

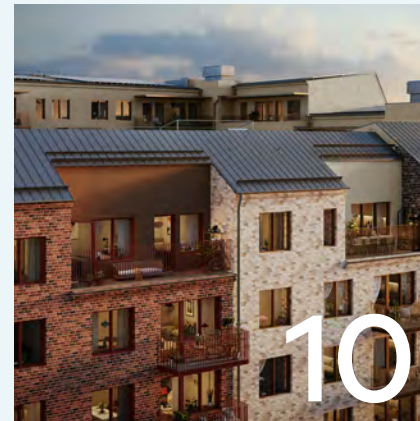


Års- och hållbarhetsredovisning

2024

Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING





SKB
Stockholms Kooperativa Bostadsförening

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

Webbplats skb.org

Mejl skb@skb.org

Telefon 08-704 60 00

Produktion SKB i samarbete med Oxenstierna Kommunikation

Grafisk form Oxenstierna Kommunikation

Omslagsbild Kvarteret Torshamn i Kista. Byggnadsår 2022–2025. Foto baraBild.se.

Bilder baraBild.se 2, 3, 4, 6, 8, 15, 17, 20, 24, 26, 71, 84, 85, 86. Brunnberg & Forshed Arkitektkontor 2, 10, 12. Jon Buscall 2, 11, 12, 16, 21. SKB: 2, 14, 25, 61. Johnér Bildbyrå: 5. Nyréns Arkitektkontor: 12. Karin Alfredsson 13. Privat ägo: 22. Håll Sverige Rent: 23. Per Lundström: 71. Sture Ekendahl: 71. Johan Tengberg: 71.

Kartor Stadskartan 72–77.

Tryck Åtta.45.

Publiceringsdatum 3 april 2025.



Innehåll

- 4 Om SKB
 - 6 Vd-ord
 - 8 Ordförandeord
 - 9 Målområden i affärsplanen
 - 10 Nyproduktion med ambitioner
 - 13 Evighetsförvaltning med toppkvalitet
 - 16 Engagerad förening
-
- 19 Hållbarhetsredovisning**
 - 20 Sund ekonomi
 - 21 Ansvarsfull samhällsbyggare
 - 23 Grönt ansvar
 - 25 Våra medarbetare
 - 27 Vårt hållbarhetsarbete
 - 29 Hållbarhetsupplysningar
 - 36 GRI-index
 - 38 Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

- 39 Styrningsrapport enligt den kooperativa koden
-
- 42 Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning*
 - 43 Förvaltningsberättelse
 - 49 Möjligheter och risker
 - 52 Resultaträkning
 - 53 Balansräkning
 - 54 Eget kapital
 - 54 Kassaflödesanalys
 - 55 Redovisningsprinciper
 - 56 Noter
 - 62 Femårsöversikt
 - 64 Nyckeltalsdefinitioner och andra begreppsförklaringar
 - 65 Förslag till disposition av årets resultat
 - 66 Revisionsberättelse

- 68 SKBs fastigheter
 - 69 SKBs fastighetsbestånd
 - 72 Fastighetsförteckning
 - 78 Fastighetsbeteckningar och adresser
-
- 80 Förtroendevalda
 - 80 Fullmäktige
 - 82 Hyresutskottets verksamhetsberättelse
 - 83 Valberedningens verksamhetsberättelse
 - 84 Styrelse
 - 85 Revisorer

- 86 Ledningsgrupp

* Den legala årsredovisningen utgörs av Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning på sidorna 42–65.

** Hållbarhetsrapport enligt ÅRL återfinns under Hållbarhetsredovisning på sidorna 19–38.

Kvarteret Svetsaren i
Ulvsunda i Bromma.
Byggnadsår 1978–79.

Tillsammans skapar vi mer än ett hem

SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, är en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut lägenheter till medlemmarna för permanent boende. Vi är Stockholms största privata hyresrättsaktör och bidrar genom vår upplåtelseform till en större variation i regionens bostadsutbud.

Föreningen grundades 1916 och under de 108 år vi funnits har vi byggt med kvalitet och aldrig sålt ett enda hus. Vi har fastigheterna kvar för all framtid och kallar detta för evighetsförvaltning.

Det finansiella överskottet återinvesteras i verksamheten för fortsatt utveckling, nya bostadsprojekt och underhåll av befintliga fastigheter. Vi beskriver det som att SKB är not-for-profit. Vi arbetar hela tiden aktivt med att söka ny mark för att bygga fler kooperativa hyresrätter åt dagens och framtidens medlemmar.

Verksamhetsidé

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

Vision

Med gemensam kraft utvecklar vi ett hållbart boende och en levande stad för alla.

Det innebär att vi driver verksamheten framåt med gemensam kraft och med hjälp av kompetenta medarbetare, engagerade medlemmar och samarbetspartners. Vi tar ett helhetsansvar och förvaltar våra fastigheter långsiktigt och med god kvalitet. Vi strävar efter att vara en förebild i branschen som gärna utmanar och tänker nytt. Genom vår upplåtelseform kooperativ hyresrätt, tar vi ansvar för utvecklingen i regionen och skapar levande områden som ger möjlighet för fler att få ett bättre boende.

Löfte

Tillsammans skapar vi mer än ett hem.

Vi skapar mer än ett hem genom att möjliggöra utveckling och förnyelse.

Och det är många som gör det möjligt, tillsammans. Med attraktiva bostäder skapar vi även platser med liv och rörelse som ger ett värde i lokalsamhället, med hög service och kvalitet. Att vilja skapa *mer än* innebär att alltid ha en strävan och drivkraft att vidareutveckla och göra vårt bästa.

Värdegrund

SKBs verksamhet bygger på en kooperativ värdegrund som präglas av öppenhet, rättvisa och möjlighet att påverka. Vi vill göra gott genom att bidra med ekonomisk, miljömässig och social nytta både för våra medlemmar och för samhället.

SKBs kärnvärden

Kärnvärden leder oss i den dagliga verksamheten och beskriver vad vi som organisation gemensamt tycker är viktigt.

- Aktiv
- Hållbar
- Affärsmässig

Under 2024 tog vi fram en ny vision och ett nytt löfte som bidrar till den riktning vi satt med den nya strategiska planen för 2025–2027.

Att bo i kooperativ hyresrätt

SKBs upplåtelseform, den kooperativa hyresrätten, kan förenklat beskrivas som ett mellanting mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. För att få bo i en kooperativ hyresrätt hos SKB krävs medlemskap i föreningen, som äger lägenheterna och hyr ut dem enligt en strikt turordning. Av de medlemmar som anmält intresse för en lägenhet, blir den med längst kötid erbjuden att teckna hyreskontrakt.

Den som blir medlem i SKB betalar vid inträdet en årsavgift för medlemskapet och gör en första delbetalning på den obligatoriska medlemsinsatsen. Medlemmen fortsätter sedan att göra årliga delbetalningar tills full medlemsinsats har uppnåtts.

När hyreskontrakt tecknats används denna summa som grund till en upplåtelseinsats för lägenheten. Upplåtelseinsatsen återbetalas vid utflyttning.

Eftersom föreningen äger lägenheterna kan en medlem varken köpa eller sälja bostaden. Hyrorna sätts av styrelsen i samråd med SKBs hyresutskott, där både köande och boende medlemmar är representerade.

Som medlem i SKB finns möjlighet att engagera sig i föreningen på olika sätt och på olika nivåer, i allt från styrelse och fullmäktige till det lokala kvartersrådet eller den digitala medlemspanelen.



148

fastigheter i regionen

8 484

kooperativa hyresrätter

1 343

lägenheter som beräknas byggstarta fram till år 2035

93 319

medlemmar

147

medarbetare

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning, mkr	962	907	841
Driftnetto, mkr	472	431	423
Årets resultat, mkr	114	105	132
Skulder, mkr	5 092	4 772	4 450
Eget kapital, mkr	4 289	4 092	3 917
Balansomslutning, mkr	9 381	8 864	8 368
Investeringar, mkr	682	669	449
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	2,3	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,1	6,7
Synlig soliditet (bokfört värde), %	45,7	46,2	46,8
Antal anställda per 31/12	147	146	140
Antal medlemmar	93 319	93 155	92 792
Antal lägenheter i färdigställda fastigheter	8 484	8 484	8 355
Yta bostäder, kvm	596 961	596 961	588 256
Yta lokaler, kvm	48 285	48 181	47 373
Antal registerfastigheter	148	148	147
Antal lägenheter under nyproduktion	381	381	433
Marknadsvärde (färdigställda fastigheter inkl oexploaterad mark), mkr	27 015	26 084	27 989

Fortsatt byggande och nöjda medlemmar

INGRID GYLLFORS VD

När jag ser tillbaka på allt vi har åstadkommit under 2024 blir jag väldigt stolt. Vi har verkligen förflyttat oss framåt inom alla områden; förvaltning, hållbarhet, nyproduktion och inte minst utvecklingen av vår förening.



För SKB som är en kooperativ hyresrättsförening är det viktigt att vårt föreningsarbete utvecklas, och under 2024 har det varit full aktivitet. Vi har bland annat haft temakvällar om privatekonomi och familjerätt och förbättrat medlemsförmånerna inom SKB plus med nya erbjudanden och nya leverantörer. Samtidigt har vi haft en dialog inom föreningen kring förnyelsen av våra stadgar.

Nöjda hyresmedlemmar

Som medlemsägd förening för vi en löpande dialog med våra medlemmar. För att få fler insikter om vad våra hyresmedlemmar anser är våra styrkor och vad vi kan förbättra ytterligare, genomför vi en enkät vart tredje år. Årets mätning visar glädjande nog att våra satsningar den gångna treårsperioden har givit resultat.

Värdena i mätningen tar kliv framåt när det gäller hur nöjda de är med hur vi åtgärdar felanmälningar, hur snabbt de får svar på sina frågor, vad de tycker om inomhusklimatet och inte minst hur trygga de känner sig i SKBs områden. Ett nöjd-kund-index på hela 89,3 är inget man når i en handvändning. Alla medarbetare jobbar ständigt med detta.

Helt grön finansiering

I en värld där klimatförändringarna märks av alltmer har SKB ett stort ansvar, eftersom bygg- och fastighetsbranschen står för ungefär 20 procent av klimatavtrycket. Det är viktigt hur vi bygger våra nya bostäder och inte minst hur vi förvaltar våra befintliga.

En viktig del är också finansieringen. Vi har haft som mål att ha helt grön

finansiering och uppnådde glädjande nog det i september. Vi fortsätter att sätta upp höga hållbarhetsmål i vår nyproduktion, och de närmaste tre åren investerar vi 200 miljoner kronor i vårt befintliga fastighetsbestånd för att energieffektivisera ytterligare.

Vi vill naturligtvis att det ska vara enkelt för våra boende medlemmar att göra hållbara val. Under 2024 har vi haft fokus på avfall och återbruk i våra kvarter genom exempelvis återvinningsskolor, upprustning och ny skyltning i våra avfalls- och återbruksrum, samt uppmuntrat till deltagande i Håll Sverige Rents skrapplockardag.

Fokus på genomförande

EU styr oss framåt med olika hållbarhetsdirektiv, såsom taxonomin och CSRD, vilket i grunden är bra. En utmaning framåt blir däremot att fortsätta ha fokus på själva genomförandet av förbättringar, inte enbart rapportandet, för att inte tappa takten i hållbarhetsarbetet. Det har vi alltid som ambition.

Om 2023 var ett år för spadatag, har 2024 varit ett år för taklagsfester. Vi har haft förmånen att kunna fortsätta bygga nya hem till våra drygt 93 000 medlemmar. Detta tack vare goda finanser och en hållbar affärsmodell, den kooperativa.

Tre pågående projekt

Våra nu tre pågående projekt kvarteren Torshamn, Ananasen och Modellören tar alltmer form och i kvarteret Torshamn i Kista har medlemmar börjat flytta in. Dessa tre projekt kommer att vara färdigställda under 2025, vilket innebär att vi har byggt 381 nya hem.

Även om SKB under året fick en ny markanvisning i Huddinge, hade jag hoppats på att kommunerna där vi verkar skulle ha prioriterat genomförandekraften och långsiktigheten hos oss som aktör än mer. Det är något jag hoppas på inför 2025.

För att ta hand om de fastigheter vi redan har och samtidigt bygga fler för våra köande medlemmar måste vi ha en god ekonomi. Att vi i dessa utmanande tider kunnat bibehålla vårt fina kreditbetyg AA- från kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's är verkligen en kvalitetsstämpel som jag gläds åt.

Starkt engagemang

Året som gått har varit både tufft och inspirerande. Vi som organisation har visat upp vår förmåga att bli bättre och växa i en föränderlig omvärld. Genom att fokusera på vårt uppdrag som en kooperativ hyresrättsförening har vi med hjälp av våra medarbetares, medlemmars och samarbetspartners engagemang lagt en stark grund för kommande år.

Stort tack för ett fint samarbete 2024, jag ser fram emot att fortsätta att utveckla SKB tillsammans.

Strategisk plan 2025–2027

Under 2024 har vi arbetat fram en ny strategisk plan för de kommande tre åren. Den ger en långsiktig inriktning för SKBs utveckling med följande tre målområden.

Aktiva medlemmar i en levande förening

Vi tydliggör möjligheten att engagera sig för både boende och köande medlemmar samt ökar sätten att göra det inom ramen för den kooperativa hyresrätten. Vi stärker kunskapen om SKB och synliggör de förtroendevaldas uppgift, ansvar och bidrag. Vi verkar för att våra förtroendevalda både representerar kontinuitet och förnyelse.

Hållbart boende i framkant

Vi underhåller och förvaltar våra kvarter på lång sikt. Våra egna medarbetare utför det dagliga arbetet och bidrar till god service, trygghet och trivsel i kvarteren. Vi energieffektiviserar och genomför energibesparande åtgärder och vårt hållbarhetsansvar är högt prioriterat. Våra fastigheter, lokaler och utemiljöer genomsyras av hållbarhet. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare genom att bland annat främja mångfald, gemenskap och inkludering.

Nyproduktion med ambitioner

Som en stabil och långsiktig aktör bidrar SKB till ett hållbart stadsbyggande med hög kvalitet i både byggprocess och materialval. Vi bygger för medlemmarna på platser där restiden från dörr till Stockholms central är en timme. Husen som vi bygger ska föreningen känna stolthet över och vårt fokus är fortsatt långsiktigt ur ett kvalitetsperspektiv med innovativa, hållbara lösningar.

Vi formar framtiden ihop

REINHOLD LENNEBO ORDFÖRANDE

SKB är unikt. Vi är inte ett privatägt företag, inte ett kommunalt bolag och ingen bostadsrättsförening, utan en stor kooperativ hyresrättsförening som har ett välförtjänt rykte om att bygga med bra kvalitet, förvalta långsiktigt och ha höga ambitioner inom hållbarhet. Som nyttillträdd styrelseordförande sätter jag värde på att medverka i detta fina sammanhang.

En viktig framtidsfråga för oss är att värna om föreningens själ, som bidrar till att vi kan fortsätta utveckla vår verksamhet med ett långsiktigt perspektiv. Vi har medlemmar som förväntar sig det, inte minst våra 85 000 köande medlemmar.

Som förening skapar vi stabilitet genom våra demokratiska processer. Vi möts, reflekterar och för konstruktiva samtal för SKBs och medlemmarnas bästa. Ibland kan föreningsprocesser vara en utmaning, och den utmaningen tar vi oss an. Demokrati innebär att var och en har rätt att göra sin röst hörd, därefter är det vad majoriteten vill som kommer att gälla.

Inom SKB har vi många olika funktioner: man är boende eller köande medlem, styrelseledamot eller medarbetare, sitter i kvartersråd, valberedning eller kanske fullmäktige. Det är viktigt att vi delar ambitioner. Allra viktigast är kanske att inte bara se till kortsiktiga intressen, utan även tänka långsiktigt. Vi behöver samverka för att slå vakt om att vår ekonomi är stark, både på kort och på lång sikt, eftersom det handlar om stora värden. För att vara mer specifik är våra fastigheter värda 27 miljarder kronor.

Med en samspelt förening som bas kan vi i styrelsen även framöver fatta rätt beslut om SKBs utveckling, att bygga nytt och fortsätta långsiktig förvaltning.

SKBs föreningsstämma fattade i juni beslut om att anta svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag. Att leva upp till, granska och rapportera enligt kodens principer ger oss både en tydlig vägledning och en kvalitetsstämpel. Det bidrar också till ett ökat medlemsengagemang och transpa-



rens. 2025 är av Förenta Nationerna utsett till Kooperationens år. "Kooperation bygger en bättre värld" är ledorden för Kooperationens år och där är anpassningen till den kooperativa koden en del i bygget.

Aktiv föreningsutveckling är viktigt, och den stadgerevision som pågår är en del av det. Vi blir också allt bättre på att stärka våra medlemmar och förtroendevalda i det

utvecklingsarbetet. Och det är glädjande att många medlemmar vill bidra genom sitt engagemang. I princip alla förtroendeposter i SKBs olika organ är tillsatta.

Vi ska vara en förening i tiden och vi har goda förutsättningar att gemensamt ta SKB in i framtiden.

Tre målområden i affärsplan 2022–2024

SKB har en tydlig verksamhetsidé, en stabil ekonomi, ett välskött fastighetsbestånd, kunniga medarbetare och engagerade medlemmar. Föreningen har fortsatt att bygga nytt, bygga om och hyra ut kooperativa hyresrätter med en unik långsiktighet. Med ett synligt SKB, ett gott anseende och en verksamhet som genomsyras av hållbarhet och nya digitaliseringsprocesser fanns följande tre målområden i affärsplanen 2022–2024.

MÅL 2022–2024

Nyproduktion med ambitioner

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

Evighetsförvaltning med toppkvalitet

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

Engagerad förening

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

RESULTAT 2022–2024

- ▶ Trots konjunkturläge har byggnation skett enligt plan och 317 lägenheter har färdigställts. SKB har fått 551 lägenheter i markanvisning och fram till 2035 finns plan för ytterligare totalt 1 500.
- ▶ Hyrorna i nyproduktion är minst 5 procent lägre än genomsnittshyran i närområdets nyproduktion.
- ▶ Klimatavtrycksnivå är framtagen. SKB följer framåt Miljöbyggnad nivå Silver för klimatutsläpp vilket just nu innebär 290 kg CO₂/m² bruttototalarea (BTA).

- ▶ Serviceindex 89,3 procent (branschens medelvärde 81,3 procent).
- ▶ Ett fåtal kvarter, färre än tidigare, har ett lägre index än målnivån 82.
- ▶ Trygghetsindex 90,3 procent. Färre kvarter än tidigare under målnivån 85

- ▶ Fullmäktigeplatserna för köande medlemmar är kompletta. För boende finns enstaka vakanta poster, men alla kvarter har representation.
- ▶ Utöver formella möten har olika mötesplatser och arenor arrangerats, där både fler boende och fler köande medlemmar har deltagit.

Nyproduktion med ambitioner

Stabilt tillskott av nya bostäder

SKB erbjuder kooperativa hyresrätter i allt fler kommuner. Just nu byggs det första kvarteret i Värmdö kommun och under året har vi fått en markanvisning i Huddinge. Totalt planerar vi för över 1 300 nya hållbara bostäder det kommande decenniet.



Uthyrning av kvarteret Ananasens 153 lägenheter på östra Södermalm inleddes i november 2024.

Vid 2024 års utgång kunde SKB summera och följa upp arbetet enligt affärsplanen för 2022–2024. När det gäller nyproduktion har vi lyckats nå ambitionen att utan avbrott bygga nya bostäder till medlemmarna, trots många utmaningar. Kostnaderna har ökat under perioden, framförallt avseende byggmaterial så som cement, trävaror, stål, med mera. Vi har också påverkats av räntehöjningar och efterdyningar av en lång pandemi.

Under perioden blev totalt 317 nya lägenheter inflyttningsklara; 114 i Skrånan i Nockeby, 128 i Lysosomen i Hagastaden och 75 i Torshamn, Kista. Inflyttningen i Kista började i slutet av 2024 och fortsätter 2025 allteftersom kvarteret färdigställs.

Dags för uthyrning

De första kooperativa hyresrätterna i Värmdö kommun började hyras ut i slutet av 2024. Det gäller kvarteret Modellören med 76 lägenheter i de nya Porslinskvarteren vid Gustavsbergs hamn.

Uthyrningen av kvarteret Ananasen, med ett mycket eftertraktat läge på östra Södermalm, pågår också. Kvarteret slog rekord i antalet intresseanmälningar.

Vårt mål att hyrorna i nyproduktion ska vara minst 5 procent lägre än genomsnittshyran i närområdets nyproduktion har uppnåtts.

Renovering pågår

Parallellt med nybyggnationerna har vi de tre senaste åren genomfört omfattande renoveringar, bland annat i Tensta. Där

är tre kvarter med totalt 330 lägenheter föremål för åtgärder som stambyte, fasadrenovering, trygghetsinsatser och gårdsförbättringar. Arbetet fortsätter 2025.

Fortsatt fokus på energi

Under treårsperioden har SKB aktivt minskat energianvändningen, som nu är 24 procent lägre än 2007, bland annat genom investeringar i värmeåtervinning. För kommande nyproduktion har vi infört ett mål för tillåtna utsläpp av koldioxid, genom certifieringen Miljöbyggnad nivå Silver. Den absoluta kravnivån i standarden ändras i takt med lagkrav och andra regler.

Kommande projekt

En pågående utmaning för nyproduktionen är bristen på mark, och förhoppningen om att förvärva redan igångsatta projekt under pandemin har inte infriats. Positivt är att vi under 2024 fick en markanvisning av Huddinge kommun för 90 kooperativa hyresrätter i kommundelen Trångsund.

I kvarteret kommer det också att finnas gemensamhetslokaler och en grönskande gård. Byggstart beräknas till tidigast 2029.

Vårt nästa projekt är kvarteret Stödesjön på Årstafältets etapp 1, som startar senare delen av 2026. Totalt har SKB för närvarande 1 343 lägenheter i planeringsskedet, med sista byggstart 2035. Vi har därmed fastställt ett aktivt bostadsbyggande för nästan ett decennium framåt.

Bygger med den rätta känslan

En snabb blick på stuprören kan vara allt som behövs för att känna igen ett SKB-hus. Hög arkitektonisk nivå och material av god kvalitet är det som gäller i nyproduktionen.

TEXT SKB FOTO BARABILD.SE

Det är lätt att tänka sig av att det bara är logotypen på fasaden som gör det möjligt att identifiera ett av föreningens kvarter. Men SKB har styrts av samma goda idé om att skapa ett bättre boende tillsammans sedan 1916, och har aldrig sålt ett hus. Det har skapat en linje i byggandet.

– SKB har en hög arkitektonisk nivå och vi håller vad vi lovar. Husen som står färdiga för inflyttning ser ut som de gjorde på ritningarna och materialen håller god kvalitet. Vi vill sätta avtryck med våra hus och deras utemiljöer, säger fastighetsutvecklingschef Johan Jarding.

Återkommande nomineringar till utmärkelser såsom Årets Stockholmsbyggnad visar att det är många som uppmärksammar ambitionerna.

Kvalitet och teknik

Det blir självklart att hålla en hög kvalitet i nybyggandet när perspektivet är att husen alltid ska finnas kvar i föreningen. Därtill kommer ett stort intresse för tekniska lösningar för ökad hållbarhet. Lösningarna kan vara riktigt enkla, exempelvis koniska stuprör. Rör med betydligt större diameter närmast marken än vid taket minskar risken för isproppar på vintern. Men SKB vill också använda sofistikerad driftteknik för minskad energianvändning och bättre värmeåtervinning.

– Vi skapar förutsättningar för att kvarteren ska ha ett minimalt energibehov. Ett bra exempel är kvarteret Docenten i Uppsala. Huset har ett bra



klimateffekt med täta och välisolerade ytterväggar och system som på olika sätt återvinner värmen. Det använder bara 44 kWh per kvadratmeter och år, jämfört med myndighetskravet på 75.

Bygger in trygghet

På samma sätt som klimatpåverkan är en självklar aspekt av SKBs byggande är även social hållbarhet och trygga gårdsmiljöer det.

– Så länge jag har jobbat på SKB har gården varit ett jätte viktigt element i bostadsbebyggelsen. Ett område blir automatiskt tryggare om människor vistas på gården, så gårdarna ska vara öppna och det ska gå att duka långbord för alla boende i kvarteret, säger Johan Jarding.

SKB vill sätta avtryck i stads-
miljön, här med kvarteret
Skrönan i Nockeby.

Kommande byggprojekt

Stödesjön, Årstafältet

► Med planerad byggstart senare delen av 2026 ska SKB uppföra 106 lägenheter på Årstafältet etapp 1.



Ett av kvarteren i Skärholmsdalen

Skärholmsdalen

► SKB bistår Stockholms stad som ankarbyggherre och bygger omkring 200 lägenheter fördelade på tre kvarter. Preliminär byggstart för de första 85 är 2027. De resterande 115 beräknas till 2028.

Nya Tisaren, Årsta

► 44 lägenheter planeras i anslutning till SKB-kvarteret Tisaren i Årsta med byggstart tidigast 2027.

Blackeberg, Bromma

► Byggstart beräknas till tidigast 2027. Projektet omfattar cirka 120 lägenheter fördelade på nio hus.

Nya Blidö, Farsta

► Farsta ska få cirka 160 kooperativa hyresrätter i närheten av SKBs befintliga kvarter Blidö. Byggnationen beräknas starta 2028.

Henriksdalsbacken, Nacka

► SKB är ankarbyggherre för utvecklingsprojektet Henriksdal i Nacka med 450 bostäder. SKB ska bygga 102 lägenheter i den första etappen av projektet. Bedömd byggstart 2028.

Nya Bredäng

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

Nya Vårberg

► 80 lägenheter ovanpå ett befintligt parkeringsgarage vid SKBs kvarter i Vårberg. Byggstart beräknas till 2028.

Eriksbergsåsen, Botkyrka

► I anslutning till SKBs kvarter Skarpbrunna planeras för 75 lägenheter. Byggstart tidigast 2029.

Trångsund, Huddinge

► SKBs första kvarter i Huddinge kommun. 90 lägenheter fördelade på tre hus. Byggstart är tidigast 2029.

Skärgårdsskogen, Skarpnäck

► I södra delen av Skärgårdsskogen ska SKB bygga cirka 75 lägenheter. Byggstart tidigast 2033.

Nytorps gårde, Björkhagen

► Cirka 80 lägenheter i Björkhagen med planerad byggstart tidigast 2033.

Årstafältet

► 136 lägenheter i lågenergihus med stadsnära odling på gården. Planerad byggstart 2035.

Pågående byggprojekt



Torshamn

Torshamn

► I den nya stadsdelen Kista äng strax norr om Kista centrum uppförs kvarteret Torshamn. De 152 lägenheterna varierar mellan ett till sju rum och kök. Kvarteret erbjuder takterrass, gemensamhetslokal, hobbyrum, bastu med relax samt elcycelpool. Inflyttning pågår sedan november 2024 och fortsätter fram till och med maj 2025. Arkitekt: Kjellander Sjöberg Arkitektkontor.



Ananassen

Ananassen

► Längst ner på Bondegatan på östra Södermalm bygger SKB kvarteret Ananassen med 153 lägenheter i varierande storlekar. Vi inreder med ljusa väggar, vitoljad askparkett och material valda för att kännas varma och gedigna. Gatufasaderna är indelade trapphusvis med olika material i färg och form. Första inflyttning sker i maj och juni 2025. Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.



Modellören

Modellören

► Kvarteret Modellören är SKBs första hus i Värmdö kommun och ligger mitt i de gamla porslinskvarteren vid Gustavsbergs hamn. Projektet omfattar 76 lägenheter fördelade på tre hus som omgärdar en trivsamt inngård med terrasseringar, lekytor och grönska. Första inflyttning planeras till fjärde kvartalet 2025. Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Evighetsförvaltning med toppkvalitet

Nio av tio boende mycket nöjda med SKB

Att ge service och skapa trygghet är viktigt i den dagliga fastighetsförvaltningen. Årets hyresgästundersökning ger både vägledning för förbättringar och bekräftelse på att de flesta hyresmedlemmar är nöjda.



Våra fastighetsskötare, hantverkare, drifttekniker och utemiljögrupp är välbekanta för de som bor hos oss.

Att de boende trivs är viktigt och SKB genomför återkommande enkätundersökningar om deras upplevelser av service, trygghet och bemötande. 2024 genomfördes en ny undersökning. Resultatet redovisas i olika index, varav serviceindexet är det mest omfattande och berör områden som vi direkt kan påverka.

Högst betyg i hela undersökningen fick bemötandet från fastighetsskötare och hantverkare, 97 procent av de svarande anser att det är bra eller mycket bra. Resultatet bekräftar hur nöjda hyresmedlemmarna är med våra egna medarbetare, som utgör en central del av det som kännetecknar SKBs förvaltning. Fastighetsskötare, hantverkare, drifttekniker och utemiljögrupp är välbekanta för de som bor hos oss och spelar en viktig roll för både trygghet och trivsel.

Det totala servicebetyget blev 89,3 procent, vilket kan jämföras med medelvärdet 81,3 procent för alla företag som deltog i undersökningen. Nio av tio boende är alltså nöjda eller mycket nöjda med SKB. Mycket få kvarter har ett index som är lägre än målnivån 82 som anges i affärsplanen för 2022–2024, och antalet har dessutom minskat sedan den föregående mätningen 2021.

Ökad trygghet

Särskilt positivt i undersökningen är den förbättrade upplevelsen av trygghet. Trygghetsindex ökar generellt, och i flera kvarter med mer än 8 procentenheter. Även här ligger färre kvarter än tidigare under målnivån för treårsperioden, som är 85.

Arbetet med att säkerställa trygghet fortsätter. Alla fastigheter är trygghetsbesiktigade av en extern part och informationen från besiktningen ligger till grund för det fortsatta trygghetsarbetet, samtidigt som den ger möjlighet till trygghetscertifiering. Vår grundläggande inriktning på att ha välskötta fastigheter, bra material, fina gårdar och en långsiktig fastighetsförvaltning i stort, bidrar till att skapa trygga boendemiljöer.

Sedan flera år trygghetscertifieras alla nya kvarter, och de befintliga certifieras successivt. Särskilt i samband med renoveringar tillvaratas möjligheten att vidta trygghetsskapande åtgärder. Ofta räcker det med relativt små men betydelsefulla insatser.

Kontaktkanaler ses över

Under 2024 inleddes ”Projekt kundresa”, som innebär att kontaktvägar in till SKB ses över. Utöver redan befintliga kanaler har en ny chattfunktion via skb.org startats i slutet av året.

Utbildar unga

Under 2024 fortsatte arbetet med lärlingsprogrammet SKB Academy, där unga utbildas till fastighetsskötare genom att varva teori med praktiskt arbete. Ungdomarna är under utbildningen en viktig resurs för vår förvaltning. SKB Academy breddar också föreningens rekryteringsbas. En av de första lärlingarna fick under året anställning som fastighetsskötare.

Välskötta gårdar som engagerar

Alla SKBs gårdar sköts av egna fastighetsskötare och en utemiljögrupp med trädgårdsmästare. Dessutom deltar engagerade boende. Det ger goda utemiljöer för samvaro och odling.

TEXT SKB FOTO VICKTORIA BATOR

Våren 2024 medverkade SKB på mässan Nordiska trädgårdar för att visa på värdet av grönska i staden och hur även den minsta gård kan bli en oas.

– Våra gårdar har väldigt olika karaktär och bostadshusen är från varje decennium sedan början på 1900-talet. Storleken varierar från ytterst små innergårdar till stora gårdar i ytterområdena med mycket naturmark, berättar Jenny Fahlman Öhr, trädgårdsmästare och utemiljöchef på SKB.

Egna fastighetsskötare

SKB har egna fastighetsskötare i kvarteren som klipper gräs, rensar ogräs och utför annan löpande trädgårdsskötsel. SKBs utemiljögrupp sköter mycket av det planerade underhållet och arbetar med projekt ute på gårdarna. Därtill agerar gruppen sakkunnig och är varje år ute och besiktigar gårdarna.

Vid nyproduktion finns personal från utemiljögruppen med för att titta extra noga på förvaltningsperspektivet i förslagen från externa landskapsarkitekter. Utemiljögruppen tar också fram egna förslag på tillägg och renoveringar.

– Planteringar behöver renoveras ibland, precis som husen, och det gäller även de umgängesytor som finns runt om i kvarteren, berättar Jenny Fahlman Öhr.

Lokala trädgårdsgrupper

De boende är ofta engagerade i utemiljön och deltar i dialog om till exempel växtval eller sittytor. Många kvarter har trädgårdsgrupper bland de boende och deras engagemang syns exempelvis i gemensamma vår- och höststäd-

ningar, odlingsytor på gårdarna och gemensamma byggen av insekshotell.

Till utemiljöns funktionalitet hör att den behöver leva upp till nuvarande och framtida behov med hänsyn till exempelvis klimatförändringar.

– Det är viktigt att på olika sätt gynna den biologiska mångfalden, eftersom den är en förutsättning för ekosystemtjänster som skugga, vattenrening, temperaturreglering och dämpat buller, säger Jenny Fahlman Öhr.

Exempel på aktiviteter för att förbättra den biologiska mångfalden är föreläsningar för både medlemmar och medarbetare i ämnet samt att det upprättats en växtlista som sedan dess används vid planteringar och restaureringar.



En av SKBs välskötta och vackra innergårdar. Här i kvarteret Bergsfallet på Kungsholmen byggd år 1928.

Uppskattade sommarjobbare

Varje år tar vi emot sommarjobbare som hjälper till att sköta om hus och gårdar. Det ger arbetslivserfarenhet för unga, och de uppskattas mycket av både medarbetare och boende. För SKB ger detta en möjlighet att göra fler intresserade av att bli fastighets-skötare. Sommaren 2024 välkomnade vi 49 sommarjobbare.

Tillval möjligt för fler

Möjligheterna för boende att göra tillval i sina lägenheter ses successivt över. Från 2024 erbjuds parkettgolv som tillval i de fall som förvaltaren dömer ut befintliga linoleummattor.

Fler laddplatser

Möjlighet att ladda elbilar finns på 427 garage- och parkeringsplatser fördelade på 50 kvarter. Målsättningen är att 30 procent av alla parkeringsplatser ska ha laddboxar 2030.

Uthyrning av bostäder

Intresset för att hyra lägenhet inom SKB är fortsatt stort. Antalet aktiva bostadssökande (som gjort fler än fem intresseanmälningar under året) har ökat från 5 712 till 7 690 medlemmar. Så gott som hela ökningen utgörs av köande medlemmar.

Antalet lägenheter som publicerades under året var 766 (992). Till dessa gjordes 183 992 (227 947) intresseanmälningar av 19 080 (10 289) medlemmar. Antalet förmedlade lägenheter har sjunkit och därmed antalet gjorda intresseanmälningar.

Totalt skickades 43 405 (59 885) kallelser till lägenhetsvisningar vilket ledde till 8 445 (14 402) svar om fortsatt intresse att, efter visning, gå vidare till att teckna kontrakt. För de 766 (992) publicerade lägenheterna erhöles 457 (793) ”nej efter ja”, det vill säga medlemmar som trots ja efter visning, inte fullföljde processen till ett kontrakt. Av antalet publicerade lägenheter under året

gick 58 (57) procent till köande och 42 (43) procent till boende medlemmar som då flyttade inom SKB. Omflyttningen uppgick till 10 (12) procent. Antalet beviljade interna direktbyten var 16 (22) stycken och beviljade externa direktbyten 12 (9).

Kommersiella lokaler

SKB hyr ut 146 kommersiella lokaler på marknadsmässiga villkor. I lokalerna ryms kontor, förskolor, butiker, vård och omsorg samt restauranger. Redan tidigare år har en minskad efterfrågan på butikslokaler för detaljhandel noterats. Under 2024 har efterfrågan minskat även vad gäller andra typer av lokaler. Detta leder till en tröghet i uthyrningen, ökat antal överlåtelse och lägre hyresnivåer. Lokaler som friställs görs om till bostadslägenheter när så är möjligt. Dock har ingen sådan konvertering gjorts under 2024.

Otillåten andrahandsuthyrning

SKBs uppdrag är att hyra ut lägenheter för permanent boende till medlemmar enligt turordningsprincipen. Vi arbetar aktivt för att förebygga otillåten andrahandsuthyrning i samband med uthyrning, men också genom att utreda och beivra sådana situationer. Kraven på bevisning och vittnesuppgifter skapar dock en utmaning. Under 2024 återtogs 14 (18) lägenheter från medlemmar som inte själva nyttjade sina lägenheter. Därtill kommer ett antal lägenheter där medlemmar själva sa upp sina kontrakt till följd av vårt utredningsarbete. I arbetet ingår bland annat att fortlöpande göra oanmälda hembesök genom dörrknackning.

Felaktig folkbokföring kan skapa otrygghet

och är brottsligt. Det gör att SKB utreder och anmäler detta. Ett digitalt verktyg för att ge information om felaktig folkbokföring infördes 2023 på prov. Detta försök har utökats 2024 till att omfatta 5 000 lägenheter, från tidigare 500 lägenheter.

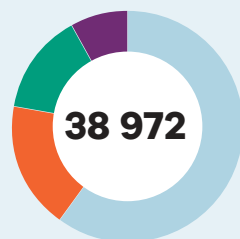
Under hösten 2024 inleddes ett samarbete med företaget Orimlig hyra, som hjälper andrahandshyresgäster och inneboende som betalar överhyra, att få tillbaka den. SKBs intresse är att använda konstaterad överhyra som underlag för uppsägning av förstahandshyresgästens hyresavtal.

I syfte att öka kunskapsnivån inom området otillåten andrahandsuthyrning, har även en temakväll för förtroendevalda arrangerats.



Snabbt åtgärdade ärenden

Under året har 38 972 (39 113) ärenden hanterats i SKBs fastighetssystem. Av dessa utfördes 69 (51) procent inom tre dagar och 81 (70) procent inom en vecka, vilket är en markant förbättring från förra året. En av orsakerna skulle kunna vara att antalet ärenden som hanterats av SKBs egen personal ökat med fyra procent under året.



Andel ärenden som åtgärdats av

- SKBs fastighetsskötare **60%**
- Entreprenörer **18%**
- SKBs hantverkare och drifttekniker **14%**
- Övrig SKB-personal **8%**

Engagerad förening

Fler mötesplatser för medlemmarna

Relationsskapande aktiviteter och förbättrad möteskultur fortsätter att vara prioriterade områden. Näst intill alla förtroendeposter är tillsatta.



Fika vid kvarteret Skränan i Nockeby efter den guidade rundturen på fullmäktigedagen i november.

Grunden för SKB är engagemanget från medlemmarna, och under affärsplaneperioden 2022–2024 har särskilda insatser gjorts för att stärka medlemsorganisationen.

Ett mål har varit att säkerställa att det finns kandidater till alla förtroendeposter och här noteras en avsevärd förbättring. Samtliga kvarter har nu representanter till fullmäktige och även närvaron på kvartersrådets egna möten har ökat. Efter fyllnadsvalet vid köandes medlemsmöte i maj var även samtliga fullmäktigeplatser för köande medlemmar tillsatta.

Arbetet för att nå målen i affärsplanen har gjorts genom flera olika insatser, bland annat genom en tydligare dialog. Att delta i föreningens högsta beslutande organ ger en möjlighet att bidra till hela SKBs framtid. Möjligheten att bidra till utveckling är en av våra grundpelare och både köandes och boende medlemmars bidrag är lika viktiga.

Fler mötesplatser lockar medlemmar

En annan målsättning för föreningsutvecklingen har varit att nå ett större engagemang från medlemmar genom att anordna fler och nya typer av aktiviteter, det vill säga andra arenor att träffas och utbyta erfarenheter på än de formella mötena inom den demokratiska processen. Bland annat har nätverksträffar och erfarenhetsutbyten arrangerats.

Under året har tematräffar arrangerats, ibland med inbjudna föreläsare och ibland enbart som social träffpunkt. Exempel på

ämnen är olovlig andrahandsuthyrning och familjerätt, med särskild inriktning på boendefrågor som rör medlemskapet. Aktiviteterna har haft god uppslutning och ofta varit hybridmöten med deltagare både på plats på SKBs kontor och via länk. Ett flertal dialogmöten kring den kommande stadgerevisionen har också genomförts.

För de boende medlemmarna är kvartersrådets olika sociala och informella evenemang en viktig mötesplats. Med kontakter grannar emellan skapas även ökad trivsel och trygghet.

Löpande utbildningsinsatser

Ett annat fokusområde under året har varit att utöka tillfällena och möjligheterna till utbildning för förtroendevalda. Bland annat har ett antal filmer tagits fram i syfte att ge en tydligare bild av vad det innebär att ha en förtroendepost. Filmerna finns även tillgängliga för alla medlemmar på [skb.org](#). Även utbildningsinsatser om möteskultur och -struktur har genomförts.

Välbesökt kvartersrådsdag

På årets kvartersrådsdag deltog ett åttiotal engagerade medlemmar från olika kvartersråd för kompetensutveckling och erfarenhetsutbyte. Inför dagen tillsattes för första gången en arbetsgrupp med deltagande medlemmar, som tog fram innehåll och upplägg. Årets tema blev trygghet, såväl fysisk trygghet i kvarteren som psykologisk och social.

Mitt engagemang kan inspirera andra

Föreningen drivs framåt av medlemmar med skilda erfarenheter och kompetenser, som tillsammans axlar olika förtroendeposter.

TEXT SKB FOTO BARABILD.SE

Bland de tiotusentals köande medlemmarna, finns också en stark vilja att bidra och utveckla verksamheten. Genom engagemang skapas inte bara framsteg för föreningen, utan också möjlighet att utveckla sin egen kunskap. Karin Harrius och Kristina Harbom är två medlemmar som representerar denna grupp.

”Ju fler som bidrar desto bättre blir föreningen”

Karin Harrius blev medlem 1989 och har sedan några år en roll som suppleant i fullmäktige.

– Efter pandemin kände jag en längtan ut och att börja engagera mig i något. Som medlem sedan många år kändes SKB som ett bra val. Det är en trevlig förening med ett samhällsviktigt uppdrag där man också har en vilja att utveckla verksamheten i linje med medlemmarnas önskemål och utifrån samhällets behov. Vi har väldigt kul ihop när vi ses och jag tycker att det är viktigt att nyttja min demokratiska rättighet.

Karin representerar de 85 000 köande medlemmarna som ännu inte bor i SKBs lägenheter.

– Vi köande är en stor grupp och det är viktigt att vi finns representerade så att våra intressen också tas om hand. Vi behöver fylla på med fler engagerade medlemmar, ju fler som bidrar desto bättre blir föreningen. Jag hoppas att jag genom mitt engagemang kan inspirera andra att engagera sig.

”Att engagera sig och gå samman är roligt”

Kristina Harbom är medlem i SKB sedan 1999 och har en 4-årig dotter som varit medlem sedan hon föddes.



– Vi medlemmar kan påverka så mycket. Jag deltar för alla medlemmars bästa. Det är inte säkert att jag personligen får en lägenhet, men jag hoppas att min dotter Hilda kan få en lägenhet när hon behöver det. Det är viktigt att fler köande medlemmar kommer på köandes medlemsmöten. Vi är en stor förening och fler behöver delta så att riktningen för SKB speglar alla medlemmar.

– Jag har lär mig jättemycket i mitt engagemang – om föreningen men även för livet. Det är inte bara fokus på boendet utan medlemsnyttan i stort. Alla vi medlemmar ska ju få något ut av vårt medlemskap. Jag tycker också om att kunna bidra med de kunskaper som jag sitter på, och upplever att den verkställande organisationen lyssnar på oss medlemmar. Det blir bra möten, både mellan medlemmar och anställda. Att engagera sig och gå samman är roligt och vi lär oss oerhört mycket av varandra.

Kristina Harbom är medlem i SKB sedan 1999 och har en dotter som varit medlem sedan hon föddes.

Ny ordförande valdes av ordinarie föreningsstämma

Vid årets ordinarie föreningsstämma efterträddes Charlotte Axelsson av Reinhold Lennebo som styrelseordförande i SKB. Samtidigt välkomnades ytterligare två nya styrelsemedlemmar, ledamot Åke Larsson och suppleant Atusa Rezai. Till ledamot valdes även tidigare suppleanten Mona Finnström.

Kooperativ kod främjar demokratin

Föreningsstämman beslutade att anta "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömse-

sidiga företag". Koden syftar till att främja öppenhet, medlemsdialog och demokratiska beslutsprocesser. Vi följer till stor del redan kodens åtta principer, men en översyn av arbetssätt och styrande dokument inleddes under året. En sammanfattning av styrningsrapporten finns på sidorna 39–41.

Fortsatt förnyelse av stadgarna

Den 1 januari 2024 trädde steg 1 av SKBs förnyade stadgar i kraft och fokus flyttades till steg 2 av stadgerevisionen. En särskild arbetsgrupp har under året arbetat med

att utforma förslaget till ändringar i dialog med medlemmarna. Styrelsens förslag samt projektrapport presenterades på Mina sidor på skb.org i mitten av december 2024 för att ge medlemmarna möjlighet att inkomma med motioner till stämman. Det omfattar bland annat förslag om ändrade regler vid uthyrning samt digitala nomineringar och val. I arbetet har även samtliga motioner sedan 2011 beaktats. En helt ny struktur som följer lag om ekonomiska föreningar föreslås också. Styrelsens förslag till beslut kommer att läggas fram vid ordinarie föreningsstämma i maj

2025 samt vid en extrastämma under hösten om förslaget antas vid den ordinarie stämman.

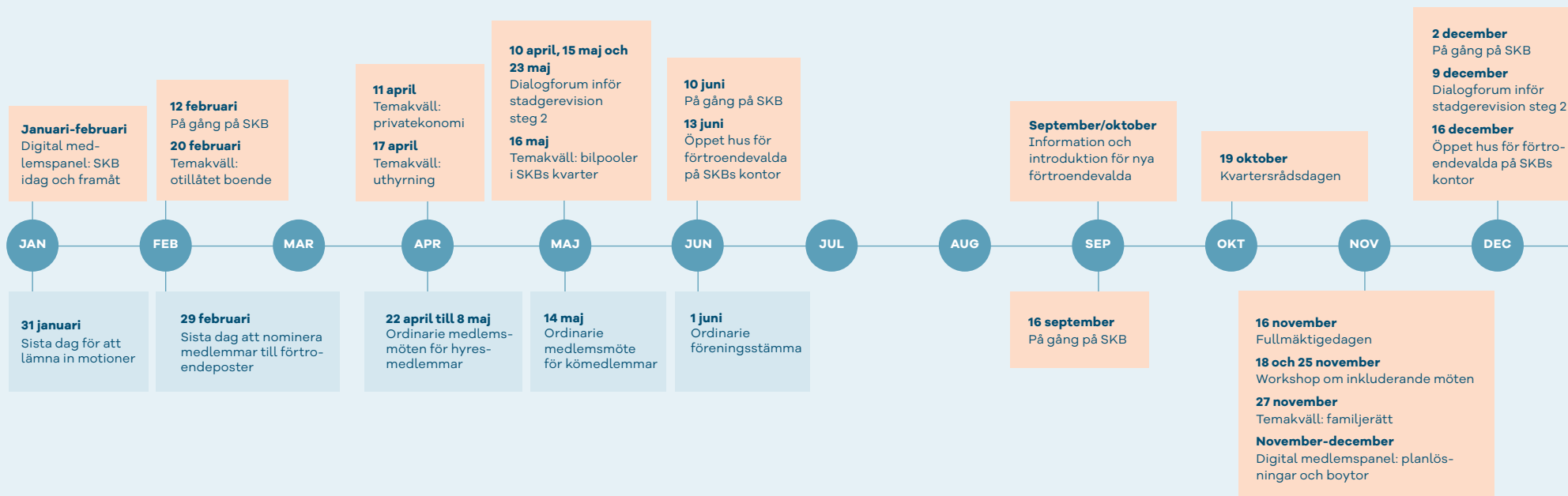
Nyheter och förmåner

Under året fortsatte direktsändningarna av "På gång på SKB", med vd Ingrid Gyllfors. De vänder sig till fullmäktige samt övriga föreningsorgan och sänds en gång i kvartalet.

Under 2024 har vi förbättrat medlemserbjudandena inom SKB plus med ett utökad antal samarbetspartners samt fler rabatter och medlemsaktiviteter.

Föreningsåret 2024

Utöver dessa aktiviteter och möten har förtroendevalda även bjudits in till informella träffar på SKBs huvudkontor. Medlemstidningen Vi i SKB utkom i april och oktober.



Ett långsiktigt hållbart SKB

SKB har haft ett hållbart perspektiv sedan starten för över 100 år sedan. För att fortsätta vara en framgångsrik förening behöver SKB ha en sund ekonomi, ta ett grönt ansvar och vara en ansvarsfull samhällsbyggare

Med den kooperativa verksamhetsformen har SKB fördelar ur ett hållbarhetsperspektiv som bygger på principer om öppenhet, rättvisa och delaktighet. Läs gärna mer om vad det innebär på sidorna 4–5.

Genom den kooperativa hyresrätten bidrar SKB till en ökad variation på bostadsmarknaden och en hållbar samhällsbyggnad. Föreningens ansvar sträcker sig långt – SKB grundades 1916 och sedan dess har vi fortsatt att bygga men aldrig sålt ett enda hus. Det vi bygger, förvaltar vi själva. Därför bygger vi alltid med hög kvalitet och vårdar våra fastigheter med stor kunskap och omtanke. Det är våra egna fastighetsskötare, drifttekniker och hantverkare samt utemiljögrupp

som tar hand om fastigheterna. Det är långsiktighet på riktigt.

Vårt hållbarhetsarbete är uppdelat i tre övergripande områden; att ha en sund ekonomi, vara en ansvarsfull samhällsbyggare och ta ett grönt ansvar. Dessa områden återges här i hållbarhetsredovisningen. I denna del finns även information om våra medarbetare och hur vi bedriver vårt hållbarhetsarbete.

Eftersom våra övergripande hållbarhetsområden är integrerade i hela verksamheten sker rapporteringen av hållbarhetsarbetet genomgående i årsredovisningen. Detaljerad hållbarhetsinformation finns i avsnittet Hållbarhetsupplysningar på sidorna 29–35.

Sund ekonomi

Sund ekonomi

Det resultatmässiga överskottet återinvesteras i föreningen. Vi beskriver det som att SKB är "not-for-profit". Det ger stabilitet att renovera, bygga nytt och fortsätta utveckla verksamheten.



Stabilitet och långsiktighet

SKBs främsta uppgift är att bygga och långsiktigt förvalta fastigheter med bostadslägenheter åt medlemmarna för permanent boende. För att säkerställa detta krävs en stabil ekonomi. Det resultatmässiga överskottet återinvesteras i föreningen och ska täcka framtida underhåll, ge utrymme för att bygga nytt utan hög belåningsgrad samt att utveckla föreningen. SKB har sedan 2012 det långsiktiga kreditbetyget AA- enligt kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. Det är ett stabilt och högt kreditbetyg som visar på en stark kapacitet att möta finansiella förpliktelser på både lång och kort sikt. Det ger dels möjlighet att få lägre räntor, dels är det ett kvitto på att vi har en stabil ekonomi. Kreditbetyget är en trygghet för både organisation och medlemmar.

Grön upplåning

SKBs mål att ha 100 procent grön upplåning senast 2024, uppnåddes under året. Upplåningen sker genom gröna obligationer, företagscertifikat och banklån. Medel som lånas inom ramen för grön upplåning finansierar byggprojekt och fastigheter som syftar till lägre klimatpåverkan och energianvändning. Projekten väljs utifrån SKBs ramverk Green Financing Framework, som kommer att uppdateras under 2025.

Affärsetik och antikorrupktion

God affärsetik handlar bland annat om att följa lagar samt interna och externa regelverk. Våra affärsbeslut ska alltid tas med hänsyn till föreningens bästa, och

vi har uppförandekoder för medarbetare och leverantörer, samt policyer för inköp, upphandling, jäv och representation som berör affärsetik och antikorrupktion. Dessutom finns en visselblåsarfunktion för att snabbt fånga upp eventuella missförhållanden. Inga kvalificerade visselblåsarärenden inkom under 2024.

"100 procent grön upplåning uppnåddes under året."

Hållbara inköp och leverantörer

SKB arbetar för att få bättre kontroll över sin leverantörskedja och ställa relevanta hållbarhetskrav vid inköp. Många inköp görs genom allmännyttans inköpsfunktion Husbyggnadsvaror (HBV), där krav ställs på att leverantörerna följer HBVs uppförandekod och lever upp till andra mer specifika hållbarhetskrav. För inköp som inte görs genom HBV används SKBs egen uppförandekod för leverantörer och krav ställs utifrån upphandlingens inriktning.

Leverantörsgranskning av större leverantörer utifrån uppförandekoden genomförs genom en självskattningsenkät kring arbetsrätt, arbetsvillkor, affärsetik, styrning, miljö och underleverantörer. Granskningen sker främst av leverantörer som står för en stor inköpsvolym. Utöver detta granskas alla leverantörer utifrån ekonomi, betalningsanmärkningar, skatteskulder, F-skatt, arbetsgivaravgifter och moms.

Ansvarsfull samhällsbyggare

Ansvarsfull samhällsbyggare

Den kooperativa hyresrätten bidrar till en ökad variation på bostadsmarknaden. Genom vår förening och våra medarbetare skapar vi gemenskap och trygghet. Ett högt engagemang finns hos både boende och köande medlemmar.



Engagemang och delaktighet

SKB är en förening vars verksamhet bygger på att både boende och köande medlemmar är delaktiga och engagerade. Den kooperativa hyresrätten medverkar till gemenskap och trygghet i kvarteret och i närområdet. I kvarteren finns kvartersråd, som väljs av de boende. Dessa har en viktig roll i lokala boendefrågor och bidrar till goda grannkontakter. Läs mer om våra medlemmars delaktighet på sidan 16 och om den kooperativa hyresrätten på sidan 5.

I kvarteren finns utemiljöer och gemensamma lokaler som underlättar sociala aktiviteter för både barn och vuxna, något vi också fortsätter att satsa på i vår nyproduktion. Föreningen investerar i konstnärlig utsmyckning för att göra miljöerna än mer trivsamma. Varje kvarter har en närvarande fastighetsskötare som bidrar till trivsel och trygghet. Även våra egna drifttekniker, hantverkare och utemiljögrupp är närvarande i kvarteren.

Hög trivsel i kvarteren

Våra medlemmar ska trivas och känna sig trygga. För att uppnå detta har vi en strategi som uppdaterats under året. En viktig del i denna är att fortsätta arbetet utifrån genomförda trygghetsbesiktningar, samt att arbeta för att trygghetscertifiera fler fastigheter. Certifieringen innebär att alla obligatoriska punkter i besiktningen har uppnåtts. Under 2024 certifierades ytterligare fem kvarter, vilket innebär att totalt 17 kvarter nu är certifierade.

Resultatet från besiktningen kombineras med resultatet från SKBs hyres-

gästundersökningar, som innehåller frågor om upplevd trygghet, trivsel och säkerhet. Detta hjälper oss att prioritera insatserna till rätt platser och ta fram åtgärdsplaner för utvalda kvarter.

Exempel på aktiviteter som genomförts under året är installation av tidstypiska säkerhetsdörrar, brytskydd och dörrstängare, fönster på dörrar till allmänna utrymmen, säkrare inredning i barnvagns- och cykelrum, förbättrad belysning, målningsarbeten, utökning av elektroniska passersystem samt byte av passerbrickor.

Samarbete och utveckling

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

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

Vi är samarbetspartner till Stiftelsen Läxhjälpn och stöttar Stockholms Stadsmission. Läxhjälpn är en icke vinstdrivande stiftelse som bedriver ett kostnadsfritt läxhjälpnsprogram för högstadiel elever, vilket bidrar till att fler elever får gymnasiebehörighet. Vårt stöd går till en grupp elever på Husbygårdsskolan, där samtliga elever som fick stöd läsåret 2023/2024 nådde gymnasiebehörighet.

Aktiviteter och trygghet ett vinnande koncept

Odlingslotter, vinprovningar, målarkvällar och tantparkour visade sig vara ett vinnande koncept för kvarteret Filthatten i Fruängen, segrare i SKBs tävling Hållbarhetshoppet.

TEXT SKB FOTO PRIVAT ÄGO

Filthatten arbetar på ett långsiktigt hållbart sätt genom en mängd egna initiativ för alla som bor i kvarteret. De olika initiativen syftar till att skapa ett hållbart kvarter, men även trygghet och möjlighet till återhämtning.

– Relationer och trygghet byggs över tid. Det är den sammantagna helheten som skapar resultat. Vi samlas kring våra odlingslotter, pallkragar och kvarterslokal. Det finns också en Facebookgrupp, ett återbruksrum och ett hobbyrum som används flitigt. Vi arrangerar också många aktiviteter, berättar Emma Shanley som är sammankallande i kvartersrådet för Filthatten.

Exempel på aktiviteter som arrangeras av boende för boende är vinprovning, målarkvällar och tantparkour. Till det lilla extra i kvarteret bidrar en ny pergola.

– Vi har byggt en härlig pergola i nära samarbete med SKB. Här finns trevliga uteplatser och en grill med plats för många. Den omgärdas av en plantering med växter som ger mat till fjärilar, humlor och bin. Pergolan har verkligen blivit den sociala samlingsplatsen som kvarteret önskade, säger Emma Shanley.



Hållbarhet i kvarteret Filthatten

Vårmingel med korvgrillning och fika vid pergolan. Röjning av invasiva växter och krattning av ekarnas sura löv.

Plantering av vårlökar, särskilt bra som mat till jordhumlor som vaknar tidigt på våren.

Odlingslotter och pallkragar som de boende tar hand om.

Facebookgrupp där det skänkts bort bland annat bokhyllor, squash- och tomatsticklingar. Det är också ett forum för att låna och byta saker, be varandra om hjälp eller ställa frågor.

Återbruksrum för saker som de boende tror att någon annan kan ha glädje av. Här finns också ett bibliotek.

Hobbyrum för att laga och fixa saker, till exempel cyklar.

Hållbarhetshoppet är en årlig tävling för initiativ i kvarteren som bidrar till att SKB tillsammans tar små och stora gröna steg mot ett mer hållbart boende.

Grönt ansvar

Grönt ansvar

SKB bygger och förvaltar bostäder med kvalitet och fokus på livet som ska levas där i många år. Vi minskar vår miljöpåverkan med förnybar el, sunda material samt effektiv resurs- och energianvändning.



Miljöklassade fastigheter

Vid nybyggnation strävar SKB efter att certifiera alla byggnader enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Miljöbyggnad är ett svenskt system för klassning och certifiering som fokuserar på energihushållning, hälsosam inomhusmiljö och sunda materialval. Nyproducerade byggnader projekteras för att energianvändningen ska vara max $55 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$. Viktiga delar är välisolerade ytterväggar, energifönster och energieffektiva installationer. Dessutom beräknas byggnadens koldioxidutsläpp, med målet $290 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2$. Målet sätts enligt Miljöbyggnad Silver, som kommer att skärpas i takt med uppdaterade krav från Miljöbyggnad. Läs mer om SKBs nybyggnation på sidorna 10–12.

Små gröna steg – tillsammans

SKB arbetar för att engagera medlemmar att göra mer miljövänliga val kopplade till sitt boende. Konceptet Grönt boende fokuserar på boende medlemmar som genom ett årligt tema uppmuntras att ta små gröna steg tillsammans. Under 2024 var temat att minska avfallet och öka återbruket, och flera åtgärder vidtogs. Ett urval återvinningsrum renoverades, nya avfallsskyltar togs fram enligt det nya nordiska skyltsystemet och utbildning i avfallssortering genomfördes för medarbetare och boende. Dessutom sågs skyltningen för kvarterens bytesrum över och de boende uppmuntrades att delta i Håll Sverige Rents skräpplockardag.

Utvecklingen av rollen som hållbarhetsambassadör fortsätter och ambassadörer

fanns vid årets slut i 23 kvarter. Hållbarhetsambassadörerna är boende som hjälper till med att öka medvetenhet och delaktighet i lokala hållbarhetsfrågor. De genomför aktiviteter och deltar i erfarenhetsutbyte mellan kvarteren.

Möjliggöra hållbara val

SKB har ett viktigt ansvar för att möjliggöra mer hållbara val i kvarteren, exempelvis underlätta för de boende att cykla mer genom att erbjuda gott om lättåtkomliga cykelplatser. Vi testar också cykelpooler i tre kvarter, för att bidra till en mer hållbar mobilitet. Ett annat projekt är delningsskåp som testas i två kvarter, där de boende kan låna till exempel symaskin, skrivare, steger, kubbspel och verktygslåda. Skåpen sköts av kvartersråden. Antalet bilpooler ökar och det finns nu 29 bilar fördelade på 24 kvarter.

Även antalet laddplatser ökar kontinuerligt och vid slutet av året fanns 427 garage- och parkeringsplatser med laddmöjlighet fördelade på 50 kvarter. Målsättningen är att 30 procent av parkeringsplatserna ska ha detta installerat 2030, och vi är på god väg.

Gröna gårdar och biologisk mångfald

Gröna gårdar ger ökad mångfald till SKBs gårdar och utemiljöerna har länge varit i fokus. Utemiljön ska vara trygg och trivsamt, bidra till biologisk mångfald och erbjuda viktiga ekosystemtjänster. Utvecklingen sker bland annat utifrån en växtlista med inhemska arter samt med biotopik i nyproduktionen.

* A_{temp} = husets totala uppvärmda golvsarea

**Klimatberäknas enligt bruttototalarea (BTA) och omfattning A1–A5

”Arbetet med att utveckla återbruksarbetet pågår, där återbruk i utemiljön är ett gott exempel.”

Ungefär två tredjedelar av SKBs träd har inventerats, för att kunna ta fram långsiktiga skötselplaner och specificera trädens ekonomiska värde. Arbete med åtgärder utifrån framtagna planer pågår nu, bland annat för att förlänga trädens livslängd.

I kvarteren i Vårberg och i Lillsjönäs i Bromma finns bikupor och många kvarter har mindre insekshotell. Lokala initiativ med ängsytter, fågelholkar och fladdermusholkar blir allt fler.

Vår klimatpåverkan

SKB har skrivit under Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, som innebär att vi ska vara fossilfria 2030. Vi ska också vara koldioxidneutrala senast 2045, i enlighet med Fossilfritt Sveriges färdplan för bygg- och anläggningssektorn. Arbetet för att nå dessa mål fortsätter med utgångspunkt från SKBs handlingsplan, med kortsiktiga och långsiktiga mål samt detaljerade aktiviteter. De viktigaste områdena att arbeta med framåt är nyproduktion, inköp och återbruk.

SKBs totala utsläpp 2024 uppgick till 13 625 ton koldioxidekvivalenter (CO₂e). För mer detaljerad information, se sidan 33. Information om hur beräkningarna utförts finns på sidan 34. Sedan flera år är SKBs fastighetsel och el till egen verksamhet helt förnyelsebar och andelen förnyelsebar

uppvärmning mycket hög. Installation av solceller fortgår och har under året skett i det nybyggda kvarteret Torshamn i Kista. Under 2024 har arbetet med att byta ut fordon och arbetsmaskiner mot förnyelsebara alternativ fortsatt. Vi har även beräknat och analyserat utsläppen från nyproduktion och renovering samt satt mål för nyproduktionen.

Arbetet med att utveckla återbruksarbetet pågår, där återbruk i utemiljön är ett gott exempel. Plattor tvättas och används igen, växter flyttas till nya platser och lekredskap och utemöbler renoveras.

Löpande energieffektivisering

SKB har ett starkt fokus på att minska energianvändningen, både genom åtgärder i befintliga kvarter och genom höga krav på nyproducerade bostäder. Målet är minskad energianvändning för hela beståndet med minst 30 procent till 2030 jämfört med år 2007. Även detta mål är en del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Dessutom är energieffektivisering ett utpekat fokusområde i SKBs strategiska plan för 2025–2027. Förutom att minska påverkan på miljön ger energieffektiviseringen långsiktigt minskade kostnader. År 2024 var energianvändningen 19,7 procent lägre än 2007. För mer detaljerad information, se sidorna 32–33.

Större energieffektiviseringsprojekt genomförs ofta i samband med stambyten



och fasadrenoveringar. Löpande effektivisering och optimering sker i den ordinarie förvaltningen. Exempel på åtgärder är byten av fönster, installation av värmeåtervinning samt mer energieffektiva blandare och belysning.

Renovering av våra kvarter i Tensta pågår sedan 2022 och under 2025 renoveras det sista kvarteret i området. Stambyte och fasadrenovering sker parallellt, samtidigt

som vi genomför energibesparande åtgärder som uppskattas ge en besparing på minst 30 procent, främst genom värmeåtervinning av frånluften. Även trygghetsskapande åtgärder genomförs och utemiljön renoveras med återbruk i fokus.

Våra medarbetare

Våra medarbetare

Kompetenta och engagerade medarbetare är grundläggande för att SKB ska fortsätta utvecklas och nå våra mål. Viktigt är kontinuerlig uppföljning med pulsmätningar, ledar- och kompetensutveckling, lärlingsprogram och sommarjobbare samt mångfald och likabehandling.



Pulsmätningar

För att utvecklas och nå våra mål behöver SKB attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare. Regelbundna medarbetarundersökningar, så kallade pulsmätningar, är ett verktyg för engagemang och välmående. Vi hade under 2024 en svarsfrekvens på runt 90 procent och ett eNPS mellan 36–51, där eNPS mäter hur engagerade och lojala medarbetare är på en skala mellan -100 och +100.

Satsning på ledarutveckling

Under året har SKB startat ett ledarutvecklingsprogram för att utveckla chefer och ledare, som är en viktig del i att vi ska nå våra mål och stärka företagskulturen och våra värderingar. Syftet med programmet är att skapa de bästa förutsättningarna för engagerade och välmående medarbetare.

Rätt mix av kompetens

SKB strävar efter att möjliggöra en sammansättning av medarbetare som speglar samhället. Rätt mix av kompetens och erfarenheter ger förutsättningar för en dynamisk och lärande organisation. Vi strävar efter en jämn könsfördelning och följer upp detta i styrelse, ledning och bland övriga anställda. Utfallet för 2024 i styrelse och ledning visar att vi har en relativt jämn könsfördelning. Styrelsen består av 31 procent kvinnor och 69 procent män, medan motsvarande tal för ledningsgruppen är 57/43.

En väg in i arbetslivet

Under 2024 fortsatte vi med SKB Academy, ett lärlingsprogram där SKB

erbjuder unga en väg in i fastighetssköterycket, samtidigt som lärlingarna är en resurs för hela förvaltningen. Varje år erbjuder SKB dessutom sommarjobb till ungdomar, i första hand medlemmar i SKB. Under 2024 hjälpte 49 sommarjobbare till att sköta om hus och gårdar.

Medarbetarnas trygghet och hälsa

SKB värnar om alla medarbetares trygghet och omfattas av kollektivavtal, tjänstepension och ett omfattande försäkringspaket. Vår arbetsgivarorganisation är Fastigo, som har kollektivavtal med Unionen, Ledarna, Akademikerförbunden inom Fastigo (AiF) samt Fastighetsanställdas Förbund.

Medarbetare på SKB får ta del av förmåner som underlättar vardagen, exempelvis lunchförmån eller SL-kort, flexitid, föräldralön under föräldraledigheten, lediga halvdagar, extra semesterdagar och möjlighet att växla semestertillägg till lediga dagar.

Vi arbetar också aktivt med friskvård kopplad till fysisk och mental hälsa. Vår frisknärvaro 2024 var 94,1 procent, att jämföra med föregående års 94,7 procent. Av frånvaron utgjordes 3,7 procent av långtidssjukfrånvaro (från 15 dagar och uppåt). För att stärka medarbetarnas hälsa erbjuder vi friskvårdsbidrag, eget gym, subventionerad massage, personalcykel och regelbundna hälsoundersökningar. SKB har också en aktiv friskvårdsgrupp som erbjuder gemensamma aktiviteter där samtliga medarbetare kan delta.

Från sommarjobb till fast anställning

Lärlingsprogrammet SKB Academy ger unga chansen att utbilda sig till fastighetsskötare. Simon Hultquist är mitt uppe i utbildningen medan Filip Schyberg redan fått fast anställning hos SKB.

TEXT ANDREAS BJÖRKMAN FOTO BARABILD.SE

Ett sommarjobb som leder till en plats i SKB Academy och sedan en fast anställning som fastighetsskötare. Det låter kanske lite för bra för att vara sant. Men 20-årige Filip Schyberg gick precis den vägen.

– Det var verkligen familjärt att komma och jobba hos SKB på somrarna. Jag fick arbeta nära fastighetsskötarna med varierande arbetsuppgifter – från att rensa ogräs och klippa buskar och gräs till att plantera blommor och ta hand om städning av trapphus och tvättstugor. Saker som gör det trevligt för människor att bo i våra kvarter, säger Filip.

Lärlingslön och förmåner

Hösten 2023 initierade SKB ett nytt lärlingsprogram för fastighetsskötare under namnet SKB Academy. Under tiden i SKB Academy får deltagarna lärlingslön och tillgång till övriga förmåner som anställda på SKB har tillgång till, som friskvård och lunchförmån. Filip Schyberg blev en av de först lärlingarna att påbörja utbildningsprogrammet hösten 2023.

– Jag var lite osäker först, men efter att ha pratat med fastighetsskötarna som jag sommarjobbade med så valde jag att hoppa på. Jag är praktiskt lagd och att få jobba utomhus passar mig väldigt bra, säger Filip.

Efter bara åtta månader i lärlingsprogrammet dök det upp en vakans som fastighetsskötare i kvarteren Skrönan och Svetsaren i Bromma. Filip rekommenderades att söka tjänsten och påbörjade sin anställning i september 2024.

– Jag känner mig väldigt unik när jag jämför mig med mina kompisar. Ingen av dem har haft samma möjlighet att få ett seriöst jobb som jag har, säger han.

”En väldigt bra möjlighet”

Under september 2024 startade SKB Academy upp en ny klass för ytterligare fyra lärlingar. En av dem var 20-årige Simon Hultquist



som sommarjobbat hos SKB i två år. Hösten 2024 blev han sedan antagen till lärlingsprogrammet.

– Jag är själv medlem i SKB och lockades av idén att få jobba mycket utomhus med varierade arbetsuppgifter. När jag hörde talas om SKB Academy och allt gott fastighetsskötarna sa om utbildningen så tog jag chansen, säger Simon.

Precis som Filip är Simon praktiskt lagd. Han tycker om det varierade arbetet och att man får möjlighet att hjälpa till, reparera och fixa saker i fastigheterna och att prata med boende i kvarteren.

– Att få betalt under utbildningen och chansen till fast anställning är ett extra plus. Dessutom är SKB ett seriöst företag som arbetar för sina medlemmar, säger Simon.

Efter bara några månader i SKB Academy har Simon redan varit på plats och arbetat i kvarter på Kungsholmen, Södermalm och i Bromma. Han rekommenderar fler unga att söka sommarjobb hos SKB.

– Det här är en väldigt bra möjlighet. Om man sommarjobbar och tycker att det är kul och visar framfötterna så finns chansen att det dyker upp möjligheter längre fram, säger han.

Filip Schyberg har fått fast anställning hos SKB medan Simon Hultquist är mitt uppe i utbildningen.

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsarbetet sker inom många delar av SKB, från förvaltning och projekt till kommunikation och medlemsfrågor. Här beskrivs organisationen och styrningen, intressenternas prioriteringar samt vårt fokus för framtiden.

Organisation för hållbarhetsarbetet

SKBs styrelse har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet och fattar beslut om ambitionsnivå, strategisk plan, mål, vissa policyer och budget, samt ansvarar för att upprätta och ge ut hållbarhetsredovisningen. Styrelsen deltar också vid viss intressentdialog, exempelvis vid föreningsstämma och fullmäktigedag.

Ledningsgruppen leder hållbarhetsarbetet framåt och fattar beslut om utvecklingsprojekt och strategiska styrdokument, exempelvis vissa policyer, strategier och handlingsplaner.

SKBs hållbarhetsansvarig säkerställer det strategiska och operativa arbetet inom föreningen och rapporterar direkt till vd. Ansvaret för aktiviteter och måluppfyllelse är i vissa fall delegerat till respektive avdelningschef. Mindre projektgrupper utvecklar specifika hållbarhetsfrågor. För boende medlemmar finns hållbarhetsambassadörer i kvarteren för att öka engagemanget och delaktigheten.

Strategi och styrning

Hållbarhet är integrerat i affärsplan och mål för 2022–2024. Därefter gäller i stället

SKBs strategiska plan och strategiska mål för 2025–2027. Dessutom har Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag antagits av föreningsstämman, läs mer på sidorna 39–41.

Beslut har fattats om en ny hållbarhetsstrategi för 2025–2027. Där förtydligas hållbarhetsarbetet ytterligare, inklusive inriktningen på insatserna både under denna treårsperiod och mer långsiktigt. Som komplement till hållbarhetsstrategin finns policyer samt mer detaljerade riktlinjer och rutiner. Styrdokument och planer revideras årligen eller vid behov.

Andra viktiga styrdokument är Hållbarhetspolicy, Uppförandekod för leverantörer, Uppförandekod för SKB, Upphandlings- och inköpspolicy, Riktlinje för visseblåsning

samt Riktlinje för samhällsengagemang. Som stöd för att kommunicera hållbarhetsarbetet finns ett Kommunikationskoncept för hållbarhet. Vissa områden har brutits ner ytterligare i handlingsplaner, exempelvis Handlingsplan för att nå SKBs energi- och klimatmål, Handlingsplan för bilpooler samt Handlingsplan för gröna gårdar (biologisk mångfald). Läs mer om styrdokumentet i väsentlighetsanalysen på sidan 31.

Inga betydande händelser gällande bristande efterlevnad av lagar och förordningar inträffade under rapporteringsperioden. Analysen av hållbarhetsrelaterade risker uppdateras årligen för att säkerställa att riskhanteringen är tillfredsställande. Se riskanalysen på sidorna 49–51.

Flera kanaler finns för att hantera eventuella förbättringsförslag eller klagomål på SKBs hållbarhetsarbete samt för att avhjälpa negativ påverkan. För boende medlemmar är felanmälan det vanligaste, men alla medlemmar kan vända sig till SKBs servicecenter eller till SKBs visseblåsartjänst beroende på typ av ärende. Andra sätt att fånga upp negativ påverkan är miljöronder i projekt, leverantörskontroller och kontroll av generell lagefterlevnad.

Intressentanalys och intressentdialog

I samband med utformningen av hållbarhetsstrategin identifierades och prioriterades de intressenter som är viktigast ur ett hållbarhetsperspektiv. Prioriterade

VÅRA VIKTIGASTE INTRESSENER

Medlemmar

Förtroendevalda

Medarbetare

Leverantörer &
entreprenörerBeslutsfattare,
myndighetskontakter &
branschorganisationer

intressenter presenteras i intressentanalysen på sidan 30 och i illustrationen på föregående sida. En uppdatering av denna pågår inför övergången till att rapportera enligt EUs nya rapporteringsstandard ESRS (European Sustainability Reporting Standards).

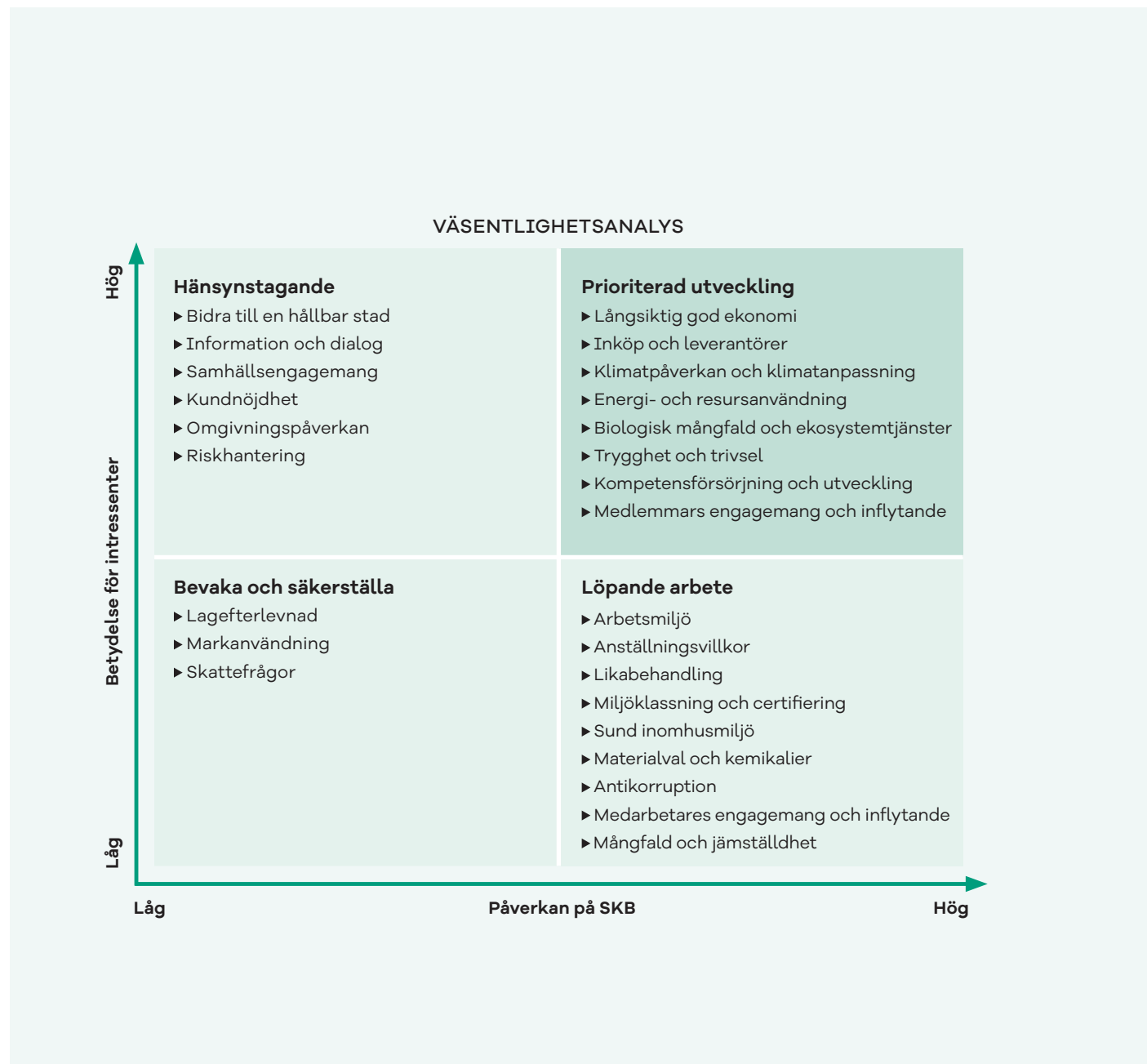
Dialogen med intressenterna utgör ett viktigt underlag för vidareutvecklingen av hållbarhetsarbetet. Dialogen förs till stor del löpande, och under året delvis digitalt, bland annat genom en digital medlemspanel och uppföljning av leverantörers arbete utifrån SKBs uppförandekod. Viktiga kommunikationskanaler är också SKBs webbplats, sociala medier samt digitalt och tryckt material, såsom årsredovisning och medlemstidningen Vi i SKB. Intressentdialogen sker även fysiskt, exempelvis vid kvartersrådsdagen, fullmäktigedagen och träffar med hållbarhetsambassadörerna.

Under året har fördjupade intressentdialoger genomförts med bland annat styrelse och hållbarhetsambassadörer för att säkerställa att hållbarhetsarbetet är relevant utifrån intressenternas förväntningar. Dialogerna fortsätter under kommande år inför övergången till att rapportera enligt ESRS.

Väsentlighetsanalys

SKBs väsentlighetsanalys baseras på omvärldsanalys, riskanalys, intressentanalys och intressentdialoger. Prioriterade utvecklingsområden utvärderades också gentemot FNs globala mål för hållbar utveckling. En uppdatering av väsentlighetsanalysen pågår inför övergången till ESRS. En fullständig väsentlighetsanalys finns på sidan 31.

Förutom områden för prioriterad utveckling arbetar SKB vidare med det löpande hållbarhetsarbetet, exempelvis gällande arbetsmiljö och kemikalier. Vi tar också hänsyn till, bevakar och säkerställer andra områden som lagefterlevnad och kundnöjdhet.



Hållbarhetsupplysningar

2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser

Beskrivning av organisationens leverantörskedja - Inköpskategorier	Antal leverantörer	Inköpsvolym (tkr)
Ekonomi och finans	94	80 939
Förvaltning	631	121 212
Kommunikation och servicecenter	47	4 486
Nybyggnation	185	588 993
Ombyggnation	222	117 349
Taxebundna exkl sopor	20	141 057
Uthyrning och digitalisering	83	13 448
Vd, hr, hållbarhet	118	8 148
Totalt	822	1 075 632

Kommentar: Summeringen av antal leverantörer avser unika leverantörer under 2024. En och samma leverantör kan förekomma inom flera kategorier. Nästan alla leverantörer är svenska. Inköpsvolym avser volymer i SKBs fakturasystem.

2-7 Medarbetare

Antal anställda, totalt	2024	2023	2022
Män	102	102	99
Kvinnor	51	49	46
Totalt	153	151	145

Fast/tillfällig anställning	2024	2023	2022
Män	97/5	99/3	96/3
Kvinnor	50/1	47/2	44/2
Totalt	147/6	146/5	140/5

Heltid/deltid	2024	2023	2022
Män	98/4	101/1	95/4
Kvinnor	48/3	47/2	45/1
Totalt	146/7	148/3	140/5

Timanställda under året	2024	2023	2022
Män	1	3	4
Kvinnor	1	1	1
Totalt	2	4	5

Ferieanställda under året	2024	2023	2022
Män	28	40	35
Kvinnor	22	40	24
Totalt	50	80	59

Kommentar: Antal anställda redovisas per 2024-12-31. Antal anställda totalt, inkluderar även tillfällig anställning med månadslön men ej intermittert anställda eller ferieanställda. Med tillfällig anställning avses exempelvis av SKB anställda vikarier. Heltid/deltid inkluderar både fast och tillfällig anställning. Timanställda och ferieanställda redovisar totalt antal under året och avser exempelvis jourpersonal.

2-8 Medarbetare som inte är anställda

Typ av medarbetare	2024	2023	2022
Totalt (antal)	4	9	10

Kommentar: Antalet redovisas totalt under året. Med medarbetare som inte är anställda avses framförallt inhyrd bemanningspersonal. Betydande säsongsvariationer förekommer inte, men SKB har varje år tillfälliga sommarjobbare, dessa ingår i upplysning 2-7.

2-28 Medlemskap i organisationer

Fastighetsägare i Järva

Fastigo

Förvaltarforum

Husbyggnadsvaror (HBV)

Hässelby-Vällingby Fastighetsägare

Skärholmens Fastighetsägare

Stockholms Handelskammare

Svensk Kooperation

Sveriges Allmännyttan

2-29 Metod för intressentengagemang












Intressenter	Prioriterade frågor	Dialogform	Dialogfrekvens
Medlemmar	Avfallshantering	Möten	Löpande
	Biologisk mångfald	Direktkontakt	Löpande
	Engagemang och inflytande	NKI-undersökning	Vart tredje år
	Energianvändning	Digitalt frågeforum	Löpande
	Förnybar energi	Digital medlemspanel	2 ggr/år
	Klimatpåverkan	Diskussionspanel	2 ggr/år
	Materialval och kemikalier	Kvartersrådsmöten för boende medlemmar	Löpande
	Trygghet och trivsel	Möten med hållbarhetsambasadorer	3 ggr/år
Förtroendevalda	Avfallshantering	Styrelsemöten	6–8 ggr/år
	Engagemang och inflytande	Föreningsstämma	1 gång/år
	Energianvändning	Fullmäktigedagen	1 gång/år
	Förnybar energi	Hyresutskott	Löpande
	Hållbara inköp	Revisorer	Löpande
	Långsiktigt god ekonomi	Valberedning	Löpande
	Materialval och kemikalier		
Medarbetare	Arbetsvillkor	Intranät "Navet"	Löpande
	Bidra till en hållbar stad	Frukostmöten	4 ggr/år
	Biologisk mångfald	Arbetsplatsträffar, enhets- och projektgruppsmöten	Löpande
	Energianvändning		
	Förnybar energi	Personalkonferens	1 ggr/år
	Hållbara inköp och krav på leverantörer	Chefsträffar	Löpande
	Klimatpåverkan	Samverkansmöten med fackliga företrädare	Löpande
	Underlätta för boende att göra hållbara val	Arbetsmiljökommitté	4 ggr/år
	Utveckling och kompetensförsörjning	Arbetsmiljö/hälsoundersökning	Vartannat år
		Nyanställningsundersökning	Löpande
	Pulsmätningar	3 ggr/år	
	Medarbetarsamtal, lönesamtal	1 gång/år	

Intressenter	Prioriterade frågor	Dialogform	Dialogfrekvens
Leverantörer och entreprenörer	Arbetsvillkor	Direktkontakt	Löpande
	Energianvändning	Upphandlingar	Löpande
	Hållbara inköp	Leverantörskontroll	1 gång/år
	Klimat	Leverantörmöten	Löpande
	Materialval och kemikalier	Leverantörsuppföljning	Löpande
	Uppföljning	Uppföljning av uppförandekod	Ca vart 3:e år
Beslutsfattare, myndighetskontakter och branschorganisationer	Bidra till en hållbar stad	Markanvisningar	Löpande
	Energianvändning	Möten	Löpande
	Långsiktigt god ekonomi	Seminarier och debatt	Löpande
	Trygghet och trivsel	Arbetsgrupper och råd	Löpande
	Uppföljning	Remisser	Löpande
		Deltagande i forskningsprojekt	Löpande

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

3-2 Lista på väsentliga frågor

3-3 Styrning av väsentliga frågor

Strategiområden	Väsentliga områden	Styrning	Uppföljning	GRI-fråga	GRI-upplysning
Sund ekonomi  	Långsiktigt god ekonomi	Finansiella mål Green Financing Framework	Finansiella nyckeltal Investerarrapport/Oberoende revisors rapport Second Opinion on SKB's Green Financing Framework Grön finansieringskommitté Revisorernas granskningsrapport Internkontroll	201 Ekonomiskt resultat	201-1 Direkt ekonomiskt värde
	Inköp och leverantörer	Uppförandekod för leverantörer Upphandlings- och inköpspolicy Upphandlings- och inköpsinstruktion Visselblåsarpolicy Leverantörskrav HBV (allmännyttans inköpsfunktion)	Leverantörskontroll nya leverantörer Leverantörskontroll årligen Leverantörsgrensning utifrån uppförandekod	308 Leverantörsbedömning miljö 414 Leverantörsbedömning socialt ansvar	308-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier 414-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier
Grönt ansvar     	Klimatpåverkan och klimatanpassning	Hållbarhetspolicy Handlingsplan energi- och klimatmål Hållbarhetsplan för nybyggnation och ombyggnation Koncept för Grönt boende Bilinköpspolicy	Mål i affärsplan och hållbarhetsstrategi Miljöklassning Beräkning av klimatpåverkan	305 Utsläpp	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1) 305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2) 305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)
	Energi- och resursanvändning	Hållbarhetspolicy Handlingsplan energi- och klimatmål Koncept för Grönt boende Hållbarhetsplan för nybyggnation och ombyggnation	Mål i affärsplan och hållbarhetsstrategi Miljöklassning Nyckeltal energi Investerarrapport	302 Energi	302-1 Energianvändning inom organisationen 302-3 Energiintensitet 302-4 Minskning av energianvändning
	Biologisk mångfald och ekosystemtjänster	Hållbarhetspolicy Hållbarhetsplan för nybyggnation och ombyggnation Handlingsplan för gröna gårdar Koncept för Grönt boende	Aktiviteter i handlingsplan	304 Biologisk mångfald	304-2 Väsentlig påverkan på biologisk mångfald
Ansvarfull samhällsbyggare    	Trygghet och trivsel	Hållbarhetspolicy Strategi för trygghet och trivsel Trygghetsbesiktningar och trygghetscertifieringar	Mål i affärsplan och hållbarhetsstrategi Trygghetsbesiktningar Trygghetsåtgärder	Egen fråga: Trygghet och trivsel	SKB-1 Trygghet i fastighetsbeståndet (egen upplysning)
	Kompetensförsörjning och utveckling	Arbetsmiljöpolicy Lönpolicy Personalpolicy Rekryteringspolicy Likabehandlingsplan Uppförandekod för medarbetare	Medarbetarsamtal Nöjd medarbetarindex (NMI) Personalstatistik HALU-rapport (Hälsa-, arbetsmiljö- och livsstilsundersökning) Pulsmätningar	401 Anställningsförhållanden	401-1 Nyanställda och personalomsättning 401-2 Förmåner som ges till heltidsanställda men inte till deltids- eller visstidsanställda
	Medlemmars engagemang och inflytande	SKBs stadgar Beslut föreningsstämma Beslut styrelse	Mål i affärsplan och hållbarhetsstrategi Föreningsstämma Styrelse Hyresutskott Föreningsrevisor Kvartersråd Medlemsmöten Motioner	Egen fråga: Medlemsengagemang	SKB-2 Andel fullständiga kvartersråd (egen upplysning)

201-1 Skapat ekonomiskt värde

Direkt skapat ekonomiskt värde (mkr)	2024	2023	2022
Intäkter	964	908	842
Totalt	964	908	842

Fördelat ekonomiskt värde (mkr) *	2024	2023	2022
Leverantörer ¹	519	509	474
Medarbetare ²	89	85	78
Kreditgivare ³	116	91	55
Medlemmar/förtroendevalda ⁴	20	19	15
Samhället ⁵	106	100	88
Totalt	850	803	710
Balanserat ekonomiskt värde (återinvesteras i verksamheten)	114	105	132

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

1) Drift, underhåll, avskrivningar, centraladministration m m.

2) Löner och lönebikostnader exklusive sociala kostnader m m.

3) Räntor, finansiella arvoden och avgifter m m.

4) Uttag ur lägenhetsfond, arvoden m m.

5) Fastighetsavgift/-skatt, tomträtsavgälder/markavgifter, lagstadgade sociala kostnader m m.

302-1 Energianvändning inom organisationen

Typ av energianvändning (MWh)	2024			2023			2022		
	Förnybar	Ej förnybar	Totalt	Förnybar	Ej förnybar	Totalt	Förnybar	Ej förnybar	Totalt
El - Vind och vatten	15 936	0	15 936	16 179	0	16 179	15 423	0	15 423
El - Egenproducerad solenergi	204	0	204	184	0	184	169	0	169
Fjärrvärme	72 824	2 165	74 989	73 096	1 446	74 542	71 232	2 081	73 313
Kyla	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drivmedel - Bensin	0	4	4	0	4	4	0	3	3
Drivmedel - Akrylatbensin	0	16	16	0	17	17	0	17	17
Drivmedel - Diesel	0	18	18	0	28	28	0	45	45
Drivmedel - Biogas	102	0	102	99	0	99	69	0	69
Drivmedel - HVO100	232	0	232	231	0	231	204	0	204
Drivmedel - El	29	0	29	12	0	12	3	0	3
Summa	89 327	2 203	91 530	89 801	1 496	91 297	87 129	2 147	89 276

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

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

Energiintensitet och energianvändning	2024	2023	2022	Basår 2007
Total energianvändning (kWh/m ²)	103,1	103,5	103,2	128,4
Energieffektivisering, relativt föregående år (kWh/m ²)	-0,3	0,3	-4,1	-
Energieffektivisering, relativt föregående år (%)	-0,3%	0,3%	-3,8%	-
Energieffektivisering, relativt basår 2007 (%)	-19,7%	-19,4%	-19,7%	-

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

305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

Typ av utsläpp (Ton CO ₂ e)	2024	2023	2022	Basår 2018
Drivmedel	11	13	16	55
Köldmedia	0	0	26	31
Totala direkta växthusgasutsläpp	11	13	42	86
Total minskning sedan 2018 (%)	-87%	-85%	-52%	-

Kommentar: För källor till emissionsfaktorer m m, se tabell "Redovisning av emissionsfaktorer". Köldmedia korrigeras alltid ett år bakåt i tiden, då statistiken inte finns tillgänglig vid framtagandet av redovisningen. Ingen ny köldmedia har fyllts på under 2024 eller 2023.

305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Typ av utsläpp (Ton CO ₂ e)	2024		2023		2022		Basår 2018	
	Marknads-baserade utsläpp	Lokaliserings-baserade utsläpp	Marknads-baserade utsläpp	Lokaliserings-baserade utsläpp	Marknads-baserade utsläpp	Lokaliserings-baserade utsläpp	Marknads-baserade utsläpp	Lokaliserings-baserade utsläpp
El	0	1 111	0	1 102	0	1 074	0	1 109
Fjärrvärme	3 481	3 481	3 285	3 285	3 639	3 639	5 478	5 478
Totala indirekta växthusgasutsläpp	3 481	4 592	3 285	4 387	3 639	4 713	5 478	6 587
Total minskning sedan 2018 (%)	-36%	-30%	-40%	-33%	-34%	-28%	-	-

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

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

Typ av utsläpp (Ton CO ₂ e)	2024	2023	2022	Basår 2018
3.1 Underhåll och stora inköp	1 719	1 817	1 529	989
3.2 ROT-projekt	0	492	150	e/t
3.2 Nybyggnation	0	5 154	1 774	1 576
3.3 Uppströms drivmedel	20	20	20	15
3.3 Uppströms inköpt energi, marknadsbaserade	412	415	431	666
3.6 Drivmedel - egen bil i tjänst	17	20	16	19
3.6 Drivmedel leasade fordon	1	1	1	3
3.6 Tjänsteresor	1	3	5	8
3.7 Anställdas pendling	126	124	135	68
3.13 Boendes hushållsel	2 020	2 020	1 988	1 918
3.13 Boendes restavfall	954	1 073	1 415	1 578
3.13 Boendes bilkörning	4 864	4 864	4 791	4 621
Totala andra indirekta utsläpp av växthusgaser	10 133	16 005	12 255	11 460
Total minskning sedan 2018 (%)	-12%	41%	8%	-

Kommentar: För källor till emissionsfaktorer m m, se tabell "Redovisning av emissionsfaktorer". Arbete pågår för att förbättra statistikunderlaget både framåt och bakåt i tiden, för att öka jämförbarheten. Minskningen 2024 kommer framförallt från att ingen nyproduktion har färdigställts och att ingen stamrenovering har genomförts. Vissa beräkningar har justerats marginellt, på grund av uppdaterade emissionsfaktorer.

Redovisning av aktivitetsdata och emissionsfaktorer

Scope	Aktivitet	Typ	Aktivitetsdata	Emissionsfaktor
1	Drivmedel – servicebilar	Bränslebaserad metod	Drivmedel från tjänsteresor med servicebilar, som ägs av SKB, utgår ifrån inköpta drivmedel och statistik från respektive leverantör.	2018–2020: Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, 2017. Medelvärde för personbil, stad, WTW (Well To Wheel), utsläpp per personkilometer. 2021 och framåt: Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för transportutsläpp, 2024, TTW (Tank To Wheel).
1	Drivmedel – maskiner	Genomsnittsbaserad metod fram till 2019. Utgiftsbaserad metod från 2022.	Drivmedel från maskiner (akrylatbensin) utgår från inköpta mängder konterat som drivmedel, som sedan räknas om från SEK till liter.	2018–2020: Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, 2017. Medelvärde för personbil, stad, WTW (Well To Wheel), utsläpp per personkilometer. 2022 och framåt: Energimyndigheten, Drivmedelsrapport för respektive år.
1	Köldmedia	Bränslebaserad metod	Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighets enligt lag obligatoriska köldmediarapport, f-gasförordningen, EU/517/2014 och tillhörande svensk lagstiftning.	Svensk Kyl & Värmepumpsföreningen.
2	Fastighetsel	Bränslebaserad metod	Intern inhämtning av statistik från aktuella fastigheter.	EDP Vattenfalls vindkraft 2022, EDP Vattenfalls vattenkraft 2022. Emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL, 2021.
2	Fjärrvärme	Bränslebaserad metod	Intern inhämtning av statistik från aktuella fastigheter.	Energiföretagen, lokala miljövärden för förbränning, respektive år och leverantör. Eftersom fjärrvärmeleverantörernas omvandlingsfaktorer för föregående år inte är klara vid publicering, används delvis faktor från året före och justeras inför nästkommande redovisning.
3.1	Underhåll och stora inköp	Uppgiftsbaserad metod	Intern uppföljning utifrån fakturor för några inköpskategorier (vitvaror, golv, it), resterande inköpskategorier utifrån HBVs miljöspendanalys.	EDP/LCA (Livscykelanalys) från respektive inköpskategori. HBVs miljöspendanalys bygger på bokförings-LCA från Upphandlingsmyndigheten.
3.2	ROT-projekt	Uppgiftsbaserad metod	Inhämtning av statistik från projekt.	Byggsektorns miljöberäkningsverktyg (BM), IVL.
3.2	Nybyggnation	Genomsnittsbaserad metod	Inhämtning av statistik från projekt. Beräkningarna har något olika omfattning, och är därför inte helt jämförbara.	Byggsektorns miljöberäkningsverktyg (BM), IVL.
3.3	Uppströms drivmedel	Bränslebaserad metod	Drivmedel från tjänsteresor med servicebilar, som ägs av SKB, utgår ifrån inköpta drivmedel och statistik från respektive leverantör.	Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för transportutsläpp, 2024.
3.3	Uppströms inköpt energi	Bränslebaserad metod	Intern inhämtning av statistik från aktuella fastigheter.	EDP Vattenfalls vindkraft 2022, EDP Vattenfalls vattenkraft 2022. Emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL, 2021.
3.6	Drivmedel – egen bil i tjänst	Distansbaserad metod	Intern uppföljning av körda kilometer i tjänst med privat fordon. Ingen information finns för bränsletyp, så samtliga km beräknas som bensin.	2018–2020: Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, 2017. Medelvärde för personbil, stad, WTW (Well To Wheel), utsläpp per personkilometer. 2021 och framåt: Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för transportutsläpp, 2024, WTW (Well To Wheel).
3.6	Drivmedel – elbilar	Uppgiftsbaserad metod	Intern uppföljning utifrån statistik från laddboxar.	EDP Vattenfalls vindkraft 2020, EDP Vattenfalls vattenkraft 2018. Emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL, 2022.
3.6	Drivmedel leasade fordon	Distansbaserad metod	Intern uppföljning av körda kilometer i tjänst med leasade fordon (förmånsbilar).	2018–2020: Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, 2017. Medelvärde för personbil, stad, WTW (Well To Wheel), utsläpp per personkilometer. 2021 och framåt: Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för transportutsläpp, 2024, WTW (Well To Wheel).
3.6	Tjänsteresor	Uppgiftsbaserad metod/ distansbaserad metod	Intern uppföljning av tjänsteresor med tåg, flyg, osv. utifrån fakturor. Uppgifterna från 2018 och 2019 är uppskattade siffror.	Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för transportutsläpp, 2024, WTW (Well To Wheel).
3.7	Anställdas pendling	Schablonbaserad metod	Beräkning utifrån schabloner för pendling, baserat på antal anställda och antal arbetsdagar.	Nationella resvaneundersökningen, RVU Sverige, Trafikanalys resvanor i Sverige för respektive år, samt Trafikförvaltningens hållbarhetsredovisning för spårtrafik. 2018–2020: Trafikverket, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar 2017. 2022 och framåt: Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för transportutsläpp.
3.12	Boendes hushållsel	Schablonbaserad metod	Beräkning utifrån schablon för energianvändning i små och stora lägenheter, baserat på antalet lägenheter.	Konsumenternas energimarknadsbyrå, schablon för normal energianvändning i lägenheter. Emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL, 2022.
3.13	Boendes avfall	Genomsnittsbaserad metod	Intern inhämtning av statistik från fastigheter med vägning av avfall. Detta räknas sedan om till ett genomsnitt för hela fastighetsbeståndet.	Naturvårdsverket, 2018 (underlag till FNs växthusgasinventering). Värmevärde från Miljöfaktaboken (Gode et al), som innehåller utsläpp från både insamling och utsläpp.
3.13	Boendes bilkörning	Schablonbaserad metod	Beräkning utifrån schablon för bilägande, genomsnittlig körsträcka och genomsnittliga utsläpp från personbilar.	Allmännyttans mobilitetsprojekt, 2019–2023. Trafikanalys, körsträckor 2023. Naturvårdsverket, Inrikes transporter, utsläpp av växthusgaser, 2023.

Kommentar: Beräkningarna är anpassade till Allmännyttans vägledningar – Klimatberäkningsmetod för allmännyttans bostadsföretag (IVL, 2018) samt Scope 3 för bostadsföretag (IVL, 2023).

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

Typ	2024	2023	2022
Leverantörer, totalt (antal)	1 046	1 227	798
Nya leverantörer (antal/%)	131/12%	146/12%	135/17%
Nya leverantörer som mottagit leverantörskod (antal/%)	39/29%	45/31%	44/33%
Leverantörer som utvärderats utifrån leverantörskod (antal)	85	68	37

Kommentar: Upplýsningin baseras på SKBs egna leverantörer, där utvärdering sker genom en självskattningsenkät. Ytterligare leverantörer används genom HBV, dessa utvärderas genom HBVs självskattningsenkät och ingår inte i tabellens statistik.

401-1 Nyanställda och personalomsättning

Nyanställda (antal)	2024	2023	2022
Totalt (antal)	9	18	17

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

Nyanställda, per åldersfördelning (%/antal)	2024	2023	2022
<30 år	11%/1	22%/4	12%/2
30–50 år	67%/6	39%/7	53%/9
>50 år	22%/2	39%/7	35%/6

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

Nyanställda, per kön (%/antal)	2024	2023	2022
Kvinnor	11%/1	28%/5	35%/6
Män	89%/8	72%/13	65%/11

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

Personalomsättning (%)	2024	2023	2022
Totalt	8,9%	9,7%	10,8%

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

Personalomsättning, per åldersfördelning (%)	2024	2023	2022
<30 år	1,4%	0,0%	0,7%
30–50 år	2,1%	4,2%	5,0%
>50 år	5,6%	5,6%	5,0%

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

Personalomsättning, per kön (%)	2024	2023	2022
Kvinnor	2,0%	2,1%	9,3%
Män	6,8%	7,6%	11,5%

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

SKB-1 Trygghet i fastighetsbeståndet

	2024	2021	2018
Trygghetsindex SKB* (%)	90,3%	89,5%	88,0%
Kvarter under 85%** (antal)	10	13	18

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

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

SKB-2 Andel fullständiga kvartersråd

	2024	2023	2022
Fullständiga kvartersråd (antal/%)	68/92%	60/81%	59/81%
Ej fullständiga kvartersråd (antal/%)	6/8%	14/19%	14/19%

Med fullständigt kvartersråd avses att sammankallande, kassör, ordinarie fullmäktigeledamot och fullmäktigesuppleant är tillsatta.

GRI-index

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

Hållbarhetsredovisningens material refererar till GRI-standarder på kärnnivå. Vilken version av standarderna som har använts anges i GRI-indexet. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela SKBs verksamhet (ett organisationsnummer). Redovisningscykeln är årlig och redovisningsperioden är samma som för den finansiella redovisningen, 2024-01-01 till 2024-12-31.

Syftet med hållbarhetsredovisningen är att informera SKBs intressenter om förningens arbete med ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Ambitionen är att vi ska efterleva alla GRIs redovisningsprinciper, bland annat om fullständighet.

Eventuella avsteg anges för respektive upplysning i GRI-indexet. Eventuella korrigeringar i föregående års information anges under respektive upplysningstabell. Inga korrigeringar i föregående års texter är aktuella.

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

GRI Standard	Upplysning	Sida	Avsteg
Organisationen och redovisningsprinciper			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Information om organisationen	2, 4, 5	
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	36	
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	2, 36	
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	36	
	2-5 Externt bestyrkande	36	
Aktiviteter och anställda			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	4, 5, 20, 27, 29	
	2-7 Medarbetare	29	Redovisning per region är inte tillämplig, då samtliga anställda finns i samma region.
	2-8 Medarbetare som inte är anställda	29	

GRI Standard	Upplysning	Sida	Avsteg
Styrning			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	4, 5, 18, 31, 84-86	Redovisning per underrepresenterade sociala grupper görs ej, då denna kategorisering är föremål för legala förbud.
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	18, 27, 84	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	84	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	18, 27	
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	27	
	2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	27	
	2-15 Intressekonflikter	84	
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	84	

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Avsteg
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	84	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	18, 27, 84	
	2-19 Ersättningspolicy	55, 57	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	55, 57	
	2-21 Årlig total ersättning	57	Årlig total ersättningsgrad redovisas, men inte övriga delar av uppllysningen. Dessa uppgifter är konfidentiella.
Strategi, policyer och praxis			
GRI 2: Generella uppllysningar 2021	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	6-8	
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	4, 20, 24, 27	
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	24, 25, 27	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	27	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	27	
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	24, 25, 27	
	2-28 Medlemskap i organisationer	29	
Intressentengagemang			
GRI 2: Generella uppllysningar 2021	2-29 Metod för intressent-engagemang	27-28, 30	
	2-30 Kollektivavtal	25	
Väsentliga frågor			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	28	
	3-2 Lista på väsentliga frågor	31	
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	31	

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Avsteg
Specifika uppllysningar			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	32	
	201-2 Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter på grund av klimatförändringar		Informationen finns ej tillgänglig, då den finansiella påverkan ej är analyserad än.
	201-3 Förmånsbestämda åtaganden och andra pensionsplaner		Uppllysningen är inte tillämpbar, då SKB följer lagstadgade pensionsåtaganden.
	201-4 Finansiellt stöd från den offentliga sektorn		Uppllysningen är inte tillämpbar, då SKB endast söker finansiellt stöd vid enstaka satsningar från nationell/kommunal nivå.
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom organisationen	32	
	302-2 Energianvändning utanför organisationen		Information ej tillgänglig, då SKB ej har möjlighet att följa upp boende medlemmars hushållsel.
	302-3 Energiintensitet	33	
	302-4 Minskad energianvändning	33	
	302-5 Minskat energibehov hos produkter och tjänster		Uppllysningen är inte tillämpbar, då SKB ej säljer produkter.
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-1 Verksamhetsställen som ägs, hyrs eller förvaltas, i eller i anslutning till, skyddade områden samt områden med rik biologisk mångfald utanför skyddade områden		Informationen finns ej tillgänglig, då detta ej har analyserats än.
	304-2 Betydande påverkan av aktiviteter, produkter och tjänster på den biologiska mångfalden	14, 23-24	
	304-3 Skyddade eller återställda habitat		Informationen finns ej tillgänglig, då detta ej har analyserats än.
	304-4 IUCN-rödlistade arter och nationellt skyddade arter med habitat i områden som påverkas av verksamheten		Informationen finns ej tillgänglig, då detta ej har analyserats än. Läs mer om vårt arbete med biologisk mångfald på sidorna 23-24.

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Avsteg
GRI 305: Utsläpp till luft 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	33, 34	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	33, 34	
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	33, 34	
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016	308-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljö-kriterier	35	
	308-2 Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder		Information ej tillgänglig, då SKB ej analyserar leverantörernas negativa miljöpåverkan.

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Avsteg
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Nyanställning och personalomsättning	35	
	401-2 Förmåner som ges till heltidsanställda men inte till deltids- eller visstidsanställda	25	
	401-3 Föräldraledighet		Uppllysningen är inte tillämpbar, SKB följer svensk lagstiftning.
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016	414-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	35	
	414-2 Negativ påverkan på arbetsförhållandena i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder		Information ej tillgänglig, då SKB ej analyserar leverantörernas negativa påverkan på arbetsförhållandena i leverantörskedjan.
Egen fråga: Trygghet och trivsel	SKB-1 Trygghet i fastighetsbeståndet	35	
Egen fråga: Medlemsengagemang	SKB-2 Andel fullständiga kvartersråd	35	

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 19–38 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Håkan Nord
Förtroendevald revisor

Styrningsrapport enligt den kooperativa koden

SKB har antagit svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag vid föreningsstämman 1 juni 2024. Syftet med koden är att främja medlemsdialogen och de demokratiska beslutsprocesserna samt att öka transparensen och öppenheten i styrelsens ledningsarbete. Koden är uppbyggd på principer istället för regler, enligt "följ och förklara". Här redovisas en sammanfattning av hur SKBs styrelse säkerställer att de åtta principerna i koden efterlevs. Den fullständiga styrningsrapporten finns tillgänglig på skb.org. Denna rapportens struktur följer kodens åtta principer. Varje avsnitt inleds med respektive princip. Därefter följer förklaring i form av väsentliga beslut, förhållanden och aktiviteter under året.



PRINCIP 1. SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

Styrelsen ska säkerställa att företagets syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och att företaget långsiktigt levererar medlemsnytta.

Styrelsen ska säkerställa att företaget har en öppen kommunikation med medlemmar, medarbetare och andra intressenter, lägga fast riktlinjer för företagets uppträdande i samhället och ange vilka regelverk och principer som företaget följer.

SKB är en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut bostäder till medlemmarna för permanent boende. Det är en medlemsstyrd organisation där medlemmarna har inflytande över föreningens utveckling och beslut. Styrelsen ansvarar för att föreningens syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och säkerställer långsiktig medlemsnytta.

Styrningen regleras genom stadgar och styrdokument. Styrelsen fastställer riktlinjer och en strategisk plan vart tredje år med vision, kärnvärden och mål. Med utgångspunkt i denna fastställs en årlig affärsplan. Hållbarhetsredovisningen rapporterar föreningens arbete med ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet och följer GRI Standards, med successiv övergång till CSRD.

Samtliga kvarter i SKB har ett kvartersråd som väljs av de som bor i kvarteret. Kvartersråden fungerar som kontaktlänk och informationskanal mellan de boende i kvarteret och SKB. De ska även verka för goda grannkontakter och ansvara för de gemensamma lokalerna. Kvartersrådet har också en viktig roll när det kommer till lokala boendefrågor. Sedan 2021 finns hållbarhetsambassadörer i vissa kvartersråd.

Kommunikation med medlemmar sker bland annat genom nyhetsbrev, skb.org, sociala medier, medlemstidningen Vi i SKB, direktutskick och års- och hållbarhetsredovisningen.



PRINCIP 2. DEMOKRATISKA PROCESSER

Kooperativa företag har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Processerna ska på ett öppet och transparent sätt främja medlemmarnas medverkan i olika forum och ge möjlighet till påverkan och insyn i verksamheten. Medlemmarna utser också representanter till de högsta beslutande organen.

Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera företagets demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.

SKBs demokratiska struktur bygger på ett representativt system där nuvarande 128 fullmäktigeledamöter väljs av medlemmarna. Ledamöterna representerar hela föreningen och deltar vid föreningsstämman som är föreningens högsta beslutande organ. 2024 deltog 103 fullmäktigeledamöter på stämman. Föreningsstämman är beslutsför när 40 procent av samtliga röstberättigade är närvarande.

Varje år hålls medlemsmöten där fullmäktige väljs. Inför dessa möten tillgängliggörs inkomna motioner



inklusive styrelsens yttranden och förslag till beslut, samt års- och hållbarhetsredovisningen. Alla medlemmar har rätt att lämna motioner till föreningsstämman. 2024 inkom 52 motioner.

Det strategiska arbetet präglas av en strävan att förstärka den demokratiska processen. Digitala utbildningar har utvecklats för att ge förtroendevalda bättre insikt i sina roller, och en utbildning i möteteknik och bemötande har genomförts.

Arbetet med stadgerevision steg två fortsatte under 2024. Förslaget har behandlats i flera forum och ska läggas fram för beslut vid föreningsstämman i maj 2025, med en extrastämma hösten 2025 om det antas vid ordinarie stämma.



PRINCIP 3. MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRETAGETS VÄRDESKAPANDE

Den kooperativa affärsmodellen utgår från att medlemmarna deltar i företagets värdeskapande genom två roller, en affärsrelation och en ägarrelation.

Styrelsen ska säkerställa att dessa relationer är utformade så att de främjar medlemmarnas ekonomi, engagemang och lojalitet.

Föreningens medlemmar indelas i hyresmedlemmar och kömedlemmar. Hyresmedlemmarna har en affärsrelation genom att de hyr en av föreningens bostadslägenheter och att de därigenom är kooperativa hyresgäster. Denna relation regleras av hyresavtalet, lag om kooperativ hyresrätt och hyreslagen. Samtliga medlemmar har en ägarrelation. Medlemsinflytandet utövas vid medlemsmötet där bland annat val av fullmäktige genomförs. Vidare finns möjlighet till direktinflytande genom motionsrätten som ger alla medlemmar möjlighet att lyfta förslag till beslut till fullmäktige vid föreningsstämman.

Hyresutskottet utses av föreningsstämman och har till uppgift att samråda om frågor som rör hyressättning. 2024 har hyresutskottet haft sexton fysiska möten varav sju var hyressamrådstillfällen med styrelsens hyresdelegation.

Medlemmar har tillgång till föreläsningar och förmåner via SKB plus, inklusive rabatter och specialerbjudanden. Under 2024 har SKB ökat antalet samarbetspartners och erbjudit fler medlemsaktiviteter, såsom temakvällar för medlemmar och förtroendevalda. De medlemmar som vill, kan anmäla sig till digitala medlemspanelen som får svara på aktuella frågor.



PRINCIP 4. STÄMMAN

Stämman ska förberedas och genomföras på ett sådant sätt att goda förutsättningar skapas för medlemmarna att utöva sina medlemsrättigheter.

På stämman ska väljas en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till stämman.

Föreningsstämman är SKBs högsta beslutande organ och hölls 1 juni 2024 som en fysisk stämma. Fullmäktige, styrelse, revisorer och andra förtroendevalda deltog tillsammans med motionärer och representanter från den verkställande organisationen. Kallelsen och stämmohandlingarna skickades ut i enlighet med stadgarna. Vid mötet behandlades års- och hållbarhetsredovisning, motioner och val till styrelse samt andra förtroendeorgan genomfördes. En ny ordförande valdes, och den kooperativa styrningskoden antogs. Styrelsen konstituerade sig vid sitt första möte efter stämman.



PRINCIP 5. VALBEREDNINGEN

Samtliga val, till styrelse, revisor och till andra förtroendeuppdrag, ska ske transparent och vara förberedda genom en strukturerad valberedningsprocess. Valberedningen ska också lämna förslag till arvoden för förtroendevalda.

Valberedningar kan förekomma på flera nivåer i organisationen och varje valberedning ska ha riktlinjer för sitt uppdrag. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata företagets och medlemmarnas intresse.

Valberedningen utses av föreningsstämman och förbereder förslag till val av styrelse, hyresutskott och revisorer samt ersättningar. Synpunkter har framförts gällande valberedningens process och återkoppling. Under 2024 har valberedningen förbättrat nomineringsförfarandet och återkopplingen till kandidater. Kvartersråden och beredningsgrupp för köande bereder val av fullmäktigeledamöter och suppleanter.



PRINCIP 6. STYRELSEN

Styrelsens kompetens ska vara anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. Förutom medlemmar i föreningen ska styrelsen vid behov även ha externa ledamöter som tillför ytterligare kompetens.

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och ansvarar för att styrelsen arbetar på ett effektivt sätt. Ordföranden ska på ett objektivt sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

Styrelsen består av åtta ledamöter och två suppleanter samt tre arbetstagarrepresentanter, varav en är ordinarie och två suppleanter. Under 2024 hölls nio fysiska möten och ett tvådagars strategimöte. Arbetsutskottet, som bland annat hanterar enskilda medlemsärenden, sammanträdde fyra gånger. Styrelsen har arbetat fram en ny strategisk plan för 2025–2027, där ett ännu större fokus ligger på föreningen och dess medlemmar.



PRINCIP 7. ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Företaget ska ha övergripande riktlinjer för ersättningar och villkor till ledande befattningshavare (vd och ledningsgrupp).

Riktlinjerna ska tydligt ange hur ersättningar och villkor för vd och ledande befattningshavare fastställs.

Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften.

Principer om ersättningar till ledande befattningshavare ska beslutas av stämman. Företagets revisorer ska granska hur principerna har tillämpats och lämna ett skriftligt yttrande till stämman.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har tagits fram och ska beslutas på föreningsstämman 2025. Ledande befattningshavare har fast grundlön utan bonus. Styrelseordförande och vice styrelseordförande sätter verkställande direktörens lön och rapporterar till styrelsen. En översyn sker årligen. Lönerevision för övriga ledande befattningshavare ska följa villkor i tillämpat kollektivavtal och vd ska ha en genomgång av ersättningsnivåerna med styrelseordförande.



PRINCIP 8. REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

Styrelsen ska etablera ett ramverk och processer för riskhantering och intern kontroll. Det ska vara anpassat till verksamhetens komplexitet och omfattning och vara föremål för årlig utvärdering.

Styrelsen ska inrätta ett revisionsutskott eller själv fullgöra uppgiften.

Styrelsen ska se till att personer som väljs för att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv har tillgång till relevant information om verksamheten och ett reglerat samarbete med externa revisorer.

Revisionsutskottet ska granska och övervaka företagets olika kontrollsystem. Utskottet utgörs i SKBs fall av styrelsen i sin helhet.

Externa (EY) och förtroendevalda revisorer granskar verksamheten. Riktlinjerna för vilka processer i verksamheten som granskas av de externa revisorerna är uppsatt av revisorerna utifrån dels vilka processer som är av stort ekonomiskt värde och som har en betydande påverkan på den finansiella rapporteringen för SKB, dels de processer som styr viktiga delar i stadgarna såsom exempelvis medlemmarnas turordning. Dessa processer granskas årligen och redovisas dels för de förtroendevalda revisorerna vid separata möten, dels för revisionsutskottet (styrelsen) vid styrelsesammanträdet i december.

Under 2024 fokuserade föreningsrevisorerna på stadgeändringen, den kooperativa koden och kvartersrådets arbete. Årliga möten hålls mellan revisorer, styrelse och ledning för uppföljning.

FRAMTIDA UTVECKLING

Den strategiska planen 2025–2027 fokuserar på att stärka engagemang och kunskap. Fler utbildningar och temakvällar ska genomföras för medlemmar. SKB ska även vidareutveckla utbildningar för medarbetare i föreningskunskap. Ambitionen är att stärka samarbetet med köande medlemmar och via stadgarna, inrätta ett köanderåd. SKB arbetar vidare med att ta fram strategier och aktiviteter för att engagera kömedlemmar, särskilt yngre, och inspireras av andra kooperativa föreningar.

Till föreningsstämman 2025 kommer styrelsens förslag till stadgerevision steg två att läggas fram. Förslaget innehåller bland annat förslag till digitala nomineringar och val samt två nya organ inom SKB. Dels en valberedningskommitté med syfte att ge medlemmarna möjlighet att nominera kandidater till valberedningen. Dels ett köanderåd, vars uppgift är att representera och stärka kömedlemmarnas röst i SKBs verksamhet. I arbetet har även samtliga motioner sedan 2011 beaktats.

Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (organisationsnummer 702001-1735) med säte i Stockholm, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2024.

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 8 484 lägenheter i färdigställda fastigheter per den 31 december 2024. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en upplåtelseinsats betalas. Denna insats återbetalas vid avflyttning. Tilldelning av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

MEDLEMSUTVECKLING

Antalet medlemmar ökade med 164 under året och uppgick till 93 319 (93 155) vid årets slut. Årets förändring och fördelningen mellan köande och boende är följande:

	2024	2023
Antal medlemmar vid årets början	93 155	92 792
Nya medlemmar under året	2 140	2 087
Utträdna medlemmar	1 976	1 724
Totalt antal medlemmar vid årets slut	93 319	93 155
Dessa består av:		
Köande	84 892	84 781
Boende	8 427	8 374

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet omfattade totalt 645 246 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 596 961 kvadratmeter bostäder (BOA) och 48 285 kvadratmeter lokaler (LOA). 92 procent av lägenheterna är belägna i Stockholms stad och fördelningen är följande:

	Antal lägenheter	Antal fastigheter
Stockholms stad	7 814	140
Sundbyberg	198	3
Botkyrka	153	1
Uppsala	122	1
Solna	70	1
Täby	69	1
Tyresö	58	1
Summa	8 484	148

UTHYRNINGSVERKSAMHETEN

Under 2024 färdigställdes ingen ny fastighet till fullo men 75 lägenheter blev inflyttningsklara i kvarteret Torshamn i Kista där det totalt ska bli 152 lägenheter. Under 2024 påbörjades uthyrningen av detta kvarter samt av de kommande nyproduktionerna i kvarteren Ananassen på Södermalm och Modellören i Gustavsberg på Värmdö.

Under året var omflyttningen i SKBs befintliga bestånd 10 (12) procent, vilket motsvarar 839 (1 037) lägenheter. Av de lägenheter som publicerades under året gick 58 (57) procent till kömedlemmar medan 41 (43) procent gick till hyresmedlemmar som flyttade inom SKB.

Per den 31 december 2024 var 79 (87) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tidpunkt var 12 (15) lägenheter outhyrda i färdigställda fastigheter. Att lägenheter är tillfälligt outhyrda förklaras huvudsakligen av att det ibland uppstår situationer där uppsägningstiderna är korta och att det därmed blir avbrott i uthyrningen innan en ny hyresgäst hinner tillträda (omflyttningsvakanser). Ibland behöver en lägenhet genomgå en renovering innan den går att hyra ut igen. 56 (55) lägenheter i beståndet var uthyrda till icke-medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter eller gruppboendestäder. SKB hade även vid årsskiftet reserverat 1 (11) lägenhet med anledning av stambytesprojektet i Tensta. Vid slutet av året fanns 75 nya inflyttningsklara lägenheter i kvarteret Torshamn i Kista, och där var vid årsskiftet 34 inflyttade och 2 var reserverade som temporära lokaler för SKB.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgick till 2 113 (2 107). Av dessa var 50 (57) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgick till 1 499 (1 494), varav 59 (65) var outhyrda vid årsskiftet.

Inom fastighetsbeståndet fanns 858 (859) uthyrningsbara lokaler (externt), varav 146 (147) är butiker, kontor, restauranger, förskolor samt vård och omsorg. Övriga lokaler utgjordes av förråd. Arean uppgick till 32 493 (32 464) kvadratmeter exklusive egna lokaler. Hyresintäkter från lokaler uppgick till 58 (53) mkr. Genomsnittshyra för externt uthyrda lokaler uppgick vid årets utgång till 1 654 (1 570) kronor per kvadratmeter och år. Motsvarande hyresnivå för lokalerna exklusive förrådslokaler var 2 131 (2 017) kronor. Vid årsskiftet var 5,9 (5,3) procent av den totala uthyrningsbara lokalytan outhyrda, vilket motsvarar 2,0 (1,2) procent av årshyran.

Det är mycket viktigt att motverka otillåten andrahandsuthyrning för att SKBs lägenheter ska vara uthyrda för permanent boende till medlemmar enligt turordningsprincipen. SKB jobbar kontinuerligt med detta och 2024 återtog 14 (18) lägenheter som inte brukades av den medlem som stod på kontraktet och dessa har sedan hyrts ut på nytt enligt turordningsprincipen.

FÖRVALTNING

Skötseln av SKBs fastigheter sker huvudsakligen i egen regi. Vid årsskiftet 2024/2025 arbetade 66 (66) fastighetsskötare (inklusive trädgårdsmästare och anläggare) med den dagliga skötseln av fastigheterna och kvarteren. Att arbeta nära de boende skapar trygghet och kvalitet. SKB utvecklar kontinuerligt arbetet kring service och förvaltning för att förbli en bra hyresvärd.

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSTÄMMOR

Under 2024 har SKBs fullmäktige bestått av 77 (77) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna samt 51 (51) ordinarie ledamöter för de köande medlemmarna. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.

Ordinarie föreningsstämman hölls den 1 juni 2024 där 103 röstberättigade fullmäktigeledamöter närvarade, tillsammans med andra förtroendevalda medlemmar, motionärer samt tjänstemän från SKB. Föreningsstämman beslutade i sedvanliga årsmötesärenden, som godkännande av styrelsens och revisorernas berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning samt dispositioner av 2023 års överskott.

Styrelsen och vd beviljades ansvarsfrihet och arvoden bestämdes liksom SKBs årsavgift för kommande år. Styrelseordförande Charlotte Axelsson avgick och Reinhold Lennebo valdes till ny ordförande. Nyval skedde av en ordinarie styrelseledamot och en suppleant samt att en tidigare suppleant valdes in som ordinarie ledamot istället. Tre ledamöter hade av sagt sig omval och tackades av tillsammans med ordföranden. Stämman beslutade också att införa ”Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag” samt behandlade årets 52 motioner.

MEDARBETARE

Inom SKB fanns vid årets slut 147 (146) fast anställda, varav 50 (47) kvinnor och 97 (99) män. Personalomsättningen uppgick under 2024 till 8,8 procent, jämfört med 9,7 procent året innan. Medelåldern på SKBs medarbetare var knappt 50 (49) år, och den genomsnittliga anställningstiden var strax över 10 (10) år, där skillnaden mellan kollektivanställda och tjänstemän var minimal.

NY- OCH OMBYGGNADSVERSAMHET

Under 2024 var tre nyproduktionsprojekt pågående; kvarteret Torshamn i Kista (152 lägenheter), kvarteret Ananassen på Södermalm (153 lägenheter) och kvarteret Modellören i Gustavsberg, Värmdö (76 lägenheter). Inflyttning och färdigställande av dessa tre projekt kommer att ske under 2025 (i kvarteret Torshamn påbörjades inflyttning i slutet av 2024). Ett stambytesprojekt i Tensta är pågående och beräknas bli klart under 2026.

Under året har ett antal, både mindre och större, underhållsprojekt pågått. Dessa projekt/åtgärder omfattar bland annat fasadarbeten, fönsterbyten, hissrenoveringar, upprustning av lokaler etc.

Utöver detta har också ett antal nyinvesteringsprojekt varit pågående eller färdigställt som till exempel installationer av passersystem, solceller och laddstolpar.

HÅLLBARHET

I enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap 11 § (enligt den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024) har SKB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorerna samtidigt som årsredovisningen och återfinns på sidorna 19–38.

EKONOMI ALLMÄNT

SKBs resultat under 2024 uppgick till 113,5 miljoner kronor vilket är en uppgång med 9,4 mkr mot föregående år. SKBs fastighetsbestånd växer kontinuerligt. Ingen ny fastighet

färdigställdes under 2024 men tre nybyggnadsprojekt pågick och kommer att färdigställas under 2025. Per den 31 december 2024 var SKBs balansomslutning 9,4 miljarder, varav huvuddelen av tillgångarna utgjordes av fastigheter.

Att ha ett långsiktigt perspektiv och ta ansvar för ekonomin är av stor vikt för att klara av att underhålla befintliga fastigheter samt säkerställa en rimlig belåning i nyproduktionen. Ekonomiskt utrymme för att skapa fortsatt verksamhetsutveckling och effektivisering behövs också framförallt inom områden som hållbarhet, föreningsutveckling och digitalisering. SKB jobbar med långsiktiga perspektiv och bygger alltid med avsikt att behålla fastigheterna. Att bygga med hög kvalitet är därför minst lika viktigt som att underhålla fastigheterna i rätt tid.

Ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv och planering är också viktigt för att åstadkomma en stabil hyresutveckling med rimliga höjningar varje år, så att tillfälliga kostnadstoppar inte ger kraftiga hyresökningar enskilda år. Den exceptionellt höga inflationen som varit under några år har avtagit men har inneburit stora kostnadsökningar inom både taxebundet och för materialinköp, men även höjda räntor. Därmed krävs det högre hyreshöjningar än vad som historisk sett varit, och det kommer fortsatt vara så några år framöver för att ekonomin åter ska komma i balans.

2024 I SIFFROR

SKBs resultat under 2024 uppgick till 113,5 (105,3) mkr och balansomslutningen per 2024-12-31 till 9 381,5 (8 863,7) mkr.

Det är av största vikt att resultatet upprätthålls på en viss önskad nivå och ökar i takt med att föreningens balansräkning växer och därmed det framtida åtagandet vad gäller exempelvis underhåll av SKBs fastigheter.

Driftnettot uppgick till 472,4 (430,9) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 5,9 (5,5) procent mot bokfört värde på fastigheterna. Motsvarande siffra mot marknadsvärde var 1,8 (1,7) procent.

Avkastning på totalt kapital uppgick till 2,5 (2,3) procent. Den synliga soliditeten har minskat något jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 45,7 (46,2) procent.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 927,2 (867,8) mkr, vilket är 59,4 mkr högre än föregående år. Bostäder stod för 52,2 mkr av intäktsökningen som huvudsakligen förklaras av den generella hyreshöjningen om 5,2 procent som genomfördes den 1 januari 2024 samt helårseffekten av nyproduktionsprojektet Lysosomen som var färdiginflyttat i juni 2023.

Lokalintäkterna ökade sammantaget med 4,4 mkr. Ökningen förklaras bland annat av hyreshöjningar samt tillkomna lokaler. SKB hade något högre lokalvakanser än föregående år vilket beror på att många företag har ekonomiska utmaningar just nu. Intäkter för bilplatser ökade med 2,8 mkr bland annat till följd av den hyreshöjning om 5,2 procent som genomfördes i början av året, men även vakanserna har minskat.

Sammantaget för alla typer av objekt (bostäder, lokaler och bilplatser) är kostnaden för outhyrt/vakanser 1,1 mkr högre än föregående år. Vakanskostnaden för bostäder uppgick till 1,3 (0,8) mkr och beror på tillfälliga vakanser som uppstår i samband med omflyttning, i övrigt var alla lägenheter uthyrda.

Övriga intäkter uppgick till 34,9 (38,8) mkr, som till största delen bestod av årsavgifter från SKBs medlemmar motsvarande 20,0 (19,9). Näst största posten är bredbandsintäkter om 6,2 (6,3) mkr. Skillnaden mot 2023 förklaras av de offentliga stöd som SKB fick 2023 för energibesparingsprojekt, att SKB 2024 fick bidrag för förpackningsinsamlingen samt hade en högre fakturering ut för försäkringsskador.

Nettoomsättningen summerar till 962,1 (906,6) mkr.

Driftkostnader

Den enskilt största kostnadsposten i verksamheten utgörs av driftkostnader. Här ingår exempelvis fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostnader (uppvärmning, fastighetsel, vatten och sophantering), försäkringskostnader och personalkostnader relaterade till fastigheterna. SKB bedriver en stor del av verksamheten i egen regi för att få en så god kvalitet som möjligt till en långsiktigt lägre kostnad.

Under 2024 uppgick driftkostnaderna totalt till 347,4 (336,4) mkr vilket är en uppgång med 11,0 mkr. Störst ökning mot 2023 (8,5 mkr) utgörs av taxebundna kostnader där avgifterna för både avfallshantering, värme och vatten har skjutit i höjden de senaste åren och där SKB likt andra fastighetsägare är bundna till vissa leverantörer. Det gör att kostnadsökningarna är svåra att påverka på annat sätt än att minska användningen, vilket SKB kontinuerligt arbetar för.

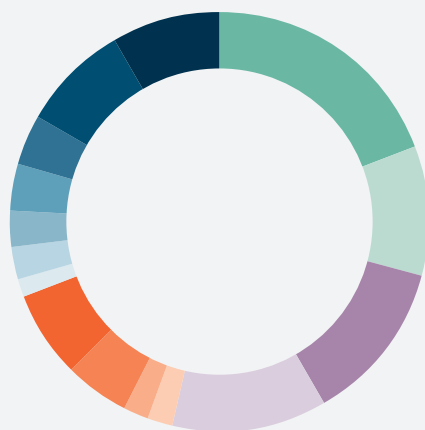
Taxebundna kostnader utgör 46,6 procent av driftkostnader och den enskilt största delposten utgörs av värmekostnader som under 2024 uppgick till 78,4 (76,0) mkr. De höjda taxorna för uppvärmning under 2024 balanserades något dels genom utfall av energibesparingsåtgärder, dels ett varmt sista kvartal. Avfallshanteringen uppgick till 22,4 (16,0) mkr och den ökningen kommer av att kommunerna tog över ansvaret för förpackningsinsamlingen och att den därmed inte längre kan upphandlas i konkurrens. Ett visst bidrag har dock utbetalats av Stockholms stad för att vi själva har insamlingsrum. Det uppgick till 2,6 mkr och återfinns under övriga intäkter. Övriga kommuner gjorde motsvarande men då via en kreditering direkt på fakturorna, vilket är inräknat i nettokostnaden ovan.

Driftkostnader såsom fastighetsskötsel 76,2 (76,2) mkr låg helt i linje med föregående år vilket kommer av ett ännu större fokus på att göra åtgärder mer kostnadseffektivt. Det är material och entreprenörskostnader som minskat eftersom lönejusteringarna följer kollektivavtalen samt att antalet kvadratmeter ökade under 2023 vilket också fått en helårseffekt 2024. Detsamma gäller reparationer som uppgick till 36,2 (37,4) mkr – en minskning på 1,2 mkr.

Så här används hyran

Värme	8,5%	●
Fastighetsskötsel	8,2%	●
Reparationer	3,9%	●
Fastighetsel	3,6%	●
Vatten	3,0%	●
Avfallshantering	2,4%	●
Övriga driftkostnader	1,4%	●

Fastighetsunderhåll	6,7%	●
Tomträttsavgälder	4,9%	●
Fastighetsavgift/-skatt	2,1%	●
Lägenhetsunderhåll	1,7%	●
Lokalunderhåll	0,0%	●



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

Underhållskostnader

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

Under 2024 uppgick det planerade underhållet som direktkostnadsfördes till 31,9 (33,2) mkr och omfattade bland annat olika målningsarbeten, taksäkerhetsarbeten, hissåtgärder, utemiljöåtgärder med mera. Det som direktkostnadsförs är endast en del av det totala underhållet. Anledningen till kostnadsminskningen är främst relaterat till mängden utförda underhållsåtgärder.

Lägenhetsunderhållet, det vill säga uttag ur lägenhetsfonden som används för målning och tapetsering, uppgick till 15,4 (14,8) mkr. Lokalunderhållet var 0,2 (0,8) mkr.

Löpande underhåll är exempelvis golv- och vitvarubyten, icke planerade underhållsåtgärder samt del av kostnaden för egen personal. Summan av detta uppgick till 29,8 (29,8) mkr. Större planerade underhållsprojekt betraktas som investeringar och aktiveras i balansräkning (kostnadsförs genom avskrivningar).

Totalt uppgick underhållskostnaderna till 77,4 mkr, vilket var en minskning mot 2023 med 1,2 mkr.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Under 2024 uppgick tomträttsavgälderna till 45,1 (40,6) mkr. Cirka 36 procent av SKBs 148 färdigställda fastigheter innehas med tomträtt/arrende. SKB har tomträttsupplåtelser med två motparter – Stockholms stad (99 procent av avtalen) och Botkyrka kommun (1 procent av avtalen). Kostnadsökningen under 2024 om 4,5 mkr förklaras av villkorsändrade avtal, vilket sker löpande.

Fastighetsavgiften/-skatten var under året 19,8 (20,1) mkr. Fastighetsavgiften ökade med 41 kronor per lägenhet till 1 630 kronor per lägenhet och år. Utöver det betalar föreningen fastighetsskatt för lokalerna och för projekt under uppförande. 2023 färdigställdes två fastigheter som därmed blivit skattebefriade i 15 år, vilket förklarar kostnadsänkningen mellan åren. De taxeringsvärden som skatten baseras på justeras vart tredje år och nu gällande period är 2022–2024.

Fastighetsavskrivningar

Under 2024 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,0 (2,0) procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningarna till 176,7 (169,4) mkr. Ökningen beror på nytillkomna investeringar där avskrivningar påbörjats.

Central administration och medlemservice

Central administration och medlemservice omfattar administrativa kostnader som avser hela SKB som till exempel kostnader för styrelsen, fullmäktige, vd-stab, hr, ekonomi- och finansavdelningen, kommunikation samt delar av it. Här ingår även föreningsövergripande kostnader som exempelvis medlemsaktiviteter och utgivandet av SKBs medlemstidning.

Kostnaderna för central administration och medlemservice uppgick totalt till 67,7 (67,5) mkr – en ökning med 0,2 mkr mellan åren. Kostnaderna för personal ökade mellan åren dels då tidigare vakanser har tillsatts, dels att kollektivavtalsenliga löneökningar har skett. Däremot har kostnader för till exempel utskick minskat mellan åren då SKB 2023 gjorde större utskick med anledning av stadgeändringen samt att möteskostnaden har minskat något då det var två föreningsstämmor 2023 mot en 2024.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och liknande resultatposter – huvudsakligen bestående av ränteintäkter från bankmedel, utdelningar och påminnelseavgifter – uppgick till 1,6 (2,0) mkr. Minskningen mellan åren förklaras av ett lägre ränteläge.

Räntekostnader, som har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning, uppgick under 2024 till 115,1 (89,6) mkr. Detta motsvarar en kostnadsökning om 25,5 mkr mellan åren och förklaras av en högre upplåningsränta samt en större låneskuld. Lånevolymen ökade med 317 mkr under året. Övriga finansiella kostnader uppgick till 0,9 (1,0) mkr. Huvuddelen av denna kostnadspost bestod av olika typer av finansiella arvoden samt ratingkostnader.

SKBs sammantagna finansiella kostnader uppgick till 12,1 (10,0) procent av nettoomsättningen. Räntetäckningsgraden har sjunkit under året på grund av stigande räntor och uppgick till 3,6 (4,1) gånger.

Investeringar

Under 2024 uppgick investeringarna till 682,1 (668,5) mkr, varav fastigheter stod för 678,5 (663,9) mkr och arbetsmaskiner, inventarier, it och fordon stod för de resterande 3,6 (4,6) mkr.

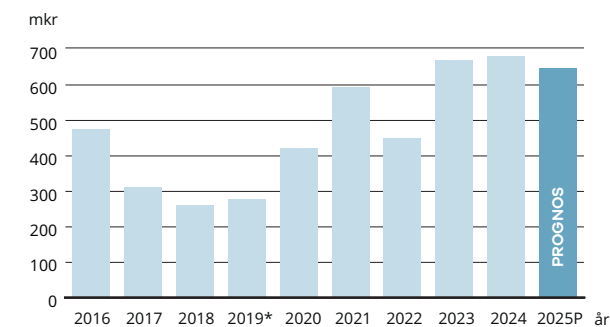
Större investeringar har gjorts i följande nyproduktions-/ombyggnadsprojekt:

- Torshamn (Kista, Stockholm) – 231,6 mkr
- Ananasen (Södermalm, Stockholm) – 187,4 mkr
- Modellören (Gustavsberg, Värmdö) – 132,1 mkr
- Underhållsinvesteringar inklusive stambyte – 85,5 mkr

Tre nyproduktionsprojekt är i produktionsfas – kvarteret Torshamn (Kista, Stockholm), kvarteret Ananasen (Södermalm, Stockholm) och kvarteret Modellören (Gustavsberg, Värmdö). De beräknas vara färdigställda under 2025.

I det äldre fastighetsbeståndet har ett fasadrenoveringsprojekt i Tensta färdigställts.

Investeringar exkl. friköp av tomträtter



* Ytterligare 1088 mkr har investerats kopplat till friköpet av tomträtter.

Finansiering/upplåning

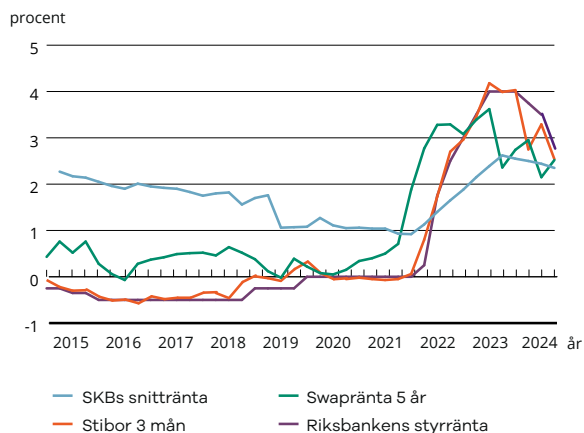
SKBs målsättning är att långsiktigt trygga finansieringen och att detta görs på ett sätt så att risktagandet begränsas samtidigt som räntekostnaderna minimeras. Styrelsen fastställer ramarna i en finanspolicy. I den anges mål och riktlinjer för finansverksamheten och för fördelning av ansvar och befogenheter.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

Ränteutveckling

Riksbanken har under året sänkt styrräntan till nivån 2,75 procent. I omvärlden och i Sverige har inflationen fortsatt nedåt för att börja stabilisera sig runt inflationsmålet. Inflationstakten (mätt utifrån konsumentprisindex) uppgick till 0,8 procent i december 2024.

De svenska korträntorna (interbankräntorna, Stibor) har rört sig nedåt under året – oavsett löptid. 3-månaders Stibor uppgick till 2,56 (4,05) procent vid årets slut. Långräntorna (swapräntor) har stigit något under året, gällande löptider 4–10 år. Den 5-åriga swapräntan uppgick till 2,52 (2,36) procent vid årsskiftet 2024/2025.

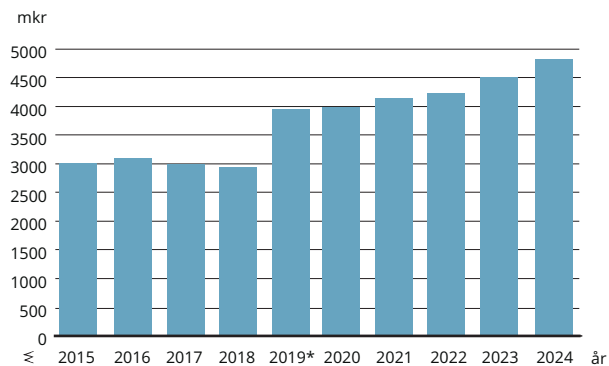
Ränteutveckling



Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2024/2025 till 4 821 mkr, en ökning med 317 mkr under året. Ökningen av låneskulden förklaras av fortsatta investeringar i framförallt nyproduktion.

Låneskuld inkl. kontokrediter



* Ökningen 2019 beror till stor del på investeringen i friköp av tomträtter.

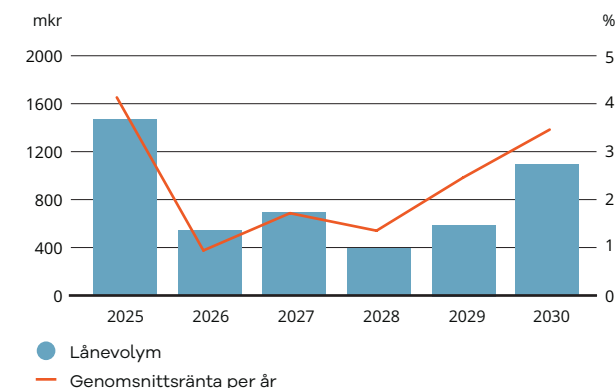
Antalet banklån per 2024-12-31 uppgick till åtta, fördelade på två kreditgivare (totalt 1 221 mkr). Utöver dessa finns dessutom åtta utestående emissioner av företagscertifikat (totalt 1 800 mkr) och fem utestående emissioner av obligationer (totalt 1 800 mkr). Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar har ökat jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 3 900 mkr vid årets slut. Dessa marknadsvärderades till 65,3 (103,4) mkr per 31 december 2024.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga mellan ett och fem år. För skuldportföljen var den genomsnittliga återbetalningstiden vid årets slut 37 (41) månader. Beträffande räntejustering stadgar finanspolicy att maximalt 50 procent av låneskulden får räntejusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntejusteras inom tolv månader 31 (33)

procent eller 1 504 mkr. 19 (29) procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen.

2024 har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 35 (33) månader. Räntekänsligheten, som resultat av en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, skulle påverka räntekostnaderna +/- 12,0 mkr under 2025, givet en volymmässigt oförändrad skuldportfölj.

Räntejustering



Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 2,22 (2,49) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 2,35 (2,62) procent. 75 (71) procent av SKBs skuldportfölj utgjordes vid årets slut av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer, där motparten utgörs av fonder, försäkringsbolag med flera. Resterande del av finansieringen utgörs av lån som förmedlats av banker (affärsbanker och Europeiska Investeringsbanken, EIB).

Under våren 2024 har kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's haft en genomgång av SKB för att bedöma kreditvärdigheten. SKB erhölet ett oförändrat kreditbetyg, nämligen:

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

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

För att säkerställa att finansiering alltid finns tillgänglig har kreditlöften om 2 500 (2 500) mkr tecknats. Dessa ska täcka SKBs kortfristiga refinansieringsbehov, det vill säga obligations- och banklån som ska slutbetalas inom tolv månader samt utestående emissionsvolym vad gäller företagscertifikat. Utöver detta har en kontokredit tecknats om totalt 500 mkr för att täcka kortfristiga likviditetsbehov i den löpande verksamheten.

Säkerheter

Skuldportföljen inklusive kreditlöften/kontokrediter har till 50 (50) procent säkerheter i form av pantbrev. Nya pantbrev har tagits ut under 2024, omfördelning av pantbrev har skett för att möjliggöra grön upplåning. I Ägararkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade datapantbrev om 178 (328) mkr. Den icke säkerställda delen av portföljen består av företagscertifikat, företagsobligationer och EIB-lån.

Insatskapitalet

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 2 165 (2 081,1) mkr, en ökning med 84,1 (68,9) mkr.

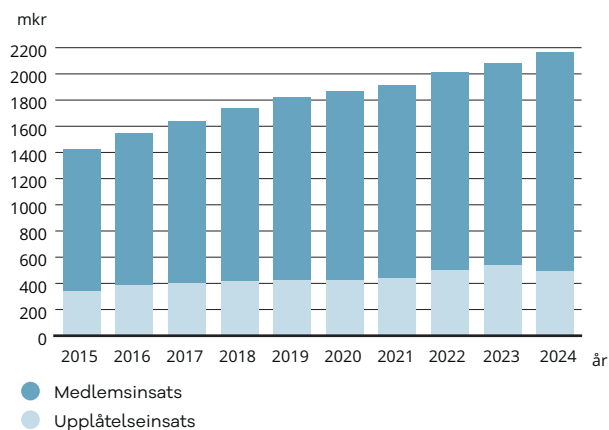
Stadgeändringen per den 1 januari 2024 innebar att medlemsinsatsen höjdes från 20 000 kronor till 30 000 kronor. Ändringen innebar dessutom att runt 10 tkr per medlem omallokerats från upplåtelseinsats till medlemsinsats för de boende som flyttat in hos SKB efter 1 januari 2011 (där medlemsinsatsen är en del av upplåtelseinsatsen) så att deras medlemsinsats därefter uppgick till 30 000 kronor. Totalt bokades 51,5 mkr om mellan posterna. Stadgeändringen innebär att ytterligare insatskapital tillkommer de närmaste åren då maxtaget för insatsen höjts och de flesta kommer fortsätta sitt bosparande.

Nettoökningen av medlemsinsatser, borträknat ovanstående ombokning, uppgick under året till 73,4 (30,3) mkr. Inflödet av upplåtelseinsatser ökade 2024 med 10,7 (38,7) mkr. Ökningen av upplåtelseinsatser kommer delvis från inflyttningar i den nyproduktion som blev klar i slutet av 2024, men även omflyttningar i befintliga beståndet genererar högre upplåtelseinsatser.

De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 696 (637) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts från år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt tio procent av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen för till exempel en lägenhet i nybyggda Torshamn uppgick till 2 832 kronor per kvadratmeter.

Det totala insatskapitalet fördelar sig mellan boende och köande med 708,4 (695,5) mkr respektive 1 456,8 (1 385,6) mkr. Av de köandes insatser avser 27,1 (21,0) mkr utträdde medlemmar, vars insatser är utbetalda i förskott i form av utträdeslån. Utöver det avser 6,7 (6,6) mkr insatser som återstår att betala till medlemmar som utträtt ur föreningen per 2024-12-31.

Insatser



Likviditet och placeringar

SKBs kassaflöde under 2024 var 12,5 (-11,1) mkr där likvida medel uppgick till 47,8 (35,3) mkr vid årsskiftet 2024/2025. En god resultatnivå och ett inflöde av kapital genom insatssystemet möjliggör fortsatta investeringar till rimlig skuldsättning. Inga placeringar fanns vid årets slut. Ingen utdelning till medlemmarna har heller ägt rum under året. Enligt SKBs finanspolicy ska eventuell överskottslikviditet,

efter beaktande av framtida rörelsebehov och reserv för oförutsedda händelser, huvudsakligen användas till amortering av SKBs lån.

FLERÅRSÖVERSIKT

Femårsöversikt återfinns på sidorna 62–63.

UTBLICK 2025

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 5,5 procent. Garage- och markparkeringar höjs med i genomsnitt 11,6 procent.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till runt 650 mkr (kopplat huvudsakligen till fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Kontokrediter om 500 mkr har förhandlats fram för att möta kommande upplåningsbehov.
- Budgeterat resultat för 2025 är 120 mkr.

Möjligheter och risker

Genom att SKB äger och förvaltar fastigheter kan en mängd olika risker och möjligheter uppkomma. Dessa identifieras och bedöms regelbundet, och åtgärder genomförs för att nå en rimlig nivå av risk för SKB. Riskerna delas in i strategiska, operativa, finansiella samt omvärldsrisker, för att belysa hur de påverkar verksamheten. Från och med 2021 har även hållbarhetsrisker integrerats och ingår i bedömningen av alla SKBs risker.

SKBs välbefinnande och utveckling påverkas starkt av omvärldsfaktorer, som exempelvis den allmänna ekonomiska tillväxten, ränteläget samt tillgång till mark för fortsatt bostadsbyggande, men också av företagets eget agerande i olika situationer. För ett fastighetsförvaltande företag som SKB, med målsättning om eviga fastighetsinnehav, krävs god planering och tydliga långsiktiga strategiska beslut då det inte alltid är lätt att påverka resultatutfall på kort sikt. Det krävs flexibilitet och anpassningsförmåga för att kunna hantera såväl externa som interna möjligheter och risker.

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

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

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

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

1. STRATEGISKT

(Syftar på företagets strategiska inriktning)

Bostadsmarknaden i regionen bedöms som underliggande stark. Trots en måttlig ökning av invånarantalet under 2023 och första halvåret 2024 (enligt statistik från SCB) så finns det ett allmänt underskott på bostäder som byggts upp över tid och som skapar efterfrågan.

Nuläge och hantering:

SKBs befintliga fastighetsbestånd är väl beläget och har byggts upp under lång tid. Ett stort inslag av bostäder i fastighetsportföljen minskar påverkan från konjunkturella svängningar och skapar stabila hyresintäkter med låga vakanser.

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

2. OPERATIVT

(Syftar på den dagliga verksamheten)

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

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

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

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

Nuläge och hantering:

SKB har under årens lopp kunnat visa upp en stabil resultatutveckling. Fastighetsbeståndet är välskött och kommande kostnadsökningar vad gäller exempelvis underhåll underlättas av att fastighetsbeståndet är relativt jämt producerat

över tid, vilket också innebär att framtida underhålls-åtaganden kan hanteras löpande och i en jämn takt. Den höga inflationen under 2022 och 2023 har drivit upp SKBs kostnader och trots en lägre inflation under 2024 ligger priserna kvar på en högre nivå. Detta ställer än högre krav på att verksamheten bedrivs kostnadseffektivt vad gäller de delar som går att påverka. SKB är i grunden ekonomiskt stark vilket möjliggör produktion av nya bostäder till rimlig skuldsättning.

Inom SKB är bostadshyrorna relativt låga. I nyproduktionen är uthyrningsförutsättningarna annorlunda då rådande marknadsläge har drivit upp produktionskostnaderna och därmed hyrorna till högre nivåer. I dessa produktioner är även den kötid som krävs kortare – åtminstone initialt vid första inflyttning. Med SKBs stora medlemsantal, drygt 93 000 personer, bedöms dock nyproduktionsbehovet/efterfrågan vara stor och SKBs ambition är att produktionen ska vara tillgänglig för en bred målgrupp där hyresnivåerna blir rimliga.

Det pågår ett löpande arbete med att minimera miljöbelastningen och att säkerställa en bra social miljö, både av hållbarhetsskäl och av ekonomiska motiv. För att hantera flera av dessa moment pågår ett förebyggande arbete av operativa miljörisiker, kring material, kemikalier och inomhusmiljö. Fokus ligger också på att minska klimatpåverkan och hantera klimatförändringar. I bostadsområdena har trygghetsbesiktningar genomförts och åtgärder vidtas nu där så anses nödvändigt. Krav har också börjat ställas i leverantörskedjan genom en framtagen uppförandekod.

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

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

3. FINANSIELLT

(Syftar på ränterisk, finansieringsrisk etc.)

Syftet med SKBs finansverksamhet är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten med ett medvetet och begränsat finansiellt risktagande inklusive förvaltningen av medlemmarnas insatser. Detta fullgörs genom en aktiv finansförvaltning i enlighet med en framtagen finanspolicy. Riktlinjen är att balansera en låg räntekostnad med de finansiella riskerna.

SKB har sedan 2012 en rating av Standard & Poor's och har sedan denna tidpunkt haft det långsiktiga ratingbetyget AA-. Det höga betyget återspeglar SKBs finansiella styrka och låga affärsrisk, vilket gör företaget till en attraktiv låntagare på marknaden. SKB har ett insatssystem som en del av sin finansiering och det utgör en stark och viktig finansieringsbas.

Enligt SKBs finanspolicy ska följande finansiella risker hanteras:

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

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

Nuläge och hantering:

SKBs finansieringsrisk hanteras genom nyttjandet av flera kreditgivare/banker vid upphandlingar, diversifierad upplåning (traditionella banklån, företagscertifikat och obligationer) i Sverige och internationellt, upptagande av kreditlöften samt spridning av förfall. Ränterisken hanteras genom användandet av derivat/ränteswappar för att binda räntan och skapa en spridning av förfallotidpunkter.

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

Riskkategori/Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Skuldportfölj:			
- försämrade upplånings- möjlighet	hög	låg	bevaka
- stigande räntekostnader	hög	medel	fokus
Insatssystemet:			
- framtida insatsinbetal- ningar	hög	medel	fokus

4. OMVÄRLDEN

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

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

Nuläge och hantering:

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

Riskkategori/Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Makroekonomi:			
- makrokris	hög	hög	bevaka
Regelverk:			
- förändrade regelverk och efterlevnad	medel	hög	bevaka

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas ackumulerad resultatpåverkan i mkr vid förändring av vissa bestämda faktorer. Vid beräkning av påverkan på räntekostnad har hänsyn tagits till hur mycket som räntejusteras respektive år och en oförändrad lånevoly. En förändring av räntan med +/- en procentenhet skulle, utan räntesäkring och oförändrad låneskuld, påverka årsresultatet med +/- 48 mkr. Resultatpåverkan ska endast betraktas som en indikation då kompensande åtgärder ej inkluderas.

Känslighetsanalys, mkr

	2025	2026	2027
Hysesnivå bostäder, 1 %	8,4	16,8	25,3
Driftkostnader, 1 %	3,5	7,0	10,5
Räntekostnader, en procentenhet	11,1	28,4	51,2

Resultaträkning

BELOPP, TKR	Not	2024	2023
Hysesintäkter	1, 9	927 239	867 823
Övriga rörelseintäkter	2	34 904	38 788
Nettoomsättning		962 143	906 610
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3, 8	-347 383	-336 358
Underhållskostnader	4, 8	-77 374	-78 604
Tomträttsavgälder	5	-45 125	-40 581
Fastighetsavgift/-skatt		-19 826	-20 127
Summa fastighetskostnader		-489 708	-475 670
DRIFTNETTO		472 435	430 940
Fastighetsavskrivningar	6	-176 690	-169 413
BRUTTORESULTAT		295 745	261 527
Central administration och medlemservice	7, 8, 9	-67 726	-67 543
RÖRELSERESULTAT		228 018	193 984
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 570	1 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-116 068	-90 660
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		113 521	105 280
Skatt	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		113 521	105 280

Balansräkning

BELOPP, TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	8 042 257	8 055 113
Pågående ny- och ombyggnader	14	1 174 333	659 677
Inventarier, arbetsmaskiner och fordon	15	44 247	48 428
		9 260 837	8 763 217
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	40	40
Långfristiga fordringar	17	1 172	906
		1 213	947
Summa anläggningstillgångar		9 262 050	8 764 164
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		341	124
Övriga fordringar	18	33 803	24 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	37 508	39 115
		71 652	64 221
Kassa och bank		47 750	35 290
Summa omsättningstillgångar		119 402	99 511
SUMMA TILLGÅNGAR		9 381 452	8 863 675

Balansräkning

BELOPP, TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		2 165 215	2 081 109
Reservfond		72 956	72 956
		2 238 170	2 154 065
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		1 937 480	1 832 200
Årets resultat		113 521	105 280
		2 051 001	1 937 479
Summa eget kapital		4 289 171	4 091 545
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	20	2 525 753	2 320 643
Summa långfristiga skulder		2 525 753	2 320 643
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		98 128	118 187
Räntebärande skulder	21	2 294 889	2 184 432
Övriga skulder	22	24 102	24 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	149 408	124 638
Summa kortfristiga skulder		2 566 528	2 451 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 381 452	8 863 675

Eget kapital

BELOPP, TKR

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Medlems- insats	Upplå- telse- insats	Reserv- fond	Disposi- tionsfond	Årets resultat	Totalt
INGÅENDE BALANS 2023-01-01	1 513 852	498 347	72 956	1 699 971	132 229	3 917 355
Medlemmars insatser	30 254	38 656	-	-	-	68 910
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	-	-	-	-
Avsättning till disposi- tionsfond	-	-	-	132 229	-132 229	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	105 280	105 280
UTGÅENDE BALANS 2023-12-31	1 544 106	537 003	72 956	1 832 200	105 280	4 091 545
INGÅENDE BALANS 2024-01-01	1 544 106	537 003	72 956	1 832 200	105 280	4 091 545
Omallokering pga stadge- ändring	51 494	-51 494	-	-	-	0
Medlemmars insatssparande	73 411	10 695	-	-	-	84 106
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till disposi- tionsfond	-	-	-	105 280	-105 280	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	113 521	113 521
UTGÅENDE BALANS 2024-12-31	1 669 011	496 204	72 956	1 937 480	113 521	4 289 171

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 333 657 (316 994) tkr.

Kassaflödesanalys

BELOPP, TKR

	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	228 018	193 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	184 390	177 028
	412 408	371 012
Erhållen ränta	1 570	1 955
Erlagd ränta	-116 068	-90 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	297 910	282 307
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Förändring av rörelsefordringar	-7 431	-15 453
Förändring av rörelseskulder	-3 045	51 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	287 434	318 582
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-678 471	-663 808
Investeringar i maskiner och inventarier	-3 539	-4 596
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-682 010	-668 404
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga fordringar	-266	-113
Nyupplåning	323 196	269 911
Ökning av insatskapital	84 105	68 909
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	407 036	338 708
ÅRETS KASSAFLÖDE	12 460	-11 114
Likvida medel vid årets början	35 290	46 404
Likvida medel vid årets slut	47 750	35 290

Redovisningsprinciper

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

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

INTÄKTSREDOVISNING

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

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

REDOVISNING AV LEASINGAVTAL

Föreningen redovisar samtliga leasingavtal (såväl finansiella som operationella) såsom operationella leasingavtal. Dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA EFTER AVSLUTAD ANSTÄLLNING

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

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och/eller eventuella upp-/nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Färdigställda ny-, till- och ombyggnationer samt förbättringar överstigande 500 tkr aktiveras. Även förbättringsåtgärder överstigande 200 tkr aktiveras om åtgärden omfattar mer än 50 procent av komponenten. Pågående nyanläggningar värderas till nedlagda kostnader.

Interna byggherrekostnader, såsom fastighetsutvecklingsavdelningens personalkostnader, aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggnadstiden kostnadsförs i sin helhet.

Maskiner och inventarier med ett anskaffningsvärde över ett halvt prisbasbelopp aktiveras.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

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

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

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

FORDRINGAR, SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR

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

Noter

Not 1 Hyresintäkternas fördelning

	2024	2023
<i>Hyresintäkter</i>		
Bostäder	835 126	782 423
Lokaler m m	57 868	52 815
Bilplatser	38 058	35 307
	931 051	870 545
<i>Outhyrt</i>		
Bostäder	-1 269	-804
Lokaler m m	-1 573	-901
Bilplatser	-969	-1 017
	-3 812	-2 722
Summa hyresintäkter	927 239	867 823

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Ersättningar	581	897
Årsavgifter	20 015	19 946
Försäkringsersättningar	1 814	904
Bredband	6 242	6 307
Erhållna offentliga stöd	31	8 407
Övrigt	6 221	2 327
	34 904	38 788

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	-76 180	-76 163
Reparationer	-36 137	-37 392
Taxebundna kostnader		
-vatten	-27 524	-22 051
-fastighetsel	-33 529	-39 226
-uppvärmning	-78 419	-76 033
-avfallshantering	-22 382	-16 005
Lokal administration	-45 325	-44 322
Riskkostnader och övriga kostnader	-23 405	-21 045
Avskrivning inventarier	-4 481	-4 121
	-347 383	-336 358

Not 4 Underhållskostnader

	2024	2023
Planerat underhåll	-31 898	-33 242
Lägenhetsunderhåll medlemmar	-15 397	-14 784
Lägenhetsunderhåll icke medlemmar	-71	-
Lokalunderhåll	-212	-783
Löpande underhåll	-29 797	-29 794
	-77 374	-78 604

Not 5 Tomträttsavgälder

	2024	2023
2024 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:	-45 125	-40 581
2025	-632	
2026	-1 471	
2027	-2 668	
2028	-2 443	
2029	-3 544	
2030 och senare	-34 367	
	-45 125	

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
<i>Enligt plan per tillgång</i>		
Byggnader	-176 266	-168 989
Markanläggningar	-424	-424
Inventarier	-7 699	-7 615
	-184 390	-177 028
<i>Enligt plan per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-181 172	-173 534
Central administration	-3 218	-3 495
	-184 390	-177 028

Not 7 Central administration och medlemservice

	2024	2023
Personalkostnader	-31 864	-29 301
Övriga kostnader	-32 644	-34 747
Avskrivning inventarier	-3 218	-3 495
	-67 726	-67 543
<i>I summa Övriga kostnader ovan ingår arvode till revisorer enligt följande:</i>		
Ernst & Young AB:		
Revisionsuppdrag	-536	-620
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-46	-43
Skatterådgivning	-5	-157
Övrig rådgivning	0	-41
	-588	-862
Förtroendevalda revisorer	-46	-44
	-46	-44

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<i>Medelantalet anställda</i>	147	144
varav tjänstemän		
-kvinnor	37	34
-män	25	25
	62	59
varav kollektivanställda		
-kvinnor	12	12
-män	73	73
	85	85

<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och vd *)	-3 083	-4 200
Arvoden till fullmäktige, valberedning och övriga utskott	-757	-457
Övriga anställda	-76 604	-72 317
	-80 444	-76 975
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för vd *)	-773	-951
Pensionskostnader för övriga anställda	-6 404	-5 476
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	-27 125	-25 849
	-34 302	-32 276

	2024	2023
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen (ledamöter och suppleanter)	31%	50%
Andel män i styrelsen (ledamöter och suppleanter)	69%	50%
Andel kvinnor i ledningsgruppen	57%	57%
Andel män i ledningsgruppen	43%	43%

*) 2023 års uppgifter omfattar även vice vd, en roll som utgick 2024.

Vd har en årslön om 2 057 tkr och har rätt till en förmånsbil samt 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.

Styrelsens ersättningar fastställs av föreningsstämman efter beredning och förslag från Valberedningen. Övriga ledande befattningshavare erhåller marknadsmässiga ersättningar och i enlighet med gällande kollektivavtal. Bonus förekommer inte.

Not 9 Operationella leasingavtal

<i>Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal</i>	
Framtida årsintäkter från minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:	
Ska betalas inom 1 år	28 097
Ska betalas inom 2-5 år	55 890
Ska betalas senare än 5 år	306

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

<i>Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal</i>	
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:	
Ska betalas inom 1 år	1 110
Ska betalas inom 2-5 år	723
Ska betalas senare än 5 år	-

Posten avser föreningens hyror för maskiner och inventarier.

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	1 325	1 533
Övriga finansiella intäkter	245	423
	1 570	1 955

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	-115 152	-89 642
Övriga finansiella kostnader	-916	-1 018
	-116 068	-90 660

Not 12 Skatt

	2024	2023
Årets skatt	-	-
	0	0

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag ska i inkomstdeklarationen ej ta upp inkomster eller dra av utgifter som härrör från fastigheterna. Ingen inkomstskatt betalades 2024 eller 2023.

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2024 uppgick till 683,8 (683,8) mkr.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	10 594 490	9 882 977
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	163 864	711 563
Justering av tidigare ny- och ombyggnad samt underhålls- investeringar	-29	-
Markförsäljning	-	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 758 325	10 594 490

Ingående avskrivningar	-2 539 377	-2 369 964
Årets avskrivningar	-176 690	-169 413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 716 068	-2 539 377
Utgående redovisat värde	8 042 257	8 055 113
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	8 042 257	8 055 113
Verkligt värde befintligt bestånd	27 014 943	26 083 621

Beräkning av verkligt värde

Värderingen omfattar samtliga av SKBs 148 färdigställda fastigheter. Värdetidpunkten är 2024-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom s k Samordnad värdering. Det innebär att det webbaserade analys- och värderingsverktyget MSCI Property Intel har nyttjats och att fastighetsägaren (SKB) har lagt in och ansvarar för att fastighetsspecifik information som befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder, taxeringsuppgifter med mera är korrekt.

Fastighetsvärderingskonsulten Newsec har – på uppdrag – därefter bedömt marknadsmässiga direkt-avkastningskrav, hyror, drift- och underhållskostnader med mera. Den samlade bedömningen baseras också på varje fastighets läge, ålder och typer av lokalslag som finns i fastigheten. Syftet med värderingen är att bedöma respektive fastighets marknadsvärde som definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss tidpunkt. Värderingen har genomförts per fastighet med en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara försäljningar/köp och en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika ekonomiska utfall i framtiden. SKB har ingen avsikt att sälja någon av fastigheterna utan har som syfte att förvalta fastigheterna på lång sikt för sina medlemmar.

Taxeringsvärden

	2024	2023
<i>Fördelning förvaltningsfastigheter</i>		
Byggnader	9 258 141	9 102 940
Ägd mark	6 322 311	6 316 041
Tomträtter och markarrenden	5 550 590	5 555 590
	21 131 042	20 974 571
<i>Fördelning bostäder/lokaler</i>		
Bostäder	20 365 726	20 217 460
Lokaler	765 316	757 111
	21 131 042	20 974 571

Not 14 Pågående ny- och ombyggnader

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	659 677	707 382
Investeringar under året	678 520	663 858
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-163 864	-711 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 174 333	659 677
<i>per fastighet</i>		
Torshamn (Kista, Stockholm)	528 227	296 650
Ananassen (Södermalm, Stockholm)	387 155	199 727
Modellören (Gustavsberg, Värmdö)	176 648	44 566
Ny- och ombyggnadsprojekt övriga fastigheter	68 945	58 699
Stambytesprojekt	4 411	16 424
Underhållsinvesteringar exkl stambyten	8 947	43 611
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 174 333	659 677

Not 15 Inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	112 784	108 187
Årets anskaffningar	3 539	4 596
Försäljningar/Utrangeringar	-1 471	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 853	112 784
Ingående avskrivningar	-64 356	-56 741
Årets avskrivningar	-7 699	-7 615
Försäljningar/Utrangeringar	1 451	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 605	-64 356
Utgående redovisat värde	44 247	48 428

Not 16 Aktier och andelar

	2024	2023
Husbyggnadsvaror HBV Förening, 4 andelar	40	40
OK ekonomisk förening, insatskonto	0	0
Summa aktier och andelar	40	40

Not 17 Långfristiga fordringar

	2024	2023
<i>Husbyggnadsvaror HBV Förening</i>		
Ingående anskaffningsvärden	906	794
Tillkommande fordringar	673	473
Omklassificering till kortfristig fordran	-407	-360
Utgående redovisat värde	1 172	906

Not 18 Övriga fordringar

	2024	2023
Kundfordringar	3 455	1 847
Medlemmars utträdeslån	27 098	21 039
Jämkningsmoms	29	78
Övriga kortfristiga fordringar	3 221	2 018
Summa kortfristiga fordringar	33 803	24 982

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Försäkringspremier	8 026	8 123
Räntekostnader	9 183	12 903
Tomträttsavgälder och markavgifter	12 186	10 953
Ränteintäkter	699	711
Övriga förutbetalda kostnader	7 415	6 425
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 508	39 115

Not 20 Långfristiga räntebärande skulder

	2024	2023
<i>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	611 632	774 097
Obligationer	1 550 000	1 100 000
	2 161 632	1 874 097

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	364 122	446 546
Obligationer	-	-
	364 122	446 546

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

Not 21 Kortfristiga räntebärande skulder

	2024	2023
<i>Beviljad kontokredit</i>	<i>500 000</i>	<i>350 000</i>
Utnyttjad del av kontokredit	0	7 628
Företagscertifikat	1 800 000	1 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld samt amortering	494 889	376 804
	2 294 889	2 184 432

Not 22 Övriga skulder

	2024	2023
Momsskuld	3 801	2 856
Skatteskuld	-	1 727
Lägenhetsfond >15 år	9 558	8 911
Övrigt	10 743	10 737
	24 102	24 231

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Semesterlöneskuld	9 460	8 701
Upplupna sociala avgifter	2 965	2 734
Upplupna räntekostnader	27 886	15 494
Förskottsbetalda hyror	85 063	75 015
Övriga upplupna kostnader	24 035	22 693
	149 408	124 638

Not 24 Ställda säkerheter

	2024	2023
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	155 948	155 502
	155 948	155 502
<i>Säkerheter ställda för beviljade kontokrediter och kreditlöften:</i>		
Fastighetsinteckningar	2 255 656	2 106 513
	2 255 656	2 106 513
Summa ställda säkerheter	2 411 604	2 262 015

Not 25 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Garantiförbindelse Fastigo	1 566	1 511
	1 566	1 511

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

Not 26 Upplysningar om finansiella instrument

Avtal om ränteswappar till ett nominellt belopp om 3 900 000 (3 200 000) tkr förelåg på balansdagen.

Marknadsvärdet av ingångna avtal översteg det nominella värdet med 65 342 tkr (föregående år översteg värdet med 103 407 tkr), vilket skulle innebära en motsvarande kostnadsreduktion om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 28 Vinstdisposition

	2024	2023
<i>Styrelsens förslag till vinstdisposition (i kronor):</i>		
Vinstutdelning	-	-
Avsättning till reservfond	-	-
Avsättning till dispositionsfond	113 520 991	105 280 198
	113 520 991	105 280 198

SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2024 låg på 4,00 procent, kan eventuellt en utdelning på maximalt 1,0 procent ske för 2024.



Kvarteret Göken
på Kungsholmen
en dag i maj.

Femårsöversikt

Resultaträkning, mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	927	868	809	781	768
Övriga intäkter	35	39	32	31	28
Nettoomsättning	962	907	841	812	796
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-347	-336	-298	-283	-266
Underhållskostnader	-77	-79	-66	-66	-64
Tomträttsavgälder	-45	-41	-35	-32	-31
Fastighetsavgift/-skatt	-20	-20	-19	-17	-17
Driftnetto	472	431	423	413	418
Fastighetsavskrivningar	-177	-169	-178	-167	-168
Bruttoresultat	296	262	244	246	250
Central administration och medlemservice	-68	-68	-57	-58	-54
Rörelseresultat	228	194	187	188	196
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2	1	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-116	-91	-55	-42	-46
Årets resultat	114	105	132	146	150

Balansräkning, mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Anläggningstillgångar	9 262	8 764	8 273	8 009	7 588
Omsättningstillgångar	119	100	95	60	109
Summa tillgångar	9 381	8 864	8 368	8 069	7 696
Eget kapital	4 289	4 092	3 917	3 691	3 495
Långfristiga skulder	2 526	2 321	1 797	1 623	2 239
Kortfristiga skulder	2 567	2 451	2 653	2 756	1 963
Summa skulder och eget kapital	9 381	8 864	8 368	8 069	7 696
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	596 961	596 961	588 256	579 655	571 770
Yta lokaler per 31 december, kvm	48 285	48 181	47 373	47 427	47 148
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	8 042	8 055	7 513	7 223	6 996
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, mkr	4 821	4 496	4 228	4 161	3 995
Avskrivningskostnader totalt, mkr	184	177	185	173	174

Femårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021	2020	NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021	2020
Lönsamhet						Personal					
Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde), %	5,9	5,5	5,7	5,8	6,0	Medelantal anställda	147	144	139	141	140
Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde), %	1,8	1,7	1,5	1,4	1,6	Personalomsättning, %	9	10	11	9	6
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	2,3	2,3	2,4	2,6	Övriga uppgifter					
Avkastning på eget kapital, %	2,7	2,6	3,5	4,1	4,4	Boende medlemmar	8 427	8 374	8 233	8 072	8 007
Kapital, finansiering och investering						Köande medlemmar	84 892	84 781	84 559	84 028	83 438
Soliditet (bokfört värde), %	45,7	46,2	46,8	45,7	45,4	Totalt antal medlemmar	93 319	93 155	92 792	92 100	91 445
Soliditet (marknadsvärde), %	68,3	68,4	70,0	70,4	69,2	Årsavgift för medlem över 18 år, kr	250	250	250	250	250
Belåningsgrad (bokfört värde), %	52,3	51,6	51,4	52,3	53,0	Årsavgift för medlem upp till 18 år, kr	125	125	125	125	125
Belåningsgrad (marknadsvärde), %	17,8	17,3	15,1	14,3	15,0	Antal lägenheter *	8 559	8 484	8 355	8 237	8 115
Investeringar, mkr	682	669	449	594	421	Omflyttning, % av antal lgh	10	12	11	12	12
Riskbedömning						Lägenhetsbyten totalt	28	31	44	27	53
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,1	6,7	8,5	8,0	därav externt	12	9	14	12	15
Förvaltning						därav internt	16	22	30	15	38
Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,2	0,1	0,5	0,3	0,1						
Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	2,7	1,7	2,7	3,8	3,2						
Hyra bostäder, kr/kvm	1 417	1 316	1 275	1 249	1 234						
Driftkostnader, kr/kvm	538	521	469	452	430						
Underhållskostnader, kr/kvm	120	122	104	105	103						
Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	643	626	559	545	518						
Driftnetto, kr/kvm	734	668	665	659	675						

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

Nyckeltalsdefinitioner och andra begreppsförklaringar

NYCKELTALSDEFINITIONER

Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde)

Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde)

Driftnetto i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet (bokfört värde)

Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet (marknadsvärde)

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

Belåningsgrad (bokfört värde)

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

Belåningsgrad (marknadsvärde)

Fastighetslån/kontokrediter i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

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

Ekonomisk vakansgrad bostäder

Hyresbortfall bostäder i procent av total hyresintäkt bostäder.

Ekonomisk vakansgrad lokaler

Hyresbortfall lokaler i procent av total hyresintäkt lokaler.

ANDRA BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Aktivera – Kostnadsföra

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

Medlemsinsats

Medlemsinsatsen uppgår till max 30 000 kronor, som utgör ett obligatoriskt sparande till boendet.

Det obligatoriska sparandet betalas vid inträde i föreningen med lägst 2 000 kronor. För att bibehålla kötiden ska årligen minst 1 000 inbetalas till medlemsinsatsen tills man når 30 000 kronor.

Upplåtelseinsats

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. Medlemsinsatsen får tillgodoräknas vid betalning av upplåtelseinsatsen. För de som 2024 flyttade in i en lägenhet producerad före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 696 kr/kvm. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till max 10 procent av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen 2024 för en lägenhet i nybyggda kvarteret Torshamn var 2 832 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 113 520 991 kr avsätts till dispositionsfonden

Stockholm den 18 mars 2025

Reinhold Lennebo
Ordförande

Pelle Björklund
Vice ordförande

Mikael Igelström

Patrik Westerberg

Per Forsling

Filippa Drakander

Mona Finnström

Åke Larsson

Erik Aahtila

Sanna Jäderberg

Ingrid Gyllfors
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2025

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
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 2024. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 42–65 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–41 samt 68–88. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 2024 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 som vår mening uttala, att de arvoden och övriga ersättningar som utgått till styrelse, hyresutskott, valberedning samt till fullmäktige varit skäliga.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om kooperativ hyresrätt.

Som en del av en revision enligt god 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 kooperativ hyresrätt.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Håkan Nord
Förtroendevald revisor

SKBs fastighetsbestånd

SKB är fortsatt den största privata hyresrättsaktören i Stockholm. Vid årsskiftet hade SKB 148 fastigheter i Stockholmsregionen. Antalet lägenheter var totalt 8 484.

SKBs fastighetsbestånd omfattar totalt 148 (148) färdigställda fastigheter samt tre pågående byggprojekt (Torshamn i Kista, Ananassen på Södermalm och Modellören på Värmdö), där merparten är belägna inom Stockholms stad. En mindre del av beståndet, ungefär åtta procent av den totala uthyrbara ytan, finns i kommunerna Sundbyberg, Solna, Tyresö, Botkyrka, Täby och Uppsala. Den senast färdigställda fastigheten finns i Stockholms stad, Lysosomen 1.

Per den 31 december 2024 uppgick antalet färdigställda lägenheter till 8 484. Den totala bostadsytan (BOA) uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 596 961 (596 961) kvadratmeter och utgör 93 (93) 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	156 280	26 %
A	203 001	34 %
B	197 642	33 %
C	40 038	7 %
	596 961	100 %

* MSCI Property Intels lägesindelning

Den totala lokalytan (LOA) uppgick per den 31 december 2024 till 48 285 (48 181) kvadratmeter och motsvarar 7 (7) procent av den totala ytan i beståndet. Den ytmässiga fördelningen mellan olika lokalslag ser ut enligt följande:

Fördelning lokalslag

Lokalslag	Yta (kvm LOA)	Fördelning
Kontor	10 600	22,0 %
Butiker	3 997	8,3 %
Restauranger	1 947	4,0 %
Förskolor	6 060	12,6 %
Vård och omsorg	2 257	4,7 %
Kvarterslokaler	5 311	11,0 %
Områdeskontor	3 536	7,3 %
Förrådslokaler	7 407	15,3 %
Övriga lokaler*	7 170	14,8 %
Summa	48 285	100 %

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

Hyreskontraktsfördelning

Objektstyp	Area LOA/BOA	Årshyra tkr
Bostäder	596 961	845 542
Lokaler	48 285	73 551
Garage-/p-platser		39 520
Totalt	645 246	958 613

I beståndet finns även 3 613 (3 601) bilplatser omfattande garage och utomhusparkeringar.

Beståndet har ett genomsnittligt värdeår på 1987 (1987), det vill säga beståndets genomsnittliga ålder är 37 (36) år. En fastighets värdeår avser vanligtvis nybyggnadsåret. Värdeåret kan komma att ändras vid ombyggnationer. SKB har inte genomfört några förvärv eller avyttringar under året.

NEWSECS MARKNADSKOMMENTAR

I slutet av år 2024 skedde ett skifte i fastighetsmarknaden där viljan att investera åter ökade. Detta var i första hand en effekt av Riksbankens räntesänkningar under året. Dock har långräntorna inte rört sig ned i samma utsträckning, vilket lett till viss försiktighet i optimismen. Föregående år var det främst fastigheter i allra bästa lägen som var möjliga att sälja på marknaden, medan cirkeln breddades 2024, där det även sålts fastigheter i icke-centrala lägen. Det har dock fortfarande skett få försäljningar i perifera lägen. Vikten av hållbarhet i fastigheter har fortsatt att öka 2024 bland såväl fastighetsägare som investerare och finansörer.

Den totala transaktionsvolymen för 2024 uppgick till cirka 140 (104) miljarder kr, vilket är ca 35 procent högre än året innan. Siffran inom parentes avser år 2023. Årsvisa segmentsfördelningen visade att bostäder utgjorde den största andelen med 31 (22) procent av totalen, följt av kontor med 26 (17) procent. Noterbart är att i takt med att räntan gått ner omsätts större andel lågavkastande fastigheter så som bostäder, medan högavkastande fastigheter så som lätt industri även går att sälja vid ett högre ränteläge.

Logistik, lager och industri låg på 18 (27) procent och övrigt så som hotell & mark 10 (14) procent. Handel och samhällsfastigheter stod för 8 (8) respektive 7 (12) procent vardera. Totalt stod internationella investerare för 17 procent av transaktionsvolymen, att jämföra med ca 30 procent föregående år. Under både 2023 och 2024 skedde en relativt stor andel av transaktionerna i Stockholm, ca 45 procent, vilket är högre än det genomsnittliga året.

Eftersläpningen i bostadshyreshöjningarna har gynnat bostadsfastighetsägare 2024 jämfört med andra lokalslag som har hyror kopplade till inflationen. Hyresbostadsfastig-

heter ger låg direktavkastning, men dess attraktivitet grundar sig i dess stabilitet och långsiktiga värdeutveckling. Dock har minskad befolkningstillväxt och ett försämrat ekonomiskt klimat satt press på vissa geografiska marknader. Det kvarstår dock bostadsbrist i flera regioner, särskilt i storstadsområden som Stockholm och dess förorter, där betalningsviljan ofta är högre än hyresnivån. Text: Newsec

FASTIGHETSVÄRDERING – SÅ GÅR DET TILL

Värderingen omfattar samtliga av de 148 färdigställda fastigheterna. Värdebidraget är 2024-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom så kallad Samordnad värdering. Med hjälp av det webbaserade analys- och värderingsverktyget MSCI Property Intel, har SKB ansvar för att ta fram korrekt fastighetsspecifik information och lägga in det i systemet. Detta gäller exempelvis uppgifter om befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder och taxeringsuppgifter.

Fastighetsvärderingskonsulten Newsec har på uppdrag av SKB därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav, drift- och underhållskostnader med mera. Den samlade bedömningen baseras också på varje fastighets läge, ålder och typer av lokalslag som finns i fastigheten. I Newsecs åtagande ingår inte besiktning av fastigheterna. Uppdragets omfattning medför att värderingen är översiktlig och därmed innebär en högre osäkerhet jämfört med en traditionell värdering för en specifik fastighet.

DÄRFÖR BEHÖVS EN VÄRDERING

Sedan 2014 finns krav inom K3-regelverket att upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen. Syftet med värderingen är att bedöma respektive fastighets marknadsvärde som definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss tidpunkt. Värdering av beståndet sker minst en gång per år. Framtagandet av marknadsvärden möjliggör exempelvis att värdeförändringar/avkastning i beståndet kan redovisas. Även eventuella nedskrivningsbehov samt ny- och tilläggsinvesteringar kan bedömas med marknadsvärdet som

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

METODER OCH ANTAGANDEN

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

Vid värderingen har ett antal antagen gjorts:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen uppgår till två procent (årligen) under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen för bostäder antas följa inflationen (med faktiska hyresnivåer som utgångspunkt).
- Vakansrisk (0 procent för bostäder och 3,50–12,00 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Utveckling av drift- och underhållskostnader antas följa inflationen (grundnivå enligt uppgift i MSCI Property Intel).
- Utvecklingen av taxeringsvärde och fastighetsavgift antas följa inflationen (taxeringsvärdet justeras var tredje år).
- Tomträttsavgälder enligt befintliga avtal med tillhörande avgäldsjusteringar under kalkylperioden (innefattande Stockholms stads nya avgäldsnivåer som började gälla under 2018).
- Direktavkastningskravet (1,00–4,40 procent för bostäder och 4,25–7,35 procent för lokaler/ bilparkeringar).
- Kalkylräntan varierar mellan 3,08 och 9,05 procent.

AKTUELLA VÄRDEN

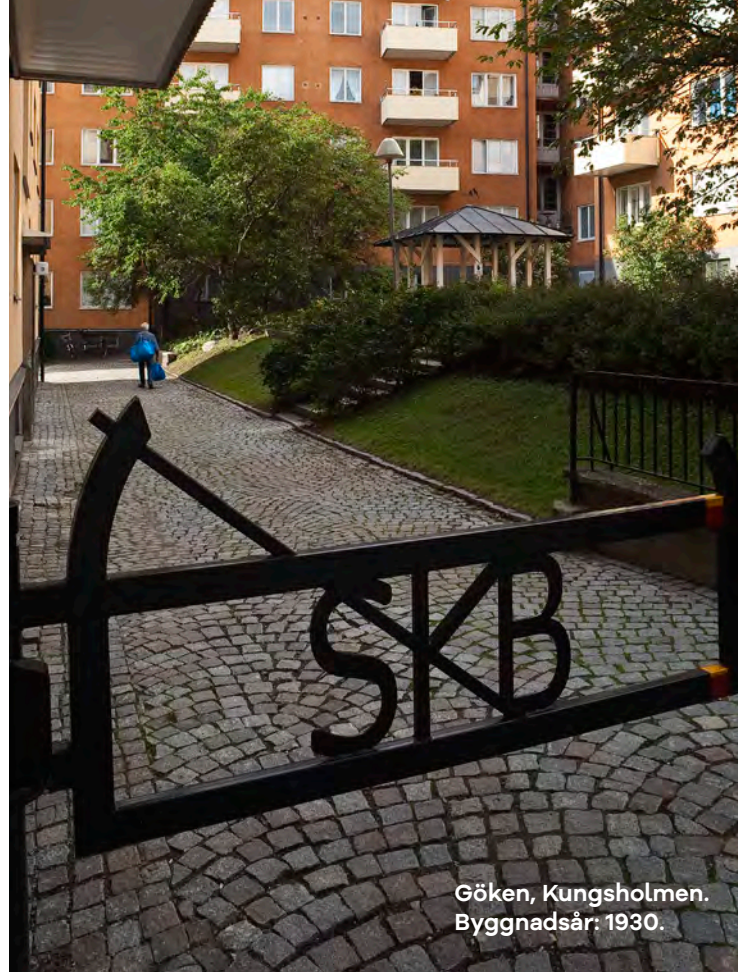
Det sammanlagda marknadsvärdet för SKBs fastighetsbestånd bedömdes i värderingen till 27 014 943 (26 083 621) tkr.

Det bokförda värdet uppgick per den 31 december 2024 till 8 042 257 (8 055 113) tkr. Utifrån den genomförda fastighetsvärderingen bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga. Övervärdet, det vill säga skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde, uppgick till 18 972 684 (18 028 508) tkr.

Taxeringsvärdet för det färdigställda beståndet uppgick till 21 131 042 tkr (20 974 571 tkr).



Ryssjan, Södermalm.
Byggnadsår: 1927–29.



Göken, Kungsholmen.
Byggnadsår: 1930.



Kampementsbacken, Gärdet.
Byggnadsår: 1961–63.

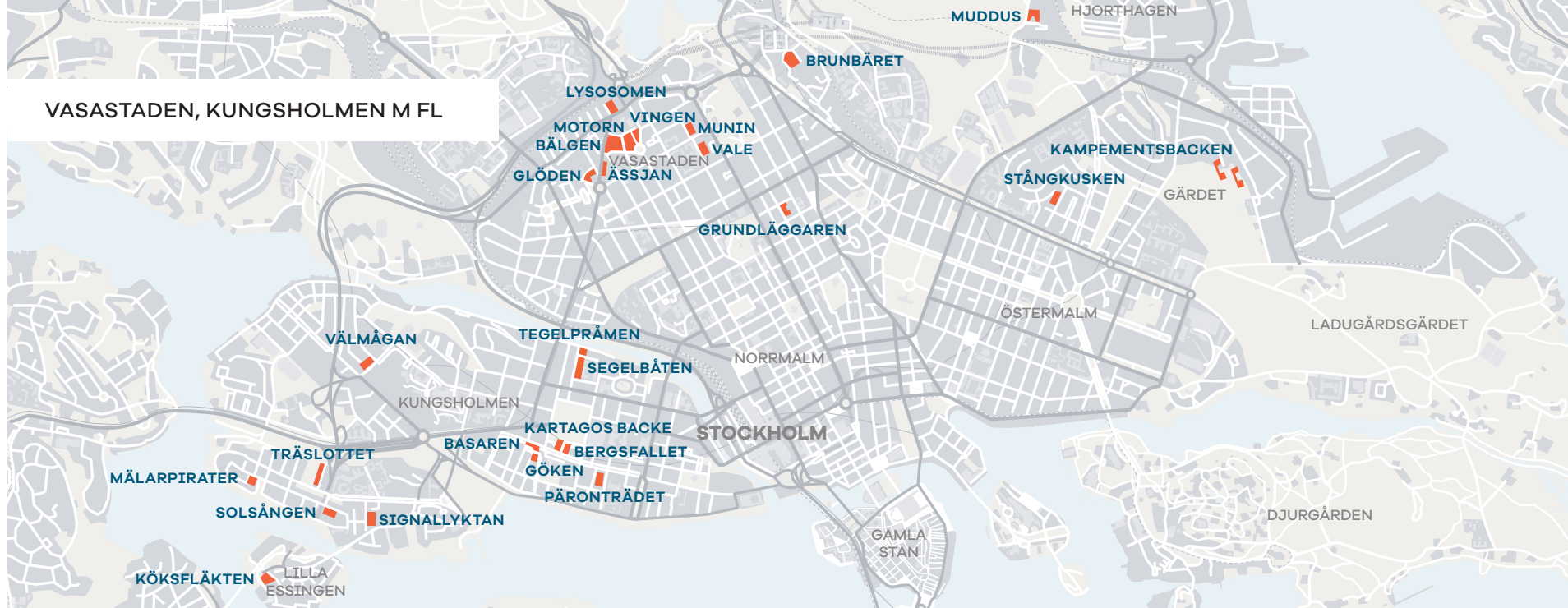


Motorn, Vasastaden.
Byggnadsår: 1917–19.



Glottran, Årsta.
Byggnadsår: 2009–11.

VASASTADEN, KUNGSHOLMEN M FL



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2024-12-31)

Hyresnivå 2025-01-01

		Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Anskaffningsvärde		Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr	
		Antal	Hyra/kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok					Mark, tkr***	Byggnad, tkr			
INNERSTADEN																		
VASASTADEN																		
	Motorn-Vingen-Bälgen	287	1 371	18 784	75	112	71	27	2	2 843			1917-25	1970,77-80	12 266	61 733	39 769	852 170
	Åssjan	46	1 370	2 358	26	20				640			1925	1959	4 263	12 198	11 408	116 600
	Munin	61	1 441	3 252	33	22	4	2		56	8		1926	1970	7 067	20 709	16 946	148 029
	Vale	39	1 440	2 588	13	13	12		1	128			1926	1987	3 250	20 193	14 449	118 201
	Glöden	164	1 455	8 241	100	51	11	2		1 250			1927-28	1970,-85	9 875	52 211	39 201	381 783
	Grundläggaren	80	1 496	6 724		24	24	24	8	1 124	59		1981-83	1982		60 936	31 774	386 800
	Lysosomen	128	2 490	8 623		65	19	25	19	845	6		2019-23	2023		474 128	460 792	568 200
KUNGSHOLMEN / LILLA ESSINGEN																		
	Segelbåten	48	1 321	3 559	9	6	24	9		409			1919-21	1960	1 740	17 520	13 572	151 979
	Bergsfallet	37	1 441	2 071	21	13	2	1		19			1928	1990	2 750	22 391	15 058	93 081
	Göken	140	1 526	6 569	96	31	11	1	1	742			1930	1989	9 362	68 636	45 611	312 000
	Träslottet	145	1 402	7 711	102	32	2	9		554			1931-32	1987	7 334	54 502	36 352	331 486
	Kartagos Backe	94	1 474	5 422	48	40	3	3		222		5	1933	1993	4 748	41 856	27 329	247 492
	Mälarpirater	141	1 508	6 573	112	27	2			643			1935-36	1992	7 286	58 201	36 395	300 804
	Solsången	128	1 463	6 394	92	36				500			1937-38	1957-58	9 793	31 490	27 697	273 036
	Signallyktan	78	1 470	4 209	6	60	12			204		4	1943-44	1966	1 065	28 914	14 840	177 568
	Pärönträdet	29	1 399	2 367	3	10	10	2	4				1932/1982	1987	2 997	20 861	13 959	103 000
	Tegelprämen	120	1 865	9 733	10	36	50	20	4	216	47	1	1996-97	1997	206 346	152 850	295 205	506 098
	Köksfläkten	81	1 900	6 257	10	20	15	34	2	716	34	8	2002-04	2004	107 215	137 815	197 093	342 000
	Värmågan	103	1 861	7 710		38	38	23	4	314	71		2009-10	2010		199 414	147 034	418 946
	Basaren	44	2 736	3 544	10	6	6	18	4	956			2016-18	2018		219 192	191 096	273 400
GÄRDET																		
	Stångkusken	137	1 435	10 954	19	52	57	2	7	1 501			1950-52	1961	3 819	85 548	56 388	567 200
	Kampementsbacken	160	1 510	14 351		32	81	31	16	1 314	52	72	1961-63	1980		138 504	102 880	739 621

SÖDERMALM OCH HAMMARBY SJÖSTAD



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2024-12-31)

Hyresnivå 2025-01-01

		Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Anskaffningsvärde				
		Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok					Värdeår**	Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
INNERSTADEN																		
NORRA DJURGÅRDEN	Brunbäret	132	1 590	12 123	2	51	22	41	16	280	59		1990-92	1992	196 006	107 542	598 481	
	Muddus	100	2 144	8 101	5	33	24	26	12	536	47		2014-16	2016	296 970	251 384	478 400	
SÖDERMALM	Ryssjan 13	48	1 342	2 637	24	18	6			319	7		1927	1960	1 019	8 452	5 787	118 013
	Ryssjan 15, 16	161	1 409	7 687	134	26	1			661		1	1927-29	1965,-75	6 360	32 560	20 267	338 945
	Kartan-Skalan	204	1 489	9 509	164	33	6	1		499		2	1931-33	1989-90	10 264	82 739	52 764	441 181
	Rågen-Axet	116	1 492	6 334	48	48	20			837			1938-39	1993	5 713	55 539	36 812	307 571
	Riset	14	1 495	995		2	12			9			1970-71	1971		8 360	4 200	43 953
	Kroken	57	1 373	4 084	5	11	30	11		1 014	39		1971-73	1973	73 379	18 651	82 271	202 000
	Bjälken	78	1 394	5 585	18	12	34	11	3	854	53		1972-73	1970		25 369	12 588	263 200
	Timmermannen 14	19	1 459	1 261		12	7			433			1883/1977	1980	23 694	11 862	29 886	57 454
	Timmermannen 10, 26	39	1 471	3 411		11	14	14		124	21		1981	1981	60 049	29 450	75 835	150 902
	Täppan	50	1 505	4 156		17	14	18	1	1 070	29		1982-83	1983		56 814	32 546	208 800
Bondesonen Större	20, 22	43	1 595	3 786	1	12	17	9	4	867	15		1988-90	1990	64 882	69 121	102 088	180 232
	Mjärden	152	1 678	12 046	2	44	68	30	8	199	49		1993-94	1994		160 484	92 106	583 967
HAMMARBY SJÖSTAD	Maltet	216	1 734	15 438	2	99	62	51	2	759	93	1	2004-06	2006		320 735	215 352	748 400
	Kappseglingen	123	1 850	10 057		46	36	35	6	1 068	55		2006-07	2007		305 778	211 435	515 600

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

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

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

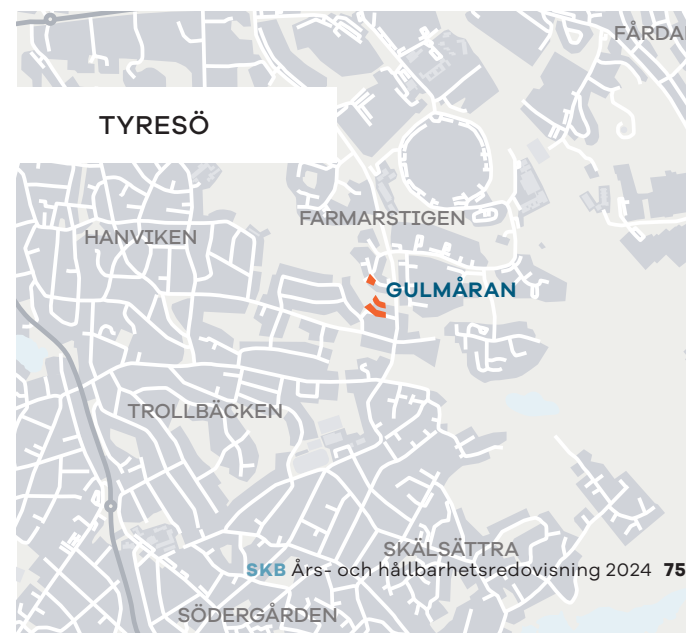
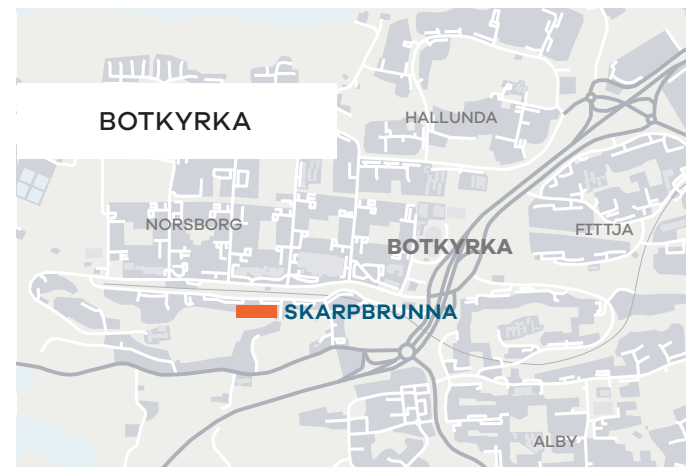
SÖDERORT



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2024-12-31)

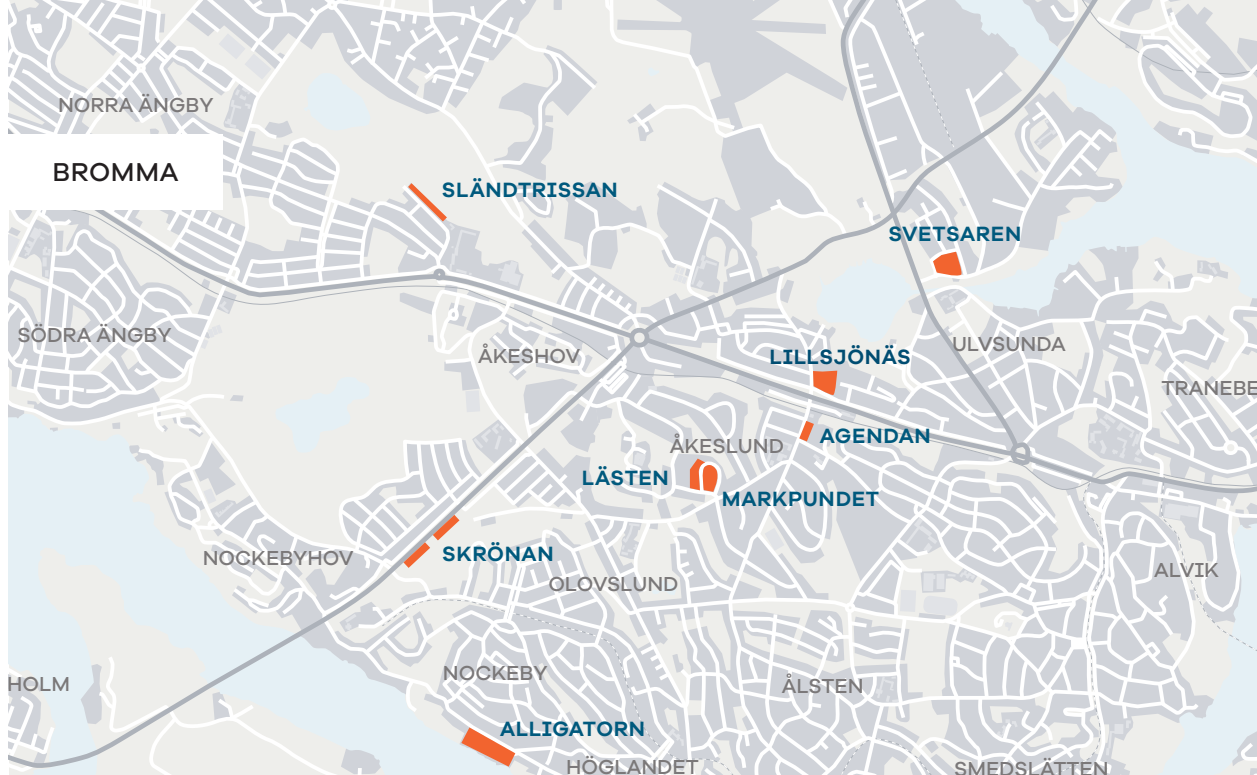
Hyresnivå 2025-01-01

		Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Anskaffningsvärde				
		Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok					Värdeår**	Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
SÖDERORT																		
ÅRSTA	Tämnaren, Erken, Ekoln	188	1 381	10 193	44	124	20			475	3	33	1945-47	1977-82	87 803	113 275	148 350	321 423
	Tisaren	39	1 485	3 531		11	14	11	3	117		24	1991-92	1992		54 620	28 757	117 346
	Marviken	28	1 650	2 212		8	8	12		65	21	1	2008-09	2009		73 120	52 702	85 146
	Glottran	59	1 691	4 790		21	24	7	7	52	38	4	2009-11	2011		117 603	87 993	188 796
BJÖRKHAGEN		152	1 390	9 670	3	86	39	24		916	19	37	1947-49	1966-67	15 422	82 547	60 106	291 241
KÄRRTORP		155	1 269	9 412	20	68	54	13		902	9	17	1950-52	1965	46 742	52 887	75 841	189 760
GRÖNDAL		250	1 410	20 889	3	69	71	77	30	793	75	9	1983-85	1985-86	193 782	190 202	296 188	692 319
FARSTA	Blidö 2	128	1 222	8 932	3	24	89	12		207	22	28	1958-59	1970		44 883	25 405	165 187
	Idö-Väldö	185	1 205	13 270	19	38	109	16	3	589	20	97	1959-61	1971		86 724	53 649	242 964
	Blidö 3	39	1 372	3 217	3	13	8	13	2	203	32	37	1991-92	1992		68 183	38 402	69 586
FRUÄNGEN	Filthatten	164	1 251	10 058	32	78	45	6	3	648	18	61	1955-57	1957		47 302	26 521	214 283
	Städrocken	72	1 377	5 732	11	23	15	23		146		47	1988-89	1989		88 230	47 474	132 087
	Kraghandsken	67	1 383	5 689	6	19	14	24	4	144		59	1989-91	1990		72 400	39 340	134 203
	Tältlägret	102	1 681	7 793		36	41	17	8	158	34	30	2011-14	2013	65 678	237 219	251 594	241 514
BREDÄNG		285	1 206	22 210	27	56	161	38	3	918	86	168	1963-66	1966		195 064	138 174	314 656
VÄRBERG		166	1 147	13 082	11	35	78	36	6	658	74	99	1966-68	1982		165 578	129 374	185 730
BOTKYRKA	Skarpbrunna	153	1 148	10 490	9	49	79	12	4	167	162	1	1973-75	1974		158 248	132 083	118 561
TYRESÖ	Gulmåran	58	1 555	4 734	4	7	16	16	15	164		58	2002-03	2003	2 065	83 499	55 187	100 096





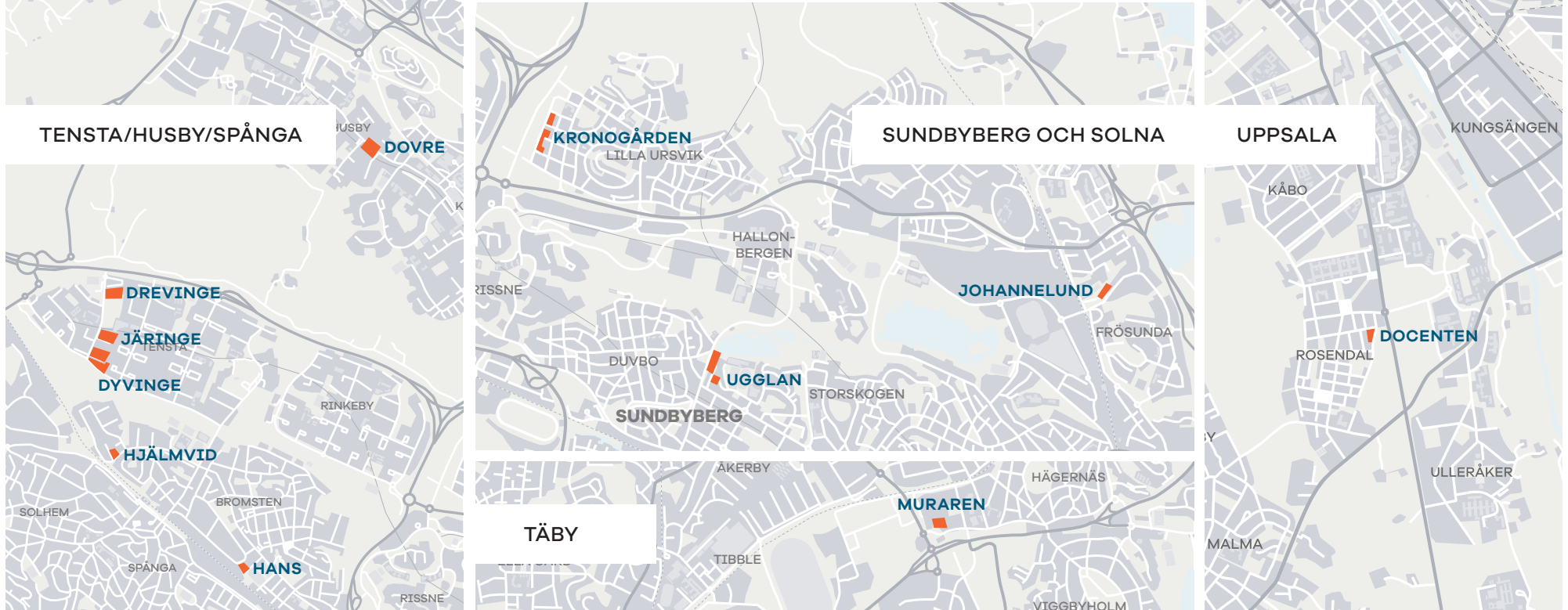
Fastighetsförteckning



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2024-12-31)

Hyresnivå 2025-01-01

VÄSTERORT		Bostäder		Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Anskaffningsvärde					
		Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok					5+ rok	Värdeår**	Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
BROMMA / ANNEDAL	Svetsaren	62	1 253	5 127	1	19	16	22	4	301	65	6	1978-79	1979	4 659	21 525	13 300	125 488
	Markpundet	114	1 328	5 472		114				319	11		1939-43	1970-73	38 368	41 860	61 528	138 142
	Lästen	66	1 335	3 372		54	12			174		4	1942-43	1971-73	13 544	33 557	29 880	83 651
	Alligatorn	110	1 416	9 775	3	19	37	45	6	787	33	56	1987-88	1987		121 070	64 260	295 162
	Lillsjönäs	156	1 474/ 2 325	12 746	13	53	31	34	25	7 090	91	48	1990-92/ 2017-19	1991/ 2019		541 055	360 149	543 912
	Sländtrissan	16	1 438	1 084		8	4	4				16	1988	1988	7 699	15 219	16 218	28 800
	Agendan	28	1 653	2 220		8	8	12		263		20	2008-10	2010		75 064	55 012	76 386
	Tant Gredelin	104	1 681	8 224	5	33	21	33	12	100	75		2013-14	2014		239 282	198 367	273 284
	Tant Brun	62	1 669	5 093	19	24	13	6		244	46		2013-14	2014		151 761	125 795	169 876
	Skrönan	114	2 270	8 262		56	48	4	6	129	37	23	2020-22	2023		399 293	379 267	375 322
TENSTA / HUSBY / SPÅNGA	Dyvinge	110	1 162	9 164		26	66	18		710	54	30	1968-69	1969		124 586	107 450	95 076
	Järinge	67	1 165	5 627	3	18	21	22	3	467	32	30	1968-69	1968		81 274	71 167	58 895
	Drevinge-Bältinge	147	990	12 165		36	81	24	6	698	69	58	1969-70	1969	23 938	55 707	63 713	126 039
	Dovre	180	1 157	16 083	21	58	23	55	23	1 045	64	9	1988-90	1990	85 311	210 983	198 124	318 380
	Hans-Hjälmsvid	8	1 321	542		4	2	2				8	1988	1988	2 971	6 956	6 678	10 830
HÄSSELBY / VÄLLINGBY	Skogsalmen m fl	310	1 228	22 107	13	173	86	24	14	1 539	105	103	1982-85	1979,-85		202 859	102 880	433 159
	Ängshavren	8	1 318	542		4	2	2		14		8	1988	1988		7 173	3 743	10 891
	Båggången	120	1 389	6 540	30	60	15	15		509		3	1958/2000	2001	36 550	144 854	125 779	151 908
	Gräsklipparen	111	1 662	7 651	12	38	49	12		90			2014-15	2015	51 404	204 053	217 239	217 934
	Vinsta 9:4									750			1963	1963		140	0	1 531



FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2024-12-31)

Hyresnivå 2025-01-01

		Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Anskaffningsvärde				
		Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok					Värdeår**	Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
ÖVRIGA																		
SUNDBYBERG	Ugglan	50	1 640	4 024		21	13	16		78		39	2008-09	2009	4 863	112 334	85 713	123 262
	Kronogården	148	1 903	10 564	1	66	38	37	6	341	18	70	2014-16	2016	71 730	327 347	344 097	369 346
SOLNA	Johannelund	70	1 659	5 780		22	28	10	10	271	57		2009-11	2011	30 901	156 740	148 484	182 415
TÄBY	Muraren	69	1 622	5 804		17	22	24	6	129		64	2010-11	2011	11 125	137 329	114 894	163 450
UPPSALA	Docenten	122	2 098	7 885	27	46	26	12	11	190			2019-21	2022	25 199	289 735	293 672	306 412
SUMMA		8 484	1 495	596 961	1 514	2 958	2 385	1 277	350	48 285	2 114	1 499			1 466 289	9 292 035	8 042 257	21 131 042

VARAV KATEGORILÄGENHETER:

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

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

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

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

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
Lysosomen 1	Valfrid Palmgrens gata 2–14 Hagaesplanaden 96–108 Agnes Arvidssons gata 1–15 Norra Stationsgatan 42–48

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

Kartagos Backe 4

Mälarpirater 3

Mälarpirater 2

Solsången 1

Solsången 2

Solsången 3

Signallyktan 3

Päronrådet 10

Tegelprämen 1

Köksfläkten 2

Välmågan 1

Basaren 1

Norra Djurgården/ Norra Djurgårdsstaden

Brunbäret 1

Muddus 1

Gärdet

Stångkusken 3

Kampementsbacken 2

Kampementsbacken 3

Södermalm

Ryssjan 13

Ryssjan 15

Ryssjan 16

Runiusgatan 10–16
Rålambsvägen 36
Olof Gjödings gata 1–11
Hantverkargatan 66 och 70–72
Bergsgatan 63
Snoilskyvägen 2–8
Stagneliusvägen 51
Orvar Odds väg 1–7
Stagneliusvägen 53
Hedbornsstigen 1
Stagneliusvägen 29
Stagneliusvägen 27
Stagneliusvägen 25
Wennerbergsgatan 3–7
Pilgatan 9
Kungsholms Strand 113–119
Ångströmögatan 1–7
Inedalsgatan 24
Primusgatan 57–59 och 61–67
Lustgårdsgatan 6–12
Warfvinges väg 9–13
Hantverkargatan 69–71
Baltzar von Platens gata 12 A–D

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

Artillerigatan 91–99,
Strindbergsgatan 29
Kampementsgatan 26–30
Kampementsgatan 32–38

Metargatan 16–24
Metargatan 26–36
Notvarpsgränd 1–3
Blecktornsstigen 22–26
Blecktornsstigen 18–20

Kartan 2

Kartan 1

Skalan 1

Rågen 1

Axet 1

Riset 6

Kroken 23

Bjälken 26

Timmermannen 10

Timmermannen 14

Timmermannen 26

Täppan 3

Bondeson Större 20

Bondeson Större 22

Mjärden 2

Hammarby Sjöstad

Maltet 1

Kappseglingen 1

SÖDERORT

Årsta

Tämnaren 1

Tämnaren 2

Tämnaren 3

Tämnaren 5

Erken 1

Erken 2

Erken 3

Ekoln 2

Ekoln 1

Tisaren 1

Råggatan 1–3
Havregatan 2–4
Råggatan 2–4
Ringvägen 93
Ringvägen 76–78
Ringvägen 72–74
Tengdahlsgatan 22
Bohusgatan 11–13
Götgatan 107 A–B
Brännkyrkagatan 94–100
Bondegatan 15
Bondegatan 17 och 17 A
Åsögatan 138
Östgötagatan 61–63
Nytorget 1 (förskola)
Renstiernas gata 36–40
Nytorget 11
Mjärdgränd 1–3
Tullgårdsgatan 24–36

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

Erkens Kroken 2–10
Erkens Kroken 12–18
Erkens Kroken 20–24
Erkens Kroken 26–30
Erkens Kroken 17–19
Erkens Kroken 21–23
Erkens Kroken 25–27
Erkens Kroken 1–11
Erkens Kroken 13–15
Orrfjärdsgränd 3–7

Årsta 1:3 Marviken 1 Glottran 1	Orrfjärdsgränd (parkering) Gullmarsvägen 80–84 Åmänningevägen 1–7 Årstavägen 83 A Siljansvägen 50
Björkhagen	
Norrskenet 1 Rimfrosten 1 Isskorpan 1	Lyckebyvägen 11–17 och 22–42 Lyckebyvägen 6–12, Karlskronavägen 7–9 Lyckebyvägen 1–7
Kärtrorp	
Högbonden 2 Bjuröklubb 1 Högbonden 1 Bjuröklubb 2 Holmögadd 1	Tylögränd 5–11 Tylögränd 8–26 Tylögränd 1–3, Holmögaddsvägen 18 Tylögränd 2–6 Holmögaddsvägen 15–25
Gröndal	
Galjonsbilden 27 Galjonsbilden 29 Bommen 9 Blocket 31 Taljan 28 Taljan 31 Mesanen 1	Matrosbacken 9–13 Jungmansgränd 3 Matrosbacken 1–7 Sjöbjörnsvägen 17 Sjöbjörnsvägen 70–76 Matrosbacken 8–12 Utkiksbacken 19 Utkiksbacken 18–20 Sjöbjörnsvägen 33–35 Matrosbacken 22–28
Farsta	
Blidö 2 Idö 3 Väldö 5 Blidö 3	Boforsgatan 11–15, 19–23 och 27 Östmarksgatan 30–52 Östmarksgatan 33–69 Boforsgatan 4
Fruängen	
Filthatten 1 Städrocken 3 Kraghandsken 4 Tältlägret 7	Elsa Borgs gata 2–8 Fruängsgatan 1–35 Agnes Lagerstedts gata 2–6 Fruängsgatan 6–12 Fredrika Bremers gata 62–64 Jenny Linds gata 20–30 Barbro Alving's gata 28–50 Emilia Fogelklous gata 2–8 Vantörsvägen 289–301

Bredäng		
Sigbardiorden 1 Sigbardiorden 2	Lilla Sällskapetets väg 4–46 Lilla Sällskapetets väg 48–88	
Vårberg		
Fårholmen 1 Bredholmen 1	Duvholmsgränd 2–26 Duvholmsgränd 32–56	
VÄSTERORT		
Bromma		
Svetsaren 1 Markpundet 8 Markpundet 7 Markpundet 6 Markpundet 10 Markpundet 3 Markpundet 2 Markpundet 1 Lästen 10 Lästen 9 Lästen 8 Lästen 7 Lästen 6 Alligatorn 1 Sländtrissan 2 Lillsjönäs 3 Lillsjönäs 4 Agendan 2 Tant Gredelin 1 Tant Brun 1 Skrönan 1	Björkbacksvägen 5–25 Besmansvägen 3 Fredrikslundsvägen 2 Besmansvägen 5–7 Besmansvägen 9–11 Besmansvägen 13–21 Besmansvägen 23–27 Besmansvägen 29–33 Fredrikslundsvägen 6–8 Besmansvägen 30–34 Besmansvägen 36–38 Besmansvägen 40–42 Besmansvägen 44–46 Besmansvägen 48–50 Grönviksvägen 107–115 och 119–125 Möjbrovägen 10–16 Drottningholmsvägen 318–324 (HK) Sunnanstigen 3–5 och 9 Hemslöjdsvägen 4–14 , 22–24 Abrahamsbergsvägen 9–13 Dartanjangs gata 10 Emils gata 19–23 Kamomillagatan 16–22 Pippi Långstrumps gata 1–7 Emils gata 17 Suddagummans Gata 9 och 13–15 Pippi Långstrumps gata 8 A–E Gustav III:s väg 101–107 och 113–117	
Tensta, Husby, Spånga		
Dyvinge 1 Järinge 1 Drevinge 1 Bälinge 1 Dovre 1	Dyvingegränd 1–23, 4–16 Järingegränd 1, 5–23 Föllingebacken 9–39 Föllingebacken 6–8 (garage) Dovregatan 2–24	

Hans 4 Hjälmsvid 41	Åkantsgränd 11 Kårebacken 2
Hässelby, Vällingby	
Fjällnejlikan 4 Skogsalmen 2 Hässelby Villastad 19:6 Kärrliljan 2 Kärrliljan 3 Bergsglimmen 1 Båggången 2 Ångshavren 6 Vinsta 9:4 Kantskäraren 3 Gräsklipparen 3	Älvdalsvägen 7–69 Granskogsvägen 4–50 Granskogsvägen 2 (parkering) Älvdalsvägen 4–18 Älvdalsvägen 20–40 Älvdalsvägen 1–5 (p-hus, m m) Astrakangatan 9–15 Ångshavrebacken 4–6 Packstensgränd 19 (verkstad, förråd) Gräsklippparvägen 3–5 Rabattvägen 13 Gräsklippparvägen 7–11

ÖVRIGA KOMMUNER

Botkyrka	
Skarpbrunna 1	Skarpbrunnsvägen 21–37
Tyresö	
Gulmåran 1	Lupingränd 1–29 och 2–20
Sundbyberg	
Ugglan 24 Arrendatorn 1 Kronogården 7	Tulegatan 80–84 Arrendevägen 37–39 Kronogårdsvägen 2–6 Oxenstiernas allé 24–32 Orsviks allé 8–12 Oxenstiernas allé 34–38
Solna	
Johannelund 1	Gustav III Boulevard 100–112
Täby	
Muraren 2	Flyghamnsvägen 16 A–D
Uppsala	
Kåbo 66:2 (Docenten)	Docentgatan 5 Kanslikrivargatan 2 Soldathemsvägen 15

Förtroendevalda

Fullmäktige

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

KÖANDE MEDLEMMAR, VALDA TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2025

Ordinarie ledamöter (efter inträdesordning)

Kjell Jakobsson	Jonas Gustavsson
Michael Wussow	Frank Malmqvist
Klas Alm	Emil Hellman
Ann-Christin Fredriksson	Kerstin Nöre Söderbaum
Viva Sjölund	Carita Högmark
Edvin Incitis	Kerstin Hillerström
Güliz Holago	Christian Rudenäs
Göran Rodin	Irene Wennemo
Svante Jansson	Solveig Eriksson
Åsa Janlöv	Robert Flink
Solveig Jansson	Hans-Eric Holmqvist
Lennart Sjöstål	Nathalie Videau
Lars Cederholm	Agneta Enström
Patricia Granzin	Lars Månsson
Maino Öhrn	Stellan Höglund
Erik Gjötterberg	Marianne Grundäng
Bengt Persson	Vincent Arrhenius
Meta Majlund	Anders Berglund
Markus Widborg	Johan Thelander
Mathias Wussow	Sanna Bronell
Håkan Blomdahl	Marcus Gahlin
Andreas Bergsten	Michael Lindström
Anders Lorentzon	David Fäldt Uppgard
Ulla Magnusson Glimsjö	Said Gacanin
Fredrik Holm	Claes Tjäder
Göte Långberg	

Suppleanter (efter inträdesordning)

Ulla Andén	Göran Arvedal
Rosemarie Danielsson O'Leary	Katarina Berglund
Axel Wikner	Ellen Bäcklinder
Emmator Alfin	Olof Offerman
Caroline Öström	Angelica Cederlund Hellman
Anne-Marie Johansson Hernander	Johan Ödmark
Johan Fredin Knutzén	Oscar Janlöv
Bo Lundholm	Claes Hammar
Robert Andersson	Krister Isacson
Anita Carlstedt	Judit Dagvall
Rasmus Andersson	Johan Malmström
Katarina Falk	Sebastian Franzel
Erik Nordlöf	Vendela Seemann
Klas Söderling	Conny Fogelström
Anders Palmgren	Irene Samuelsson
Patrick Stenbacka	Karl Karlshammar
Karin Harrius	Vera Braathen
Michael Siwertzon	Bo Klemets
Anna-Carin Uddsäter	Isabell Gustafsson
Christian Johannesson	Örjan Lyrner
Magnus Hallén	Sara Albrecht Merkel
Helena Back	Marianne Stathin
Pia Övelius	Linnea Adriansson
Emily Deros	Vakant
Anna Langaard	Vakant
Anna Maria Sundbäck Wernerson	

BOENDE MEDLEMMAR NORRA DISTRIKTET, VALDA TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2025

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter		Suppleanter
Agendan	28	Anne-Lie Vilhelmsson		Pia Weller
Alligatorn	110	Pia Marianne Persson Söderberg		Vakant
Basaren	44	Liselotte Eskils		Susanne Dantoft
Bergsfallet-Päronrådet	66	Lena Mellberg		Folke Österberg
Brunbäret	132	Anders Hidmark		Staffan Ström
Båggången	120	Sydney Ankers		Jonas Edlund
Docenten	122	Per Jensen		Vakant
Dovre	170	Carl Henric Bramelid		Vakant
Drevinge	147	Vakant		Samuel Philipson
Dyvinge	110	Erik Johansson		Rikard Spång
Fyrfamiljsvillorna	32	Kristina Hanström		Carina Schoug
Glöden	164	Kicki Rydberg		Viveka Odlén
Grundläggaren	80	Anders Syrén		Ulla Eriksson
Gräsklipparen	111	Marie Långberg		Jessica Dahlin
Göken	140	Ingegerd Rönnberg		Mikael Sjöstrand
Hässelby	292	Mia Mathon Vuokko Erman		Ricky Bagge Vakant
Johannelund	70	Jonas Johansson		Lars Wernerson
Järinge	67	Dag Holmberg		Azad Hassan
Kampementsbacken	160	Ingalill Lundvall		Lennart Stark
Kartagos Backe	94	Håkan Kilström		Vakant
Kronogården	148	Hans Eriksson		Lars-Gunnar Ekström
Köksfläkten	81	Torbjörn Wänn		Vakant
Lillsjönäs	150	Britt-Marie Holmberg		Berit Sundqvist
Lysosomen	128	Claes Oldenburg		Felicia Vogel
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg		Marie Nedinge
Markpundet	114	Kristina Lindström		Pia Rinnan

Motorn-Vingen-Bälgen	287	Gunilla Wahlström Wärgård Vakant		Håkan Hellqvist Eric Lindén
Muddus	100	Mattias Löwhagen		Jonas Lovén
Munin	61	Per Henningson		Gunnar Berglund
Muraren	69	Mac Lennart Lindskog		Satsuki Okayasu
Mälarpirater	141	Yazmine Mezan		Margareta Fluor
Segelbåten	48	Lars Lingvall		Vakant
Signallyktan	78	Hanna Lovisa Sundelin		Vakant
Skrönan	114	Patrik Wilhelmson		Vakant
Solsången	128	Marianne Brändström		Katarina Staaf
Stångkusken	137	Vakant		Vakant
Svetsaren	62	Urban Berg		Olof Storm
Tant Gredelin-Tant Brun	166	Maria Agrell		Karin Rolf
Tegelprämen	114	Inger Larsson		Yvonne Sundström
Träslottet	145	Christina Diener		Ulla Rådling
Ugglan	50	Ola Norr		Agneta Yngwe
Vale	39	Marianne Lundqvist		Karl-Erik Thunholm
Välmågan	103	Margareta Myleus		Vakant
Ässjan	46	Gunnar Lundkvist		Ellinor Elm

BOENDE MEDLEMMAR SÖDRA DISTRIKTET, VALDA TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2026

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter		Suppleanter
Bjälken	78	Göran Petersson		Urban Lasson
Björkhagen	152	Christer Behnke		Stephen Holmström
Blidö	167	Leif Burman		Lena Andersson
Bondeson Större	43	Maud Lindgren		Susanne Öquist
Filthatten	164	Anneli Renström		Vakant
Glöttran	59	Anneli Andersson Ragvals		Anna Israelsson Kärnestam
Gröndal	250	Sten-Ivan Haase Magnus Thelin		Christina Svenling-Adriansson Kerstin Forsberg

Gulmåran	53	Vakant		Magnus Serratusell Wallin
Idö-Väldö	185	Robert Kärn		Vakant
Kappseglingen	123	Carl Mattias Wachtmeister		Eva Lind
Kartan-Skalan	204	Eva Holmberg Ing-Marie Hedberg Kikuchi		Tommy Widell Ulla Wikander
Kärrtorp	155	Ragnar von Malmborg		Lisa Maria Wimmerström
Maltet	216	Åsa Wallberg Gunnar Brinck		Dan Larsson Sonja Tedelund
Marviken	28	Sture Kavéus		Ingela Rylander
Mjården	152	Anna-Lena Johansson		Kerstin Wikmar
Riset-Kroken	71	Bertil Johanson		Tor-Björn Willberg
Ryssjan	209	Maria Winberg Sinikka Gedda		Eva Gelander Lena Rooth
Rågen-Axet	116	Bo Kleberg		Christina G Mattsson
Sigbardiorden	285	Stella D Ailly Vakant		Anders Robert Sandgren Alvin Mattsson-Kjellqvist
Skarpbrunna	153	Åsa Holmberg		Viktor Bohlin
Städrocken-Kraghandsken	128	Magnus Hagström		Charlotte Olsson
Timmermannen	58	Irene Montero		Mona Holmgren
Tältlägret	102	Sonja Karnfält		Vakant
Täppan	50	Birgitta Carlerhag		Suzanne Kolare
Vårberg	166	Anne-Lise Kvål		Lena Ekevid
Årsta	227	Rebeca Villarreal Sofie Stavtorp		Åsa Wrenfelt Carl Fredrik N Lundbeck

ANTAL LEDAMÖTER

Fullmäktige för boende	77
Fullmäktige för köande	51
Totalt antal fullmäktige	128

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

Hyresutskottets verksamhetsberättelse 2024

Hyresutskottet bestod vid årsskiftet 2024/25 av följande personer:

Maria Svalfors, *ordförande/boende kvarteret Ugglan*
 Edvin Incitis, *vice ordförande/köande*
 Mia Mathon, *sekreterare/boende och kvartersråd kvarteret Hässelby (Skogsalmen)*
 Linda Marthon, *ledamot/boende kvarteret Köksfläkten*
 Staffan Ström, *ledamot/boende kvarteret Brunbåret*
 Haymanot Wachtmeister, *ledamot/köande medlem boende kvarteret Kappseglingen*
 Rolf Arbin, *suppleant/boende kvarteret Stångkusken*
 Åke Mezan, *suppleant/boende kvarteret Erken*
 Max Persson, *suppleant/köande*
 Tomas Linderstål, *suppleant/köande*

Efter föreningsstämman den 1 juni 2024 konstituerade sig hyresutskottet vid ett möte den 10 juni. Två nya personer hälsades välkomna till utskottet: Haymanot Wachtmeister som ny ledamot och Tomas Linderstål som ny suppleant. Vid mötet avtackades Susanna Wirmark som lämnade utskottet efter fyra år. Efter konstitueringen hade utskottet samma sammansättning som före stämman.

Under året har fortsatt flera möten hållits som hybridmöten, de flesta på plats på SKB:s kontor och några via Teams. Men målet har varit att så många som möjligt ska vara med på plats för att underlätta samtalet. Vid årets möten har frågor kring hyressamråd varit i fokus.

Vid två tillfällen samlades hyresutskottet och styrelsens hyresdelegation till gemensam utbildning i fastighetsekonomi.

I november och december möttes styrelsens hyresdelegation och hyresutskottet till hyressamråd, inlett med en genomgång av det ekonomiska resultatet för tertial två 2024. Även detta år var en viktig diskussion vikten av att å ena sidan värna om medlemmarnas intressen och å andra sidan vad som kan vara en rimlig höjning för att långsiktigt trygga föreningens ekonomi. Efter totalt fyra samrådsmöten och fem separata möten i hyresutskottet blev hyresdelegationen och hyresutskottet eniga om ett två-årsavtal med en genomsnittlig höjning av hyrorna med 5,5 % för 2025 samt 4,8 % för 2026. Höjningen 2026 förutsätter att inget oförutsett eller väsentligt inträffar vad gäller de ekonomiska förutsättningarna. Fördelningen av hyreshöjningen per kvadratmeter görs båda åren enligt den antagna hyreshöjningsfördelningsmodellen.

Utöver hyressamrådet på hösten hölls samråd kring inflyttningshyror och insatser för kvarteret Torshamn (Kista Äng) i februari och för kvarteren Ananassen (Södermalm) och Modellören (Gustavsberg) i september.

Stockholm i januari 2025

Maria Svalfors

Ordförande i hyresutskottet

SKB:s HYRESUTSKOTT

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

Ordinarie ledamöter	Vald till och med ordinarie stämma år
Maria Svalfors, ordförande, bomedlem	2025
Edvin Incitis, vice ordförande, kömedlem	2026
Mia Mathon, sekreterare, hyresmedlem	2026
Åke Mezan, hyresmedlem <i>(avgick i förtid som ordinarie ledamot vid stämman juni 2024, se nedan suppleanter)</i>	(2025)
Linda Marthon, hyresmedlem	2025
Staffan Ström, hyresmedlem	2026
Haymanot Wachtmeister, kömedlem <i>(nyvald vid stämman juni 2024, fyllnadsväl 1 år)</i>	2025
Suppleanter	
Rolf Arbin, bomedlem	2026
Max Persson, kömedlem	2025
Susanna Wirmark, hyresmedlem <i>(avgick vid stämman juni 2024)</i>	(2024)
Åke Mezan, hyresmedlem <i>(nyvald vid stämman juni 2024)</i>	2026
Caroline Öström, kömedlem <i>(avgick i förtid vid stämman juni 2024)</i>	(2025)
Tomas Linderstål, kömedlem <i>(nyvald vid stämman juni 2024, fyllnadsväl 1 år)</i>	2025

Valberedningens verksamhetsberättelse 2024

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

Fram till den sista februari kan SKB:s medlemmar nominera kandidater till förtroendeuppdrag i föreningen med undantag av valberedningen. I början av mars inleds valberedningens intensivaste arbetsperiod, då beredning av nomineringsförslagen vidtar.

Valberedningen ser det som sin uppgift att garantera och vidmakthålla kompetensen och engagemanget i föreningens organ och har lagt stor vikt vid att de förtroendevalda ska ha ett genuint intresse för SKB:s värdegrund. Det är även värdefullt om kandidaterna har erfarenhet av föreningsarbete och förståelse för att man som förtroendevald verkar för hela föreningens bästa.

Andra kriterier valberedningen söker och prioriterar hos kandidater är god kunskap inom de områden där SKB bedriver sin verksamhet, liksom att de förtroendevalda i framför allt styrelsen ska ha förmåga att tolka samhällsutvecklingen och SKB:s roll i densamma. I rollen som styrelsemedlem behövs oftast en eller flera specialistkompetenser. Det är också viktigt med insikt om hur trygga och trivsamma bostäder skapas i bostadsområden med fungerande sociala samband.

Under kalenderåret 2024 har valberedningen haft 15 protokollförda sammanträden. Dessa har varit både digitala, fysiska och kombinationsmöten.

Under året har valberedningen intervjuat SKB:s vd Ingrid Gyllfors samt styrelsens ordförande Charlotte Axelsson. Utöver detta har ett antal telefonintervjuer genomförts med förtroendevalda medlemmar samt nominerade kandidater.

Till ordinarie föreningsstämma 1 juni 2024 föreslogs och valdes Reinhold Lennebo in i styrelsen som ordinarie styrelsemedlem och blev vald till ny ordförande för styrelsen. Även Åke Larsson valdes in som ordinarie styrelsemedlem och Atusa Rezai valdes in som suppleant till styrelsen. Till hyresutskottet föreslogs och valdes Haymanot Wachtmeister in som ordinarie ledamot och Tomas Linderstål blev invald som suppleant. Och till förtroendevald revisors-suppleant föreslogs och valdes Christer Undemo.

De förtroendevaldas arvoden uppjusterades 2024 enligt beslut på stämman. Vi inom valberedningen ser ett behov att fortsätta arbeta med ersättningsfrågor de närmaste åren.

Stockholm i januari 2025

Fredrik Holm

Ordförande i valberedningen

SKB:s VALBEREDNING

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

Valberedningen efter föreningsstämman i juni 2024

Ordinarie ledamöter

Fredrik Holm, ordförande, kömedlem

Åsa Janlöv, kömedlem

Barbro Norgren Forsberg, hyresmedlem

Kjell Jakobsson, kömedlem

Suppleanter

Lina Christenson, sekreterare, kömedlem

Maud Lindgren, hyresmedlem

Robert Flink, kömedlem

Anna Hällén, kömedlem

Styrelse

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

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



REINHOLD LENNEBO
Styrelseordförande

Invald: 2024
Vald t o m ordinarie stämma år 2026
Ordförande i styrelsens arbetsutskott
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: fd vd och numera styrelseuppdrag
Övriga uppdrag i urval: ordförande Brf Tantotorget



PELLE BJÖRKLUND
Vice styrelseordförande

Invald: 2019
Vald t o m ordinarie stämma år 2025
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: arkitekt i grunden, flertalet styrelseuppdrag samt fd vd i fastighetsbranschen
Övriga uppdrag i urval: förtroendevald (ekonomi- och fastighetschef) inom Frimurarorden med ett antal relaterade uppdrag



MIKAEL IGELSTRÖM
Styrelseledamot

Invald: 2018
Vald t o m ordinarie stämma år 2026
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: civilekonom och Senior Advisor, Angermann Investment AB
Övriga uppdrag i urval: ordförande Torsholmen Fastighets AB (publ) och ett antal relaterade bolag



PATRIK WESTERBERG
Styrelseledamot

Invald: 2018
Vald t o m ordinarie stämma år 2026
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: Fund Manager, DEAS Asset Management



PER FORSLING
Styrelseledamot

Invald: 2023
Vald t o m ordinarie stämma år 2025
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: chef teknik & verksamhetsutveckling, Jernhusen



FILIPPA DRAKANDER
Styrelseledamot

Invald: 2023
Vald t o m ordinarie stämma år 2025
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: Sustainability Development Manager, Newsec Advisory
Övriga uppdrag i urval: styrelseledamot Riksbyggen ekonomisk förening



MONA FINNSTRÖM
Styrelseledamot

Invald: 2012 som suppleant, 2024 som ledamot
Vald t o m ordinarie stämma år 2025
Ledamot i styrelsens arbetsutskott
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: konsult och styrelseuppdrag i fastighetsbranschen
Övriga uppdrag i urval: styrelseledamot Neobo Fastigheter



ÅKE LARSSON
Styrelseledamot

Invald: 2024
Vald t o m ordinarie stämma år 2025
Ledamot i styrelsens arbetsutskott
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: verksamhetsjurist, Trafikverket



ERIK AAHTILA
Styrelseledamot

Arbetstagarrepresentant sedan 2024
Utsedd av Unionen
Yrkesroll: administrativ samordnare, SKB
Övriga uppdrag i urval: ordförande
fackklubben Unionen på SKB



SANNA JÄDERBERG*
Styrelseledamot

Arbetstagarrepresentant sedan 2025
Utsedd av Fastighetsanställdas förbund
Yrkesroll: fastighetsskötare, SKB
Övriga uppdrag i urval: ordförande
fackklubben Fastighetsanställdas förbund
på SKB



MARTIN HOLST
Styrelsesuppleant

Invald: 2018
Vald t o m ordinarie stämma år 2026
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: rådgivare, Folksam
Övriga uppdrag i urval: styrelseledamot
Regnbågens kooperativa hyresförening



ATUSA REZAI
Styrelsesuppleant

Invald: 2024
Vald t o m ordinarie stämma år 2025
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: medgrundare och produktchef,
SINDI
Övriga uppdrag i urval: Stiftelsen Juice
studios, ledamot advisory board



FILIP SCHYBERG*
Styrelsesuppleant

Arbetstagarrepresentant sedan 2025
Utsedd av Fastighetsanställdas förbund
Yrkesroll: fastighetsskötare, SKB

*Sanna Jäderberg utsågs till ny arbetstagarrepresentant i SKBs styrelse i samband med att hon valdes till ordförande för fackklubben Fastighetsanställdas förbund på SKB. Beslutet togs den 23 januari 2025. Vid samma möte utsågs Filip Schyberg att efterträda Tommy Dahlström som arbetstagarrepresentant (suppleant) i SKBs styrelse.

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 2025.
Utsedd av fullmäktige.
Huvudansvarig revisor är Fredrik Enblom.

Håkan Nord

Förtroendevald.
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2025.
Utsedd av fullmäktige.

Suppleanter

Ernst & Young AB

Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2025.
Utsedd av fullmäktige.

Christer Undemo

Förtroendevald.
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2026.
Utsedd av fullmäktige.

Ledningsgrupp

Från vänster till höger:

YVONNE EDENMARK LILLIEDAHL
Kommunikationschef

INGRID GYLLFORS
Vd

JOHAN JARDING
Fastighetsutvecklingschef

CHRISTINA LÖNNHEIM
Tf förvaltningschef

CLAES BERGLUND
Uthyrningschef

MALIN SANDKULLA
Hr-chef

ANDREAS MÅRTENSON
Ekonomi- och finanschef

I bakgrunden syns kvarteret Torshamn som just nu uppförs i Kista äng.





Tillsammans skapar vi
mer än ett hem

Kvarteret Kartagos Backe,
Kungsholmen. Byggnadsår: 1933.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

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