och föreningen arbetar enligt SABOs klimatinitiativ för att minska utsläppen av växthusgaser. År 2030 ska SKB vara fossilfria och ha 30 procent lägre energianvändning per A-temp kvm (husets totala uppvärmda golvarea) sett utifrån hela fastighetsbeståndet (jämfört med år 2007).

Utifrån riskanalys och väsentlighetsanalys kommer SKB att fokusera på att minska sitt klimatavtryck, miljöklassa sina fastigheter samt involvera de boende i arbetet med att minska klimatpåverkan. Då den största hållbarhetsrisken är kopplad till klimatförändringar och dess konsekvenser, beslutade SKB i slutet av 2018 att genomföra en kartläggning av föreningens klimatpåverkan. Resultatet kommer att analyseras under 2019 för att mynna ut i en handlingsplan med prioriterade åtgärder för att kunna minska klimatpåverkan.

Alla nyanställda får information om SKBs miljöarbete i samband med introduktionsprogrammet och genomgår även en grundläggande miljöutbildning.

Miljöcertifiering av byggnader

SKB miljöcertifierar nybyggnationer enligt Miljöbyggnad, ett system för klassning och certifiering av byggnader som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Fokus är energihushållning, hälsosam inomhusmiljö och sund materialval. En byggnad kan uppnå betyget Brons, Silver eller Guld.

Vid nybyggnation strävar SKB alltid efter att certifiera hela kvarteret enligt Miljöbyggnad. Hittills har följande kvarter certifierats: Kronogården, Arrendatorn, Basaren, Tant Brun, Tant Gredelin och Tätläget. Under 2018 har kvarteren Docenten, Lysosomen och Nockebyskogen projekterats för att klara Miljöbyggnads krav för nivå Silver. Nyproduktionen Lillsjönäs ska ansöka om certifiering under 2019. Efter två års drift verifieras de beräknade värden som ligger till grund för certifieringen, så att de överensstämmer med faktiska värden. 2017 verifierades kvarteret Tätläget och under 2019 fortsätter arbetet med att verifiera ett antal byggnader.

SKB har också valt att miljöklassa befintliga fastigheter i sitt bestånd. Dessa görs enligt en egen standard som baseras på Miljöbyggnad men som är anpassad till SKBs evighetsförvaltning. Miljöklassningen inleddes 2015 och efter 2018 har 31 procent av lägenheterna klassats i de befintliga fastigheterna. Det långsiktiga målet för 2019 var 25 procent men SKB har nu som mål att klara cirka 55 procent.



FOTO: KARIN ALFREDSSON

Hållbar användning av energi och vatten

Att minska energianvändningen och använda energi mer effektivt i byggnader är ett prioriterat område för SKB. Det bidrar både till hållbar utveckling och till minskade kostnader för de boende och föreningen. Ett annat prioriterat område är att minska och effektivisera vattenförbrukningen, eftersom det krävs mycket energi för att rena och värma vatten. För att minska användningen av vatten installerar SKB energieffektiva blandare i nyproducerade och stambytta lägenheter, och i det befintliga beståndet byts gamla blandare ut.

För energianvändning i nybyggda fastigheter är målet högst 55 kWh/kvm A_{temp} (husets totala uppvärmda golvarea) per år. SKB har tagit fram styrdokument för projekteringsanvisningar vid nybyggnation och en arbetsgrupp har tillsatts för att förbättra styrdokumentet och platskontrollerna. Välsolierade ytterväggar, energifönster samt energieffektiva installationer är viktiga komponenter när SKB bygger energieffektiva hus.

SKB arbetar också kontinuerligt med att minska energianvändningen i befintliga fastigheter. I samband med renovering av fastigheter har värmeåtervinningssystem installerats. På så sätt kan man spara upp till 20 procent per år av den köpta fjärrvärmens. Sedan tidigare finns systemet i kvarteret Mjärden på Södermalm. Under 2018 installerades det i kvarteret Bredholmen i Vårberg och arbetet att installera systemet påbörjades också i kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka.

Ett sätt att höja energieffektiviteten i samband med fasadrenoveringar, är att fönsterrenovera och tilläggsisolera. För att nå målet för energianvändning har SKB under 2018 bland annat bytt rörkulvert i Björkhagen och Vårberg, bytt undercentral och styrutrustning i kvarteren Ryssjan, Tisaren och Blidö samt justerat varmvattencirkulationen i Bredäng.

För att minska elanvändningen i beståndet har föreningen kontinuerligt arbetat med att byta ut och installera mer energieffektiv trapp-, källar- och utomhusbelysning. Bland annat har dagsljus- och närvarostyrd belysning samt ljuskällor av typen LED installerats. Under 2018 har utomhusbelysningen bytts i Alligatorn, Filthatten och Bjälken. Belysning i källare och trapphus har bytts i Ryssjan och Årsta.

I tabellen med hållbarhetsmål på sidan 41 har inte jämförbara siffror mellan åren kunnat tas fram då både mätmetod och jämförelseytor har förändrats. Målet för 2018 års elanvändning beräknat i kWh/kvm A_{temp} har uppnåtts. I fortsättningen kommer SKB att använda sig av detta mått för elanvändning och har satt som mål att elanvändningen 2019 ska uppgå till högst 17,5 kWh/kvm A_{temp} .

SKB värmer upp de allra flesta fastigheterna med fjärrvärme. Vid nybyggnation väljs klimatkompenserad fjärrvärme om det krävs för Miljöbyggnad Silver.

Föreningen köper endast in förnybar el, varav 25 procent kommer från vindkraft och 75 procent från vattenkraft.

SKB har installerat solceller i två kvarter i det befintliga beståndet; kvarteret Kappseglingen (Hammarby Sjöstad) och kvarteret Lillsjönäs (Abrahamsberg) samt i det nyproducerade Muddus i Norra Djurgårdsstaden. Dessa anläggningar gav cirka 55 MWh under året (jämfört med cirka 59 MWh under 2017). Kvarteren Glottran och Alligatorn har solfångare. Under 2018 har SKB utrett vilka fastigheter som är lämpliga för att installera solceller på och under 2019 planeras en installation i kvarteret Maltet.

Sund inomhusmiljö

För SKB är det en självklarhet att inomhusmiljön i byggnaderna ska vara god och fri från problem med exempelvis radon, bristfällig ventilation eller mögel. I de fall där inomhusmiljön inte motsvarar SKBs krav görs en utredning enligt en särskild handlingsplan för att eventuella problem ska åtgärdas på bästa sätt. För att förebygga problem används bland annat en rutin för till exempel fuktsäkerhet i alla ny- och ombyggnationsprojekt och krav på fuktsäkerhet ingår vid upphandling. Inför verifiering av Miljöbyggnad, radonmättes kvarteren Tant Brun, Tant Gredelin, Kronogården och Arrendatorn.

Miljöeffektiv avfallshantering

SKB utgår från principen att avfall i första hand ska förebyggas och därefter återanvändas, återvinnas, energiutvinnas och i sista hand läggas på deponi. SKB möjliggör för de boende att sortera avfall i flera fraktioner. Redan 2017 nåddes det uppsatta målet att 90 procent av fastigheterna som inte uppnådde SKBs uppsatta basnivå för avfallshantering år 2015, skulle göra det år 2019.

År 2017 gjordes en utredning kring hur insamling av plastförpackningar skulle kunna införas. Om det finns utrymme i återvinningsrummen och om medlemmarna önskar, kan behållare för plaståtervinning installeras. Idag finns detta i ett 20-tal kvarter. SKB vill också möjliggöra för de boende att sortera organiskt avfall i enlighet med Stockholm stads satsning på att öka insamlingen av matavfall. Målet är att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet inom de områden där kommunen erbjuder insamling av organiskt avfall ska ha det. I samråd med kvartersråden har SKB under 2018 fortsatt att utöka insamlingen av matavfall.

I samband med ny- och ombyggnationer, uppstår stora mängder avfall som SKB aktivt verkar för att minska genom att ställa krav på entreprenörer. Vid alla större projekt genomför SKB miljöronder där entreprenören bland annat redogör för hur de följer avfallshanteringsplanen och hur de tar hand om

farligt avfall. Entreprenörerna ska även redovisa vilka material som byggs in och hur mycket avfall som sorteras eller körs på deponi.

Kemikalier i förvaltning och byggande

De varor och material som SKB använder i byggnader ska vara miljöanpassade och väljas med hänsyn till hur de påverkar miljö och människors hälsa. För att välja material används databasen Byggvarubedömningen (BVB). Boende ska känna sig trygga med att SKB tar sitt ansvar för att välja lämpliga varor. Målet är att 100 procent av de byggvaror och kemtekniska produkter som används i byggprojekt och förvaltning har bedömningen rekommenderas eller accepteras i BVB. Genom ett målmedvetet arbete med att minska farliga ämnen i byggvaror och produkter i förvaltningen, medverkar SKB till att uppfylla Stockholm stads mål om att minska spridning av miljö- och hälsofarliga ämnen. I ny- och ombyggnadsprojekten gör SKB kontinuerliga miljöronder tillsammans med inhyrda miljöexperter, för att säkerställa att entreprenörerna följer kraven gällande kemikalier.

Miljöeffektiva transporter

SKB strävar efter att minska den negativa påverkan på miljön som transporter medför. Målsättningen har varit att minska CO₂-utsläppen från SKBs egna personbilar med 25 procent jämfört med 2015 års nivå. 2016 minskade utsläppen med 17 procent, 2017 med 10 procent och 2018 med 25 procent jämfört med 2015 års nivå. En insats för att nå målet har varit att se till att alla SKBs personbilar från och med 2017 är miljöbilar. Under 2018 köptes också en elbil in som ny poolbil. All personal som använder bil i tjänsten får utbildning i sparsam körning och erbjuds därefter en repetitionskurs vart femte år.

Inom ramen för miljöeffektiva transporter arbetar SKB för att boende ska ha nära till kollektivtrafik och gott om cykelparking. I både nya och befintliga bostadsområden pågår arbeten för att underlätta för de boende att använda cykel och andra hållbara transportmedel i större utsträckning. Det medverkar till att utsläpp och buller från trafik minskar. Vid nybyggnation är kommunens direktiv ett minimum. För att underlätta cykling året runt finns i nyproducerade cykelrum från år 2018 möjlighet för de boende att skölja av sin cykel. Under 2019 planerar SKB att ordna en cykelpool i kvarteret Basaren.

Laddplatser för elbilar installeras kontinuerligt i befintliga kvarter där efterfrågan och möjlighet finns. Vid nybyggnation är målsättningen att tio procent av parkeringsplatserna ska vara laddplatser. SKB har beviljats bidrag från Klimatklivet (Naturvårdsverket) för att installera 67 platser för elbilsaddning, vilket beräknas minska koldioxidutsläppen med cirka 110 000 kilo per år. Laddstolparna kommer att installeras i elva

bostadskvarter samt på SKBs huvudkontor. Utbyggnaden startade under 2018 och slutförs under 2019.

Socialt ansvarstagande

SKB föddes ur viljan att skapa ett bättre boende och tillsammans göra gott för både verksamheten, medlemmarna och det omgivande samhället. Föreningen ägs av medlemmarna tillsammans och präglas av de kooperativa värderingarna öppenhet, rättvisa och möjlighet att bidra. Genom god planering, klokt byggande samt ansvarsfull förvaltning har SKB i drygt hundra år skapat bostadsområden där människor kan trivas och mötas. För att lyckas spelar både medlemmarna och medarbetarna en viktig roll.

SKB vill fortsätta att vara en aktiv samhällsbyggare med stort fokus på socialt ansvarstagande. Den långsiktiga målsättningen är att alla fastigheter i SKBs bestånd ska vara trygghets- och trivselcertifierade. Föreningen har också en ambition att vara en självklar samarbetspartners när det gäller social hållbarhet. Som ett bevis, har SKB blivit utsedd till ankarbyggherre i Skärholmen.

Inom ramen för SKBs sociala ansvarstagande har föreningen hittills arbetat utifrån tre fokusområden: medarbetare, medlemmar och leverantörer.

Medarbetare

Engagerade, kompetenta och serviceinriktade medarbetare är en viktig framgångsfaktor. Att vara en attraktiv arbetsgivare är en förutsättning för att driva och utveckla verksamheten. Frågan har ett eget fokusområde i affärsplanen – Bästa arbetsgivaren. För att nå denna målsättning arbetar föreningen aktivt med frågor som rör jämställdhet och mångfald samt arbetsmiljö och hälsa. SKB verkar också målmedvetet för ständig förbättring av kompetens och arbetsförhållanden genom att varje avdelning har en utbildningsansvarig som ska säkerställa att medarbetarna har den kompetens som arbetet kräver.

Styrning och uppföljning

SKB har ett strukturerat arbetsmiljöarbete som utgår från ett antal policyer, handlingsplaner och riktlinjer. Årligen tas en arbetsmiljöplan fram som inkluderar arbetsmiljöpolicy, mål för arbetsmiljöarbete, arbetsmiljörutiner samt beskrivning av arbetsmiljöorganisation och ansvar för arbetsmiljöarbetet. Som komplement till arbetsmiljöplanen finns rehabiliterings- och arbetsanpassningspolicy, alkohol- och drogpolicy, personalpolicy samt en policy för rekrytering. Det systematiska arbetet med jämställdhet och likabehandling utgår från SKBs policy för likabehandling.

Arbetsmiljöplanen följs årligen upp i SKBs ledningsgrupp samt vid samverkansmöte mellan företagsledning, fackliga företrädare och huvudskyddsombudet. Arbetsmiljöplanens mål följs upp två gånger per

Mål hållbarhet 2018

I tabellen nedan beskrivs såväl målnivåer som utfall för 2018 med 2017 och 2016 års uppgifter som jämförelse.

Miljö, byggnad och förvaltning	Mål 2015–2019	Mål 2018	Resultat 2018	Resultat 2017	Resultat 2016
Energianvändning för uppvärmning (av hus och vatten) i hela SKBs bestånd	Högst 135 kWh/m ² BOA+LOA/år	Nytt mål räknat mot A _{temp} då SKB bytt mätmetod: 105 kWh/kvm	102 kWh/kvm A _{temp} /år	136,9 kWh/m ² BOA+LOA/år	137,8 kWh/m ² BOA+LOA/år
Energianvändning för el i hela SKBs bestånd (elanvändning)	Högst 22 kWh/m ² BOA+LOA/år	Nytt mål räknat mot A _{temp} då SKB bytt mätmetod: 17,7 kWh/kvm	17,6 kWh/kvm A _{temp} /år	19,8 kWh/m ² BOA+LOA/år	20,6 kWh/m ² BOA+LOA/år
Total energianvändning i nyproducerade bostäder	Högst 55 kWh/m ² A _{temp} /år	Högst 55 kWh/m ² A _{temp} /år	SKB projekterar för högst 55 kWh/m ² A _{temp} /år	SKB projekterar för högst 55 kWh/m ² A _{temp} /år	SKB projekterar för högst 55 kWh/m ² A _{temp} /år
Producera passivhus	Klart att producera ett passivhus	Uppför ett passivhus när lämpliga förutsättningar finns	SKB har valt att avvakta med att uppföra ett passivhus tills tekniken fungerar bättre och är mer förutsägbar	Förstudie gjord, under 2018 kommer SKB starta projektering för ett passivhus	Fortsatt analys
Miljöhänsyn fjärrvärme	100 % miljömärkt fjärrvärme	Klimatkompenserad fjärrvärme tecknas för nybyggnation om det behövs för Miljöbyggnad nivå silver	Klimatkompenserad fjärrvärme köps endast in då Miljöbyggnad kräver detta	Klimatkompenserad fjärrvärme köps endast in då Miljöbyggnad kräver detta	SKB har valt att inte köpa in klimatkompenserad fjärrvärme pga hög kostnad
Andel miljömärkt el (vatten-, vind- sol- eller vågkraft)	100 %	100 %	100 % (25 % vindkraft och 75 % vattenkraft)	100 % (25 % vindkraft och 75 % vattenkraft)	100 % (25 % vindkraft och 75 % vattenkraft)
CO ₂ -utsläpp från SKBs personbilar	CO ₂ -utsläppen från SKBs bilar ska vara 25 % lägre 2019 jämfört med 2015 års nivå	CO ₂ -utsläppen från SKBs bilar ska vara lägre 2018 jämfört med år 2017	Minskning med 17 % jämfört med år 2017 och med 25 % jämfört med år 2015	Minskning med 9,6 % jämfört med år 2015	Minskning med 17 % jämfört med år 2015
Medarbetare	Mål 2015–2019	Mål 2018	Resultat 2018	Resultat 2017	Resultat 2016
Nöjd-Medarbetar-Index (NMI)	NMI 75	Mäts ojämna år	Genomfördes ej 2018	NMI 73	Genomfördes ej 2016
Betygsindex ledare och chefer	74	Mäts ojämna år	Genomfördes ej 2018	74	Genomfördes ej 2016
Sjukfrånvaro	Högst 3,5 % i genomsnitt per år	Högst 3,5 % i genomsnitt per år	3,4 %	3,0 %	4,7 %
Förnyelse och utveckling	Mål 2015–2019	Mål 2018	Resultat 2018	Resultat 2017	Resultat 2016
Färdigställda, driftsatta och utvärderade utvecklingsprojekt åren 2015–2019	10, varav 2 miljöprojekt	Inget specifikt mål	Målet uppfyllt redan 2017	2 miljöprojekt genomförda; avloppsvärmeväxling i kv. Muddus och värmeåtervinning i Värberg	3, varav 1 miljöprojekt
SKB använder ett kvalitetsledningssystem för styrning och uppföljning i verksamheten	JA	JA	Nej, SKB tar beslut om ledningssystem längre fram	Projektet något försenat; beräknas vara klart för beslut om certifiering under 2018	Något fördröjt, driftsätts 2017
SKB arbetar utifrån en upprättad hållbarhetsplan	JA	JA	Ja, under 2018 fattades beslut om att hållbarhetsplanen ska inkluderas i affärsplanen	JA	JA
SKBs lägenheter (befintligt bestånd) är miljöklassade enligt vald modell	25 %	Totalt 28 av SKBs fastigheter ska vara miljöklassade till och med år 2018 och under 2018 ska 16 av SKBs fastigheter klassas	Totalt 27 av SKBs fastigheter är miljöklassade. 16 av fastigheterna klassades under året. Det långsiktiga målet är uppnått med 31% miljöklassade lägenheter.	Totalt 11 av SKBs fastigheter är miljöklassade	Totalt 7 av SKBs förvaltningsenheter är miljöklassade

BOA/LOA = bostadslägenhetsarea/lokalarea

A_{temp} = husets totala uppvärmda golvarea

är i den centrala samverkansgruppen. VD är ytterst ansvarig för arbetsmiljön och har delegerat arbetsmiljöuppgifterna till avdelnings- och enhetscheferna.

Vartannat år genomför SKB en medarbetarundersökning som genererar ett Nöjd-Medarbetar-Index (NMI). Den senaste undersökningen genomfördes under 2017 och nästa görs 2019. Som komplement till undersökningen håller SKB årliga medarbetar- och lönesamtal med samtliga medarbetare. I affärsplanen är *Bästa arbetsgivaren* ett av sju fokusområden. Arbetet kommer följas upp i enlighet med rutiner för uppföljning av affärsplanen.

Likabehandling

Grunden för SKBs arbete med jämställdhet och mångfald är alla människors lika värde. Utgångspunkten i arbetet är att jämställdhet och mångfald leder till bättre nyttjande av medarbetarnas resurser, ger ett bättre arbetsresultat och en roligare arbetsdag. Fördelningen mellan kvinnor och män har under de senaste åren varit ungefär 30 procent kvinnor och 70 procent män, vilket är något mindre jämfört med branschen i övrigt (40/60). SKB eftersträvar blandade team på samtliga arbetsställen och inom alla yrkeskategorier.

	Kvinnor	Män
Anställda (%)	31	69
Ledningsgrupp (%)	43	57
Styrelsen* (%)	47	53

Uppgifter per 2018-12-31

*Styrelsen avser ledamöter och suppleanter

Inom SKB accepteras inte någon form av trakasserier eller personliga kränkningar. Uppkommer minsta tecken på detta ska det motverkas omedelbart. Under 2018 har ingen medarbetarundersökning gjorts men i undersökningen 2017 uppgav 92 procent att de vet vem de ska kontakta om de utsätts för trakasserier eller kränkningar. Drygt nio av tio uppgav att arbetsinsatser värderas lika inom SKB oavsett könstillhörighet. Nio av tio medarbetare angav att utsatthet för diskriminering eller kränkande särbehandling är mycket låg.

Under året har en utredning gjorts beträffande ett eventuellt inrättande av visselblåsarfunktion. Slutsatsen är att nuvarande rutiner är tillräckliga då riskerna är små att överträdelser sker. SKB anser dock att frågan årligen behöver prövas av ledningsgruppen.

Arbetsmiljö och hälsa

SKB strävar efter en arbetsmiljö där ingen medarbetare kommer till skada fysiskt, psykiskt eller socialt.

Strävan är också att alla medarbetare ska trivas och fungera väl i sitt arbete. Målsättningen är att varje medarbetare tar ett personligt ansvar för hälsa och arbetsmiljö i det dagliga arbetet. Detta betyder att varje medarbetare ska engageras i arbetsmiljöarbetet, inte bara vad gäller att följa instruktioner och rutiner, utan också vara uppmärksam på och genast rapportera eventuella risker och hot mot en god arbetsmiljö. Skyddsronder genomförs regelbundet. Inom ramen för företagshälsovården erbjuds medarbetarna kontinuerliga hälsokontroller, rehabilitering samt hjälp vid arbetsrelaterade skador och sjukdomar. Samtliga anställda har vid årets slut genomgått utbildning i Första hjälpen.

Alla medarbetare har fått chansen att prova på diverse hälsoaktiviteter tillsammans, vilket har varit ett uppskattat inslag i friskvårdsarbetet. Under 2018 har det funnits möjlighet att till exempel prova på att spela curling och bowling. SKB subventionerar även friskvård genom den så kallade friskvårdspengen. Under 2018 nyttjade 78 medarbetare denna möjlighet, vilket motsvarar 58 procent av de anställda.

Sommarjobb och praktik

Att ge ungdomar en första och bra kontakt med arbetslivet är ett område som SKB prioriterar sedan många år tillbaka. SKB tar till exempel emot



studerande inom bygg- och fastighetsutbildningar under praktikperioder. Under 2018 erbjöds 65 ungdomar från 16 år och uppåt sommarjobb på SKB, framför allt inom fastighetsskötsel.

SKB har tillsammans med Stockholms arbetsmarknadsförvaltning deltagit i ett projekt för att ge vuxna som inte kommit in på arbetsmarknaden en möjlighet till praktik eller arbete. I samarbete med Hela Livet Omsorg har personer med funktionsnedsättningar kunnat delta i arbetet med fastighetsskötsel och utemiljö i ett par av SKBs kvarter. SKB har därutöver haft en person som arbetat inom fastighetsskötsel från Misa, en organisation som arbetar för att alla ska få möjlighet att vara delaktiga i samhället.

För mer information, se En organisation i ständigt utveckling, sida 31.

Medlemmar

Föreningen ägs av medlemmarna tillsammans. Medlemmarnas ideella engagemang är en förutsättning för att föreningen ska verka och utvecklas och det pågår ett kontinuerligt arbete med att utveckla medlemsengagemanget, både hos de som bor och de som står i kö. Alla medlemmar har möjlighet att bidra genom de valda representanterna i föreningens olika organ. Föreningens fullmäktige består av representanter för både köande och boende. Ledamöterna utses vid medlemsmöten i respektive kvarter samt på de köande medlemmarnas medlemsmöte. Det högst beslutande organet är föreningsstämman där fullmäktigeledamöterna deltar. På stämman väljs styrelse, hyresutskott, revisorer och valberedning. Alla medlemmar har också möjlighet att lyfta förslag som berör en föreningsövergripande fråga, i form av motioner, till den årliga föreningsstämman.

SKBs boende medlemmar ska trivas och uppleva boendet som tryggt, hållbart och med god servicenivå. De har, genom sina kvartersråd, möjlighet att vara med och bidra. Det kan omfatta samråd med SKBs förvaltning gällande mindre underhållsprojekt eller förbättringar av kvarterets gröna ytor. Med egna fastighetsskötare och hantverkare som exempelvis rörmokare, elektriker och snickare, skapas trygghet i bostadsområdena och de fungerar som en kontaktlänk mellan kvarteret och SKB centralt. För att öka trivselen i kvarteren investerar föreningen också bland annat i gemensamma lokaler, hobbyrum, konstnärlig utsmyckning och lekplatser.

I de boendeenkäter som SKB genomför årligen får föreningen återkommande mycket goda betyg. Det totala serviceindexet uppmättes 2018 till 88,4 procent, vilket kan jämföras med medelvärdet 81,4 procent för alla bolag som förra året ställde samma frågor som SKB.

För mer information, se Medlemmarna är SKBs grundpelare, sida 21.

Leverantörer

Förutom påverkan på hållbar utveckling genom den egna verksamheten, har SKB möjlighet att göra skillnad genom att säkerställa att de leverantörer och entreprenörer som anlitas bedriver sina verksamheter professionellt, etiskt och hållbart. SKBs fakturasystem har under 2018 hanterat totalt 829 leverantörer, inklusive entreprenörer, som levererade varor och tjänster till ett värde av 484 mkr. Nästan alla leverantörer är svenska företag.

Styrning och uppföljning

SKBs arbete gentemot leverantörer och entreprenörer utgår från föreningens upphandlings- och inköspolicy samt upphandlings- och inköpsinstruktion. Målet med upphandlings- och inköspolicyn är att tydliggöra hur medarbetare ska agera vid upphandlingar och inköp för att vara ett gott föredöme gentemot olika intressenter samt att alla medarbetare ska hantera SKBs tillgångar på ett hållbart och effektivt sätt. Syftet med policyn är att underlätta besluten inför en upphandling eller ett inköp och se till att gällande lagstiftning följs. Inköp ska också ske i enlighet med SKBs gällande miljöpolicy. För att säkerställa att anställda hos leverantörerna har rimliga avtal och villkor, ställs krav på att anbuds-givarna har tecknat kollektivavtal som säkerställer avtalsmässig lön och ett aktivt arbetsmiljöarbete. Detta regleras också i SKBs entreprenadavtal.

SKB har utvecklat hållbarhetskriterier för utvärdering av föreningens leverantörer. Ett urval av leverantörerna kommer från och med 2019 få besvara ett antal frågor om sitt hållbarhetsarbete. Svaren kommer användas som kompletterande information vid val av leverantörer. SKB tvekar inte att ta bort leverantörer som inte lever upp till dessa krav.

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

Anti-korruption

Affärsbeslut ska alltid tas med hänsyn till föreningens bästa och aldrig baserat på individuella hänsynstaganden eller relationer. Anställda inom SKB får aldrig utnyttja sin ställning för att skaffa sig personliga fördelar för egen eller närståendes del. Givande eller tagande av muta får aldrig förekomma. SKBs representationspolicy säkerställer att representation sker

måttfullt och endast när så är affärsmässigt motiverat. Medarbetare får enligt gällande kollektivavtal inte ha bisysslor som kan ge upphov till intressekonflikt med arbetet. Även om risken för korruption anses låg inom SKBs verksamhet och i affärsrelationer vill föreningen tydliggöra sina ställningstaganden. Därför utarbetar SKB en uppförandekod för medarbetare. Uppförandekoden beräknas vara klar att implementera under våren 2019.

SKB – en samhällsaktör

SKB strävar efter att vara en aktiv samhällsaktör och en självklar samarbetspartner även i hållbarhetsfrågor. Under 2018 har SKB debatterat bostads- och föreningsfrågor i Almedalen, Uppsala och på tidningarnas debattsidor. Föreningen samverkar också med andra fastighetsägare i exempelvis Järva, Skärholmen och Hässelby-Vällingby. Syftet är att skapa trygghet, motverka skadegörelse och nedskräpning samt att höja områdets anseende och status. SKB stödjer dessutom flera ideella organisationer och initiativ.



FOTO: LÄXHJÄLPEN.SE

SKB har sedan 2017 varit partner till **Stiftelsen Läxhjälpen**, som stöttar elever i socioekonomiskt utsatta områden. Målet är att ge ungdomarna förutsättningar att höja betyg, samt motivation och självkänsla för att därigenom klara grundskolan och fortsätta studera. Insatsen ger tio elever i årskurs 8 och 9 i Husbygdsskolan i Husby plats i läxhjälpprogrammet.



FOTO: STOCKHOLMS STADSMISSION

SKB är stolt vänföretag till **Stockholms Stadsmission** som bidrar till ett mänskligare samhälle. Varje dag gör Stockholms Stadsmission skillnad för människor som lever i utsatthet i staden. SKBs stöd bidrar till akuta insatser så som mat och kläder, men också till att människor får känna gemenskap och får kraft och motivation att förändra sina liv.



FOTO: KARIN ALFREDSSON

SKB samarbetar med **Easy Recycling** som specialiserat sig på cykelåtervinning och återbruk av cyklar. Företaget hämtar kostnadsfritt övergivna cyklar i SKBs fastigheter i samband med de årliga cykelrensningarna och ger cyklarna nytt liv.



Huskurance stödjer boende med tips på vad de kan göra om de misstänker att en granne blir utsatt för våld i hemmet. Syftet är att bidra till ökad trygghet genom att grannar tar ansvar, agerar och hjälper varandra vid oro för våld. SKB antog Huskurancepolicy 2016 som ett sätt för föreningen att ta ett kollektiv civilkurageansvar.

Lag om hållbarhetsrapportering

Sedan 2017 omfattas SKB av krav på obligatorisk hållbarhetsrapportering enligt 6 kap. 10 § ÅRL. Det innebär att SKB ska rapportera de hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat samt konsekvenserna av verksamheten. De områden som företaget alltid ska rapportera är miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande

av korruption. I rapporten ska företaget beskriva sin affärsmodell, policyer, uppföljning och resultaten av dessa, väsentliga hållbarhetsrelaterade risker och hur företaget hanterar dem samt hållbarhetsrelaterade centrala resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten. Detta är SKBs lagstadgade hållbarhetsrapport för räkenskapsåret 2018.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

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

Granskningens inriktning och omfattning

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 18 mars 2019

Ernst & Young AB


Magnus Fredmer

Auktoriserad revisor



Håkan Nord

Förtroendevald revisor

Kvarteret Basaren på Kungholmen
Byggar 2018.



2018



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001-1735) med säte i Stockholm, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2018.

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 8 060 lägenheter i färdigställda fastigheter per den 31 december 2018. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en insats erläggas, som återbetalas vid avflyttning. Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

Medlemsutveckling

Antalet medlemmar uppgick till 90 147 (89 181) vid årets slut. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 308 (2 762) och 1 342 (1 275) utträden registrerades i föreningen, vilket innebär en ökning med sammanlagt 966 (1 487) personer. Vid utgången av 2018 hade SKB 82 263 (81 337) köande och 7 884 (7 844) hyresmedlemmar.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 615 804 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 568 188 kvadratmeter bostäder och 47 616 kvadratmeter lokaler. 95 procent av fastigheterna är belägna i Stockholms stad, motsvarande 7 511 lägenheter. I Botkyrka har SKB en fastighet med 153 lägenheter, i Tyresö en fastighet med 59 lägenheter, i Solna 70 lägenheter och i Täby 69 lägenheter. I Sundbyberg har SKB två fastigheter med sammanlagt 198 lägenheter.

Uthyrningsverksamheten

Under 2018 färdigställdes 44 lägenheter i kvarteret Basaren på Kungsholmen. Samtliga lägenheter är uthyrda och inflyttning ägde rum under våren.

Under året var omflyttningen i SKBs befintliga bestånd 11 (11) procent, vilket motsvarar 926 (878) lägenheter.

Den 31 december 2018 var 110 (126) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tidpunkt var 16 (14)

lägenheter temporärt outhyrda. Detta beror dels på renoveringsbehov av några lägenheter, men också på grund av omvisning eller korta uppsägningstider. Med anledning av pågående stambytesprojekt var 69 (76) lägenheter reserverade för evakueringar. 59 (59) lägenheter var uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboendestäder.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 2 012 (2 002). Av dessa var 136 (114) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 415 (1 415), varav 135 (113) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

Inom fastighetsbeståndet finns 849 uthyrningsbara lokaler (externt), varav 149 är butiker, kontor, restauranger, förskolor samt vård och omsorg. Arean uppgår till 31 701 (30 562) kvadratmeter exklusive egna lokaler. Hyresintäkter från lokaler uppgår till 39 (36) mkr. Genomsnittshyra för externt uthyrda lokaler uppgår till 1 212 (1 187) kronor per kvadratmeter och år. Hyresnivån för lokaler exklusive förrådslokaler uppgår till 1 452 (1 426) kronor per kvadratmeter och år. Vid årsskiftet var 1,3 (1,2) procent av den totala uthyrningsbara lokalytan outhyrda, vilket motsvarade 0,5 (0,9) procent av årshyran. Därutöver var fyra lokaler om 660 kvadratmeter under omställning, då de byggs om till bostäder eller för ny lokalhyresgäst.

Förvaltning

SKBs fastigheter sköts huvudsakligen i egen regi. I slutet av året arbetade 59 (62) fastighetsskötare med den dagliga skötseln av fastigheterna och områdena.

SKB strävar hela tiden efter att bli en bättre hyresvärd och under 2018 genomförde SKB en enkät, utskickad till cirka en tredjedel av alla boende. SKB erhöll mycket höga betyg från de boende och blev för sjunde gången i rad nominerat i klassen "Högsta Serviceindex" avseende 2018 års resultat. SKB serviceindex och det senast uppmätta var 88,6 (89,2). Under våren 2018 deltog SKB även i en rikstäckande mindre hyresgästenkät, kallad Branschindex Bostäder och lokaler. SKB fick för sjätte gången en kundkristall för bästa förvaltningskvalitet för bostäderna i sin

storleksklass och var en av de tre bästa i klassen för lokaler.

Trycket på Stockholmsregionens bostadsmarknad är fortsatt högt, med höga priser och långa köer. Därför är det viktigt att motverka otillåtet boende och SKBs arbete med detta utförs bland annat inom förvaltningsavdelningen. Lägenheterna ska bebos av medlemmar som stått i kö och som fått lägenhet enligt turordningsprincipen.

Fullmäktige och föreningsstämmor

Under 2018 har SKBs fullmäktige bestått av 74 (73) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 49 (48) ledamöter för de köande medlemmarna (enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter).

Den 26 mars 2018 genomförde SKB en extra föreningsstämma på Citykonferensen Ingenjörshuset i Stockholm, med anledning av en särskild granskning av SKBs motionshantering. I lag om ekonomisk förening gäller speciella regler när fullmäktige fattar beslut om särskild granskning. Om mer än en tiondel av samtliga röstberättigade röstar för bifall ska en särskild granskning ske. Vid SKBs ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2017 röstade 14 fullmäktige av 119 bifall till motion 1, "Särskild granskning av styrelsens hantering av motioner". En särskild granskare utsågs av Bolagsverket. Enligt lag om ekonomisk förening ska granskarens rapport läggas fram på en föreningsstämma. Därför arrangerades en extra föreningsstämma där den särskilda granskaren avgav sitt yttrande.

2018 års ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2018 på Stockholm City Conference Center. Årets stämma beslöt bland annat att ge ansvarsfrihet åt styrelsen samt fastställa resultat- och balansräkning samt disposition av 2017 års överskott. Årsavgiften beslöt man vara oförändrad: 250 kronor för huvudmedlemskap och 125 kronor för så kallat ungdomsmedlemskap. Dessutom förrättades val till styrelse, hyresutskott, revision och valberedning. På stämman togs även inkomna motioner upp. För att ett ärende ska behandlas som en motion ska det beröra en föreningsövergripande fråga. Det ska också omfatta ett ärende som stämman är behörig att fatta beslut i. Av årets totalt 17 inkomna ärenden till föreningsstämman, bedömde styrelsen att fem var motioner som skulle behandlas var för sig och övriga tolv var förvaltningsärenden. Under punkten dagordning beslutades (med 47 röster mot 46) att även de tolv förvaltningsärendena skulle sakbehandlas var för sig.

Medarbetare

Inom SKB fanns vid årets slut 134 (133) anställda, varav 42 (40) kvinnor och 92 (93) män. Personalomsättningen

uppgick under 2018 till 10,5 procent, jämfört med 9,7 procent året innan. Medelåldern är knappt 51 (51) år, och den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är 10,8 (10,6) år. Kollektivanställda har en genomsnittlig anställningstid på 11,1 år medan tjänstemännen stannar i snitt 10,4 år.

Ny- och ombyggnadsverksamhet

Under våren 2018 färdigställdes de 44 lägenheterna i kvarteret Basaren på Kungsholmen och på försommaren flyttade lokalhyresgästerna in. Under året pågick även produktion av ett nytt hus i kvarteret Lillsjönäs i Abrahamsberg i Bromma. Huset innehåller 45 lägenheter, som är klara för inflyttning i mars och april 2019.

Renoveringen av kvarteret Skarpbrunna i Eriksberg, Botkyrka har pågått under året. Fokus har varit på att förbättra fasaderna genom tilläggsisolering, byta fasadmaterial, byta fönster och fönsterdörrar, byta stammar, bygga om badrum och förnya elanläggningar. En ny ventilationslösning med värmeåtervinning kommer också att utföras under 2019. Under året har ett antal lokaler byggts om eller påbörjats att byggas om till lägenheter, bland annat i kvarteret Göken. Fasaderna har renoverats i kvarteren Bälgen, Brunbäret, Päröträdet, Timmermannen, Täppan och Sigbardiorden.

Miljö och hållbarhet

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

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

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

Ekonomi

SKBs resultat 2018 uppgick till 118,6 (109,9) mkr och balansomslutningen per 2018-12-31 till 6 256,3

(6 128,6) mkr. Att resultatet ökar i takt med att föreningens balansräkning växer (och därmed det framtida åtagandet vad gäller exempelvis underhåll) är viktigt. Driftnettot uppgick till 381,3 (372,7) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 6,7 (6,8) procent mot bokfört värde. Motsvarande siffra mot marknadsvärde var 1,6 (1,7) procent. SKBs avkastning på totalt kapital uppgick till 2,8 (2,9) procent vilket är i nivå med de senaste årens utfall. Den synliga soliditeten har ökat jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 49,4 (46,9) procent.

Intäkter

Hysesintäkterna 2018 var 738,6 (722,3) mkr, vilket är 16,2 mkr högre än föregående år. Bostäder står för 12,7 mkr av intäktsökningen som huvudsakligen förklaras av att nyproduktionsprojektet kvarteret Basaren färdigställdes samt den generella hyreshöjningen om 0,80 procent som genomfördes den 1 januari 2018. Lokalhyrorna ökade sammantaget med 2,7 mkr. Ökningen beror dels på att nya lokaler har tillkommit men också på att ett antal befintliga lokalavtal har omförhandlats. Bilplatser ökade med 0,8 mkr framför allt till följd av den hyreshöjning om 3 procent som genomfördes i början på året. Övriga intäkter uppgick till 26,5 (25,1) mkr, som till största delen består av årsavgifter från SKBs medlemmar motsvarande 18,8 (18,5) mkr och bredbandsintäkter om 4,4 (4,2) mkr.

Nettoomsättning uppgick till 765,1 (747,4) mkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick totalt till 268,7 (259,1) mkr, varav taxebundna kostnader utgjorde 116,4 (112,0) mkr, fastighetskötsel 64,2 (64,3) mkr, reparationer 30,7 (31,9) mkr, lokal administration 33,7 (31,7) mkr och övrigt 23,8 (19,2) mkr. Den enskilt största posten ingår i taxebundna kostnader och utgörs av värmekostnader som under 2018 uppgick till 68,2 (66,2) mkr. Sammantaget ökade de taxebundna kostnaderna med 4,4 mkr mellan åren 2018 och 2017 vilket förklaras av både förbrukningstal och pris men även av att en ny fastighet har tillkommit i SKBs fastighetsbestånd. De största kostnadsökningarna under 2018 – förutom inom taxebundna kostnader – finns inom övriga driftkostnader, däribland de kostnader som benämns som riskkostnader. Här beror ökningen på att SKB har haft en del större skadekostnader i fastigheterna under året samt att kostnader har tagits gällande förgävesprojekteringar.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består dels av planerat underhåll av mindre karaktär, till exempel ommålning eller mindre underhållsåtgärder, dels det lägenhetsunderhåll som medlemmarna själva styr över. De utgörs också av lokalunderhåll och löpande underhåll samt

kostnader för egen personal som till exempel hantverkare som jobbar med underhållet. Under 2018 uppgick det planerade underhållet som direktkostnadsfördes till 26,7 (29,0) mkr och omfattade bland annat olika målningsarbeten, taksäkerhetsarbeten, hissåtgärder, utemiljöåtgärder med mera. Skillnaderna kan vara stora mellan åren, då det som direktkostnadsförs endast är en del av det totala underhållet samt att underhållsbehovet varierar över tid. Större planerade underhållsprojekt betraktas som investeringar och aktiveras i balansräkning (kostnadsförs genom avskrivningar). Lägenhetsunderhållet, det vill säga uttag ur lägenhetsfonden, som i huvudsak används för målning och tapetsering, uppgick till 13,5 (12,5) mkr. Löpande underhåll, exempelvis golv- och vitvarubyten, icke planerade underhållsåtgärder samt del av kostnaden för egen personal, uppgick till 19,1 (21,1) mkr. Lokalunderhållet var 1,1 (0,5) mkr. Totalt uppgick underhållskostnaderna till 60,4 mkr, vilket är en minskning mot 2017 med 2,9 mkr.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Under 2018 uppgick tomträttsavgälderna till 39,2 (37,8) mkr. Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal samt en nytillkommen fastighet förklarar kostnadsökningen jämfört med 2017. Fastighetsavgiften/-skatten var 15,4 (14,5) mkr. Fastighetsavgiften ökade under 2018 med 22 kronor per lägenhet till 1 337 kronor per lägenhet och år. Ökningen av fastighetsavgiften samt tillkomsten av kvarteret Basaren förklarar kostnadsökningen mellan åren.

Fastighetsavskrivningar

Under 2014 infördes komponentredovisning där byggnader indelas i olika komponenter med olika avskrivningstider. Denna förändring har inneburit att avskrivningsprocenten har ökat jämfört med tidigare, då fastighetsavskrivningarna i genomsnitt uppgick till 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Under 2018 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,2 (2,1) procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningarna till 153,6 (146,0) mkr. Ökningen beror huvudsakligen på att en ny fastighet har färdigställts samt att enskilda komponentbyten har genomförts i befintliga fastigheter.

Central administration

Central administration omfattar allt som inte direkt går att koppla mot fastigheterna, som till exempel VD-stab, HR, ekonomi och finans, IT och kommunikation. Kostnaderna för central administration uppgick totalt till 54,9 (52,4) mkr. Det är något lägre än förväntat, bland annat på grund av att alla tänkta IT-projekt inte har genomförts fullt ut då det råder brist på IT-konsulter inom de områden där SKB har behov. Ökningen mellan åren förklaras av ökade personalrelaterade kostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter – huvudsakligen bestående av ränteintäkter från utställda anslutningslån, utdelningar och påminnelseavgifter – uppgick till 0,2 (0,2) mkr.

Räntekostnader, som har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning, uppgick under 2018 till 53,6 (64,3) mkr. Detta motsvarar en kostnadsminskning om cirka 11 mkr mellan åren (skillnaden är i realiteten lägre då engångsposter om cirka 6 mkr fanns med under 2017). Sett över hela 2018 har skuldvolymen och genomsnittsräntan varit något lägre jämfört med 2017. Lånevolymen minskade under året med cirka 50 mkr och genomsnittsräntan har sjunkit, speciellt under senhösten 2018. Inga räntor för medlemsinlåningen utgick under 2018 vilket var detsamma året innan. Övriga finansiella kostnader uppgick till 0,7 (0,3) mkr. Huvuddelen av denna kostnadspost bestod av olika typer av finansiella arvoden samt ratingkostnader.

SKBs sammantagna finansiella kostnader uppgick till 7,1 (8,6) procent av nettoomsättningen. Den justerade räntetäckningsgraden har ökat under året och uppgick till 6,1 (5,0) gånger.

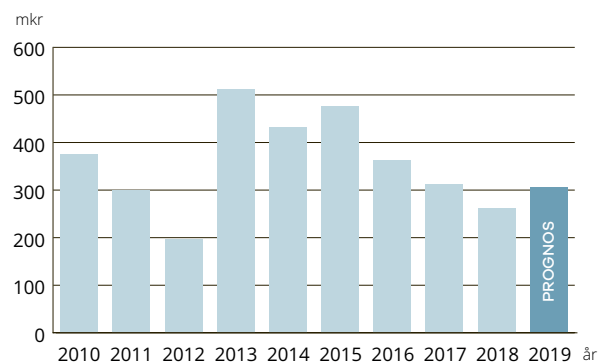
Investeringar

Under 2018 uppgick de totala investeringarna till 261,6 (311,9) mkr, varav fastigheter stod för 258,5 (308,5) mkr och arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning samt fordon stod för de resterande 3,1 (3,4) mkr.

Större investeringar har gjorts i följande nyproduktions- och ombyggnadsprojekt:

- Basaren (Kungsholmen, Stockholm) – 33,2 mkr
- Lillsjönäs (Bromma, Stockholm) – 99,2 mkr
- Stambytesprojekt – 43,2 mkr
- Underhållsinvesteringar – 51,2 mkr

Investeringar



Under våren 2018 har det nyproducerade kvarteret Basaren på Kungsholmen färdigställt och inflyttningar ägde då rum. Ytterligare ett nyproduktionsprojekt är under uppförande – kvarteret Lillsjönäs i Bromma som beräknas vara inflyttningsklart i mars/april 2019.

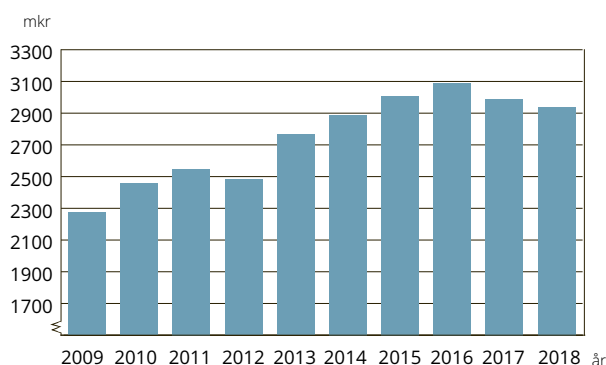
I det äldre fastighetsbeståndet pågår

stamreoveringsprojektet i kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka som beräknas vara klart vid årsskiftet 2019/2020.

Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 2 940 mkr, en minskning med 50 mkr under året. Antalet banklån uppgick till sju stycken fördelade på fyra kreditgivare (totalt 940 mkr).

Låneskuld inkl. kontokrediter



Utöver dessa kan åtta utestående emissioner av företagscertifikat (totalt 1 400 mkr) och tre utestående emissioner av obligationer (totalt 600 mkr) läggas till. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar är oförändrad jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,8 miljarder vid året slut. Dessa marknadsvärderades till -138,4 (-151,2) mkr per 31 december 2018.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga mellan ett och fem år. För skuldportföljen var återbetalningstiden vid årets slut 39 (25) månader. Beträffande räntestjustering stadgar finanspolicy att maximalt 40 procent av låneskulden får räntestjusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntestjusteras inom tolv månader 37 (38) procent eller 1 090 mkr. Samma andel av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 41 (38) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, skulle påverka räntekostnaderna med +/- 11,1 mkr under 2019, givet en oförändrad skuldportfölj.

Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 1,42 (1,68) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 1,56 (1,83) procent. 68 (87) procent av SKBs skuldportfölj utgjordes vid årets slut av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer, där motparten utgörs av fonder,

försäkringsbolag, stiftelser med flera. Upplåning via företagscertifikat och obligationer är två ganska nya upplåningsformer för SKB, som påbörjades under 2012 och 2013. Resterande del av finansieringen utgörs av lån som förmedlats av banker. Under 2018 "aktiverade" SKB de lån om 550 mkr som tecknades med Europeiska investeringsbanken (EIB) under 2017. Denna nya form av upplåning ligger i linje med SKBs finansiella strategi att finansiering ska ske från olika källor – både i Sverige och internationellt.

Under våren 2018 har kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's haft en genomgång av SKB för att bedöma kreditvärdigheten. SKB erhölet ett oförändrat kreditbetyg, nämligen:

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

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

För att säkerställa att finansiering alltid finns tillgänglig har kreditlöften om 2 000 (2 050) mkr tecknats. Dessa ska täcka SKBs kortfristiga refinansieringsbehov, det vill säga obligations- och banklån som ska slutbetalas inom tolv månader samt utestående emissionsvolym vad gäller företagscertifikat. Utöver detta har en checkräkningskredit tecknats om 50 mkr för att täcka kortfristiga likviditetsbehov i den löpande verksamheten.

Säkerheter

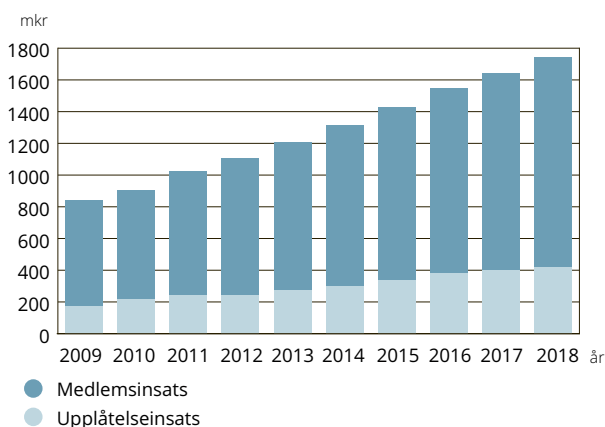
Skuldportföljen har till 58 (38) procent säkerheter i form av pantbrev inklusive de kreditlöften som delvis är säkerställda. Inga nya pantbrev har tagits ut under 2018. I Ägararkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade datapantbrev om 892 (1 446) mkr. Den icke säkerställda delen av portföljen består av företagscertifikat, företagsobligationer och EIB-lån.

Insatskapitalet

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 1 740,1 (1 641,7) mkr, en ökning med 98,4 (92,9) mkr. Antalet medlemmar har ökat netto med 966 (1 487) personer under 2018. Omläggningen av insats-systemet under 2011 har inneburit att de årliga inbetalningarna av medlemsinsatser har varit på en stabil nivå. Dessa uppgick till 79,5 (74,6) mkr under året. Upplåtelseinsatserna ökade med 18,9 (18,3) mkr där huvuddelen beror på kommande nyinflyttningar i kvarteret Lillsjönäs. En del avser också upplåtelseinsatser som genererats genom omflyttningar i det befintliga beståndet. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 553 (543) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts från år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt 10 procent av produktionskostnaden.

Det totala insatskapitalet fördelar sig mellan boende och köande med 555,0 (533,3) mkr respektive 1 185,1 (1 108,4) mkr. 13,2 (12,3) mkr av de köandes insatser avser utträdde medlemmars insatser som är utbetalda i förskott i form av utträdeslån. Ytterligare 3,9 (3,4) mkr återstår att betala till de medlemmar som har utträtt ur föreningen per 2018-12-31.

Insatser



Likviditet och placeringar

SKBs kassaflöde under 2018 var 18,0 (-32,3) mkr där likvida medel uppgick till 74,2 (56,2) mkr vid årsskiftet 2018/2019. Inga placeringar fanns vid årets slut. Enligt SKBs finanspolicy ska eventuell överskottslikviditet, efter beaktande av framtida rörelsebehov och reserv för oförutsedda händelser, huvudsakligen användas till amortering av SKBs lån.

Utblick 2019

- Generell höjning av bostadshyror med i genomsnitt 0,90 procent. Garage- och markparkeringar höjs med motsvande 3,3 procent.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till cirka 275–300 mkr (med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Externa upplåningsbehovet uppskattas som lågt.
- En ny checkräkningskredit om 50 mkr har förhandlats fram.
- En oförändrad upplåningsvolym och en lite högre genomsnittlig räntenivå i skuldportföljen innebär sammantaget att totala räntekostnader förväntas öka något jämfört med 2018.
- Budgeterat resultat för 2019 är drygt 100 mkr.

Möjligheter och risker

SKBs välbefinnande och utveckling påverkas starkt av omvärldsfaktorer, som exempelvis den allmänna ekonomiska tillväxten i Sverige och Stockholm, ränteläget samt tillgång till mark för fortsatt bostadsbyggande, men också av företagets eget agerande i olika situationer. För ett fastighetsförvaltande företag som SKB, med målsättning om eviga fastighetsinnehav, krävs god planering och tydliga långsiktiga strategiska beslut då det, inte alltid, är lätt att påverka resultatutfall på kort sikt. Det krävs också en viss flexibilitet och anpassningsförmåga för att kunna hantera en omvärld i förändring. De möjligheter och risker som finns i SKBs verksamhet kan delas upp i fyra olika huvudområden. En generell beskrivning av huvudområdena samt en nulägesbedömning av dessa redovisas nedan.

1. Strategiskt

(Syftar på företagets strategiska inriktning)

Bostadsmarknaden i Stockholm och närliggande kommuner bedöms som underliggande stark, trots en viss turbulens på bostadsmarknaden under 2017 och 2018. En fortsatt ökning av invånarantalet enligt statistik från SCB för första halvåret 2018 och ett allmänt underskott på bostäder – som byggts upp över tid – skapar efterfrågan, dock är det idag svårare att hyra ut ”dyr” nyproduktion.

Nuläge:

SKBs befintliga fastighetsbestånd är välskött, bra beläget och har byggts upp under lång tid med relativt låga hyror. Ett stort inslag av bostäder i fastighetsportföljen minskar påverkan från konjunkturella svängningar och skapar stabila hyresintäkter med obefintliga/låga vakanser. I nyproduktionen är uthyrningsförutsättningarna annorlunda då rådande marknadsläge har drivit upp produktionskostnaderna och därmed hyror-na till högre nivåer. I dessa produktioner är även den kötid som krävs kortare – åtminstone initialt vid första inflyttning. Med SKBs stora medlemsantal, drygt 90 000 personer, bedöms dock nyproduktionsbehovet/efterfrågan vara stor och SKBs ambition är att produktionen ska vara tillgänglig för en bred målgrupp där hyresnivåerna blir rimliga.

2. Operativt

(Syftar på den dagliga verksamheten)

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

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

nyproduktionen av bostäder negativt.

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

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

Nuläge:

SKB har under årens lopp kunnat visa upp en stabil resultatutveckling. Kommande kostnadsökningar vad gäller exempelvis underhåll underlättas av att fastighetsbeståndet är relativt jämt producerat över tid vilket också innebär att framtida underhållsåtaganden kan hanteras löpande och i en jämn takt. SKB är ekonomiskt starkt vilket möjliggör produktion av nya bostäder till rimlig skuldsättning samt att det finns en ekonomisk uthållighet om projekt senareläggs. Det pågår ett löpande arbete med att minimera miljöbelastningen och att säkerställa en bra social miljö, både av hållbarhetsskäl och av ekonomiska motiv. För att hantera flera av dessa riskmoment pågår ett förebyggande arbete, bland annat genom att i möjligaste mån använda sig av bra byggvaror vid ny- och ombyggnation utifrån kemikalieinnehåll, inomhusmiljöaspekter och liknande. SKB tecknar även olika försäkringar för att skydda egendomsvärden (exempelvis fastigheter och bilar), anställda etc. För SKBs boende medlemmar ingår även en hemförsäkring i hyran.

3. Finansiellt

(Syftar på ränterisk, finansieringsrisk etc)

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

Enligt SKBs finanspolicy ska följande finansiella risker hanteras:

- Re-/finansieringsrisk (risken att inte kunna ta upp lån till rimliga kostnader i rätt tid)
- Ränterisk (risken att resultatet i företaget förändras negativt på grund av förändringar av marknadsräntan)

- Kreditrisk/motpartsrisk (risken att motparten i en finansiell transaktion inte klarar sina åtaganden)
- Valutarisk (risken för att negativa värdeförändringar sker på grund av värdetförändring av SEK)
- Likviditets-/kassaflödesrisk (risken att SKB inte klarar att fullgöra sina finansiella åtaganden)

Nuläge:

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

4. Omvärlden

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

Politiska beslut, myndighetskrav och liknande är exempel på händelser som kan påverka SKBs kostnader

(skatter och avgifter eller administrativa bördor) och/eller möjligheter att verka på olika sätt.

Nuläge:

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

Känslighetsanalys

Nedan redovisas ackumulerad resultatpåverkan i mkr vid förändring av vissa bestämda faktorer. Vid beräkning av påverkan på räntekostnad har hänsyn tagits till hur mycket som räntestjusteras respektive år och en oförändrad lånevolym. En förändring av räntan med +/- en procentenhet skulle utan räntesäkring påverka årsresultatet med drygt +/- 29 mkr. Resultatpåverkan ska endast betraktas som en indikation då kompenserande åtgärder ej inkluderas.

Känslighetsanalys, mkr

mkr	2019	2020	2021
Hyresnivå bostäder, 1 %	6,8	13,7	20,7
Driftkostnader, 1 %	2,7	5,4	8,1
Räntekostnader, en procentenhet	11,1	22,5	34,0

Resultaträkning

BELOPP, TKR	NOT	2018	2017
Hysesintäkter	1, 9	738 569	722 349
Övriga rörelseintäkter	2	26 483	25 077
Nettoomsättning		765 052	747 426
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3, 8	-268 700	-259 124
Underhållskostnader	4, 8	-60 398	-63 291
Tomträttsavgälder	5	-39 226	-37 838
Fastighetsavgift/-skatt		-15 406	-14 508
Summa fastighetskostnader		-383 730	-374 761
Driftnetto		381 322	372 665
Fastighetsavskrivningar	6	-153 646	-145 955
Bruttoresultat		227 675	226 710
Central administration och medlemsservice	7, 8, 9	-54 931	-52 414
Rörelseresultat		172 744	174 297
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	181	215
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-54 319	-64 616
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		118 606	109 895
Skatt	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		118 606	109 895

Balansräkning

BELOPP, TKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	5 818 934	5 648 040
Pågående ny- och ombyggnader	14	267 964	333 981
Inventarier, arbetsmaskiner och fordon	15	52 130	54 073
		6 139 028	6 036 094
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	130	130
Långfristiga fordringar	17	580	524
		711	654
Summa anläggningstillgångar		6 139 739	6 036 748
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		374	127
Övriga fordringar	18	23 181	15 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	18 818	20 001
		42 372	35 652
Kassa och bank		74 220	56 182
Summa omsättningstillgångar		116 592	91 834
SUMMA TILLGÅNGAR		6 256 331	6 128 582

Balansräkning

BELOPP, TKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		1 740 080	1 641 686
Reservfond		72 956	72 956
		1 813 036	1 714 642
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		1 158 274	1 048 379
Årets resultat		118 606	109 895
		1 276 880	1 158 274
Summa eget kapital		3 089 917	2 872 916
Medlemmars medel		49 018	70 396
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	20	1 307 043	992 724
Summa långfristiga skulder		1 307 043	992 724
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		47 295	57 055
Räntebärande skulder	21	1 635 000	2 000 000
Övriga skulder	22	18 364	20 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	109 693	114 876
Summa kortfristiga skulder		1 810 352	2 192 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 256 331	6 128 582

Eget kapital

BELOPP, TKR

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Medlems- insats	Upplåtelse- insats	Reserv- fond	Disposi- tionsfond	Årets resultat	Totalt
INGÅENDE BALANS 2017-01-01	1 165 884	382 896	72 956	950 215	98 164	2 670 114
Medlemmars insatssparande	74 631	18 276	-	-	-	92 907
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	-	-	-	-
Avsättning till dispostionsfond	-	-	-	98 164	-98 164	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	109 895	109 895
Utgående balans 2017-12-31	1 240 515	401 172	72 956	1 048 379	109 895	2 872 916
INGÅENDE BALANS 2018-01-01	1 240 515	401 172	72 956	1 048 379	109 895	2 872 916
Medlemmars insatssparande	79 518	18 876	-	-	-	98 394
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	-	-	-	-
Avsättning till dispostionsfond	-	-	-	109 895	-109 895	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	118 606	118 606
Utgående balans 2018-12-31	1 320 033	420 047	72 956	1 158 274	118 606	3 089 917

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 241 251 (228 901) tkr.

Kassaflödesanalys

BELOPP, TKR	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	172 744	174 297
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	158 633	150 863
Förlust vid utrangering av inventarier	-	74
	331 337	325 234
Erhållen ränta	181	215
Erlagd ränta	-54 319	-64 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	277 239	260 833
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Förändring av rörelsefordringar	-6 720	2 541
Förändring av rörelseskulder	-17 193	24 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	253 326	288 250
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-258 523	-308 469
Investeringar i maskiner och inventarier	-3 044	-3 395
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-261 567	-311 864
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga fordringar	-57	55
Nyupplåning	-	-
Amortering	-50 681	-100 748
Förändring av insatskapital	98 394	92 907
Förändring av medlemmars medel	-21 378	-865
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26 278	-8 651
ÅRETS KASSAFLÖDE	18 038	-32 265
Likvida medel vid årets början	56 182	88 447
Likvida medel vid årets slut	74 220	56 182

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) som operationella leasingavtal. Dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och/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 & betongsoclel / 100 år
Tegelfasad / Stomkomplettering /
Ventilationskanalsystem

Putsad fasad / Balkonger / Entréportar /
Tamburdörrar / Köksinredning / Fönster / 50 år
Värmeledningssystem / Sanitet (VS) / Badrum

Yttertak – Plåt / Papp / Pannor

Markanläggningar / Ventilationsaggregat / 40 år

Garageport / Hiss / Ledningssystem – El / 30 år
Tele / TV / Övrigt

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 det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Noter (TKR)

Not 1 Hyresintäkternas fördelning	2018	2017
Bostäder	674 080	661 223
Lokaler m m	39 329	36 068
Bilplatser	28 570	27 626
	741 980	724 917

Outhyrt		
Bostäder	-811	-633
Lokaler m m	-878	-341
Bilplatser	-1 721	-1 593
	-3 410	-2 567

Summa hyresintäkter	738 569	722 349
---------------------	---------	---------

Not 2 Övriga intäkter	2018	2017
Ersättningar	868	799
Årsavgifter	18 765	18 485
Försäkringsersättningar	405	-
Övrigt	6 445	5 793
	26 483	25 077

Summa nettoomsättning	765 052	747 426
-----------------------	---------	---------

Not 3 Driftkostnader	2018	2017
Fastighetsskötsel	-64 165	-64 254
Reparationer	-30 680	-31 940
Taxebundna kostnader		
-vatten	-15 010	-14 159
-fastighetsel	-22 345	-20 747
-uppvärmning	-68 173	-66 236
-sophantering	-10 862	-10 832
Lokal administration	-33 691	-31 733
Riskkostnader och övriga kostnader	-19 627	-15 154
Avskrivning inventarier	-4 148	-4 068
	-268 700	-259 124

Not 4 Underhållskostnader	2018	2017
Planerat underhåll	-26 677	-29 027
Lägenhetsunderhåll medlemmar	-13 515	-12 529
Lägenhetsunderhåll icke medlemmar	-36	-58
Lokalunderhåll	-1 113	-537
Löpande underhåll	-19 057	-21 141
	-60 398	-63 291

Not 5 Tomträttsavgälder	2018	2017
	-39 226	-37 838

2018 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:

2019	3 672
2020	4 104
2021	1 075
2022	5 734
2023	5 518
2024 och senare	19 124
	39 226

Not 6 Avskrivningar	2018	2017
<i>Enligt plan per tillgång</i>		
Byggnader	-153 220	-145 529
Markanläggningar	-426	-426
Inventarier	-4 987	-4 908
	-158 633	-150 863

<i>Enligt plan per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-157 794	-150 023
Central administration	-839	-840
	-158 633	-150 863

Not 7 Central administration och medlemservice	2018	2017
Personalkostnader	-25 336	-22 926
Övriga kostnader	-28 756	-28 648
Avskrivning inventarier		
Central administration	-839	-840
	-54 931	-52 414

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

Ernst & Young AB:		
Revisionsuppdrag	428	487
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	56	63
Skatterådgivning	284	193
Övriga tjänster	23	6
	791	749
Förtroendevalda revisorer	34	32
	34	32

Not 8 Anställda och personalkostnader	2018	2017
<i>Medelantalet anställda</i>	134	134
varav tjänstemän		
-kvinnor	33	32
-män	22	22
	55	54

varav kollektivanställda		
-kvinnor	8	8
-män	71	72
	79	80

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	2 541	2 236
Övriga anställda	61 422	59 057
	63 963	61 293

Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för verkställande direktör	455	439
Pensionskostnader för övriga anställda	6 764	6 438
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	21 940	21 170
	29 159	28 047

FORTS **Noter**

Forts. Not 8 Anställda och personalkostnader	2018	2017
--	------	------

VD har en årslön om 1 466 tkr. Dessutom tillkommer förmånsbil och en sjukvårdsförsäkring. Pensionen beräknas enligt ITP-planen. VD är tillsvidareanställd. Uppsägningstiden är 6 månader från båda parter. Vid uppsägning av VD från föreningens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månadslöner efter uppsägningstidens utgång.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen*	47%	62%
Andel män i styrelsen*	53%	38%
Andel kvinnor i ledningsgruppen	43%	50%
Andel män i ledningsgruppen	57%	50%

*) Styrelsen avser ledamöter och suppleanter

Not 9 Operationella leasingavtal

Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal

Framtida intäkter från minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Ska betalas inom 1 år	36 977
Ska betalas inom 2-5 år	39 071
Ska betalas senare än 5 år	4 076

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

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Ska betalas inom 1 år	1 396
Ska betalas inom 2-5 år	1 973
Ska betalas senare än 5 år	-

Posten avser föreningens hyror för maskiner och inventarier.

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2018	2017
Ränteintäkter	29	72
Övriga finansiella intäkter	152	143
	181	215

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	-53 622	-64 293
Övriga finansiella kostnader	-697	-323
	-54 319	-64 616

Not 12 Skatt	2018	2017
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. Detta förutsätter att fastigheterna är belägna i Sverige.

Ingen inkomstskatt betalades 2018 eller 2017.

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2018 uppgick till 683,8 (683,8) mkr.

Not 13 Förvaltningsfastigheter	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	7 197 138	6 638 621
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	226 901	492 390
Nyttillkomna komponenter	97 640	66 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 521 679	7 197 138

Ingående avskrivningar	-1 549 098	-1 403 143
Årets avskrivningar	-153 648	-145 955

Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 702 745	-1 549 098
--	-------------------	-------------------

Utgående redovisat värde	5 818 934	5 648 040
---------------------------------	------------------	------------------

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	5 818 934	5 648 040
Verkligt värde befintligt bestånd	23 382 423	22 474 562
Värde byggrätt (mark)	-	-

Beräkning av verkligt värde

Värderingen omfattar samtliga av SKBs 145 färdigställda fastigheter. Värdetidpunkten är 2018-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom s k Samordnad värdering som innebär att det webbaserade analys- och värderingsverktyget Datscha har nyttjats där fastighetsägaren (SKB) har lagt in och ansvarar för korrekthet avseende fastighetsspecifik information som befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder, taxeringsuppgifter mm. Fastighetsvärderingskonsulten Newsec har – på uppdrag – därefter bedömt marknads-mässiga direktavkastningskrav, hyror, drift- och underhållskostnader mm. Den samlade bedömningen baseras också på varje fastighets läge, ålder och typer av lokalslag som finns i fastigheten. Syftet med värderingen är att bedöma respektive fastighets marknads-värde 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.

Texten fortsätter på nästa sida

Noter FORTS

Forts. Not 13 Förvaltningsfastigheter

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

Byggnader	5 961 365	5 906 642
Ägd mark	2 295 470	2 292 643
Tomträtter och markarrenden	3 623 032	3 624 660

11 879 867 11 823 945

Fördelning bostäder/lokaler

Bostäder	11 340 788	11 294 103
Lokaler	539 079	529 842

11 879 867 11 823 945

Not 14 Pågående ny- och ombyggnader

Ingående anskaffningsvärden	333 981	584 029
Investeringar under året	258 524	308 469
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-324 541	-558 517

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 267 964 333 981

per fastighet

Lillsjönäs (Bromma)	142 089	42 891
Basaren (Kungsholmen)	-	183 277
Stambytesprojekt	46 833	4 845
Ny- och ombyggnadsprojekt övriga fastigheter	55 984	33 306
Underhållsinvesteringar under året exkl stambyten	23 058	69 662

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 267 964 333 981

Not 15 Inventarier

Ingående anskaffningsvärden	98 819	97 378
Årets anskaffningar	3 044	3 395
Försäljningar/Utrangeringar	-477	-1 954

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 101 386 98 819

Ingående avskrivningar	-44 746	-41 719
Årets avskrivningar	-4 987	-4 908
Försäljningar/utrangeringar	477	1 880

Utgående ackumulerade avskrivningar -49 256 -44 746

Utgående redovisat värde 52 130 54 073

Not 16 Aktier och andelar

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

130 130

Not 17 Långfristiga fordringar

<i>HBV</i>		
Ingående anskaffningsvärden	524	578
Tillkommande fordringar	341	267
Omklassificering till kortfristig fordran	-285	-321

Utgående redovisat värde 580 524

Not 18 Övriga fordringar

Kundfordringar	423	937
Medlemmars utträdeslån	13 202	12 286
Jämkningsmoms	241	926
Investeringsmoms	7 723	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 591	1 375

23 181 15 524

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	3 105	6 093
Räntekostnader	653	-103
Tomträttsavgälder och markavgifter	9 893	9 483
Övriga förutbetalda kostnader	5 167	4 528

18 818 20 001

FORTS **Noter**

Not 20 Långfristiga räntebärande skulder	2018	2017
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	255 000	390 000
Obligationer	502 043	602 724
	757 043	992 724
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	550 000	-
Obligationer	-	-
	550 000	-

Kreditlöften om 2 000 000 (2 050 000) tkr fanns utestående på balansdagen för att säkerställa refinansieringsmöjlighet av företagscertifikatsprogram samt fastighets-/obligationslån som förfaller inom ett år.

Not 21 Kortfristiga räntebärande skulder	2018	2017
Beviljad kontokredit	50 000	50 000
Utnyttjad del av kontokredit	-	-
Företagscertifikat	1 400 000	1 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld samt amortering	235 000	800 000
	1 635 000	2 000 000

Not 22 Övriga skulder	2018	2017
Utdeb upplåtelseinsats i förskott	-	1 488
Momsskuld	2 242	1 054
Skatteskuld	-	2 437
Lägenhetsfond >15 år	6 357	5 942
Övrigt	9 764	9 693
	18 364	20 614

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018	2017
Semesterlöneskuld	6 432	6 044
Upplupna sociala avgifter	2 021	1 899
Upplupna räntekostnader	12 985	17 159
Förskottsbetalda hyror	61 225	61 400
Övriga upplupna kostnader	27 030	28 374
	109 693	114 876

Not 24 Ställda säkerheter	2018	2017
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	394 763	394 763
	394 763	394 763

Säkerheter ställda för beviljade kontokrediter och kreditlöften:		
Fastighetsinteckningar	1 302 539	748 429
	1 302 539	748 429

Summa ställda säkerheter 1 697 302 1 143 192

Not 25 Eventualförpliktelser	2018	2017
Garantiförbindelse Fastigo	1 214	1 201
	1 214	1 201

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

Not 26 Upplysningar om finansiella instrument

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

Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -138 398 (-151 165) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

SKB har ansökt om möjligheten att få friköpa 42 tomträtter från Stockholms stad för en köpeskilling om 1 043 mkr. Friköpet förutsätter att erforderliga kommunala beslut fattas.

Not 28 Vinstdisposition	2018	2017
Styrelsens förslag till vinstdisposition (i kronor):		
Vinstutdelning	-	-
Avsättning till reservfond	-	-
Avsättning till dispositionsfond	118 606 468	109 895 411
	118 606 468	109 895 411

SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2018 låg på -0,50 procent, kan ingen utdelning ske för 2018.

Femårsöversikt

Resultaträkning, mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter	739	722	693	659	635
Övriga intäkter	26	25	25	24	23
Nettoomsättning	765	747	718	683	658
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-269	-259	-267	-259	-237
Underhållskostnader	-60	-63	-56	-57	-51
Tomträttsavgälder	-39	-38	-36	-35	-34
Fastighetsavgift/-skatt	-15	-15	-14	-13	-13
Driftnetto	381	373	345	319	323
Fastighetsavskrivningar	-154	-146	-135	-128	-122
Bruttoresultat	228	227	210	191	201
Central administration och medlemservice	-55	-52	-50	-51	-44
Rörelseresultat	173	174	160	140	157
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-54	-65	-62	-74	-81
Årets resultat	119	110	98	66	76
Balansräkning, mkr					
Anläggningstillgångar	6 140	6 037	5 876	5 654	5 314
Omsättningstillgångar	117	92	127	75	92
Summa tillgångar	6 256	6 129	6 003	5 729	5 406
Eget kapital	3 090	2 873	2 670	2 451	2 271
Medlemmars medel	49	70	71	72	74
Långfristiga skulder	1 307	993	1 743	1 835	1 498
Kortfristiga skulder	1 810	2 193	1 518	1 371	1 562
Summa eget kapital och skulder	6 256	6 129	6 003	5 729	5 406
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	568 188	564 592	553 950	545 804	538 159
Yta lokaler per 31 december, kvm *)	47 616	46 735	48 558	47 414	48 464
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	5 819	5 648	5 235	5 033	4 754
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, mkr	2 942	2 993	3 090	3 008	2 888
Avskrivningskostnader totalt, mkr	159	151	140	133	127

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

Femårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Lönsamhet					
Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde), %	6,7	6,8	6,7	6,5	7,2
Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde), %	1,6	1,7	1,6	2,0	2,5
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	2,9	2,7	2,5	3,0
Avkastning på eget kapital, %	4,0	4,0	3,8	2,8	3,5
Kapital, finansiering och investering					
Soliditet (bokfört värde), %	49,4	46,9	44,5	42,8	42,0
Soliditet (marknadsvärde), %	70,5	69,7	69,0	66,1	63,7
Belåningsgrad (bokfört värde), %	48,3	50,0	53,1	53,8	55,0
Belåningsgrad (marknadsvärde), %	12,6	13,3	14,4	18,6	22,3
Investeringar, mkr	262	312	362	475	432
Riskbedömning					
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	6,1	5,0	4,8	3,7	3,5
Förvaltning					
Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	2,2	0,9	2,1	8,8	5,1
Hyra bostäder, kr/kvm	1 185	1 171	1 151	1 131	1 100
Underhållskostnader, kr/kvm	98	104	93	96	87
Driftkostnader, kr/kvm	436	424	442	436	404
Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	526	510	525	522	479
Driftnetto, kr/kvm	619	610	573	537	550
Övriga uppgifter					
Medelantal anställda	134	134	134	131	128
Personalomsättning, %	10	10	6	8	5
Boende medlemmar	7 884	7 844	7 839	7 635	7 537
Köande medlemmar	82 263	81 337	79 855	78 287	77 007
Totalt antal medlemmar	90 147	89 181	87 694	85 922	84 544
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*	8 060	8 015	7 991	7 789	7 654
Omflyttning, % av antal lgh	11	11	12	13	13
Lägenhetsbyten totalt	73	59	62	78	87
därav externt	21	18	18	23	20
därav internt	52	41	44	55	67

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

Nyckeltalsdefinitioner och andra begreppsförklaringar

Nyckeltalsdefinitioner

Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde)

Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde)

Driftnetto i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet (bokfört värde)

Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet (marknadsvärde)

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

Belåningsgrad (bokfört värde)

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

Belåningsgrad (marknadsvärde)

Fastighetslån/kontokrediter i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.

Justerad räntetäckningsgrad

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

Ekonomisk vakansgrad bostäder

Hysesbortfall bostäder i procent av total hyresintäkt bostäder.

Ekonomisk vakansgrad lokaler

Hysesbortfall lokaler i procent av total hyresintäkt lokaler.

Andra begreppsförklaringar

Aktivera – Kostnadsföra

Att en utgift aktiveras innebär att den bokförs på balansräkningens tillgångssida eftersom den bedöms ha ett värde under framtida 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 2018 flyttade in i en lägenhet producerad före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 553 kr/kvm. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till max 10 procent av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen 2018 för en lägenhet i nybyggda kvarteret Basaren var 5 641 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 118 606 468 kr avsättes till dispositionsfonden

Stockholm den 12 mars 2019



Charlotte Axelsson
Ordförande



Johan Ödmark
Vice ordförande



Agneta Persson



Sune Halvarsson



Aud Sjökvist



Anders Widerberg



Mikael Igelström



Patrik Westerberg



Mats Blomberg




Christer Lindoff



Eva Nordström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2019

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 2018. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 47-67 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 revisionsssed 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 1-46 samt 70-90. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stockholms Kooperativa Bostadsförening för år 2018 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 försäkringskyddet tillfredsställande och får om vår mening uttala, att de arvoden och övriga ersättningar som utgått till styrelse, hyresutskott, valberedning samt till fullmäktige varit skäliga.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

Enligt föreningens stadgar § 34 har vi granskat föreningens försäkringskydd 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 18 mars 2019

Ernst & Young AB

 Magnus Fredmer
 Auktoriserad revisor

Håkan Nord

 Håkan Nord
 Förtroendevald revisor

Kvarteret Tegelprämen på Kungsholmen.
Byggår 1997.



SKBs fastighetsbestånd

SKB är fortsatt den största privata hyresrättsaktören i Stockholm. Vid årsskiftet hade SKB 145 fastigheter i Stockholmsregionen. Antalet lägenheter var totalt 8 060.

SKBs fastighetsbestånd omfattar totalt 145 (144) färdigställda fastigheter, där merparten är belägna inom Stockholms stad. En mindre del av beståndet, ungefär sju procent av den totala uthyrbara ytan, finns i närliggande kommuner som Sundbyberg, Solna, Tyresö, Botkyrka och Täby.

Per den 31 december 2018 uppgick antalet färdigställda lägenheter till 8 060, vilket motsvarar en ökning med 45 lägenheter jämfört med föregående år. Den totala bostadsytan (BOA) uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 568 188 (564 592) kvm och utgör 92 (92) procent av den totala ytan i beståndet. Lägenheterna är, i många fall, belägna i centrala lägen (se lägesfördelning nedan).

Lägesfördelning

Läge*	Bostäder, kvm BOA	Fördelning
AA	147 604	26 %
A	191 833	34 %
B	188 988	33 %
C	39 763	7 %
D	-	0 %
	568 188	100 %

* Enligt Newsecs och Datschas lägesindelning

Den totala lokalytan (LOA) uppgick per den 31 december 2018 till 47 616 (46 735) kvm och motsvarar 8 (8) procent av den totala ytan i beståndet. Den ytmässiga fördelningen mellan olika lokalslag ser ut enligt följande:

Fördelning lokalslag

Lokalslag	Antal		Area	
	lokaler	Andel %	LOA	Andel %
Kontor	77	6,2 %	10 483	22,0 %
Butiker	29	2,3 %	3 646	7,7 %
Restauranger	13	1,0 %	1 945	4,1 %
Förskolor	19	1,5 %	7 094	14,9 %
Vård och omsorg	11	0,9 %	2 405	5,1 %
Kvarterslokaler	67	5,4 %	5 161	10,8 %
Områdeskontor	66	5,3 %	3 316	7,0 %
Förrådslokaler	817	65,9 %	6 864	14,4 %
Övriga lokaler*	140	11,3 %	6 702	14,1 %
Totalt	1 239	100,0 %	47 616	100,0 %

* Övrigt omfattar basradiostationer, hobbyrum, verkstäder m m.

Hyreskontraktsfördelning

Objektstyp	Area	Årshyra
	LOA/BOA	tkr
Bostäder	568 188	684 195
Lokaler	47 616	51 368
Garage- /p-platser		29 649
Totalt	615 804	765 212

I beståndet finns även 3 427 (3 417) bilplatser omfattande garage och utomhusparkeringar.

Beståndet har ett genomsnittligt värdeår (byggnadsår enligt Skatteverkets definition, se vidare fastighetsförteckning sidorna 74–78) som är 1985 (1985), det vill säga beståndets genomsnittliga ålder är 33 (32) år.

SKB har under året färdigställt en fastighet, kvartret Basaren på Kungsholmen, Stockholm. SKB har inte genomfört några förvärv eller avyttringar.

Newsecs marknadskommentar

Transaktionsvolymen för 2018 uppgick till 153 miljarder kronor för transaktioner över 40 miljoner kronor. Det är en något högre nivå än föregående års volym om 151 miljarder kronor. Under året skedde färre antal transaktioner, 430 stycken, jämfört med 517 affärer under 2017, vilket är ett resultat av större snittstorlek på de transaktioner som skett under året. Det segment som omsatte mest under 2018 var bostäder, vilket stod för 34 (26) procent av totala transaktionsvolymen. Kontorssegmentet har återhämtat sig jämfört med föregående år och utgjorde 22 (17) procent. Geografiskt sett stod de tre storstadsregionerna för 64 (56) procent av den totala transaktionsvolymen, där Stockholm är ledande med en andel som ökat från 37 till 41 procent. Detta samtidigt som transaktionsvolymen i regionstäder minskade från 23 till 19 procent. Trenden att andelen transaktioner ökar i storstäderna har pågått sedan 2016 och visar på att investerare i allt större utsträckning söker sig till fastigheter med lägre risk.

Det finns ett fortsatt tydligt intresse från det internationella kapitalet då den svenska marknaden bland annat erbjuder en bättre riskjusterad avkastning jämfört med flera andra marknader i övriga Europa. Utländska investerare stod under året för 27 procent av transaktionsvolymen vilket är den största andelen sedan 2007. Motsvarande siffra under 2017 uppgick till 23 procent.

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät från maj 2018 bedömde totalt 243 av de deltagande 288 kommunerna

att det är underskott på bostäder på marknaden. Detta är 12 kommuner färre än föregående år, men bostadsbristen är fortfarande omfattande i främst storstadsregioner och högskoleorter där befolkningsökningen är som störst i landet. Även i många mindre kommuner råder det bostadsbrist.

Efterfrågan på hyresrätter i Stockholm har under året ökat ytterligare medan priset på bostadsrätter ligger kvar på en lägre nivå år 2018 jämfört med föregående år. Vid slutet av 2018 stod 640 000 personer i Stockholms bostadsförmedlings kö, vilket är en ökning med 44 000 jämfört med samma period tidigare år.

Som en följd av prisutvecklingen för bostadsrätter har värdet för byggrätter avsedda för bostadsrätter sjunkit jämfört med föregående år. Av samma skäl har risken i bostadsrättsprojekt ökat kraftigt. Då det kommer till investeringar i nybyggda hyresbostäder med en relativt låg risk är detta en fortsatt attraktivt investering för långsiktiga investerare.

Efterfrågan på det befintliga beståndet av hyresbostäder i Stockholm är fortsatt god bland fastighetsinvestorer. Försäljningar i miljonprogram i Stockholms förorter har under 2018 skett till direktavkastningar mellan 3–3,75 procent medan direktavkastning i de mest attraktiva områdena i innerstaden kan understiga 1 procent.

Text: Newsec

Fastighetsvärdering – så går det till

Värderingen omfattar samtliga av de 145 färdigställda fastigheterna. Värdetidpunkt är 2018-12-31. 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 antas följa inflationen (med faktiska hyresnivåer som utgångspunkt).
- Vakansrisk (0,25 procent för bostäder och 1,00 – 9,00 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Utveckling av drift- och underhållskostnader antas följa inflationen (grundnivå enligt uppgift i Datscha).
- Utvecklingen av taxeringsvärde och fastighetsavgift antas följa inflationen (taxeringsvärdet justeras var tredje år).
- Tomträttsavgälder enligt befintliga avtal med tillhörande avgäldsjusteringar under kalkylperioden (innefattande Stockholms stads nya avgäldsnivåer som börjar gälla under 2018).
- Direktavkastningskravet (0,80–3,25 procent för bostäder och 3,45–6,7 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Kalkylräntan varierar mellan 2,88 och 7,62 procent.

Aktuella värden

Det sammanlagda marknadsvärdet för SKBs fastighetsbestånd bedömdes i värderingen till 23 382 423 (22 474 562) tkr.

Det bokförda värdet uppgick per den 31 december 2018 till 5 818 934 (5 648 040) tkr. Utifrån den genomförda fastighetsvärderingen bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga. Övervärdet, det vill säga skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde, uppgick till 17 563 489 (16 826 522) tkr.

Taxeringsvärdet för det färdigställda beståndet uppgick till 11 858 024 (11 711 285) tkr.

Kvarteret Gulmåran, Tyresö



Kvarteret Åssjan, Vasastan



Kvarteret Kampementsbacken, Gärdet



Kvarteret Kantskäraren,
Hässelby Gård



Fastighetsförteckning



Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2018-12-31)
Hyresnivå 2019-01-01

Bostäder	Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser**	P-platser*	Nybyggnadsår**	Värdeår***	Anskaffningsvärde, mark, tkr****	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr	
	Antal	Hyra/ Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok										4 rok
INNERSTADEN															
Vasastaden															
Motorn-Vingen-Bälgen	287	1 095 18 784	75	112	71	27	2	2 779		1925,-29	1970, 77-80	12 266	48 815	32 560	529 994
Åssjan	46	1 103 2 358	26	20				631		1929	1959	4 263	7 835	7 950	73 643
Munin	60	1 142 3 253	32	22	3	2	1	56	9	1929	1970	7 067	17 791	16 772	92 434
Vale	39	1 152 2 588	13	13	12			1	128	1929	1987	3 250	17 057	13 621	72 598
Glöden	164	1 190 8 241	100	51	11	2		1 245		1929	1970,-85	9 875	43 239	36 042	238 720
Grundläggaren	80	1 196 6 724		24	24	24	8	1 124	59	1982	1982		54 602	32 411	205 400
Kungsholmen / Lilla Essingen															
Segelbåten	48	1 042 3 559	9	6	24	9		409		1929	1960	1 740	9 393	6 745	92 744
Bergsfället	37	1 155 2 071	21	13	2	1		19		1929	1990	2 750	18 199	13 260	56 690
Göken	139	1 249 6 515	96	30	11	1	1	789		1930	1989	9 362	65 993	51 719	194 200
Träslottet	145	1 149 7 711	102	32	2	9		554		1931-32	1987	7 334	49 361	37 634	180 391
Kartagos Backe	94	1 196 5 422	48	40	3	3		222	5	1935	1993	4 748	38 188	28 536	150 858
Mälarpirater	141	1 249 6 573	112	27	2			636		1936	1992	7 286	54 734	39 184	178 103
Solsången	128	1 209 6 394	92	36				500		1937-38	1957-58	9 793	23 853	23 594	150 434
Signallyktan	78	1 201 4 209	6	60	12			213		1944	1966	1 065	25 918	16 537	97 108
Pärönrådet	29	1 107 2 367	3	10	10	2	4			1932	1987	2 997	18 661	14 144	63 006
Tegelprämen	120	1 574 9 733	10	36	50	20	4	216	47	1997	1997		141 733	95 995	315 044
Köksfläkten	81	1 645 6 257	10	20	15	34	2	704	34	2004	2004		130 951	98 936	198 318
Vålmgågan	103	1 610 7 710		38	38	23	4	310	71	2010	2010		195 815	166 083	254 793
Basaren	44	2 436 3 544	10	6	6	18	4	913		2018	2018		216 499	212 526	135 800
Gärdet															
Stångkusken	137	1 138 10 954	19	52	57	2	7	1 502		1952	1961	3 819	74 896	56 509	318 800
Kampementsbacken	160	1 208 14 351		32	81	31	16	1 288	52	1963	1980		131 170	111 683	418 725
Norra Djurgården															
Brunnbåret	132	1 321 12 123	2	51	22	41	16	280	59	1992	1992		191 712	127 370	375 416
Muddusa	100	1 898 8 101	5	33	24	26	12	536	47	2016	2016		292 594	279 580	282 686



Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2018-12-31)

Hyresnivå 2019-01-01

	Bostäder		Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser**	P-platser*	Nybyggnadsår**	Värdeår***	Anskaffningsvärde, mark tkr****	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr
	Antal	Hyra/kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok									
Södermalm																
Ryssjan 13	48	1 070	2 637	24	18	6		312	7		1929	1960	1 019	6 390	4 665	66 454
Ryssjan 15, 16	161	1 135	7 687	134	26	1		641	1		1929	1965,-75	6 360	30 423	22 574	191 961
Kartan-Skalan	204	1 207	9 509	164	33	6	1	499			1931,-35	1989-90	10 264	77 421	56 450	249 689
Rågen-Axet	116	1 203	6 334	48	48	20		837			1939	1993	5 713	48 459	36 074	172 315
Riset	14	1 191	995		2	12		9			1971	1971		8 004	5 189	24 897
Kroken	57	1 091	4 084	5	11	30	11	1 014	39		1973	1973		17 407	10 076	110 800
Bjälken	78	1 114	5 585	18	12	34	11	3	907	53	1970	1970		22 195	13 158	150 200
Timmermannen 14	19	1 158	1 261		12	7		433			1930	1980		9 794	5 334	32 820
Timmermannen 10, 26	39	1 175	3 411		11	14	14	124	21		1981	1981		26 691	16 721	88 042
Täppan	50	1 189	4 156		17	14	18	1	1 070	29	1983	1983		44 616	27 306	121 800
Bondeson Större 20, 22	43	1 286	3 786	1	12	17	9	4	867	15	1990	1990		64 591	41 381	102 942
Mjården	152	1 375	12 046	2	44	68	30	8	199	49	1994	1994		142 125	93 353	336 140
Hammarby Sjöstad																
Maltet	216	1 470	15 438	2	99	62	51	2	759	91	2006	2006		318 905	250 980	442 697
Kappseglingen	123	1 586	10 057		46	36	35	6	1 059	52	2007	2007		303 066	244 238	309 933

Varav kategorilägenheter i innerstaden.

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

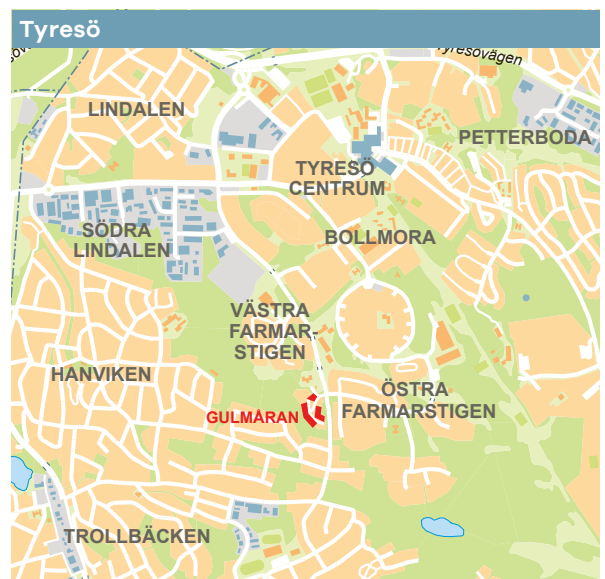


Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2018-12-31)
Hyresnivå 2019-01-01

Bostäder	Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser*	P-platser**	Nybyggnadsår**	Vårdeår***	Anskaffningsvärde, mark tkr****	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr			
	Hyra/ Antal	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok										4 rok	5+ rok	
SÖDERORT																	
Årsta																	
Tämnaren, Erken, Ekoln	188	1 140	10 193	44	124	20	463	3	33	1946-47	1977-82	107 483	69 120	185 967			
Tisaren	39	1 215	3 531		11	14	117		24	1992	1992	54 096	35 029	67 447			
Marvikens	28	1 408	2 212		8	8	65	21	1	2009	2009	72 156	60 109	50 464			
Glottrans	59	1 453	4 790		21	24	7	7	4	2011	2011	116 744	100 452	110 734			
Björkhagens	152	1 143	9 670	3	86	39	24	889	19	37	1948-49	1966-67	71 624	45 789	174 598		
Kärtrors	155	1 047	9 412	20	68	54	13	899	9	17	1951-52	1965	45 919	30 388	130 843		
Gröndals	250	1 145	20 889	3	69	71	77	740	75	7	1929,-85	1985-86	162 532	98 717	385 047		
Farsta																	
Blidö 2	128	1 015	8 932	3	24	89	12	201	22	28	1956	1970	44 112	31 588	102 580		
Idö-Väldö	185	1 006	13 270	19	38	109	16	3	619	20	97	1961	1971	64 104	42 539	152 488	
Blidö 3	39	1 158	3 217	3	13	8	13	2	203	32	37	1992	1992	62 530	40 619	43 137	
Fruängens																	
Filthattens	164	1 036	10 058	32	78	45	6	3	630	18	59	1957	1957	38 320	23 233	126 501	
Städrockens	72	1 145	5 732	11	23	15	23	146	47	1989	1989	86 043	57 001	77 580			
Kraghandskens	67	1 144	5 689	6	19	14	24	4	144	59	1990	1990	70 264	46 625	77 489		
Tältlägrets	102	1 476	7 793		36	41	17	8	158	34	30	2013	2013	65 678	236 178	279 972	140 023
Bredängs	279	1 033	21 943	26	51	161	38	3	1 187	86	168	1966	1966	164 780	133 441	198 186	
Värbergs	164	1 001	12 911	11	35	77	35	6	800	74	99	1967	1982	135 216	118 566	111 213	
Botkyrkans																	
Skarpbrunnans	153	905	10 490	9	49	79	12	4	167	162		1974	1974	27 575	17 089	74 858	
Tyresö																	
Gulmärans	59	1 345	4 799	4	8	16	16	15	99		57	2003	2003	2 065	82 325	63 712	68 486

Varav kategorilägenheter i söderort.

Bostäder	Antal	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Städrocken, gruppboende	5	297	5				
Kraghandskens, gruppboende	6	356	6				
Gulmärans, gruppboende	6	340	2	4			





Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2018-12-31)

Hyresnivå 2019-01-01

Bostäder	Lägenhetsspecifikation		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Lokaler total yta, kvm	Garageplatser**	P-platser*	Nybyggnadsår**	Värdeår***	Anskaffningsvärde, mark, tkr****	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	
	Antal	Hyra/ kvm															Total yta, kvm
VÄSTERORT																	
Bromma / Annedal																	
Svetsaren	62	1 008	5 127	1	19	16	22	4	301	65	6	1979	1979	4 659	20 241	14 211	75 217
Markpundet	114	1 085	5 472		114				319	11		1939-42	1970-72		33 232	20 054	81 997
Lästen	66	1 093	3 372		54	12			174		4	1943	1971-73		31 822	19 598	50 360
Alligatorn	110	1 151	9 775	3	19	37	45	6	787	33	53	1987	1987		108 281	67 389	180 599
Lillsjönäs 3, 4	111	1 219	9 775	5	39	18	26	23	6 967	38	7	1991	1991		325 829	210 836	258 496
Sländrissan	16	1 178	1 084		8	4	4				16	1988	1988		14 215	9 446	17 000
Agendan	28	1 413	2 220		8	8	12		263		20	2010	2010		73 006	61 412	46 512
Tant Gredelin	104	1 471	8 224	5	33	21	33	12	100	74		2014	2014		237 845	221 003	203 941
Tant Brun	62	1 448	5 093		19	24	13	6	215	46		2014	2014		150 763	140 075	124 979
Tensta / Husby / Spånga																	
Dyvinge	110	847	9 164		26	66	18		681	54	29	1969	1969		23 405	13 179	59 146
Järinge	66	848	5 523	3	18	21	21	3	563	32	25	1968	1968		14 436	8 718	36 813
Drevinge-Bällinge	147	855	12 165		36	81	24	6	648	69	58	1969	1969		32 623	21 347	79 070
Dovre	175	1 009	15 581	21	58	21	52	23	1 553	64	7	1990	1990		200 038	128 867	202 321
Hans-Hjälmsvid	8	1 138	542		4	2	2				8	1988	1988		6 956	4 608	7 130
Hässelby / Vällingby																	
Skogsalmén m fl	310	1 061	22 107	13	173	86	24	14	1 539	105	102	1985	1985		197 026	125 035	285 262
Ängshavren	8	1 135	542		4	2	2		14		8	1988	1988		7 173	4 741	7 082
Bäggången	120	1 233	6 540	30	60	15	15		509		3	1958	2001		136 091	99 124	97 705
Gräsklipparen	111	1 524	7 651	12	38	49	12		90			2015	2015	51 404	202 415	240 512	133 628
Vinsta 9:4									750			1963	1963	arrende	140	0	1 262
Sundbyberg																	
Uggulan	50	1 400	4 024		21	13	16		78		39	2009	2009	4 863	111 035	97 304	87 522
Kronögården	148	1 736	10 564	1	66	38	37	6	323	18	70	2016	2016	71 730	320 334	378 536	230 443
Solna																	
Johannelund	70	1 418	5 780		22	28	10	10	271	56		2011	2011	30 901	152 340	161 540	129 180
Täby																	
Muraren	69	1 413	5 804		17	22	24	6	108		66	2011	2011	11 125	137 129	130 515	108 123
Samtliga fastigheter																	
SUMMA	8 060	1 216	568 188	1 477	2 772	2 275	1 223	313	47 616	2 012	1 415			353 395	7 168 284	5 818 934	11 858 024

*) Extern, av SKB, hyrda garage- eller p-platser är ej medräknade.

**) Nybyggnadsår kan dock aldrig sättas till tidigare än år 1929 enligt Skatteverket.

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

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

Varav kategorilägenheter i västerort.

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

Hässelby/Vällingby



Annedal



Sundbyberg och Solna



Tensta/Husby/Spånga



Täby



Fastighetsbeteckningar och adresser

Innerstaden

Vasastaden

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

Kungsholmen/Lilla Essingen

Segelbåten 3	Inedalsgatan 12-14 och 16 A-B
Segelbåten 2	Inedalsgatan 10 Grubbens gata 12
Bergsfallet 22	Bergsgatan 61 Olof Gjödings gata 4
Göken 39	Baltzar von Platens gata 9-15
Träslottet 3	Runiusgatan 2-8
Träslottet 4	Runiusgatan 10-16 Rålambsvägen 36
Kartagos Backe 4	Olof Gjödings gata 1-11 Hantverkargatan 66 och 70-72 Bergsgatan 63
Mälarpirater 3	Snoilskyvägen 2-8 Stagneliusvägen 51
Mälarpirater 2	Orvar Odds väg 1-7 Stagneliusvägen 53
Solsången 1	Hedbornsstigen 1 Stagneliusvägen 29
Solsången 2	Stagneliusvägen 27
Solsången 3	Stagneliusvägen 25
Signallyktan 3	Wennerbergsgatan 3-7
Päronrådet 10	Pilgatan 9
Tegelprämen 1	Kungsholms Strand 113-119 Ångströmmsgatan 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	
Brunbäret 1	Brunbärsvägen 2-8, Ruddammsbacken 41-45

Muddus 1

Storångsgatan 2-4
Storångstorget 3-7
Madångsgatan 12-14
Lövångsgatan 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
Mjärden 2	Mjärdgränd 1-3 Tullgårdsgatan 24-36
Hammarby Sjöstad	
Maltet 1	Hammarby Allé 80-92 Maltgatan 1-13 Korphoppsgatan 1-9
Kappseglingen 1	Hammarby Allé 81-87 Konvojgatan 4-6 Hammarby Terrass 24-26 Heliosgatan 33-37

Söderort

Årsta

Tämnaren 1	Erkensskroken 2-10
Tämnaren 2	Erkensskroken 12-18
Tämnaren 3	Erkensskroken 20-24
Tämnaren 5	Erkensskroken 26-30
Erken 1	Erkensskroken 17-19
Erken 2	Erkensskroken 21-23
Erken 3	Erkensskroken 25-27
Ekoln 2	Erkensskroken 1-11
Ekoln 1	Erkensskroken 13-15
Tisaren 1	Orrfjärdsgränd 3-7
Årsta 1:3	Orrfjärdsgränd (parkering)
Marviken 1	Gullmarsvägen 80-84
Glöttran 1	Åmänningevägen 1-7 Årstavägen 83 A Siljansvägen 50

Björkhagen

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

Kärrtorp

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

Gröndal

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

Farsta

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

Fruängen

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

Bredäng

Sigbardiorden 1	Lilla Sällskapetets väg 4-46
Sigbardiorden 2	Lilla Sällskapetets 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, m m)
Lillsjönäs 4	Sunnanstigen 3-5 och 9 Hemslöjdsvägen 4-14
Agendan 2	Abrahamsbergsvägen 9-13
Tant Gredelin 1	Dartanjangs gata 10 Emils gata 19-23 Kamomillagatan 16-22 Pippi Långstrumps gata 1-7
Tant Brun 1	Emils gata 17 Suddagummans Gata 9 och 13-15 Pippi Långstrumps gata 8 A-E

Tensta, Husby, Spånga

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

Hässelby, Vällingby

Fjällnejliken 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	Astrakångatan 9-15
Ängshavren 6	Ängshavrebacken 4-6
Vinsta 9:4	Packstensgränd 19 (verkstad, förråd)
Kantskäraren 3	Gräsklipparvägen 3-5 Rabattvägen 13
Gräsklipparen 3	Gräsklipparvägen 7-11

Övriga kommuner

Botkyrka	
Skarpbrunna 1	Skarpbrunnsvägen 21-37

Tyresö

Gulmäran 1	Lupingränd 1-29 och 2-20
------------	--------------------------

Sundbyberg

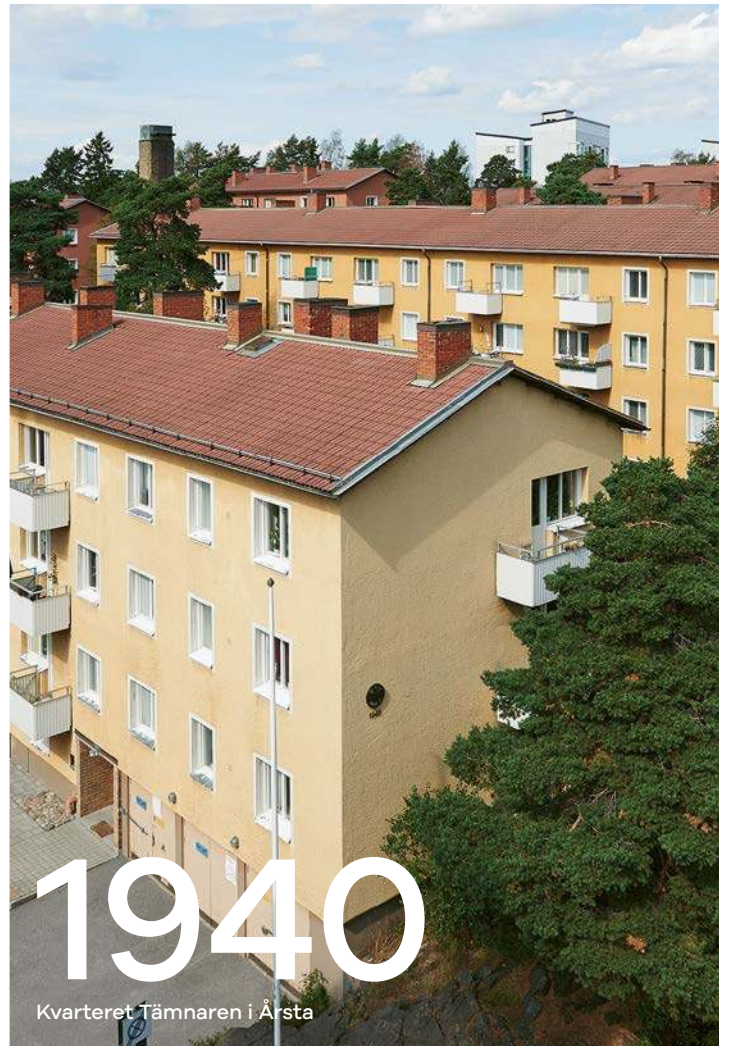
Ugglan 24	Tulegatan 80-84
Arrendatorn 1	Arrendevägen 37-39 Kronogårdsvägen 2-6 Oxenstiernas allé 24-32 Ursviks allé 8-12
Kronogården 7	Oxenstiernas allé 34-38

Solna

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

Täby

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



1980

Kvarteret Bommen i Gröndal



2000

Kvarteret Kappseglingen
i Hammarby Sjöstad



Fullmäktige

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

Köande medlemmar, valda till och med ordinarie föreningsstämma 2019

Ordinarie ledamöter (efter inträdesordning)

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

Suppleanter (efter inträdesordning)

Linnea Adriansson	Agneta Enström
Malin Adriansson	Max Karlström
Frank Malmqvist	Said Gacain
Emil Hellman	Roland Wisborn
Ulla Andén	Vakant
Ingmar Åblom	Emmatora Alfin
Torgny Domeij	Vincent Arrhenius
Kerstin Nöre Söderbaum	Caroline Öström
Carita Högmark	Nilla Thomsson
Lena Staffansson	Lars Månsson
Kerstin Hillerström	Anne Marie Johansson Hernander
Tomas Linderstål	Per Carsing
Marcus Wussow	Sune Alsgrén
Susanne Willberg	Stellan Högglund
Rosemary O'Leary	Anders Berglund
Christian Rudenäs	Johan Thelander
Solveig Eriksson	Susanne Bronell
Robert Flink	Johan Fredin Knutzén
Hans-Eric Holmqvist	Marcus Gahlin
Elias Wärme Ståhl	Michael Lindström
David Fäldt Uppgård	Claes Tjäder
Hannes Buckard	Bo Lundholm
Axel Wikner	Robert Andersson
Vakant	Max Persson
Natalie Videau	

Antal ledamöter

Fullmäktige för boende	74
Fullmäktige för köande	49
Totalt antal fullmäktige	123

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

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

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Agendan	28	Ingrid Johansson	Pia Weller
Alligatorn	110	Hans Eric Ahrn	Liselotte Jenneholm
Bergsfallet-Päronrådet	66	Vakant	Vakant
Brunbåret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Båggången	120	Vakant	Einar Spetz
Dovre	165	Simon Larsson	Julia Söderblom Arce
Drevinge	147	Lina Christenson	Eira Järverot
Dyvinge	110	Monica Mattsson	Zijad Dzemedzic
Fyrfamiljvillorna	32	Arne Lunell	Kristina Hanström
Glöden	164	Carl-Lennart Duvsjö	Kicki Rydberg
Grundläggaren	80	Anders Syrén	Ulla Eriksson
Gräsklipparen	111	Vakant	Vakant
Göken	139	Ingegerd Rönnberg	Vakant
Hässelby	292	Mia Mathiasson Vakant	Michael Kumlin Per-Olov Kvist
Johannelund	70	Anna Fedoriw	Vakant
Järinge	66	Dag Holmberg	Azad Hassan
Kampementsbacken	160	Anders Ek	Vakant
Kartagos Backe	94	Håkan Kilstrom	Eva Engström-Dray
Kronogården	148	Gustav Kinn	Hans Eriksson
Köksfläkten	81	Torbjörn Wänn	Erik Hallum
Lillsjönäs	105	Britt-Marie Holmberg	Marit Dravnieks
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Marie Nedinge
Markpundet	114	Pia Rinnan	Kristina Lindström
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Håkan Hellqvist Stefan Bäck	Gunilla Wahlström Wärngård Annel Johansson
Muddus	100	Mattias Löwhagen	Jonas Lovén
Munin	60	Per Henningson	Lars Wernerson
Muraren	69	Vakant	Cecilia Holmqvist
Mälarpirater	141	Inger Österman	Margareta Fluor
Segelbåten	48	Lars Lingvall	Kenneth Möller
Signallyktan	78	Vakant	Elisabeth Lagerhjelms
Solsången	128	Katarina Annersjö	Anita Roos
Stångkusken	137	Jan Granath	Åke Persson
Svetsaren	62	Göran Hjelm	Urban Berg
Tant Brun-Tant Gredelin	166	Patrik Gustafsson	Leif Nordén
Tegelprämen	114	Inger Larsson	Yvonne Sundström
Träslottet	145	Christina Diener	Ulla Rädling
Ugglan	50	Ulla Frithiof	Kristina Myrdal
Vale	39	Sara Nyström	Marianne Lundqvist
Välmågan	103	Annaklara Gesang-Gottowt	Björn Neubeck
Ässjan	46	Jonny Rundberg	Gunnar Lundkvist

Boende medlemmar södra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämma 2020

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

Hyresutskottets verksamhetsberättelse

Hyresutskottet har sedan föreningsstämman i maj 2018 bestått av sex ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Utskottet har under året haft tre protokollförda möten samt två formella möten med SKB:s styrelse. Därutöver har det under året förekommit ett antal informella kontakter mellan SKB:s ledning och hyresutskottet.

Inför årets hyressamråd om 2019 års hyror för bostäder informerade SKB:s ledning hyresutskottet om det ekonomiska läget i föreningen vid ett separat möte om delårsrapporten liksom vid samrådsmötet. Vid genomgångarna föredrogs de olika kostnadsposterna och en preliminär budget för 2019 presenterades vid samrådsmötet. Vid samrådsmötet fick hyresutskottet även en genomgång av affärsplanen för 2019–2021. SKB:s styrelse och hyresutskottet enades i samrådet om en genomsnittlig hyreshöjning för bostäder med 0,9 procent. Hyreshöjningen i kronor per kvadratmeter fördelades utifrån den fördelningsmodell som används sedan 2015.

Förutom vid hyressamrådet om 2019 års hyror har representanter från hyresutskottet deltagit vid årets föreningsstämma samt fullmäktigedagen. Inför föreningsstämman hade ingen motion kommit som låg inom hyresutskottets område. Representanter från hyresutskottet har också deltagit i några olika arbetsgrupper under året. Tre personer har deltagit i en arbetsgrupp kring hyressättningen av fordonsplatser och utskottet har också varit representerat med en person i arbetsgruppen om insatser och bosparande.

Hyresutskottets kontakter med medlemmar sker oftast via mejl eller telefon. Under året har få frågor inkommit till utskottet. Så gott som alla frågor som kommer till hyresutskottet handlar dock om uthyrning eller medlemskap och slussas alltid vidare till uthyrningen och servicecenter som tar hand om dessa frågor.

Stockholm i januari 2019

Maria Svalfors
Ordförande i hyresutskottet



SKBs hyresutskott

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

Ordinarie ledamöter	Vald till och med ordinarie stämma år
Maria Svalfors, ordförande, boendemedlem	2019
Edvin Incitis, vice ordförande, kömedlem	2020
Åke Mezán, hyresmedlem	2019
Linda Marthon, hyresmedlem	2019
Staffan Ström, hyresmedlem	2020
Mia Mathiasson, hyresmedlem	2020
Suppleanter	
Göte Långberg, kömedlem	2020
Thomas Wiklund, hyresmedlem	2019
Rolf Arbin, hyresmedlem	2020
Max Persson, kömedlem	2019

Valberedningens verksamhetsberättelse

Valberedningens främsta uppgift är att behandla och förbereda inkomna nomineringar och bereda valförslaget till föreningsstämman. Det avser val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter, val av revisorer och revisorssuppleanter samt val av ledamöter och suppleanter till hyresutskottet.

I uppdraget ingår också att föreslå mötesordförande på föreningsstämman. Valberedningen ska även lämna förslag på arvoden till de förtroendevalda.

Valberedningen har sett som sin uppgift att vidmakthålla kompetens och engagemang i föreningen. Vi har lagt vikt på att de förtroendevalda har ett genuint intresse för hela föreningens verksamhet. Vi har också ansett att det ska finnas en god kunskap inom de områden där SKB bedriver sin verksamhet. Det avser de primära uppgifterna fastighetsförvaltning, byggnation, juridik, ekonomi och miljö. Förmåga att tolka samhällsutvecklingen och SKBs roll i den är också värdefull.

Andra viktiga kunskaper är hur man skapar trygga och trivsamma bostäder och bostadsområden i en aktiv förening.

Intresset för att delta i SKBs beslutande organ har varit stort under verksamhetsåret. Till föreningsstämman 2018 behandlade valberedningen 27 nomineringar från medlemmar. Därutöver intervjuades VD och styrelsens ordförande. Valberedningen intervjuade även föreningsrevisorn samt fyra nominerade kandidater till poster i styrelsen och hyresutskottet. Vidare kontaktades de ledamöter som var aktuella för omval.

Ett antal kontakter utanför SKB genomfördes också i syfte att stämma av referenser.

Under kalenderåret 2018 har valberedningen genomfört elva protokollförda möten. Det är föreningsstämman som utser valberedningen.

Stockholm i januari 2019

Peter Krantz
Ordförande i valberedningen



FOTO: KARIN ALFREDSSON

SKBs valberedning

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

Valberedningen efter föreningsstämman 2018

Ordinarie ledamöter

Peter Krantz, ordförande, hyresmedlem
Maud Lindgren, vice sekreterare, hyresmedlem
Stina Svenling Adriansson, vice ordförande, hyresmedlem
Carl Henric Bramelid, kömedlem

Suppleanter

Leif Burman, sekreterare, hyresmedlem
Åsa Janlöv, kömedlem
Barbro Norgren Forsberg, hyresmedlem
Kjell Jakobsson, kömedlem

Styrelse

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



CHARLOTTE AXELSSON
Styrelseordförande
Invald: 2017
Vald t o m ordinarie stämma år 2019
Ordförande i styrelsens arbetsutskott
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: flertalet styrelseuppdrag samt f.d. VD i fastighetsbranschen



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



AGNETA PERSSON
Styrelseledamot
Invald: 2011
Vald t o m ordinarie stämma år 2020
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: Head of Energy and Sustainable Cities Nordic Region, Anthesis Group



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



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



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



MIKAEL IGELSTRÖM
Styrelseledamot
Invald: 2018
Vald t o m ordinarie stämma år 2020
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: civilekonom och Senior Advisor, Angermann Investment AB



PATRIK WESTERBERG
Styrelseledamot
Invald: 2018
Vald t o m ordinarie stämma år 2020
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: Senior Transactions Manager, Aberdeen Standard Investments



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



CHRISTER LINDOFF
Styrelseledamot
Arbetsstagarrepresentant
sedan 2018
Utsedd av Ledarna
Yrkesroll: driftchef, SKB



MONA FINNSTRÖM
Styrelsesuppleant
Invald: 2012
Vald t o m ordinarie
stämma år 2020
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: VD, Fastigo



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



MARTIN HOLST
Styrelsesuppleant
Invald: 2018
Vald t o m ordinarie
stämma 2020
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: senior
privatrådgivare,
PP Pension



PIA ONEVI
Styrelsesuppleant
Arbetsstagarrepresentant
sedan 2018
Utsedd av Unionen
Yrkesroll: assistent
fastighetsutveckling, SKB



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

FOTOGRAFIER: KARIN ALFREDSSON

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 2019.
Utsedd av fullmäktige.
Huvudansvarig revisor
är Magnus Fredmer.

Håkan Nord
Förtroendevald. Vald
t o m ordinarie förenings-
stämma 2019. Utsedd av
fullmäktige.

Suppleanter

Ernst & Young AB
Vald t o m ordinarie
föreningsstämma 2019.
Utsedd av fullmäktige.

Kristina Harbom
Förtroendevald. Vald
t o m ordinarie förenings-
stämma 2020. Utsedd av
fullmäktige.

Ledningsgrupp



EVA NORDSTRÖM
VD



JOAKIM WERNERSSON
Ekonomi- och finanschef,
vice VD



CLAES BERGLUND
Uthyrnings- och
digitaliseringschef



**YVONNE EDENMARK
LILLIEDAHL**
Kommunikationschef



CLAES GÖTHMAN
Förvaltningschef



JOHAN JARDING
Fastighets-
utvecklingschef



INGELA LUNDBERG ERIK
HR-chef

FOTOGRAFIER: THOMAS HJERTÉN



Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING

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