



Årsredovisning 2014





SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Adress Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma

Telefon 08-704 60 00 **Fax** 08-704 60 66

Webb www.skb.org **E-post** skb@skb.org

Projektledning SKB

Produktion NORR Publishing

Textbearbetning Gabriel Arthur

Grafisk form Linda Klemming, Karin Schaefer

Layout diagram samt sidorna 41-53 samt 60-67, Siw Lövkvist och Monika Moravcsik, Bullhound Media

Tack till Annicka Istemo, SABO, för grafiska element i form av diagram och kartor från ÅR 2013.

Tryck TMG Sthlm, Bromma

Illustrationer omslag och vinjetter Frida Eklund

Foto porträttbilder Karin Alfredsson, s.4, 6, 7, 19, 30, 31, 56, 70, 71.

Övrigt foto Per Lundström, Per Englund, Eva Blomberg

Övriga illustrationer Wingårdh Arkitektkontor AB, Double Action

Omslagsmotiv Miljöer från Tant Brun i Annedal

Innehåll

Stockholms Kooperativa Bostadsförening	3
Ordföranden och vd har ordet	4
Året som gått	6
SKBs långsiktiga mål	9
Uppföljning av 2010 års mål	10

SKB är effektivt, välskött och stabilt

Stabil ekonomi	13
----------------	----

SKB är en levande förening

Tillsammans sedan 1916	17
------------------------	----

SKB bygger och förvaltar så att medlemmarna är nöjda

Hållbart byggande	21
-------------------	----

SKB har engagerad och kompetent personal

Motiverade medarbetare	29
------------------------	----

SKB förnyar och utvecklar verksamheten kontinuerligt

En del av samhället	33
---------------------	----

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse	35
Resultaträkning	41
Balansräkning	42
Kassaflödesanalys	44
Tilläggsupplysningar	45
Noter	48
Flerårsöversikt	53
Förslag till disposition av årets resultat	54
Revisionsberättelse	55
Hyresutskottet	56

SKBs fastigheter

Allmänt om SKBs fastighetsbestånd	57
Fastighetsförteckning med ytor och hyror	60
Fastighetsbeteckningar och adresser	66

Förtroendevalda och ledning

Fullmäktige, hyresutskott och valberedning	68
Styrelse, revisorer och ledning	70

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening med verksamhet i Storstockholm. Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner. Vid årsskiftet 2014/2015 uppgick antalet medlemmar till 84 544.

SKB är ett av Sveriges äldsta bostadsföretag och bildades år 1916 som en reaktion mot de usla bostadsförhållandena som rådde i Stockholm i början av förra seklet. Centralförbundet för Socialt Arbete och framstående kooperatörer samt personer med anknytning till Stockholms stad stod bakom initiativet. Målen var att förhindra spekulation, bygga med kvalitet och uppmuntra medlemmarna till självverksamhet.

SKB äger och förvaltar 7 654 lägenheter per den 31 december 2014. Lägenheterna upplåts med en specialform av hyresrätt som kallas kooperativ hyresrätt. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en insats/deposition erläggas, som återbetalas vid avflyttning.

Lägenheterna kan inte köpas eller säljas. Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 586 623 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 538 159 kvadratmeter bostäder och 48 464 kvadratmeter lokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad. En fastighet finns i Botkyrka kommun, en i Tyresö kommun, en i Sundbybergs stad och sedan 2011 även en fastighet i Solna kommun och en i Täby kommun.

SKB hade 129 anställda vid 2014 års utgång.



VERKSAMHETSIDÉ

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

VISION/MOTTO

Tryggt och trivsamt boende i en levande förening.

VÄRDEGRUNDER

Vi arbetar för medlemmarnas bästa. Vi respekterar alla dem vi möter i vårt arbete oavsett ställning och bakgrund. Vi tar ansvar för det vi åtar oss. Vi uppträder korrekt och den information vi lämnar är saklig. Vi arbetskamrater stöttar varandra i svåra stunder eller när arbetsbördan är för stor.

De värdegrunder som ska gälla för all verksamhet är:

- Respekt
- Professionalitet/kompetens
- Ärlighet
- Empati

Förening, förvaltning och fortsatt byggande

År 2014 har i många avseenden varit ett mycket händelserikt år, runtom i världen, i Sverige och i SKB. Påverkan från olika händelser varierar naturligtvis för SKBs del, men en fortsatt hög tillväxt i Stockholm ger ett stort tryck på efterfrågan av bostäder. En historisk ränta på noll procent och låg inflation gör att kapitalkostnaderna sjunker. Men samtidigt gör en stor efterfrågan på mark och byggresurser att priserna inom dessa områden rör sig i en annan riktning – uppåt.



KLOKA BESLUT FRÅN tidigare år ger SKB en mycket god ekonomisk grund. Det gör att SKB är väl rustat för att fortsätta ett byggande av fler och bra bostäder med prisvärda och rimliga hyror. Den finansiella bedömningen (ratingen) som görs varje år av Standard & Poor's bekräftar SKBs starka ekonomi.

Under 2014 påbörjade SKB en historiskt hög byggnationsvolym – sammanlagt mer än 350 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden, Hässelby samt i Ursvik, Sundbyberg.

Arbetet med att få markanvisningar har under året krönts med framgång i tre områden. I Kista har SKB fått en markanvisning om cirka 170 lägenheter i området Kista Äng. I slutet av 2014 utsåg Lidingö stads kommunstyrelse SKB till vinnare i markanvisningstävlingen i Rudboda. Projektet bedöms innehålla cirka 150 lägenheter och byggstart beräknas tidigast till 2018. Även kommunstyrelsen i Värmdö kommun utsåg SKB som en av vinnarna i markanvisningstävlingen i Porslinskvarteren i Gustavsbergs hamnområde. Detta projekt bedöms innehålla cirka 90 lägenheter. Byggstart kan troligtvis ske under 2016. Således uppåt 400 nya lägenheter kommer att byggas under kommande år. Glädjande är att vi nu även bygger i angränsande kommuner – Värmdö och Lidingö.

Hyreshöjningsfördelningsmodellen har skapats under året och användes för första gången efter hyresöverenskommelsen 2014 inför 2015 års hyror. Inom ramen för SKBs riktlinjer för hyressättningen har strävan varit att skapa en modell som är enkel att förstå, förutsägbar och stabil över åren.

Modellen fördelar höjningen utifrån fyra parametrar: fastighetens geografiska attraktivitet, medlemmarnas gemensamma värdering av lägenheterna uttryckt som genomsnittlig kötid under de senaste fem åren, genomsnittshyra och upplåtelseinsats samt fastighetens standard givet av värdeåret. Efter hyresöverenskommelse räknas sedan varje fastighets andel av den totala höjningen ut genom användande av modellen.

Hyresöverenskommelsen 2014 resulterade i en generell höjning på 1,7 procent. Som en del i överenskommelsen ingick även att ett samsynsarbete kring



SKBs fortsatt långsiktiga och stabila ekonomi ska göras under 2015.

Planeringen för SKB hundraårsjubileumet 2016 har pågått med god fart under året. Utmaningen är att planera för aktiviteter som både är spridda över hela jubileumsåret och som vänder sig till alla medlemmar i alla åldrar.

Förvaltningen av föreningens fastigheter med en bra kvalitet och en god och stabil ekonomi är en stor och viktig del av SKB och återigen har ett gott arbete under 2014 gjort att SKB har klarat dessa ambitioner väl. Som ett kvitto på det erhöll SKB första pris för bästa förvaltningskvalitet i sin storleksklass i "Branschindex Bostäder". SKB är en av Sveriges bästa hyresvärdar.

Medlemsantalet i SKB har under 2014 ökat med 791 personer och är nu drygt 84 500. En imponerande siffra. På två år har SKBs medlemsantal ökat med drygt 1 400 medlemmar!

SKB har en mycket levande medlemsverksamhet. SKB har kvartersråd i alla kvarter, med ett aktivt deltagande och engagemang från de boende. Köande bidrar med motioner och deltagande i fullmäktige och på årsmöten. Detta är en mycket viktig kärna i en fungerande Kooperation och medlemsorganisation.

SKB har under året påbörjat ett arbete med att ta fram en ny grafisk profil, en omarbetning av medlems-tidningen Vi i SKB och en ny webbplats.

Ett stort tack för ett mycket bra engagemang under året till medlemmar, förtroendevalda och anställda.

Håkan Rugeland
Vice ordförande

Eva Nordström
Verkställande direktör

NYCKELTAL

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, mkr	658	627	617	591	560
Driftnetto, mkr	323	298	268	252	227
Årets resultat, mkr	76	55	62	52	50
Eget kapital, mkr	2 271	2 090	1 929	1 788	1 614
Balansomslutning, mkr	5 405	5 108	4 671	4 568	4 315
Investeringar, mkr	432	512	196	299	375
Avkastning på totalt kapital, %	3,0	2,9	3,3	3,3	3,1
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,1	2,5	2,4	2,5
Synlig soliditet, %	42	41	41	39	37
Antalet anställda per den 31 dec	129	128	126	123	126
Antal medlemmar, 1000-tal	85	84	83	83	83
Antal lägenheter	7 654	7 474	7 386	7 386	7 227

ÅR 2014 I KORTHET

- Nettoomsättning 658 mkr, resultat 76 mkr och balansomslutning 5 405 mkr.
- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 2,0 procent.
- Färdigställande av fasadrenovering och balkongkomplettering i kvarteret Stångkusken, Gärdet, och av stambyte, fasadrenovering med mera i kvarteret Kampementsbacken, Gärdet.
- Färdigställande av och inflyttning i resterande lägenheter i kvarteret Tältlägret (totalt 102 lägenheter) i Fruängen samt i kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun (totalt 166 lägenheter) i Annedal.
- Byggstart av tre nya projekt; kvarteren Gräsklipparen och Kantskäraren (111 lägenheter) i Hässelby, kvarteret Muddus (100 lägenheter) i Norra Djurgårdsstaden samt kvarteren Arrendatorn och Kronogården (148 lägenheter) i Ursvik.
- Vinnare av utmärkelsen Branschindex Bostäder för högsta förvaltningskvalitet.
- Lars Rådth av gick som styrelseordförande och vice ordförande Håkan Rugeland tog då över ansvaret för styrelsens arbete.
- SKB hälsade den 1 november 2014 en ny VD, Eva Nordström, välkommen.

UTBLICK ÅR 2015

- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,7 procent.
- Färdigställande av och inflyttning i kvarteret Gräsklipparen och Kantskäraren i Hässelby (111 lägenheter).
- Påbörjad inflyttning i kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden.
- Påbörjat stambyte och fasadrenovering i kvarteren Fårholmen och Bredholmen i Vårberg.
- Ny grafisk profil klar.



2



1



4



3

Året som gått

(1) En del vind och tre delar vatten

Vid årsskiftet 2013/2014 erhåller SKB ett intyg på att 100 procent av den fastighetsel vi köper produceras av enbart vind- och vattenkraft. 75 procent kommer från vattenkraft och resterande 25 procent från vindkraft.

(2) Alla goda ting är tre

Tre spadtag hinns med och SKB sätter spaden i marken för 111 lägenheter i Hässelby, 100 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden och 148 lägenheter i Ursvik, Sundbyberg.

(3) Fortsatt mycket nöjda hyresmedlemmar

För fjärde året i rad tilldelas SKB kundpriset Branschindex Bostäder för högsta förvaltningskvalitet bland bostads- och fastighetsbolag med fler än 2 000 lägenheter.

(4) Håkan Rugeland blir tf ordförande

Under hösten får ordförande Lars Rådén en ny spännande utmaning som stadsdirektör inom Stockholms stad och avsäker sig uppdraget som SKBs ordförande. Vice ordförande, Håkan Rugeland, tar över uppdraget till och med föreningsstämman 2015.



(5) **Välkommen Eva Nordström!**

Efter 16 år som SKBs VD lämnar Henrik Bromfält över stafettpippen till Eva Nordström. Eva har en gedigen bakgrund inom bygg- och fastighetsbranschen, framförallt inom HSB. Hon har bland annat varit VD för HSBs Riksförbund. Som konsult i eget bolag har hon drivit ett flertal större affärsutvecklings- och förändringsprojekt. Närmast innan SKB kommer hon från tjänsten som näringspolitisk chef på Arbetsgivarföreningen KFO.

(6) **Äntligen avslutad!**

Den omfattande renoveringen av kvarteret Kampementsbacken på Gärdet avslutas i slutet av året. Nu kvarstår smärre finjusteringar.

(7) **Inflyttat och klart i kv Tältlägret och Annedals "tanter"**

I Fruängens nytillskott kvarteret Tältlägret färdigställs återstående 46 lägenheter under årets första hälft. I kvarteret Tant Gredelin i Annedal blir resterande 72 lägenheter klara och i grannkvarteret Tant

Brun färdigställs samtliga 62 lägenheter. Vi hälsar alla nyinflyttade välkomna!

(8) **Markanvisning i Kista Äng**

Mitt i högsommarvärmen får SKB en markanvisning i Kista Äng, som ligger nära Kista centrum. Här planeras för 170 lägenheter med trolig byggstart år 2017.

(9) **Två nya kommuner ska få kooperativa hyresrätter**

I december går SKB vinnande ur två markanvisningstävlingar. I Porslins kvarteren i Gustavsbergs hamn på Värmdö ska SKB bygga cirka 90 lägenheter med start 2016 och i Rudboda på Lidingö (bilden) blir det cirka 150 lägenheter. Trolig byggstart på Lidingö blir först år 2018.

(10) **2 530 intresseanmälningar**

Rött glaserat tegel med hoppande balkonger visar sig vara ett vinnande koncept. SKB får in ett rekordhögst antal intresseanmälningar för kvarteret Muddus 100 lägenheter.

Kvarteret Muddus i Norra Djurgårds-
staden med första inflyttning i
december 2015



Långsiktiga mål

För att leva upp till SKBs verksamhetsidé att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna, sätts årligen övergripande och långsiktiga mål för verksamheten. Med långsiktiga mål avses mål som ska ha uppnåtts inom fem år.

SKB är effektivt, välskött och stabilt

Med detta menas att:

- den synliga soliditeten är minst 44 procent.
- avkastningen på totalt kapital är minst 2,7 procent.
- den justerade räntetäckningsgraden överstiger 2,8.
- kostnadsskillnaden för drift, underhåll och administration understiger SABO-snittet i regionen med minst 10 procent.
- vakansgraden för lokaler är högst 3 procent och för lägenheter högst 0,1 procent.

SKB är en levande förening

Med detta menas att:

- det inom varje kvarter finns ett kvartersråd med fungerande verksamhet.
- 90 procent av hyresmedlemmarna och 85 procent av kömedlemmarna anser att demokrati och medlemsinflytande fungerar.
- antalet unika besökare på SKBs webbplats är 25 000 per vecka.
- antalet unika sidvisningar av Mina sidor på webbplatsen är 15 000 per vecka.

SKB bygger och förvaltar så att medlemmarna är nöjda

Med detta menas att:

- serviceindex är minst 88 procent.
- minst 1 000 nya lägenheter har färdigställts.
- energianvändningen för uppvärmning i SKBs bestånd uppgår till högst 135 kWh/kvm BOA*.
- energianvändningen för el i SKBs bestånd uppgår till högst 22 kWh/kvm BOA*.
- den totala energianvändningen i nyproducerade bostäder uppgår till högst 55 A-temp**.
- SKB ska stå redo att producera ett passivhus.
- SKB har 100 procent miljömärkt fjärrvärme.
- stambyte har utförts i 375 lägenheter.

SKB har engagerad och kompetent personal

Med detta menas att:

- nöjdmedarbetarindex uppgår till minst 75.
- ledarskap och chefer har ett betygsindex uppgående till lägst 74.
- sjukfrånvaron under perioden uppgår till i genomsnitt högst 3,5 procent.

SKB förnyar och utvecklar verksamheten kontinuerligt

Med detta menas att:

- tio utvecklingsprojekt är färdigställda, driftsatta och utvärderade, varav två är miljöprojekt.
- SKB använder ett kvalitetsledningssystem för styrning och uppföljning av verksamheten.
- SKB arbetar utifrån en upprättad hållbarhetsplan.
- 25 procent av SKBs lägenheter är miljöklassade enligt vald modell.

* BOA = bostadslägenhetsarea

**A-temp = husets totala uppvärmda golvarea

STRATEGIER/KÄNNETECKEN

Strategierna för att uppnå målen är följande:

- Medlemmarna ska ha ett reellt inflytande.
- Verksamheten ska bedrivas med professionalism, hög kompetens, serviceanda och tillgänglighet.
- SKB ska ha kompetenta och nöjda medarbetare.
- Verksamheten ska i övrigt bedrivas genom ett modernt företagande med inriktning på ständigt förbättringsarbete samt miljöhänsyn.



Uppföljning av 2010 års mål

Nedan följer en uppföljning av de långsiktiga mål som sattes år 2010 inför den kommande femårsperioden. Har SKB lyckats uppnå de målsättningar föreningen då hade inom fem olika målområden – ekonomi, föreningsverksamhet, byggande och förvaltning, medarbetare samt förnyelse och utveckling?

Ekonomisk stabilitet

De ekonomiska mål SKB satte upp 2010 för den kommande femårsperioden innebar bland annat att föreningen strävade mot att ha åtminstone 30 procent soliditet. I dag kan vi konstatera att den uppgick till 42 procent 2014.

Även målet med en justerad räntetäckningsgrad som överstiger 1,9 är uppnått. År 2014 uppgick den till 3,5, vilket till viss del beror på de nya redovisningsreglerna som höjer avskrivningsbeloppet. De låga räntekostnaderna är även de en bidragande orsak till den höga räntetäckningsgraden. Räntetäckningsgraden skulle troligtvis hamnat runt 3,1 om tidigare regler gällande underhåll och avskrivningar hade gällt.

Att ha lägre drift- och underhållskostnader än övriga fastighetsbolag i branschen är viktigt och mäts varje år när jämförelsesiffrorna kommer ut. De senaste kända siffrorna är för 2013 och då låg SKB 17 procent under SABO-snittet i regionen.

Det mål som har varit svårast att nå är avkastning på totalt kapital. Målet som sattes i inledningen av 2010 var att SKB skulle ha uppnått en avkastning på totalt kapital på 4 procent inom fem år – 2014 blev avkastningen 3 procent. Anledningen till avvikelserna är att föreningen stadigt utökar sin balansräkning i och med ny- och ombyggnationer. Föreningen har en god ekonomi och målet att ha en avkastning på 4 procent var något högt satt och har i framtida affärsplaner sänkts, men det viktiga är att resultatet ökar i takt med att föreningens tillgångar ökar. Ju fler fastigheter SKB har desto mer pengar behövs för framtida underhåll.

Levande förening

För fem år sedan var ett av SKBs långsiktiga mål att nöjdhetsindex (NKI) skulle vara högre än hos övriga bostadsföretag i Stockholmsregionen. SKBs NKI blev 83,2, vilket är en mycket bra siffra och det högsta som SKB har fått. Dock är det så att övriga företag inom branschen inte längre mäter just NKI så jämförelsen är svår att göra. De flesta bostadsföretag som mäter

kundnöjdhet går på ett måttetal som kallas Serviceindex istället, vilket var ett av målen under Byggnad och förvaltning (se nedan).

Ett annat långsiktigt mål var att det skulle finnas ett fungerande kvartersråd inom varje kvarter och att deltagandet från medlemmar på SKBs möten, liksom antalet möten, skulle vara lika högt idag som år 2009. Nu finns det kvartersråd inom alla förvaltningsenheter men några få kvarter saknar egna kvartersråd, något föreningen aktivt fortsätter att påverka i rätt riktning. SKB har fler årliga möten i dag än för fem år sedan och deltagandet är också högre, framförallt på informationsträffar och utbildningar.

Byggnad och förvaltning

SKB hade som mål inför 2014 att nå minst 85 i Serviceindex. Resultatet blev 88,4 i kundundersökningen 2014 och med den siffran vann SKB över alla andra deltagande bostadsbolag. Ett storslaget resultat som SKB har nått genom att ständigt försöka förbättra de punkter där resultaten varit lite lägre, men också genom ett långsiktigt arbete med att få hyresmedlemmarna att känna trygghet i sitt boende.

Ett annat av de långsiktiga målen inför 2010 var att på fem år öka antalet lägenheter med 500 stycken. De fastigheter som har färdigställts under åren 2010–2014 är kvarteren Agendan, Välmågan, Johannelund, Glottran, Muraren, Tältlägret, Tant Gredelin och Tant Brun. Totalt innefattar dessa 597 lägenheter, vilket är klart över målet. De nytilkomna fastigheterna är byggda i enlighet med målet att verksamheten ska präglas av kvalitets- och miljötänkande och att de lägenheter SKB hyr ut är trygga, trivsamma och välskötta med god boendekomfort.

Även på energisidan fanns långsiktiga mål, bland annat skulle energianvändningen gällande värme uppgå till max 150 kWh/kvm, vilket har uppnåtts. Energianvändningen för värme 2014 var 146,6 kWh/kvm efter normalårskorrigerings gällande 2014. Elanvändningen skulle enligt motsvarande femårsmål max



Entré kvarteret
Glöden i Vasastan.

uppgå till 22 kWh/kvm och den är nu nere på 20,9 kWh/kvm. Den el som går åt för att driva de värmepumpar som SKB har installerat ingår i energianvändningen för värme.

Nöjda medarbetare

Ett av de långsiktiga målen i början av 2010 var att SKB skulle få minst 75 i NMI (nöjd medarbetarindex) år 2014. Under 2014 gjordes ingen medarbetarenkät och tidigare undersökningar har visat att 75 är ett svårt mål att nå. Målet att nå dit har därför förlängts till 2019 med ett delmål att nå 73 år 2015. SKB hade 2010 även som mål att ha högst 5 procent sjukfrånvaro – ett mål som har uppnåtts genom ett långsiktigt

arbete med att minska sjukfrånvaron.

Förnyelse och utveckling

SKBs långsiktiga mål innefattar även mål om att systematiskt genomföra förnyelse- och utvecklingsprojekt. Många av dessa handlar om att få ner energiförbrukningen – både ur miljösynpunkt och ur ekonomisk synpunkt. SKB har installerat både bergvärmeanläggningar och solpaneler under de senaste fem åren, men även bedrivit större renoveringsprojekt som till exempel tilläggsisolering av kvarteren Stångkusken och Kampementsbacken för att ge bättre boendemiljö och samtidigt sänka föreningens driftkostnader.



Stabil ekonomi

Ekonomi i SKB är god och stabil. Ett bra resultat behövs för att föreningen ska kunna fortsätta bygga nytt och underhålla befintligt bestånd med den kvalitet som SKBs fastigheter ska ha. I tider med låg ränta måste överskotten vara lite större för att räcka även när tider med högre räntor kommer. Den ekonomiska utvecklingen inom SKB följer i stort de långsiktiga målen i affärsplanen.

Resultatet för 2014 blev 76 miljoner kronor, vilket översteg det ettåriga mål som SKB hade satt upp. Föreningens soliditet är god och uppgår till 42 procent, vilket är en procentenhet högre än 2013.

Under 2014 har SKB fortsatt att investera i såväl ny- som ombyggnadsprojekt. Sammantaget har 432 mkr investerats under året, inklusive 30 mkr (exklusive stambyten) som enligt nya K3-regelverket nu går som investering istället för som tidigare direktkostnadsfört underhåll. 2013 års investeringar omräknat till samma regelverk uppgick till 512 mkr varav 23 mkr (exklusive stambyten) tidigare var underhållskostnad. Investeringarna finansieras genom överskott i den löpande verksamheten, nyupplåning samt tillkommande medlemsinsatser.

Det nya K3-regelverket trädde i kraft den 1 januari 2014. För SKBs del innebär detta att stora delar av det planerade underhållet nu bokförs som investeringar och därmed hamnar under balansposten fastigheter och genererar avskrivningar. Tidigare bokfördes i stort sett allt underhåll som kostnad direkt i resultaträkningen.

K3-regelverket kräver även att alla fastigheter delas upp i komponenter med avskrivningstider för varje komponent som motsvarar livslängden, vilket totalt sett för SKB gett en högre avskrivningsprocent. Då både det bokförda fastighetsvärdet och avskrivningsprocenten ökar, så ökar avskrivningskostnaderna avsevärt. Jämförelsesiffrorna för 2013 har räknats om enligt det nya regelverket. Sammantaget innebär detta att underhållskostnaderna har sjunkit i resultaträkningen medan avskrivningskostnaderna har ökat.

Intäkter

Under 2014 var SKBs hyresintäkter totalt 635 mkr, varav 580 mkr kom från bostadsuthyrning och 55 mkr från lokal- och bilplatsuthyrning. Totalt ökade hyresintäkterna med 31 mkr under 2014. En stor del av ökningen kommer från de nyinflyttade fastigheterna i Fruängen och Annedal. I övrigt gjordes en hyreshöjning per den 1 januari 2014 med en snitthöjning på 2,0 procent, efter en överenskommelse mellan SKBs styrelse och hyresutskottet.

Intäkterna från lokaler har sjunkit främst beroende på att en tomställning av lokalerna i kvarteret Basaren pågår, då fastigheten ska rivas för att ge plats åt ett nytt SKB-hus med både bostäder och lokaler.

Av föreningens övriga intäkter ökade årsavgifterna något och uppgick till 17,4 mkr.

Uthyrning

Vid utgången av 2014 var 7 603 av SKBs totalt 7 654 lägenheter uthyrda. Bland de 51 outhyrda lägenheterna har majoriteten av dem tagits i anspråk för pågående och kommande stambyten.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 438. Av dessa var 57 outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 960, varav 215 var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av de outhyrda finns i förortsområdena.

SKBs sammanlagda uthyrningsbara lokalyta uppgår till 48 464 kvadratmeter. Antalet kommersiella lokaler var vid årsskiftet 1 493, varav sex stycken var outhyrda. Ytan kommersiella lokaler utgör 31 038 kvadratmeter och ger cirka 36 mkr i intäkt. 2014 hade lokalerna en genomsnittlig hyra om 1 161 kronor per kvadratmeter och år. Uthyrningsgraden var vid årsskiftet 97 procent.

Driftkostnader

Ett av föreningens långsiktiga mål är att ha lägre driftkostnader än jämförbara fastighetsbolag i Storstockholm. Det är ett mål som mäts i stort sett årligen och som SKB har uppnått sedan i början av 2000-talet. De låga driftkostnaderna uppnås framförallt genom att SKB satsar på kvalitet både vid nyproduktion och vid genomförda ombyggnationer.

Driftkostnaderna uppgick 2014 till 237 mkr och består av taxebundna avgifter (vatten, fastighetsel, uppvärmning och avfallshantering), fastighetsskötsel och städning, reparationer, lokal administration samt övrig drift. Av dessa stod de taxebundna avgifterna för

105 mkr varav värmekostnaderna utgjorde 65 mkr.

År 2014 var ett mycket varmt år. Enligt statistiken var det 15 procent varmare än ett normalår. Ett varmt år med lite snö ger givetvis lägre driftkostnader, med anledning av färre inhyrda entreprenörer för snöskottning och lägre värmeförbrukning. Driftkostnaderna ökade något i kronor räknat jämfört med 2013 men driftkostnaden per kvadratmeter sjönk för samma period.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består sedan införandet av K3-regelverket av mindre underhållsprojekt i fastigheterna; bland annat miljöåtgärder i form av byten av blandare och förbättrad belysning, med mera. Kostnads-posten består också av lägenhetsunderhåll där merparten är målning och tapetsering, samt löpande underhållsåtgärder som byte eller renovering av golv, vitvaror, snickerier och plattsättning.

Underhållskostnaderna för 2014 uppgick till 51 mkr vilket är i nivå med 2013 när siffrorna för föregående år räknats om enligt K3-regelverket. De underhållsinvesteringar, exklusive stambyten, som har gjorts och som nu läggs på fastigheternas bokförda värde i balansräkningen uppgick under 2014 till 30 mkr. Motsvarande siffra för 2013 var 23 mkr. Dessa återfanns i årsredovisningen 2013 som en del av underhållskostnaden.

UNDERHÅLLSKOSTNADER, MKR

	2014	2013
Planerat underhåll	16,8	21,4
Uttag ur lägenhetsfond	12,6	13,3
Löpande underhåll	19,2	15,8
Lokalunderhåll	2,4	0,8
Summa	51,0	51,3

Planerat underhåll innefattar mindre åtgärder som planeras i samråd med kvartersråden. Sen K3-regelverket infördes redovisas stambyten och ombyggnadsprojekt samt större planerade underhållsprojekt direkt i balansräkningen under Fastigheter. Totalt har cirka 200 underhållsåtgärder vidtagits i samråd med kvartersråden.

Uttagen ur lägenhetsfonden utgör i huvudsak ersättning till hyresmedlemmarna för målning och tapetsering i lägenheterna.

Löpande underhåll är kostnader för golvbyten, nya vitvaror och åtgärder i badrum.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Knappt 70 procent av SKBs 140 fastigheter innehas med tomträtt/arrende. Kostnaden (markavgifter/-hyror) för dessa uppgick under 2014 till cirka 34 mkr.

Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal samt nya avtal för tillkommande fastigheter förklarar kostnadsökningen om 1,6 mkr jämfört med föregående år.

Ingen ny allmän fastighetstaxering har ägt rum under året. Ökningen av taxeringsvärdet om 296 mkr beror på omtaxering (särskild fastighetstaxering) av nyproduktionsprojekten. Fastighetsavgiften per lägenhet uppgick till 1 217 kr/lägenhet för 2014, vilket var 7 kr högre än 2013. Denna höjning i kombination med att fler fastigheter belastas med full skatt (vad gäller bostadsdelen) förklarar ökningen av fastighetsavgiften under året. Fastighetsskatten på lokaler har ökat marginellt och förklaras av tillkommande lokaler i färdigställda projekt. Sammantaget uppgick fastighetsavgiften och fastighetsskatten till drygt 13 mkr vilket är 0,3 mkr högre jämfört med 2013.

Fastighetsavskrivningar och central administration

Byggnader skrevs tidigare av med 1,5 procent av anskaffningsvärdet men på grund av förändrade redovisningsregler – införandet av komponentredovisning under 2014 – har avskrivningsprocenten ökat och uppgick i genomsnitt till 2,3 procent under året. Totalt uppgick fastighetsavskrivningarna till cirka 122 mkr under 2014, vilket innebär en ökning med 4,1 mkr jämfört med 2013. Ökningen beror huvudsakligen på att nya fastigheter har färdigställts, men också på enskilda komponentbyten i befintliga fastigheter.

Kostnaderna för central administration, som innefattar ekonomi- och datafunktioner samt medlemsservice och VD-stab, ökade under året. Detta förklaras bland annat av ökade kostnader på grund av extra personal under en övergångsperiod samt att behovet av utomstående administrativa och IT-relaterade tjänster ökar när föreningen och dess verksamhet växer. Utställningar i samband med presentation av nybyggnadsprojekten ingår också inom centraladministrativa kostnader.

Finans

SKBs målsättning är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten genom att räntekostnaderna minimeras samtidigt som risktagandet begränsas. Styrelsen fastställer ramarna i en finanspolicy. I denna anges mål och riktlinjer för finansverksamheten samt för fördelning av ansvar och befogenheter. Den finansiella strategin innebär bland annat att en lång kapitalbindning ska eftersträvas på krediterna och att olika finansieringskällor ska nyttjas. SKB använder ränteswappar för att på ett flexibelt sätt uppnå lämplig räntebindning.

Ränteutveckling

Riksbanken sänkte reporäntan vid två tillfällen under 2014, från 0,75 till 0 procent vid årets slut. Den senaste

prognosen från Riksbanken (om hur reporäntan förväntas utveckla sig) indikerar att en första räntehöjning tidigast kan komma att ske under andra halvåret 2016. Ett fortsatt lågt inflationstryck i Sverige – där konsumentprisindex (KPI) periodvis har varit negativ – har tvingat Riksbanken att agera för att nå målet om två procent inflation framöver. De svenska korträntorna (interbankräntorna) har i likhet med reporäntan sjunkit kraftigt under 2014. Långräntorna (swappräntor) har även de sjunkit och befinner sig just nu på historiska bottennivåer.

Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2014/2015 till cirka 2,9 mdr, vilket är en ökning med 125 mkr jämfört med föregående år. Ökningen av den externa upplåningen beror på fortsatt stora investeringar i nya och befintliga fastigheter.

Drygt 70 procent av SKBs skuldportfölj utgörs av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer från fonder, försäkringsbolag med flera. Upplåning via företagscertifikat och obligationer är två relativt nya upplåningsformer för SKB, vilka påbörjades under 2012 respektive 2013. Dessa nya former ligger i linje med SKBs finansiella strategi att eftersträva finansiering från olika källor. Resterande del av den externa finansieringen kommer via traditionella banklån.

Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 2,31 procent (2,50 procent inklusive kostnaden för kreditlöften). Under 2013 var genomsnittsräntan 2,89 procent (3,09 procent inklusive kostnaden för kreditlöften).

Kreditbetyg

SKBs starka kreditbetyg var oförändrat under 2014. Det är tredje året i rad som Standard & Poor's ger föreningen AA-. Betyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position och bidrar till en mer effektiv upplåning.

För att säkerställa att finansiering alltid finns till hands har kreditlöften om 1 500 mkr tecknats. Utöver detta har konto-/checkräkningskrediter tecknats om 400 mkr för att täcka nyupplåningsbehovet för investeringar i nyproduktion, ombyggnationer med mera.

SKBs KREDITBETYG FRÅN STANDARD & POOR'S

AA- med stabil utsikt (lång sikt)

A-1+ och K-1 (kort sikt)

Kassaflöde och likviditet

SKBs kassaflöde var under 2014 -6,5 mkr, där likvida medel uppgick till 53 mkr vid årets utgång. Utöver den externa finansieringen och resultatmässiga överskott,

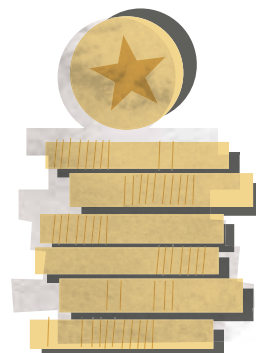
utgör insatssystemet en viktig komponent i SKBs kassaflöde. Detta system möjliggör en hög produktionsstakt av lägenheter och begränsar samtidigt SKBs totala belåning. Ingen utdelning till medlemmarna ägde rum under året.

Säkerheter

Skuldportföljen har till 60 procent säkerheter i form av pantbrev (direkt eller indirekt via kreditlöften för företagscertifikatsprogrammet). Inga nya pantbrev togs ut under 2014. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade pantbrev om drygt 380 mkr. 7 procent, eller 196 mkr, har lånats mot kommunal borgen och resterande del, omkring 33 procent, består av icke säkerställda obligationer.

Placeringar

Inga placeringar fanns vid årets slut. Enligt SKBs finanspolicy ska eventuell överskottslikviditet, efter beaktande av framtida rörelsebehov och reserv för oförutsedda händelser, huvudsakligen användas till amortering av SKBs lån.





Tillsammans sedan 1916

År 2016 firar Stockholms Kooperativa Bostadsförening hundraårsjubileum. Att förhindra spekulation, bygga med kvalitet och ge medlemmarna inflytande över sitt boende var viktiga mål när SKB bildades – och är det än i dag. Föreningen bärs upp av medlemmarnas engagemang, i allt från kvartersråd till fullmäktige. Både boende och köande medlemmar utser genom val fullmäktige, som i sin tur utser SKBs styrelse.

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid årets slut 84 544. Av dessa var 7 537 hyresmedlemmar, det vill säga medlemmar som hade kontrakt på en SKB-lägenhet, och 77 007 var köande medlemmar. Antalet nyttillkomna medlemmar uppgick till 2 146 och 1 349 personer avslutade sitt medlemskap i föreningen under 2014, vilket innebär en ökning med sammanlagt 797 personer.

Liksom tidigare år erbjöds SKBs medlemmar och förtroendevalda utbildning och information. Under hösten bjöds förtroendevalda från kvartersråden och fullmäktige in till en studiecirkel med fyra träffar. På grund av för få anmälda deltagare sammanslogs de två första träffarna. Vid varje träff deltog mellan 20–30 personer.

I november bjöds alla föreningens medlemmar in till en informationsträff om SKB. Ett tjugotal medlemmar deltog. På träffen behandlades SKBs organisation, regelverket som styr verksamheten, medlemsdemokratin samt uthyrning och nyproduktion.

Två föreläsningkvällar arrangerades under 2014. I mars föreläste inredningskonsult Helena Magnusson om inredning, färg- och ljussättning. I december höll professor Ola Nylander ett föredrag om svensk bostadshistoria.

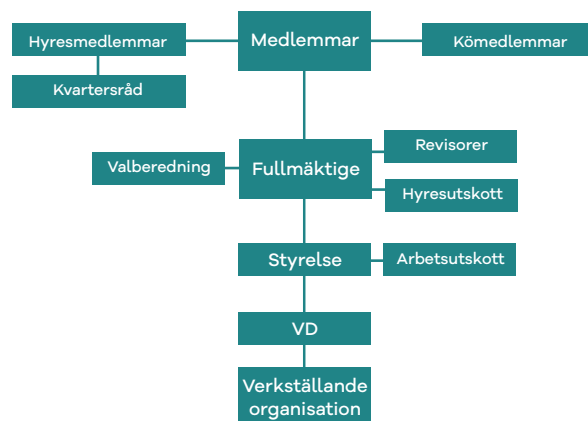
Kvartersråden

Kvartersråden är en naturlig kontaktlänk i löpande förvaltningsärenden. Kvartersråden deltar även aktivt med att ta fram förslag för det planerade underhållet och andra förbättringsåtgärder. De bidrar också stort till att skapa trygghet och trivsel genom olika aktiviteter i sina kvarter. Under 2014 har nästintill alla SKBs kvarter haft fungerande kvartersråd. Nya kvartersråd har i november startats i de nyproducerade kvarteren Tältlägret i Fruängen samt Tant Brun och Tant Gredelin i Annedal.

Kvartersrådsträffarna ägde som vanligt rum i månadsskiftet januari/februari 2014. Förutom aktuell SKB-information och de obligatoriska förberedelserna inför vårens ordinarie medlemsmöten innehöll

programmet en diskussionspunkt om hur demokratin fungerar i föreningens kvarter. Träffarna avslutades med ett föredrag av Stockholms brandförsvaret om brandsäkerhet i flerfamiljshus.

ORGANISATION



Fullmäktige

Under 2014 har SKBs fullmäktige bestått av 69 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 45 ledamöter för de köande medlemmarna (enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.) De boende utser fullmäktige vid de ordinarie medlemsmötena i kvarteren. Fullmäktige för de köande utses vid köande medlemmars ordinarie medlemsmöte.

Föreningsstämma

2014 års ordinarie föreningsstämma hölls 27 maj i konferenslokalen Metropol Palais. Vid föreningsstämman behandlades sedvanliga årsmötesärenden såsom godkännande av styrelsens och revisorernas berättelser, fastställande av resultat- och balansräkning och dispositioner av årets överskott. Dessutom förrättades

val till styrelse, hyresutskott, revision och valberedning. Föreningsstämman beslutade också att årsavgiften ska vara oförändrat 250 kronor för huvudmedlemskap, samt 125 kronor för så kallat ungdomsmedlemskap (gäller till och med kalenderåret då medlemmen fyller 18 år). Fullmäktige tog även beslut i årets motioner.

Motioner

Vid föreningsstämman behandlades 69 motioner om bland annat förenings-, förvaltnings- och byggfrågor, hyressättning och ekonomi. Exempelvis bifölls en motion om att införa ett extra möte för köande fullmäktige i syfte att förbättra deras kommunikationsforum. Stämman beslutade i samtliga motioner enligt styrelsens förslag. 2014 års motionshäfte samt protokollet från den ordinarie föreningsstämman finns att läsa i sin helhet på SKBs hemsida under rubriken "Föreningsfrågor/Föreningsstämmor".

Fullmäktigedagen

Lördag den 22 november genomfördes årets fullmäktigedag med ett hundratal deltagare. Närvarade gjorde såväl SKBs fullmäktigeledamöter som representanter från SKBs styrelse, hyresutskott, valberedning och revision samt tjänstemän från SKB.

Förmiddagen ägnades åt information om ekonomi, hyreshöjningsfördelningsmodellen, medlemsenkät till köande och boende angående demokratifrågor samt om SKBs nyproduktion. Denna information efterföljdes av en föreläsning om svensk bostadshistoria. Efter lunch fick samtliga deltagare möjlighet att delta i en guidad busstur till ett urval av SKBs fastigheter i endera Stockholms södra eller västra delar.

Styrelsen

SKBs styrelse, som hade åtta sammanträden under året, förvaltar föreningens angelägenheter bland annat frågor rörande ekonomi och byggande, men även andra föreningsfrågor av vikt.

Såsom varje år utsåg styrelsen den delegation som samråder med hyresutskottet om kommande års bostadshyrer. Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkade också i beredningsprocessen inför föreningsstämman samt deltog på medlemsmöten och i olika referensgrupper.

I augusti företog styrelsen en resa till Helsingfors där man bland annat besökte Helsingfors stads bostadsbolag Heka och lyssnade på föreläsningar om Finlands och Helsingfors bostadspolitik, bostadsmarknad och stadsplanering. Ett internat senare under hösten ägnades åt frågor som till exempel demokrati och inflytande i föreningen, samt diskussioner om en ny modell för fördelning av hyreshöjningar.

Lars Råd, som valdes in som SKBs ordförande på föreningsstämman 2014, informerade i oktober om sin avgång med anledning av att han utsetts till

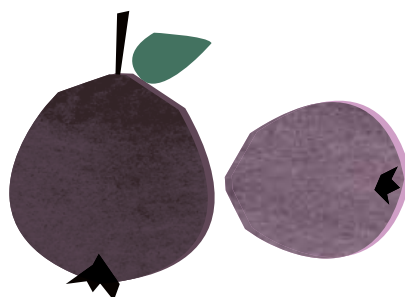
stadsdirektör i Stockholms stad. Vice ordförande Håkan Rugeland leder därefter styrelsens arbete.

Arbetsutskottet

Styrelsens arbetsutskott består av tre ledamöter. De behandlar ärenden såsom överföring av medlemskap och hyresrätt, uteslutning, lägenhetsbyte samt överklagande av besiktning. Arbetsutskottet höll två sammanträden under det gångna verksamhetsåret.

Valberedningen

Valberedningen hade 14 protokollförda sammanträden under sitt verksamhetsår. Förutom beredningsarbetet inför valen på föreningsstämman, vilket bland annat innefattar intervjuer med olika kandidater, ansvarar valberedningen även för förslag rörande arvoderingen av de förtroendevalda.





Fullmäktigedagen den 22 november samlade ett hundratal deltagare i City-konferensens lokaler i centrala Stockholm.

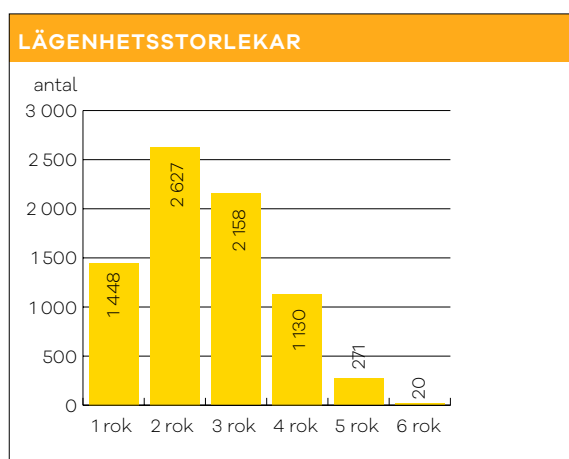


Hållbart byggande

SKBs verksamhet vilar på två ben. Att äga och förvalta fastigheter, i dagsläget med över sjutusen lägenheter runt om i Stockholm och att bygga nya bostäder åt medlemmarna. Inom både förvaltning och nybyggande strävar SKB efter hög kvalitet, i allt från service till miljöanpassade byggnadsmaterial. De nya markinvisningar som SKB tilldelas är ett kvitto på att föreningens långsiktighet uppskattas.

Bostäder

SKBs lägenheter är ganska jämt fördelade mellan Stockholms norra och södra delar, såväl som mellan innerstaden och utanför tullarna. Majoriteten är två- och tretrumslägenheter. Av det totala antalet bostäder finns i dagsläget 401 lägenheter i kranskommunerna runt Stockholm.



Hyresmedlemsenkät 2014

Under 2014 genomfördes en stor medlemsundersökning bland de boende medlemmarna. Undersökningen har genomförts vartannat år sedan 2006 och SKB har vid varje mätning fått mycket högt kundbetyg, så kallat Serviceindex. SKB har för varje år erhållit ett något bättre resultat än året innan och alla resultat har hittills varit i topp bland de företag som mätts. År 2014 blev Serviceindex det högsta hittills, totalt 88 procent. En fullständig benchmark med andra bostadsbolag kan göras först i februari 2015, då jämförelsesiffror för alla deltagande företag offentliggörs.

I undersökningen tillfrågade även SKB hyresmedlemmarna om hur de anser att demokratin fungerar i föreningen och ute i kvarteren. Totalt sett ger de boende ett gott betyg för möjligheterna att påverka samt hur fullmäktige, styrelse och andra

förtroendevalda sköter sina uppdrag. Även kvartersråden får godkänt för sina insatser ute i kvarteren.

SKB PÅ FÖRSTA PLATS

Under 2014 genomfördes för fjärde gången hyresgästenkäten Branschindex Bostäder, i regi av AktivBo och tidningen Fastighetsnytt. I enkäten får hyresgäster runt om i Sverige besvara frågor om hur de upplever kvaliteten på service (med faktorer som "ta kunden på allvar", "trygghet", "rent och snyggt" och "hjälp när det behövs") samt förvaltning (om underhåll, utrustning, miljö, trapphus med mera).

SKBs hyresmedlemmar gav förvaltningen det bästa resultatet av alla deltagande bostadsföretag i samma storleksklass. SKB kom på första plats och föreningens representanter kunde därmed ta emot ytterligare en "kundkristall" vid prisutdelningen under evenemanget Business Arena Stockholm. SKB har vunnit samtliga år som tävlingen har genomförts.

Skötsel och underhåll

Det personliga mötet är viktigt för trivseln. Den dagliga skötseln av SKBs fastigheter utförs därför till största delen av föreningens egen personal.

SKBs underhåll består av större projekt, exempelvis stamreoveringar, men också av många mindre underhållsprojekt som bestäms av SKBs organisation tillsammans med SKBs kvartersråd i en budgetdialog. Lägenhetsunderhåll och löpande underhållsåtgärder såsom inköp av vitvaror, golvläggning och badrumsreoveringar ingår också, samt mindre underhåll i SKBs egna lokaler. Det inre lägenhetsunderhållet som avser målning och tapetsering ansvarar den enskilda hyresmedlemmen själv för. För det ändamålet finns en lägenhetsfond knuten till varje lägenhet.

SKBs fastigheter är väl underhållna. Det framtida underhållsbehovet i föreningens fastigheter är känt. Byggekostnaderna har dock stigit under de senaste åren, vilket tillsammans med framtida, nödvändiga åtgärder gör att underhållskostnaderna kommer att öka under den närmaste femårsperioden.

UNDERHÅLLSPROJEKT 2014

BLAND DE STÖRRE ÅTGÄRDERNA SOM SKB GJORT UNDER ÅRET KAN DESSA TIO NÄMNAS:



Ny takbeläggning har utförts i kvarteren **1a** Blidö 2 (Farsta), **1b** Järling och Dyvinge (Tensta).

2a I kvarteret Rågen-Axet (Södermalm) har investeringar i djupbehållare för sophantering gjorts och i kvarteren **2b** Kartan-Skalan (Södermalm) och **2c** Solsången (Fredhäll) har sophanteringen ändrats till utvändiga sopskåp.

Byte av undercentral i kvarteren **3a** Träslottet och **3b** Mälarpirater (Fredhäll) samt i **3c** kvarteret Sigbardiorden (Bredäng).

4 Fasadarbeten har utförts på kvarteret Mjärden (Södermalm).

5 Stambyte, fasadrenovering, byte av värmesystem med mera slutfördes i kvarteret Kampementsbacken (Gärdet).

6 Fasadrenovering i kvarteret Stångkusken (Gärdet) färdigställdes under året. I arbetet ingick tilläggsisolering, förbättrade fönster och montering av 99 nya balkonger. Renovering av hissar har påbörjats i **7a** Hässelby samt i **7b** kvarteret Bjälken (Södermalm).

8 Stamrenoveringen i källarstråk har utförts i kvarteret Ryssjan (Södermalm).

Ventilationsåtgärder i **9a** Hässelby samt i **9b** kvarteret Brunbäret (Norra Djurgården).

10 Byte av cirkulationspumpar i undercentralen kvarteret Blidö 3 (Farsta).

Skötseln av utemiljön

Under året genomförde SKB en stor satsning på förbättrad utemiljö; "Fem steg för att styra skötsel av utemiljö". Projektet påbörjades redan förra året. I satsningen har ingått fastighetsskötare, förvaltare och trädgårdstekniker. Resultatet är tydliga skötselplaner och markritningar som visar skötselområde och hur de olika ytorna ska skötas. I och med 2014 avslutas detta projekt och förvaltningen har nu ett sammanhållet arbetsmaterial för en fortsatt bra skötsel av SKBs trädgårdar och utemiljöer.

Byggnadsverksamhet

Kötiden för en lägenhet inom SKBs bestånd är fortsatt lång. I tabellen nedan visas olika kötider per område samt vilket kvarter som krävde längst kötid. På SKBs webbplats redovisas fler detaljer kring kötider för de olika kvarteren och fastigheterna.

SKB strävar efter att möta den stora efterfrågan på kooperativa hyresrätter, samtidigt som kvaliteten i byggandet alltid måste leva upp till föreningens höga ambitioner. Finansiering, markanvisningar och andra faktorer påverkar förstås också byggtakten. SKBs långsiktiga mål är att minst 200 lägenheter ska tillkomma varje år.

Stambyten och renoveringar

Under året har stambytet och renoveringen av kvarteret Kampementsbacken på Gärdet slutförts samtidigt som planering för stambyte i kvarteren Bredholmen och Fårholmen i Vårberg har påbörjats. Fokus ligger här på att byta stammar, bygga om badrum, tilläggsisolera och förbättra fasader och fönster samt förnya elanläggningar. Upphandling av entreprenör samt byggstart planeras till våren 2015. Projektet omfattar 164 lägenheter och beräknas pågå i cirka ett och ett halvt år.

Pågående byggprojekt 2014

I kvarteret Tältlägret i Fruängen har resterande 46 lägenheter färdigställts under året. Projektet som

ritats av Arkitekter Engstrand och Speek innehåller 102 lägenheter och består av lamellhus och markbostäder som omgärdar en öppen gård, samt garage under mark. Balkong eller uteplats finns till samtliga lägenheter. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 298 mkr.

I Annedal har SKB numera två kvarter – Tant Gredelin med 104 lägenheter och Tant Brun med 62 lägenheter. Under året har resterande 72 lägenheter i kvarteret Tant Gredelin och samtliga 62 lägenheter i kvarteret Tant Brun färdigställts och blivit inflyttade. De två kvarteren i Annedal innehåller både markbostäder och lägenheter i flerfamiljshus. Totalentreprenör är Värmdö Bygg AB och kvarteren är ritade av ÅWL Arkitekter AB. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 382 mkr.

Under 2014 startade SKB tre nya bostadsprojekt. I slutet av 2013 förvärvades projektet Gräsklipparen och Kantskäraren i Johannelund i Hässelby genom samarbete med Skanska Nya Hem. Projektet består av sex byggnader om fyra våningar och innehåller sammanlagt 111 lägenheter. Totalentreprenör för projektet är Skanska Sverige AB och bygget startade våren 2014. Första inflyttning är planerad till andra kvartalet 2015. Den beräknade produktionskostnaden är 254 mkr.

Kvarteret Muddus ligger i "Etapp västra" i Norra Djurgårdsstaden och innehåller 100 lägenheter i två huskroppar med garage under. Arkitekt är Wingårdhs Arkitektkontor AB. Byggentreprenör är Einar Mattsson Byggnads AB och första inflyttning planeras till fjärde kvartalet 2015. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 290 mkr.

Kvarteren Arrendatorn och Kronogården i Ursvik i Sundbyberg ligger strax norr om Rissneleden och innehåller 148 lägenheter i fyra huskroppar med garage under samt fristående carportar. Arkitekt är ETTELVA Arkitekter AB och totalentreprenör är NCC Construction Sverige AB. Första inflyttning är planerad till fjärde kvartalet 2015. Projektets produktionskostnad bedöms bli 405 mkr.

KÖTIDER TILL SKBs FASTIGHETER 2014 (ÅR)

	Medelkötid	Kortast kötid	Längst kötid	Kvarter med längst kötid
Vasastan	31	27	49	Motorn/Vingen
Kungsholmen/Lilla Essingen	31	27	48	Mälarpirater
Ladugårdsgärdet/Norra Djurgården	35	30	90	Kampementsbacken
Södermalm/Hammarby sjöstad	32	26	64	Timmermannen
Bromma (inkl Annedal)	24	1	43	Lillsjönäs
Hässelby/Tensta/Husby/Spånga	25	17	41	Hässelby
Årsta/Gröndal	32	23	38	Ekoln & Tisaren
Björkhagen/Kärntorp	32	30	44	Isskorpan
Fruängen	27	2	58	Kraghandsken
Farsta/Tyresö	31	24	56	Blidö 3
Bredäng/Vårberg/Eriksberg	26	14	34	Sigbardiorden
Solna/Sundbyberg/Täby	34	1	45	Johannelund



Modell av kvarteret
Gräsklipparen.

STORT INTRESSE FÖR SKB's NYPRODUKTIONER

För kvarteret Muddus med sina 100 lägenheter fick SKB in ett rekordhøgt antal intresseanmølningar – 2 530 stycken. Av dessa valde 1 063 att tacka ja till att gå vidare i uthyrningsprocessen.

För kvarteret Gräsklipparen, som består av 111 lägenheter, inkom 408 intresseanmølningar varav 168 tackade ja till att gå vidare.

KONST

Konst i boendemiljøn är något av ett kännetecken för SKB. Föreningen har som ambition att förse alla nyproduktioner med konst i någon form. I kvarteret Tåltlägret i Fruängen arbetar skulptör Marco Cueva och i kvarteren i Annedal arbetar Kristina Schmid med konstverk som beräknas kunna invigas under 2015.



På bilden: Carina Wallerts brons-
skulptur Geparden (1992) i kvarteret
Lillsjönäs i Abrahamsberg.



Gert Wingårdh blickar ut över det blivande kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden.

Planerade byggstartar 2015

Bygglovshandläggning pågår för kvarteret Basaren på Kungsholmen, som omfattar 45 lägenheter samt bottenvåning med kommersiella lokaler. Ansvarig arkitekt är Gert Wingårdh och byggstart planeras kunna ske under 2015.

PÅGÅENDE OCH PLANERAD PRODUKTION

Stadsdel/Kommun	Kvarter/Område	Antal lgh	Byggstart
Johannelund, Hässelby	Gräsklipparen och Kantskäraren	111	Pågår
Norra Djurgårdsstaden	Muddus	100	pågår
Ursvik, Sundbyberg	Arrendatorn och Kronogården	148	Pågår
Kungsholmen	Basaren	45	2015
Nockeby	Nockebyskogen	100	2016
Abrahamsberg	Lillsjönäs	46	2016
Gustavsberg	Porslinskvarteren	90	2016
Kista	Kista Äng	170	2017
Södermalm	Persikan	160	2018
Årsta	Årstafältet	106	2018
Lidingö	Rudboda	150	2018
Totalt		1 226	

Pågående detaljplanarbeten

I stadsdelen Nockeby utmed Drottningholmsvägen har SKB en markanvisning omfattande cirka 100 lägenheter. Arkitekter är Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB. Planarbetet pågår och byggstart planeras till 2016.

I anslutning till SKBs kvarter Lillsjönäs i Abrahamsberg, Bromma, planerar föreningen att bygga cirka 46 lägenheter på den befintliga

parkeringen vid Hemslojdsvägen. Kvarteret är ritat av Nyréns Arkitektkontor AB. Planprocessen pågår och byggstart planeras till år 2016.

Vid porslinsfabriken i Gustavsbergs hamn, Värmdö kommun, har SKB erhållit en markanvisning med gällande detaljplan. Projektet omfattar minst 90 lägenheter med tillhörande garage. Byggstart planeras till 2016.

I Kista Äng norr om företagsområdet har SKB samt sju andra byggherrar erhållit markanvisningar. SKBs markanvisning omfattar 170 lägenheter. Totalt omfattar området cirka 1 300 lägenheter och planeras innehålla hyresrätter, bostadsrätter, lokaler, förskolor och skola. Planarbete pågår och byggstart beräknas kunna ske 2017.

I kvarteret Persikan på Södermalm ska SLs bussdepå rivas och ge plats till drygt 1 000 lägenheter med tillhörande garage. SKBs del av projektet har ett mycket bra läge och omfattar cirka 160 lägenheter. Detaljplanearbetet pågår, men mycket återstår innan det är dags för byggstart. Projektering och volymstudier görs med Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB som handläggande arkitektkontor. Byggstart kan eventuellt bli möjlig 2018.

I den första etappen av Årstafältets utbyggnad genomför Stockholms stad ett detaljplanearbete med bland annat SKB som byggherre. SKB har erhållit en markanvisning i område Valla 2 och planerar här för cirka 106 lägenheter med garage under mark. Planerad byggstart är 2018. Projektet har ritats av två arkitekter, Bergkrantz Arkitekter AB och Utopia Arkitekter AB.

I Rudboda på Lidingö har SKB tillsammans med ÅWL Arkitekter AB vunnit en markanvisningstävling omfattande cirka 150 lägenheter i tre huskroppar. Planarbete startar 2015 och byggstart planeras till 2018.

Miljö

Sedan 2010 arbetar SKB med femåriga miljömål, ettåriga delmål och miljöaktivitetsplaner för att säkerställa kontinuiteten i miljöarbetet. Miljöplanerna struktureras inom följande områden:

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

Energi- och vattenanvändning

Föreningen är ansluten till SABOs Skåneinitiativ vars målsättning är att minska energianvändningen i bostadssektorn med 20 procent från basåret 2007 till år 2016.

Under 2014 genomförde SKB ett antal energiprojekt för att minska energiåtgången för värme, varmvatten och fastighetsel (se faktaruta). Dessa åtgärder medförde att energianvändningen i det befintliga fastighetsbeståndet minskade med cirka en procent under 2014.

Husen i de nya kvarteren Tältlägret, Tant Gredelin och Tant Brun har projekterats för en energiförbrukning om maximalt 55 kWh/kvm A-temp för värme, varmvatten och fastighetsel. Detta har varit SKBs energimål för nyproduktion sedan det första lågenergiprojektet genomfördes i kvarteret Muraren i Täby år 2011.

Debitering av varmvatten efter verklig förbrukning genomförs i kvarteren Glottran, Muraren, Tältlägret, Tant Brun och Tant Gredelin. Avsikten är att de boende ska få ett incitament att spara energi.

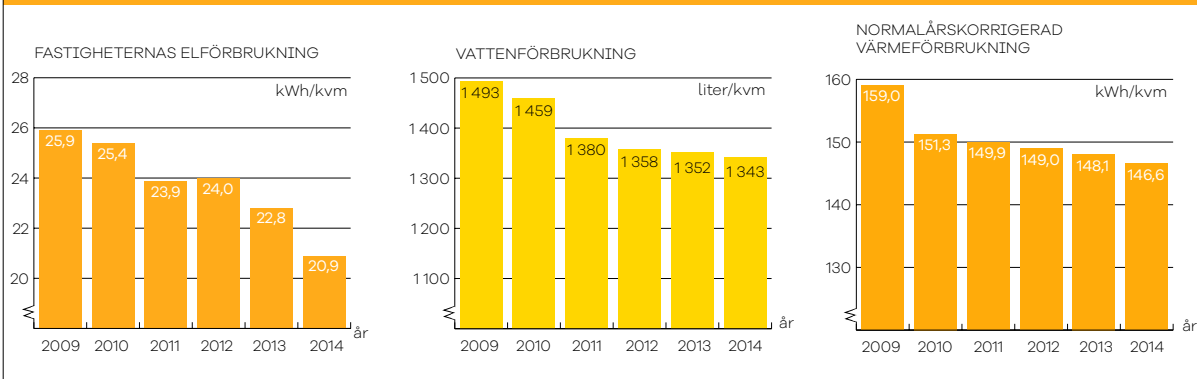
ENERGIPROJEKT 2014

- Inventering för miljöklassificering av kvarteret Kroken är utförd.
- Laddplatser för elbilar har installerats i kvarteren Tältlägret och Marviken.
- Utredning för en ny miljöklassning i befintliga byggnader är genomförd.
- Tilläggsisolering av fasaderna i kvarteren Kampementsbacken och Stångkusken är genomförd.
- Undercentraler och styrutrustning har bytts i fyra fastigheter.
- Ventilationsanläggningar har ersatts med nyare med bättre verkningsgrad i bland annat Hässelby.
- Uppföljning av pilotanläggningarna med solceller i kvarteren Kappseglingen och Lillsjönäs fortgår.
- Belysningsstyrning med närvarogivare i trapphus och garage har installerats i Hässelby och Vårberg.
- Rumsgivare monteras i all nyproduktion samt i Kärrtorp och kvarteret Lästen.
- Injustering av ventilationen klar i Vårberg och kvarteret Brunbäret.
- Energiutredning för framtida åtgärder har gjorts i kvarteren Motorn-Vingen samt i Bredäng och Vårberg.
- Byte av tvättutrustning till modernare och mer energieffektiv utrustning i tio tvättstugor, bland annat i kvarteren Svetsaren, Stångkusken och Bondeson Större.
- Byte till mer energieffektiva och miljövänliga armaturer har utförts i kvarteren Kartagos Backe och Kraghand-sken samt i Vårberg och Bredäng.



Interiör från kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden.

EL, VATTEN OCH VÄRME

**Inomhusmiljö**

SKB har under åren genomfört radonmätningar i samtliga fastigheter i enlighet med Stockholms stads krav. I de fall där halterna överstigit Socialstyrelsens riktvärde har åtgärder vidtagits för att komma tillrätta med problemen.

Ventilationssystemen besiktigas fortlöpande i SKBs bostadsområden i enlighet med OVK (obligatorisk ventilationskontroll). I en del fastigheter leder besiktningen till att anläggningar renoveras eller byggs om för att uppfylla gällande myndighetskrav.

Nya rutiner för hantering av synpunkter från hyresmedlemmarna angående inomhusmiljön har implementerats.

Avfallshantering

I samtliga SKBs bostadsområden finns särskilda rum för källsortering. Insamling av kläder och skor sker i flera kvarter i samarbete med Human Bridge. Insamling av matavfall för biogasproduktion sker i Sundbybergs stad samt i några kvarter i Stockholm, Hammarby sjöstad, Kärrtorp och i Vårberg. Projekttering för provmontering av matavfallskvarnar genomfördes under 2013.

Kemikalier i förvaltning och byggande

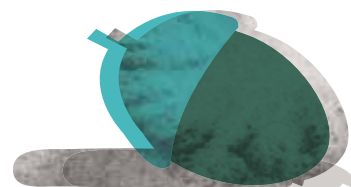
Vid både ny- och ombyggnationer använder SKB miljödatabasen Byggsvarubedömningen för att få bästa möjliga kunskap om de byggvaror som används och kunna välja det bästa alternativet. I miljödatabasen är flera tusen byggvaror bedömda utifrån kemikalieinnehåll, miljöaspekter i produktion, distribution, byggske- de och bruksskede samt inomhusmiljöaspekter. SKB ställer även krav på att entreprenörer i samtliga om- och nybyggnationsprojekt ska använda denna databas eller en likvärdig. I de sällsynta fall där det inte finns en godkänd byggprodukt för en viss funktion, dokumenteras mängd och läge för den produkt som används. Detta för att underlätta för framtida underhåll och ombyggnader.

Under 2014 upprättade SKB en förteckning med bedömningar av de kemikalier som används dagligen ur ett miljöperspektiv. Vissa produkter fasades ut och ersattes med hållbara alternativ.

Transporter

SKB arbetar kontinuerligt med att medarbetarnas bilresor ska belasta miljön så lite som möjligt. Även fordonsparken förnyas kontinuerligt och vid anskaffning av nya bilar väljs alltid i första hand en miljöbil. Över hälften av SKBs fordon är idag miljöbilar, varav merparten drivs med biogas och några med el. Nya medarbetare får utbildning i Eco Driving, vilket beräknas leda till minskad förbrukning av drivmedel.

I både nya och befintliga bostadsområden pågår arbeten för att främja cykelanvändandet.





Motiverade medarbetare

SKBs medarbetare har många kontakter med både boende och köande och deltar ofta i föreningens informationsträffar och andra aktiviteter. Samtidigt ska de anställda förstås också kunna ta del av kompetensutveckling, friskvård och annat som en ansvarstagande arbetsgivare ska erbjuda.

Organisation

Den verkställande organisationen består av fem avdelningar.

Marknadsavdelningen svarar dels för medlems-service, det vill säga frågor rörande medlemskap och bosparande, dels för uthyrning och kontraktsskrivning. Intern service (reception/telefonväxel och vaktmästeri) hör också till avdelningen.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för den löpande skötseln av SKBs fastigheter. Till avdelningen hör också felanmälan samt arbetet med otillåtet boende, försäkringsskador och störningsärenden.

Tekniska avdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten samt miljöfrågor. Även driftpersonal och hantverkare/reparatörer tillhör avdelningen.

Ekonomiavdelningen svarar för stödfunktionerna ekonomi, finans och IT.

VD-staben har hand om informations-, förenings- och personalfrågor inklusive lön.

Medarbetare

Inom SKB fanns vid årets slut 129 anställda, varav 40 kvinnor och 89 män. Personalomsättningen uppgick under 2014 till 4,7 procent, jämfört med 6,3 procent året innan. Medelåldern är strax över 49 år, och den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är drygt 10,5 år (strax över 11 år för de kollektivanställda och drygt 9,5 år för tjänstemännen).

I företagshälsovårdens regi har under 2014 en hälsoenkät genomförts bland i stort sett samtliga medarbetare. Resultatet av denna enkät är mycket positivt – medarbetarna upplever att de har en bra hälsa och de trivs på arbetet (både med arbetsuppgifter, arbetskamrater och chefer) och man upplever också arbetsmiljön som mycket bra.

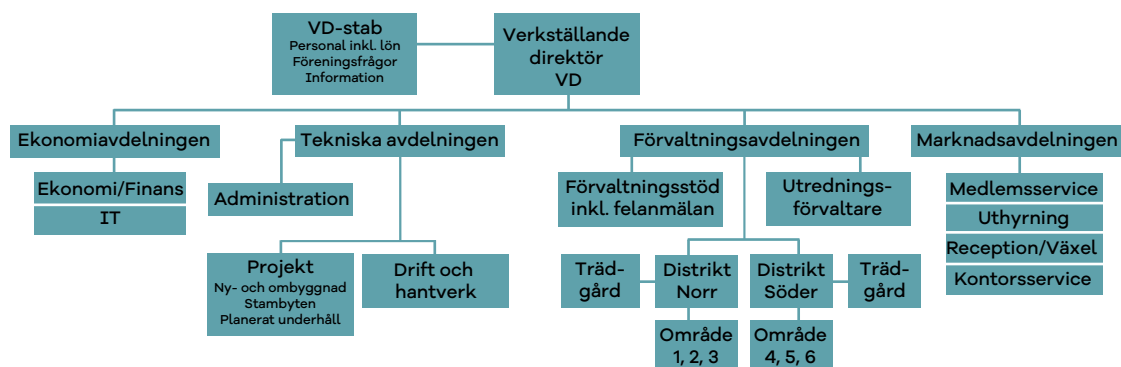
Ett flertal medarbetare har under senare år uppnått pensionsåldern och även inom de närmaste åren kommer medarbetare att avgå med pension. Beredskapen att behålla kompetens bedöms dock vara god eftersom SKB arbetat med dessa frågor under flera år.

En arbetsgrupp, bestående av företrädare för medarbetarna samt ledningsgruppen, gjorde under våren 2014 en uppföljning av den medarbetarenkät som genomfördes under 2013. Arbetsgruppen arbetade med de fåtal områden som hade ett lägre resultat än enkäten totalt och lämnade konkreta förslag till förbättringar.

Kompetensutveckling

SKB bedömer att varje anställd har en i grunden god kompetens för sin arbetsuppgift. För att säkra medarbetarnas behov av vidareutbildning diskuteras arbetssituationen vid det årliga medarbetarsamtalet. Detta samtal, tillsammans med avdelningarnas och

ORGANISATION



enheternas verksamhetsplaner samt SKBs långsiktiga mål, ligger sedan till grund för utbildningsplaneringen.

Kontakterna med de boende sköts i första hand av fastighetsskötarna och förvaltarna i de sex bostadsområdena. Nyanställda fastighetsskötare utbildas därför i bland annat SKB-kunskap samt informations- och presentationsteknik. Under verksamhetsåret avslutades den kurs, med elva deltagare, som startade under hösten 2013. Nästa kursstart planeras till hösten 2015.

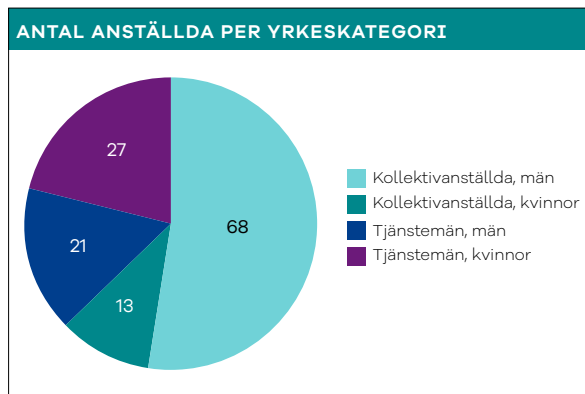
Som en del i SKBs arbete med införande av ett miljö- och kvalitetsledningssystem genomgick samtliga medarbetare en miljöutbildning under hösten.

Därutöver deltog flera medarbetare under 2014 i yrkesspecifika kurser och vidareutbildningar. Samtliga chefer har genomgått olika former av ledarutbildning.

Arbetsmiljö och friskvård

SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, bland annat genom att tillsammans med de lokala fackliga organisationerna ta fram en årlig handlingsplan inom detta område. Planen innehåller mål för arbetsmiljöarbetet samt förslag till åtgärder för att nå desamma.

Sedan ett antal år tillbaka är hälso- och friskvårdsarbetet integrerat i den löpande verksamheten. Inom företagshälsovårdens ram erbjuds kontinuerliga hälsokontroller, rehabilitering samt hjälp vid arbetsrelaterade skador och sjukdomar. SKB subventionerar



även friskvård genom den så kallade friskvårdspengen.

Samtliga anställda erbjöds under 2014 att delta i en lagtävling – ”15 min med Paolo” – där medarbetarna genom olika aktiviteter gavs möjlighet att förbättra sin kondition och hälsa.

Under 2014 deltog medarbetarna även i olika motionslopp och i den cirkelträning som arrangeras inom SKB sedan ett antal år tillbaka. Därutöver har möjlighet funnits att spela innebandy.

Sommaranställda

SKB under året haft ett åttiototal sommaranställda ungdomar, som hos SKB ges möjlighet till en första kontakt med arbetslivet. Ungdomarna arbetar huvudsakligen med enklare fastighetsskötsel utomhus, som till exempel gräsklippning, bevattning och målning.







Gemenskap

Solenergi



Kompostjord



Stickling till grannen!



En del av samhället

Att vilja ta ansvar för en bättre boendesituation i Sveriges huvudstad har varit en självklarhet sedan Stockholms Kooperativa Bostadsförening bildades 1916. Men SKB är också en del i ännu större sammanhang, till exempel i fråga om miljö. SKB blickar utåt och vill vara en positiv kraft i det omgivande samhället.

SKB strävar efter att driva verksamheten på ett sådant sätt att klimatet och naturresurserna inte påverkas negativt. Föreningen inledde tidigt sitt miljöarbete med att till exempel avveckla miljöfarliga medel i verksamheten och att utveckla avfallshanteringen. Andra områden har varit arbete med radonhantering liksom satsningen på miljövänligare transporter.

Under senare år har tyngdpunkten främst legat på energieffektivisering och där har föreningen kommit långt. SKB anslöt sig år 2011 till det av SABO initierade Skåneinitiativet, som startade 2008. Skåneinitiativet har som målsättning att de anslutna företagen ska minska sin energianvändning med 20 procent från år 2007 till år 2016. SKB har aktivt arbetat med olika energiåtgärder och bedömningen är att föreningen troligen kommer att klara Skåneinitiativets mål när projektperioden är till ända, det vill säga vid årsskiftet 2016/2017.

SKB kommer även att fortsätta sitt arbete för att finna och applicera innovativa energilösningar såväl i nyproduktion som i det befintliga beståndet. Alla nyproducerade fastigheter ska miljöklassas.

Under året har SKB fortsatt arbetet med att införa ett kvalitetsledningssystem. Arbetet inleddes 2013 och bedrivs med en tänkt certifiering enligt ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö), men beslut om själva certifieringen är ännu inte taget.

SKBs finansiella nyckeltal ska vara på en accepterad nivå. De nyckeltal som här kan nämnas är totalt resultat, soliditet, avkastning på total kapital, drift- och administrationskostnader. Dessa nyckeltal har med undantag av avkastning på totalt kapital uppfyllts enligt de mål som styrelsen satt upp. Vidare ingår den kontinuerliga skötseln och underhållet av föreningens fastigheter i ett ekonomiskt ansvarstagande.

Hos SKB är trygghet i boendet viktigt och föreningen ligger långt framme inom det området. SKB har till exempel ett aktivt samarbete med kommunerna beträffande bostadsanpassningsåtgärder. Därutöver har föreningen generellt en hög nivå vad avser utebelysning, säkerhet i garage, med mera.

SKB har också en omfattande verksamhet med att årligen ta emot ett åttiotal sommaranställda ungdomar, som ges möjlighet till en första kontakt med arbetslivet. Ungdomarna arbetar huvudsakligen med

enklare fastighetsskötsel utomhus, som till exempel gräsklippning, bevattning och målning. Föreningen tar även emot praktikanter från olika branschutbildningar.

Nöjda medarbetare är ett annat område som SKB prioriterar och där frågor som bra arbetsmiljö, rimlig arbetsbelastning, friskvård och samverkan med fackliga organisationer är väsentliga. SKB stödjer även olika sociala organisationer, som har anknytning till boendet. Här kan till exempel nämnas Stockholms stadsmision.

För SKB är det en självklarhet att inte använda produkter som tillverkats med hjälp av barnarbete, att följa lagar och regler, att vara öppen och ärlig och att behandla alla medlemmar lika.

Vid anbudsförfarande inför nyproduktion och ombyggnadsprojekt ställer SKB krav på att anbudsgivarna har tecknat kollektivavtal, som säkerställer avtalsmässig lön och ett aktivt arbetsmiljöarbete.

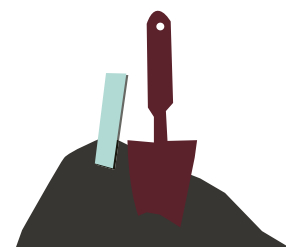
Likasa är det viktigt att ha en beredskap för eventuella krissituationer som kan uppkomma. SKB har därför en upprättad beredskapsplan, vilken under åren har behandlats av ledningsgruppen i en krisövning med extern konsult hjälp.

VÄRDEGRUNDER

De värdegrunder som gäller inom SKB är respekt, professionalitet/kompetens, ärlighet och empati.

Det innebär att vi på SKB:

- Arbetar för medlemmarnas bästa.
- Respekterar alla dem vi möter i vårt arbete oavsett ställning och bakgrund.
- Tar ansvar för det vi åtar oss.
- Uppträder korrekt och att den information vi lämnar är saklig.
- Stöttar våra arbetskamrater i svåra stunder eller när arbetsbördan är för stor.





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001-1735) lämnar följande redogörelse för verksamheten 2014.

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening vars verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna. Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner. Föreningen, som bildades 1916, äger och förvaltar 7 654 lägenheter per den 31 december 2014. Lägenheterna upplåts med en specialform av hyresrätt som kallas kooperativ hyresrätt. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en insats/deposition erläggas, som återbetalas vid avflyttning. Lägenheterna kan inte köpas eller säljas. Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

MEDLEMSUTVECKLING

Antalet medlemmar uppgick till 84 544 (83 747) vid årets slut. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 146 (2 259) och 1 349 (1 645) avslutade sitt medlemskap i föreningen, vilket innebär en ökning med sammanlagt 797 (614) personer. Vid utgången av 2014 hade SKB 77 007 (76 407) köande medlemmar.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 586 623 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 538 159 kvadratmeter bostäder och 48 464 kvadratmeter lokaler. Kvadratmeteryta lokaler har sjunkit sedan 2013, vilket beror på den påbörjade tomställningen av kvarteret Basaren som ska rivas för att bygga ett nytt SKB-hus med både bostäder och lokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad. En fastighet vardera finns i följande kommuner: Botkyrka, Tyresö, Sundbyberg, Solna och Täby.

UTHYRINGSVERKSAMHETEN

Under 2014 har inflyttning skett i de lägenheter som färdigställts i nyproduktionerna. I kvarteret Tältlägret

i Fruängen har resterande 46 av totalt 102 lägenheter blivit inflyttade och i kvarteret Tant Gredelin i Annedal resterande 72 av totalt 104. I kvarteret Tant Brun i Annedal har inflyttning skett i fastighetens samtliga 62 lägenheter.

Den 31 december 2014 var 155 (136) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tillfälle var 60 (67) lägenheter outhyrda där majoriteten av dem tagits i anspråk för kommande stambyte i Vårberg. 57 (57) lägenheter var uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärslägenheter och gruppboendestäder.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 438 (1 287). Av dessa var 57 (37) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 960 (1 950), varav 215 (224) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

De kommersiella lokalerna utgör 31 038 (31 522) kvadratmeter och ger cirka 36 (37) mkr i intäkt. Den genomsnittliga hyran är 1 161 (1 185) kronor per kvadratmeter och år. Vid årsskiftet var 6 (4) lokaler outhyrda och uthyrningsgraden låg på 97 (98) procent.

NYPRODUKTION

SKB har under den senaste tioårsperioden haft som mål att producera i snitt 100 nya lägenheter per år. Sen 2014 har målet höjts och ligger nu i snitt på 200 nya lägenheter per år fram till 2019. Under 2014 har resterande delar av kvarteret Tältlägret i Fruängen och kvarteret Tant Gredelin i Annedal färdigställts samt flyttats in i. Dessutom byggdes Tant Brun i Annedal klart och blev helt inflyttat innan året var slut. I och med dessa tre kvarter har SKBs lägenhetsbestånd ökat med 268 lägenheter.

Den anlitade totalentreprenören i kvarteret Muddus (Norra Djurgårdsstaden) gick i konkurs i november 2014 och en ny upphandling gjordes som resulterade i en ny totalentreprenör - Einar Mattson AB.

IN- OCH OMFLYTTNINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	2014	2013
Inflyttningar kömedlemmar	517	472
Omflyttningar hyresmedlemmar	360	245
Interna byten	67	33
Externa byten	20	17
Byte av hyresgäst i icke-medlems lägenhet	2	0
TOTALT antal in- och omflyttningar	966	767

Omflyttningen under 2014 var 13 (10) procent av det totala bostadsbeståndet.

OMBYGGNADSVERSAMHET

Under året har arbetena med stambyte, fasadarbeten och byte av värmesystem i kvarteret Kampementsbacken slutförts. Även tilläggsisolering och fasadrenovering av kvarteret Stångkusken har slutförts. Tilläggsisolering görs i samband med fasadrenovering bland annat för att uppnå en lägre energianvändning.

FÖRVALTNING

Skötseln av SKBs kvarter utförs huvudsakligen av egen personal på plats i kvarteren. Under året har 58 (58) fastighetsskötare utfört den dagliga skötseln av fastigheterna och områdena.

Under 2014 genomfördes en stor medlemsundersökning bland de boende medlemmarna. Undersökningen har genomförts vartannat år sedan 2006. År 2014 fick SKB 88,4 i ServiceIndex, vilket är det högsta resultatet hittills för SKB. Under året deltog SKB även i en rikstäckande mindre hyresgästenkät, kallad Branschindex Bostäder. SKBs hyresmedlemmar gav förvaltningen det bästa resultatet av alla deltagande bostadsföretag i SKBs storleksklass, för fjärde året i rad.

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSSTÄMMA

Under 2014 har SKBs fullmäktige bestått av 69 (69) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 45 (45) ledamöter för de köande medlemmarna. (enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter).

2014 års ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj. Föreningsstämman behandlade bland annat 69 motioner från medlemmar. Årsavgiften beslöt man vara oförändrad: 250 kronor för huvudmedlemskap, samt 125 kronor för så kallat ungdomsmedlemskap (gäller till och med kalenderåret då medlemmen fyller 18 år).

MILJÖ

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

Föreningen är också ansluten till SABOs Skåneinitiativ vars målsättning är att minska energianvändningen i bostadssektorn med 20 procent från basåret 2007 till år 2016.

Under 2014 genomförde SKB ett antal energiprojekt för att minska energiåtgången för värme, varmvatten och fastighetsel. Bland annat tilläggsisolerades kvarteren Kampementsbacken och Stångkusken. Energianvändningen i det befintliga fastighetsbeståndet minskade med cirka en procent under 2014.

Vid nyproduktion projekteras husen för en energiförbrukning om maximalt 55 kWh/kvm A-temp (husets totala uppvärmda golvyta) för värme, varmvatten och fastighetsel. Detta har varit SKBs energimål för nyproduktion sedan det första lågenergiprojektet genomfördes i kvarteret Muraren i Täby år 2011.

PERSONAL

Inom SKB fanns vid årets slut 129 (128) anställda, varav 40 (41) kvinnor och 89 (87) män. Personalomsättningen uppgick under 2014 till 4,7 procent, jämfört med 6,3 procent året innan. Medelåldern är strax över 49 (47) år, och den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är 11 (11) år.

EKONOMI

SKBs ekonomi fortsätter att utvecklas väl och når i huvudsak upp till de långsiktiga ekonomiska mål som finns i affärsplanen. Målen ska vara uppnådda senast 2018. Resultatet för 2014 var 75,8 (54,8) mkr vilket är en ökning

jämfört med föregående år. Nettoomsättningen uppgick till 657,6 (626,6) mkr och balansomslutningen per 2014-12-31 var 5 405,5 (5 107,9) mkr. Driftnettot uppgick till 322,6 (298,0) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 7,2 procent. Detta är ungefär i nivå med 2013 då direktavkastningen uppgick till 7,1 procent. SKB hade ett resultat före finansiella kostnader på 156,5 (140,4) mkr och en avkastning på totalt kapital på 3,0 (2,9) procent. De finansiella kostnaderna uppgick till 81,2 (86,2) mkr och avskrivningarna uppgick till 126,5 (122,0) mkr varav fastighetsavskrivningarna utgjorde 121,9 (117,8) mkr. Den synliga soliditeten har ökat jämfört med 2013 och uppgick vid årets slut till 42 (41) procent.

INVESTERINGAR

Under 2014 uppgick de totala investeringarna till 432,1 (512,0) mkr, varav fastigheter stod för 428,7 (504,3) mkr och bredband, arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 3,4 (7,7) mkr.

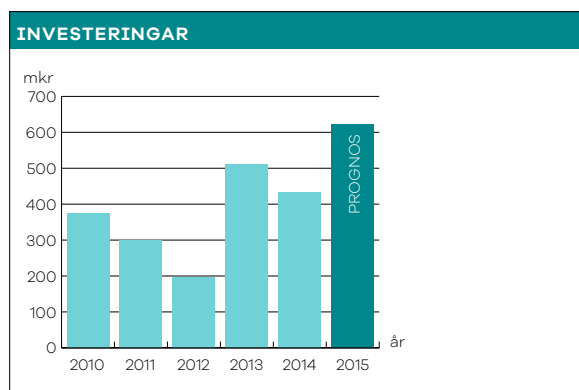
Större investeringar har gjorts i nyproduktions-/ombyggnadsprojekt som:

- Tältlägret (Fruängen) – 29,0 mkr
- Tant Gredelin/Tant Brun (Mariehäll) – 85,9 mkr
- Muddus (Norra Djurgårdsstaden) – 51,0 mkr
- Gräsklipparen/Kantskäraren (Hässelby) – 120,9 mkr
- Stambytesprojekt – 65,1 mkr
- Övriga underhållsinvesteringar – 30,0 mkr

Under året har inflyttningar slutförts i de nyproducerade kvarteren Tältlägret i Fruängen samt Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal. Nyproduktionsprojekt som påbörjats under året är kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden, kvarteren Kantskäraren och Gräsklipparen i Hässelby samt kvarteren Arrendatorn och Kronogården i Ursvik.

I det äldre fastighetsbeståndet är stamrenoveringsprojektet i kvarteret Kampementsbacken i sitt slutskede och projektering av kommande stambyte i Vårberg har startats (kvarteren Fårholmen och Bredholmen).

Den stora investeringsvolymen under senare år har finansierats genom överskott i den löpande verksamheten, tillkommande medlemsinsatser och extern upplåning.



FINANS

Räntekostnaderna har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning. Under 2014 har nivåerna på de korta och långa marknadsräntorna sjunkit gradvis till historiska bottennivåer. SKBs genomsnittsränta har också sjunkit under året vilket förklarar varför räntekostnaderna på SKBs fastighetskrediter sammantaget har sjunkit trots en växande lånevolym.

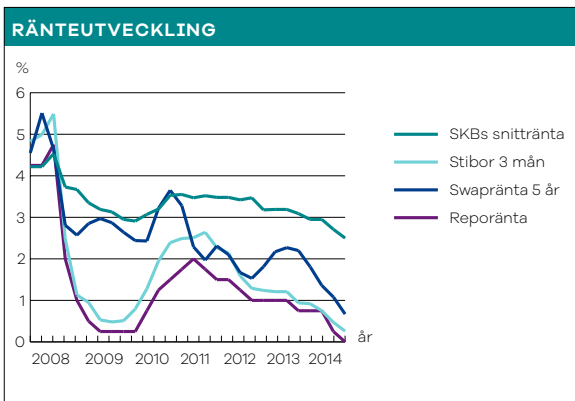
SKBs finansiella kostnader uppgick till 12,3 (13,8) pro-

cent av nettoomsättningen, medan de finansiella intäkterna uppgick till 0,1 (0,1) procent. Räntetäckningsgraden har förbättrats under året och uppgick till 1,9 (1,6) ggr. Justerat för avskrivningar, uppgick räntetäckningsgraden till 3,5 (3,1) ggr.

RÄNTEUTVECKLING

Under 2014 har det varit en fortsatt utdragen ekonomisk återhämtning i Sverige och omvärlden. Vissa ljuspunkter kan skönjas, i bland annat USA och Storbritannien, medan stora delar av Europa fortsätter att gå trögt. Den svenska konjunkturen har successivt förbättrats (i mindre steg) och BNP växte med cirka två procent under den senare delen av 2014. Det låga inflationstrycket har inneburit att flera av världens centralbanker, inklusive Sveriges Riksbank, har fortsatt att föra en expansiv penningpolitik för att stimulera världsekonomin. Detta har gjorts med konventionella medel som att hålla styrräntor extremt låga, men också genom extraordinära åtgärder som likviditetsinjektioner för att stimulera ekonomierna ytterligare. Riksbanken sänkte reporäntan vid två tillfällen under 2014. Ett fortsatt lågt inflationstryck i Sverige - där konsumentprisindex (KPI) periodvis varit negativ - har pressat Riksbanken att föra en extremt expansiv penningpolitik och undanröja eventuella trovärdighetsproblem om att man inte förmår att uppnå målet om två procents inflation framöver. Reporäntan uppgick vid årets slut till 0,00 (0,75) procent.

De svenska korträntorna (interbankräntorna) har, liksom reporäntan, sjunkit kraftigt under året och 3-månaders Stibor noterades vid årsskiftet 2014/2015 till 0,26 (0,94) procent. Svenska långräntor har åter noterat historiska bottenivåer under året. Den femåriga swapräntan uppgick vid årets slut till 0,67 (2,20) procent.

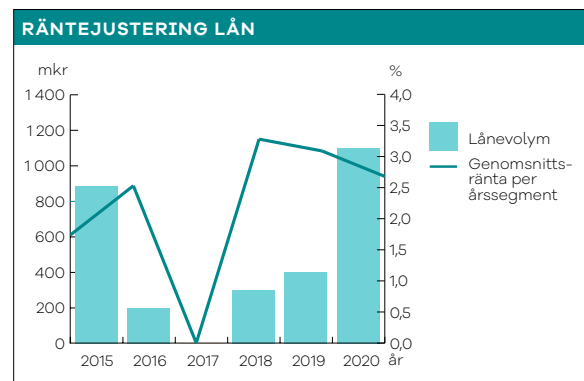


SKULDPORTFÖLJ

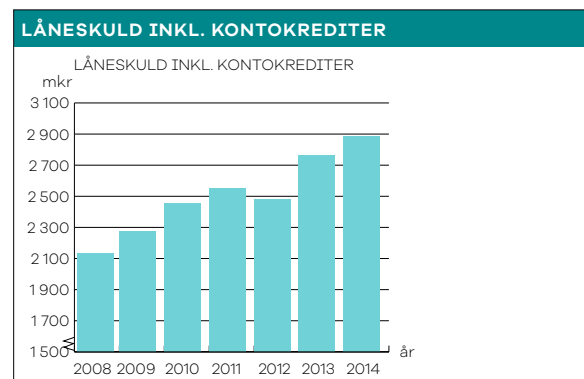
SKB:s låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2014/2015 till 2 888,4 mkr, en ökning med 124,7 mkr under året. Antalet banklån uppgick till nio stycken som fördelades på tre kreditgivare. Utöver dessa kan nio emissioner av företagscertifikat (totalt 1 155 mkr) och fyra emissioner av obligationer (totalt 950 mkr) tilläggas. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar har ökat med 100 mkr jämfört med föregående år och uppgick nominellt till två miljarder vid årets slut. Dessa marknadsvärderades till -189,1 (-72,5) mkr per 31 december 2014.

Enligt SKB:s finanspolicy ska den genomsnittliga vägd återbetalningstiden av SKB:s krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga mellan två och fem år. För skuldportföljen var återbetalningstiden vid årets slut

34 (44) månader. Beträffande räntestruktur stadgar finanspolicy att maximalt 40 procent av låneskulden får räntestruktureras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKB:s krediter som räntestruktureras inom 12 månader 31 (31) procent eller 888 mkr. 31 (30) procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 44 (33) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar räntekostnaderna +/- 8,5 mkr (avser krediter och ränteswappar med räntestrukturering 2015). Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 2,31 (2,89) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 2,50 (3,09) procent.



73 (55) procent av SKB:s skuldportfölj utgjordes vid årsskiftet 2014/2015 av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer, där motparten utgörs av fonder, försäkringsbolag, stiftelser med flera. Upplåning via företagscertifikat och obligationer är två relativt nya upplåningsformer för SKB, som påbörjades under 2012 och 2013. Dessa nya former av upplåning ligger i linje med SKB:s finansiella strategi att finansiering ska ske från olika källor. Resterande del av finansieringen utgörs av lån förmedlade av banker.



Under våren 2014 har kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's haft en genomgång av SKB för att bedöma kreditvärdigheten. SKB erhöll ett oförändrat kreditbetyg, nämligen:

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

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

För att säkerställa att finansiering alltid finns tillgäng-

lig har kreditlöften om 1 500 (1 500) mkr tecknats. Dessa ska täcka SKBs kortfristiga refinansieringsbehov, det vill säga bank- och obligationslån som ska slutbetalas inom tolv månader samt utestående emissionsvolym vad gäller företagscertifikat. Utöver detta har kontokrediter/checkräkningskrediter tecknats om 400 (285) mkr för att täcka nyupplåningsbehovet för investeringar i nyproduktion, ombyggnationer mm.

SÄKERHETER

Skuldportföljen har till 60 (63) procent säkerheter i form av pantbrev (direkt eller indirekt via kreditlöften för företagscertifikatsprogrammet). Inga nya pantbrev togs ut under 2014. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade pantbrev om drygt 380 (202) mkr. 7 (13) procent, eller 196 (363) mkr, har lånats mot kommunal borgen. Stockholms stads borgensåtagande löper fram till år 2037, men avvecklas successivt. Borgensåtagandet avser SKBs fastighetsbestånd inom Stockholms stad. Resterande del, omkring 33 (24) procent, bestod av icke säkerställda obligationer.

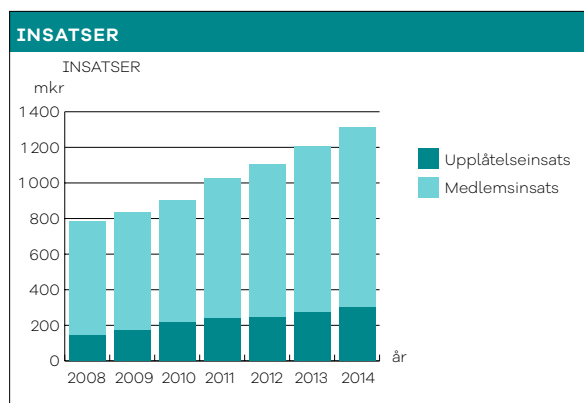
INSATSER

Insatser utgör en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 1 314,1 (1 208,7) mkr, en ökning med 105,4 (106,1) mkr. Antalet medlemmar har ökat netto med 797 (614) personer under 2014. Detta tillsammans med omläggningen av insatssystemet under 2011 har inneburit att medlemsinsatserna ökat med 76,3 (75,7) mkr.

Upplåtelseinsatserna ökade med 29,1 (30,4) mkr där huvuddelen härrör nyinflyttningar i kvarteren Tåltlägret och Tant Gredelin/Tant Brun. En mindre del avser upplåtelseinsatser som genererats genom omflyttningar i det befintliga beståndet. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 540 (540) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts från år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt 10 procent av produktionskostnaden. Det totala insatskapitalet fördelar sig mellan boende och köande med 422,4 (370,7) mkr respektive 891,7 (838,0) mkr. 12,3 (13,6) mkr av de köandes insatser avser utträdde medlemmars insatser som är utbetalda i förskott i form av utträdeslån.

UTBLICK 2015

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,7 procent.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till drygt 600 mkr (med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Externa finansieringsbehovet uppskattas till cirka 250–300 mkr.
- Nya 1-åriga kreditfaciliteter har förhandlats fram, omfattande totalt 300 mkr.
- En ökad upplåningsvolym men lägre räntenivåer innebär sammantaget att totala räntekostnader förväntas minska med omkring 6 mkr jämfört med 2014.
- Budgeterat resultat för 2015 understiger 2014 års utfall med cirka 15 mkr.



MÖJLIGHETER OCH RISKER

SKBs välmående och utveckling påverkas i hög grad av omvärldsfaktorer som exempelvis den allmänna ekonomiska tillväxten i Sverige och Stockholm, ränteläget samt åtkomst till mark för ökat bostadsbyggande men också av företagets egna agerande i olika situationer. För ett fastighetsförvaltande företag som SKB, med ambitionen om långsiktiga fastighetsinnehav, krävs god planering och tydliga långsiktiga strategiska beslut då det, inte alltid, är lätt att påverka resultatutfall på kort sikt. Det krävs också en viss flexibilitet för att kunna hantera en omvärld i förändring.

De möjligheter och risker som uppkommer i samband med SKBs verksamhet - fastighetsförvaltning - kan delas in fyra olika huvudområden:

1. STRATEGISKT

(Möjligheter och risker som är hänförliga till företagets strategiska inriktning)

- Bostadsmarknaden i Stockholm och närliggande kommuner bedöms som stark på grund av hög inflyttning och ett allmänt underskott på bostäder.
- SKB har ett välskött och bra beläget bestånd som har byggts upp under lång tid. Ett stort inslag av bostäder i fastighetsportföljen minskar de konjunkturella svängningarna och skapar stabila hyresintäkter med begränsade vakanser.

2. OPERATIVT

(Möjligheter och risker som uppstår i den dagliga verksamheten)

- Det finns alltid en risk att kostnader ökar i snabbare takt än de årliga hyreshöjningarna. SKB har dock under årens lopp kunnat uppvisa en stabil resultatutveckling.
- SKBs underhållsrelaterade kostnader/investeringar kommer på sikt att öka men fastighetsbeståndet är relativt jämt producerat över tid vilket också innebär att framtida underhållsåtaganden kan hanteras löpande och i en jämn takt.
- SKB är ekonomiskt starkt vilket möjliggör produktion av nya bostäder till rimlig skuldsättning. En försvårande omständighet är dock den relativt långa produktionstiden samt stigande produktionskostnader.
- SKBs påverkan på miljön omfattar flera områden som exempelvis energianvändning, inomhusmiljö, avfallshantering, kemikalier och transporter. Det pågår ett löpande arbete med att minimera miljöbelastningen och riskerna, både av hållbarhetsskäl samt av ekonomiska motiv.

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

För att hantera flera av dessa riskmoment pågår ett förebyggande arbete bland annat genom att i möjligaste mån använda sig av bra byggvaror vid nybyggnation/ombyggnation utifrån kemikalieinnehåll, inneklimatspekter etc. I flera fall tecknas även försäkringar för att skydda egendomsvärden (fastigheter och bilar) samt anställda. För SKBs hyresgäster ingår även en hemförsäkring.

3. FINANSIELLT

(Ränterisk, finansieringsrisk etc)

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

- SKB har sedan 2012 en rating av Standard & Poor's och har sedan dess ratingbetyget AA-. Det höga betyget visar på SKBs finansiella styrka och låga af-färsrisk vilket gör företaget till en attraktiv låntagare på marknaden.
- SKB har som en del av sin finansiering – ett insats-system – som möjliggör en stark finansieringsbas.
- Enligt SKBs finanspolicy ska följande finansiella risker hanteras:

Re-/finansieringsrisk (risken att inte kunna ta upp lån till rimliga kostnader i rätt tid)

- Hanteras genom nyttjandet av flera kreditgivare/banker vid upphandlingar, diversifierad upplåning (traditionella banklån, företagscertifikat, obligationer), upptagande av kreditlöften samt spridning av förfall.

Ränterisk (risken att resultatet i företaget förändras negativt på grund av förändringar av marknadsräntan)

- Hanteras genom användandet av derivat/ränteswappar för att "binda" räntan (spridning av förfall).

Kreditrisk/motpartsrisk (risken att motparten i en finansiell transaktion inte klarar sina åtaganden)

- Hanteras genom att SKB jobbar med etablerade och högt rankade motparter. Motpartsrisken begränsas även genom att placeringar sällan görs, då överskottslikviditet istället används för amorteringar.

Valutarisk (risken för att negativa värdeförändringar sker på grund av värdeförändring av SEK)

- Hanteras genom att ingen exponering tillåts mot annan valuta än SEK.

Likviditets-/kassaflödesrisk (risken att SKB inte klarar att fullgöra sina finansiella åtaganden)

- Hanteras genom en likviditetsreserv samt upptagna checkräkningskrediter och kreditlöften.

4. OMVÄRLDEN

(Möjligheter och risker som ligger utanför SKBs direkta kontroll)

- Politiska beslut, myndighetskrav etc är exempel på sådant som kan påverka SKBs kostnader (skatter och avgifter eller administrativa bördor) och/eller möjligheten att verka på olika sätt.

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, baserat på oförändrad lånevolym. En förändring av räntan med +/- en procentenhet skulle utan räntesäkring påverka årsresultatet med cirka +/-29 mkr. Taxebundna kostnaders påverkan har utgått från oförändrad förbrukning (fastighetsdelen har en stor prisvariation jämfört med uppvärmning och vatten och en förändring på 10 procentenheter medför en kostnadsökning/-sänkning på cirka 1,9 mkr förutsatt att ingen säkring har skett). Resultatpåverkan ska endast betraktas som en indikation då kompenserande åtgärder ej inkluderas.

KÄNSLIGHETSANALYS

mkr	2015	2016	2017
Hyresnivå bostäder, 1 %	5,8	11,7	17,6
Driftkostnader, 1 %	2,4	4,8	7,2
Taxebundna kostnader			
(el, uppvärmning, vatten), 1 %	0,1	1,1	2,0
Räntekostnader,			
en procentenhet	8,5	18,0	29,0

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2014	2013
Hysesintäkter	1	634 510	603 889
Övriga rörelseintäkter	2	23 135	22 711
Nettoomsättning		657 645	626 600
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-236 917	-232 081
Underhållskostnader	4	-51 020	-51 335
Tomträttsavgälder	5	-33 760	-32 118
Fastighetsavgift/-skatt		-13 369	-13 027
Summa fastighetskostnader		-335 066	-328 561
Driftnetto		322 579	298 039
Fastighetsavskrivningar	6	-121 898	-117 756
Bruttoresultat		200 681	180 283
Centraladministration och medlemsservice	7	-44 220	-39 904
Rörelseresultat		156 460	140 379
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	551	638
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-81 177	-86 236
ÅRETS RESULTAT		75 835	54 781

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2014 uppgick till 683,8 (683,8) mkr. Ingen inkomstskatt erlades under 2014.

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	4 753 527	4 159 975
Pågående ny- och ombyggnader	12	497 397	784 138
Inventarier, arbetsmaskiner och fordon	13	61 427	62 709
		5 312 352	5 006 822
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14	130	130
Långfristiga fordringar	15	1 186	1 075
		1 317	1 205
Summa anläggningstillgångar		5 313 668	5 008 027
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		230	680
Övriga fordringar	16	17 274	20 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	21 203	19 443
		38 707	40 227
Kassa och bank		53 114	59 629
Summa omsättningstillgångar		91 822	99 857
SUMMA TILLGÅNGAR		5 405 490	5 107 884

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	18		
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		1 314 117	1 208 737
Reservfond		65 858	62 907
		1 379 974	1 271 644
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		815 348	763 518
Årets resultat		75 835	54 781
		891 183	818 299
Summa eget kapital		2 271 157	2 089 943
Medlemmars medel		73 998	76 298
LÅNGFRISTIGA SKULDER	19		
Skulder till kreditinstitut		548 231	630 921
Obligationslån		950 000	650 000
Summa långfristiga skulder		1 498 231	1 280 921
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		51 996	56 523
Skulder till kreditinstitut	20	1 390 189	1 482 800
Övriga skulder	21	14 436	15 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	105 483	106 179
Summa kortfristiga skulder		1 562 104	1 660 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 405 490	5 107 884
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	23	2 209 584	2 387 692
Ansvarsförbindelser	24	1 035	998

KASSAFLÖDESANALYS

	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	156 460	140 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	126 525	122 018
Vinst vid försäljning av inventarier	-80	-283
Förlust vid utrangering av inventarier	-	39
	282 905	262 152
Erhållen ränta	551	638
Erlagd ränta	-81 177	-86 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	202 279	176 554
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	1 520	1 506
Förändring av rörelseskulder	-6 007	-5 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197 792	172 706
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-428 711	-504 304
Investeringar i maskiner och inventarier	-3 432	-7 682
Försäljning av anläggningstillgångar	168	899
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-431 975	-511 087
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga fordringar	-111	-116
Förändring av räntebärande skulder	124 699	283 968
Ökning av insatskapital	105 380	106 105
Förändring av medlemmars inlåning	-2 300	-3 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	227 668	386 877
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 515	48 496
Likvida medel vid årets början	59 629	11 134
Likvida medel vid årets slut	53 114	59 629

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

FÖRSTAGÅNGSTILLÄMPNING AV BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Fastigheterna har indelats i komponenter med väsentligt skilda avskrivningstider och underhållsåtgärder bokförs som tillägg till fastighetskomponent om åtgärden höjer värdet av komponenten väsentligt jämfört med innan åtgärden vidtogs.

KORRIGERINGAR AV JÄMFÖRELSEÅRETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR SAMT INGÅNGSBALANSRÄKNING

De korrigeringar som skett av jämförelseårets resultat- och balansräkningar när dessa omräknats i samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) framgår nedan.

BALANSRÄKNING	Fastställd balansräkning 2013-12-31	Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	Omräknad balansräkning 2013-12-31
Förvaltningsfastigheter	4 197 172	-37 197	4 159 975
Pågående ny- och ombyggnader	751 169	32 969	784 138
Inventarier	62 709	-	62 709
Finansiella anläggningstillgångar	1 205	-	1 205
Summa anläggningstillgångar	5 012 255	-4 228	5 008 027
Kortfristiga fordringar	40 227	-	40 227
Kassa och bank	59 629	-	59 629
Summa omsättningstillgångar	99 857	-	99 857
Summa tillgångar	5 112 112	-4 228	5 107 884
Eget kapital (se även nästa sida)	2 094 172	-4 228	2 089 943
Medlemmars medel	76 298	-	76 298
Långfristiga skulder	1 862 250	-	1 862 250
Kortfristiga skulder	1 079 393	-	1 079 393
Summa eget kapital och skulder	5 112 112	-4 228	5 107 884

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

RESULTATRÄKNING	Fastställd resultaträkning 2013	Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	Omräknad resultaträkning 2013
Hysesintäkter	603 889	-	603 889
Övriga rörelseintäkter	22 711	-	22 711
Nettoomsättning	626 600	-	626 600
Driftkostnader	-232 081	-	-232 081
Underhållskostnader	-88 871	37 536	-51 335
Tomträttsavgälder	-32 118	-	-32 118
Fastighetsavgift/-skatt	-13 027	-	-13 027
Driftnetto	260 503	37 536	298 039
Fastighetsavskrivningar	-75 992	-41 764	-117 756
Bruttoresultat	184 511	-4 228	180 283
Central administration och medlems- service	-39 904	-	-39 904
Rörelseresultat	144 607	-4 228	140 379
Ränteintäkter och liknande resultat- poster	638	-	638
Räntekostnader och liknande resultat- poster	-86 236	-	-86 236
Årets resultat	59 009	-4 228	54 781

SPECIFIKATION AV KORRIGERINGAR SOM REDOVISAS DIREKT MOT EGET KAPITAL.

Huvudreglen vi övergången till BFNAR 2012:1 (K3) är att principerna ska tillämpas retroaktivt. Detta innebär att de korrigeringar som skett av den utgående balansen 2013-12-31 redovisas i bokföringen direkt mot eget kapital enligt nedan:

	Medlemmars insatskapital	Reservfond	Dispositions- fond	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning	1 208 737	62 907	763 518	59 009	2 094 171
<i>Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1 (K3)</i>					
Underhållskostnader	-	-	37 536	-	37 536
Avskrivningar	-	-	-41 764	-	-41 764
Ingående eget kapital 2014-01-01 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	1 208 737	62 907	759 289	59 009	2 089 943

Totalt effekt på eget kapital till följd av övergång till BFNAR 2012:3 (K3) per 2014-01-01: -4 228 tkr.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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 risk och möjligheter 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 företagets rätt till betalning är säkerställt.

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

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA EFTER AVSLUTAD ANSTÄLLNING

I företaget 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 förpliknelsen.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella 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 för-

bättringar 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 tekniska avdelningens personalkostnader, aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggnadstiden kostnadsförs i sin helhet.

Maskiner och inventarier med ett anskaffningsvärde över 20 tkr aktiveras.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

Grund / Stomme / Yttervägg / Takstolar & råspon / Granit & betongsockel / Tamburdörrar / Köksinredning / Fönster / Tegelfasad / Stomkomplettering / Ventilationskanalsystem	100 år
---	--------

Putsad fasad/ Balkonger / Entréportar / 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 UTLÄNDISK 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 (TKR)

NOT 1 HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING	2014	2013
Bostäder	581 208	549 844
Lokaler m m	36 030	36 675
Bilplatser	21 808	19 685
	639 046	606 204

Outhyrt		
Bostäder	-1 018	-272
Lokaler m m	-1 850	-571
Bilplatser	-1 668	-1 472
	-4 536	-2 316
Summa hyresintäkter	634 510	603 889

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER	2014	2013
Ersättningar	868	840
Årsavgifter	17 374	17 153
Försäkringsersättningar	609	524
Övrigt	4 284	4 194
	23 135	22 711
Summa nettoomsättning	657 645	626 600

NOT 3 DRIFTKOSTNADER	2014	2013
Fastighetsskötsel	-56 891	-53 575
Reparationer	-33 451	-30 257
Taxebundna kostnader		
- vatten	-11 114	-10 366
- fastighetsel	-18 896	-21 996
- uppvärmning	-65 037	-69 564
- sophantering	-9 472	-9 136
Lokal administration	-24 249	-20 414
Riskkostnader och övriga kostnader	-13 797	-13 010
Avskrivning inventarier	-4 011	-3 764
	-236 917	-232 081

NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER	2014	2013
Planerat underhåll	-16 758	-21 385
Lägenhetsunderhåll medlemmar	-12 605	-13 343
Lägenhetsunderhåll icke medlemmar	-37	-42
Lokalunderhåll	-2 422	-764
Löpande underhåll	-19 198	-15 801
	-51 020	-51 335

NOT 5 TOMTRÄTTSAVGÄLDER	2014	2013
	-33 760	-32 118
2014 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:		
2015	2 211	
2016	3 010	
2017	3 020	
2018	4 550	
2019	3 672	
2020 och senare	17 296	
	33 760	

NOT 6 AVSKRIVNINGAR	2014	2013
<i>Enligt plan per tillgång</i>		
Byggnader	-121 473	-117 097
Markanläggningar	-426	-659
Inventarier	-4 627	-4 262
	-126 525	-122 018

<i>Enligt plan per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-125 910	-121 520
Centraladministration	-616	-498
	-126 525	-122 018

NOT 7 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSSERVICE	2014	2013
Personalkostnader	-20 170	-18 308
Övriga kostnader	-23 434	-21 098
Avskrivning inventarier Central administration	-616	-498
	-44 220	-39 904

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

Revision EY (Ernst & Young)	419	376
Konsultation (EY)	59	22
Förtroendevalda revisorer	52	56
	530	454

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	2014	2013
<i>Medelantalet anställda</i>	<i>128</i>	<i>126</i>
varav tjänstemän		
- kvinnor	27	27
- män	20	20
	47	47
varav kollektivanställda		
- kvinnor	13	15
- män	68	65
	81	80

<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 996	1 879
Övriga anställda	53 944	49 543
	55 940	51 422

<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för verkställande direktör	492	556
Pensionskostnader för övriga anställda	4 680	4 010
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	17 678	17 254
	22 850	21 820

VD har en årslön om 1 284 tkr. Dessutom tillkommer förmånsvärde för företagsbil. VD är tillsvidareanställd. Uppsägningstiden är 18 månader från föreningens sida och 6 månader från VDs sida. Pensionen beräknas enligt ITP-planen.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen (ledamöter och suppleanter)	46%	33%
Andel män i styrelsen (ledamöter och suppleanter)	54%	67%
Andel kvinnor i ledningsgruppen	50%	33%
Andel män i ledningsgruppen	50%	67%

NOTER FORTS

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2014	2013
Ränteintäkter	411	510
Övriga finansiella intäkter	140	129
	551	638

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2014	2013
Räntekostnader fastighetslån	-80 604	-85 005
Övriga finansiella kostnader	-573	-1 231
	-81 177	-86 236

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	5 205 771	5 132 875
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	689 499	68 329
Nyttillkomna komponenter enligt K3	25 952	4 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 921 222	5 205 771
Ingående avskrivningar	-1 045 796	-928 040
Årets avskrivningar	-121 898	-117 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 167 694	-1 045 796
Utgående redovisat värde	4 753 527	4 159 975

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	4 753 527	4 159 975
Verkligt värde befintligt bestånd	12 960 722	-
Värde byggrätt	68 000	-

Beräkning av verkligt värde

Värderingen omfattar samtliga av SKBs 140 färdigställda fastigheter samt egenägd mark (fyra fastigheter med byggrätter i Hässelby och Ursvik). Värdetidpunkten är 2014-12-31. Värderingen av de färdigställda fastigheterna har gjorts internt av SKB och 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. Detta har gjorts med hjälp av analys- och värderingsverktyget Datscha. Värdering av marken har skett genom ortsprismetod samt exploateringskalkyl. Värderingen av dessa byggrätter har, på uppdrag, genomförts av fastighetsvärderingskonsulten NAI Svefa. Värderingen har baserats på fastighetsspecifika uppgifter såsom areor, hyror, vakanser, taxeringsuppgifter, tomträttsavgälder, drift- och underhållskostnader. Varje fastighet har dessutom bedömts utifrån sitt läge, ålder, lokalslag etc. Syftet med värderingen är bedöma respektive fastighets marknadsvärde som definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss tidpunkt. SKB har ingen avsikt att sälja någon av fastigheterna utan har som syfte att förvalta fastigheterna på lång sikt för sina medlemmar.

FORTS. NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2014	2013
Taxeringsvärden		
<i>Fördelning byggnader/mark</i>		
Byggnader	5 084 821	4 910 687
Ägd mark	1 710 486	1 681 011
Tomträtter och markarrenden	2 849 707	2 757 764
	9 645 014	9 349 462

<i>Fördelning bostäder/lokaler</i>		
Bostäder	9 155 515	8 865 483
Lokaler	489 499	483 979
	9 645 014	9 349 462

NOT 12 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	784 138	352 729
Investeringar under året	398 707	484 318
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-715 451	-72 896
Bredband, överfört till inventarier	-	-3 439
Underhållsinvesteringar under året (K3) exkl stambyten	30 004	23 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	497 397	784 138
<i>per fastighet</i>		
Kantskären/Gräsklipparen (Hässelby)	170 246	49 385
Arrendatorn/Kronogården (Ursvik)	89 076	79 525
Muddus (Norra Djurgårdsstaden)	65 964	14 947
Tältlägret (Fruängen)	-	268 119
Tant Gredelin/Tant Brun (Annedal)	-	293 504
Stambyte m m Kampementsbacken	97 226	34 642
Ny- och ombyggnadsprojekt övriga fastigheter	51 975	25 157
Underhållsinvesteringar under året (K3) exkl stambyten	22 909	18 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	497 397	784 138

NOTER (TKR)

NOT 13 INVENTARIER	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	99 619	93 950
Årets anskaffningar	3 789	4 244
Bredband, överfört från ny- och ombyggnad	-357	3 439
Försäljningar/Utrangeringar	-4 435	-2 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 616	99 619

Ingående avskrivningar	-36 910	-34 007
Årets avskrivningar	-4 627	-4 262
Försäljningar/utrangeringar	4 347	1 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 190	-36 910

Utgående redovisat värde	61 427	62 709
---------------------------------	---------------	---------------

NOT 14 AKTIER OCH ANDELAR	2014	2013
HBV, 4 andelar	40	40
OK insatskonto	0	0
SABO Försäkrings AB	90	90
Summa aktier och andelar	130	130

Specifikation av andelar i intresseföretag

	Antal andelar/aktier	Bokfört värde	Intäktsförd utdelning
HBV	4	40	418
SABO Försäkrings AB	90	90	-
		130	418

	Org.nr.	Säte
HBV	702000-9226	Stockholm
SABO Försäkrings AB	516401-8441	Stockholm

NOT 15 LÅNGSIKTIGA FORDRINGAR	2014	2013
HBV		
Ingående anskaffningsvärden	1 075	1 375
Tillkommande fordringar	476	368
Omklassificering till kortfristig fordran	-365	-669
Utgående redovisat värde	1 186	1 075

NOT 16 KORTFRISTIGA FORDRINGAR	2014	2013
Kundfordringar	462	897
Medlemmars utträdeslån	12 278	13 572
Jämningsmoms	2 982	3 667
Övriga kortfristiga fordringar	1 552	1 968
Summa kortfristiga fordringar	17 274	20 104

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014	2013
Försäkringspremier	6 785	3 934
Räntekostnader	2 585	4 388
Tomträttsavgälder och mark-avgifter	8 854	8 258
Övriga förutbetalda kostnader	2 979	2 863
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 203	19 443

NOT 18 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Medlems- insats	Upplåtelse- insats	Reserv- fond	Dispositions- fond	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2013-01-01	860 139	242 493	59 803	704 550	62 072	1 929 057
Medlemmars insatssparande	75 676	30 429	-	-	-	106 105
Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma:						
Avsättning till reservfond	-	-	3 104	-	-3 104	-
Avsättning till dispositionsfond	-	-	-	58 968	-58 968	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Effekter av övergång till K3	-	-	-	-4 228	-	-4 228
Årets resultat	-	-	-	-	59 009	59 009
Utgående balans 2013-12-31	935 815	272 922	62 907	759 289	59 009	2 089 943
Medlemmars insatssparande	76 253	29 127	-	-	-	105 380
Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma:						
Avsättning till reservfond	-	-	2 950	-	-2 950	-
Avsättning till dispositionsfond	-	-	-	56 058	-56 058	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	75 835	75 835
Utgående balans 2014-12-31	1 012 068	302 049	65 858	815 348	75 835	2 271 157

NOTER FORTS

NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2014	2013
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	548 231	630 921
Obligationer	950 000	650 000
	1 498 231	1 280 921

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Obligationer	-	-
	-	-

Kreditlöften om 1 500 000 (1 500 000) tkr fanns utestående på balansdagen för att säkerställa refinansieringsmöjlighet av företagscertifikatsprogram samt fastighetslån som förfaller inom ett år.

NOT 20 KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	2014	2013
<i>Beviljad kontokredit</i>	<i>400 000</i>	<i>285 000</i>
Utnyttjad del av kontokredit	122	21 185
Företagscertifikat	1 155 000	880 000
Kortfristig del av långfristig skuld samt amortering	235 067	581 615
	1 390 189	1 482 800

NOT 21 ÖVRIGA SKULDER	2014	2013
Utdeb upplåtelseinsats i förskott	-	2 248
Momsskuld	2 192	2 108
Skatteskuld	1 597	-
Lägenhetsfond >15 år	5 114	5 029
Övrigt	5 532	5 835
	14 436	15 220

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014	2013
Semesterlöneskuld	5 466	5 038
Upplupna sociala avgifter	1 717	1 583
Upplupna räntekostnader	21 167	23 302
Förskottsbetalda hyror	53 466	51 771
Övriga upplupna kostnader	23 667	24 485
	105 483	106 179

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER	2014	2013
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	592 071	916 560
	592 071	916 560

Säkerheter ställda för beviljade kontokrediter och kreditlöften:		
Fastighetsinteckningar	1 617 512	1 471 132
	1 617 512	1 471 132

Summa ställda säkerheter 2 209 584 2 387 692

NOT 24 ANSVARSFÖRBINDELSER	2014	2013
Garantiförbindelse Fastigo	1 022	985
Fullgörandegaranti/ garantitidsgaranti	13	13
	1 035	998

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

NOT 25 UPPLYSNINGAR OM FINANSIELLA INSTRUMENT
<i>Säkringsredovisning</i>

Avtal om ränteswappar till ett nominellt belopp om 2 000 000 (1 900 000) tkr förelåg på balansdagen. Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -189 056 (-72 471) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

NOTER (TKR)

NOT 26 NYCKELTALSDEFINITIONER OCH ANDRA BEGREPPSFÖRKLARINGAR

NYCKELTALSDEFINITIONER

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.

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

Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.

BELÅNINGSGRAD BOKFÖRDA FASTIGHETSVÄRDEN

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

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

UPPLÅTELSEINSATS

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. För dem som 2014 flyttade in i en lägenhet producerad före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 540 kr/kvm. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till max 10 % av produktionskostnaden. För en trerumslägenhet i nybyggda kvarteret Tätlägrät var insatsen 2014 cirka 209 000 kronor.

MEDLEMMARS MEDEL

Medlemmars medel är pengar som disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2014 utgick ingen ränta på medlemmars medel.

RESERVFOND

Enligt lag måste minst 5 procent av årsvinsten avsättas till reservfond. Kapital i reservfond får inte utdelas.

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.

VINSTUTDELNING

Innan bosparandet omvandlades från lån till insatskapital (före år 2000) så kallades detta insatsränta. I praktiken utgörs utdelningen även nu av en ränta på medlemsinsatsen. SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2014 låg på 1 procent, kan ingen utdelning ske för 2014.

FLERÅRSÖVERSIKT*

Resultat och Balansomslutning	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	657 645	626 600	616 965	590 541
Resultat (tkr)	75 835	54 781	62 072	52 376
Balansomslutning (tkr)	5 405 490	5 107 884	4 671 463	4 567 851
Nyckeltal				
Fastigheternas direktavkastning (%)	7,2	7,1	6,3	6,2
Avkastning på totalt kapital (%)	3,0	2,9	3,3	3,3
Avkastning på eget kapital (%)	3,5	2,7	3,3	3,1
Soliditet (%)	42,0	40,9	41,3	39,2
Belåningsgrad i förhållande till bokförda fastighetsvärden (%)	55,0	55,9	54,4	56,7
Investeringar (mkr)	432	512	196	299
Justerad räntetäckningsgrad (ggr)	3,5	3,1	1,7	1,6
Ekonomisk vakansgrad bostäder (%)	0,2	0,0	0,1	0,1
Ekonomisk vakansgrad lokaler (%)	5,1	1,6	1,2	1,8
Hyra bostäder kr/kvm vid årets ingång exkl nyinflyttade fastigheter	1 100	1 073	1 059	1 016
Driftkostnader (kr/kvm)	404	410	402	380
Underhållskostnader (kr/kvm)	87	91	138	143
Driftkostnader samt central admin och medlemservice (kr/kvm)	479	480	473	443
Medelantal anställda	128	126	124	124
Personalomsättning (%)	5	6	15	15
Yta bostäder per 31 december (kvm)	538 159	517 043	517 043	517 043
Yta lokaler per 31 december (kvm)	48 464	49 139	46 584	46 539
Färdigställda fastigheters bokförda värde (mkr)	4 754	4 160	4 205	4 267
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter (mkr)	2 888	2 764	2 480	2 548
Avskrivningskostnader totalt (mkr)	127	122	79	75
Antal boende medlemmar	7 537	7 340	7 293	7 304
Antal köande medlemmar	77 007	76 407	75 840	75 703
Totalt antal medlemmar	84 544	83 747	83 133	83 007
Årsavgift för medlemmar över 18 år (kr)	250	250	250	250
Årsavgift för medlemmar under 18 år (kr)	125	125	125	125
Antal lägenheter	7 654	7 474	7 386	7 386
Omflyttning (% av antal lgh)	13	10	13	12
Lägenhetsbyten totalt	87	50	36	61
därav externt	20	17	13	18
därav internt	67	33	23	43

* Jämförelsetalen för år 2011-2012 har inte räknats om enligt K3.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att ingen vinstutdelning äger rum, samt
att årets resultat 75 835 159 kronor disponeras så
att 3 791 758 kronor avsättes till reservfonden och 72 043 401 kronor avsättes till dispositionsfonden.

Stockholm den 3 mars 2015



Håkan Rugeland
Vice ordförande



Björn Lindstaf



Staffan Elmgren



Linda Kynning



Johan Ödmark



Agneta Persson



Mats Blomberg



Birgitta Lundqvist



Eva Nordström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2015.



Håkan Nord

Ernst & Young AB



Hans Nord



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening,

org.nr 702001-1735

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholms Kooperativa Bostadsförening för räkenskapsåret 2014. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 35-54.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utför revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stockholms Kooperativa Bostadsförenings finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stockholms Kooperativa Bostadsförening för 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om kooperativ hyresrätt och föreningens stadgar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om kooperativ hyresrätt, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

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

Uttalanden

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 paragraf 34 har vi funnit försäkringsskyddet tillfredsställande och får som vår mening uttala, att de arvoden och övriga ersättningar som utgått till styrelse, hyresutskottet, valberedning samt till fullmäktige varit skäliga.

Stockholm den 9 mars 2015


Håkan Nord

Ernst & Young AB


Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor


Hans Nord

Den nya fördelningsmodellen för hyrorna redovisades på Fullmäktigedagen.



Verksamhetsberättelse Hyresutskottet 2014

Hyresutskottet har under 2014 varit fulltaligt, då en ordinarie ledamot avgick från hyresutskottet och tre nya suppleanter valdes in vid föreningsstämman 2014.

Under 2014 har hyresutskottet haft elva protokollförda möten, samt träffat SKB:s ledning vid sju tillfällen. Dessutom har ett antal informella kontakter tagits mellan SKB:s ledning och hyresutskottet.

Hyresutskottet har fått information om det ekonomiska läget i föreningen, dels efter halvårsskiftet dels i samband med hyressamrådet om 2015 års hyror för bostäder.

Vid de ekonomiska genomgångarna har de olika posterna gått igenom och diskussion har förts om var man eventuellt skulle kunna sänka kostnaderna för att hålla nere hyreshöjningen.

Vid årets hyressamråd enades styrelsen och hyresutskottet om en genomsnittlig hyreshöjning på 1,7 procent.

En arbetsgrupp med representanter från hyresutskottet, styrelsen samt ledningen har under året arbetat fram en fördelningsmodell för hyrorna. Modellen har sedan beslutats av styrelsen. Denna modell redovisades på fullmäktigedagen i november och användes vid fördelningen av 2015 års hyror. Hyreshöjningen utgår i kronor per kvadratmeter.

Dessutom har representanter från hyresutskottet deltagit vid första spadtaget i Johannelund i Hässelby,

Norra Djurgårdsstaden samt Ursvik i Sundbyberg. Hyressamråd om hyrorna i Hässelby Johannelund och Norra Djurgårdsstaden har också skett under 2014.

Representanter från hyresutskottet har under året deltagit vid:

- ordinarie föreningsstämma i maj
- styrelseinternat i oktober
- hyressamråd om 2015 års hyror
- fullmäktigedagen i november

Vi har även behandlat motioner som berör hyressättning.

Under året har det förekommit en del kontakter från boende och köande medlemmar. Kontakten med hyresutskottet sker oftast via mail eller telefon. Hyresutskottet har också träffat representanter från kvartersråd. Många frågor kommer där hyresutskottet inte är rätt instans för frågeställningen. Dessa har då slussats vidare till bland annat SKB:s medlemsservice och uthyrningsenhet.

Stockholm i januari 2015
Anne Charlotte Franzén Edgren
Ordförande i hyresutskottet

Allmänt om SKBs fastighetsbestånd

SKBs fastighetsbestånd omfattar totalt 140 (137) fastigheter, där huvuddelen är belägna inom Stockholms kommun. En mindre del av beståndet, cirka 5 (6) procent av den totala uthyrbara ytan, finns i närliggande kommuner som Solna, Sundbyberg, Täby, Botkyrka och Tyresö. Per 2014-12-31 uppgick antalet färdigställda lägenheter till 7 654, vilket är en ökning med 268 lägenheter jämfört med föregående år. Den totala bostadsytan (BOA) uppgick vid årsskiftet 2014/2015 till 538 159 (517 043) kvm och motsvarar 92 (91) procent av den totala ytan i beståndet. Lägenheterna finns, i många fall, i centrala lägen (se lägesfördelning nedan).

LÄGESFÖRDELNING

Läge*	Bostäder, kvm	Fördelning
AA	143 936	27%
A	183 732	34%
B	170 728	32%
C	39 763	7%
D	-	0%
	538 159	100%

*Enligt Newsecs och Datschas lägesindelning

Den totala lokalytan (LOA) uppgick per 2014-12-31 till 48 464 (49 139) kvm och motsvarar 8 (9) procent av den totala ytan i beståndet. Minskningen mot föregående år förklaras av att vissa ytor ej längre anses vara uthyrningsbara i kvarteret Basaren då fastigheten på sikt ska rivas och göras om till en bostadsfastighet. Den ytmässiga fördelningen mellan olika lokalslag ser ut enligt följande:

FÖRDELNING LOKALSLAG

Lokalslag	Yta, kvm	Fördelning (%)
Kontor	10 381	21
Butiker	3 723	8
Lager/förråd	10 825	23
Restauranger	1 100	2
Vård och omsorg	10 161	21
Övrigt*	12 274	25
Summa	48 464	100 %

*Övrigt omfattar kvarterslokaler, fastighetsskötarlokalerna, verkstäder med mera.

I beståndet finns också 3 398 (3 237) bilplatser omfattande garage och utomhusparkeringar.

Beståndet har ett genomsnittligt värdeår som är 1983 (1982) det vill säga beståndet har en genomsnittlig ålder på 31 (31) år. Av SKBs 140 färdigställda fastigheter innehas 32 procent med äganderätt och resterande 68 procent är tomträtter.

Inga förvärv eller avyttringar av fastigheter har skett under 2014. Däremot har tre fastigheter färdigställts under året (kvarteret Tältlägret i Fruängen samt Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal).

Fastighetsvärdering

Värderingen omfattar samtliga av de 140 färdigställda fastigheterna samt egenägd mark (fyra fastigheter med byggrätter i Hässelby och Ursvik). Värdetidpunkt är 2014-12-31. Värderingen av de färdigställda fastigheterna har gjorts internt av SKB medan värdering av byggrätterna har, på uppdrag, genomförts av fastighetsvärderingskonsulten NAI Svefa.

Syftet med värderingen är 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 att värdeförändringar/avkastning i beståndet kan redovisas. Även eventuella nedskrivningsbehov samt ny- och tilläggsinvesteringar kan bedömas med marknadsvärdet som utgångspunkt.

Värderingen har baserats på fastighetsspecifika uppgifter såsom areor, hyror, vakanser, taxeringsuppgifter, tomträttsavgifter, drift- och underhållskostnader. Varje fastighet har dessutom bedömts utifrån sitt läge, ålder, lokalslag etc. Ingen okulär besiktning av fastigheterna har skett utan endast en översiktlig bedömning har genomförts.

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. Detta har gjorts med hjälp av analys- och värderingsverktyget Datscha. Värdering av marken har skett genom ortsprismetod samt exploateringskalkyl.

Värderingen har skett översiktligt och inrymmer således en högre osäkerhet jämfört med en traditionell värdering (för en specifik fastighet). Dock kan

osäkerheten kring värderingen för hela beståndet vara lite lägre då eventuella skillnader i specifika fall tar ut varandra.

Antaganden vid värdering:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen uppgår till två procent (årligen) under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen antas följa inflationen (i de fall SKBs hyra understiger bedömd marknadshyra har en anpassningsperiod om tio år antagits).
- Vakansrisk (0 procent för bostäder och 1–20 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Utveckling av drift och underhållskostnader antas följa inflationen (grundnivå enligt uppgift i Datscha).
- Utvecklingen av taxeringsvärde och fastighetsavgift antas följa inflationen (taxeringsvärdet justeras vart tredje år).
- Tomträttsavgälder enligt befintliga avtal.
- Direktavkastningskravet enligt uppgift i Datscha

(1,50–5,0 procent för bostäder och 5,0–8,5 procent för lokaler/bilparkeringar). För fastigheter med äganderätt (ej tomträtt) har, generellt sett, ett något lägre direktavkastningskrav antagits.

- Kalkylräntan varierar mellan 3,75 och 9,50 procent.

Det sammanlagda marknadsvärdet för beståndet inklusive oexploaterad mark bedömdes i värderingen till 13 028 722 (-) tkr.

Det bokförda värdet uppgick per 2014-12-31 till 4 753 527 (4 159 975) tkr. Utifrån den genomförda fastighetsvärderingen bedöms inga nedskrivningsbehov föreligga. Övervärdet, det vill säga skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde, uppgick till 8 207 195 (-) tkr exklusive oexploaterad mark.

Taxeringsvärdet för det färdigställda beståndet uppgick till 9 474 899 (9 128 022) tkr.



SKBs fastigheter



Björkhagen



Botkyrka



Bredäng



Bromma



Farsta



Fruängen



Gröndal



Hammarby Sjöstad



Husby



Hässelby



Kungsholmen



Kärrtorp



Norra Djurgården



Solna



Sundbyberg



Södermalm



Täby



Tyresö



Vasastaden



Vårberg

FASTIGHETSFÖRTECKNING

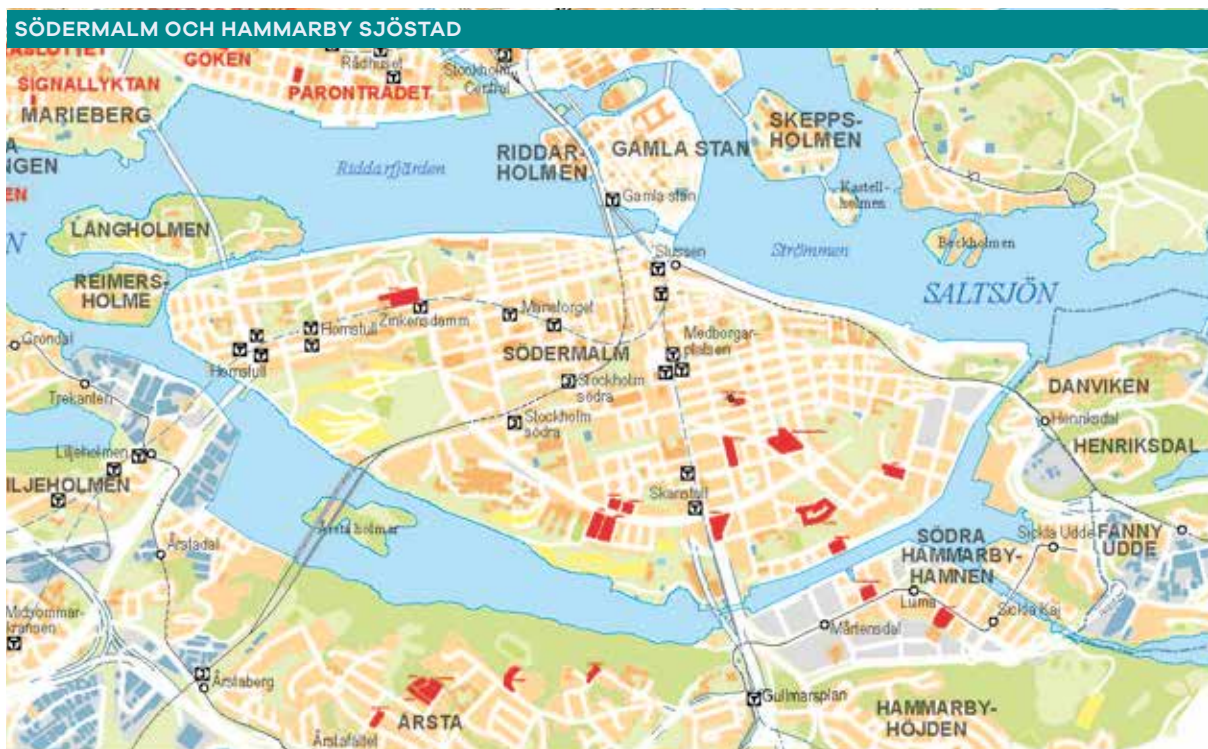
VASASTADEN, KUNGSHOLMEN M FL



Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2014-12-31)

Hyresnivå 2015-01-01

	Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garage	P-platser	Byggnadsår/ Förvärvat	Ombyggnadsår	Anskaffningsvärde mark, tkr*	Anskaffningsvärde byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
	Antal	Hyra/ kvm	Total yta	1	2	3	4	5+									
				rok	rok	rok	rok	rok									
Innerstaden																	
Vasastaden																	
Motorn-Vingen-Bälgen	287	1 035	18 784	75	112	71	27	2	2 743			1917-25	1977-81	12 266	46 270	33 286	430 625
Ässjan	46	1 049	2 358	26	20				631			1925	1984-85	4 263	7 835	8 650	60 596
Munin	60	1 088	3 253	32	22	3	2	1	55	7		1926	1985-86	7 067	17 791	18 709	75 282
Vale	39	1 092	2 588	13	13	12		1	128			1926	1986-87	3 250	16 920	15 062	60 369
Glöden	164	1 137	8 241	100	51	11	2		1 254			1927-28	1984-86	9 875	42 872	39 494	192 449
Grundläggaren	80	1 135	6 724		24	24	24	8	1 150	59		1981-83			52 438	34 759	177 800
Kungsholmen / Lilla Essingen																	
Segelbåten	48	983	3 559	9	6	24	9		426			1919-21	1975-77	1 740	6 494	4 289	69 413
Bergsfallet	37	1 098	2 071	21	13	2	1		22			1928	1989-90	2 750	18 199	14 858	43 687
Göken	138	1 190	6 469	96	29	11	1	1	870			1930	1988-89	9 362	59 978	51 791	152 400
Träslottet	145	1 098	7 711	102	32	2	9		569			1931-32	1986-87	7 334	48 644	41 173	142 649
Kartagos Backe	94	1 140	5 422	48	40	3	3		228		5	1933	1993	4 748	37 838	31 551	116 761
Mälarpirater	141	1 197	6 573	112	27	2			765			1935-36	1991-92	7 286	51 662	40 880	147 555
Solsången	128	1 159	6 394	92	36				543			1937-38	1995	9 793	23 248	25 208	121 305
Signallyktan	78	1 150	4 209	6	60	12			288		4	1943-44	1996	1 065	23 619	17 279	77 044
Päronträdet	29	1 045	2 367	3	10	10	2	4	2			1932/1982	1987-88	2 997	16 552	13 506	47 405
Tegelprämen	120	1 515	9 733	10	36	50	20	4	227	47		1996-97			139 350	105 575	253 393
Basaren									1 165			1934/1988	1994		27 677		32 400
Köksflåkten	81	1 601	6 257	10	20	15	34	2	693	34	8	2004			130 439	108 711	177 447
Valmågan	103	1 570	7 710		38	38	23	4	310	70		2010			195 810	181 034	215 652
Ladugårdsgärdet																	
Stångkusken	137	1 077	10 954	19	52	57	2	7	1 502			1950-52	1997	3 819	49 069	37 846	260 200
Kampementsbacken	160	1 139	14 351		32	81	31	16	1 254	52	72	1961-63	2012-14		27 706	17 790	322 949
Norra Djurgården																	
Brunbåret	132	1 268	12 123	2	51	22	41	16	411	59		1990-92			181 442	133 959	312 345



Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2014-12-31)																	
Hyresnivå 2015-01-01																	
Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garage	P-platser	Byggnadsår/ Förvarvår	Ombyggnadsår	Anskaffningsvärde, mark, tkr*	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Tävlingsvärde, tkr	
Antal	Hyra/ kvm	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok										
Södermalm																	
Ryssjan 13	48	1 013	2 637	24	18	6			301	7		1927	1974-75	1 019	5 832	4 501	54 504
Ryssjan 15, 16	160	1 079	7 609	134	25	1			768		1	1927-29	1983-85	6 360	28 022	23 107	160 150
Kartan-Skalan	204	1 155	9 509	164	33	6	1		500			1931-33	1988-90	10 264	75 376	61 311	211 379
Rågen-Axet	116	1 143	6 334	48	48	20			871			1938-39	1992-94	5 713	47 358	39 179	144 417
Riset	14	1 130	995		2	12			9			1970-71			7 518	5 599	20 681
Kroken	57	1 031	4 084	5	11	30	11		1 120	39		1971-73			14 019	8 156	97 200
Bjälken	78	1 057	5 585	18	12	34	11	3	912	53		1972-73			16 891	10 147	124 600
Timmermannen 14	19	1 093	1 261		12	7			434			1883/1977	1982-83		8 554	4 696	27 701
Timmermannen 10, 26	39	1 117	3 411		11	14	14		136	21		1981			23 300	15 398	73 767
Täppan	50	1 127	4 156		17	14	18	1	1 064	29		1982-83			34 937	21 446	101 000
Bondeson Större 20, 22	43	1 223	3 786	1	12	17	9	4	873	15		1988-90			62 239	45 143	87 309
Mjärden	152	1 314	12 046	2	44	68	30	8	261	49		1993-94			140 195	103 851	287 038
Hammarby Sjöstad																	
Maltet	216	1 423	15 438	2	99	62	51	2	766	88		2006			318 038	274 867	393 864
Kappseglingen	123	1 541	10 057		46	36	35	6	1 084	49		2007			303 066	267 841	277 904
Västerort																	
Bromma / Annedal																	
Svetsaren	62	956	5 127	1	19	16	22	4	337	61	6	1978-79		4 659	20 241	15 851	68 017
Markpundet	114	1 039	5 472		114				350	9		1939-43	1998		33 072	23 797	76 687
Lästen	66	1 048	3 372		54	12			177		4	1942-43	1998		31 822	23 313	47 145
Lillsjönäs 3, 4	111	1 169	9 775	5	39	18	26	23	7 071	38	105	1990-92			310 970	226 952	243 776
Alligatorn	110	1 098	9 775	3	19	37	45	6	803	33	53	1987-88			107 831	77 886	168 112
Sländtrissan	16	1 124	1 084		8	4	4				16	1988			13 651	10 201	15 800
Agendan	28	1 374	2 220		8	8	12		263		20	2010			73 006	66 941	43 892
Tant Gredelin	104	1 408	8 224	5	33	21	33	12	100	71		2014			231 454	230 484	165 828
Tant Brun	62	1 387	5 093		19	24	13	6	209	44		2014			147 979	147 358	30 873

SÖDERORT



Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2014-12-31)

Hyresnivå 2015-01-01

Bostäder			Lägenhetsspecifikation							Lokaler total yta, kvm	Garage	P-platser	Byggnadsår/ Förvärfår	Ombyggnadsår	Anskaffnings- värde mark tkr*	Anskaffnings- värde byggnad tkr	Bokfört värde tkr	Taxerings- värde tkr
Antal	Hyra/ kvm	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok											
Tensta / Husby / Spånga																		
Dyvinge	110	820	9 164		26	66	18		713		83	1968-69			21 963	14 224	55 019	
Järinge	66	821	5 523	3	18	21	21	3	628		57	1968-69			14 215	9 965	33 864	
Drevinge-Bälinge	147	827	12 165		36	81	24	6	541	2	125	1969-70			21 181	12 492	72 097	
Dovre	174	983	15 536	20	58	21	52	23	1 647	64	36**	1988-90			191 696	139 302	181 358	
Hans-Hjälmsvid	8	1 109	542		4	2	2			8	1988			6 349	4 631	6 408		
Hässelby / Vällingby																		
Skogsalmen m fl	310	1 029	22 107	13	173	86	24	14	1 559	49	158	1982-85			176 335	124 062	262 355	
Ängshavren	8	1 099	542		4	2	2			8	1988			6 732	4 990	6 297		
Båggången	120	1 204	6 540	30	60	15	15		495	3	1958/2000	2001		135 820	109 153	91 794		
Vinsta 9-4									750		1963		arrende	140		1 262		
Söderort																		
Årsta																		
Tämnaren, Erken, Ekoln	188	1 094	10 193	44	124	20			469	3	33	1945-47	1999-00		106 921	78 126	162 642	
Tisaren	39	1 164	3 531		11	14	11	3	95	24	1991-92			53 353	39 286	59 448		
Marviken	28	1 359	2 212		8	8	12		69	1	2009			71 880	65 352	45 735		
Glottan	59	1 391	4 790		21	24	7	7	55	38	4	2011		116 721	109 275	100 673		
Björkhagen																		
Björkhagen	152	1 094	9 670	3	86	39	24		913	19	37	1947-49	2002		70 219	52 594	151 395	
Kärtrorp																		
Kärtrorp	155	1 002	9 412	20	68	54	13		1 002	9	17	1950-52	2008-09		44 739	34 661	118 033	
Gröndal																		
Farsta																		
Blidö 2	128	977	8 932	3	24	89	12		197	22	28	1958-59	2009-10		37 949	30 387	91 262	
Idö-Väldö	185	966	13 270	19	38	109	16	3	667	20	100	1959-61	2007-08		59 894	45 581	137 817	
Blidö 3	39	1 147	3 217	3	13	8	13	2	293	32	37	1991-92		60 831	44 656	39 021		



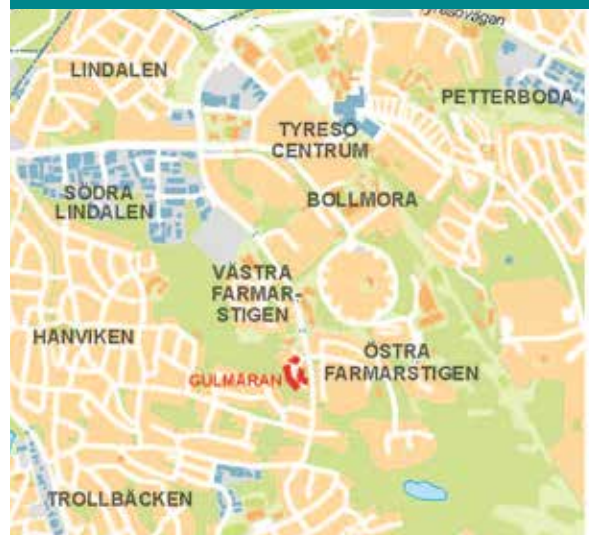
VÅRBERG



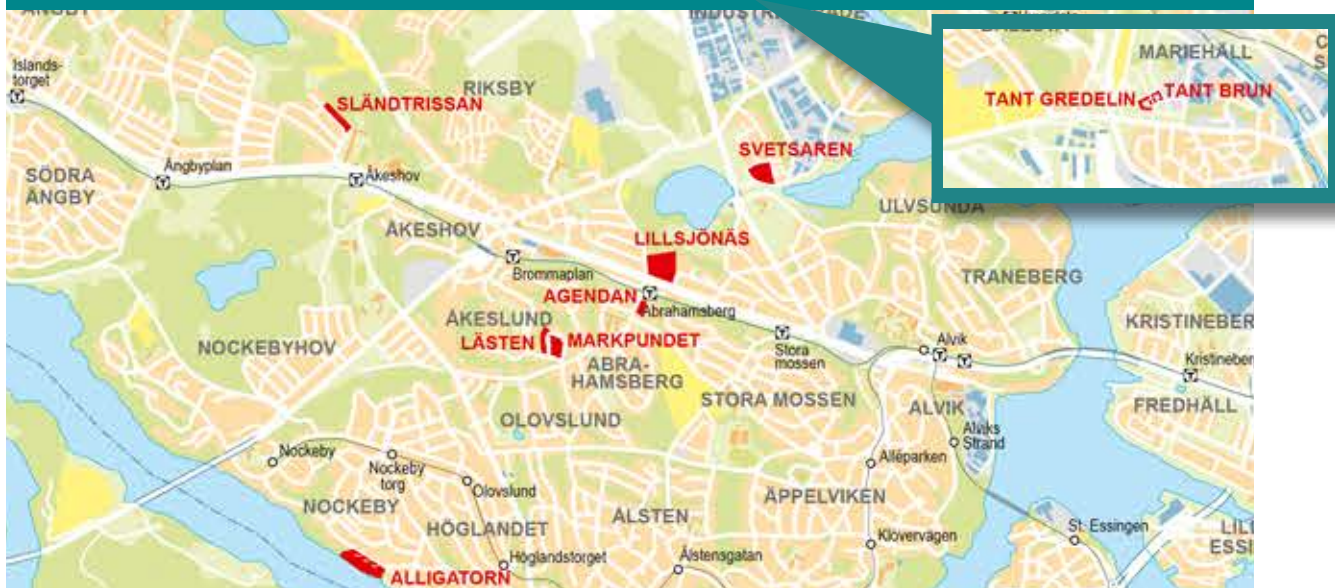
BOTKYRKA



TYRESÖ



BROMMA



Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2014-12-31)

Hyresnivå 2015-01-01

	Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garage	P-platser	Byggnadsår/ Förvärvsår	Ombyggnadsår	Anskaffnings- mark, tkr*	Anskaffnings- byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
	Antal	Hyra/ kvm	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok									
Fruängen																	
Filthatten	164	994	10 058	32	78	45	6	3	654	18	58	1955-57	1996		38 109	26 937	117 884
Städrocken	72	1 088	5 732	11	23	15	23		197		47	1988-89			77 070	56 109	71 574
Kraghandsken	67	1 097	5 689	6	19	14	24	4	175		60	1989-91			64 034	46 881	72 411
Tärtlägrät	102	1 424	7 793		36	41	17	8	158	34	30	2013		65 678	231 418	294 703	150 176
Bredäng	279	1 000	21 943	26	51	161	38	3	1 155		254	1963-66	2010-13		110 381	90 022	168 249
Vårberg	164	851	12 911	11	35	77	35	6	786	34	133	1966-68			27 630	16 568	95 344
Övriga kommuner																	
Botkyrka																	
Skarpbrunna	153	853	10 490	9	49	79	12	4	230	6	156	1973-75			27 556	19 679	68 837
Tyresö																	
Gulmäran	59	1 316	4 799	4	8	16	16	15	99		57	2003		2 065	82 063	69 896	57 379
Sundbyberg																	
Ugglan	50	1 358	4 024		21	13	16		80		39	2009		4 863	111 035	105 818	85 510
Solna																	
Johannelund	70	1 368	5 780		22	28	10	10	250	58		2011		30 901	151 088	171 766	119 875
Täby																	
Muraren	69	1 360	5 804		17	22	24	6	132		66	2011		11 125	136 301	140 183	101 110
SUMMA	7 654	1 131 538	15 914 448	2 627	2 158	1 130	291		48 464	1 438	1 960			230 262	5 690 961	4 753 527	9 474 899

*Avsaknaden av värde innebär att marken innehas med tomträtt.

**I kvarteret Dovre hyrs 29 p-platser av annan fastighetsägare.

Varav kategorilägenheter:

Bostäder	Antal	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Hässelby, handikapplgh	6	500		4	2		
Hässelby, pensionärsgh	7	441		7			
Hässelby, gruppboende	5	451	5				
Lillsjönäs, gruppboende	6	383	5			1	
Dovre, gruppboende	10	744	9	1			
Städrocken, gruppboende	5	297	5				
Kraghandsken, gruppboende	6	356	6				
Tegelprämen, gruppboende	6	403	6				
Gulmäran gruppboende	6	340	2	4			
Summa	57	3 915	38	16	2	1	

HÄSSELBY/VÄLLINGBY



TENSTA/HUSBY/SPÅNGA



TÄBY



SUNDBYBERG OCH SOLNA



FASTIGHETSBETECKNINGAR OCH ADRESSER

INNERSTADEN

VASASTADEN

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

KUNGSHOLMEN/LILLA ESSINGEN

Segelbåten 3	Inedalsgatan 12-14 och 16 A-B
Segelbåten 2	Inedalsgatan 10 Grubbens gata 12
Bergsfallet 22	Bergsgatan 61 Olof Gjödings gata 4
Göken 39	Baltzar von Platens gata 9-15
Träslottet 3	Runiusgatan 2-8
Träslottet 4	Runiusgatan 10-16 Rålambsvägen 36
Kartagos Backe 4	Olof Gjödings gata 1-11 Hantverkargatan 66 och 70-72 Bergsgatan 63
Mälarpirater 3	Snoilskyvägen 2-8 Stagneliusvägen 51
Mälarpirater 2	Orvar Odds väg 1-7 Stagneliusvägen 53
Solsången 1	Hedbornsstigen 1 Stagneliusvägen 29
Solsången 2	Stagneliusvägen 27
Solsången 3	Stagneliusvägen 25
Signallyktan 3	Wennerbergsgatan 3-7
Pärönrådet 10	Pilgatan 9
Tegelprämen 1	Kungsholms Strand 113-119 Ångströmögatan 1-7 Inedalsgatan 24
Köksfläkten 2	Primusgatan 57-59 och 65-67
Basaren 1	Hantverkargatan 71-73 (lokaler) Baltzar von Platens gata 12 (lokaler)
Välmågan 1	Lustgårdsgatan 8, 12 Warfvinges väg 11-13



NORRA DJURGÅRDEN

Brunbåret 1	Brunbärsvägen 2-8, Ruddammsbacken 41-45
-------------	--

LADUGÅRDSGÅRDEN

Stångkusken 3	Artillerigatan 91-99, Strindbergsgatan 29
Kampements backen 2	Kampementsgatan 26-30
Kampementsbacken 3	Kampementsgatan 32-38

SÖDERMALM

Ryssjan 13	Metargatan 16-24
Ryssjan 15	Metargatan 26-36 Notvarpsgränd 1-3 Blecktornsstigen 22-26
Ryssjan 16	Blecktornsstigen 18-20
Kartan 2	Råggatan 1-3
Kartan 1	Havregatan 2-4
Skalan 1	Råggatan 2-4 Ringvägen 93
Rågen 1	Ringvägen 76-78
Axet 1	Ringvägen 72-74
Riset 6	Tengdahlsgatan 22
Kroken 23	Bohusgatan 11-13 Götgatan 107 A-B
Bjälken 26	Brännkyrkagatan 94-100
Timmermannen 10	Bondegatan 15
Timmermannen 14	Bondegatan 17 och 17 A
Timmermannen 26	Åsögatan 138
Täppan 3	Östgötagatan 61-63
Bondesonen Större 20	Nytorget 1 (förskola)
Bondesonen Större 22	Renstiernas gata 36-40 Nytorget 11
Mjården 2	Mjårdgränd 1-3 Tullgårdsgatan 24-36

HAMMARBY SJÖSTAD

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

SÖDERORT

ÅRSTA

Tämnaren 1	Erkensroken 2-10
Tämnaren 2	Erkensroken 12-18
Tämnaren 3	Erkensroken 20-24
Tämnaren 5	Erkensroken 26-30
Erken 1	Erkensroken 17-19
Erken 2	Erkensroken 21-23
Erken 3	Erkensroken 25-27
Ekoln 2	Erkensroken 1-11
Ekoln 1	Erkensroken 13-15
Tisaren 1	Orrfjärdsgränd 3-7
Årsta 1:3	Orrfjärdsgränd (parkering)
Marviken 1	Gullmarsvägen 80-84
Glöttran 1	Åmänningevägen 7-9

BJÖRKHAGEN

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

KÄRRTORP

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

GRÖNDAL

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

FARSTA

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

FRUÄNGEN

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

BREDÄNG

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

VÄRBERG

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

VÄSTERORT

BROMMA

Svetsaren 1	Björkbacksvägen 5-25
Markpundet 8	Besmansvägen 3 Fredrikslundsvägen 2
Markpundet 7	Besmansvägen 5-7
Markpundet 6	Besmansvägen 9-11
Markpundet 10	Besmansvägen 13-21
Markpundet 3	Besmansvägen 23-27
Markpundet 2	Besmansvägen 29-33
Markpundet 1	Fredrikslundsvägen 6-8
Lästen 10	Besmansvägen 30-34
Lästen 9	Besmansvägen 36-38
Lästen 8	Besmansvägen 40-42
Lästen 7	Besmansvägen 44-46
Lästen 6	Besmansvägen 48-50
Alligatorn 1	Grönviksvägen 107-115 och 119-125
Sländtrissan 2	Möjbrovägen 10-16
Lillsjönäs 3	Drottningholmsvägen 318-324 (huvudkontor, m m)
Lillsjönäs 4	Sunnanstigen 3-5 och 9 Hemslöjdsvägen 4-14
Agendan 2	Abrahamsbergsvägen 9-13
Tant Gredelin 1	Därtanjangs gata 10 Emils gata 19-23 Kamomillagatan 16-22 Pippi Långstrumps gata 1-7
Tant Brun 1	Emils gata 17 Suddagummans Gata 9 och 13-15 Pippi Långstrumps gata 8 A-E

TENSTA, HUSBY, SPÅNGA

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

HÄSSELBY, VÄLLINGBY

Fjällnejliken 4	Älvdalsvägen 7-69
Skogsalmen 2	Granskogsvägen 4-50
Hässelby Villast. 19:6	Granskogsvägen 2 (parkering)
Kärrliljan 2	Älvdalsvägen 4-18
Kärrliljan 3	Älvdalsvägen 20-40
Bergsglimmen 1	Älvdalsvägen 1-5 (parkeringshus, värmecentral)
Båggången 2	Astrakängatan 9-15
Ängshavren 6	Ängshavrebacken 4-6
Vinsta 9:4	Packstensgränd 19 (verkstad, förråd)

ÖVRIGA KOMMUNER

BOTKYRKA

Skarpbrunna 1	Skarpbrunnsvägen 21-37
---------------	------------------------

TYRESÖ

Gulmåran 1	Lupingränd 1-29 och 2-20
------------	--------------------------

SUNDBYBERG

Uggulan 24	Tulegatan 80-84
------------	-----------------

SOLNA

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

TÄBY

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

Fullmäktige, hyresutskott och valberedning

Fullmäktige för boende medlemmar

Fullmäktigeledamöter för boende medlemmar utses vid det ordinarie medlemsmötet i respektive kvarter. Under 2014 var antalet ordinarie ledamöter för de boende i SKBs fullmäktige 69 stycken.

Norra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämma 2015

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ledamöter	Suppleanter
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Stefan Bäck Britt Sundh	Gunilla Wahlström Wärngård Håkan Hellqvist
Segelbåten	48	Lars Lingvall	Kenneth Möller
Svetsaren	62	Göran Hjelm	Urban Berg
Ässjan	46	Jonny Rundberg	Gunnar Lundkvist
Munin	60	Michael Carlson	Gunnar Stéenmark
Vale	39	Dan Sjöberg	Marianne Lundqvist
Glöden	164	Annika Svedlund	Carl Lennart Duvsjö
Bergsfallet-Päronträdet	65	Marianne Lindgren	Mathias Hedlund
Göken	138	Brita Åsbrink	Ingegerd Rönnerberg
Träslottet	145	Karin Nyqvist	Christina Diener
Kartagos Backe	94	Håkan Kilström	-
Mälarpirater	141	Margareta Krantz	Carin Nelander
Solsången	128	Anita Roos	Katarina Annersjö
Markpundet	114	-	Kristina Lindström
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Marie Nedinge
Signallyktan	78	Patrik Westerberg	Gun-Britt Rydgren
Stångkusken	137	Carl-Erik Stawström	Jan Granath
Kampementsbacken	160	Magnus Olsson	Rolf Arbin
Dyvinge	108	Monica Mattsson	Zijad Dzemic
Järinge	66	Dag Holmberg	Werner Schaden
Drevinge	147	Lina Christensson	Jenny Pettersson
Grundläggaren	80	Sten Haase	Anders Syrén
Hässelby	292	Mia Mathiasson -	Dagmar Kolskog Maud Nordell
Alligatorn	110	Peter Knutsson	Liselotte Jenneholm
Fyrfamiljsvillorna	32	Arne Lunell	Kristina Hanström
Dovre	164	Peter Wikman	Emma Rudstam
Lillsjönäs	105	Ylva Bergman	Marit Dravnieks
Brunbåret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Tegelprämen	114	-	Inger Larsson
Båggången	120	Edda Tent Traoré	Adele Rinasa
Köksfläkten	81	Torbjörn Wänn	Anders Hansén
Uggulan	50	Ulla Frithiof	Stig Levin
Agendan	28	Håkan Ekenäs	Ingrid Arrhed
Välmågan	103	Leith Hedlund	Annaklara Gesang
Johannelund	70	Johan Söderholm	Lena Stjernlöw
Muraren	69	-	Cecilia Holmqvist

Södra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämma 2016

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ledamöter	Suppleanter
Ryssjan	208	Maria Winberg Erika Beliaev	Solveig Svanbom Sinikka Gedda
Kartan-Skalan	204	Eva Holmberg Åsa Andersson	Rolle Siewer Carola Hedenström
Rågen-Axet	116	Christer Liljegren	Kristina Rehnberg
Årsta	227	Ann-Christine Nilsson Christer Eklund	Haddy Vikström Göran Westerberg
Björkhagen	152	Anne Charlotte Franzén Edgren	Stephen Holmström
Kärtrorp	155	Birgitta Lardell	Erika Enwall
Filthatten	164	Lars Westerling	Monica Pantzar
Blidö	166	Kerstin Lindbergh	Mira Kjelldotter
Idö-Väldö	185	Monika Larsson	Leif Eriksson
Sigbardiorden	279	- Håkan Brodén	Ulla Eknert Barbro Åkerman
Vårberg	164	Björn Gavelin	Lena Ekevid
Riset-Kroken	71	Lennart Andersson	Bertil Johanson
Bjälken	78	Göran Pettersson	Urban Lasson
Skarpbrunna	153	Gunnel Widlund	Annelie Renström
Timmermannen	58	Ingela Engblom	Daniel Frölander
Täppan	50	Fia Ulltin	Ammi Bohm
Gröndal	250	Christina Svenling Adriansson Magnus Thelin	Göran Arnell Eva Edling
Städrocken-Kraghandsken	127	Jonas Nordström	Karin Axhamre
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Mjården	152	Göran Johansson	Agneta Sundberg
Gulmåran	53	Dennis Mulder	Johanna Ylling
Maltet	216	Carl Gustafsson Ulla Sjödaahl	Annika Olsson Love Linnér
Kappseglingen	123	Maria Svalfors	Anders Borg
Marviken	28	Anita Åström	Isabel Lundblad
Glöttran	59	Anna Kärnstam	-

Fullmäktige för köande medlemmar

Fullmäktigeledamöter för köande medlemmar utses vid de köande medlemmarnas ordinarie medlemsmöte. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter. Under 2014 var det 45 ordinarie ledamöter för de köande medlemmarna i SKBs fullmäktige.

Valda till och med ordinarie föreningsstämma 2015

Ordinarie		Suppleanter	
Ragnar von Malmberg	Anders Samuelsson	Irene Wennermo	Emil Hellman
Matts Eriksson	Göran Rodin	Lena Öhman	Ingemar Åblom
Bo Norrbom	Svante Jansson	Markus Widborg	Jonas Gustavsson
Lennart Blekemo	Åsa Janlöv	Mikael Igelström	Göran Alm
Helge Edegran	Solveig Jansson	Håkan Blomdal	Maria Piehl
Sture Berggren	Bertil Nyman	Andreas Bergsten	Jitka Slavik
Kjell Jakobsson	Ulf Gyllander	Anders Lorentzon	Ulla Andén
Michael Wussow	Ulf Bergström	Mattias Wussow	Amanda Wiggh
Klas Alm	Bo Sjöblom	Henrik Holmström	Kristina Harbom
Ann Christine Fredriksson	Gunilla Persson	Fredrik Widborg	Torgny Domeij
Anders Barkå	Lennart Sjöståhl	Andreas Wik	Kerstin Nöre Söderbaum
Agneta Cornelius	Lars Cederholm	Per Gustafsson	Carita Högmark
Ragnar Forsén	Patricia Granzin	Linnéa Adriansson	Petter Nissen
Christian Borgström	Carl Johan Svennewall	Malin Adriansson	Lena Staffansson
Björn Landberg	Pia Lassfolk	Ulla Magnusson	Kerstin Hillerström
Helmi Köhler	Maino Öhrn	Frank Malmqvist	-
Viva Sjölund	Peder Lejdström	Ulrika Sax	Tomas Linderstål
Carl Henrik Bramelid	Erik Gjöterberg	Fredrik Holm	Marcus Wussow
Edvin Incitis	Bengt Persson	Monica Odén Berggren	Susanne Willberg
Gülis Holago	Tomas Rudal Findlater	Johan Holmberg	Göran Lindh
Gunnel Tollmar	Meta Majlund	Berit Henriksson	Rosemary O'Leary
Jan Åke Andersson	Tor-Björn Willberg	Greta Smedje	Christian Rudenäs
Monica Saxius		Göte Långberg	

Hyresutskott

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

Ordinarie ledamöter	Vald till och med ordinarie stämma år
Anne Charlotte Franzén Edgren, ordförande, hyresmedlem	2016
Maria Svalfors, vice ordförande, boendemedlem	2015
Christer Eklund, sekreterare, hyresmedlem	2015
Edvin Incitis, kömedlem	2016
Åke Mezán, hyresmedlem	2015
Linda Marthon, kömedlem	2015
Staffan Ström, hyresmedlem	2016

Suppleanter	
Göte Långberg, kömedlem	2016
Martin Holst, kömedlem	2016
Mia Matiasson, hyresmedlem	2015
Thomas Wiklund, hyresmedlem	2015

Valberedning

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

Efter föreningsstämman 2014

Ordinarie ledamöter
Peter Krantz, ordförande, kömedlem
Carl Henrik Bramelid, sekreterare, kömedlem
Maud Lindgren, hyresmedlem
Bertil Nyman, kömedlem

Suppleanter
Christina Svenling Adriansson, vice ordförande, hyresmedlem
Åsa Janlöv, kömedlem
Leif Burman, hyresmedlem
Barbro Norgren Forsberg, hyresmedlem

Fullmäktige för boende	69
Fullmäktige för köande	45
Totalt antal fullmäktige	114

(Förvaltningsenheter med fler än 200 lägenheter har två fullmäktigeledamöter och två suppleanter.)

Styrelse, revisorer och ledning

SKBs styrelse behandlar frågor kring ekonomi, byggnation, förvaltning och föreningsverksamhet. Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter. Både hyres- och kömedlemmar ska vara representerade. Mandattiden är två år.



HÅKAN RUGELAND
Vice styrelseordförande

(Tf styrelseordförande sedan nov 2014)
Invalid: 1993
Vald t o m ordinarie stämma år 2016
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: förändringsledning,
Försvarsmakten



BJÖRN LINDSTAF
Styrelseledamot

Invalid: 1980
Vald t o m ordinarie stämma år 2015
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: VD, Skärholmens
Fastighetsägare, samt utredare,
VD-staben Stockholmshem



STAFFAN ELMGREN
Styrelseledamot

Invalid: 1981 (med uppehåll
1985–90 samt 1993–97)
Vald t o m ordinarie stämma år 2015
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: marknadschef,
GO Investment Partners LLP



JOHAN ÖDMARK
Styrelseledamot

Invalid: 1999
Vald t o m ordinarie stämma år 2015
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: kommunikationskonsult,
Reformklubben



LINDA KYNNING
Styrelseledamot

Invalid: 2000
Vald t o m ordinarie stämma år 2016
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: VD-assistent, Carnegie
Investment Bank



AGNETA PERSSON
Styrelseledamot

Invalid: 2011
Vald t o m ordinarie stämma år 2016
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: global samordnare Future
Cities, WSP Sverige AB



EVA NORDSTRÖM
Styrelseledamot

Yrkesroll: VD, Stockholms
Kooperativa Bostadsförening
sedan 2014



MATS BLOMBERG
Styrelseledamot

Arbetstagarrepresentant sedan 2010
Utsedd av Fastighetsanställdas
förbund
Yrkesroll: elektriker, Stockholms
Kooperativa Bostadsförening



BIRGITTA LUNDQVIST
Styrelseledamot

Arbetstagarrepresentant sedan 2002
(med uppehåll 2006–07)
Utsedd av Unionen
Yrkesroll: uthyrare, Stockholms
Kooperativa Bostadsförening



MONA FINNSTRÖM

Styrelsesuppleant

Invalid: 2012

Vald t o m ordinarie stämma år 2016

Utsedd av fullmäktige

Yrkesroll: VD, Fastigo



SUNE HALVARSSON

Styrelsesuppleant

Invalid: 2013

Vald t o m ordinarie stämma år 2015

Utsedd av fullmäktige

Yrkesroll: pensionerad tf generaldirektör, Nutek

Styrelsens arbetsutskott

Håkan Rugeland, ordförande

Björn Lindstaf, ledamot

Eva Nordström, verkställande direktör



AUD SJÖKVIST

Styrelsesuppleant

Invalid: 2014

Vald t o m ordinarie stämma år 2016

Utsedd av fullmäktige

Yrkesroll: jurist



LARS RADESÄTER

Styrelsesuppleant

Arbetsagarrepresentant sedan 2012

Utsedd av Ledarna

Yrkesroll: bostadsförvaltare, Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Revisorer

SKBs förtroendevalda revisor samt suppleant granskar styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper. Föreningsstämman utser en förtroendevald revisor och en suppleant för denna. Mandattiden för förtroendevald revisor och suppleant är två år.

Ordinarie

ERNST & YOUNG AB

Vald t o m ordinarie stämma 2015.

Utsedd av fullmäktige.

HÅKAN NORD

Förtroendevald. Vald t o m ordinarie stämma 2015. Utsedd av fullmäktige.

HANS NORD

Stockholms stad.

Utsedd av Stadsbyggnadsnämnden.

Suppleanter

ERNST & YOUNG AB

Vald t o m ordinarie stämma 2015.

Utsedd av fullmäktige.

ANN-CHRISTINE VILJANEN

Förtroendevald. Vald t o m ordinarie stämma 2016. Utsedd av fullmäktige.

Verkställande ledning

Från vänster på bilden: Claes Göthman, förvaltningschef, Maria Johem, ekonomichef, Björn Magnusson, teknisk chef, Petrus Lundström, marknadschef, Ingela Lundberg Erik, personalchef, Eva Nordström, verkställande direktör



STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma

Telefon 08-704 60 00 Fax 08-704 60 66

skb@skb.org, www.skb.org
