



Årsredovisning 2016



SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Adress Drottningholmsvägen 320, Box 850,
161 24 Bromma

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

Webbplats skb.org E-post skb@skb.org

Produktion SKB i samarbete med NORR Agency

Redaktör Gabriel Arthur

Grafisk form Susan Larsen, Siw Lökvist,
Linda Klemming

Layout diagram Siw Lökvist, Bullhound Media

Illustrationer Frida Eklund

Foto Karin Alfredsson

Övrigt foto Per Lundström,
sidorna 28 (nedre), 71 (mittersta
bilder och nedre högra),

Laura Sangregorio,
sidorna 13 (övre), 28 (övre)

Repro Lena Hoxter

Tryck Åtta.45



Innehåll

Om SKB	3
Ordförande och vd har ordet	4
Året som gått	6
SKB 100 år	8
SKBs långsiktiga mål 2015–2019	11
Hållbar ekonomi	
Ekonomi och finans	15
Demokrati i flera led	
SKBs föreningsverksamhet	19
Långsiktig kvalitet	
Byggnation och förvaltning	23
Organisation i balans	
Organisation och medarbetare	31
SKB ser till helheten	
Hållbarhet och ansvar	35
Ekonomisk redovisning	
Förvaltningsberättelse	45
Resultaträkning	52
Balansräkning	53
Eget kapital	55
Kassaflödesanalys	56
Redovisningsprinciper	57
Noter	58
Femårsöversikt	62
Nyckeltalsdefinitioner, begreppsförklaringar	64
Förslag till disposition av årets resultat	65
Revisionsberättelse	66
SKBs fastigheter	
Allmänt om SKBs fastighetsbestånd	69
Fastighetsförteckning med ytor och hyror	72
Fastighetsbeteckningar och adresser	78
Förtroendevalda och ledning	
Fullmäktige	80
Hyresutskottets verksamhetsberättelse	82
Valberedningens verksamhetsberättelse	83
Styrelse och revisorer	84
Ledning	86

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 2016/2017 uppgick antalet medlemmar till 87 694.

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. Under 2016 firade föreningen hundraårsjubileum.

SKB äger och förvaltar 7 866 lägenheter per den 31 december 2016. 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 602 508 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 553 950 kvadratmeter bostäder och 48 558 kvadratmeter lokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad. En fastighet finns i Botkyrka kommun, en i Tyresö kommun och en i Sundbybergs stad, där ytterligare en är under byggnation. SKB har även en fastighet i Solna kommun och en i Täby kommun.

SKB hade 135 anställda vid 2016 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.

Värdegrunder som ska gälla för all verksamhet är:

- Respekt
- Professionalitet/kompetens
- Ärlighet
- Empati

På stadig grund mot framtiden

Jubileumsåret 2016 har haft många höjdpunkter, både knutna till hundraårsfirandet och till SKBs löpande verksamhet. Parallellt pågår det långsiktiga utvecklingsarbetet. Föreningens övergripande mål är tydliga, men förändringar i omvärlden gör att SKB ständigt måste förbättra och förnya verksamheten.



Under 2016 fyllde SKB 100 år. Sedan grundandet den 21 juni 1916 har SKB försett Stockholm med nära 8 000 hem. Det är få förunnat att vara verksamma ett helt sekel och jubileet har uppmärksammats på olika sätt.

Stockholmsskildraren Per-Anders Fogelström skrev i boken *Stad i världen: "Staden blir aldrig färdig, fullbordad. Den förvandlas oavbrutet, förnyas och förändras. Samtidigt är den evig, på något sätt finns allt det förgångna kvar, lagrat."* Detsamma kan sägas om SKB – vi ska evigt förvalta våra hus, bygga nytt och utveckla våra styrkor både som förening och företag.

I dag bor 85 procent av Sveriges befolkning på 1,3 procent av Sveriges yta och inflyttningen till Stockholm samt andra storstäder fortsätter att öka. Över hälften av SKBs medlemmar är under 25 år, och fler unga strömmar till. En parallell utveckling är att vi blir allt fler och allt äldre i Sverige. Med andra ord:

SKB får allt fler medlemmar som söker bostad och de som har boende kommer att bo kvar allt längre. Denna ekvation är en av de utmaningar som SKB kommer att möta.

SKB bidrar till Stockholms tillväxt

SKB bygger och vill bygga mer. Föreningen har under året avslutat inflyttningen i 100 lägenheter i kvarteret Muddus, Norra Djurgårdsstaden, och inflyttning har pågått i kvarteret Kronogården med 148 lägenheter i Ursvik, Sundbybergs kommun. Vidare har SKB satt spaden i jorden för kvarteret Basarens 44 lägenheter på Kungsholmen, och har även kommit långt i planeringen av de blivande kvarteren i Bromma och Kista äng i Stockholms stad samt i Gustavsbergs hamn i Värmdö kommun. Att SKB bygger med estetisk och hållbar arkitektur blev tydligt när stockholmarna i

stadens tävling "Årets Stockholmsbyggnad 2016" röstade fram Muddus till en hedrande tredjeplats.

SKB har glädjande fått två nya markanvisningar, en i Södra Ängby/Blackeberg om 120 lägenheter och en i Skärholmen om 150 lägenheter. I Skärholmen är SKB även utnämnd till ankarbyggherre.

Bristen på mark och långa processer är en utmaning för hela branschen. Dessutom hanteras frågorna på olika sätt i kommunerna, vilket medför svårigheter för SKB som verkar och vill verka i fler delar av Stockholmsregionen. Detta område fortsätter SKB att prioritera – långsiktiga relationer med kommunerna skapas och nya markanvisningar söks.

Förvaltningen får nya toppbetyg

SKB ska inte bara bygga nytt, en stor del av verksamheten handlar om att förvalta de befintliga fastigheterna. Vartannat år mäter SKB hur nöjda de boende är. I år visade resultatet på ett förbättrat serviceindex till 89,1 procent, vilket är en höjning från den redan höga nivån på 88,2 procent. Ett resultat SKB kan vara mycket stolt över.

Under 2016 fick SKB dessutom två utmärkelser. För sjätte året i rad fick SKB pris för "Högsta förvaltningskvalitet bostäder med över 2 000 lägenheter". Och för första gången blev det inte bara en nominering, utan även en delad första plats i klassen "Kontor/lokaler".

En ansvarstagande förening

SKB vill bidra till att ett hållbart samhälle byggs, både ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Att tänka långsiktigt och ta gemensamt ansvar är viktigt. SKB gav ut sin första gröna obligation om 300 miljoner kronor 2016. Syftet är att finansiera särskilt miljöinriktade projekt och fastigheter. SKB deltar också i "Skåneinitiativet" som går ut på att minska energianvändningen med 20 procent på tio år. SKB nådde målet redan efter nio år.

SKB fick även ett fortsatt starkt kreditbetyg från Standard & Poor's. Det är ett bevis på att verksamheten är välskött. Vår stabila finansiella bas och låga affärsrisk ger SKB utmärkta förutsättningar för ett fortsatt bostadsbyggande.

Avslutningsvis vill vi rikta ett stort tack till alla som på olika sätt bidragit under detta jubileumsår – medlemmar, förtroendevalda och medarbetare som med stort engagemang gör SKB till vad det är idag och inför framtiden.

Som Anders Fogelström skrev: "Staden blir aldrig färdig, fullbordad. Den förvandlas oavbrutet, förnyas och förändras". Det är med stolthet som SKB lämnar sitt första sekel bakom sig och fortsätter utvecklas och förändras i takt med huvudstaden.

Håkan Rugeland
Ordförande

Eva Nordström
Verkställande direktör

NYCKELTAL

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, mkr	718	683	658	627
Driftnetto, mkr	345	319	323	298
Årets resultat, mkr	98	66	76	55
Eget kapital, mkr	2 670	2 451	2 271	2 090
Balansomslutning, mkr	6 003	5 729	5 405	5 108
Investeringar, mkr	362	475	432	512
Avkastning på totalt kapital, %	2,7	2,5	3,0	2,9
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	4,8	3,7	3,5	3,1
Synlig soliditet, %	44	43	42	41
Antalet anställda per den 31 dec	135	133	129	128
Antal medlemmar, 1000-tal	88	86	85	84
Antal lägenheter i färdigställda fastigheter	7 866	7 765	7 654	7 386

ÅR 2016 I KORTHET

- SKB fyller 100 år den 21 juni 2016.
- Nettoomsättning 718 mkr, resultat 98 mkr och balansomslutning 6 003 mkr.
- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,25 procent.
- Färdigställande av och inflyttning i resterande 78 av totalt 100 lägenheter i kvarteret Muddus, Norra Djurgårdsstaden.
- Kvarteren Arrendatorn och Kronogården färdigställs och 125 lägenheter av totalt 148 blir inflyttningsklara.
- Påbörjad byggnation av 44 lägenheter i kvarteret Basaren på Kungsholmen.
- Föreningen erhåller två markanvisningar; en i Södra Ängby/Blackeberg om 120 lägenheter samt en i Skärholmen om 150 lägenheter. SKB utses till en av fem ankarbygggherrar i Skärholmen.
- Vinnare för sjätte året i rad av utmärkelsen Branschindex Bostäder för högsta förvaltningskvalitet, samt detta år även en delad förstaplats i Branschindex Lokaler.
- Högsta serviceindex hittills för SKB i 2016 års mätning av hyresgästernas kundnöjdhet.
- SKB emitterar sin första gröna obligation som uppgår till 300 miljoner kronor.

UTBLICK ÅR 2017

- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 0,85 procent.
- Färdigställande av och inflyttning i de två sista trapphusen i kvarteren Arrendatorn och Kronogården i Ursvik, Sundbyberg. Även kvarteret Basaren med 44 lägenheter på Kungsholmen beräknas bli färdigt mot slutet av 2017.
- Byggstart av två nya projekt; tillbyggnad i kvarteret Lillsjönäs, Abrahamsberg med ett hus om 45 lägenheter samt start av byggprojektet i kvarteret Modellören (80 lägenheter) i Gustavsberg, Värmdö.
- Färdigställande av stambyte och fasadrenovering i kvarteren Fårholmen och Bredholmen i Värberg, samt start av ett nytt stambytesprojekt i kvarteret Skarpsbrunna i Norsborg.

Höjdpunkter från året som gått

1 Första spadtaget i Basaren

Ett uppmärksammat byggprojekt i SKBs regi är kvarteret Basaren, på Hantverkargatan på Kungsholmen. Efter att de gamla byggnaderna rivits kan det första spadtaget tas den 3 juni. I oktober börjar SKB ta emot intresseanmälningar och antalet blir rekordhög – hela 3 090 stycken.

2 Nya markanvisningar

SKB får två nya markanvisningar. Dels 120 nya lägenheter mellan Södra Ängby och Blackeberg i Bromma, dels 150 i Skärholmen. I Skärholmen är SKB även utsedd att vara ankarbyggherre för delprojektet södra Skärholmsvägen med totalt 850 bostäder. Det innebär att vara en stödfunktion till Stockholms stad. En viktig målsättning i uppdraget, är att utveckla området med fokus på social hållbarhet, medborgarinflytande och långsiktighet.

3 Inflyttning i Ursvik och Muddus

De senaste åren har ett helt nytt bostadsområde vuxit fram i Sundbyberg – Ursvik. SKBs första spadtag till de 148 lägenheterna i kvarteren Arrendatorn och Kronogården togs i oktober 2014. I april 2016 flyttar de första hyresmedlemmarna in. Under våren är de återstående 76 lägenheterna i kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden klara för inflyttning.

4 Muddus arkitektur prisas

För sjunde året i rad arrangerar Stockholms stad tävlingen Årets Stockholmsbyggnad, där en jury utser tio finalister utifrån byggnadernas estetik, hållbarhet, funktion, innovation och betydelse för Stockholm. Stockholmarna röstar sedan fram vinnarna och när resultatet presenteras den 26 maj kommer SKBs nya kvarter Muddus på en hedrande tredjeplats.

5 Nytt konstverk på plats

Inte bara arkitekturen bidrar till den estetiska känslan i kvarteret Muddus. Den 14 september invigs konstverket "In Search of a Winner". Skulpturen är skapad av Assa Kauppi.

6 Bäst i två klasser

För sjätte året i rad får SKB förstapris i klassen "Högsta förvaltningskvalitet bostäder med över 2 000 lägenheter" i undersökningen Branschindex Bostäder och Kontor. Vid årets prisutdelning den 22 september kommer SKB för första gången även på delad förstaplats i klassen "Kontor/lokaler".

7 Rekordhög serviceindex

SKB genomför vartannat år en hyresmedlemsenkät, där de boende tillfrågas om faktorer som trygghet, rent och snyggt, hjälp när det behövs samt att ta kunden på allvar. Enkäten 2016 ger föreningen ett serviceindex på 89,1. Det är det högsta resultat som SKB har nått i en mätning.

8 SKBs första gröna obligation

SKB ger ut sin första gröna obligation om 300 miljoner kronor. Gröna obligationer är ett sätt att låna pengar till särskilt miljöinriktade investeringsprojekt.

9 Miljöbyggnad Silver

Miljöbyggnad är det mest använda certifieringssystemet för både nya och befintliga byggnader i Sverige, där energiförbrukning, inomhusmiljö och material med mera granskas. En byggnad kan uppnå betyget Guld, Silver eller Brons. SKBs kvarter Arrendatorn och Kronogården i Ursvik uppnår Silver, vilket visar att "byggnaderna är mycket bra i sin helhet".

10 SKB når miljömål

Ett annat exempel på SKBs hållbarhetsarbete är att minska energianvändningen i fastigheterna. SKB deltar i allmännyttans projekt Skåneinitiativet, där företagen har som mål att minska sin energiförbrukning med 20 procent under perioden 2007–2016. Under 2016 redovisas siffror som visar att SKB nådde målet redan 2015; nära 16 miljoner kWh har sparats motsvarande uppvärmningen av 1 500 lägenheter.

11 SKB firar 100 år!

Sist men inte minst: SKB fyller 100 år. Under året firas 100-årsringen rejält med en rad aktiviteter.



Ett jubileum att minnas

Stockholms Kooperativa Bostadsförening grundades 1916 av en skara människor som drevs av en stark vilja och önskan om att förbättra de dåliga bostadsförhållandena som rådde i Stockholm i början av 1900-talet. Stockholm växte då snabbt och det rådde stor brist på bostäder bland invånarna.

Eldsjälar möts

SKB föddes formellt när ett antal eldsjälar sammanträdde i Folkets Hus i Stockholm den 21 juni 1916. Den 1 augusti, bara ett par månader efter att föreningen hade grundats, började SKB bygga sitt första bostads-kvarter. Åtta månader senare kunde de första medlemmarna flytta in i kvarteret Motorn i Vasastaden.

De flesta lägenheterna i kvarteret Motorn var på ett rum och kök och standarden ansågs vara hög. Till exempel hade alla lägenheter vattentoalett och i källaren fanns tvättstuga med pannmur, en gryta där man värmdde upp tvättvattnet genom vedeldning. Gemensamma tvättstugor var inte vanligt på den här tiden och SKB var en av föregångarna.

SKBs grundidé om att medlemmarna skulle spara, bygga och förvalta sina lägenheter i form av kooperativa hyresrätter, har levt vidare i 100 år och lett till över 87 000 medlemmar och 7 866 bostäder. Det är unikt i Sverige.

Staden och SKB växer

Efter att de första kvarteren byggdes i Vasastaden har SKBs bostadsområden vuxit i takt med stadens årsringar – från malmarna och vidare till de många nya stadsdelar som har tagit form utanför tullarna. I dag byggs och planeras allt fler SKB-kvarter i grannkommunerna. Troligen en mycket större verksamhet än vad eldsjälarna som mötte upp i Folkets Hus 1916 någonsin hade trott.

Födelsedagsfirande i Abrahamsberg

Den 21 juni 2016, på dagen 100 år efter det att SKB bildades, bjuder SKB in till födelsedagsfirande på huvudkontoret i Abrahamsberg. Medarbetare, samarbetspartners, politiker och andra intar en frukost-respektive lunchbuffé och på kvällen samlas SKBs förtroendevalda och medlemmar på jubileumsmingel.

En del av Stockholms historia

I jubileumsboken ”Bostäder, gemenskap och kvalitet” berättas SKBs historia. Bokens författare Ulrika Sax och SKB-veteranen Leif Burman har dykt ner i arkiven samt intervjuat ett fyrtiotal SKB-medlemmar ur olika generationer. Utöver att läsaren kan följa hur föreningen utvecklas och nya kvarter växer fram, ger boken också en unik bild av Stockholm. Boken finns även att läsa digitalt på SKBs webbplats. Även media skriver om SKBs hundraårsfirande. Bland annat är kvarteret Motorn Svenska Dagbladets ”Stockholmsgåta” i september.

Unga SKB:are på Junibacken

SKB har medlemmar i alla åldrar. För att även de yngsta ska kunna ta del av firandet, bjuder föreningen in 1000 personer till Junibacken. Den 11 och 18 september möts SKB:are i alla generationer – med de yngre i majoritet – i sagomiljöerna på Djurgården. En annan jubileumsfestlighet som lockar SKBs ungdomar är utdelningen av 25 guldkort till Gröna Lund.

Fester i kvarteren

Även runt om i SKBs kvarter firas hundraårsjubileet. Varje kvarter erbjuds ett party-kit med en frågesport om föreningen, jubileumsballonger samt andra festattiraljer. Uppemot 60 kvarter nappar på erbjudandet och arrangerar sina egna fester, med ponnyridning, tårtkalas, hoppborgar, dans och andra festliga inslag.

Arkitektur med guide

Ett annat sätt att uppleva SKBs och Stockholms bostads-historia, är att följa med på SKBs arkitekturguidningar. Under våren och hösten anordnas fyra turer med buss, där guiden Pontus Dahlstrand tar med besökarna till ett urval av SKBs hus både i och utanför staden. En populär aktivitet – alla turerna blir fulltecknade.



Konstverket *In Search of a Winner* av Assa Kauppi pryder kvarteret Muddus gård.



SKBs långsiktiga mål 2015-2019

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

De nuvarande långsiktiga målen sattes inför 2015, för att uppnås senast 2019. SKB arbetar med fem parallella målområden: ekonomi, föreningsverksamhet, byggande och förvaltning, medarbetare samt förnyelse och utveckling. Nedan redovisas respektive målområde, samt hur långt SKB har hunnit inom varje område under 2016.

SKB är effektivt, välskött och stabilt

Med detta menas till exempel 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.

Många av de ekonomiska målen för 2019 är redan nådda 2016. Den synliga soliditeten uppgick till 44,5 procent och avkastningen på totalt kapital hamnade på 2,7 procent. Det viktiga är att resultatet ökar i takt med att föreningens tillgångar ökar. Ju fler fastigheter, desto mer pengar behövs för framtida underhåll. Även målet med en justerad räntetäckningsgrad som överstiger 2,8 uppnåddes, då den blev 4,8. Det beror till viss del på de rekordlåga räntorna, men SKB skulle ha nått målet även i ett läge med en snittränta runt 3 procent.

Att ha lägre drift-, underhålls-, och administrationskostnader än jämförbara fastighetsbolag i branschen är viktigt och mäts varje år när siffrorna kommer ut. Den senaste jämförelsen gjordes för 2015 och då låg SKB 6 procent under SABO-snittet i regionen. En stor anledning till att skillnaden har minskat är att olika stor del av underhållskostnaderna

numera aktiveras i balansräkningen. Tar man in dessa underhållsinvesteringar i jämförelsen ligger SKB långt under SABO-snittet. Vakansgraden för lokaler låg under 3 procent, medan bostäder hamnade på 0,2 procent då uthyrningen i Ursvik gick något trögare än beräknat.

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 köande anser att demokrati och medlemsinflytande fungerar.
- Antalet unika besökare på SKBs webbplats är 25 000 per månad.
- Antalet unika sidvisningar av ”Mina sidor” på webbplatsen är 12 000 per månad.

I dag finns det kvartersråd inom alla förvaltningsenheter, något som är viktigt för de boendes medlemsinflytande och som SKB jobbar på att uppnå för alla nya kvarter. Vad gäller demokrati och medlemsinflytande så hade SKB 88 procent som delmål 2016 gällande de boende i den enkät som gjordes, men nådde endast 83,2. Frågan är viktig och en av de som kommer bearbetas inför nästa mätning. Vad gäller de köande så gjordes ingen mätning 2016. Delmålen 2016 för antal unika besökare på skb.org var 23 000 respektive 10 000 per månad och dessa mål uppnåddes.

SKB bygger och förvaltar så att medlemmarna är nöjda

Med detta menas att:

- serviceindex är minst 88 procent.
- i snitt 200 nya lägenheter per år tillkommer.

- Energianvändningen för uppvärmning i SKBs bestånd uppgår till högst 135 kWh/kvm BOA/LOA*.
- Energianvändningen för el i SKBs bestånd uppgår till högst 22 kWh/kvm BOA/LOA*.
- 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 på fem år.

SKB hade som delmål 2016 att nå minst 87 i Serviceindex, men nådde i höstens mätning redan 89,1, vilket är ett fantastiskt resultat och något att jobba på att bevara genom ett fortsatt långsiktigt arbete.

Ett annat av de långsiktiga målen är att på fem år öka antalet nybyggda lägenheter till 200 i snitt per år. De fastigheter som har färdigställts under åren 2015–2016 är kvarteren Gräsklipparen/Kantskäraren och Muddus. Kvarteret Kronogården/Arrendatorn i Ursvik är snart helt klart. Sammantaget blir det 359 lägenheter på två år, vilket är något under målet. SKB har projekt på gång och målet kanske inte nås inom det närmsta året, men är ändå möjligt att nå till 2019. De nytillkomna fastigheterna är byggda i enlighet med målet att verksamheten ska präglas av kvalitets- och miljötänkande.

På energisidan är det långsiktiga målet att energianvändningen gällande värme ska uppgå till max 135 kWh/kvm år 2019 och delmålet för 2016 var 140 kWh/kvm, vilket har uppnåtts genom en rejäl sänkning de senaste åren. Energianvändningen för värme 2016 var 128,6 kWh/kvm efter normalårskorrigerings. Elanvändningen ska enligt motsvarande femårs mål max uppgå till 22 kWh/kvm, vilket uppnåddes redan 2016. SKB har analyserat möjligheten att bygga ett passivhus men har inte projekterat något ännu. Målet att ha 100 procent miljömärkt fjärrvärme går ej att nå. Fortum erbjuder endast klimatkompenserad fjärrvärme, vilket SKB valt att inte köpa in.

Stambyten pågår just nu i Vårberg. Näst på tur är Eriksberg i Botkyrka och när dessa två är klara så har SKB stambytt 317 lägenheter sen början av 2015. Målet är att påbörja ytterligare en fastighet innan utgången av 2019.

SKB har engagerad och kompetent personal

Med detta menas att:

- Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) 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.

Den senaste NMI-mätningen genomfördes 2015 och NMI blev 74. Det var ett mycket bra resultat och medför att målet 2019 är inom räckhåll. Betyget för

ledarskap och chefer blev 67. Det var ett sämre resultat än 2013 och SKB har förstärkt arbetet inom detta område för att nå det långsiktiga målet. SKB arbetar långsiktigt med att minska sjukfrånvaron men antalet långtidssjukskrivna, är i dagsläget högre än målet. Det finns dock ingen frånvaro som beror på utmattningssyndrom.

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.

SKBs långsiktiga mål innefattar även 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 solpaneler och avloppsvärmeväxlare under de senaste fem åren. SKB har även miljöklassat sju fastigheter hittills, utöver nyproduktionen där en av fastigheterna fick Miljöbyggnad Silver. Föreningen är på god väg att färdigställa projektet med ett kvalitetsledningssystem, emitterade sin första gröna obligation under 2016 och har förutom detta även bedrivit utveckling inom de administrativa områdena. 2016 lanserades en ny webbplats och nu pågår utveckling av nya kvartershemsidor. SKB har även tagit fram en grafisk profil att arbeta utifrån vid produktion av såväl tryckt som digitalt material och jobbar även med varumärkesprofilen.

*BOA/LOA = bostadslägenhetsarea/lokalarea

**A-temp = husets totala uppvärmda golvarea

I kvarteret Basaren gjuts en låda in med ett USB-minne med SKBs hundraårsbok, en tryckt version av boken och Basarens originalritningar.





HÅLLBAR

KAPITAL

INDEX

ANSVAR

BALANS

RÄNTA

INVESTERING

PROCENT

BRUTTO

DEBET

NETTO

KREDIT

AMORTERING

SKATT

AVKASTNING

FOND

SOLIDITET

MOMS

LANGSIKTIG

OBLIGATION

stabilofix

SKB

%

2016

LAGA RÄNTOR

Hållbar ekonomi

SKBs ekonomi är stark och resultatet, som uppgick till 98 miljoner kronor, blev högre än beräknat. Ökningen mot föregående år beror till stor del på räntorna. Det viktiga är att resultatet växer i takt med föreningens tillgångar för att bland annat täcka framtida underhåll och kommande ränteökningar.

Ekonomi

De låga räntenivåerna möjliggör bra resultat i ett kortare tidsperspektiv, men för framtiden behövs ett långsiktigt hållbart resultat. SKBs tillgångar växer och merparten består av fastigheter. För att underhålla dessa på ett hållbart sätt behövs ett stigande resultat. Därför är ett långsiktigt perspektiv viktigt för att få en jämn hyresutveckling med lagom höjningar varje år, så att tillfälliga kostnadstoppar och framtida ränteökningar inte ska ge kraftiga hyresökningar enskilda år. SKB jobbar med långsiktighet både gällande hyror och underhåll och ser framför sig att bevara fastigheterna i flera hundra år, varför en god kvalitet i byggnation är lika viktig som att underhålla i rätt tid.

Per den 31 december 2016 uppgick balansomslutningen till 6 003 mkr och resultatet före finansiella kostnader uppgick till 160 mkr, vilket ger en avkastning på totalt kapital på 2,7 procent. Målet för 2016 var minst 2,5 procent. Detta mål kan vara svårt att nå med en snabbt växande balansomslutning, men SKB har hittat en balans där målet har nåtts de senaste åren. Som tidigare nämnts är det viktigt att resultatet följer med när tillgångarna ökar. Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 44,5 procent, vilket är över målet som var 42 procent. Inkluderas fastigheternas övervärde uppgår soliditeten till 69 procent.

Räntetäckningsgraden är ett tredje mål som SKB jobbar efter och där var målet minst 3,7 och utfallet blev 4,8. På kostnadssidan arbetar SKB ständigt med att finna effektiviseringsmöjligheter och gör även jämförelser hur kostnaderna per kvadratmeter håller sig jämfört med andra fastighetsbolag i Storstockholm och har historiskt sett varit under genomsnittsnivån för jämförbara bolag inom regionen.

Hyror och andra intäkter

Hyreshöjningen 1 januari 2016 var i snitt 1,25 procent. Hyresintäkterna ökade 2016, vilket främst beror på att

flera nya fastigheter togs i bruk, men även på grund av helårseffekten från de fastigheter som flyttades in under 2015. De nya kvarteren är Muddus i Norra Djurgårdsstaden med 100 lägenheter samt Kronogården/Arrendatorn i Ursvik där inflyttning i de 148 lägenheterna påbörjades under året.

Hyresintäkterna uppgick totalt till 693 mkr, vilket utgör största delen av nettoomsättningen. Resterande del utgjordes av årsavgifter och andra intäkter som till exempel kommer av ersättningsanspråk. Intäkten från årsavgifterna blev 18 mkr, en viss ökning jämfört med föregående år. Även om den största andelen nytillkomna medlemmar är under 18 år och dessa betalar hälften i avgift jämfört med de som oftast lämnar föreningen, så har totalen stigit. Den interna omflyttningen i SKBs fastigheter var 12 procent under 2016. Omflyttning inom föreningen genererar ett ökat kassaflöde, då byte av lägenhet ofta ger en högre upplåtelseinsats. Hur många som flyttat kan man se i nedanstående tabell.

IN- OCH OMFLYTTNINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	2016	2015
Inflyttningar kömedlemmar	480	492
Omflyttningar hyresmedlemmar	367	414
Interna byten	44	55
Externa byten	18	23
Byte av hyresgäst i icke-medlems lägenhet	1	0
Totalt antal in- och omflyttningar	910	984

Fastighetskostnader

Driftkostnaderna var 267 mkr – en ökning med 8 mkr jämfört med 2015, vilket främst beror på tillkomsten av nya fastigheter. Inom drift ligger kostnader för fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostnader,

personalkostnader relaterade till fastigheterna samt försäkringskostnader och avskrivningar på arbetsmaskiner med mera. SKB bedriver fastighetsskötsel i egen regi och i och med att föreningen växer med nya fastigheter, så växer även personalstyrkan. Kostnaderna för fastighetsskötsel har stigit jämfört med föregående år medan reparationskostnaderna ligger i linje med tidigare år.

Taxebundna kostnader var totalt 113 mkr och innefattar kostnader för uppvärmning av husen, elförbrukning i fastighetens allmänna ytor och drift av fastighetens installationer. Det inkluderar också kostnader för vattenförbrukning och avfallshantering. Totalt sett har samtliga taxebundna kostnader stigit, vilket till viss del förklaras av ökat antal lägenheter. Förbrukningen av vatten och el per kvadratmeter har ökat något sedan föregående år, medan den genomsnittliga förbrukningen av värme har sjunkit. Ser man över en längre tidsperiod däremot har förbrukningen för både vatten, el och värme sjunkit och ligger under de mål som har satts för perioden. Detta tack var de energieffektiviseringsåtgärder som genomförts, samt att nytillkomna fastigheter har byggts enligt SKBs högre satta miljömål.

Den lokala administrationen uppgick till 32 mkr och innefattar de tjänstemän som ansvarar för fastigheternas skötsel, underhåll och uthyrning, men också inköpta externa tjänster, såsom konsultationer, undersökningar etc. 2015 hade SKB några vakanser som tillsattes inför 2016 både för att fylla tjänster där personer slutat men också för att stärka upp organisationen. Det gör att kostnaderna stigit mellan dessa år, men är helt enligt plan för ett effektivt arbete framåt.

I övriga driftkostnader, som var 21 mkr, ingår till exempel riskkostnader som försäkringsreparationer och självrisker, men även försäkringspremier – bland annat för fastighetsförsäkringen och för den hemförsäkring som ingår i hyran. SKB har under 2016 varit förskonad från större skador och försäkringsreparationerna har därför sjunkit rejält. Dessutom har försäkringspremien hållits på ungefär samma nivå som föregående år. Detta tillsammans med att det föregående år även fanns en större engångskostnad i posten gör att övriga driftkostnader sjunkit mellan åren.

Underhållskostnader uppgick till 56 mkr och består bland annat av planerat underhåll, medlemmarnas lägenhetsunderhåll samt löpande underhåll. SKB har under 2016 inom posten löpande underhåll bland annat påbörjat en övergripande genomgång av fastigheternas taksäkerhet för att belysa var det finns behov av förbättringar.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

67 procent av SKBs 142 fastigheter innehas med tomträtt/arrende. Markavgifterna/-hyrorna för dessa

uppgick under 2016 till cirka 36 mkr. Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal samt tillkommande nyproduktion förklarar kostnadsökningen om 1,0 mkr jämfört med föregående år.

En allmän fastighetstaxering har ägt rum under 2016, vilken medfört att SKBs fastigheter har åsatts nya taxeringsvärden. Ökningen av taxeringsvärdena om sammanlagt 1,8 mdr är hänförlig till omtaxering av såväl befintligt bestånd som nyproduktionsprojekt. Fastighetsavgiften per lägenhet uppgick till 1 268 kronor/lägenhet för 2016, vilket var 25 kronor högre än föregående år. Sammantaget uppgick fastighetsavgiften och fastighetsskatten till 14,2 mkr vilket är 0,9 mkr högre jämfört med 2015. Kostnadsökningen förklaras av en högre fastighetsavgift, tillkommande fastigheter samt uppjusterade taxeringsvärden

Fastighetsavskrivningar och central administration

Under 2014 infördes komponentredovisning där byggnader indelas i olika komponenter med olika avskrivningstider. Denna förändring har inneburit att avskrivningsprocenten har ökat jämfört med tidigare, då de årliga fastighetsavskrivningarna i genomsnitt uppgick till 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Under 2016 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,1 procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningar till drygt 135 mkr under 2016, vilket innebär en ökning med 7,6 mkr jämfört med året innan. Ökningen beror huvudsakligen på tillkomsten av nya fastigheter (kvarteren Gräsklipparen och Muddus). En mindre del förklaras av att enskilda komponentbyten har gjorts i befintliga fastigheter.

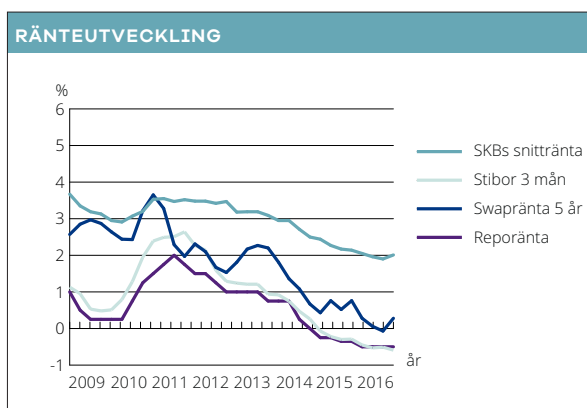
Kostnaderna för central administration, som innefattar ekonomi- och IT-funktioner samt medlemsservice, kommunikation och vd-stab, uppgick till 50 mkr vilket var en minskning jämfört med 2015. Många projekt, framförallt med att bygga nya kvartershemsidor och vidareutveckla SKBs egen webbplats, gick tyvärr inte att driva på i önskad takt på grund av brist på IT-konsulter. SKB firade också 100 år och de slutliga kostnaderna för det togs under 2016.

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 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 ett tillfälle under 2016, med -0,15 procentenheter till den historiskt låga nivån -0,50 procent vid årets slut. Enligt Riksbankens senaste prognos (från december 2016) kommer en första höjning av reporäntan att tidigast ske i början av 2018 då inflationen beräknas ha nått en acceptabel nivå. Inflationstakten (KPI) i Sverige var i början på året relativt låg men har under årets sista kvartal stigit betydligt. I december 2016 uppgick inflationstakten till 1,7 procent, att jämföra med Riksbankens mål om att uppnå en inflation om två procent. Att prisutvecklingen nu efter fem år börjar närma sig inflationsmålet aktualiserar frågeställningar om hur och när Riksbanken ska återgå till en mer normaliserad penningpolitik. De svenska korträntorna (interbankräntorna) har i likhet med reporäntan sjunkit under 2016 och samtliga löptider har befunnit sig på negativa nivåer under hela året. Långräntorna (swappräntor) har också sjunkit under året. Nivåerna var historiskt låga fram till och med sensommaren 2016 men har sedan dess stigit något.



Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årets slut till cirka 3,1 mdr, vilket är en ökning med 82 mkr jämfört med föregående år. Ökningen av låneskulden förklaras av fortsatt stora investeringar i nya och befintliga fastigheter.

Drygt 80 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, som påbörjades under 2012–2013. Under 2016 tog SKB ytterligare steg i sin finansiella utveckling genom att för första gången emittera så kallade gröna obligationer (läs mer i texten om SKBs hållbarhetsarbete på sidan 35). Marknadsupplåning ligger i linje med SKBs finansiella strategi att eftersträva finansiering från olika källor/motparter. Resterande del av den externa finansieringen sker via traditionella banklån.

Genomsnittsräntan i portföljen var vid årsskiftet 2016/2017 1,86 procent (inklusive kostnaden för kreditlöften uppgick snitträntan till 2,01 procent). Motsvarande siffor under föregående år var 2,00 procent respektive 2,14 procent (inklusive kostnaden för kreditlöften).

Kreditbetyg

SKBs starka kreditbetyg var oförändrat under 2016. Det är femte året i rad som Standard & Poor's ger SKB detta betyg. Betyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position och bidrar till en mer effektiv upplåning.

För att säkerställa att finansiering alltid finns till hands har kreditlöften om 1 500 mkr tecknats. Utöver detta har konto-/checkräkningskrediter tecknats om 300 mkr för att täcka nyupplåningsbehovet för investeringar i nyproduktion, ombyggnationer, underhåll 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 under 2016 var 56,7 mkr, där likvida medel uppgick till cirka 88 mkr vid årets slut. Utöver den externa finansieringen och det resultatmässiga överskottet utgör insatssystemet en viktig komponent i SKBs kassaflöde. Detta system möjliggör en hög produktionstakt av lägenheter som samtidigt begränsar SKBs totala belåning. Ingen utdelning till medlemmarna ägde rum under året.

Säkerheter

Skuldportföljen har till 40 procent säkerheter i form av pantbrev. Detta inkluderar även företagscertifikat som är icke säkerställda lån, men täcks av kreditlöften som i sin tur är säkerställda. Inga nya pantbrev togs ut under 2016. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade pantbrev om 1 046 mkr. 60 procent av portföljen består av icke säkerställda obligationer.



Demokrati i flera led

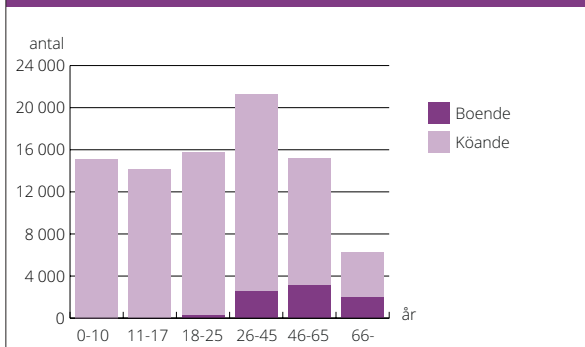
SKB bärs upp av medlemmarnas engagemang. Medlemmarna deltar aktivt och utövar inflytande på föreningens verksamhet genom ett representativt system där boende och köande medlemmar väljer fullmäktige, som i sin tur utser SKBs styrelse och andra förtroendevalda organ inom SKB.

SKB fortsätter att växa som förening och har vid årets slut 87 694 medlemmar. Föreningen är gammal men medlemmarna är unga – hälften är under 25 år och 75 procent är under 45 år.

SKBs MEDLEMMAR

Totalt antal medlemmar vid årets slut	87 694
Köande medlemmar	79 855
Hysesmedlemmar (boende i SKB)	7 839
Nya medlemmar under 2016	2 972
Avslutade medlemskap under 2016	1 200

ÅLDERSFÖRDELNING MEDLEMMAR



Kvartersråden

SKBs kvartersråd väljs av de som bor i varje kvarter och brukar bestå av mellan fem och tio medlemmar. Kvartersråden fungerar som en kontaktlänk och informationskanal mellan de boende i kvarteren och SKB. Kvartersråden ansvarar för att ordinarie medlemsmöte genomförs varje vår, där representanter väljs till

SKBs fullmäktige. Dessa representanter ingår i kvartersrådet, men ska inom fullmäktige företräda hela föreningen.

Råden deltar med att ta fram förslag för det planerade underhållet och andra förbättringsåtgärder. De bidrar till att skapa trygghet och trivsel genom olika aktiviteter i sina kvarter.

Under 2016 har alla SKBs förvaltningsenheter haft fungerande kvartersråd.

De årliga kvartersrådsträffarna mellan SKBs förvaltningsavdelning och kvartersråden ägde som vanligt rum i januari. Utöver aktuell SKB-information och de obligatoriska förberedelserna inför vårens ordinarie medlemsmöten, innehöll programmet information om otillåtet boende i SKB. Advokat Blanka Kruljac Rolén höll därefter föredraget "SKB – en ekonomisk förening".

Fullmäktige

I en förening med över 87 000 medlemmar spelar de representanter som medlemmarna väljer en mycket viktig roll. I april och maj hölls sammanlagt 55 ordinarie medlemsmöten runt om i SKBs förvaltningsområden där hyresmedlemmarna utsåg sina fullmäktige. Vid merparten av dessa möten deltog en representant från styrelsen.

Fullmäktige för de köande utsågs vid köande medlemmars ordinarie medlemsmöte som genomfördes den 9 maj. Även vid detta möte deltog flera av styrelsens ledamöter.

Under 2016 har SKBs fullmäktige bestått av 72 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 47 för de köande. Enligt stadgarna ska högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.

Styrelsen

SKBs styrelse består av nio ledamöter (inklusive två personalrepresentanter) och fem suppleanter (inklusive två personalrepresentanter). Samtliga förutom personalrepresentanterna väljs på föreningsstämman.

SKBs verkställande direktör är adjungerad till styrelsen.

Styrelsen hade sju sammanträden under året. Där behandlas främst 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 bostadshyror. Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkade också i beredningsprocessen inför föreningsstämman, samt deltog på medlemsmöten och i olika referensgrupper.

I augusti gjorde styrelsen en studieresa till London där man bland annat lyssnade på föreläsningar om brittisk bostadsmarknad och arkitektur. Ett internat senare under hösten ägnades åt frågor som SKBs varumärke, markanvisningar samt ekonomi- och finansfrågor.

Arbetsutskottet

Styrelsens arbetsutskott består av tre ledamöter samt SKBs vd som är adjungerad ledamot. Utskottet behandlar ärenden som till exempel uteslutning och överklagande av besiktning. Arbetsutskottet höll sju sammanträden under det gångna verksamhetsåret.

Föreningsstämman

2016 års ordinarie föreningsstämma – SKBs högsta beslutande organ – hölls den 26 maj. Vid föreningsstämman behandlades sedvanliga årsmötesärenden, såsom godkännande av styrelsens och revisorernas berättelser, fastställande av resultat- och balansräkning och disposition 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

Alla medlemmar i SKB kan få ett ärende behandlat vid föreningsstämman i form av en motion som är ett förslag till beslut i en viss fråga. För att ett ärende ska behandlas som en motion ska det beröra en föreningsövergripande fråga. Det ska också omfatta ett ärende som stämman är behörig att fatta beslut i. Frågor som är styrelsens ansvar behandlas inte som motioner.

Från och med ordinarie föreningsstämman 2016 hanteras motioner respektive frågor om styrelsens förvaltning av SKB åtskilda från varandra. Av totalt 57 inkomna ärenden bedömde styrelsen att 20 var frågor som föreningsstämman är satt att besluta om. Dessa 20 motioner togs upp till behandling och med undantag för motion 7 beslutade stämman enligt styrelsens förslag.

Övriga 37 ärenden bedömdes som styrelsens uppdrag att hantera. Dessa besvarades skriftligen i ett separat häfte. Efter att föreningsstämman hade avslutats fanns möjlighet för intresserade deltagare att stanna kvar och diskutera ärendena med representanter från SKBs styrelse och verkställande organisation.

Extra föreningsstämma

Den 20 juni höll SKB en extra föreningsstämma. Stämman var föranledd av att en grupp fullmäktigeledamöter i enlighet med minoritetsskyddet hade lämnat in en skrivelse med begäran om att styrelsen skulle kalla till extra föreningsstämma. Fullmäktigegruppen begärde i sin skrivelse att samtliga 37 ärenden som styrelsen inför den ordinarie föreningsstämman hade bedömt som frågor om styrelsens förvaltning av SKB, i stället skulle behandlas som motioner.

Efter diskussioner och omröstning beslutade föreningsstämman i enlighet med styrelsens förslag. Beslutet innebar att de 37 ärendena överlämnades till SKBs styrelse och vd för handläggning, enligt styrelsens tidigare redovisade svar på respektive ärende.

Fullmäktigedagen

Lördagen den 19 november genomförde SKB den årliga fullmäktigedagen. Ett åttiototal fullmäktige samt representanter från styrelse, hyresutskott, valberedning, revision och tjänstemän deltog. Under förmiddagen fick deltagarna information om vad som händer i SKB just nu samt om SKBs stadgar och kommande behov av revidering av dessa. Förmiddagspasset avslutades med ett föredrag av professor Lars Svedberg, ”Folk i rörelse – engagemang i allmänhet och i boendet i synnerhet”.

På eftermiddagen hölls gruppdiskussioner om hur SKB ska öka föreningens medlemsengagemang och hur deltagarna ställer sig till SKBs växande fullmäktige. Deltagarna blev indelade i åtta grupper och fick 45 minuter till diskussion, för att sedan redovisa sitt resultat. Fullmäktigedagen avslutades med information om resultatet av SKBs boendeenkät som genomfördes under hösten.

Information och utbildning

Under hösten bjöds förtroendevalda från kvartersråden och fullmäktige in till två utbildningar om SKB. Vid varje träff deltog mellan tjugo och trettio personer.

Två föreläsningkvällar arrangerades också under 2016. I april inbjöds till en föreläsning om Stockholm före Stockholm. Arkeologerna Kerstin Söderlund och Torun Zachrisson berättade om Stockholmsområdet från järnålder fram till 1300-talet då staden byggdes. I december höll Ulrika Sax och Leif Burman en föreläsning om SKBs jubileumsbok och berättade om SKBs första hundra år.





Välkommen hem!



Långsiktig kvalitet

Förvaltning, underhållsarbete och byggande med ett långsiktigt perspektiv lägger grunden för att SKBs bostäder och fastigheter är i bästa skick både nu och i framtiden. SKB arbetar med evighetsförvaltning i alla led.

Förvaltning

De boende möter ofta representanter för förvaltningen i sin vardag. Fastighetsskötarna i varje kvarter har inte bara hand om den löpande skötseln, utan fungerar också som länk mellan de boende och SKB centralt. Trädgårdsgruppen planerar de gröna ytorna i samarbete med de boende. Till skillnad från många andra bostadsföretag har SKB egen personal som tar hand om skötsel, reparationer och underhåll, i form av fastighetsskötare, rörmokare, snickare och andra specialhantverkare.

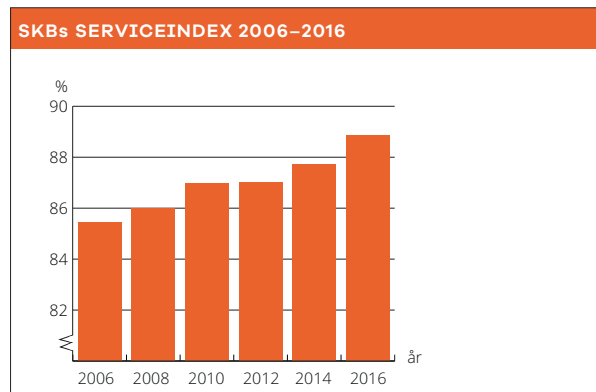
Bäst på service i Sverige

SKB strävar efter att hela tiden utveckla sin service gentemot boende medlemmar. Sedan 2006 genomför SKB vartannat år en omfattande enkät bland hyresmedlemmarna, för att undersöka hur de upplever servicen i kvarteren. Enkäten delas ut till de boende i vart tredje trapphus, totalt knappt 3 000 enkäter.

Resultatet av mätningen används i SKBs förvaltning för att på kvartersnivå finlipa de delar som fått lägre resultat. Alla boende får även från och med 2016 en redovisning kvartersvis, i ett sammanfattande brev. I brevet berättar förvaltningen vad som har gjorts och vad som planeras i respektive kvarter.

SKBs resultat har sedan 2006 blivit bättre vid varje mätning, från en ganska hög startnivå. Resultatet för 2016 års mätning erhöles i oktober och var det högsta hittills.

SKB deltar också i en nationell jämförelse kallad Kundkristallen, där högsta Serviceindex mäts. Serviceindex består av delindexen ”ta kunden på allvar”, ”trygghet”, ”rent och snyggt” och ”hjälp när det behövs”. Efter mätningen 2014 fick SKB ta emot det nationella priset för bästa Serviceindex. Priset för undersökningen 2016 delas ut i början av 2017.



Två förstaplaceringar till SKB

Under 2016 deltog även SKB i en mindre enkätundersökning, kallad ”Branschindex Bostäder”. Sedan 2011 och på initiativ av undersökningsföretaget AktivBo och tidningen Fastighetsnytt görs årligen en undersökning i en rad svenska bostadsföretag. I undersökningen tillfrågas cirka 200 boende hos respektive företag om vad de tycker om servicen. De betygsätter även kvaliteten på trapphus, utrustning, tvättstugor, underhåll med mera. Svaren leder fram till ett betyg för ”förvaltningskvalitet”.

SKB har samtliga år, det vill säga sex år i rad, haft det högsta betyget av alla deltagande företag och har sedan starten tilldelats en kundkristall för ”bästa förvaltningskvalitet för företag med fler än 2 000 lägenheter”. SKB deltog 2016 för första gången även i klassen Kontor/Lokaler, vilket belönades med en delad förstaplats och ytterligare en Kundkristall.

Färre försäkringsärenden

2016 har också varit ett bra år med få och hanterbara skador i fastigheterna. Utöver att det är positivt för de boende, så leder detta också till att utfallet för fastighetsförsäkringen har varit lågt. Det låga utfallet beror



delvis på ett ändrat beteende vid skador, där förvaltningen driver skadeärenden i egen regi i stället för att lämna över dem till försäkringsbolagets leverantörer.

Uppskattade tillval

Under året har balkonginglasning genomförts i kvarteren Kampementsbacken och Städrocken. Totalt har 66 balkonginglasningar utförts. I slutet av året infördes också en ny möjlighet till tillval i form av fönsterlås och spärrar till lågt sittande fönster och balkongdörrar. Tillval som inglasad balkong och fönsterlås innebär ett tillägg på hyran som läggs in i grundhyran.

Förhindrar otillåtet boende

Med det allt hårdare trycket på Stockholms bostadsmarknad, med höga priser och långa köer, är det fortsatt viktigt att motverka otillåtet boende. Arbetet med att förhindra otillåtet boende utförs inom förvaltningsavdelningen. SKBs lägenheter ska bebos av SKBs medlemmar som stått i kö och som fått lägenhet enligt turordningsprincipen. Personer utan eller med för kort kötid ska inte kunna gå före kön.

De två vanligaste fallen av otillåtet boende är dels olaga andrahandsuthyrning, dels när hyresmedlem inte har behov av lägenheten då den äger annat boende. De ansvariga inom förvaltningen arbetar aktivt med registerkontroller, kontakt med förvaltare och fastighets-skötare och tips från boende och kvartersråd. Under 2016 har 16 lägenheter återförts till kön.

Lokala samarbeten

SKB har kvarter i Tensta och Husby och är sedan många år tillbaka medlem i den lokala fastighetsägareföreningen Fastighetsägare i Järva. Genom samarbete med andra fastighetsägare vill SKB bidra till ett tryggt och trivsamt Järva, med tilltalande fysisk miljö, ändamålsenlig stadsplanering och effektiva kommunikationer.

Under året har SKB sökt och erhållit medlemskap i Skärholmens fastighetsägare, som i den delen av Stockholm arbetar med samma målbild. SKB har fastigheter i Vårberg och Bredäng.

Under hösten 2016 har SKB också deltagit i intimerstyrelsen för att bilda en liknande förening i Hässelby-Vällingby där kvarteret Båggången ligger. Föreningen i Hässelby-Vällingby förväntas bildas i början av 2017.

Underhåll

SKBs fastigheter är generellt väl underhållna och det framtida underhållsbehovet i fastighetsbeståndet är tydligt utrett och dokumenterat. SKB har bra fastighetsystem för planering och uppföljning av såväl det inre lägenhetsunderhållet, som underhållet av tak, fasader, installationer med mera.

Underhållskostnaderna kommer dock att behöva ökas under den närmaste femårsperioden. Dels på grund av nödvändiga åtgärder, dels för att byggkostnadsindex fortsätter att öka i Stockholm.

SKBs underhåll består av större projekt, exempelvis fasad- och stamreoveringar, men också av många mindre underhållsprojekt. De sistnämnda bestäms dels av SKBs organisation, dels tillsammans med respektive kvartersråd i en budgetdialog. Formerna för budgetdialogen har diskuterats i samband med höstens möten mellan förvaltningen och kvartersråden och kommer att fortsätta diskuteras under 2017.

I SKBs underhåll ingår också löpande åtgärder såsom byte av vitvaror, golvläggning och badrumsreoveringar, samt visst underhåll i SKBs lägenheter och lokaler. Målning och tapetsering i de enskilda lägenheterna ansvarar däremot hyresmedlemmarna själva för. För det ändamålet finns en lägenhetsfond knuten till varje lägenhet.

De större åtgärderna som SKB har gjort under året redovisas på nästa sida.

Utöver dessa har ny tvätt- och torkutrustning installerats i flera fastigheter. Ommålning av fönster samt utbyte av trapphusbelysning till LED-belysning och andra belysningsåtgärder har också utförts i ett flertal fastigheter, både inom- och utomhus.

Stambyten och reoveringar

Utöver nybyggnationerna genomför SKB varje år flera större ombyggnadsprojekt inom det befintliga fastighetsbeståndet. Under 2016 har reoveringen av kvarteren Bredholmen och Fårholmen i Vårberg fortsatt. Fokus ligger här på att byta stammar, bygga om badrum, tilläggsisolera och förbättra fasader och fönster samt förnya elanläggningar. I projektet ingår även delvis ny ventilationslösning. Sehed Fasad AB utför entreprenad- arbetena på totalentreprenad. Projektet omfattar 164 lägenheter och beräknas vara klart under 2017.

Styrelsen har beslutat att inleda en reovering av kvarteret Skarpbrunna i Eriksberg 2017. Utöver stambyte ska även fasader reoveras samt balkongfronter och fönster bytas. Parallellt ska energi- och klimatåtgärder utföras.



UNDERHÅLLSPROJEKT 2016

Fasadreoveringen i kvarteret Sigbardiordern (Bredäng) har fortsatt under året. I arbetet ingår även tilläggsisolering och åtgärder på balkonger. Arbetena påbörjades 2015 och färdigställs under 2017.*

Byte av undercentral i kvarteren Kraghandsken och Städrocken (Fruängen), Segelbåten (Kungsholmen) och Lillsjönäs (Bromma).*

Under året har flera ventilationsåtgärder genomförts, bland annat i kvarteren Träslottet (Kungsholmen), Stångkusken (Gärdet), Riset, Kroken och Timmermannen (Södermalm) samt Städrocken (Fruängen) och Sländtrissan (Bromma).*

Injustering av värmen har skett i kvarteren Solsången (Kungsholmen), Fårholmen (Vårberg) och Drevinge (Tensta).*

Byte av balkongpartier har påbörjats i kvarteret Drevinge (Tensta) och pågår även under 2017. Därefter har alla balkongpartier bytts i samtliga kvarter i Tensta.*

Installation av referensgivare i SKBs kvarter i Fårholmen (Vårberg).*

Komplettering av taksäkerhetsutrustning har utförts i kvarteren Bälgen, Glöden, Grundläggaren, Munin, Vale och Ässjan (Vasastaden) samt Brunbäret (Norra Djurgården).

Renovering av hissar har genomförts i kvarteren Städrocken (Fruängen), Göken (Kungsholmen), Mälarpirater (Fredhäll), Brunbäret (Norra Djurgården), Dovre (Husby), Grundläggaren (Vasastan) samt i kvarteren i Hässelby.

Nytt energiuppföljningssystem har implementerats.*

Nytt beröringsfritt låssystem för portar har påbörjats i flera kvarter, bland annat i kvarteren Kartan/ Skalan, Rågen/Axet och Bondsonen Större (Södermalm), Städrocken (Fruängen) samt Grundläggaren (Vasastaden), Brunbäret (Norra Djurgården) och Göken (Kungsholmen). Dessa arbeten pågår även en bit in på 2017.

Gårdsåtgärder och lekplatsutrustningar i flera kvarter, bland annat i Sigbardiordern (Bredäng), Täppan (Södermalm) och kvarteren i gamla Årsta.

Ny takbeläggning eller komplettering av befintliga tak har utförts i kvarteren Blidö 2 (Farsta), Kraghandsken (Fruängen), Lillsjönäs (Bromma) och Rågen/Axet (Södermalm).

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

Byggnadsverksamhet

SKB strävar efter att möta den stora efterfrågan på nya kooperativa hyresrätter och har som mål att bygga minst 200 lägenheter varje år. Men att få markanvisningar i dagens snabbväxande Stockholm är en utmaning.

Kötiden för en lägenhet inom SKBs bestånd är fortsatt lång. Men när SKB bygger nytt i områden utanför innerstaden kan kötiden vara kort. Till exempel hade några av medlemmarna som flyttade in i kvarteret Kronogården i Sundbyberg kötider från 2016.

I tabellen nedan visas olika kötider per område, samt vilket kvarter som krävde längst kötid under 2016. På SKBs webbplats redovisas fler detaljer kring kötider för de olika kvarteren och fastigheterna.

KÖTIDER TILL SKBs FASTIGHETER

Område	Medelkötid (år)	Kvarter som krävde längst kötid
Vasastan	36	Motorn-Vingen samt Vale
Kungsholmen/ Lilla Essingen	34	Göken
Ladugårdsgården/ Norra Djurgården	33	Kampementsbacken
Södermalm/ Hammarby sjöstad	36	Kartan-Skalan
Bromma (inkl Annedal)	33	Markpundet, Sländtrissan samt Lillsjönäs
Hässelby/Tensta/ Husby/Spånga	26	Ängshavren
Årsta/Gröndal	35	Gröndal
Björkhagen/Kärrtorp	35	Kärrtorp
Fruängen	32	Filthatten
Farsta/Tyresö	31	Blidö
Bredäng/Vårberg/ Eriksberg*	26	Sigbardiorden
Solna/Sundbyberg/ Täby	24	Johannelund
Genomsnittlig kötid	31	

Nya bygganvisningar

För att säkerställa att nyproduktionen håller den höga kvalitet och andra värden som ska präglade föreningens fastigheter har SKB under 2016 tagit fram ett antal projekteringsanvisningar. Anvisningarna riktar sig både till medlemmar och styrelse och till de projektmedlemmar som SKB anlitar i respektive projekt, som arkitekter, tekniska konsulter och entreprenörer. Projekteringsanvisningarna fungerar även som ett stöd internt, framför allt för SKBs projektledare för ny- och ombyggnation.

Genomförda och pågående byggprojekt

Under 2016 har SKB-medlemmar kunnat flytta in i tre nya SKB-kvarter, samtidigt som byggandet av ett fjärde kvarter har påbörjats.

Kvarteret Muddus ligger i Norra Djurgårdsstaden och blev fullt inflyttat under 2016. Fastigheten innehåller 100 lägenheter i två huskroppar med garage under. Arkitekturen, med sin karaktäristiska röda fasad och sina asymmetriskt placerade balkonger, väckte stor uppmärksamhet och kom på tredje plats i tävlingen Årets Stockholmsbyggnad 2016. Arkitekt är Wingårdhs Arkitektkontor AB och byggentreprenör är Einar Mattsson Byggnads AB.

Kvarteren Arrendatorn och Kronogården i Ursvik i Sundbyberg ligger strax norr om Rissneleden. De fyra huskropparna innehåller 148 lägenheter med garage och goda möjligheter till cykelparkering. Arkitekt är Ettelva Arkitekter AB och totalentreprenör är NCC Construction Sverige AB. Första inflyttning genomfördes som planerat i april 2016 och kvarteret beräknas inflyttat och klart februari 2017.

Under hela 2016 har arbeten pågått i kvarteret Basaren på Kungsholmen, även om det officiella första spadtaget togs den 3 juni. SKB bygger här 44 lägenheter samt en bottenvåning med kommersiella lokaler, i en ljus, rundad byggnad i olika höjder. Ansvarig arkitekt är Gert Wingårdh och inflyttning planeras ske vid årsskiftet 2017/2018.

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 2018.

I Kista Äng har SKB och sju andra byggherrar erhållit markanvisningar för totalt 1 300 bostäder. SKBs markanvisning omfattar 160 lägenheter. Området består av hyresrätter, bostadsrätter, lokaler, förskolor och skola. Planarbete pågår och byggstart beräknas kunna ske tredje kvartalet 2018. Arkitekt är Kjellander Sjöberg Arkitektkontor AB.

I Rudboda på Lidingö har SKB tillsammans med ÅWL Arkitekter AB vunnit en markanvisningstävling omfattande cirka 150 lägenheter i tre huskroppar. Planarbetet har pågått hela 2016 och byggstart planeras till 2018.

I kvarteret Persikan på Södermalm ska SLs bussdepå rivas och ge plats till drygt 1 000 lägenheter med tillhörande garage. SKBs del av projektet omfattar cirka 160 lägenheter. Detaljplanarbetet pågår. Projektering görs tillsammans med Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB. Byggstart kan bli möjlig 2019 eller 2020.

I kvarteret Herbariet i Midsommarkransen har SKB en markanvisning tillsammans med två andra

bygggherrar. SKBs del omfattar cirka 125 lägenheter med möjlig byggstart 2019/2020. Arkitekt är Utopia Arkitekter.

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 år 2020. Projektet har ritats av två arkitekter, Bergkrantz Arkitekter AB och Utopia Arkitekter AB.

Markanvisningar under 2016

SKB arbetar aktivt med att ansöka om markanvisningar i Stockholms stad och kommunerna runt om. Föreningen har under 2016 sökt 14 nya markanvisningar och deltagit i tre markanvisningstävlingar. Vid årets slut hade SKB ett trettiotal inskickade förslag, till framför allt Stockholms stads stadsbyggnadskontor.

Mellan Södra Ängby och Blackeberg i Bromma har SKB erhållit markanvisning om cirka 120 lägenheter. De är fördelade på åtta flerbostadshus med tre till fem våningar. Markanvisningen ingår i Stockholms stads antagna områdesprogram för Blackebergsvägen som togs fram 2013. Detaljplanearbetet kommer att påbörjas under 2017 tillsammans med Nyréns arkitektkontor. Planerad byggstart sker 2019.

Under 2016 har SKB utsetts att tillsammans med fem andra bygggherrar vara så kallade ankarbygggherrar i Skärholmen och erhöll en markanvisning som omfattar cirka 150 lägenheter. Rollen som ankarbygggherre är ett nytt arbetssätt som Stockholms stad provar för att utveckla området med fokus på social hållbarhet, medborgarinflytande och långsiktighet. SKB kommer att tillsammans med övriga ankarbygggherrar vara ett slags stödfunktion och företrädare för kommande byggbolags intressen i det anvisade området, och samtidigt säkerställa genomförandet av detaljplanen fram till samråd.

Planerade byggstart 2017

I anslutning till SKBs kvarter Lillsjönäs i Abrahamsberg, Bromma, planerar föreningen att bygga 45 lägenheter på den befintliga parkeringen vid Hemslöjdsvägen. Kvarteret är ritat av Nyréns Arkitektkontor AB och byggstart planeras till tredje kvartalet 2017.

Vid Porslinsfabriken i Gustavsbergs hamn, Värmdö kommun, har SKB en markanvisning med gällande detaljplan för kvarteret Modellören. Projektet omfattar cirka 80 lägenheter med tillhörande garage. Byggstart planeras till slutet av 2017.





Rudboda Lidingö,
byggstart 2018.



Kvarteret Persikan,
byggstart 2019/2020.



Årstafältet, byggstart 2020.



Kvarteret Lillsjönäs,
byggstart hösten 2017.



Elektriker

Personalassistent
Ekonom

IT-ansvarig

Drifttekniker

Rörmokare

Projektledare

Uthyrare

Festlighetsköpare

Snickare

Förenings-
sekreterare

Webbansvarig

Förvallare

Trädgårdstekniker

Kommunikatör

Receptionist

Redovisningsansvarig

Organisation i balans

Att vara anställd inom en kooperativ bostadsförening innebär många kontakter med boende och köande medlemmar. SKBs medarbetare deltar ofta i föreningens möten och andra aktiviteter. Medarbetarnas stora kunnande och engagemang hjälper SKB att nå de högt ställda målen.

För att kunna hålla den kvalitet och det ”evighetsperspektiv” som ska präglade SKBs verksamhet är personalen en mycket viktig faktor. I större utsträckning än hos många andra privata bostadsföretag har SKB valt att ha egen personal. Vid årets slut fanns hela 41 yrkeskategorier/befattningar inom SKB. Att SKBs medarbetare lyckas väl med sina uppdrag syns bland annat i de återkommande boendeenkäter som SKB genomför. År efter år räknas SKB till en av Sveriges allra bästa förvaltare när de boende tycker till.

Organisation

SKBs organisation är uppbyggd i enlighet med de mål som föreningen har beslutat om. Den verkställande organisationen har under 2016 bestått av sju enheter/avdelningar (se även organisationsschema på nästa sida).

Finans- och budgetenheten ansvarar för finans och budget samt ekonomiska strategifrågor.

Personalenheten ansvarar för personalfrågor samt löner.

Uthyrningsavdelningen svarar dels för medlemservice, det vill säga frågor rörande medlemskap och bosparande, dels för uthyrning av lägenheter och lokaler.

Administrativa avdelningen svarar för stödfunktionerna redovisning, reskontra och IT. Internservice och växel/reception tillhör också avdelningen.

Kommunikationsavdelningen ansvarar för SKBs övergripande kommunikation. Till avdelningen hör även föreningsfrågor.

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

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

Direkt placerad under vd återfinns också en kvalitets- och utredningschef, som handhar övergripande utredningar, remissvar, handläggning av kvalitetsfrågor med mera.

Medarbetare

Inom SKB fanns vid årets slut 135 anställda, varav 41 kvinnor och 94 män. Medelåldern är 50 år. Personalomsättningen uppgick under 2016 till 6 procent, jämfört med 8,4 procent året innan. Den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är drygt 10,5 år (11,5 år för de kollektivanställda och 9,5 år för tjänstemännen).

En medarbetarenkät genomfördes under hösten 2015. Enkäten, som resulterade i ett Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) på 74, innehåller ett relativt stort antal frågor. Majoriteten av frågorna rör trivsel, arbetsklimat, arbetsbelastning, ledarskap och chefer. En arbetsgrupp bestående av företrädare för medarbetarna samt för ledningsgruppen, har under 2016 gjort en uppföljning av de områden som hade ett lägre resultat/betyg än enkäten totalt.

Under året har fyra personer uppnått pensionsåldern och även inom de närmaste åren kommer medarbetare att avgå med pension. Beredskapen att behålla kompetens bedöms dock vara god, eftersom SKB har arbetat med dessa frågor under flera år.

Kompetensutveckling

Medarbetarnas behov av vidareutbildning diskuteras vid det årliga medarbetarsamtalet. Detta samtal ligger sedan till grund för utbildningsplaneringen, tillsammans med avdelnings- respektive enhetsplaner.

Kontakterna med de boende sköts i första hand av fastighetssköterna och förvaltarna i de sju boserviceområdena. Nyanställda fastighetsskötare utbildas därför i bland annat SKB-kunskap samt informations- och presentationsteknik. Tolv nyanställda medarbetare ingick i den utbildning som startade under 2015 och som avslutades våren 2016. Nästa kursstart är planerad till hösten 2017.

Därutöver deltog ett flertal medarbetare under 2016 i yrkesspecifika kurser och vidareutbildningar.

Chefsgruppen, som består av SKBs samtliga chefer, sammankallas två gånger per år för ledarspecifika utbildningar. Dessa chefer har till exempel genomgått

en utbildning för att ytterligare utvecklas i samtals- teknik i syfte att genomföra mer givande medarbetar- samtal. Dessutom har chefer på skilda nivåer i organi- sationen 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 handlings- plan inom detta område. Handlingsplanen innehåller mål för arbetsmiljöarbetet samt förslag till åtgärder för att nå desamma. I samarbete med företagshälso- vården har till exempel tjänstemän, drift- och hant- verkspersonal och nyanställda fastighetsskötare under året utbildats i ergonomi anpassad till respektive yrkesgrupp.

Sedan ett antal år tillbaka är hälso- och friskvårds- arbetet integrerat i den löpande verksamheten. Inom ramen för företagshälsovården erbjuder SKB sina medarbetare kontinuerliga hälsokontroller, rehabilite- ring samt hjälp vid arbetsrelaterade skador och sjuk- domar. SKB subventionerar även friskvård genom den så kallade friskvårdspengen. Under 2016 använde sig 76 medarbetare av SKBs friskvårdspeng.

Samtliga anställda deltog i juni vid en friskvårds- dag, som arrangerades på Riksidrottsförbundets

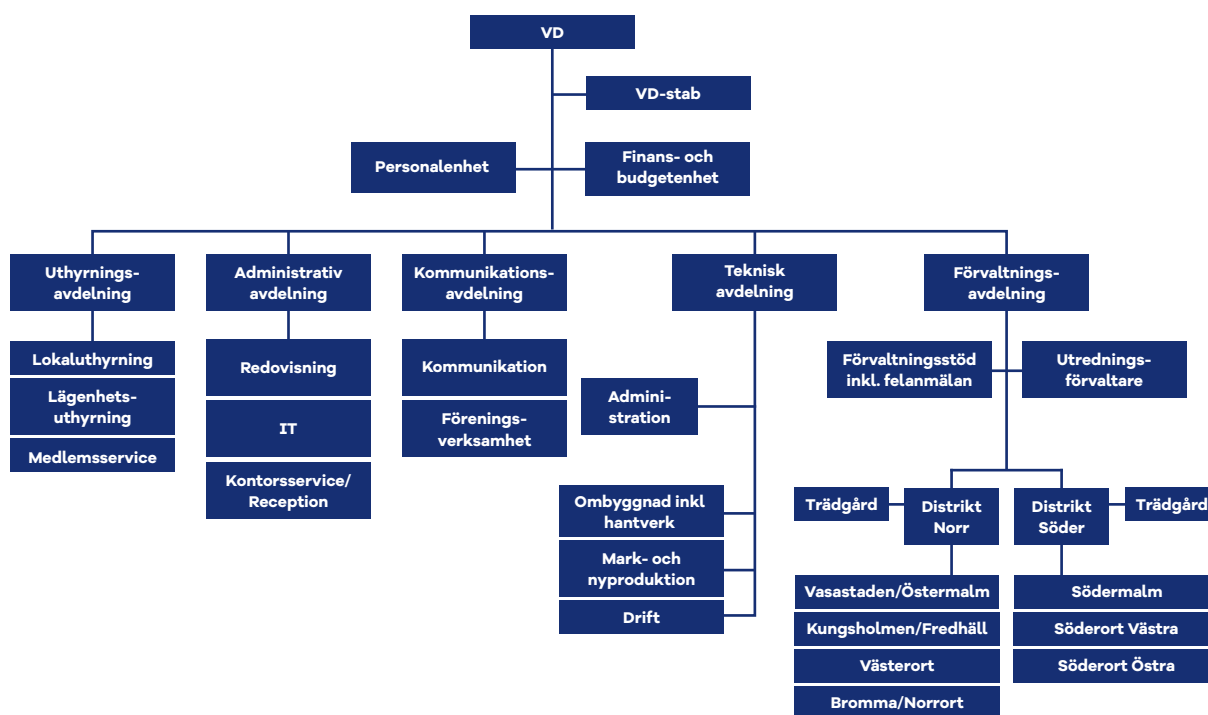
utvecklingscentrum Bosön. Avsikten med friskvårds- dagen var att ge medarbetarna möjlighet att prova olika träningsformer. Dagen avslutades med en föreläsning om kost och hälsa.

Under året deltog medarbetarna även i olika motionslopp och i den cirkelträning som arrangeras inom SKB sedan ett antal år tillbaka. Därutöver har två av SKBs medarbetare hållit salsakurs som kolle- gorna har kunnat ta del av.

Sommaranställda

Att ge ungdomar en första och bra kontakt med arbetslivet är ett område som föreningen prioriterar sedan många år tillbaka. Under sommaren 2016 hade SKB ett åttiotal sommaranställda ungdomar. De arbetade huvudsakligen med enklare fastighetsskötsel såsom ogrärensning, städning inom- och utomhus, bevattning och målning.

ORGANISATION 2016







*Välkommen
till vår
kvarters-
fest!*



SKB ser till helheten

Att tänka långsiktigt och ta gemensamt ansvar för att förbättra tillvaron har präglat SKB sedan föreningen grundades 1916. Hållbarhet är viktigt för verksamheten, för branschen, medlemmarna och samhället där SKB verkar. Hållbarhetsarbetet är en naturlig del i SKBs verksamhet och integreras i SKBs långsiktiga affärsplan och affärsstrategier.

Eftersom SKB både bygger och förvaltar fastigheter finns förutsättningar att arbeta långsiktigt med hållbarhet, både i det befintliga fastighetsbeståndet och vid nyproduktion. SKB ser hållbarhetsarbetet som en ständigt pågående process där arbete, mål och strategier regelbundet följs upp, utvärderas och förbättras.

SKBs hållbarhetsplan är uppdelad i tre delar: ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Ekonomiskt ansvarstagande

Det överskott som SKB ska generera varje år återinvesteras i verksamheten. Det är en av styrkorna i den kooperativa hyresrättsformen. Överskottet gör att föreningen kan fortsätta underhålla och nyproducera fastigheter. Samtidigt ska verksamheten vara effektiv, så att föreningen kan hålla rimliga hyror. Detta innebär bland annat att se till att finansiella nyckeltal, såsom soliditet, avkastning på kapital, räntetäckningsgrad, samt vakansgrader på lokaler och lägenheter hålls på en avvägd nivå.

En utförlig beskrivning av SKBs ekonomiska resultat ges i förvaltningsberättelsen. Två exempel som ger en tydlig bild av SKBs ekonomiska ansvarstagande handlar om SKBs kreditvärdighet och den nya finansieringsformen gröna obligationer.

Finansiell trygghet

SKBs kreditvärdighet visar på företagets starka kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser, såväl på lång som på kort sikt. SKB har sedan 2012 en rating av Standard & Poor's. Det långsiktiga kreditbetyget för SKB sattes senast i maj 2016 till AA-. På kort sikt har SKB erhållit den högsta möjliga ratingen A-1+ och K-1.

Standard & Poor's positiva bedömning av kreditvärdigheten skapar förutsättningar för SKB att finansiera verksamheten på goda villkor.

Emission av grön obligation

2016 gjorde SKB en emission av gröna obligationer, vilket visar på både på ekonomiskt och miljömässigt

ansvarstagande. Gröna obligationer är ett sätt att låna pengar till särskilt miljöinriktade investeringsprojekt. Världens första gröna obligation togs fram 2008 i ett samarbete mellan Världsbanken och en svensk bank. Flera investerare hade då efterlyst en obligation med hög kreditvärdighet som samtidigt gav stöd till klimatprojekt. Sedan FN:s globala miljökonferens i Paris 2015 är gröna obligationer än mer aktuella, som ett av flera verktyg för omställningen till ett mer hållbart samhälle.

SKBs gröna obligationer uppgår till 300 miljoner kronor. De medel som SKB lånat inom ramen för detta finansierar särskilt miljöinriktade projekt och/eller fastigheter, med syfte att bidra till lägre klimatpåverkan. Arbetet kan omfatta utveckling, förvärv eller färdigställande av bostäder och kommersiella fastigheter med miljöcertifiering. Det kan också bestå av insatser i nybyggnation som leder till minst 25 procent lägre energianvändning än vad nationella byggnormer och regler kräver. För det befintliga fastighetsbeståndet kan det innebära åtgärder som medför en reduktion av energiförbrukningen på minst 25 procent jämfört med den historiska förbrukningen. Ytterligare ett utvecklingsområde kan vara användande av förnyelsebara energikällor såsom sol- och vindkraft.

SKBs ramverk för gröna obligationer har granskats av Cicero, Climate and Environmental Research, som är ett oberoende och tvärvetenskapligt forskningsinstitut knutet till Oslo universitet. Handelsbanken Capital Markets har varit rådgivare i arbetet med transaktionen.

De projekt som kvalificerar sig för "grön finansiering" finns angivna i SKBs gröna ramverk Green Bond Framework och väljs ut av tekniska avdelningen tillsammans med finans- och budgetenheten inom SKB.

Miljömässigt ansvarstagande

SKB bedriver sin verksamhet med stort fokus på miljö- och klimatfrågor. Dels för att hyresmedlemmarna ska trivas, samt uppleva boendet som tryggt, miljövänligt och med hög servicenivå. Dels för att det är naturligt för SKB att ta ansvar och vara en aktiv part i omställningen till ett miljömässigt och hållbart samhälle.

I SKBs miljöarbete prioriteras följande områden:

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

Hållbar användning av energi och vatten

Fossila bränslen bidrar till global uppvärmning och försurning av mark och vatten. SKB arbetar därför kontinuerligt med att minska användningen av energi, att använda energi mer effektivt i byggnader och att välja förnyelsebara energikällor. Detta bidrar till hållbar utveckling, men också till minskade kostnader för hyresmedlemmarna och föreningen. Ett prioriterat område är också att minska och effektivisera användningen av vatten, eftersom mycket energi krävs för att exempelvis rena och värma vatten.

För att minska energianvändningen för uppvärmning har SKB under 2016 bland annat bytt ut termostater och undercentraler. I kvarteret Muddus har avloppsvärmeväxlare installerats. Energibesparingsprojekt pågår även i Vårberg, där SKB under året har tilläggsisolerat fasader, bytt ut balkongpartier samt fönsterbeklädnader. Projektet fortsätter under 2017. Under 2016 har projektering för värmeåtervinning gjorts. Arbetet kommer att utföras under nästa år. Andra åtgärder är till exempel tilläggsisolering i kvarteret Sigbardiorden i Bredäng.

Detta sammantaget har resulterat i att SKBs snittförbrukning 2016 gällande energianvändning för uppvärmning var 128,6 kWh/kvm BOA/LOA och att målet om högst 140 kWh/kvm BOA/LOA uppnåtts.

För att minska elanvändningen inom SKBs bestånd, som enligt mål för 2016 ska uppgå till högst 23 kWh/kvm, har tvätt- och torkmaskiner bytts ut till energisnåla modeller i ett flertal kvarter. Dessutom har trapp-, källar- samt utomhusbelysning bytts ut i fyra kvarter och i kvarteret Muddus har solceller installerats. 2016 hade SKB en snittförbrukning om 22 kWh/kvm.

För att klara målet med högst 55 A-temp i nyproducerade bostäder har SKB tagit fram styrdokument för energieffektiv projektering och implementerat ett nytt arbetssätt.

SKB har som målsättning att köpa miljömärkt fjärrvärme. En utredning år 2015 visade dock att detta inte finns att tillgå i Stockholm. Endast klimatkompenserad fjärrvärme går att erhållas, vilket SKB valt att

inte köpa in då det medför en stor merkostnad. Målet att all fastighetsel, det vill säga den el som används för till exempel belysning i trapphus och källare, hissar, ventilationsfläktar och dylikt, som föreningen använder ska vara producerad av vatten-, vind-, sol- eller vågkraft är uppfyllt sedan årsskiftet 2013/2014.

Sund inomhusmiljö

För SKB är det en självklarhet att inomhusmiljön i byggnaderna ska vara bra och utan problem med exempelvis buller, radon, bristfällig ventilation eller mögel. I de fall där inomhusmiljön inte motsvarar SKBs krav görs en utredning enligt en särskild handlingsplan för att eventuella problem ska åtgärdas på bästa sätt.

Att ta stor miljöhänsyn när SKB bygger nytt är ett prioriterat område. "Miljöbyggnad" är ett system för klassning och certifiering av byggnader som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Fokus är energihushållning, hälsosam inomhusmiljö och sunda materialval. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget Brons, Silver eller Guld. Under 2015 tog SKB beslut om att använda sig av Miljöbyggnad för att miljöklassa nybyggnationer och har därmed tagit ytterligare ett steg mot miljömässigt hållbara bostäder. Under 2016 har kvarteret Ursvik tilldelats Miljöbyggnad Silver. Kvarteret Basaren byggs för att också klara Miljöbyggnad Silver.

SKB har även valt att miljöklassa befintliga fastigheter. Dessa klassificeras enligt en egen standard som baseras på Miljöbyggnad, men som är enklare och billigare att genomföra. Målet är att 25 procent av SKBs lägenheter ska vara miljöklassade senast år 2019. Hittills har totalt sju kvarter miljöklassats, varav fyra stycken under 2016. Det motsvarar 6,5 procent av SKBs bestånd.

Miljöeffektiv avfallshantering

Om avfall hanteras på rätt sätt kan det vara en resurs. I första hand ska avfall förebyggas och därefter återanvändas, återvinnas, energiutvinnas och i sista hand läggas på deponi. För att underlätta att avfall kan användas på ett bra sätt ger SKB de boende stora möjligheter att sortera avfall i flera fraktioner. Stockholm stad satsar på att öka insamlingen av matavfall och SKB ska bidra till att fler boende ska kunna lämna matavfall i fastigheterna. Under 2016 har till exempel matavfalls-kvarnar installerats i kvarteret Muddus.

Kemikalier i förvaltning och byggande

Användningen av kemikalier ökar i Sverige och det är viktigt att vara medveten om vilka kemiska ämnen som finns i vår omgivning och hur olika produkter ska användas. De varor och material som SKB använder i byggnader ska vara miljöanpassade och väljas med



Kvarteret Tältlägret i Fruängen, färdigställdes 2013.

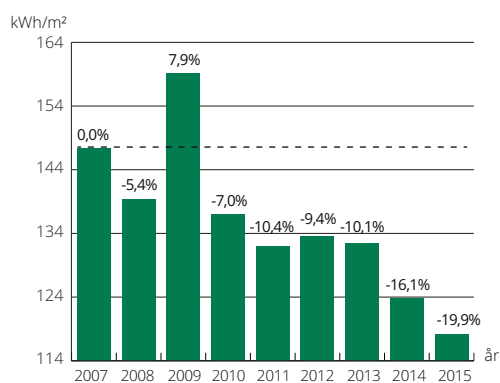
ENERGIANVÄNDNING MINSKAD MED 20 PROCENT

Som ett led i arbetet med att minska energianvändningen anslöt sig SKB år 2011 till projektet Skåneinitiativet, startat av Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). Detta initiativ innebär att de företag som anslutit sig ska minska sin energianvändning med 20 procent från 2007 till 2016.

SKBs arbete har varit framgångsrikt och under 2016 redovisades siffror som innebär att föreningen har lyckats minska energianvändningen under perioden 2007–2015 med 20 procent. Nära 16 miljoner kWh, motsvarande uppvärmningen av 1 500 lägenheter, har SKB sparat. Målmedvetet arbete inom miljöområdet samt ett förändrat arbetssätt internt har gett tydliga resultat.

Åtgärderna för energieffektivisering har omfattat miljöbyggnadsprojekt som till exempel kvarteren Tältlägret i Fruängen, Muraren i Täby samt Tant Gredelin och Tant Brun i Bromma. Det har också omfattat specifika energisparprojekt i befintliga fastigheter, som till exempel värmeåtervinning av frånluft, tilläggsisolering av fasader, fönsterbyten och injustering av värmesystem.

ENERGIPRESTANDA 2007–2015



Energiprestandan är baserad på normalårskorrigerad data (energiindexmetoden). Källa: SABO

Energiförbrukningen är mätt i A-temp vilket inkluderar samtliga ytor även till exempel trapphus och kallgarage.

hänsyn till hur de påverkar miljö och människors hälsa. Till hjälp för att välja material används databasen Byggvarubedömningen. Boende ska känna sig trygga med att SKB tar sitt ansvar för att välja lämpliga varor. SKB medverkar till att uppfylla Stockholms stads mål om att minska spridning av miljö- och hälsofarliga ämnen genom ett målmedvetet arbete med att minska farliga ämnen i byggvaror och produkter i förvaltningen.

Miljöeffektiva transporter

SKB strävar efter att minska den belastning på miljön som transporter kan medföra. Det innebär bland annat att andelen miljöbilar i företaget ska öka. Fordonsparken byts kontinuerligt ut och vid inköp av nya bilar tas stor hänsyn till miljöpåverkan. All personal får också utbildning i sparsam körning. Nyanställda får gå en utbildning under sitt första år och övriga anställda går en repetitionskurs vart femte år.

När det gäller CO₂-utsläpp från SKBs egna bilar, så gjordes en mätning under 2015 av total bränsleförbrukning, och ett mål sattes upp för 2019. Målet innebär att en minskning ska ske med 25 procent jämfört med 2015 års nivå. Under 2016 minskade

utsläppen med nio procent.

Inom ramen för miljöeffektiva transporter arbetar SKB för att boende ska ha nära till kollektivtrafik och gott om cykelparkering. I nya såväl som befintliga bostadsområden pågår arbeten som ska underlätta för de boende att använda cykel och andra hållbara transportmedel. Det medverkar till att utsläpp och buller från trafik minskar.

Övrigt

För ett bostadsområde är utomhusmiljön viktig. Växter har en positiv inverkan på människors hälsa och de kan även dämpa buller och minska översvämningar vid kraftig nederbörd. Det är av stor betydelse för SKB att gårdarna är grönskande och fina samt att de kan användas för olika aktiviteter för de boende.

SKBs fastigheter ska vara anpassade för ett framtida klimat, som kan innebära bland annat mer regn och hårdare vind. Dessa anpassningar är något som beaktas för både befintliga fastigheter och vid nybyggnation.

För att öka medarbetarnas kunskap och engagemang inom miljöområdet har en miljöutbildning genomförts under året för samtliga anställda inom SKB.



Kvarteret Basaren
på Kungsholmen.

EN JÄTTELIK KÄLLSORTERING

Vid ny- och ombyggnationer uppstår stora mängder avfall, som SKB aktivt verkar för att minska genom att ställa krav på entreprenörer. Ett exempel på miljöeffektiv avfallshantering i större skala under 2016 är rivningen av Basaren. Så här gick den till steg för steg:

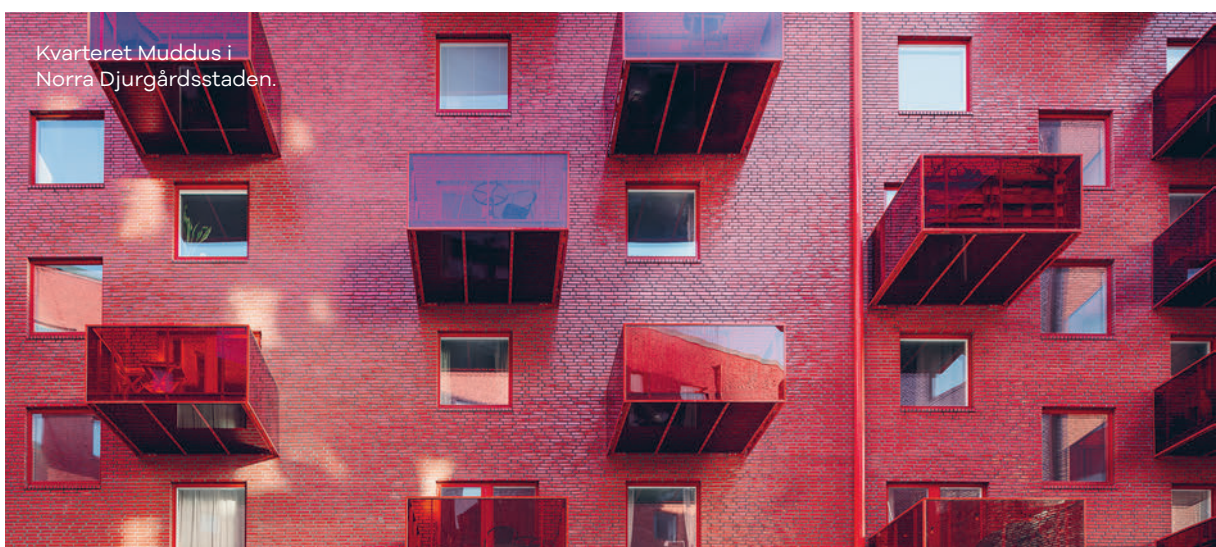
1. Innan rivningen gjorde SKB en inventering av fastigheten för att kartlägga vilka material den bestod av.
2. Huset tömdes på all lös inredning och sanering gjordes av farliga ämnen som till exempel asbest.
3. Lättrivning, då alla innerväggar, dörrar, socklar och foder, våtrumsporslin med mera plockades bort. Fönster och dörrar som utgör ett skalskydd behölls in i det längsta tills tungrivningen startade och stommen togs ned.
4. Allt material som kunde tas om hand lokalt sorterades i fraktioner och kördes iväg för återvinning. Material som inte gick att sortera på plats transporterades till närliggande sopstation för slutsortering.

MILJÖMÅL OCH UTFALL 2016

SKBs miljömål sätts både på lång sikt, i nuläget fram till år 2019, och för varje år. Målen nedan är utpekade som särskilt affärskritiska och ingår i affärsplanen. I tabellen beskrivs såväl målnivåer som utfall för 2016, med 2015 års uppgifter som jämförelse. Även övriga mål i miljöplanen följs upp systematiskt.

Miljö, byggnad och förvaltning	Mål 2015–2019	Mål 2016	Resultat 2016	Resultat 2015
Energianvändning för uppvärmning i hela SKBs bestånd	Högst 135 kWh/kvm BOA/LOA (bostadslägenhetsarea/ lokalarea)	Högst 140 kWh/kvm	128,6 kWh/kvm	142 kWh/kvm
Energianvändning för el i hela SKBs bestånd	Högst 22 kWh/kvm BOA/LOA	Högst 23 kWh/kvm	22,0 kWh/kvm	21 kWh/kvm
Total energianvändning i nyproducerade bostäder	Högst 55 A-temp BOA/LOA	Högst 55 A-temp	SKB projekterar för högst 55 A-temp	SKB projekterar för högst 55 A-temp
Miljöhänsyn fjärrvärme	100 % miljömärkt fjärrvärme	Beslut om/när SKB ska köpa klimatkompen- serad fjärrvärme	SKB har valt att inte köpa in klimatkompen- serad fjärrvärme pga hög kostnad	Utredning klar, miljömärkt fjärrvärme finns ej att tillgå i Stockholm, endast klimatkompen- serad
CO ₂ -utsläpp från SKBs bilar	CO ₂ -utsläpp från SKBs bilar ska vara 25 % lägre 2019 jämfört med 2015 års nivå	Att CO ₂ -utsläppen ska vara lägre än 2015	Minskning med 9 %	Mätning genomförd för att få ett utgångsläge

Förnyelse och utveckling	Mål 2019	Mål 2016	Resultat 2016	Resultat 2015
Färdigställda, driftsatta och utvärderade utvecklingsprojekt	10, varav 2 miljöprojekt	3, varav 1 miljöprojekt	3, varav 1 miljöprojekt (avloppsvärmeväxlare)	Kvarteret Muddus
SKB använder ett kvalitetsledningssystem för styrning och uppföljning i verksamheten	JA	Klart och driftsatt	Något fördröjt, driftsätts 2017	Klart med alla processbeskrivningar, slutförs under våren 2016
SKBs lägenheter är miljöklassade enligt vald modell	Minst 25 % av SKBs befintliga lägenhetsbestånd ska vara miljöklassade	Totalt 6 av SKBs förvaltningsenheter ska vara miljöklassade	Totalt 7 av SKBs förvaltningsenheter är miljöklassade	Beslut fattat om modell för miljöklassning, 3 fastigheter miljöklassade





Socialt ansvarstagande

SKBs sociala ansvarstagande handlar om att SKB värnar om medlemmarna, medarbetarna och samhället där föreningen verkar. Föreningen ska driva verksamheten på ett sätt som bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

SKB har tre fokusområden för sitt sociala ansvarstagande: medarbetare, medlemmar samt leverantörer.

Fokusområde medarbetare

Verksamheten behöver engagerade och kompetenta medarbetare som uppfattar SKB som en attraktiv arbetsgivare. Medarbetarna ska trivas med sitt arbete, sina arbetskamrater och sina chefer samt vara serviceinriktade. För att nå denna målsättning arbetar SKB aktivt med frågor som rör jämställdhet och mångfald samt arbetsmiljö och hälsa. SKB arbetar också målmedvetet för ständig förbättring av kompetens genom att varje avdelning har en utbildningsansvarig som ser till att medarbetarna har den kompetens som arbetet kräver.

SKBs medarbetarundersökning görs vartannat år. Målet för Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) är 75 och ska vara uppnått till år 2019. NMI hos SKB ökar kontinuerligt. År 2015 blev NMI 74, att jämföra med 2013 då NMI hamnade på 70. En analys av resultatet och eventuella insatser som behövs för att medarbetarna ska bli än mer nöjda görs efter varje undersökningstillfälle, dels för SKB som helhet, dels på respektive avdelning. I undersökningen från 2015 uppgav nära 95 procent av dem som svarat på enkäten att de kan rekommendera SKB som arbetsgivare.

Under 2016 har ett arbete gjorts för att SKB även fortsättningsvis ska vara en attraktiv arbetsgivare. Dessa frågor arbetar SKB kontinuerligt med för att föreningen fortsatt ska ha nöjda medarbetare och säkerställa framtida kompetensbehov.

Jämställdhet och mångfald

Grunden för SKBs arbete med jämställdhet och mångfald är alla människors lika värde. SKB strävar efter att betraktas som en jämställd arbetsplats av föreningens medlemmar och medarbetare. Utgångspunkten i arbetet är att jämställdhet och mångfald leder till bättre nyttjande av medarbetarnas resurser och ger bättre arbetsresultat. SKB arbetar utifrån en jämställdhets-/likabehandlingsplan som tas fram tillsammans med fackliga representanter.

Fördelningen mellan kvinnor och män har under de senaste åren varit ungefär 30 procent kvinnor och 70 procent män bland de anställda. SKB eftersträvar blandade team på samtliga arbetsställen och inom alla yrkeskategorier och arbetar bland annat med att rekrytera kvinnor till tjänster där kvinnor är underrepresenterade och vice versa. På lednings- och styrelsenivå är könsfördelningen jämn med fyra kvinnor och

fyra män i ledningsgruppen, samt sju män och sju kvinnor i styrelsen (inklusive fackliga representanter, exklusive VD).

SKB tar också ansvar för att ge ungdomar en första kontakt med arbetslivet. Därför erbjuder SKB årligen ett stort antal ungdomar från 16 år och uppåt sommarjobb inom framför allt fastighetsskötsel. Under 2016 sommarjobbade drygt 80 ungdomar. SKB erbjuder också praktikplatser för studerande inom bygg- och fastighetsutbildningar.

Arbetsmiljö och hälsa

SKB strävar efter en arbetsmiljö där ingen medarbetare ska komma till skada fysiskt, psykiskt eller socialt och där arbetet är stimulerande. Strävan är också att alla medarbetare ska trivas och fungera väl i sin yrkesroll. SKB följer gällande lagstiftning och myndigheternas krav, samt därutöver fastställda policyer, handlingsplaner och riktlinjer som arbetsmiljöpolicy, rehabiliterings- och arbetsanpassningspolicy, alkohol- och drogpolicy samt jämställdhets-/likabehandlingsplan.

SKB bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete och arbetar utefter en arbetsmiljöplan som stäms av i sin helhet två gånger per år. Målsättningen är att varje medarbetare ska ta ett personligt ansvar för sin hälsa och arbetsmiljö i det dagliga arbetet. Detta betyder att varje medarbetare ska engageras i arbetsmiljöarbetet, inte bara vad gäller att följa instruktioner och rutiner, utan också vara uppmärksam på och genast rapportera eventuella risker och hot mot en god arbetsmiljö.

Fokusområde medlemmar

SKB är en kooperativ bostadsförening och tillika en ekonomisk förening och kan sägas vara uppbyggd av social hållbarhet med sina olika organ; från medlemsmöte, kvartersråd till fullmäktige och styrelse. Den kooperativa hyresrätten ger medlemmen stora möjligheter att bidra till utveckling och skapa delaktighet både gällande boende och SKBs verksamhet i stort.

Medlemsinflytande är en grundläggande och viktig princip. Alla SKBs medlemmar, både köande och boende, har möjlighet att bidra genom sina valda representanter. Medlemmarna utser fullmäktigeledamöter, som deltar på föreningsstämman och som i sin tur väljer en styrelse som har ansvar för föreningens organisation och verksamhet. Medlemmarna har också möjlighet att lämna in motioner till föreningsstämman. Motionerna ska handla om frågor som föreningsstämman är satt att besluta om.

SKBs köande medlemmar ska veta att föreningen arbetar på bästa sätt för att tillgodose deras önskemål om ett framtida boende. SKBs hyresmedlemmar ska trivas och uppleva boendet som tryggt, miljövänligt och med hög servicenivå. De boende medlemmarna kan genom kvartersråden påverka sin boendemiljö,

underhåll av fastigheten och den verksamhet som bedrivs i kvarteren. SKB har valt att behålla systemet med fastighets-skötare i varje kvarter. Fastighets-skötaren deltar vid kvarterens möten och fungerar som en kontaktlänk mellan kvarteret och SKB centralt. I de hyresmedlemsenkäter som SKB genomför regelbundet får föreningen återkommande mycket goda betyg. I den senaste enkäten som gjordes hösten 2016 uppnådde SKB sitt hittills högsta Serviceindex; 89,1.

SKB arbetar kontinuerligt med att utveckla medlemsdemokratin och att hitta sätt att engagera medlemmarna, både de som hyr lägenhet och de som står i kö för lägenhet.

En annan viktig princip är likabehandling av medlemmar. Inom SKB ska alla medlemmar behandlas lika oavsett ålder, kön, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck.

SKB medverkar också i olika lokala aktiviteter. Till exempel verkar SKB inom ramen för föreningen Fastighetsägare i Järva för att tillsammans med andra fastighetsägare i området arbeta för ökad trygghet och höja områdets anseende och status. Under 2016 anslöt sig SKB till motsvarande fastighetsägarförening i Skärholmen och beslut är också fattat om att gå med i den fastighetsägarförening som håller på att startas upp i Hässelby-Vällingby.

Utöver att bygga och förvalta bostäder, som är SKBs huvudansvar, stödjer SKB bland annat Stockholms Stadsmission, för att människor som saknar boende ska få en möjlighet till tak över huvudet, även om det är för en kortare period. Under

100 års-jubileet uppmuntrade SKB att de som ville lämna en present gärna fick skänka pengar till Stockholms Stadsmission istället.

Huskurage för att minska våld i hemmet

Huskurage är ett initiativ för att förhindra våld i nära relationer genom att ge grannar verktyg att agera. Verkyget, i form av en policy, anger vad boende kan göra om de misstänker att en granne blir utsatt för våld hemma. SKB antog Huskurage-policyn under 2015 som ett sätt för föreningen att ta ett kollektivt civilkurageansvar. Syftet är att bidra till ökad trygghet, där grannar tar ansvar, agerar och hjälper varandra vid oro för våld.

Sedan policyn antogs har SKB anordnat en rad informationsträffar för kvartersråd, fastighets-skötare och övrig SKB-personal, delat ut informationsbrev till hushållen och satt upp Huskuragepolicyn i alla trapphus.

Fokusområde leverantörer

SKBs leverantörer ska bedriva sin verksamhet på ett professionellt sätt och uppfylla alla krav som ställs av tillämplig lagstiftning, gällande branschbestämmelser och avtal samt hålla en hög miljöstandard.

SKB anser att de som arbetar hos de olika leverantörerna ska ha rimliga avtal och villkor. SKB ställer därför krav vid till exempel anbuds-förfarande inför nyproduktion och ombyggnadsprojekt på att anbudsgivarna har tecknat kollektivavtal som säkerställer avtalsmässig lön och ett aktivt arbetsmiljöarbete. Detta regleras också i SKBs entreprenadavtal.







Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001-1735) med säte i Stockholm, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2016.

Föreningens verksamhet

Stockholms Kooperativa bostadsförening, SKB, har funnits sedan 1916 och är en kooperativ hyresrättsförening vars verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna. Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner. Föreningen äger och förvaltar 7 866 lägenheter i färdigställda fastigheter per den 31 december 2016. Dessutom har inflyttning skett i 100 lägenheter i pågående projekt under slutet av året. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en insats/deposition erläggas, som återbetalas vid avflyttning. Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

Medlemsutveckling

Antalet medlemmar uppgick till 87 694 (85 922) vid årets slut. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 972 (2 717) och 1 200 (1 339) utträden registrerades i föreningen, vilket innebär en ökning med sammanlagt 1 772 (1 378) personer. Vid utgången av 2016 hade SKB 79 855 (78 287) köande medlemmar.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 602 508 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 553 950 kvadratmeter bostäder och 48 558 kvadratmeter lokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad, totalt 7 465 lägenheter inklusive det nyinflyttade kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden. I Botkyrka har SKB en fastighet med 153 lägenheter, i Tyresö en fastighet med 59 lägenheter, i Solna har föreningen 70 lägenheter och i Täby 69 lägenheter. I Sundbyberg har SKB en färdigställd fastighet med 50 lägenheter och inflyttning pågår i ytterligare 148 lägenheter i området Ursvik (färdiginflyttat i början av 2017).

Uthyrningsverksamheten

Under 2016 färdigställdes de sista 76 lägenheterna av 100 i kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden och

inflyttning skedde i den sista uppgången i slutet av sommaren. I Ursvik har SKB byggt kvarteret Kronogården/Arrendatorn i fyra huskroppar med sammanlagt 148 lägenheter, varav 125 stycken färdigställdes 2016. Vid årsskiftet var alla lägenheter utom en uthyrda och sista inflyttning sker under februari 2017. Uthyrning av de 44 lägenheter som byggs i kvarteret Basaren på Kungsholmen pågår. Intresset för en lägenhet i Basaren var rekordstort och samtliga lägenheter förväntas vara uthyrda under första kvartalet 2017. Inflyttning sker dock först kring årsskiftet 2017/2018.

Under året var omflyttningen i SKBs befintliga bestånd 12 (13) procent, vilket motsvarar 910 (984) lägenheter.

Den 31 december 2016 var 125 (116) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tillfälle var 22 (47) lägenheter outhyrda. På grund av pågående stambytesprojekt var 66 (31) lägenheter uthyrda på korttidskontrakt och ytterligare 49 lägenheter var tomställda. 59 (59) lägenheter var uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboendestäder.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 494 (1 440). Av dessa var 74 (59) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 932 (1 932), varav 243 (177) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

Inom fastighetsbeståndet finns 460 lokaler, varav 300 är förrådslokaler. Arean uppgår till 29 844 (29 674) kvadratmeter exklusive egna lokaler. Total intäkt från lokaler uppgår till 34 (34) mkr. Genomsnittshyra för externt uthyrda lokaler uppgår till 1 140 (1 152) kronor per kvadratmeter och år. Hyresnivån för lokaler exklusive förrådslokaler uppgår till 1 340 kronor per kvadratmeter och år. Vid årsskiftet var 2 (5) kontorslokaler outhyrda. Uthyrningsgraden uppgick under året till 99 (96) procent.

Förvaltning

SKB har sju bosomejersområden, varav fyra stycken är norr och väster om Slussen och tre ligger söder om

Slussen. SKBs fastigheter sköts huvudsakligen i egen regi. I slutet av året arbetade 62 (64) fastighetskötare med den dagliga skötseln av fastigheterna och områdena.

Under hösten 2016 genomfördes en boendeenkät där en tredjedel av de boende fick svara på frågor om boendekvalitet och service. Denna undersökning gör SKB vartannat år och 2016 uppnåddes ett serviceindex på 89,1, vilket är det högsta SKB har nått någonsin. Jämförelsen med övriga i branschen sker i februari 2017. Under hösten 2016 deltog SKB även i en rikstäckande mindre hyresgästenkät, kallad Branschindex Bostäder. SKB fick första pris i sin storleksklass för sjätte året i rad och kom även på en delad förstaplats i klassen för lokaler.

Förvaltningsavdelningen jobbar också ständigt med att stävja otillåtet boende i föreningens fastigheter. Syftet med arbetet är att säkerställa att föreningens medlemmar, som har stått i kö och som har behov av lägenheterna, också bor i dem.

Fullmäktige och föreningsstämmor

Under 2016 har SKBs fullmäktige bestått av 72 (71) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 47 (46) ledamöter för de köande medlemmarna (enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter).

2016 års ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj. Föreningsstämman behandlade bland annat 20 motioner från medlemmar. Årsavgiften beslöt man vara oförändrad: 250 kronor för huvudmedlemskap och 125 kronor för så kallat ungdomsmedlemskap (gäller till och med kalenderåret då medlemmen fyller 18 år).

En motion ska behandla en föreningsövergripande fråga och i och med stämman 2016 har styrelsen valt att mer strikt tillämpa denna lagskrivning och därigenom dela upp inkomna ärenden i två delar, dels motioner som behandlas av stämman och dels förvaltningsärenden som behandlas av styrelsen. En grupp fullmäktigeledamöter påkallade med anledning av den nya hanteringen till en extrastämma med hjälp av minoritetsskyddet i lagen om ekonomiska föreningar. Denna extrastämma hölls den 20 juni och stämman beslutade att följa styrelsens linje.

Personal

Inom SKB fanns vid årets slut 135 (133) anställda, varav 41 (41) kvinnor och 94 (92) män. Personalomsättningen uppgick under 2016 till 6,0 procent, jämfört med 8,4 procent året innan, då SKB hade något fler pensionsavgångar. Medelåldern är cirka 50 (50) år, och den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är 10,5 (11) år, där kollektivanställda har en genomsnittlig anställningstid på 11,5 år medan tjänstemännen stannar i snitt 9,5 år.

Ny- och ombyggnadsverksamhet

SKB har under den senaste tioårsperioden haft som mål att producera i snitt 100 nya lägenheter per år. Sedan två år tillbaka har målet höjts och innebär att föreningen senast år 2019 ska producera i snitt 200 nya lägenheter per år. Under 2016 har 76 lägenheter färdigställts och blivit inflyttade i kvarteret Muddus. Samtidigt pågick byggnation av 148 lägenheter i kvarteret Kronogården/Arrendatorn, och under året blev 125 lägenheter inflyttningsklara. Fastigheten blir helt färdigställd och inflyttad under februari 2017. Dessutom tillkom en lägenhet i kvarteret Dovre som tidigare varit lokal. Totalt färdigställdes 202 nya lägenheter 2016. Även produktion av 44 lägenheter i kvarteret Basaren på Kungsholmen har påbörjats och där sker inflyttning kring årsskiftet 2017/2018.

Under året har ett stort stambytesprojekt pågått i kvarteren Bredholmen och Fårholmen i Vårberg, där avloppsstammar håller på att bytas samt fasadarbeten och byte av värmesystem pågår.

Miljö

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

SKB arbetar kontinuerligt med att sänka energianvändningen. Ett exempel är att SKB i samband med stamrenoveringar eller fasadrenoveringar oftast genomför en tilläggsisolering och/eller fönsterrenovering för att höja energieffektiviteten. SKB bedriver även ett strukturerat arbete med åtgärder gällande ventilation, värmepumpar, belysning och vattenbesparande åtgärder i badrum och tvättstugor, för att spara energi och vatten. Vid nyproduktion projekteras husen för en energiförbrukning om maximalt 55 kWh/kvm A-temp (husets totala uppvärmda 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.

Ekonomi

SKBs ekonomi är fortsatt god. Resultatet för 2016 uppgick till 98,2 (66,1) mkr vilket är rejäl ökning jämfört med föregående år. Nettoomsättningen var 718,1 (682,7) mkr och balansomslutningen per 2016-12-31 uppgick till 6 002,5 (5 728,5) mkr. Drifnettot var 345,4 (318,7) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 6,7 (6,5) procent mot bokfört värde. Motsvarande siffra mot marknadsvärde var 1,6 (2,0) procent. SKB hade ett resultat före finansiella poster på 160,0 (140,0) mkr och en avkastning på totalt kapital på 2,7 (2,5) procent. De finansiella kostnaderna uppgick till 62,1 (74,3) mkr och avskrivningarna till 140,3 (132,7) mkr, varav fastighetsavskrivningarna var 135,3 (127,8) mkr. Den synliga soliditeten har

ökat jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 44,5 (42,8) procent.

Intäkter

Hysesintäkterna 2016 blev 693,4 (659,2) mkr, vilket är 34,3 mkr högre än föregående år. De nytillkomna fastigheterna 2015-2016 har bidragit till ökningen med drygt 24 mkr och den generella hyreshöjningen om 1,25 procent från 1 januari utgör cirka 8 mkr av intäktsökningen. Lokalhyrorna ökade med 1,7 mkr efter att dessa tidigare har sjunkit under två års tid. Ökningen beror framförallt på färre outhyrda lokaler. Övriga intäkter uppgick till 24,7 (23,5) mkr, som till största delen består av årsavgifter från SKBs medlemmar om 18,1 (17,7) mkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick totalt till 266,5 (258,6) mkr varav de största posterna utgörs av taxebundna kostnader 112,7 (104,6) mkr, fastighetsskötsel 63,5 (58,4) mkr och reparationer samt övrig drift på 32,6 (32,5) mkr respektive 21,3 (32,9) mkr. Den enskilt största posten ingår i taxebundna kostnader och utgörs av värmekostnader som under 2016 uppgick till 68,4 (63,2) mkr. Jämförelseåret 2015 var ett varmt år och ökningen däremellan ligger inom beräkningarna. Totalt sett ökar kostnaderna i och med att fler fastigheter tillkommer, men ett fortsatt arbete med tilläggsisolering och effektivare värmesystem gör att kostnaderna per kvadratmeter sjunker. Inom övrig drift togs föregående räkenskapsår kostnader för tidigare projekteringar i kvarteret Basaren som inte avser det hus som nu byggs, vilket utgör en stor del av skillnaden mellan åren inom posten övrig drift.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består dels av planerat underhåll av mindre karaktär, till exempel ommålning eller mindre underhållsåtgärder, dels det lägenhetsunderhåll som medlemmarna själva styr över. De utgörs också av lokalunderhåll och löpande underhåll samt kostnader för egen personal som jobbar med underhållet. Det planerade underhållet som direktkostnadsfördes var 22,1 (22,9) mkr. Skillnaderna kan vara stora mellan åren, då det som direktkostnadsfördes endast är en del av det totala underhållet. Resterande underhåll aktiveras och bokförs mot fastigheten som en värdehöjning på komponentnivå. Lägenhetsunderhållet var 11,6 (14,3) mkr. Minskningen är ett trendbrott efter några år där uttaget av lägenhetsfonden har ökat. Löpande underhåll, exempelvis golvbyten, vitvarubyten, icke planerade underhållsåtgärder samt del av kostnaden för egen personal, uppgick till 21,2 (16,9). Detta är en ökning som till stor del beror på att SKB i år startat ett genomgående taksäkerhetsarbete på flera fastigheter.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kostnaden för tomträttsavgälderna uppgick under 2016 till 36,2 (35,2) mkr. Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal samt nytillkomna fastigheter förklarar kostnadsökningen jämfört med 2015. Fastighetsavgiften/-skatten blev 14,2 (13,3) mkr. Fastighetsavgiften per lägenhet ökade med 25 kronor/lägenhet och år till 1 268 kronor år under 2016. En allmän fastighets-taxering ägde rum under 2016 vilken har inneburit en uppjustering av fastigheternas taxeringsvärden, som tillsammans med nytillkomna fastigheter också har bidragit till kostnadsökningen mellan åren.

Fastighetsavskrivningar

Under 2014 infördes komponentredovisning där byggnader indelas i olika komponenter med olika avskrivningstider. Denna förändring har inneburit att avskrivningsprocenten har ökat jämfört med tidigare då fastighetsavskrivningarna i genomsnitt uppgick till 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Under 2016 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,1 (2,2) procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningarna till 135,3 (127,8) mkr under 2016. Ökningen beror huvudsakligen på att nya fastigheter har färdigställts samt att enskilda komponentbyten har genomförts i befintliga fastigheter.

Central administration

Central administration omfattar all administration som inte direkt går att koppla mot fastigheterna, som till exempel administration, finans, IT, medlems-service, kommunikation, personalavdelning och vd-stab. Inom posten har även kostnaderna för SKBs hundraårsjubileum tagits. Kostnaderna för central administration uppgick totalt till 50,0 (50,9) mkr, vilket är lägre än förväntat på grund av att många utvecklingsprojekt inom till exempel IT har påbörjats men inte kunnat avslutas då det råder brist på IT-konsulter inom de områden SKB har behov. Detta har bidragit till att utfallet hamnade under föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter – huvudsakligen bestående av ränteintäkter från utställda anslutningslån, utdelningar och påminnelseavgifter – uppgick till 0,2 (0,4) mkr.

Räntekostnader – som har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning – uppgick under 2016 till 61,3 (73,6) mkr. Detta motsvarar en kostnadsminskning om cirka 12 mkr mellan åren. Minskningen förklaras av en genomsnittsränta som löpande har sjunkit under större delen av året. Lånevolymen ökade med drygt 80 mkr under 2016. Inga räntor för medlemsinlåningen utgick under 2016 vilket var detsamma under föregående år. Övriga finansiella kostnader uppgick till 0,7 (0,6) mkr. Huvuddelen av denna

kostnadspost bestod av olika typer av finansiella arvoden samt ratingkostnader.

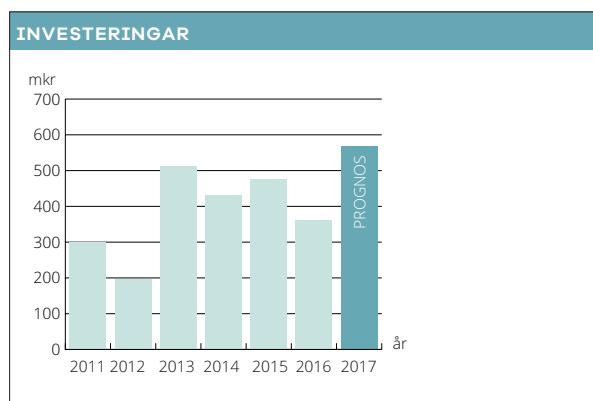
SKBs sammantagna finansiella kostnader uppgick till 8,6 (10,9) procent av nettoomsättningen. Den justerade räntetäckningsgraden har höjts betydligt under året och uppgick till 4,8 (3,7) ggr.

Investeringar

Under 2016 uppgick de totala investeringarna till 362,4 (475,3) mkr, varav fastigheter stod för 359,0 (472,7) mkr och arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 3,4 (2,6) mkr.

Större investeringar har gjorts i följande nyproduktions-/ombyggnadsprojekt:

- Kronogården/Arrendatorn (Ursvik, Sundbyberg) – 133,7 mkr
- Muddus (Norra Djurgårdsstaden, Stockholm) – 56,1 mkr
- Basaren (Kungsholmen, Stockholm) – 41,0 mkr
- Stambytesprojekt – 51,4 mkr
- Underhållsinvesteringar – 54,5 mkr



Under året har de sista inflyttningarna genomförts i det nyproducerade kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden och inflyttningar pågår i kvarteret Kronogården/Arrendatorn i Ursvik (som beräknas vara slutförda i början av 2017). Ytterligare ett nyproduktionsprojekt pågår – kvarteret Basaren – som beräknas vara inflyttningsklart runt årsskiftet 2017/2018.

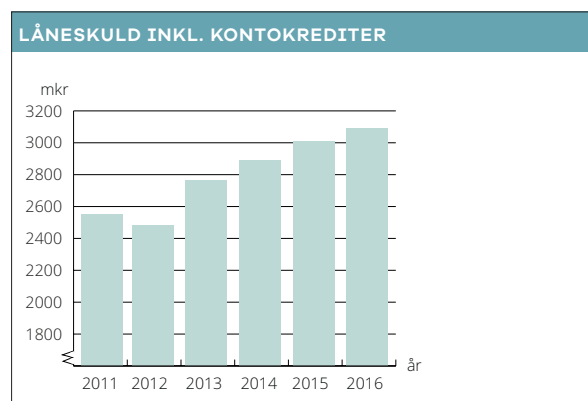
I det äldre fastighetsbeståndet pågår stamrenoveringsprojektet i Vårberg (kvarteret Fårholmen/Bredholmen) och ytterligare ett nytt stambytesprojekt ska påbörjas i Botkyrka (kvarteret Skarpbrunna).

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

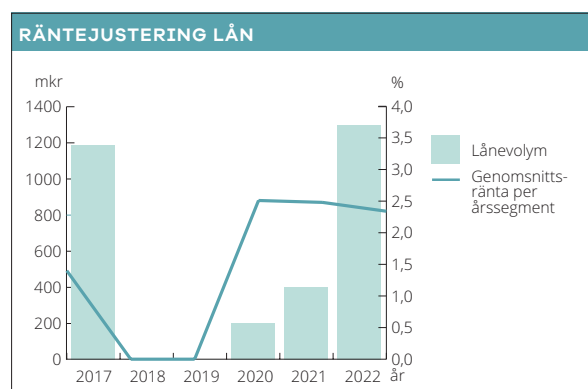
Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2016/2017 till 3 090 mkr, en ökning med 82 mkr under året. Antalet banklån uppgick till fem stycken fördelade på tre kreditgivare.

Utöver dessa kan sju utestående emissioner av företagscertifikat (totalt 750 mkr) och tio utestående emissioner av obligationer (totalt 1 850 mkr) tilläggas. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar är oförändrad jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,9 miljarder vid året slut. Dessa marknadsvärderades till -194,4 (-151,5) mkr per 31 december 2016.



Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga mellan två och fem år. För skuldportföljen var återbetalningstiden vid årets slut 30 (30) månader. Beträffande räntjustering stadgar finanspolicyen att maximalt 40 procent av låneskulden får räntjusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntjusteras inom 12 månader 39 (37) procent eller 1 190 mkr. Samma andel av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 44 (43) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar räntekostnaderna +/- 12,1 mkr (avser krediter och ränteswappar med räntjustering 2017). Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 1,86 (2,00) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 2,01 (2,14) procent. 84 (74)



procent av SKBs skuldportfölj utgjordes vid årets slut av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer, där motparten utgörs av fonder, försäkringsbolag, stiftelser med flera. Upplåning via företagscertifikat och obligationer är två ganska nya upplåningsformer för SKB, som påbörjades under 2012 och 2013. Dessa nya former av upplåning ligger i linje med SKBs finansiella strategi att finansiering ska ske från olika källor. Resterande del av finansieringen utgörs av lån som förmedlats av banker.

Under våren 2016 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 SKBs starka finansiella position vilket också bidragit till en mer effektiv upplåning under året.

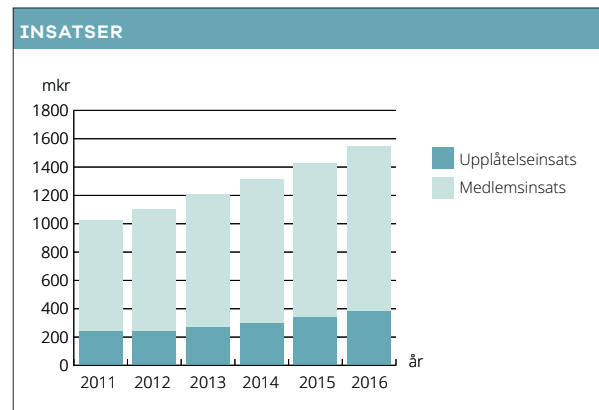
För att säkerställa att finansiering alltid finns tillgänglig har kreditlöften om 1 500 (1 250) mkr tecknats. Dessa ska täcka SKBs kortfristiga refinansieringsbehov, det vill säga obligations- och banklån som ska slutbetalas inom tolv månader samt utestående emissionsvolym vad gäller företagscertifikat. Utöver detta har kontokrediter/checkräkningskrediter tecknats om 300 (300) mkr för att täcka nyupplåningsbehovet för investeringar i nyproduktion, ombyggnationer etc.

Säkerheter

Skuldportföljen har till 40 (41) procent säkerheter i form av pantbrev. Detta inkluderar även företagscertifikat som är icke säkerställda lån, men täcks av kreditlöften som i sin tur är säkerställda. Inga nya pantbrev har tagits ut under 2016. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årsskiftet 2016/2017 obelånade pantbrev om drygt 1 046 (552) mkr. De lån SKB hade mot kommunal borgen vid ingången av 2016 har under året avvecklats. 60 procent av portföljen består av icke säkerställda obligationer.

Insatskapitalet

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 1 548,8 (1 427,7) mkr, en ökning med 121,1 (113,6) mkr. Antalet medlemmar har ökat netto med 1 770 (1 378) personer under 2016. Omläggningen av insatssystemet under 2011 har inneburit att de årliga inbetalningarna av medlemsinsatser är på en stabil nivå som uppgick till 77,0 (76,8) mkr under året. Upplåtelseinsatserna ökade med 44,1 (36,7) mkr där huvuddelen härrör nyinflyttningar i kvarteren Muddus och Kronogården/Arrendatorn. 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 513,8 (460,2) mkr respektive 1 035,0 (967,5) mkr. 11,3 (11,9) mkr av de köandes insatser avser utträdde medlemmars insatser som är utbetalda i förskott i form av utträdeslån. Ytterligare 3,3 mkr återstår att betala till de medlemmar som har utträtt ur föreningen per 2016-12-31.

Likviditet och placeringar

SKBs kassaflöde under 2016 var 56,7 (-21,3) mkr där likvida medel uppgick till 88,4 (31,8) mkr vid årsskiftet 2016/2017. Inga placeringar fanns vid årets slut. Enligt SKBs finanspolicy ska eventuell överskottslikviditet, efter beaktande av framtida rörelsebehov och reserv för oförutsedda händelser, huvudsakligen användas till amortering av SKBs lån.

Utblick 2017

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 0,85 procent. Garage- och markparkeringar höjs med motsvande 5 procent.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till cirka 350–550 mkr (med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Externa upplåningsbehovet uppskattas till cirka 50–250 mkr.
- Ny 1-årig kreditfacilitet har förhandlats fram, omfattande totalt 250 mkr.
- En ökad upplåningsvolym och högre räntenivåer i skuldportföljen innebär sammantaget att totala räntekostnader förväntas öka något under 2017 jämfört med 2016.
- Budgeterat resultat för 2017 är drygt 90 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 eget 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 kan delas in fyra olika huvudområden. En beskrivning av huvudområdena samt en nulägesbedömning av dessa redovisas nedan.

1. Strategiskt

(syftar på företagets strategiska inriktning)

- Bostadsmarknaden i Stockholm och närliggande kommuner bedöms som 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. Då andelen bostäder dominerar fastighetsportföljen, minskar de konjunkturella svängningarna och skapar stabila hyresintäkter med begränsade vakanser.

2. Operativt

(syftar på 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 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 försvarande omständighet är dock den relativt långa produktionsprocessen 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. Försäkringar tecknas även för att skydda egendomsvärden (fastigheter, bilar med mera) samt anställda. För SKBs hyresgäster ingår även en hemförsäkring.

3. Finansiellt

(syftar på ränterisk, finansieringsrisk etc)

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

- SKB har sedan 2012 en rating av Standard & Poor's (och har sedan denna tidpunkt haft ratingbetyget AA-). Det höga betyget visar på SKBs finansiella styrka och låga affärsrisk, vilket gör företaget till en attraktiv låntagare på marknaden.
- SKB har som en del av sin finansiering ett insatssystem som utgör en stark finansieringsbas.
- Enligt SKBs finanspolicy ska följande finansiella risker hanteras:
 - *Re-/finansieringsrisk (risken att inte kunna ta upp lån till rimliga kostnader i rätt tid)*
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 värdoförändringar sker på grund av värdoförändring 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

(syftar på händelser med mera 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. SKBs beredskap att kunna möta omvärldsförändringar bedöms i nuläget vara tillfredsställande.

Känslighetsanalys

Nedan redovisas ackumulerad resultatpåverkan i mkr vid förändring av vissa bestämda faktorer. Vid beräkning av påverkan på räntekostnad har hänsyn tagits till hur mycket som räntejusteras respektive år och en oförändrad lånevolym. En förändring av räntan med +/- en procentenhet skulle utan räntesäkring påverka årsresultatet med cirka +/-31 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 2,0 mkr förutsatt att ingen säkring har skett). Resultatpåverkan ska endast betraktas som en indikation, då kompenserande åtgärder ej inkluderas.

KÄNSLIGHETSANALYS, MKR

mkr	2017	2018	2019
Hysesnivå bostäder, 1 %	6,4	12,8	19,3
Driftkostnader, 1 %	2,7	5,4	8,1
Taxebundna kostnader (el, uppvärmning, vatten), 1 %	0,9	1,8	2,7
Räntekostnader, en procentenhet	12,1	24,1	36,2

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2016	2015
Hysesintäkter	1, 9	693 412	659 162
Övriga rörelseintäkter	2	24 693	23 540
Nettoomsättning		718 104	682 702
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3, 8	-266 522	-258 644
Underhållskostnader	4, 8	-55 788	-56 846
Tomträttsavgälder	5	-36 171	-35 189
Fastighetsavgift/-skatt		-14 243	-13 325
Summa fastighetskostnader		-372 724	-364 004
Driftnetto		345 380	318 698
Fastighetsavskrivningar	6	-135 348	-127 778
Bruttoresultat		210 032	190 921
Central administration och medlemsservice	7, 8, 9	-49 987	-50 878
Rörelseresultat		160 045	140 043
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	171	380
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-62 052	-74 293
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		98 164	66 130
Skatt	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		98 164	66 130

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	5 235 478	5 032 601
Pågående ny- och ombyggnader	14	584 029	563 236
Inventarier, arbetsmaskiner och fordon	15	55 659	57 304
		5 875 166	5 653 141
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	130	130
Långfristiga fordringar	17	578	737
		709	868
Summa anläggningstillgångar		5 875 875	5 654 008
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		781	6 211
Övriga fordringar	18	17 836	16 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	19 576	20 362
		38 193	42 739
Kassa och bank		88 447	31 790
Summa omsättningstillgångar		126 639	74 529
SUMMA TILLGÅNGAR		6 002 515	5 728 537

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		1 548 779	1 427 677
Reservfond		72 956	69 649
		1 621 735	1 497 327
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		950 215	887 391
Årets resultat		98 164	66 130
		1 048 379	953 521
Summa eget kapital		2 670 114	2 450 848
Medlemmars medel		71 261	71 835
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	20	1 743 405	1 835 067
Summa långfristiga skulder		1 743 405	1 835 067
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		41 431	62 483
Räntebärande skulder	21	1 350 067	1 173 230
Övriga skulder	22	14 882	24 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	111 355	111 053
Summa kortfristiga skulder		1 517 735	1 370 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 002 515	5 728 537

EGET KAPITAL

BELOPP, TKR

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Medlems- insats	Upplåtelse- insats	Reservfond	Disposi- tionsfond	Årets resultat	Totalt
INGÅENDE BALANS 2015-01-01	1 012 068	302 049	65 858	815 348	75 835	2 271 158
Medlemmars insatssparande	76 833	36 728	-	-	-	113 561
Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	3 792	-	-3 792	-
Avsättning till dispostionsfond	-	-	-	72 043	-72 043	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	66 130	66 130
Utgående balans 2015-12-31	1 088 901	338 777	69 649	887 391	66 130	2 450 848
INGÅENDE BALANS 2016-01-01	1 088 901	338 777	69 649	887 391	66 130	2 450 848
Medlemmars insatssparande	76 983	44 119	-	-	-	121 102
Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till reservfond	-	-	3 306	-	-3 306	-
Avsättning till dispostionsfond	-	-	-	62 823	-62 823	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	98 164	98 164
Utgående balans 2016-12-31	1 165 884	382 896	72 956	950 215	98 164	2 670 114

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 219 706 (208 651) tkr.

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP, TKR	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	160 045	140 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	140 311	132 695
Vinst vid försäljning av inventarier	-	-118
Förlust vid utrangering av inventarier	1	1 091
	300 357	273 711
Erhållen ränta	171	380
Erlagd ränta	-62 052	-74 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	238 475	199 797
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Förändring av rörelsefordringar	4 546	-4 032
Förändring av rörelseskulder	-29 888	25 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	213 133	221 407
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-359 019	-472 690
Investeringar i maskiner och inventarier	-3 423	-2 610
Försäljning av anläggningstillgångar	106	843
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-362 337	-474 456
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga fordringar	159	449
Förändring av räntebärande skulder	85 175	119 878
Ökning av insatskapital	121 102	113 560
Minskning av medlemmars inlåning	-574	-2 163
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	205 861	231 725
ÅRETS KASSAFLÖDE	56 657	-21 324
Likvida medel vid årets början	31 790	53 114
Likvida medel vid årets slut	88 447	31 790

REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

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

INTÄKTSREDOVISNING

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

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

REDOVISNING AV LEASINGAVTAL

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

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA EFTER AVSLUTAD ANSTÄLLNING

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

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och 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 förbättringar överstigande 500 tkr aktiveras. Även förbättringsåtgärder överstigande 200 tkr aktiveras om åtgärden omfattar mer än 50 procent av komponenten. Pågående nyanläggningar värderas till nedlagda kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

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

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

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

FORDRINGAR, SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR

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

NOTER (TKR)

NOT 1 HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING	2016	2015
Bostäder	636 792	605 466
Lokaler m m	34 579	35 259
Bilplatser	25 826	24 127

697 197 664 851

Outhyrt	2016	2015
Bostäder	-1 379	-921
Lokaler m m	-726	-3 111
Bilplatser	-1 680	-1 658

-3 785 -5 689

Summa hyresintäkter	2016	2015
	693 412	659 162

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER	2016	2015
Ersättningar	827	659
Årsavgifter	18 087	17 698
Försäkringsersättningar	45	160
Övrigt	5 734	5 023

24 693 23 540

Summa nettoomsättning	2016	2015
	718 104	682 702

NOT 3 DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetsskötsel	-63 545	-58 412
Reparationer	-32 560	-32 517
Taxebundna kostnader		
-vatten	-12 641	-11 227
-fastighetsel	-20 798	-20 317
-uppvärmning	-68 368	-63 237
-sophantering	-10 902	-9 840
Lokal administration	-32 305	-26 062
Risikkostnader och övriga kostnader	-21 258	-32 899
Avskrivning inventarier	-4 145	-4 132

-266 522 -258 644

NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER	2016	2015
Planerat underhåll	-22 066	-22 896
Lägenhetsunderhåll medlemmar	-11 587	-14 313
Lägenhetsunderhåll icke medlemmar	-79	-67
Lokalunderhåll	-853	-2 707
Löpande underhåll	-21 203	-16 863

-55 788 -56 846

NOT 5 TOMTRÄTTSAVGÄLDER	2016	2015
	-36 171	-35 189

2016 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:

2017	3 435
2018	4 136
2019	3 672
2020	4 104
2021	1 075
2022 och senare	19 750

36 171

NOT 6 AVSKRIVNINGAR	2016	2015
<i>Enligt plan per tillgång</i>		
Byggnader	-134 922	-127 352
Markanläggningar	-426	-426
Inventarier	-4 963	-4 917

-140 311 -132 695

<i>Enligt plan per funktion</i>	2016	2015
Fastighetskostnader	-139 493	-131 910
Centraladministration	-818	-784

-140 311 -132 695

NOT 7 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSERVICE	2016	2015
Personalkostnader	-21 937	-20 433
Övriga kostnader	-27 232	-29 661
Avskrivning inventarier		
Central administration	-818	-784

-49 987 -50 878

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

Ernst & Young AB:		
Revisionsuppdrag	369	568
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	88	81
Övriga tjänster	16	6

473 655

Förtroendevalda revisorer	55	51
---------------------------	----	----

55 51

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	2016	2015
<i>Medelantalet anställda</i>	134	131
varav tjänstemän		
-kvinnor	30	28
-män	22	21

52 49

varav kollektivanställda		
-kvinnor	12	12
-män	70	70

82 82

<i>Löner och andra ersättningar</i>	2016	2015
Styrelse och verkställande direktör	2 222	1 995
Övriga anställda	58 702	56 791

60 924 58 786

<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>	2016	2015
Pensionskostnader för verkställande direktör	409	380
Pensionskostnader för övriga anställda	6 440	5 001
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	20 689	19 247

27 538 24 628

FORTS NOTER

FORTS. NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

VD har en årslön om 1 377 tkr. Dessutom tillkommer förmånsbil och en sjukvårdsförsäkring. Pensionen beräknas enligt ITP-planen. VD är tillsvidareanställd. Uppsägningstiden är 6 månader från båda parter. Vid uppsägning av VD från föreningens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månadslöner efter uppsägningstidens utgång.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen*	50%	43%
Andel män i styrelsen*	50%	57%
Andel kvinnor i ledningsgruppen	50%	50%
Andel män i ledningsgruppen	50%	50%

*) Styrelsen avser ledamöter och suppleanter

NOT 9 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL
Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal

Framtida intäkter från minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Ska betalas inom 1 år	34 425
Ska betalas inom 2-5 år	35 927
Ska betalas senare än 5 år	-

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

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Ska betalas inom 1 år	1 701
Ska betalas inom 2-5 år	2 625
Ska betalas senare än 5 år	-

Posten avser föreningens hyror för maskiner och inventarier

NOT 10 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Ränteintäkter	13	234
Övriga finansiella intäkter	158	146
	171	380

NOT 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Räntekostnader fastighetslån	-61 302	-73 644
Övriga finansiella kostnader	-749	-648
	-62 052	-74 293

NOT 12 SKATT

Årets skatt	2016	2015
	-	-
	0	0

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag vilket innebär att endast intäkter som ej härrör till fastighetsverksamheten skall beskattas.

Ingen inkomstskatt betalades 2016 eller 2015.

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2016 uppgick till 683,8 (683,8) mkr.

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ingående anskaffningsvärden	2016	2015
	6 328 073	5 921 222
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	313 127	355 447
Nyttillkomna komponenter	25 098	51 404
Utrangering av fastighet	-27 677	-

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **6 638 621** **6 328 073**

Ingående avskrivningar	-1 295 472	-1 167 694
Årets avskrivningar	-135 348	-127 778
Utrangering av fastighet	27 677	-

Utgående ackumulerade avskrivningar **-1 403 143** **-1 295 472**

Utgående redovisat värde **5 235 478** **5 032 601**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	5 235 478	5 032 601
Verkligt värde befintligt bestånd	21 473 982	16 193 081
Värde byggrätt	46 700	41 000

Beräkning av verkligt värde

Värderingen omfattar samtliga av SKBs 142 färdigställda fastigheter samt oexploaterad/egenägd mark (två fastigheter med byggrätter i Ursvik, Sundbyberg). Värdetidpunkten är 2016-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom s k Samordnad värdering som innebär att det webbaserade analys- och värderingsverktyget Datscha har nyttjats där fastighetsägaren (SKB) har lagt in och ansvarar för korrekthet avseende fastighetsspecifik information som befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder, taxeringsuppgifter mm. Fastighetsvärderingskonsulten Newsec har – på uppdrag – därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav, hyror, drift- och underhållskostnader mm. Den samlade bedömningen baseras också på varje fastighets läge, ålder och typer av lokalslag som finns i fastigheten. Syftet med värderingen är att bedöma respektive fastighets marknadsvärde som definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss tidpunkt. Värderingen har genomförts per fastighet med en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara försäljningar/köp och en marknadsanpassad

NOTER FORTS

FORTS. NOT 13 FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER	2016	2015
--	------	------

avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika ekonomiska utfall i framtiden. Värdering av marken har skett genom ortsprismetod samt en hypotetisk avkastningskalkyl.

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

Taxeringsvärden

Byggnader	5 770 028	5 294 275
Ägd mark	2 325 250	1 726 893
Tomträtter och markarrenden	3 603 758	2 848 966
	11 699 036	9 870 134
Fördelning bostäder/lokaler		
Bostäder	11 176 903	9 399 223
Lokaler	522 133	470 911
	11 699 036	9 870 134

NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER	2016	2015
-------------------------------------	------	------

Ingående anskaffningsvärden	563 236	497 397
Investeringar under året	304 526	443 118
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-338 225	-406 851
Underhållsinvesteringar under året exkl stambyten	54 493	43 429
Kostnadsförd tidigare projektering av Basaren	-	-13 857
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	584 029	563 236
<i>per fastighet</i>		
Arrendatorn/Kronogården (Ursvik)	371 832	238 128
Basaren (Kungsholmen)	56 534	15 527
Muddus (Norra Djurgårdsstaden)		246 555
Stambytesprojekt	67 978	16 995
Ny- och ombyggnadsprojekt övriga fastigheter	28 503	16 244
Underhållsinvesteringar under året exkl stambyten	59 182	29 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	584 029	563 236

NOT 15 INVENTARIER	2016	2015
--------------------	------	------

Ingående anskaffningsvärden	94 576	98 616
Årets anskaffningar	3 423	2 610
Försäljningar/Utrangeringar	-621	-1 674
Bredband, avyttrade inventarier	-	-4 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 378	94 576
Ingående avskrivningar	-37 272	-37 190
Årets avskrivningar	-4 962	-4 917
Försäljningar/utrangeringar	515	1 319
Bredband, avyttrade inventarier	-	3 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 719	-37 272

Utgående redovisat värde	55 659	57 304
--------------------------	--------	--------

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR	2016	2015
---------------------------	------	------

HBV	40	40
OK insatskonto	0	0
SABO Försäkrings AB	90	90
	130	130

NOT 17 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2016	2015
--------------------------------	------	------

<i>HBV</i>		
Ingående anskaffningsvärden	737	1 186
Tillkommande fordringar	268	311
Omklassificering till kortfristig fordran	-426	-342
Förtida utbetalning avseende 2014	-	-418
Utgående redovisat värde	578	737

NOT 18 KORTFRISTIGA FORDRINGAR	2016	2015
--------------------------------	------	------

Kundfordringar	1 149	509
Medlemmars utträdeslån	11 338	11 880
Jämkningsmoms	1 611	2 297
Övriga kortfristiga fordringar	3 738	1 480
	17 836	16 166

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016	2015
---	------	------

Försäkringspremier	6 395	6 604
Räntekostnader	449	1 145
Tomträttsavgälder och markavgifter	9 462	8 801
Övriga förutbetalda kostnader	3 270	3 811
	19 576	20 362

FORTS NOTER

NOT 20 LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	2016	2015
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	340 000	285 067
Obligationer	1 403 405	1 550 000
	1 743 405	1 835 067

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

Kreditlöften om 1 500 000 (1 250 000) tkr fanns utestående på balansdagen för att säkerställa refinansieringsmöjlighet av företagscertifikatsprogram samt fastighets-/obligationslån som förfaller inom ett år.

NOT 21 KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	2016	2015
<i>Beviljad kontokredit</i>	300 000	300 000
Utnyttjad del av kontokredit	0	0
Företagscertifikat	750 000	675 000
Kortfristig del av långfristig skuld samt amortering	600 067	498 230
	1 350 067	1 173 230

NOT 22 ÖVRIGA SKULDER	2016	2015
Utdeb upplåtelseinsats i förskott	635	8 563
Momsskuld	-	2 194
Skatteskuld	2 307	1 601
Lägenhetsfond >15 år	5 633	5 306
Övrigt	6 307	6 356
	14 882	24 020

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016	2015
Semesterlöneskuld	5 953	5 674
Upplupna sociala avgifter	1 870	1 783
Upplupna räntekostnader	17 125	18 325
Förskottsbetalda hyror	60 949	58 965
Övriga upplupna kostnader	25 458	26 306
	111 355	111 053

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER	2016	2015
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	494 830	594 381
	494 830	594 381

<i>Säkerheter ställda för beviljade kontokrediter och kreditlöften:</i>		
Fastighetsinteckningar	1 048 510	1 443 118
	1 048 510	1 443 118

Summa ställda säkerheter 1 543 340 2 037 499

NOT 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2016	2015
Garantiförbindelse Fastigo	1 122	1 096
Fullgörandegaranti/garantitidsgaranti	-	13
	1 122	1 109

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

NOT 26 UPPLYSNINGAR OM FINANSIELLA INSTRUMENT

Avtal om ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 900 000 (1 900 000) tkr förelåg på balansdagen.

Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -194 357 (-151 524) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

NOT 27 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

NOT 28 VINSTDISPOSITION	2016	2015
Styrelsens förslag till vinstdisposition (i kronor):		
Vinstutdelning	-	-
Avsättning till reservfond	-	3 306 498
Avsättning till dispositionsfond	98 164 259	62 823 465
	98 164 259	66 129 963

SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2016 låg på 0 till -0,5 procent, kan ingen utdelning ske för 2016.

FEMÅRSÖVERSIKT

Resultaträkning, mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Hyresintäkter	693,4	659,2	634,5	603,9	595,5
Övriga intäkter	24,7	23,5	23,1	22,7	21,5
Nettoomsättning	718,1	682,7	657,6	626,6	617,0
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-266,5	-258,6	-236,9	-232,1	-226,5
Underhållskostnader	-55,8	-56,8	-51,0	-51,3	-77,9
Tomträttsavgälder	-36,2	-35,2	-33,8	-32,1	-30,8
Fastighetsavgift/-skatt	-14,2	-13,3	-13,4	-13,0	-14,0
Driftnetto	345,4	318,7	322,6	298,0	267,8
Fastighetsavskrivningar	-135,3	-127,8	-121,9	-117,8	-74,9
Bruttoresultat	210,0	190,9	200,7	180,3	192,9
Central administration och medlemservice	-50,0	-50,9	-44,2	-39,9	-40,0
Rörelseresultat	160,0	140,0	156,5	140,4	152,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,2	0,4	0,6	0,6	0,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-62,1	-74,3	-81,2	-86,2	-91,6
Årets resultat	98,2	66,1	75,8	54,8	62,1
Balansräkning, mkr					
Anläggningstillgångar	5 875,9	5 654,0	5 313,7	5 008,0	4 618,6
Omsättningstillgångar	126,6	74,5	91,8	99,9	52,9
Summa tillgångar	6 002,5	5 728,5	5 405,5	5 107,9	4 671,5
Eget kapital	2 670,1	2 450,8	2 271,2	2 089,9	1 929,0
Medlemmars medel	71,3	71,8	74,0	76,3	79,4
Långfristiga skulder	1 743,4	1 835,1	1 498,2	1 280,9	2 098,2
Kortfristiga skulder	1 517,7	1 370,8	1 562,1	1 660,7	564,9
Summa skulder och eget kapital	6 002,5	5 728,5	5 405,5	5 107,9	4 671,5
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	553 950	545 804	538 159	517 043	517 043
Yta lokaler per 31 december, kvm *)	48 558	47 414	48 464	49 139	46 584
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	5 235,5	5 032,6	4 753,5	4 160,0	4 204,8
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, mkr	3 090,1	3 008,3	2 888,4	2 763,7	2 479,8
Avskrivningskostnader totalt, mkr	140,3	132,7	126,5	122,0	78,9

*) Minskning lokalyta 2013–2015 beror på rivning av kvarteret Basaren.

FEMÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2016*	2015*	2014*	2013*	2012
Lönsamhet					
Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde), %	6,7	6,5	7,2	7,1	6,3
Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde), %	1,6	2,0	2,5	-	-
Avkastning på totalt kapital, %	2,7	2,5	3,0	2,9	3,3
Avkastning på eget kapital, %	3,8	2,8	3,5	2,7	3,3
Kapital, finansiering och investering					
Soliditet (bokfört värde), %	44,5	42,8	42,0	40,9	41,3
Soliditet (marknadsvärde), %	69,0	66,1	63,7	-	-
Belåningsgrad (bokfört värde), %	53,1	53,8	55,0	55,9	54,4
Belåningsgrad (marknadsvärde), %	14,4	18,6	22,3	-	-
Investeringar, mkr	362	475	432	512	196
Riskbedömning					
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	4,8	3,7	3,5	3,1	2,5
Förvaltning					
Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,2	0,2	0,2	0,0	0,1
Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	2,1	8,8	5,1	1,6	1,2
Hyra bostäder, kr/kvm	1 151	1 131	1 100	1 073	1 059
Underhållskostnader, kr/kvm	93	96	87	91	138
Driftkostnader, kr/kvm	442	436	404	410	402
Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	525	522	479	480	473
Driftnetto, kr/kvm	573	537	550	526	475
Övriga uppgifter					
Medelantal anställda	134	131	128	126	124
Personalomsättning, %	6	8	5	6	15
Boende medlemmar	7 839	7 635	7 537	7 340	7 293
Köande medlemmar	79 855	78 287	77 007	76 407	75 840
Totalt antal medlemmar	87 694	85 922	84 544	83 747	83 133
Årsavgift för medlem över 18 år, kr	250	250	250	250	250
Årsavgift för medlem upp till 18 år, kr	125	125	125	125	125
Antal lägenheter**	7 991	7 789	7 654	7 474	7 386
Omflyttning, % av antal lgh	12	13	13	10	13
Lägenhetsbyten totalt	62	78	87	50	36
därav externt	18	23	20	17	13
därav internt	44	55	67	33	23

* 2013–2016 års nyckeltal är räknade enligt K3 regelverket som gäller fr o m 2014-01-01.

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

NYCKELTALSDEFINITIONER OCH ANDRA BEGREPPSFÖRKLARINGAR

NYCKELTALSDEFINITIONER

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING (BOKFÖRT VÄRDE)

Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING (MARKNADSVÄRDE)

Driftnetto i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

SOLIDITET (BOKFÖRT VÄRDE)

Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.

SOLIDITET (MARKNADSVÄRDE)

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

BELÅNINGSGRAD (BOKFÖRT VÄRDE)

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

BELÅNINGSGRAD (MARKNADSVÄRDE)

Fastighetslån/kontokrediter i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.

JUSTERAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

EKONOMISK VAKANSGRAD BOSTÄDER

Hyresbortfall bostäder i procent av total hyresintäkt bostäder.

EKONOMISK VAKANSGRAD LOKALER

Hyresbortfall lokaler i procent av total hyresintäkt lokaler.

ANDRA BEGREPPSFÖRKLARINGAR

AKTIVERA – KOSTNADSFÖRA

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

MEDLEMSINSATS

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

UPPLÅTELSEINSATS

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. För de som 2016 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 procent av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen 2016 för en lägenhet i nybyggda kvarteret Muddus var 3 500 kr/kvm och för en lägenhet i kvarteret Kronogården/Arrendatorn var upplåtelseinsatsen 3 100 kr/kvm.

MEDLEMMARS MEDEL

Medlemmars medel är pengar som disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2016 utgick ingen ränta på medlemmars medel.

RESERVFOND

Lagen om ekonomiska föreningar ändrades per den 1 juli 2016. I och med detta avskaffades kravet på 5 procent avsättning till reservfond. Innestående belopp i reservfonden skall dock kvarstå och frivilliga avsättningar är fortsatt möjliga.

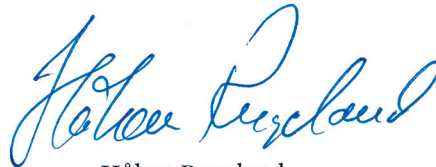
RÄNTESWAP

Ett finansiellt instrument som innebär att avtal ingås med en bank om ett "byte" av räntebetalningar, som baseras på ett fiktivt kapitalbelopp. Med hjälp av ränteswappar kan låneportföljens räntebindning ändras utan att övriga villkor för lånen behöver förändras. Marknadsvärdering av ränteswappar görs exempelvis vid årsskiftet för att se hur stor kostnaden/intäkten blir för SKB om samtliga ingångna avtal skulle avslutas vid denna tidpunkt.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta
att ingen vinstutdelning äger rum, samt
att 98 164 259 kronor avsättes till dispositionsfonden.

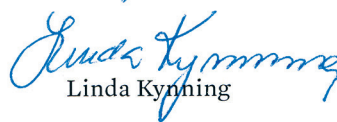
Stockholm den 7 mars 2017



Håkan Rugeland
Ordförande



Johan Ödmark
Vice ordförande



Linda Kynning



Agneta Persson



Sune Halvarsson



Aud Sjökvist



Anders Widerberg



Mats Blomberg



Lars Radesäter



Eva Nordström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2017

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



Håkan Nord
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholms Kooperativa Bostadsförening för år 2016. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 45–65 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *den icke kvalificerade revisorn*. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-44 samt 68-86. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den icke kvalificerade revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stockholms Kooperativa Bostadsförening för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Med hänvisning till föreningens stadgar 34 har vi funnit försäkringsskyddet tillfredsställande och får om vår mening uttala, att de arvoden och övriga ersättningar som utgått till styrelse, hyresutskott, valberedning samt till fullmäktige varit skäliga.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm den 14 mars 2017

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



Håkan Nord
Förtroendevald revisor



KVARTERET MUDDUS

SKBs fastighetsbestånd

Under 2016 har SKB ytterligare stärkt sin ställning i Stockholmsregionen. Sammanlagt uppgår antalet fastigheter vid årsskiftet till 142 och antalet lägenheter till 7 866. På dessa sidor redovisas specifika uppgifter om SKBs fastigheter.

SKBs fastighetsbestånd omfattar vid årsskiftet 2016/2017 totalt 142 (141) färdigställda fastigheter, där merparten är belägna inom Stockholms kommun. En mindre del av beståndet, ungefär fem procent av den totala uthyrbara ytan, finns i närliggande kommuner som Sundbyberg, Solna, Tyresö, Botkyrka och Täby.

Per 2016-12-31 uppgår antalet färdigställda lägenheter till 7 866, vilket motsvarar en ökning med 101 lägenheter jämfört med föregående år. Den totala bostadsytan (BOA) uppgår till 553 950 (545 804) kvm och utgör därmed 92 (92) procent av den totala ytan i beståndet. Lägenheterna är i många fall belägna i centrala lägen (se lägesfördelning nedan).

LÄGESFÖRDELNING

Läge*	Bostäder, kvm BOA	Fördelning
AA	143 930	26 %
A	191 833	35 %
B	178 424	32 %
C	39 763	7 %
D	-	0 %
	553 950	100 %

* Enligt Newsecs och Datschas lägesindelning

Den totala lokalytan (LOA) uppgår per 2016-12-31 till 48 558 (47 414) kvm och motsvarar 8 (8) procent av den totala ytan i beståndet. Den ytmässiga fördelningen mellan olika lokalslag ser ut enligt följande:

FÖRDELNING LOKALSLAG

Lokalslag	Yta, kvm LOA	Fördelning
Kontor	10 125	21 %
Butiker	3 615	7 %
Lager/förråd	11 271	23 %
Restauranger	1 323	3 %
Vård och omsorg	9 503	20 %
Övrigt*	12 721	26 %
Summa	48 558	100 %

* Kvarterslokaler, fastighetsskötarlokal, verkstäder m m.

I beståndet finns även 3 426 (3 372) bilplatser omfattande garage och utomhusparkeringar.

Beståndet har ett genomsnittligt värdeår som är 1984 (1983), det vill säga beståndets genomsnittliga ålder är 32 (32) år.

Inga förvärv eller avyttringar av fastigheter har genomförts under 2016. Däremot har en fastighet färdigställts under året (kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden).

Marknadskommentar

År 2016 uppgick transaktionsvolymen till 201 miljarder kronor, vilket är den högsta nivån någonsin på den svenska fastighetsmarknaden, 37 procent högre än för 2015. Bidragande orsaker har varit låg räntenivå och goda finansieringsmöjligheter. Fastigheter har framstått som en attraktiv investering jämfört med såväl statsobligationer som aktier, vilket har lett till sjunkande direktavkastningskrav för fastigheter under året. Det fastighetssegment som hade störst transaktionsvolym år 2016 var kontor, som stod för 28 procent, följt av bostadsfastigheter som utgjorde 27 procent. Efterfrågan på bostadsfastigheter i bra och medelgoda lägen var mycket stor.

Omsättningen i landets tre storstadsregioner ökade i absoluta tal, men regionstäder stod för den största ökningen procentuellt sett. Bakomliggande orsak är bland annat det begränsade utbudet på fastigheter till försäljning och den låga direktavkastningen i framför allt Stockholm, vilket medför att även mindre orter har utgjort intressanta alternativ. Största nettoköpare under året har varit privata och noterade fastighetsbolag. Fastighetsutvecklare och fastighetsfonder har varit bland de större nettosäljarna. Källa: Newsec

Fastighetsvärdering

Värderingen omfattar samtliga av de 142 färdigställda fastigheterna samt oexploaterad/egenägd mark (två fastigheter med byggrätter i Ursvik). Värdeårets värde är 2016-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom så kallad *samordnad värdering*. Med hjälp av det webbaserade analys- och värderingsverktyget Datscha har SKB ansvar för att korrekt

fastighetsspecifik information tas fram och läggs in i systemet. Detta gäller exempelvis uppgifter om befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder, taxeringsuppgifter med mera.

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

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

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. Värdering av marken har skett genom ortsprismetod samt en hypotetisk avkastningskalkyl.

Antaganden vid värdering:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen uppgår till två procent (årligen) under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen antas följa inflationen (med faktiska hyresnivåer som utgångspunkt).
- Vakansrisk (0,25 procent för bostäder och 1–15 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Utveckling av drift- och underhållskostnader antas följa inflationen (grundnivå enligt uppgift i Datscha).
- Utvecklingen av taxeringsvärde och fastighetsavgift antas följa inflationen (taxeringsvärdet justeras var tredje år).
- Tomträttsavgälder enligt befintliga avtal.
- Direktavkastningskravet (0,80–3,50 procent för bostäder och 4,00–7,00 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Kalkylräntan varierar mellan 2,93 och 7,99 procent.

Det sammanlagda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet inklusive oexploaterad/egenägd mark bedömdes i värderingen till 21 520 682 (16 234 081) tkr.

Det bokförda värdet uppgick per 2016-12-31 till 5 235 478 (5 032 601) tkr. Utifrån den genomförda fastighetsvärderingen bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga. Övervärdet, det vill säga skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde, uppgick till 16 238 504 (11 160 480) tkr exklusive oexploaterad/egenägd mark.

Taxeringsvärdet för det färdigställda beståndet uppgick till 11 403 092 (9 669 294) tkr.



Kvarteret Bondesonen
Större på Södermalm.



Kvarteret Riset
på Södermalm.



Kvarteret Bommen
i Gröndal.



Kvarteret Maltet i
Hammarby Sjöstad.



Kvarteret Kroken
på Södermalm.



Kvarteret Tant Gredelin
i Annedal, Bromma.

FASTIGHETSFÖRTECKNING



Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2016-12-31)

Hyresnivå 2017-01-01

Bostäder	Lägenhetsspecifikation						Lokaler total yta, kvm	Garage*	P-platser*	Byggnadsår/ Förvärvsår	Ombyggnadsår	Anskaffningsvärde, mark, tkr**	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	
	Hyra/ Antal kvm	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok										5+ rok
INNERSTADEN																
Vasastaden																
Motorn-Vingen-Bälgen	287	1 067	18 784	75	112	71	27	2	2 765		1917-25	1977-81	12 266	46 629	32 023	529 994
Ässjan	46	1 078	2 358	26	20				631		1925	1984-85	4 263	7 835	8 300	73 643
Munin	60	1 116	3 253	32	22	3	2	1	55	8	1926	1985-86	7 067	17 791	17 643	92 434
Vale	39	1 123	2 588	13	13	12			126		1926	1986-87	3 250	17 057	14 411	72 598
Glöden	164	1 166	8 241	100	51	11	2		1 254		1927-28	1984-86	9 875	43 002	37 718	238 720
Grundläggaren	80	1 168	6 724		24	24	24	8	1 164	59	1981-83			52 438	32 513	205 400
Kungsholmen / Lilla Essingen																
Segelbåten	48	1 014	3 559	9	6	24	9		426		1919-21	1975-77	1 740	7 198	4 797	92 744
Bergsfallet	37	1 129	2 071	21	13	2	1		22		1928	1989-90	2 750	18 199	14 059	56 690
Göken	138	1 220	6 463	96	29	11	1	1	870		1930	1988-89	9 362	60 284	48 977	194 200
Träslottet	145	1 125	7 711	102	32	2	9		569		1931-32	1986-87	7 334	48 884	39 300	180 391
Kartagos Backe	94	1 171	5 422	48	40	3	3		228	5	1933	1993	4 748	37 838	29 840	150 858
Mälarpirater	141	1 224	6 573	112	27	2			765		1935-36	1991-92	7 286	53 312	40 121	178 103
Solsången	128	1 185	6 394	92	36				543		1937-38	1995	9 793	23 248	24 107	150 434
Signallyktan	78	1 178	4 209	6	60	12			288	4	1943-44	1996	1 065	23 619	15 777	97 108
Pärönrådet	29	1 078	2 367	3	10	10	2	4	2		1932/82	1987-88	2 997	16 552	12 775	63 006
Tegelprämen	120	1 545	9 733	10	36	50	20	4	227	47	1996-97			139 915	100 202	315 044
Köksflåkten	81	1 624	6 257	10	20	15	34	2	709	34	2004			130 951	104 095	198 318
Välmågan	103	1 591	7 710		38	38	23	4	310	70	2010			195 815	173 561	254 793
Gärdet																
Stångkuskusken	137	1 109	10 954	19	52	57	2	7	1 502		1950-52	1997	3 819	71 244	56 620	318 800
Kampementsbacken	160	1 174	14 351		32	81	31	16	1 444	52	1961-63	2012-14		130 099	115 897	418 725
Norra Djurgården																
Brunbåret	132	1 296	12 123	2	51	22	41	16	421	59	1990-92			183 279	127 626	375 416
Muddus	100	1 856	8 101	5	33	24	26	12	551	47	2016			302 690	299 940	208 244

SÖDERMALM OCH HAMMARBY SJÖSTAD



Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2016-12-31)

Hyresnivå 2017-01-01

Bostäder	Lägenhetsspecifikation						Lokaler total yta, kvm	Garage*	P-platser*	Byggnadsår/ Förvaltnsår	Ombyggnadsår	Anskaffningsvärde, mark, tkr**	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr
	Hyra/ Antal kvm	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok									
Södermalm															
Ryssjan 13	48 1 043	2 637	24	18	6		319	7		1927	1974-75	1 019	5 832	4 309	66 454
Ryssjan 15, 16	160 1 108	7 609	134	25	1		788	1		1927-29	1983-85	6 360	28 022	21 683	191 961
Kartan-Skalan	204 1 183	9 509	164	33	6	1	512			1931-33	1988-90	10 264	76 132	58 607	249 689
Rågen-Axet	116 1 175	6 334	48	48	20		871			1938-39	1992-94	5 713	47 358	37 045	172 315
Riset	14 1 161	995		2	12		9			1970-71			7 518	5 163	24 897
Kroken	57 1 063	4 084	5	11	30	11	1 100	39		1971-73			14 019	7 474	110 800
Bjälken	78 1 088	5 585	18	12	34	11	963	53		1972-73			20 835	12 961	150 200
Timmermannen 14	19 1 130	1 261		12	7		434			1883/1977	1982-83		8 554	4 390	32 820
Timmermannen 10, 26	39 1 146	3 411		11	14	14	136	21		1981			23 300	14 416	88 042
Tåppan	50 1 160	4 156		17	14	18	1 064	29		1982-83			36 490	21 198	121 800
Bondesonen Större 20, 22	43 1 257	3 786	1	12	17	9	873	15		1988-90			62 345	42 256	102 942
Mjården	152 1 347	12 046	2	44	68	30	261	49		1993-94			140 195	97 652	336 140
Hammarby Sjöstad															
Maltet	216 1 448	15 438	2	99	62	51	2 766	88		2006			318 038	262 494	442 697
Kappseglingen	123 1 565	10 057		46	36	35	1 084	49		2007			303 066	256 039	309 933

Varav kategorilägenheter i innerstaden.

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

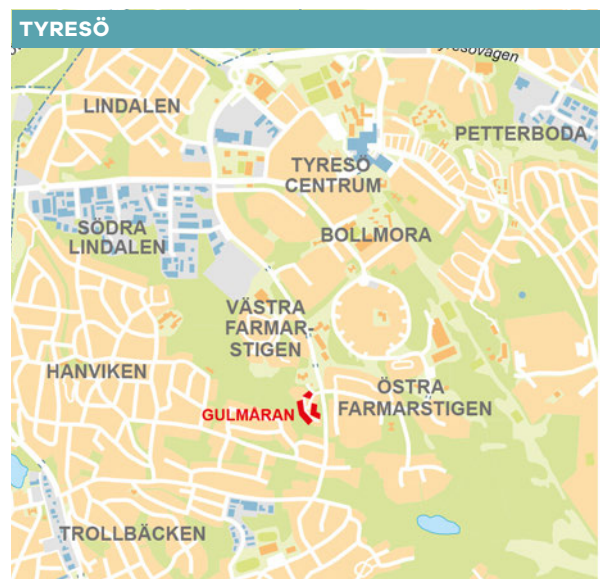
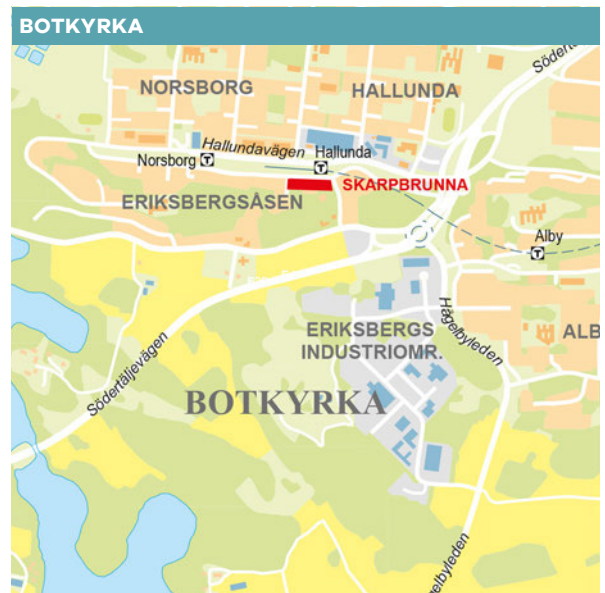


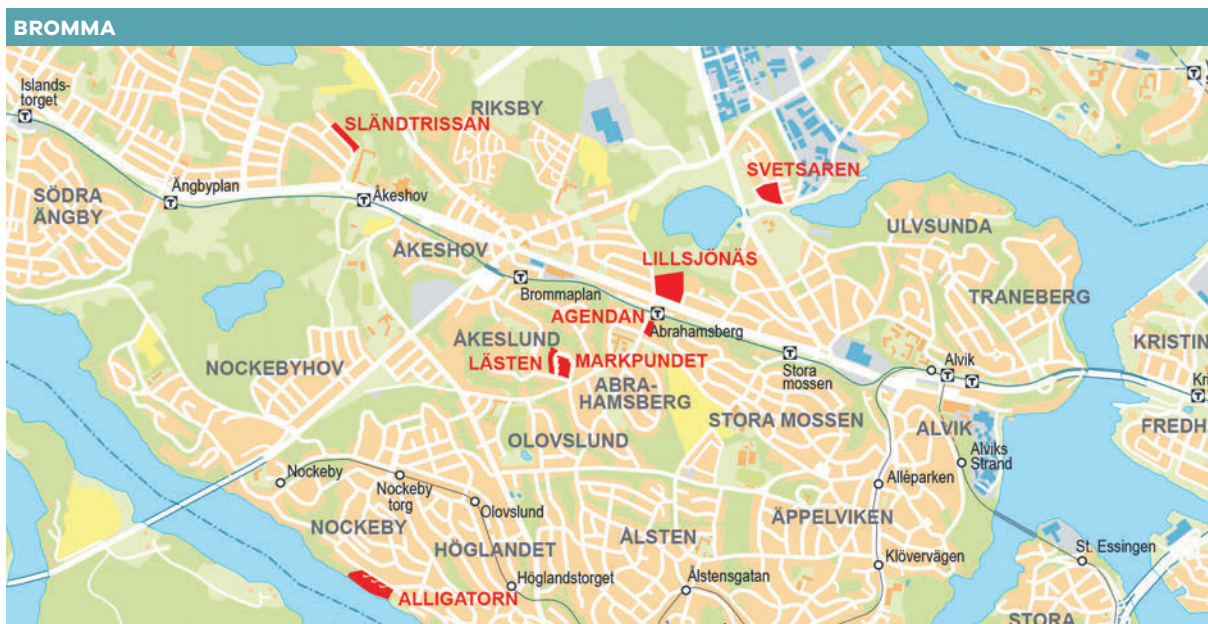
Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2016-12-31)
Hyresnivå 2017-01-01

Bostäder	Lägenhetsspecifikation						Lokaler total Yta, kvm	Garage*	P-platser*	Byggnadsår/ Förvänsår	Ombyggnadsår	Anskaffningsvärde, mark tkr**	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
	Hyra/ Antal kvm	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok									
SÖDERORT															
Årsta															
Tämnaren, Erken, Ekoln	188	1 119	10 193	44	124	20	469	3	33	1945-47	1999-00	106 921	73 346	185 967	
Tisaren	39	1 191	3 531		11	14	95		24	1991-92		53 353	36 791	67 447	
Marvikens	28	1 382	2 212		8	8	69	21	1	2009		71 880	62 596	50 464	
Glöttran	59	1 411	4 790		21	24	55	38	4	2011		116 744	104 875	110 734	
Björkhagen	152	1 120	9 670	3	86	39	911	19	37	1947-49	2002	71 185	49 490	174 598	
Kärtrorp	155	1 027	9 412	20	68	54	1 002	9	17	1950-52	2008-09	44 739	31 947	130 843	
Gröndal	250	1 117	20 889	3	69	71	810	75	7	1983-85		161 178	105 635	385 047	
Farsta															
Blidö 2	128	998	8 932	3	24	89	197	22	28	1958-59	2009-10	43 755	33 841	102 580	
Idö-Väldö	185	988	13 270	19	38	109	667	20	100	1959-61	2007-08	60 974	43 085	152 488	
Blidö 3	39	1 138	3 217	3	13	8	293	32	37	1991-92		60 909	41 888	43 137	
Fruängen															
Filthatten	164	1 016	10 058	32	78	45	649	18	59	1955-57	1996	38 109	24 981	126 501	
Städrocken	72	1 109	5 732	11	23	15	185		47	1988-89		77 686	52 929	77 580	
Kraghandsken	67	1 119	5 689	6	19	14	175		60	1989-91		65 943	45 654	77 489	
Tälmlägrät	102	1 440	7 793		36	41	158	34	30	2013		65 678	235 445	289 015	
Bredäng	279	1 017	21 943	26	51	161	1 213		254	1963-66	2010-13	110 505	84 847	198 186	
Värberg	164	882	12 911	11	35	77	802	34	133	1966-68		27 664	15 155	106 116	
Botkyrka															
Skarpbrunna	153	866	10 490	9	49	79	12	4	230	6	156	1973-75	27 575	18 372	74 858
Tyresö															
Gulmäran	59	1 331	4 799	4	8	16	16	15	99		57	2003	2 065	82 325	66 938

Varav kategorilägenheter i söderort.

Bostäder	Antal	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Städrocken, gruppboende	5	297	5				
Kraghandsken, gruppboende	6	356	6				
Gulmäran gruppboende	6	340	2	4			





Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2016-12-31)

Hyresnivå 2017-01-01

Bostäder	Lägenhetsspecifikation							Lokaler total yta, kvm	Garage*	P-platser*	Byggnadsår/ Förvänsår	Ombyggnadsår	Anskaffningsvärde, mark, tkr**	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	
	Antal	Hyra/ kvm	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok										5+ rok
VÄSTERORT																	
Bromma / Annedal																	
Svetsaren	62	984	5 127	1	19	16	22	4	322	63	6	1978-79	4 659	20 241	15 031	75 217	
Markpundet	114	1 064	5 472		114				350	9		1939-43	1998	33 232	22 010	81 997	
Lästen	66	1 073	3 372		54	12			177		4	1942-43	1998	31 822	21 456	50 360	
Alligatorn	110	1 126	9 775	3	19	37	45	6	803	33	53	1987-88		107 831	72 414	180 599	
Lillsjönäs 3, 4	111	1 194	9 775	5	39	18	26	23	7 125	38	105	1990-92		314 410	215 172	258 496	
Sländtrissan	16	1 153	1 084		8	4	4				16	1988		14 215	10 120	17 000	
Agendan	28	1 394	2 220		8	8	12		263		20	2010		73 006	64 176	46 512	
Tant Gredelin	104	1 426	8 224	5	33	21	33	12	100	74		2014		235 938	227 061	203 941	
Tant Brun	62	1 405	5 093		19	24	13	6	215	47		2014		149 897	144 260	124 979	
Tensta / Husby / Spånga																	
Dyvinge	110	834	9 164		26	66	18		729		83	1968-69		23 405	14 448	59 146	
Järinge	66	836	5 523	3	18	21	21	3	628		57	1968-69		14 215	9 236	36 813	
Drevinge-Bällinge	147	842	12 165		36	81	24	6	591	2	125	1969-70		22 429	12 585	79 070	
Dovre	175	996	15 581	21	58	21	52	23	1 592	64	7	1988-90		192 428	130 775	202 321	
Hans-Hjälmsvid	8	1 124	542		4	2	2				8	1988		6 349	4 320	7 130	
Hässelby / Vällingby																	
Skogsälmen m fl	310	1 046	22 107	13	173	86	24	14	1 715	49	158	1982-85		196 476	134 425	285 262	
Ängshavren	8	1 116	542		4	2	2		14		8	1988		6 732	4 654	7 082	
Båggången	120	1 220	6 540	30	60	15	15		495		3	1958/2000	2001	135 820	103 624	97 705	
Gräsklipparen	111	1 494	7 651	12	38	49	12		90			2015		51 404	202 188	248 503	
Vinsta 9:4									750			1963	arrende	140		1 262	
Sundbyberg																	
Uggulan	50	1 380	4 024		21	13	16		86		39	2009		4 863	111 035	101 561	
Solna																	
Johannelund	70	1 397	5 780		22	28	10	10	250	58		2011		30 901	152 340	167 294	
Täby																	
Muraren	69	1 372	5 804		17	22	24	6	132		66	2011		11 125	136 338	134 982	
Samtliga fastigheter																	
SUMMA	7 866	1 171	553 950	1 466	2 698	2 231	1 168	303	48 558	1 494	1 932			281 665	6 356 956	5 235 478	11 403 092

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

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

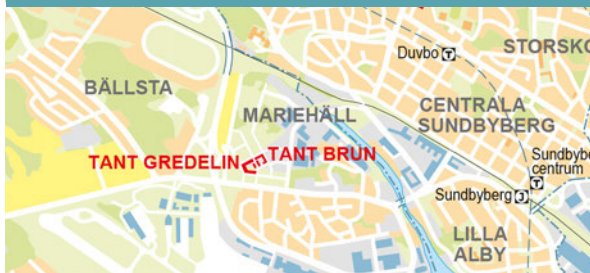
Varav kategorilägenheter i västerort.

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			

HÄSSELBY/VÄLLINGBY



ANNEDAL



SUNDBYBERG OCH SOLNA



TENSTA/HUSBY/SPÅNGA



TÄBY



FASTIGHETS BETECKNINGAR 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

KUNGS HOLMEN/LILLA ESSINGEN

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

NORRA DJURGÅRDEN

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

LADUGÅRDSGÅRDET

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

SÖDERMALM

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

HAMMARBY SJÖSTAD

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

SÖDERORT

ÅRSTA

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

BJÖRKHAGEN

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

KÄRRTORP

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

GRÖNDAL

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

FARSTA

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

FRUÅNGEN

Filthatten 1	Elsa Borgs gata 2-8 Fruångsgatan 1-35
Städrocken 3	Agnes Lagerstedts gata 2-4 Fruångsgatan 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

BREDÅNG

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

VÅRBERG

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

VÄSTERORT**BROMMA**

Svetsaren 1	Björkbacksvägen 5-25
Markpundet 8	Besmansvägen 3 Fredrikslundsvägen 2
Markpundet 7	Besmansvägen 5-7
Markpundet 6	Besmansvägen 9-11
Markpundet 10	Besmansvägen 13-21
Markpundet 3	Besmansvägen 23-27
Markpundet 2	Besmansvägen 29-33
Markpundet 1	Fredrikslundsvägen 6-8
Lästen 10	Besmansvägen 30-34
Lästen 9	Besmansvägen 36-38
Lästen 8	Besmansvägen 40-42
Lästen 7	Besmansvägen 44-46
Lästen 6	Besmansvägen 48-50
Alligatorn 1	Grönviksvägen 107-115 och 119-125
Sländtrissan 2	Möjbrovägen 10-16
Lillsjönäs 3	Drottningholmsvägen 318-324 (HK, m m)
Lillsjönäs 4	Sunnanstigen 3-5 och 9 Hemslöjdsvägen 4-14
Agendan 2	Abrahamsbergsvägen 9-13

Tant Gredelin 1	Dartanjangs gata 10 Emils gata 19-23 Kamomillagatan 16-22 Pippi Långstrumps gata 1-7
Tant Brun 1	Emils gata 17 Suddagummans Gata 9 och 13-15 Pippi Långstrumps gata 8 A-E

TENSTA, HUSBY, SPÅNGA

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

HÄSSELBY, VÄLLINGBY

Fjällnejlikan 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 (p-hus, m m)
Bäggången 2	Astrakängsgatan 9-15
Ängshavren 6	Ängshavrebacken 4-6
Vinsta 9:4	Packstensgränd 19 (verkstad, förråd)
Kantskäraren 3	Gräsklipparvägen 3-5 Rabattvägen 13
Gräsklipparen 3	Gräsklipparvägen 7-11

ÖVRIGA KOMMUNER**BOTKYRKA**

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

TYRESÖ

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

SUNDBYBERG

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

SOLNA

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

TÅBY

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

Fullmäktige för boende medlemmar

NORRA DISTRIKTET, VALDA TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2017

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Stefan Bäck Britt Sundh	Gunilla Wahlström Wårgård Håkan Hellqvist
Segelbåten	48	Lars Lingvall	Kenneth Möller
Svetsaren	62	Göran Hjelm	Urban Berg
Ässjan	46	Jonny Rundberg	Gunnar Lundkvist
Munin	60	Per Henningson	Lars Wernerson
Vale	39	Sara Nyström	Marianne Lundqvist
Glöden	164	Kicki Rydberg	Carl Lennart Duvsjö
Bergsfallet-Päronträdet	65	Vakant	Vakant
Göken	138	Ingegerd Rönnerberg	Anders Fall
Träslottet	145	Christina Diener	Ulla Rådling
Kartagos Backe	94	Håkan Kilström	Eva Engström-Dray
Mälarpirater	141	Margareta Krantz	Carin Nelander
Solsången	128	Katarina Annersjö	Anita Roos
Markpundet	114	Sara Värn	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	Vakant
Grundläggaren	80	Anders Syrén	Ulla Eriksson
Hässelby	292	Mia Mathiasson Ida Kumlin	Vakant Vakant
Alligatorn	110	Elisabet Lim	Liselotte Jenneholm
Fyrfamiljvillorna	32	Arne Lunell	Kristina Hanström
Dovre	164	Izzeldin Abugor	Julia Söderblom Arce
Lillsjönäs	105	Ylva Bergman	Marit Dravnieks
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Tegelprämen	114	Inger Larsson	Yvonne Sundström
Båggången	120	Inga Gustafsson	Henrik Kugelberg
Köksfläkten	81	Torbjörn Wänn	Erik Hallum
Uggjan	50	Ulla Frithiof	Stig Levin
Agendan	28	Ingrid Johansson	Pia Weller
Välmågan	103	Leith Hedlund	Annklara Gesang-Gottowt
Johannelund	70	Johan Söderholm	Vakant
Muraren	69	Sören Andersson	Cecilia Holmqvist
Annedal	166	Ann Catrine Almqvist Thellnér	Patrik Gustafsson
Gräsklipparen	111	Helena Bouveng	Johanna Lundström

SÖDRA DISTRIKTET, VALDA TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMAN 2018

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Ryssjan	208	Eva Gelander Erika Beliaev	Sinecca Gedda Maria Winberg
Kartan-Skalan	204	Eva Holmberg Ulla Wikander	Åsa Andersson Sten Mölleryd
Rågen-Axet	116	Christer Liljegren	Bo Kleberg
Årsta	227	Vakant Christer Eklund	Helena Norell Göran Westerberg
Björkhagen	152	Anne Charlotte Franzén Edgren	Stephen Holmström
Kärntorp	155	Erika Enwall	Rebecca Grimaldi
Filthatten	164	Vakant	Vakant
Blidö	166	Kerstin Lindbergh	Catrin Söderkvist
Idö-Våldö	185	Monika Larsson	Leif Eriksson
Sigbardiorden	279	Vakant Vakant	Barbro Åkerman Vakant
Vårberg	164	Björn Gavelin	Lena Ekevid
Riset-Kroken	71	Bertil Johanson	Nensi Severinsen Lind
Bjälken	78	Göran Petersson	Urban Lasson
Skarpbrunna	153	Annelie Renström	Gunnel Widlund
Timmermannen	58	Irene Montero	Vakant
Täppan	50	Birgitta Carlehag	Lena Ekevid
Gröndal	250	Christina Svenling Adriansson Magnus Thelin	Göran Arnell Eva Edling
Städrocken-Kra-ghandsken	127	Magnus Hagström	Jonas Nordström
Bondeson Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Mjärden	152	Göran Johansson	Agneta Sundberg
Gulmåran	53	Claes Larsson	Dennis Mulder
Maltet	216	Cecilia Norin Ulla Sjödal	Annika Olsson Göran Lindh
Kappseglingen	123	Maria Svalfors	Anders Borg
Marviken	28	Isabel Lundblad	Elisabeth Grunsell
Glöttran	59	Anna Israelsson Kärnestam	Marianne Granath
Tältlägret	102	Susanna Wirmark	Daniel Bergström

Fullmäktige för köande medlemmar

VALDA TILL OCH MED DEN ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMAN 2017

Ordinarie ledamöter

Ragnar von Malmborg

Bo Norrbom

Helge Edegran

Sture Berggren

Kjell Jakobsson

Michael Wussow

Klas Alm

AnnChristine Fredriksson

Anders Barkå

Agneta Cornelius

Ragnar Forsén

Christian Borgström

Björn Landberg

Helmi Köhler

Viva Sjölund

Carl Henrik Bramelid

Edvin Incitis

Gülis Holago

Jan Åke Andersson

Monica Saxius

Anders Samuelsson

Göran Rodin

Svante Jansson

Åsa Janlöv

Solveig Jansson

Bertil Nyman

Ulf Gyllander

Bo Sjöblom

Gunilla Persson

Lennart Sjöståhl

Lars Cederholm

Patricia Granzin

Maino Öhrn

Erik Gjötterberg

Bengt Persson

Tomas Rudal Findlater

Meta Majlund

Tor-Björn Willberg

Maria Piehl

Jitka Slavik

Ulrika Sax

Markus Widborg

Mathias Wussow

Irene Wennermo

Lena Öhman

Mikael Igelström

Håkan Blomdal

Suppleanter

Andreas Bergsten

Anders Lorentzon

Fredrik Widborg

Per Gustafsson

Linnea Adriansson

Malin Adriansson

Ulla Magnusson

Frank Malmqvist

Fredrik Holm

Vakant

Monika Odén Berggren

Göte Långberg

Emil Hellman

Jonas Gustavsson

Göran Alm

Ulla Andén

Amanda Wiggh

Ingmar Åblom

Vakant

Torgny Domeij

Kerstin Nöre Söderbaum

Carita Högmark

Lena Staffansson

Kerstin Hillerström

Tomas Linderstål

Marcus Wussow

Susanne Willberg

Rosemary O'Leary

Christian Rudenäs

Solveig Eriksson

Robert Flink

Hans-Eric Holmqvist

Elias Wärme Ståhl

David Fäldt Uppgard

Hannes Buckard

Axel Wikner

Martin Holst

Natalie Videau

Agneta Enström

Max Karlström

Said Gacanin

Vakant

Vakant

Vakant

Vakant

Vakant

Vakant

ANTAL LEDAMÖTER

Fullmäktige för boende	72
Fullmäktige för köande	47
Totalt antal fullmäktige	119

Fullmäktigeledamöter för boende medlemmar utses vid det ordinarie medlemsmötet i respektive kvarter. Under 2016 var antalet ordinarie ledamöter för de boende i SKBs fullmäktige 72 stycken. Förvaltningsenheter med fler än 200 lägenheter har två fullmäktigeledamöter och två suppleanter.

Fullmäktigeledamöter för köande medlemmar utses vid de köande medlemmarnas ordinarie medlemsmöte. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter. Under 2016 var det 47 ordinarie ledamöter för de köande medlemmarna i SKBs fullmäktige.

Verksamhetsberättelse Hyresutskottet 2016

Hyresutskottet har år 2016 bestått av åtta ordinarie ledamöter och fyra suppleanter.

Utskottet har under året haft fem protokollförda möten, ett möte med kvartersråd på Södermalm samt två möten med SKBs styrelse. Därutöver har det under året förekommit ett antal informella kontakter mellan SKBs ledning och hyresutskottet.

Inför årets hyressamråd om 2017 års hyror för bostäder informerade SKBs ledning hyresutskottet om det ekonomiska läget i föreningen. Vid genomgången föredrogs de olika kostnadsposterna och en preliminär budget för 2017 presenterades.

Vid det efterföljande hyressamrådet enades SKBs styrelse och hyresutskottet om en genomsnittlig hyreshöjning för bostäder med 0,85 procent. Hyreshöjningen utgick i kronor per kvadratmeter, och fördelningen av hyror gjordes utifrån den fördelningsmodell, som första gången användes vid fördelningen av 2015 års hyror.

Utöver höjning av bostadshyror höjs hyror för samtliga garage- och parkeringsplatser med 5 procent.

Hyresutskottet har även samrått med styrelsen om inflyttningshyror i kvarteret Basaren och i samband med detta också fått en redovisning av SKBs delårsbokslut.

Förutom vid hyressamrådet om 2017 års hyror har representanter från hyresutskottet deltagit vid den ordinarie föreningsstämman, den extra föreningsstämman i juni samt fullmäktigedagen. Inför föreningsstämman behandlade hyresutskottet frågor som rörde hyror och hyressättning.

Som tidigare år har boende och köande medlemmar kontaktat hyresutskottet, mestadels för att ställa frågor. Kontakterna har oftast skett via mejl eller telefon. Många frågor som kommit till hyresutskottet har emellertid inte hört till hyresutskottets ansvarsområde. Dessa har då slussats vidare till bland annat medlemservice och uthyrningsenheten.

Stockholm i januari 2017

Anne Charlotte Franzén Edgren
ordförande i hyresutskottet



SKBs HYRESUTSKOTT

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

	Vald till och med ordinarie stämma år
Ordinarie ledamöter	
Anne Charlotte Franzén Edgren, ordförande, hyresmedlem	2018
Maria Svalfors, vice ordförande, boendemedlem	2017
Christer Eklund, sekreterare, hyresmedlem	2017
Edvin Incitis, kömedlem	2018
Åke Mezán, hyresmedlem	2017
Linda Marthon, hyresmedlem	2017
Staffan Ström, hyresmedlem	2018
Martin Holst, kömedlem	2018
Suppleanter	
Göte Långberg, kömedlem	2018
Thomas Wiklund, hyresmedlem	2017
Mia Mathiasson, hyresmedlem	2017
Rolf Arbin, hyresmedlem	2018

Verksamhetsberättelse

Valberedningen 2016

Valberedningens uppgift är att förbereda en majoritet av de val som ska ske på föreningsstämman. Det avser val av ordförande i styrelsen och styrelseledamöter samt suppleanter. I uppgiften ingår också att föreslå ledamöter i hyresutskottet och föreningsrevisor samt suppleanter. Därutöver ska valberedningen till föreningsstämman lämna förslag på arvoden till förtroendevalda. Valberedningen har sett som sin uppgift att garantera och vidmakthålla kompetensen och engagemanget i föreningens organ.

Vi har sett det som en självklarhet att de förtroendevalda har ett genuint intresse för hela föreningen. Dessutom har vi ansett att det ska finnas en god kunskap inom de områden där SKB bedriver sin verksamhet. Det avser fastighetsförvaltning, byggnation, juridik, ekonomi och miljö, som de primära uppgifterna.

Kunskaper och insikter om hur trygga och trivsamma bostäder skapas i en levande förening med sociala samband som fungerar, är också viktig.

Intresset för att delta i SKBs beslutande organ är fortfarande stort. Till föreningsstämman 2016 behandlade valberedningen drygt 20 nomineringar från medlemmar. Därutöver intervjuades de ledamöter som var aktuella för omval samt ordförande i styrelsen, hyresutskottet och föreningsrevisorn. Ett antal kontakter utanför SKB genomfördes också i syfte att stämma av kunskapsnivåer och branscherfarenhet. Under kalenderåret 2016 har valberedningen haft 14 protokollförda möten.

Stockholm i januari 2017

Peter Krantz
Ordförande i valberedningen



SKBs VALBEREDNING

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

Efter föreningsstämman 2016

Ordinarie ledamöter

Peter Krantz, ordförande, hyresmedlem
Maud Lindgren, hyresmedlem
Carl Henric Bramelid, kömedlem
Bertil Nyman, vice sekreterare, kömedlem

Suppleanter

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

Styrelse och revisorer

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
Styrelseordförande

Invald: 1993
Vald t o m ordinarie stämma år 2018
Utsedd av fullmäktige
Ordförande i styrelsens arbetsutskott
Yrkesroll: förändringsledning, Försvarsmakten



JOHAN ÖDMARK
Vice styrelseordförande

Invald: 1999
Vald t o m ordinarie stämma år 2017
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: VD, Stiftelsen Electrum och Kista Science City AB



LINDA KYNNING
Styrelseledamot

Invald: 2000
Vald t o m ordinarie stämma år 2018
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: VD-assistent



AGNETA PERSSON
Styrelseledamot

Invald: 2011
Vald t o m ordinarie stämma år 2018
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: global samordnare Future Cities, WSP Sverige AB



SUNE HALVARSSON
Styrelseledamot

Invald: 2013
Vald t o m ordinarie stämma år 2017
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: civilekonom



AUD SJÖKVIST
Styrelseledamot

Invald: 2014
Vald t o m ordinarie stämma år 2017
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: jurist



ANDERS WIDERBERG
Styrelseledamot

Invald: 2015
Vald t o m ordinarie stämma år 2017
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: civilingenjör



MATS BLOMBERG
Styrelseledamot

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



LARS RAESÄTER
Styrelseledamot

Arbetsstagarrepresentant sedan 2012
Utsedd av Ledarna
Yrkesroll: bostadsförvaltare, Stockholms Kooperativa Bostadsförening



MONA FINNSTRÖM
Styrelsesuppleant

Invald: 2012
Vald t o m ordinarie stämma år 2018
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: VD, Fastigo



BO TJÖRNÅ
Styrelsesuppleant

Invald: 2015
Vald t o m ordinarie stämma år 2018
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: VD, HSB Södertälje



ANNA HÅLLÉN
Styrelsesuppleant

Invald: 2016
Vald t o m ordinarie stämma 2017
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: fastighets- och finans-
analytiker, Atrium Ljungberg



BIRGITTA LUNDQVIST
Styrelsesuppleant

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



EVA WESTMAN
Styrelsesuppleant

Arbetstagarrepresentant sedan 2015
Utsedd av Fastighetsanställdas
förbund
Yrkesroll: fastighetsskötare,
Stockholms Kooperativa
Bostadsförening



EVA NORDSTRÖM
Adjungerad

Adjungerad till styrelsens
arbetsutskott
Yrkesroll: VD, Stockholms
Kooperativa Bostadsförening sedan
2014

REVISORER

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljer föreningsstämman såväl auktoriserad som förtroendevald revisor och suppleanter. Mandattiden för auktoriserad revisor och suppleant är ett år och för förtroendevald revisor och suppleant är mandattiden två år. Stockholms stad har efter tertial två valt att inte låta sig representeras med en revisor.

ORDINARIE

Ernst & Young AB

Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2017. Utsedd av fullmäktige. Huvudansvarig revisor är Magnus Fredmer.

Håkan Nord

Förtroendevald. Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2017. Utsedd av fullmäktige.

SUPPLEANTER

Ernst & Young AB

Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2017. Utsedd av fullmäktige.

Kristina Harbom

Förtroendevald. Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2018. Utsedd av fullmäktige.

Verkställande ledning



SKBs ledningsgrupp utgörs av VD och följande avdelnings- och enhetschefer:

Yvonne Edenmark Lilliedahl, kommunikationschef

Björn Magnusson, teknisk chef

Claes Berglund, uthyrningschef

Claes Göthman, förvaltningschef

Eva Nordström, verkställande direktör

Ingela Lundberg Erik, personalchef

Maria Johem, administrativ chef

Joakim Wernersson, finans- och budgetchef

Fotografiet är taget i samband med att SKB firade hundraårsjubileum 21 juni 2016.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

DROTTNINGHOLMSVÄGEN 320, BOX 850, 161 24 BROMMA
TELEFON 08-704 60 00, SKB@SKB.ORG, WWW.SKB.ORG