



Årsredovisning

2025

Stockholms Kooperativa  
BOSTADSFÖRENING





2025 har varit ett bra år för vår förening på flera sätt, inte minst har medlemmar kunnat flytta in i flera hundra lägenheter i tre helt nya kvarter.

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



## Innehåll

**Omslag:** En av entréerna till kvarteret Ananasen på östra Södermalm som färdigställdes 2025.

**Foto:** baraBild.se.

\*Den legala årsredovisningen utgörs av Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning på sidorna 33–56.

<b>Om SKB</b>	<b>4</b>
Vd-ord	6
Ordförandeord	7
Våra målområden	8
Aktiva medlemmar i en levande förening	9
Hållbart boende i framkant	12
Nyproduktion med ambitioner	15
<b>Hållbarhet enligt SKB</b>	<b>18</b>
Ansvarsfull samhällsbyggare	19
Sund ekonomi	20
Grönt ansvar	22
Våra medarbetare	26
<b>Sammanfattning av styrningsrapport enligt den kooperativa koden</b>	<b>29</b>

<b>Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning*</b>	<b>33</b>
Förvaltningsberättelse	34
Femårsöversikt	40
Möjligheter och risker	42
Resultaträkning	46
Balansräkning	47
Eget kapital	48
Kassaflödesanalys	48
Redovisningsprinciper	49
Noter	50
Nyckeltalsdefinitioner och andra begreppsförklaringar	55
Förslag till disposition av årets resultat	56
Revisionsberättelse	57

<b>SKBs fastigheter</b>	<b>59</b>
SKBs fastighetsbestånd	60
Fastighetsförteckning	62
Fastighetsbeteckningar och adresser	68
<b>Förtroendevalda och ledning</b>	<b>71</b>
Fullmäktige	72
Hyresutskottets verksamhetsberättelse	74
Valberedningens verksamhetsberättelse	75
Styrelse	76
Revisorer	77
Ledningsgrupp	78

→ Läs mer på sidan 6



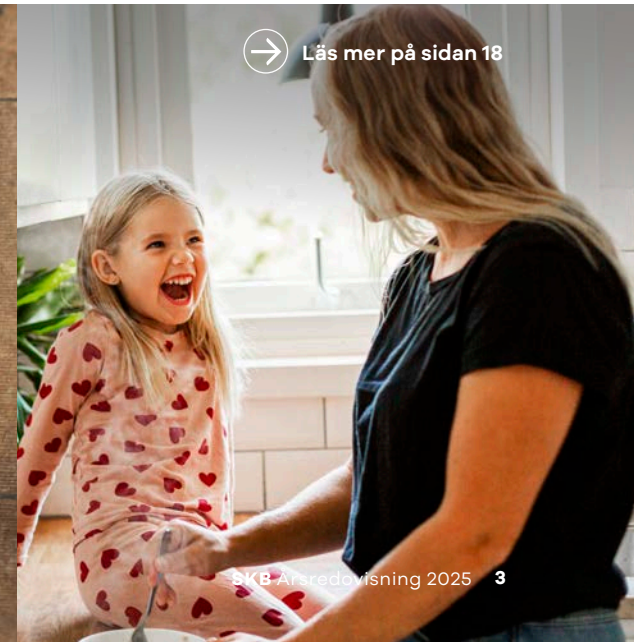
→ Läs mer på sidan 9



→ Läs mer på sidan 12



→ Läs mer på sidan 18



# Ett långsiktigt och hållbart sätt att bo

SKB är en kooperativ hyresrättsförening som bygger och förvaltar bostäder som hyrs ut till medlemmarna i form av kooperativa hyresrätter. Föreningen har 93 695 medlemmar och 8 878 lägenheter i Stockholms stad och ytterligare sju kommuner. Med den kooperativa hyresrätten bidrar vi till en större variation i regionens bostadsutbud.

**På SKB har** vi ägnat oss åt hållbart stadsbyggande sedan 1916. Vi har byggt kooperativa hyresrätter med kvalitet, med målsättningen att skapa mer än ett hem för fler. Idag är vi en stabil, medlemsägd förening med engagemang från både boende och köande medlemmar.

Vi säljer inte de hus som vi bygger. Vi stannar på platsen och tar ansvar, både idag och för kommande generationer. I SKB återinvesteras varje år det resultatmässiga överskottet. Det ger oss stabilitet att renovera, bygga nytt och fortsätta utveckla verksamheten i både låg- och högkonjunktur.

På SKB tar vi ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Vid nybyggnation har vi alltid ett framtidsperspektiv och lägger

stor vikt vid kvalitet, materialval och gestaltning. Våra fastigheter, lokaler och utemiljöer genomsyras av hållbarhet. Vi planerar för alltifrån gemensamhetslokaler och cykelgarage med spolplats, till solceller på taket. I många områden finns även odlingar som sköts av de boende.

Vi månar om den sociala dimensionen och lägger stor vikt vid att skapa trygga och levande områden med plats för alla åldrar, kulturer, intressen och aktiviteter. Faktum är att den kooperativa upplåtelseformen möjliggör så mycket mer än ett hem och genom den medlemsägda föreningen skapar vi även gemenskap och delaktighet.

Fastigheter i regionen	Lägenheter	Planerade lägenheter fram till år 2038
<b>151</b>	<b>8 878</b>	<b>1 277</b>

Medlemmar	Medarbetare
<b>93 695</b>	<b>146</b>

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning, mkr	1 036	962	907
Driftnetto, mkr	505	472	431
Årets resultat, mkr	126	114	105
Skulder, mkr	5 066	5 092	4 772
Eget kapital, mkr	4 564	4 289	4 092
Balansomslutning, mkr	9 630	9 381	8 864
Investeringar, mkr	441	682	669
Överskottsgrad, %	50,4	51,0	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,6	4,1
Synlig soliditet (bokfört värde), %	47,4	45,7	46,2
Antal anställda	146	147	146
Antal medlemmar	93 695	93 319	93 155
Antal lägenheter i färdigställda fastigheter	8 878	8 484	8 484
Yta bostäder, kvm	624 475	596 961	596 961
Yta lokaler, kvm	50 174	48 285	48 181
Antal registerfastigheter	151	148	148
Antal lägenheter under nyproduktion per 31/12	-	394	394
Marknadsvärde (färdigställda fastigheter inkl oexploaterad mark), mkr	29 710	27 015	26 084

# Tillsammans skapar vi mer än ett hem

## Verksamhetsidé

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

## Vision

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

Vi driver verksamheten framåt tillsammans med kompetenta medarbetare, engagerade medlemmar och samarbetspartners. Med långsiktigt ansvar och hög kvalitet förvaltar vi våra fastigheter och strävar efter att vara en nytänkande förebild i branschen. Genom kooperativ hyresrätt bidrar vi till regional utveckling och skapar levande områden med bättre boende för fler.

## Löfte

Tillsammans skapar vi mer än ett hem.

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

## Värdegrund

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

## SKBs kärnvärden

**Aktiv | Hållbar | Affärsmässig**

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

SKB har egna hantverkare som ser till att fastigheterna underhålls och är välvärdade.

# Ett år av tillväxt, långsiktighet och gemenskap

SKBs löfte lyder "Tillsammans skapar vi mer än ett hem", något som på många sätt genomsyrat vårt 2025.

**Året började med glädjeyra** då vi vid bostadsbranschens stora nöjdkund-event Benchmark Event tog emot priset "Högsta produktindex". Det innebär att våra boende medlemmar är de som är mest nöjda med sin bostad och sitt kvarter – utifrån bland annat utformning, standard, hyra och funktioner. Det är så bostaden blir mer än ett hem. Grunden finns i vår nära förvaltning, där mycket av arbetet utförs av egna medarbetare som med kunskap och omtanke tar hand om våra hus och månar om de boende medlemmarna.

Vi började 2025 med 8 500 bostäder och lämnar året med närmare 8 900. De tre nya kvarteren, som jag fått följa från spadtag till invigning, är kvarter att vara stolta över. De motsvarar våra högt ställda hållbarhetskrav, har varierade lägenhetsstorlekar, fantastiska gårdar och gemensamma utrymmen som bjuder in till gemenskap.

I lågkonjunktur och med ett högt kostnadsläge är det en utmaning att bygga nytt och att hyra ut nyproduktion. Så har det varit historiskt och även i ett par av våra nya kvarter. Under året har vi därför haft fokus på att se över hur, var och vad vi bygger. Ambitionen framåt är att i ännu högre grad anpassa byggnationen efter platsens förutsättningar. Vi bygger alltid våra hus för att stanna på platsen. Jag hoppas därför att regionens kommuner fortsätter värdesätta långsiktiga aktörer som SKB.

Navet i SKB är våra nära 94 000 medlemmar och hur vi tillsammans utvecklar verksamheten för att fortsätta ge den medlemsnytta som är grunden i en förening. Under året har diskussionerna gått varma kring vitalisering av våra stadgar och i november togs ett första beslut om att anta de nya.

Vår nära förvaltning ger inte bara väl underhållna fastigheter utan också lång-

siktigt goda finanser. Under 2025 har vi uppdaterat vårt gröna ramverk, vilket tillsammans med vårt höga kreditbetyg möjliggör fortsatt gynnsam finansiering. Det är glädjande att vi har bibehållit kreditbetyget AA- och klarat de högre kraven för att behålla 100 procent grön finansiering

Intresset för kooperativa hyresrätter har ökat under året. I en osäker omvärld blir trygghet, gemenskap och engagemang allt viktigare att enas runt. När SKB 2026 fyller 110 år är vi med vårt fokus på social hållbarhet, mer aktuella än någonsin.

Stort tack till alla medarbetare, medlemmar och samarbetspartners – tillsammans har vi verkligen skapat mer än ett hem.

Ingrid Gyllfors, vd



# Gemensamt ansvar bygger vår förening

Vår medlemsdialog blev prisbelönt och vi tog ett viktigt steg mot nya stadgar. Medlemmarnas engagemang fortsätter att vara ett fokus för SKB.

**2025 har varit ett bra år** för vår förening på flera sätt, inte minst har medlemmar kunnat flytta in i flera hundra lägenheter i tre helt nya kvarter.

Året har omfattat många aktiviteter med möjlighet till dialog och diskussion. Detta är viktigt för oss, och det var därför extra glädjande att vi fick Svensk Kooperations utmärkelse för bästa styrningsrapport i kategorin Medlemmarnas mening. Det var 2024 som föreningsstämman antog Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag, som främjar medlemsdialog, beslutsprocesser och öppenhet. Vi som tillämpar koden ska redovisa och motivera hur vi följer den.

Vi driver en omfattande process för att modernisera och anpassa våra stadgar till omvärlden. Medlemmarna har i flera steg kunnat bidra och ta del av arbetet och stadgeförslaget har successivt reviderats.

Styrelsens förslag till steg 2 av de nya stadgarna behandlades på den ordinarie

föreningsstämman i maj, en extra stämma i september samt en fortsatt extra stämma i november, där det första beslutet fattades. Det är ett stort och viktigt steg för SKB, om än allt för utdraget. Ett beslut återstår för att anta de nya stadgarna vilket förväntas ske vid den ordinarie föreningsstämman i maj 2026.

Det är viktigt att poängtera att SKB är en demokratisk organisation där alla medlemmar kan uttrycka sina åsikter och bidra till utveckling. Samtidigt behöver vi ha ett effektivt beslutsfattande och samla våra krafter kring det som är bäst för helheten. Bostadssektorn är utmanande, och för att kunna agera rätt måste vi samverka och agera.

I en representativ demokrati som vår, väljer medlemmarna personer som för deras talan. Vi som är förtraendevalda ska utgå från vad som är bäst för medlemmarna. Vi bygger, förvaltar och hyr ut kooperativa hyresrätter, samtidigt som vi utvecklar föreningen i medlemmarnas intresse.

Jag vill gärna välkomna alla våra medlemmar att engagera sig i föreningen så att många röster blir hörda. Vi erbjuder många alternativ, både formella och informella. Boende kan till exempel medverka i kvartersråd och lokala aktiviteter, bidra till sin boendemiljö samt lära känna sina grannar. För köande medlemmar finns också flera vägar till inflytande och kontakt.

Med Svensk Kooperations pris som en bekräftelse på att vår modell för inflytande och dialog är genomtänkt, kan vi känna oss styrkta. Utöver det har SKB en stark ekonomi, nöjda medarbetare och väldigt fina hus där vi erbjuder ett hållbart boende.

Som styrelseordförande är jag stolt över den positiva helheten i vår förening, och vill gärna tacka såväl medlemmar som medarbetare för många intressanta och energigivande samtal och möten under 2025.

Reinhold Lennebo, ordförande



# Våra målområden

De tre målområdena i SKBs strategiska plan 2025–2027 är satta mot vår vision och kopplar till verksamhetsidén – att bygga, förvalta och hyra ut kooperativa hyresrätter till medlemmarna. Utöver dessa finns ekonomiska mål samt tvärgående mål inom hållbarhet. Förutsättningar som samverkan, digitalisering och kommunikation är också centrala delar för fortsatt utveckling.

## Aktiva medlemmar i en levande förening

→ Läs mer på sidan 9

- **Kunskapslyft:** Kunskapen om SKB ska ha ökat hos föreningens medlemmar.  
**Status:** En första mätning har genomförts.
- **Engagemang:** Alla fullmäktigeposter ska vara tillsatta, med förbättrad spegling av föreningens medlemmar.  
**Status:** Vid årsskiftet var i stort sett samtliga ordinarie fullmäktigeposter tillsatta.

## Hållbart boende i framkant

→ Läs mer på sidan 12

- **Nöjda och trygga boende:** Serviceindex för hela SKB bör vara mellan 87–90 och alla kvarter ska ha ett resultat över 82.  
**Status:** Mäts 2026.
- **Energieffektivisering:** Energi-användningen ska minska till 95 kWh/m<sup>2</sup> A<sub>temp</sub>\*  
**Status:** Uppfyllt.
- **Attraktiv arbetsgivare:** Pulsindex för hela SKB bör vara mellan 75–80 och alla medarbetargrupper ska ha ett resultat över 70.  
**Status:** Pulsindex för hela SKB är 79 och nära alla grupper har ett resultat på 70.

\*A<sub>temp</sub> = husets totala uppvärmda golvyta

## Nyproduktion med ambitioner

→ Läs mer på sidan 15

- **Nyproduktion:** SKB ska ha 600 inflyttade lägenheter under en treårsperiod.  
**Status:** 279 lägenheter.
- **Klimatpåverkan:** Nyproduktionens klimatpåverkan ska minst nå nivå silver enligt Miljöbyggnad.  
**Status:** Uppfyllt.

## Aktiva medlemmar i en levande förening

# En prisad modell för inflytande

Processen med stadgerevisionen tog viktiga steg under 2025, och SKBs modell för medlemsinflytande belönades. Aktiviteter för medlemsengagemang är fortsatt i fokus.

**I oktober mottog SKB pris** för sin första rapportering enligt Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag. Utmärkelsen gäller bästa styrningsrapport 2024 i kategorin ”Medlemmarnas mening” och delas ut av Svensk Kooperation.

Den kooperativa koden antogs vid föreningsstämman 2024, och syftar till att främja öppenhet, medlemsdialog och demokratiska beslutsprocesser.

### Omfattande stadgeprocess

SKB har genomfört en omfattande översyn av stadgarna för att modernisera och anpassa dem till både föreningen och omvärlden. Under processens gång har medlemmarna haft möjlighet att bidra till och följa arbetets utveckling, och stadgeförlaget har successivt reviderats.

Styrelsens förslag till nya stadgar behandlades på föreningsstämman i maj, en extra stämma i september samt en fortsatt extra stämma i november. Det slutliga beslutet återstår och förväntas fattas vid den ordinarie föreningsstämman 2026. Om beslut tas kommer de nya stadgarna att börja gälla därefter.

### Innehållet i stadgeförlaget

Förlaget innebär att stadgarna ska möjliggöra digitala val av fullmäktige, om medlemmarna i ett kvarter respektive kömedlemmarna så önskar. Syftet är att skapa större flexibilitet och möjlighet för fler att delta vid valen.

Vidare innehåller det möjlighet till riktlinjer för tilldelning av lägenheter samt tidigare förslag i motioner från medlemmar. Dessutom följer förslaget en ny struktur som följer lagen om ekonomiska föreningar.

Kvarterens årsmöten stadgeregleras och de ordinarie medlemsmötena utgår, val av fullmäktig och fullmäktigesuppleant flyttas till årsmötena och det ordinarie medlemsmötet för kömedlemmar ersätts också av ett årsmöte. Syftet är att skapa mer relevanta möten, tydligare ansvarsfördelning och bättre möjligheter till dialog.

### Ordinarie föreningsstämma i maj

I år inkom 107 motioner från medlemmarna. Vid den ordinarie föreningsstämman hanterades de motioner som inte behandlade stadgerevisionen. De stadgerelaterade motionerna bordlades till en

extrastämma i september, som följdes av en fortsatt extra föreningsstämma i november (se Omfattande stadgeprocess).

### Engagemang i vardagen

Medlemmarnas engagemang är avgörande för SKBs utveckling. Genom deras idéer och synpunkter får vi nya perspektiv och kan fortsätta bygga en förening som är stark och långsiktigt hållbar. Föreningen erbjuder såväl formella som informella vägar till engagemang, ökad kunskap och möjlighet till påverkan, för både boende och köande medlemmar. En uppgift är att tydliggöra och berätta om vilka dessa möjligheter är.

Det lokala engagemanget i kvarteren kanaliseras bland annat genom kvartersråden, som spelar en viktig roll i föreningens demokratiska process.

Som en del av föreningens strävan att öka dialogen mellan de som bor hos SKB, men också mellan de boende och den verkställande organisationen, har möten anordnats i ett antal kvarter under året. Genom dessa möten har hyresmedlemmarna fått information om vad det innebär att bo hos SKB och hur de själva kan påverka och bidra.



Samtal vid invigningen av kvarteret Ananasens 153 lägenheter på östra Södermalm.



### Nya kvartersråd

I de nya kvarteren Torshamn och Ananasen har kvartersråd startats, och intresset var stort i båda kvarteren. Varje kvarter utser sitt eget kvartersråd och väljer representanter till föreningens högst beslutande organ, fullmäktige, vilket innebär att fullmäktige växer i takt med att SKB bygger fler bostäder.

### Nya kvarterswebbar

Kvartersrådets egna webbplats är en kanal för boende medlemmars möjlighet att själva sprida och ta del av information i sina kvarter. Under året har en ny plattform för publicering tagits fram. En arbetsgrupp med webbadministratörer från kvarteren har varit rådgivande i processen. Varje kvarter ansvarar för sin egen webbplats och anpassar den med eget innehåll.

### Kunskaphöjande aktiviteter

Under 2025 genomfördes en utbildning i föreningskunskap för SKBs medarbetare. I mindre grupper har alla fått fördjupade kunskaper om de speciella förutsättningar som gäller för en kooperativ förening som SKB.

För kömedlemmar mellan 20 och 40 år erbjöd SKB för andra året i rad en styrelseutbildning, med målet att öka intresset för köandes förtröendeposter.

### Mervärde för medlemmar

SKB fortsätter att arrangera medlemskvällar med olika teman i samarbete med externa aktörer. En framgångsfaktor är att medlemmarna kan välja mellan att vara fysiskt på plats och att följa mötet digitalt. Vi planerar att i allt större utsträckning anordna sådana hybridmöten för att möta olika behov och förutsättningar. Även andra informella möten anordnas för att skapa fler och nya mötesplatser för förtraendevalda och andra medlemmar. På dessa brukar även representanter från styrelsen närvara.

Under 2025 har vi utvecklat medlemserbjödandena inom SKB plus med fler samarbeten och rabatter kopplade till hemmet. Erbjudandena riktar sig till både boende och köande medlemmar.

## Föreningsåret 2025

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JAN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>31 januari</b><br/>Sista dag att lämna in motioner</li> </ul> <p><b>FEB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>17 februari</b><br/>På gång på SKB, återkommande digital sändning för förtraendevalda</li> <li>● <b>28 februari</b><br/>Sista dag att nominera medlemmar till förtraendeposter</li> </ul> <p><b>MAR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>3 mars</b><br/>Fullmäktigedialog – förtraendevalda och styrelse</li> <li>● <b>24 mars</b><br/>Workshop för medlemmar om skb.org</li> <li>● <b>31 mars</b><br/>Temakväll: tala offentligt</li> </ul> <p><b>MAJ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>22 april till 8 maj</b><br/>Ordinarie medlemsmöten för hyresmedlemmar</li> <li>● <b>13 maj</b><br/>Ordinarie medlemsmöte för kömedlemmar</li> <li>● <b>24 maj</b><br/>Ordinarie föreningsstämma</li> </ul> <p><b>JUN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>2 juni</b><br/>På gång på SKB</li> <li>● <b>3 juni</b><br/>Föreläsning: invasiva arter och kompostera mera</li> <li>● <b>9 juni</b><br/>Sommarfika för förtraendevalda på SKBs kontor</li> <li>● <b>Andra halvan av juni</b><br/>Digital medlemspanel: internet- och tv-tjänster samt medlems-tidningen Vi i SKB</li> </ul> <p><b>AUG/SEP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Augusti/september</b><br/>Information och introduktion för nya förtraendevalda</li> </ul> | <p><b>SEP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>15 september</b><br/>På gång på SKB</li> <li>● <b>22 september</b><br/>Extra föreningsstämma med anledning av stadgerevisionen</li> </ul> <p><b>OKT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>14 oktober</b><br/>Temakväll: Om hur undvika skador med Folksam</li> <li>● <b>18 oktober</b><br/>Kvartersrådsdagen</li> <li>● <b>28 oktober</b><br/>Information och dialog om stadgerevisionen med köande fullmäktige</li> </ul> <p><b>NOV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>10 november</b><br/>På gång på SKB</li> <li>● <b>15 november</b><br/>Fortsatt extra föreningsstämma med anledning av stadgerevisionen</li> <li>● <b>25 och 26 november</b><br/>Föreläsning: Ett hållbart liv</li> </ul> <p><b>DEC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>November/december</b><br/>Utbildning nya kvarterswebbar för kvartersråden</li> <li>● <b>8 december</b><br/>På gång på SKB</li> <li>● <b>15 december</b><br/>Julfika för förtraendevalda på SKBs kontor</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

● Stadgerelaterat

● Andra föreningsmöten och medlemsaktiviteter

Under året har förtraendevalda även bjudits in till andra möten samt till invigning av de nya kvarteren Torshamn och Ananasen. Medlems-tidningen Vi i SKB distribuerades i april och oktober.

# Barnen bör också vara med och bestämma

TEXT OCH FOTO: KARIN LINDH

I kvarteret Lillsjönäs i Abrahamsberg har barnen skapat sitt alldeles egna kvartersråd. År 2025 vann de dessutom tävlingen Hållbarhetshoppet för sitt engagemang.



**Påsar, handskar och gripklor** ligger på ett bord på inngården – tillsammans med saft och bullar. Fika är obligatoriskt när Lilla kvartersrådet samlas. Den här dagen ska de plocka skräp.

– Vi vill hjälpa naturen. Det är alldeles för många som slänger skräp ute, säger Isabelle Löthman.

Lilla kvartersrådet hade troligen inte funnits om inte Isabelle följt med sin mamma Marie på ett av de vanliga kvartersrådsmötena för snart två år sedan.

– Jag frågade mamma: varför finns det inte ett ”Lilla kvartersrådet?”. Jag tyckte att barnen också borde få vara med och bestämma om hur vi ska ha det i kvarteret, säger Isabelle.

Marie tyckte att det var en rolig idé, och började prata med andra vuxna i kvarteret

om saken. På Lilla kvartersrådets första möte slöt ett dussin barn, mellan 6 och 12 år gamla, upp för att diskutera vad de ville göra tillsammans.

Hittills har Lilla kvartersrådet anordnat ”loppis”, halloweenfest och två skräpplockardagar. Framåt planeras en spelkväll och att barnen eventuellt ska få träffa en biodlare som har hand om bikuporna i kvarteret. Det bästa med Lilla kvartersrådet tycker Isabelle är att det skapar en mötesplats för barnen.

– Man lär känna grannar, umgås och får nya kompisar. Nu vill vi till exempel sätta upp ett pingisbord eller en liten basketplan, så att vi har något att göra här på inngården.

Engagemanget har dessutom lönat sig: 2025 vann Lilla kvartersrådet SKBs

tävling Hållbarhetshoppet, en tävling som uppmärksammar och lyfter fram hållbarhetsinitiativ i SKBs kvarter. De fick ta emot priset på 10 000 kronor.

– Jag blev stolt, jag fick ta emot diplom. Alla ska kunna ha en bra miljö här i kvarteret och det känns bra att kunna göra andra glada, säger Isabelle.

Hållbarhet har varit centralt för Lilla kvartersrådet. På första mötet utgick de från hållbarhetens tre ben: Skräpplockning hamnade under ekologisk, halloweenfest under social och loppis under ekonomisk hållbarhet.

– Det vore kul om fler vill ta efter. På det här sättet får barnen också uppleva och lära sig om hur samhället och demokrati fungerar, säger mamma Marie.

Från vänster: Barack, 9, Emmie-Lou, 6, Dylan, 10, Malte, 9, Jonathan, 9, August, 9, Vilgot, 6, Nora, 11, och Isabelle, 9 år.

## Hållbart boende i framkant

# Långsiktig förvaltning som märks i vardagen

SKB erbjuder ett hållbart boende i framkant med målet att förvalta sina kvarter på lång sikt. Med årets tema "Helt, rent och rakt" bibehåller vi kundnöjdhet och trygghet.

**Under 2025 har vi** inom SKBs förvaltning arbetat med temat "Helt, rent och rakt". Syftet är att bibehålla kundnöjdheten och tryggheten hos de boende, samt förbättra planeringen av fastigheternas underhåll. Arbetet avspeglas tydligt i kvarterens utemiljöer, där helhetsintrycket spelar stor roll. En välskött gård inger känslan av att boendemiljön är trygg och omhändertagen av både fastighetsägaren och de boende, medan trasiga papperskorgar, klotter eller lutande stolpar ger motsatt intryck.

Alla våra fastigheter är trygghetsbesiktigade av en extern part. Vi fortsätter systematisera trygghetsarbetet, bland annat inom brandsäkerhet, och genomför åtgärder baserade på besiktningarnas resultat med fokus på de största förbättringsbehoven. Läs mer om SKBs trygghetsarbete på sidan 19.

### Trädgårdsåret – nytt verktyg

Som ett led i arbetet med att vårda våra uppskattade utemiljöer lanserades 2025 "Trädgårdsåret", ett verktyg som i detalj beskriver tidpunkter för relevanta åtgärder

under säsongen mars–oktober. Trädgårdsåret underlättar en systematisk skötsel av gårdarna både för våra fastighetsskötare och för vår utemiljögrupp.

### Metodiskt arbete säkrar skyddsrummen

Inom SKB finns totalt 115 skyddsrum som ska vara tillgängliga även för allmänheten. Myndigheten för civilt försvar (tidigare MSB) har ett övergripande ansvar för landets skyddsrum, men som fastighetsägare ansvarar vi för att dessa fungerar som de ska i våra kvarter. Vi har ett metodiskt och proaktivt skyddsrumarbete, med egna ronderingar och kontroller. All dokumentation har digitaliserats, vilket gör att vi kan vidta åtgärder direkt vid behov och begränsa kostnaderna för insatser efter externa inspektioner.

### Dialog med hyresmedlemmar vid större skador och störningar

SKB arbetar för att stärka kommunikationen med boende i samband med både störningar och skador i fastigheterna, exempelvis vattenskador. Syftet är att skapa tydlighet för

hyresmedlemmar vid händelser som påverkar deras vardag. En samordnare för ökad dialog och återkoppling finns tillgänglig från 2026.

### Uppskattad chattfunktion

För att öka servicenivån har vi introducerat en AI-genererad chatt på webbplatsen, med möjlighet att få svar dygnet runt. Den bygger på information från SKBs andra kanaler och har redan många användare. Införandet av chatten är en del av "Projekt kundresa", som bland annat innebär att kontaktvägar in till SKB ses över och förbättras.

### SKB attraktivt för yngre

Genom lärlingsprogrammet SKB Academy utbildas nya fastighetsskötare. Programmet breddar föreningens rekryteringsbas, samtidigt som lärlingarna är en viktig resurs. Tre tidigare lärlingar har gått över till fast anställning och hösten 2025 tillkom två nya.

Under sommaren hjälper sommarjobbare till med att sköta om hus och gårdar. Sommaren 2025 välkomnade vi 49 ungdomar.



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

### Effektivare organisation

Under 2025 har förberedelser skett på förvaltningsavdelningen för att dela upp fastigheterna i två distrikt, med varsin chef som har övergripande ansvar för ekonomi, daglig drift och underhåll.

Även en ny tjänst som underhållsstrateg inrättas för att samordna planeringen av underhåll av föreningens många fastigheter.

### Fler laddplatser och poolbilar

Antalet laddplatser för elbilar utökas löpande. Vid årets slut fanns 607 garage- och parkeringsplatser med laddmöjlighet i 56 kvarter. Vi är på god väg att nå målet att 30 procent av platserna ska ha laddmöjlighet 2030. Poolbilarna blir också fler. Med fyra nya fordon 2025 finns nu 36 bilar i 28 kvarter.

Dessa initiativ hjälper våra boende medlemmar att göra hållbara val inom klimatområdet. Förutom detta har SKB ett starkt fokus på att minska energianvändningen. Läs mer på sidorna 22–24.

### Förvaltning som märks i vardagen

I januari 2025 fick SKB för tionde gången i rad ta emot Kundkristallen, en bekräftelse på att de boende uppskattar våra hus och gårdar, lägenheternas utformning, ljud, luft och utemiljö.

Valet av pristagare för Kundkristallen baseras på produktindexet i kundundersökningen från 2024. Produktindexet är nära relaterat till serviceindexet, som mäter den service och kontakt hyresgästen upplever få med sin hyresvärd. Serviceindexet visade att nio av tio är mycket nöjda med SKB.

### Uthyrning av bostäder

Intresset för att hyra lägenhet inom SKB är fortsatt stort. Antalet aktiva bostads-sökande (fler än fem intresseanmälningar

under året) har ökat från 7 690 till 7 756 medlemmar. Fördelningen mellan köande (68 procent) och boende (32 procent) är så gott som oförändrad.

Antalet lägenheter som publicerades var 909 (766). Till dessa gjordes 184 897 (183 992) intresseanmälningar av 19 251 (19 080) medlemmar. Antalet förmedlade lägenheter har ökat trots att merparten av nyproduktionen var publicerad redan 2024. Av antalet publicerade lägenheter gick 54 (58) procent till köande och 46 (42) procent till boende medlemmar som flyttade inom SKB. Omflyttningen uppgick till 11 (10) procent.

### Kommersiella lokaler

SKB hyr ut 158 (146) kommersiella lokaler på marknadsmässiga villkor. I lokalerna ryms kontor, förskolor, butiker, vård och omsorg samt restauranger. Ökningen beror på nya lokaler i nyproduktionen. Den vikande efterfrågan har fortsatt under 2025.

### Otillåten andrahandsuthyrning

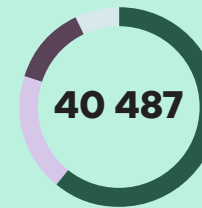
SKBs uppdrag är att hyra ut kooperativa hyresrätter för permanent boende till medlemmar enligt turordningsprincipen. Vi arbetar aktivt för att förebygga otillåten andrahandsuthyrning i samband med uthyrning, men också genom att utreda och beivra sådana situationer. Kraven från rättsvårdande myndigheter på bevisning och vittnesuppgifter är en utmaning.

Under 2025 utreddes 92 ärenden. 30 (14) lägenheter återtog och 24 medlemmar vidtog rättelse. Arbetet med otillåten andrahandsuthyrning sker på flera sätt. Dels utreds tips från grannar och medarbetare, dels används digitala verktyg som signalerar avvikelser utifrån folkbokföringsuppgifter.

### Snabbt åtgärdade ärenden

Under 2025 har 40 487 (38 972) ärenden hanterats i SKBs fastighetssystem – allt från droppande kranar och klotterborttagning till hämtning av trädgårdsavfall.

### Andel ärenden som åtgärdats av



- SKBs fastighetsskötare **61%**
- Entreprenörer **19%**
- SKBs hantverkare och drifttekniker **13%**
- Övrig SKB-personal **7%**

Av dessa ärenden utfördes: **72%** (69%) inom tre dagar: **83%** (81%) inom en vecka

### Kontakter med SKBs servicecenter

2025 minskade antalet samtal, mejl och sidvisningar i frågeforumet. Det beror främst på live- och AI-chattarna som startades i våras samt möjligheten att logga in på skb.org med mobilt bank-id. Frågor om stadgeändringen 2024 har också minskat markant.

### 2 h 41 min

Genomsnittlig svarstid mejl  
(2024: 5 h 8 min)

**12 555**

Mejl  
(2024: 14 380)

**28 747**

Telefonsamtal  
(2024: 33 948)

**50 614**

Sidvisningar digitalt  
frågeforum  
(2024: 56 623)

**962**

Chattar (live + AI)

### Ananasen – ett attraktivt kvarter för många

Av de som flyttade in i de 153 lägenheterna var 1/3 28–39 år, 1/3 40–59 år och 1/3 över 60. Medel- och mediankötiden blev 39 år, längst till de större lägenheterna.

2/3 var kömedlemmar medan 1/3 flyttade från både äldre och nya kvarter. Det innebär att lägenheter med lägre hyra och insats blev tillgängliga för andra medlemmar.

Antal rum	Medel-ålder	Turordning		
		Genomsnittlig	Kortast	Längst
1 rok	33	1995	1997	1986
2 rok	47	1989	1995	1977
3 rok	53	1984	1988	1979
4 rok	61	1982	1986	1975
5-6 rok	58	1981	1984	1978



# Gröna tak gör nytta för klimat och hälsa

TEXT: SKB FOTO: DP BILD

Nybyggda flerfamiljshus har ofta någon del av taket täckt med växtlighet. Sedan 2010 har alla nya SKB-hus gröna tak, och de gör stor nytta för att minska klimatavtrycket.

**Paneler för solenergi** är närmast en självklarhet på taken på nybyggda fastigheter. Men taken får i allt större utsträckning också göra nytta som gröna ytor. De bidrar då till ett rikare växt- och djurliv, samtidigt som de hjälper till att hantera regnvatten. Dessutom är gröna tak vackra att titta på och skapar lugn.

De fördröjer och minskar mängden regnvatten som rinner av från taket, vilket också minskar trycket på stadens dagvattensystem. Studier visar att avrinningen kan reduceras med mellan 40 och 90 procent per år, beroende på hur tjock växtbädden är.

## Sedumtak och biotoptak

Nya SKB-hus har sedumtak eller biotoptak. Sedumtak har hittills varit vanligast, eftersom de kan ha relativt tunna växtbäddar. De kan dock byggas på med djupare växtbäddar och kompletteras med örter och ängsväxter. Fler blommande växter stödjer pollinerande insekter i närområdet, till exempel humlor och bin.

Biotoptak kan ha mer varierande karaktär, till exempel som torrängar, strandängar, ljunghedar eller kalkängar. De har i allmänhet lite tjockare

växtbäddar och består ofta av flera olika vegetations-system inom samma yta.

## Bättre hälsa och välbefinnande

Ett grönt tak reflekterar mer solstrålar än tak med mörka tätskikt, och avdunstning från gröna tak bidrar till lägre yttemperaturer. Det kan göra behovet av luftkonditionering mindre inne i byggnaden. Tätskiktet i ett vanligt tak är ofta sårbart för UV-ljus och snabba temperaturskiftningar, medan ett grönt tak kan förlänga tätskiktets livslängd avsevärt.

Många studier visar på att människor mår bättre när vi har mycket grönska runt om oss. De gröna taken är ett sätt att öka växtligheten på ytor som annars oftast är hårda och grå. Att kunna titta ut på ett grönt tak, eller att till och med kunna nyttja tak till parker och trädgårdar, har en lugnande och hälsofrämjande effekt. Växtbädden och vegetationen på det gröna taket reducerar dessutom bullernivån, vilket också bidrar till ökat välbefinnande. Så de gröna taken är här för att stanna – och för att utvecklas vidare.

Sedumtak och solceller på kvarteret Docenten i Uppsala.

## Nyproduktion med ambitioner

# Hundratals nya hem klara samma år

Tre projekt färdigställdes under året, med totalt 381 kooperativa hyresrätter i genomtänkta och vackra fastigheter. Nu planeras för den kommande byggstarten på Årstafältet och för fler bostäder vid befintliga SKB-kvarter.

**Många medlemmar har** under året flyttat in i nya kooperativa hyresrätter i kvarteren Torshamn i Kista Äng, Ananasen på östra Södermalm och Modellören i Gustavsberg. De 76 lägenheterna i Gustavsberg är SKBs första i Värmdö kommun.

### Ett spännande alternativ

Under året var det invigning i två av kvarteren, där Torshamn var först ut i juni. Efter ett rekordstort intresse från medlemmarna invigdes i oktober 153 bostäder i Ananasen. Under invigningen deltog infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson, som beskrev den kooperativa hyresrätten som ”ett spännande tredje alternativ”, vilket belyser behovet av olika upplåtelseformer för bostäder.

### Påverkan för att hitta ny mark

SKB fick markanvisningen för kvarteret Ananasen redan 2004, vilket är ett tydligt exempel på hur långa byggprocesser kan vara. Det tydliggör också vikten av att fortsätta driva på utvecklingen och arbeta för fler markanvisningar.

Vilka projekt som kan bli verklighet styrs av politiska prioriteringar och kommunala processer. Därför arbetar vi aktivt för att påverka politiker och tjänstemän, så att vi kan bygga fler kooperativa hyresrätter och göra det på ett ekonomiskt hållbart sätt. Behovet av fler bostäder är stort bland SKBs medlemmar.

Nästa byggstart väntas ske sent 2026 då vi sätter spaden i marken för kvarteret Stödesjön på Årstafältet.

### Viktig dialog om att bygga till

Fler bostäder planeras i områden där vi redan har fastigheter, bland annat Bredäng, Årsta och Farsta.

Här månar vi särskilt om dialogen med medlemmar som redan bor i våra kvarter. Det är viktigt att informera, lyssna och svara på frågor för att tydliggöra byggprocessen och undvika missförstånd. Under året har vi därför inlett boendedialog med hyresmedlemmar i kvarteren Blidö i Farsta och i Vårberg, med webbenkät och workshop med många deltagare och stort engagemang.

### Stort stambyte i Tensta

Planering för ett omfattande stambyte har skett för kvarteret Drevinge i Tensta. Det inleds 2026 och innebär att det tredje och sista kvarteret i Tensta nu ska renoveras. Året har ägnats åt att förbereda projektet samt ha dialog med de boende. För detta har SKB, liksom vid andra stambyten, en ombyggnadssamordnare som underlättar kommunikationen med de boende.

### Fokus på hållbarhet

Kvarteret Docenten i Rosendal var en av sex finalister till Uppsala kommuns arkitekturpris 2025 för ”genomtänkta lösningar och hög kvalitet möjliggjorda av ett långsiktigt perspektiv på ägande och förvaltning”. Docenten har bland annat ett cirkulärt energisystem och solceller och är certifierat enligt Miljöbyggnad Silver.

Samtliga nyproduktioner från SKB följer denna standard, som ett led i föreningens strävan att begränsa vår klimatpåverkan. Läs mer om hur vi arbetar med hållbarhet i vår nyproduktion på sidan 23.



Under året flyttade medlemmar in i 153 nya lägenheter i kvarteret Ananasen på östra Södermalm.

## Kommande byggprojekt

Sammanställningen nedan anger prelimära byggstarter. Planering och tider för ett projekt påverkas av ett antal faktorer som ofta inte styrs av SKB utan av det kommunala planmonopolet. Även utbyggnad av infrastruktur som till exempel gator och ledningar i mark, gör att en byggstart kan flyttas både framåt och bakåt i tiden.



### Årstafältet

**2026**

#### Stödesjön, Årstafältet

► Med planerad byggstart i slutet av 2026 ska SKB uppföra 106 lägenheter i Årstafältets etapp 1. Kvarteret består av tre hus med varierad våningshöjd som byggs runt en innergård med grönytor. Lägenheterna är mellan ett till sex rum och kök. Det blir cykelparkering såväl inne som ute samt garage.

**2027**

#### Nya Bredäng

► Cirka 80 lägenheter i anslutning till SKBs kvarter Sigbardiorden. Byggstart 2027 om planen antas våren 2026.

### Henriksdalsbacken, Nacka

**2028**

#### Henriksdalsbacken, Nacka

► SKB är ankarbygggherre för utvecklingsprojektet Henriksdal i Nacka och ska bygga cirka 100 lägenheter i den första etappen. Bedömd byggstart 2028.

#### Skärholmsdalen

► SKB bistår Stockholms stad som ankarbygggherre och ska bygga cirka 200 lägenheter fördelade på tre kvarter. Preliminär byggstart för etapp 1 med 85 lägenheter är tidigast 2028–2029, och 2034 inleds etapp 2 med resterande 115.

### Blackeberg, Bromma

**2029**

#### Blackeberg, Bromma

► Cirka 120 lägenheter fördelade på nio hus. Planerad byggstart 2029.

#### Nya Tisaren, Årsta

► Cirka 50 lägenheter i anslutning till SKBs kvarter Tisaren.

#### Tjäderstigen, Huddinge

► SKBs första kvarter i Huddinge kommun. Det planeras för 90 lägenheter fördelade på tre hus i Trångsund. Byggstart tidigast 2029.

**2030**

#### Nya Blidö, Farsta

► Cirka 160 lägenheter angränsande till SKBs befintliga kvarter Blidö. Byggstart beräknas till 2029–2030.

### Skärholmsdalen

**2033 och senare**

#### Nytorps gärde, Björkhagen

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

#### Skärgårdsskogen, Skarpnäck

► Cirka 75 lägenheter i södra delen av Skärgårdsskogen. Byggstart tidigast 2033.

#### Årstafältet

► Cirka 136 lägenheter i lågenergihus med stadsnära odling på gården. Planerad byggstart tidigast 2038.

#### Nya Vårberg

► Cirka 80 lägenheter vid SKBs kvarter i Vårberg.

# SKB tar fram vårdprogram för alla hus

TEXT: JOHAN ANDREASSON FOTO: ANDERS FREDRIKSÉN

Nu utökar SKB sitt arbete med att ta fram vårdprogram för alla sina fastigheter, såväl kulturhistoriskt värdefulla hus som nybyggda.

– Mig veterligen är vi ensamma i Sverige om att ta fram vårdprogram även för nybyggda fastigheter, säger Katarina Swedenborg, fastighetsutvecklingschef på SKB.

Att ha antikvariska vårdprogram för äldre hus är vanligt, men SKB går längre och inkluderar sina nyproducerade byggnader. Hittills har 24 äldre fastigheter och 3 nybyggda fått egna vårdprogram. Målet är att samtliga cirka 150 fastigheter ska omfattas.

– Arbetet började efter ett beslut av vår föreningsstämma 2022. En motion handlade då om att dokumentera våra kulturhistoriska fastigheter, men vi valde att omfatta alla hus, eftersom vi anser att varje byggnad är värd att vårda, säger Katarina Swedenborg.

## Kunskapsbanker för framtiden

Vårdprogrammen är kunskapsbanker som beskriver en fastighets historia, material och karaktärsdrag. De används som stöd vid underhåll och framtida renoveringar och samlas digitalt för att vara tillgängliga för förvaltare och arkitekter.

I 1940-talshus har till exempel trapphus återställts

till sina ursprungliga färger efter att konservatorer skrapat fram originalnyanser under senare färglager. I andra hus har smidesräcken och växtlighet på innergårdar dokumenterats för att kunna bevaras.

## En del av evighetsförvaltningen

– För de nybyggda fastigheterna skiljer sig arbetet en del. Där är det ofta lättare att förstå arkitektens tanke och fånga byggnadens idé, eftersom de som ritat huset fortfarande är verksamma, säger Katarina Swedenborg.

Ett exempel är ett modernt kvarter i Bromma, där vårdprogrammet beskriver hur stengolv, mässingsdetaljer och konstverk i utemiljön samspelar med byggnadernas form och omgivande natur. Dokumentation blir därmed ett viktigt underlag för framtiden förvaltare när husen en dag ska moderniseras.

– Alla hus blir ju gamla. Men det är nu vi har bäst möjlighet att dokumentera för att skapa förutsättningar för att ta hand om fastigheten på rätt sätt. Detta är en mycket viktig del av det vi kallar evighetsförvaltning – att tänka på kommande generationer, säger Katarina Swedenborg.

Kvarteret Nya Lillsjönäs i Abrahamsberg är ett av de nya SKB-kvarteren som har ett vårdprogram. Byggnadsår: 2017–19.

# Hållbarhet enligt SKB

SKB har haft ett hållbart perspektiv sedan starten för 110 år sedan. För att fortsätta vara en framgångsrik förening behöver vi ha en sund ekonomi, ta ett grönt ansvar och vara en ansvarsfull samhällsbyggare. Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i hela verksamheten och rapporteringen sker därmed både i denna del och i övriga årsredovisningen.

SKBs hållbarhetsredovisning omfattar de fem avsnitten nedan. Hållbarhetsupplysningarna publiceras enbart digitalt på [skb.org](https://skb.org).

## Ansvarsfull samhällsbyggare

SKB skapar trygga och trivsamma kvarter genom investeringar, engagemang, delaktighet och samarbete för social hållbarhet.

[→ Läs mer på sidan 19](#)

## Sund ekonomi

Med en stabil ekonomi, grön finansiering och tydliga etiska riktlinjer skapar SKB långsiktigt värde för både medlemmar och samhälle.

[→ Läs mer på sidan 20](#)

## Grönt ansvar

Genom minskade utsläpp, energieffektivisering, hållbara val och insatser för den biologiska mångfalden tar SKB ansvar för miljön.

[→ Läs mer på sidan 22](#)

## Våra medarbetare

Engagemang, utveckling och välmående står i centrum när SKB skapar en trygg, inkluderande och långsiktigt hållbar arbetsplats.

[→ Läs mer på sidan 26](#)

## Hållbarhetsupplysningar

Denna del finns på [skb.org](https://skb.org) och redovisar SKBs hållbarhetsstyrning, hållbarhetsupplysningar enligt GRI, GRI-index, samt redovisning enligt EU-taxonomin.



# Ansvarsfull samhällsbyggare

Med den kooperativa hyresrätten skapar vi variation på bostadsmarknaden och en levande stad för alla. Genom vår förening och våra medarbetare skapar vi gemenskap och trygghet. Ett högt engagemang finns hos både boende och köande medlemmar.

## Engagemang och delaktighet

SKB är en förening vars verksamhet bygger på att både boende och köande medlemmar är delaktiga och engagerade. Den kooperativa hyresrätten är en boendeform som bidrar till gemenskap och trygghet i kvarteret och i närområdet. I kvarteren finns kvartersråd, som väljs av de boende och spelar en viktig roll i lokala boendefrågor, samtidigt som de bidrar till goda grannkontakter. Läs mer om våra medlemmars delaktighet på sidan 9.

Våra utemiljöer och gemensamma lokaler främjar sociala aktiviteter för både barn och vuxna. De är en prioritering i vår nyproduktion, något vi också fortsätter att satsa på. Föreningen investerar i konstnärlig utsmyckning för att göra miljöerna ännu mer trivsamma. På plats i varje kvarter finns egna fastighetsskötare som bidrar till trivsel och trygghet. SKB har även egna drifttekniker, hantverkare och en utemiljögrupp som arbetar ute i kvarteren.

## Hög trivsel i kvarteren

Våra medlemmar ska trivas och känna sig trygga, vilket tydliggörs i SKBs strategi för trygghet och trivsel. En viktig del i strategin är att arbeta utifrån genomförda trygghetsbesiktningar samt att fortsätta med trygghetsarbetet i fler fastigheter. Resultaten från besiktningarna kombineras med resultat från SKBs hyresgästenkäter om upplevd trygghet, trivsel och säkerhet. Underlaget ger stöd för att prioritera insatserna till rätt platser och utforma åtgärdsplaner för utvalda kvarter.

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

Under 2025 trygghetscertifierades ytterligare tre kvarter, vilket innebär att



Invigning av kvarteret Anasan med bland andra Ingrid Gyllfors, vd SKB, Torleif Falk, stadsarkitekt, och Andreas Carlson, infrastruktur- och bostadsminister.

alla obligatoriska punkter i besiktningen har uppnåtts där. Totalt är nu 20 kvarter certifierade.

## Samarbete och utveckling

Samverkan är viktig för att skapa trygghet och trivsel i våra kvarter och närområden samt bidra till att utveckla bostadsbranschen och ett bättre samhälle i stort. Vi samarbetar med flera organisationer som verkar för ökad social hållbarhet. SKB är medlem i fastighetsägarföreningar i Skärholmen, Hässelby-Vällingby och Järva, och vi är även representerade i deras styrelser.

Föreningarna bidrar till samverkan mellan fastighetsägare kring bland annat trygghet och trivsel, ändamålsenlig stadsplanering och tilltalande utemiljöer.

SKB är samarbetspartner till Stiftelsen Läxhjälpn och stöttar Stockholms Stadsmission. Läxhjälpn är en icke vinstdrivande stiftelse som bedriver ett kostnadsfritt läxhjälpprogram för högstadieelever, vilket bidrar till att fler elever får gymnasiebehörighet. Vårt stöd går till en grupp elever på Husbygårdsskolan, där hela 83 procent av eleverna som fick stöd läsåret 2024/2025 nådde gymnasiebehörighet.

# Sund ekonomi

Med en stabil ekonomi, grön finansiering och tydliga etiska riktlinjer skapar SKB långsiktigt värde för både medlemmar och samhälle. Det finansiella överskottet återinvesteras, vilket ger förutsättningar att renovera, bygga nytt och utveckla verksamheten.

## Stabilitet och långsiktighet

SKBs verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta fastigheter och hyra ut kooperativa hyresrätter åt medlemmarna. För att utföra uppgiften krävs en stabil ekonomi. Verksamhetens finansiella överskott återinvesteras i föreningen och ska täcka framtida underhåll, nybyggnation utan hög belåningsgrad samt utveckling av föreningen.

SKB har sedan 2012 det långsiktiga kreditbetyget AA- enligt kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. Betyget fastställdes senast i april 2025. Att kreditbetyget är stabilt och högt visar att SKB har en betydande kapacitet att möta finansiella förpliktelser på både lång och kort sikt. Det ger möjlighet till lägre räntor och är ett tydligt kvitto på en stabil ekonomi. Kreditbetyget utgör en trygghet för både organisation och medlemmar.

## Grön finansiering

SKB har i likhet med föregående år 100 procent grön finansiering. Upplåningen sker genom gröna obligationer, företagscertifikat och banklån. Urvalet av projekt som

SKB söker grön finansiering för görs med utgångspunkt från ett grönt ramverk, vilket uppdaterades under 2025. Ramverket ger tydliga riktlinjer för vad som definieras som en grön tillgång. Viktiga delar i ramverket är certifiering enligt Miljöbyggnad, minskning av klimatutsläpp och energianvändning samt klimatriskanalyser. Det gröna ramverket har anpassats till prioriterade kriterier från EU-taxonomin, som definierar miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Redovisning enligt EU-taxonomin som helhet finns på sidorna 16–20 i den digitala delen av hållbarhetsredovisningen.

## Affärsetik och antikorrupcion

Att agera enligt god affärsetik innebär bland annat att följa lagar samt interna och externa regelverk. SKBs affärsbeslut ska alltid fattas med hänsyn till föreningens bästa. Som stöd finns uppförandekoder för SKB och leverantörer samt policyer för inköp, upphandling, jäv och representation. Under året har bland annat uppförandekoden för medarbetare uppdaterats. Både chefer och personal har utbildats i den nya



Välkommen till kvarteret Segelbåten på Kungsholmen. Byggnadsår: 1919–21.

uppförandekoden genom exempelvis fördjupande dilemmadiskussioner. En visselblåsarfunktion är tillgänglig för att snabbt fånga upp eventuella missförhållanden. Av inkomna ärenden 2025 bedömdes inget vara kvalificerat enligt visselblåsarlagen.

Under perioden noterades däremot ett bekräftat fall av oegentligheter. Det har lett till disciplinära åtgärder, förstärkta rutiner, en genomgång av leverantörsavtal och avslutade samarbeten med vissa parter.

## Hållbara inköp och leverantörer

SKB arbetar aktivt för att uppnå bättre kontroll över sin leverantörskedja och ställa relevanta hållbarhetskrav vid inköp. Många inköp görs genom Sveriges Allmännyttas inköpsfunktion Husbyggnadsvaror (HBV), där leverantörerna ska följa HBVs uppfö-

randekod och leva upp till specifika hållbarhetskrav. För inköp som inte görs genom HBV används SKBs egen uppförandekod för affärspartners. Den har uppdaterats under året, och krav ställs med utgångspunkt från upphandlingens inriktning. Granskning av större leverantörer utifrån uppförandekoden görs genom en självskattningsenkät kring arbetsrätt, arbetsvillkor, affärsetik, styrning, miljö och underleverantörer. Granskningen sker främst av leverantörer som står för en stor inköpsvolym, men även utifrån riskanalyser i systemet för leverantörsgranskning samt Upphandlingsmyndighetens riskanalyser för leveranskedjor. Alla leverantörers ekonomiska förutsättningar granskas med avseende på betalningsanmärkningar, skatteskulder, F-skatt, arbetsgivaravgifter och moms.

# Grönt ramverk underlättar finansiering

TEXT: MARIT ENGSTEDT FOTO: KARIN ALFREDSSON

SKB har uppnått 100 procent grön finansiering, och genom sitt gröna ramverk har föreningen tydliga riktlinjer för vilka åtgärder som ska prioriteras.

**SKB söker löpande** finansiering till sina projekt i form av obligationer, företagscertifikat och banklån. När projekten är dokumenterat hållbara är det möjligt att söka gröna lån som ger lägre ränta. Lånen går då till investeringar som ska göra skillnad för SKBs miljöpåverkan. 2024 nådde SKB sitt mål om 100 procent grön finansiering.

Vilka projekt som SKB söker grön finansiering för väljs ut med hjälp av det så kallade gröna ramverket, som ger riktlinjer för vad som är en grön tillgång.

Viktiga delar i ramverket är certifiering enligt standarden Miljöbyggnad och minskning av klimatutsläpp för nyproduktion. Vid renoveringar fokuserar vi på minskad energianvändning, och för befintliga fastigheter på en bra energiprestanda generellt. För alla fastigheter är klimatriskanalyser en viktig del som underlag för framtida klimatanpassningsåtgärder.

## Stöd för prioriteringar

– Det gröna ramverket hjälper oss att välja ut vilka hållbarhetskrav som är viktigast och se till att vi lever upp till dem. Det lyfter också vår ambitionsnivå och hjälper oss att fortsätta utvecklas inom håll-

barhetsområdet, säger Annika Ekengren, chef för hållbarhet och verksamhetsutveckling på SKB.

I den dagliga förvaltningen utgör ramverket ett verktyg för prioritering av åtgärder, exempelvis för vilka fastigheter det blir lönsamt att genomföra energieffektiverande åtgärder och var klimatriskanalyser ska genomföras i första hand.

## Följer internationella standarder

Ramverken följer ofta internationella standarder och genomgår en oberoende utvärdering. SKBs ramverk har tagits fram utifrån prioriterade kriterier i EU-taxonomin, Green Bond Principles och Green Loan Principles, samt har granskats av S&P Global Ratings.

– Vi är särskilt stolta över att ha fått betyget ”medium green” i en oberoende granskning av Standard & Poor’s, trots att vi har en mycket stor andel kulturhistoriskt klassade byggnader. Det är ett högt betyg, vilket visar att ett långsiktigt och ihärdigt arbete med energieffektivisering verkligen lönar sig, säger Annika Ekengren.

Annika Ekengren är chef hållbarhet och verksamhetsutveckling på SKB.

# Grönt ansvar

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

## Klimatpåverkan ska halveras

SKB har skrivit under Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, som uppdaterades under 2025 och har som övergripande mål att halvera allmännyttans totala utsläpp av koldioxid från 2025 till 2035. Vi ska halvera vår klimatpåverkan genom att

- ha fossilbränslefri driftenergi och fordonsflotta
- bygga och renovera med låg klimatpåverkan samt
- minska mängderna restavfall som går till förbränning.

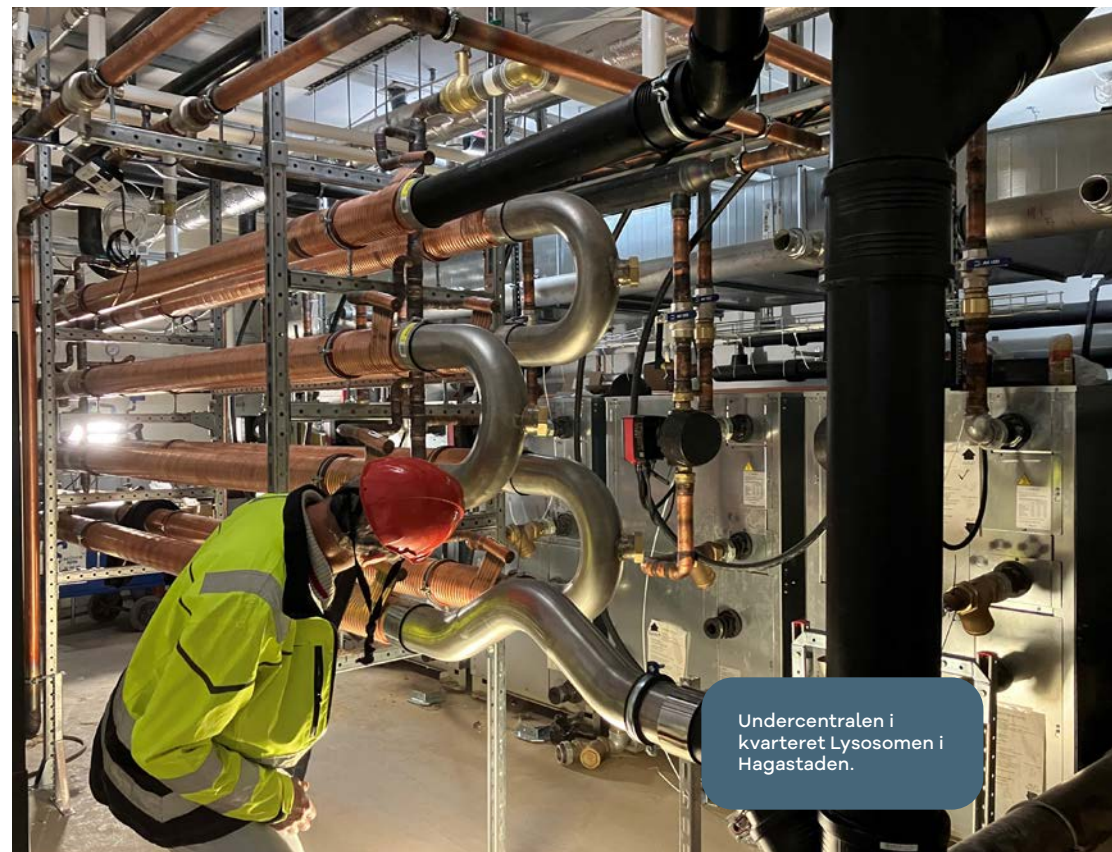
Arbetet för att nå dessa mål sker kontinuerligt med utgångspunkt från SKBs Handlingsplan för energi och klimat, som nu uppdateras till en Klimatomställningsplan. SKBs fastighetsel och el till egen verksamhet är helt förnyelsebar och andelen förnyelsebar uppvärmning är mycket hög. Vi fortsätter att installera solceller och har kommit mycket långt med att byta ut fordon och arbetsmaskiner mot förnyelsebara alternativ. Viktigt framöver är att optimera vår nyproduktion och därmed minska klimatutsläppen. Vi fortsätter ställa krav vid inköp samt utveckla avfallshantering och återbruk.

SKBs totala utsläpp 2025 uppgick till 16 788 ton koldioxidekvivalenter (CO<sub>2</sub>e). För mer detaljerad information om utsläpp och hur beräkningarna har genomförts, se sidorna 9–10 i den digitala delen av hållbarhetsredovisningen.

## Klimatanpassning – ett strategiskt första steg

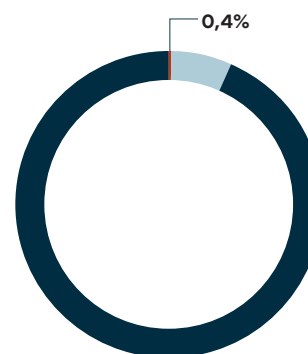
Under året har vi tagit viktiga steg för att klimatanpassa våra fastigheter. Genom tidigare genomförda pilotprojekt har vi etablerat en process för hur arbetet kan ske på ett effektivt sätt framåt. Vi har också inventerat fastigheter som ingår i vårt ramverk för grön finansiering, för att identifiera potentiella risker kopplade till ett förändrat klimat.

Vi planerar för en övergripande genomlysning av hela fastighetsbeståndet kopplat till potentiella klimatrisker. Analysen kommer att ligga till grund för att prioritera fördjupade riskbedömningar och åtgärdsplaner för fastigheter som bedöms vara mest utsatta. Därmed stärker vi vår beredskap och framtidssäkrar våra fastigheter.



Undercentralen i kvarteret Lysosomen i Hagastaden.

## Klimatutsläpp från olika scope (andel)



- **Scope 1** direkta utsläpp från ägda källor (t ex drivmedel och köldmedia) **0,4%**
- **Scope 2** indirekta utsläpp från köpt energi (t ex el, fjärrvärme) **6,4%**
- **Scope 3** alla andra indirekta utsläpp i värdekedjan (t ex nybyggnation, inköp och boendes restavfall) **93,2%**

### Miljöcertifiering och klimatsmarta val

Vid nybyggnation certifierar SKB alla byggnader enligt Miljöbyggnad nivå Silver, vilket ingår som krav i vårt ramverk för grön finansiering. Miljöbyggnad är ett svenskt system för klassning och certifiering som bland annat fokuserar på klimatpåverkan, energihushållning, hälsosam inomhusmiljö och sunda materialval.

Som en del i detta arbete minskar och beräknas byggnadens koldioxidutsläpp, där målet just nu är 290 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Fokus ligger på att optimera byggprocessen i sin helhet och göra genomtänkta, hållbara materialval som minskar klimatpåverkan utan att kompromissa med kvalitet eller livslängd. Det långsiktiga målet är att nå 140 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> till 2035, enligt mål i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ. Läs mer om vår nybyggnation på sidorna 15–17.

### Små gröna steg tillsammans

Vi arbetar för att engagera medlemmar att göra mer miljövänliga val kopplade till sitt boende. Konceptet Grönt boende fokuserar på boende medlemmar för att uppmuntra dem att ta små gröna steg tillsammans, med stöd av SKB.

Under 2025 har vi byggt vidare på tidigare års insatser gällande biologisk mångfald, energi och återvinning. Vi har utbildat medarbetare och medlemmar om invasiva arter och kompostering, samt erbjudit en föreläsning om att skapa ett mer hållbart liv i sin vardag. Vi har utvärderat våra nya återvinningsskyltar, som anpassats till det nya nordiska skyltsystemet, och boende har uppmuntrats att delta i Håll Sverige Rents skrapplockardag.

Hållbarhetsambassadörerna är extra viktiga i det lokala hållbarhetsarbetet. Det

är boende medlemmar som hjälper till med att öka medvetenhet och delaktighet i sitt kvarter. De tar lokala initiativ, genomför aktiviteter, deltar i erfarenhetsutbyte mellan kvarteren och bidrar till att driva SKBs hållbarhetsarbete framåt. Vid slutet av året fanns det hållbarhetsambassadörer i 29 kvarter, en siffra som stadigt ökar.

### Möjliggöra hållbara val

SKB har ett viktigt ansvar för att möjliggöra mer hållbara val i kvarteren, och vi driver flera projekt inom mobilitet och delningsekonomi. För att bidra till en mer hållbar mobilitet erbjuder vi lättåtkomliga cykelplatser och har cykelpooler i tre kvarter.

Ett annat sätt att möjliggöra hållbara val är våra delningsskåp, där de boende kan låna till exempel husgeråd, verktyg eller sällskapsspel. Skåpen sköts av engagerade medlemmar men finansieras av SKB initialt. Efter två lyckade pilotprojekt 2024 har antalet utökats med ytterligare fyra kvarter 2025.

Ännu fler parkeringsplatser har upplåtits till bilpooler och är nu totalt 36, fördelade på 28 kvarter. Även antalet laddplatser ökar. Vid slutet av året fanns 607 garage- och parkeringsplatser med laddmöjlighet fördelade på 56 kvarter. Målsättningen är att 30 procent av parkeringsplatserna ska ha laddmöjlighet 2030, och vi är på god väg.

### Gröna gårdar och biologisk mångfald

Gröna gårdar ger ökad mångfald, och utemiljön har länge varit i fokus inom SKB. Den ska vara trygg och trivsamt, men samtidigt bidra till biologisk mångfald och erbjuda viktiga ekosystemtjänster. Utvecklingen sker bland annat utifrån en växtlista med inhemska arter samt med sedum- och/eller biotopik i nyproduktionen.



I många kvarter har de boende egna odlingar. Här i kvarteret Tältlägret i Fruängen.

Under året har vi utvecklat vårt arbete kring kompostering med tydligare rutiner och utbildning av både medarbetare och utlemmar, för att ännu fler ska kunna kompostera i anslutning till sin kvartersodling. Detsamma gäller för arbetet med invasiva arter. I slutet av året påbörjades en enklare inventering av biologisk mångfald i våra kvarter, för att kunna sammanställa redan genomförda åtgärder och identifiera eventuell utvecklingspotential.

Vid renoveringen av utemiljön i våra kvarter Järinge och Dyvinge i Tensta har särskild vikt lagts vid biologisk mångfald och hållbarhet. Fyra nya ängsytter har anlagts, och vid nyplantering har växter valts som gynnar pollinatörer som är inhemska, bärande eller sätter frukt. Vi har i möjligaste mån behållit ursprungsväxter och träd, och de träd som behövt fällas har ersatts med ett eller flera nya. Dessutom har vi till stor del använt återbrukat material och manuella metoder i skötselarbetet.

### Löpande energieffektivisering

SKB har ett starkt fokus på att minska energianvändningen, både genom åtgärder i befintliga kvarter och genom höga krav på nyproducerade bostäder. Målet är minskad energianvändning för hela beståndet med minst 30 procent till 2030 jämfört med 2007. Även detta mål är en del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Dessutom är energieffektivisering ett fokusområde i SKBs strategiska plan för 2025–2027 och en viktig del i vårt gröna ramverk för finansiering. (Läs mer om det på sidan 21.) Förutom att minska påverkan på klimatet ger energieffektiviseringen långsiktigt minskade kostnader. År 2025 var energianvändningen 26,8 procent lägre än 2007.

För mer detaljerad information, se sidan 11 i den digitala delen av hållbarhetsredovisningen.

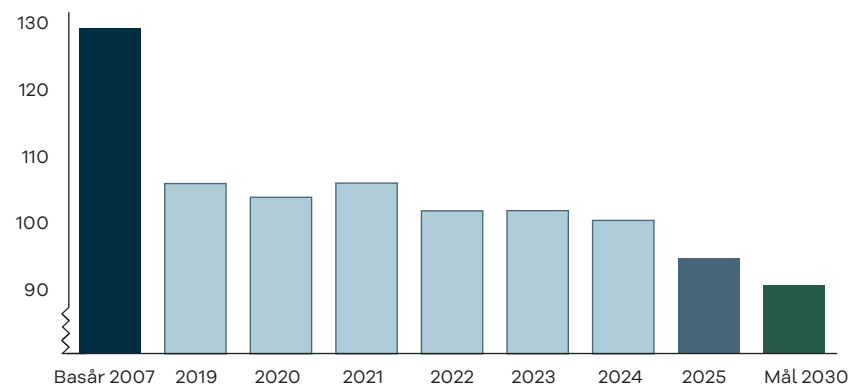
Större energieffektiviseringsprojekt genomförs ofta i samband med stambyten och fasadrenoveringar. Löpande effektivisering och optimering sker i den ordinarie förvaltningen. Exempel på åtgärder är byten av fönster, installation av värmeåtervinning samt mer energieffektiva blandare och belysning. Under året har vi installerat värmeåtervinning i kvarteret Bjälken på Södermalm och påbörjat motsvarande arbete i kvarteret Järinge i Tensta.



SKB har ett starkt fokus på att minska energianvändningen.

### Total energianvändning (kWh/m<sup>2</sup>A<sub>temp</sub>\*)

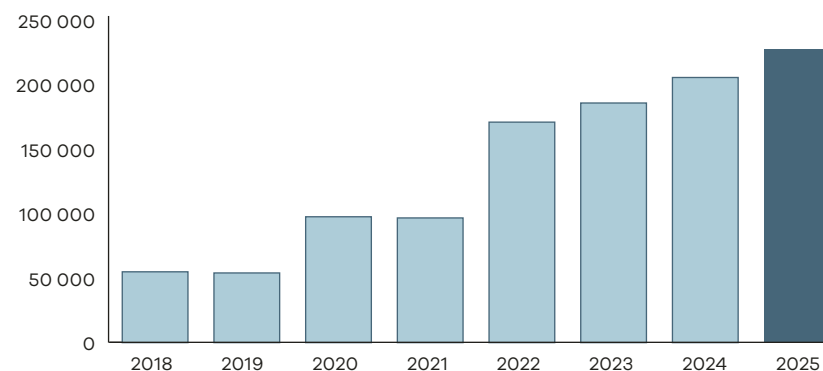
Diagrammet visar SKBs totala energianvändning, jämfört med basår 2007 och vårt mål 2030.



\*A<sub>temp</sub> = husets totala uppvärmda golvarea

### Produktion av egen solenergi (kWh)

Diagrammet visar SKBs produktion av egen solenergi, som har ökat succesivt sedan 2018.



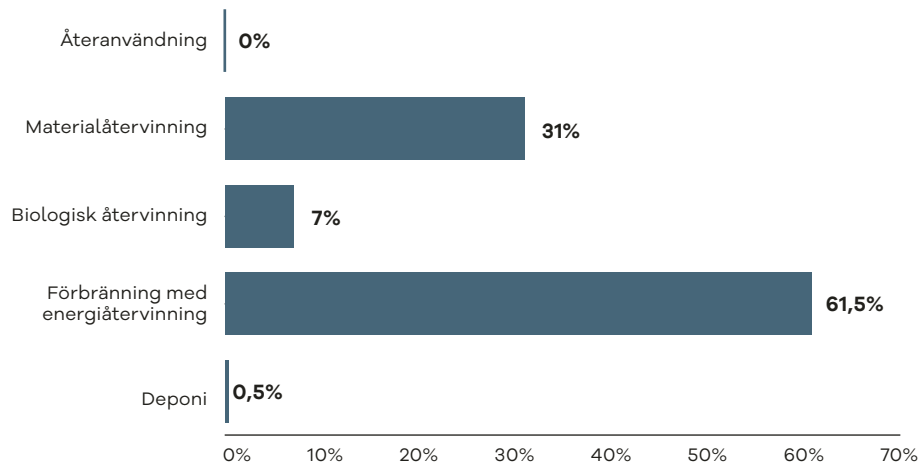
### Från avfall till resurser

Att ta hand om det vi redan har är självklart för SKB, och vi har länge arbetat med att varsamt laga, reparera och renovera våra fastigheter. Tack vare vår egen personal, inte minst erfarna hantverkare, kan vi bevara byggnadernas kvalitet och karaktär på ett långsiktigt hållbart sätt. Genom att laga och återbruka i stället för att byta ut minskar vi resursanvändning och avfall, samtidigt som vi förlänger livslängden på fastigheterna. Det är bra för miljön, SKBs ekonomi och våra kulturvärden. Arbetet med att utveckla och systematisera återbruksarbetet pågår, där återbruk i utemiljön är ett exempel. Plattor tvättas och används igen, växter flyttas till nya platser, lekredskap och utemöbler renoveras och tas till vara.

Avfall uppstår i SKBs verksamhet från löpande underhåll, större renoveringar och nyproduktion. Den största mängden avfall kommer dock från våra boende medlemmar. Vi har välutbyggda möjligheter för återvinning och det går att sortera nästan alla fraktioner i många av våra kvarter. I äldre hus, särskilt i innerstaden, kan det ibland vara utmanande att hitta plats för alla återvinningskärl, men vi arbetar aktivt för att hitta lösningar. Arbetet utvecklas löpande genom optimering av kärl och tömningsintervall, och vi testar just nu ett nytt skyltsystem enligt en nordisk standard, som även återfinns på återvinningscentraler och på allt fler förpackningar. Allt för att göra det ännu enklare att sortera rätt. I kvarter där det finns behov eller intresse ordnar vi även återvinningskolor, ett sätt att öka engagemang och kunskap i våra boende medlemmars vardag.

### Avfallsbehandling, per typ (%)

Nedan redovisas hur SKBs icke-farliga avfall efterbehandlas. Den största delen blir till fjärrvärme (förbränning med energiåtervinning), biogas (biologisk återvinning) eller materialåtervinnings. En mycket liten del deponeras. Se mer information på sidan 11 i den digitala delen av hållbarhetsredovisningen.



Återbrukshyllan i kvarteret Svetsaren i Ulvsunda.

# Våra medarbetare

Kompetenta, engagerade och välmående medarbetare är grundläggande för att SKB ska fortsätta utvecklas, nå sina mål och ha nöjda medlemmar. Under året har vi haft extra fokus på att skapa delaktighet i vår gemensamma affärsplan samt på ledar- och kompetensutveckling, engagemangsindeks och lärlingsprogram.

## Dialog och delaktighet i framtagande av gemensam affärsplan

I syfte att skapa engagemang och mening för SKBs verksamhetsmål deltog både chefer och medarbetare i arbetet med affärsplanen. Med hjälp av kreativa metoder som filmskapande och gemensamma workshops bidrog alla på ett aktivt sätt. Genom att formulera prioriterade utvecklingsområden som är gemensamma för alla och följa upp de strategiska målen varje tertiäl säkerställer vi att varje medarbetare förstår sin egen betydelse för helheten.

## Satsning på ledarutveckling

Under året har SKB genomfört ett ledarutvecklingsprogram för att skapa förutsättningar för att nå gemensamma mål samt stärka företagskultur och värderingar. Syftet med programmet är att främja prestation, hållbara resultat och välmående medarbetare.

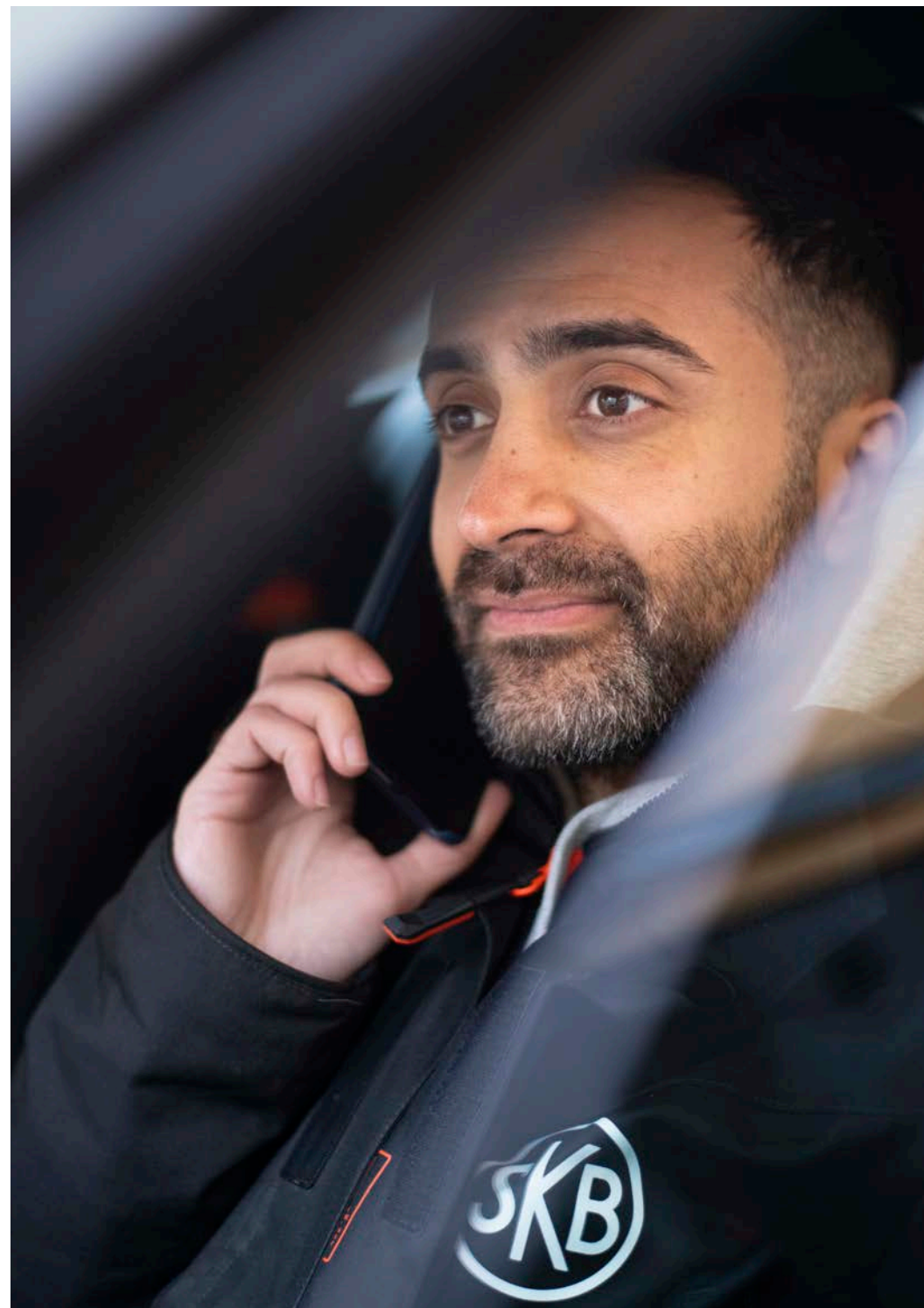
## Engagemangsindeks

För att säkerställa ledarutvecklingsprogrammets effekt har vi kontinuerligt mätt våra framsteg med hjälp av engagemangsindeks. Indexet har även utgjort ett strategiskt redskap för chefer och medarbetare att tillsammans driva ständig utveckling. Under 2025 ökade engagemangsindeks från 75 till 79. Det är ett mycket bra resultat och ett tecken på en engagerad och välmående organisation.

eNPS, som mäter medarbetares engagemang och lojalitet på en skala från -100 till +100, var +41.

## Inkluderande och rättvis arbetsplats

SKB strävar efter en sammansättning av medarbetare som speglar samhället. Rätt mix av kompetens och erfarenheter ger förutsättningar för en dynamisk, innovativ och lärande organisation. Vi strävar efter en jämn könsfördelning och följer upp den i styrelse, ledning och bland övriga anställda. Utfallet för 2025 i styrelse och ledning visar att vi har en relativt jämn könsfördelning i ledande positioner totalt. Styrelsens



ledamöter består av 36 procent kvinnor och 64 procent män, medan motsvarande tal för ledningsgruppen är 71 procent kvinnor och 29 procent män.

### En väg in i arbetslivet

Under 2025 fortsatte vi med SKB Academy, ett lärlingsprogram där SKB erbjuder unga en väg in i fastighetsskötaryrket, samtidigt som lärlingarna är en resurs för hela förvaltningen. Varje år erbjuder vi även sommarjobb till ungdomar, i första hand medlemmar i SKB. Under 2025 arbetade 49 ungdomar med att sköta om hus och gårdar.

### Medarbetarnas hälsa och trygghet

Vi värnar om våra medarbetares välmående och arbetar aktivt med friskvård kopplad till fysisk och mental hälsa. Vår frisknär-

varo 2025 var 95,6 procent, att jämföra med föregående års 94,1 procent. Av frånvaron utgjordes 1,9 (3,7) procent av långtidssjukfrånvaro (från 15 dagar och uppåt). För att stärka medarbetarnas hälsa erbjuder vi maximalt friskvårdsbidrag, eget gym, subventionerad massage och regelbundna hälsoundersökningar. SKB har också en aktiv friskvårdsgrupp som arrangerar gemensamma aktiviteter.

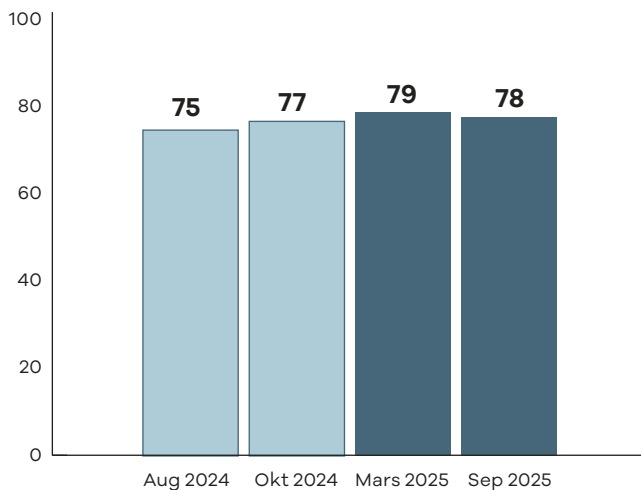
SKB värnar om alla medarbetares trygghet. En likabehandlingspolicy och rutiner finns för att förhindra och agera mot trakasserier och kränkningar. Inga fall av diskriminering har bekräftats under året. Alla medarbetare omfattas av kollektivavtal, tjänstepension och ett omfattande försäkringspaket.

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

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

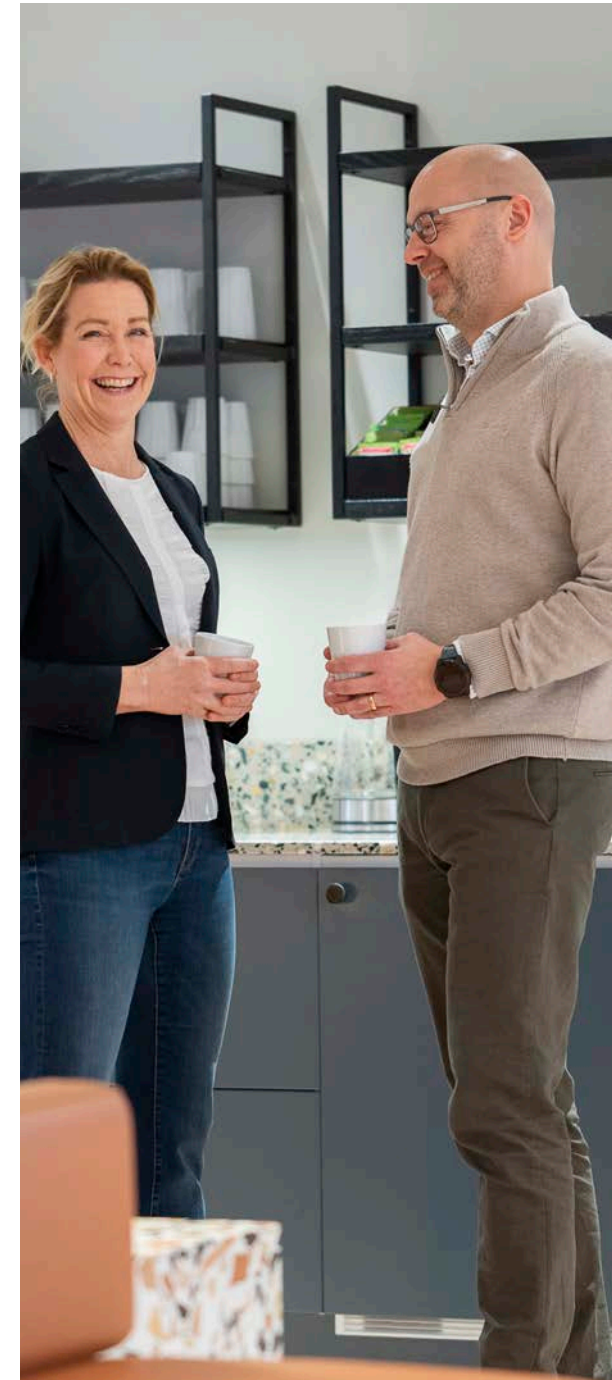
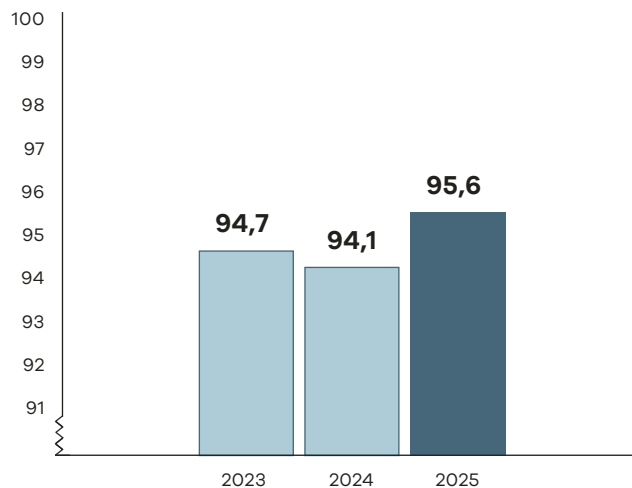
### Engagemangsindex

Diagrammet visar utveckling av engagemangsindex, som är ett samlat värde på SKBs medarbetares engagemang mellan 0–100.



### Frisknärvaro (%)

Diagrammet visar SKBs frisknärvaro under 2023–2025.



# Passion för hantverket

TEXT: ANDREAS BJÖRKMAN FOTO: ERIK THOR

SKB har totalt 14 anställda hantverkare som håller fastigheterna och hyresmedlemmarnas lägenheter i gott skick. Följ med Jonas Åberg och Linn le Maire på en dag i hyresmedlemmarnas tjänst.

**Snickare Jonas Åberg** och projektledare Linn le Maire är vid kvarteret Göken på Kungsholmen för att inspektera nymålade källarfönster och en slipad och ytbehandlad entrédörr i ek.

– Arbetet som utförts i kvarteret Göken är så kallat planerat underhåll som ingår i underhållsplanen för kvarteret. Vi har en plan för varje fastighet och i den ingår bland annat målning och reparation av fönster, trapphusmålning och portar vid entréerna, säger Linn le Maire.

Utöver underhållsplanen inkommer varje år hundratals arbetsorder från medlemmar i kvarteren, många tar SKBs hantverkarkår hand om. Totalt ansvarar Linn le Maire för tre snickare, tre rörmokare, två plattsättare och en golvläggare. Dessutom finns anställda elektriker, driftstekniker, tvättmaskinsreparatörer och en utemiljögrupp.

– De korta processerna och den personliga kontakten mellan hantverkarna och medlemmarna skapar trygghet för de boende, säger Linn. Som SKB-anställd finns en otrolig yrkesstolthet, vårt fokus är alltid hyresmedlemmarna.

Jonas Åberg är en av tre anställda snickare

och ansvarar för en del av fastigheterna innanför tullarna och hela vägen ut till Norsborg söder om Stockholm.

– Jag har alltid varit praktiskt lagd och tyckt om att jobba med händerna. Känslan när man gjort ett riktigt bra jobb och hyresmedlemmen blir nöjd är oslagbar, säger Jonas Åberg.

Att kapa bänkskivor och utföra enklare reparationer kan göras ute i lägenheterna, men mycket av snickarjobben sker i verkstaden på SKBs huvudkontor i Bromma. Just idag är Jonas Åberg i full färd med att slipa upp en bänkskiva som han hämtat hos en hyresmedlem i kvarteret Kampementsbacken på Gärdet.

Alla reparationer och vårdinsatser görs med målet att återställa i originalskick, om möjligt. Särskilt nu när det nya vårdprogrammet är på plats (se sidan 17).

– I kvarteren längs Erkenskroken i Årsta målade vi om trapphusen förra året. Jag var ute tillsammans med en målerikonservator. Hon la ner många timmar på att skrapa fram originalfärgen på smidesräckena i trapphuset, berättar Linn le Maire.

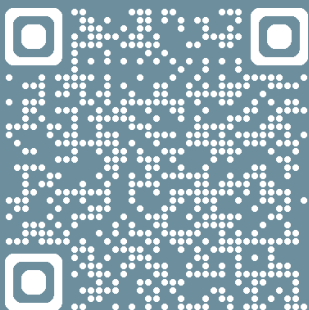
Alla reparationer görs med målet att återställa i originalskick. Här slipar Jonas en bänkskiva från kvarteret Kampementsbacken på Gärdet.

# Sammanfattning av styrningsrapport för den kooperativa koden

SKB har antagit svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag vid föreningsstämman 1 juni 2024. Syftet med koden är att främja medlemsdialogen och de demokratiska beslutsprocesserna samt att öka transparensen och öppenheten i styrelsens ledningsarbete.

Koden är uppbyggd på principer istället för regler, enligt "följ och förklara". Här redovisas en sammanfattning av hur SKBs styrelse säkerställer att de åtta principerna i koden efterlevs. Denna rapportens struktur följer kodens åtta principer. Varje avsnitt inleds med respektive princip. Därefter följer förklaring i form av väsentliga beslut, förhållanden och aktiviteter under året.

Den fullständiga styrningsrapporten finns tillgänglig på [skb.org](https://skb.org).





## Princip 1. Syfte och medlemsnytta

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

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

SKB är en kooperativ hyresrättsförening som bildades 1916 med syftet att erbjuda långsiktigt hållbara bostäder utan spekulation, med kvalitet och medlemsinflytande som grund. Föreningen är politiskt och religiöst obunden och ägs och styrs av sina medlemmar. Styrelsen ansvarar för att verksamhetens syfte, värdegrund och strategiska inriktning utgår från medlemmarnas intressen och långsiktiga medlemsnytta.

Styrelsen arbetar systematiskt för att säkerställa att strategier, mål och aktiviteter ligger i linje med föreningens ändamål och värderingar, med tydlig ansvarsfördelning mellan styrelse och verkställande organisation. Föreningens stadgar, som fastställs av fullmäktige, anger verksamhetsidé och övergripande ramar för organisation och styrning.

Styrelsen beslutar om centrala styrande dokument såsom vd-instruktion, finanspolicy, attestinstruktion och uppförandekod, vilka följs upp och uppdateras vid behov. En strategisk plan med vision, löfte, kärnvärden och övergripande mål fastställs vart tredje år och omsätts i årliga affärsplaner. Arbetet med ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet redovisas i hållbarhetsredovisningen enligt GRI Standards.

Kvartersråden utgör en central del av medlemsinflytandet och fungerar som länk mellan boende och förening. Under året har nya kvartersråd etablerats och rollen som hållbarhetsambassadör fortsatt att utvecklas. Arbetet med en uppdaterad plattform för kvarterswebbsidor har fortsatt, med fokus på att förenkla hanteringen för kvartersråden. Styrelsen verkar för öppen och tillgänglig kommunikation samt för ökad transparens i styrelsearbetet, bland annat genom återkommande information till fullmäktige efter styrelsesammanträden.



## Princip 2. Demokratiska processer

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

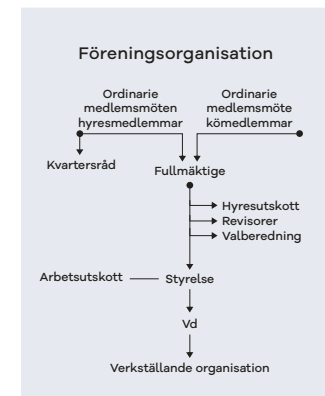
*Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera företagets demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.*

SKB har en representativ demokratisk organisation där medlemmarnas inflytande utövas genom medlemsmöten, fullmäktige och föreningsstämman. Fullmäktigeledamöterna företräder hela föreningen och väljs av hyresmedlemmar respektive kömedlemmar vid ordinarie medlemsmöten.

Inför de ordinarie medlemsmötena tillgängliggörs årets motioner med styrelsens utlåtanden samt års- och hållbarhetsredovisning. Styrelseledamöter deltar vid de medlemsmöten där val av fullmäktige genomförs.

Styrelsen har identifierat behov av att utveckla formerna av de ordinarie medlemsmötena för att stärka tydlighet och deltagande. Under året har ett utvecklingsarbete påbörjats, bland annat vid kvartersrådsdagen, med fokus på rollfördelning mellan styrelse och kvartersråd samt på mötesformer och kallelser. Parallellt har arbetsordningar tagits fram för föreningens organ för att läggas fram för beslut av den ordinarie föreningsstämman 2026.

Alla medlemmar har rätt att väcka förslag till föreningsstämman genom motioner. Under 2025 inkom ett stort antal motioner, varav en betydande del rörde stadgerevisionen. Motioner och styrelsens yttranden har tillgängliggjorts på föreningens webbplats, och uppdrag från föreningsstämman följs upp och redovisas regelbundet.





### Princip 3. Medlemmarnas deltagande i företagets värdeskapande

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

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

SKBs kooperativa affärsmodell bygger på att medlemmarna deltar i företagets värdeskapande genom både en affärsrelation och en ägarrelation. Hyresmedlemmarna har en affärsrelation genom sitt boende, medan samtliga medlemmar har en ägarrelation genom medlemskap och deltagande i den demokratiska organisationen.

Hyresutskottet är ett förtroendevalt organ vars uppgift är att samråda med styrelsens hyresdelegation i frågor som rör hyressättning, främst de årliga hyresändringarna, samt i andra frågor som styrelsen kallar till samråd om.

För att stärka engagemang och kunskap har SKB genomfört flera kunskapshöjande insatser. Enkäter har gjorts för att kartlägga behov och har legat till grund för utbildningar i föreningskunskap. Även samtliga medarbetare har under året deltagit i utbildningar i föreningskunskap. Därutöver har en styrelseutbildning riktad till yngre kömedlemmar genomförts i syfte att öka engagemanget och bredda rekryteringsbasen till förtroendeuppdrag. Medlemsförmåner erbjuds genom SKB plus samt genom temakvällar. I en digital medlemspanel, kan medlemmar bidra med synpunkter i aktuella ämnen.



### Princip 4. Stämman

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

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

Föreningsstämman är SKBs högsta beslutande organ. Den ordinarie föreningsstämman 2025 hölls fysiskt i Stockholm och präglades av stort engagemang. Kallelse och stämmohandlingar skickades ut stadgenligt och i god tid. På stämman behandlades års- och hållbarhetsredovisning, ansvarsfrihet, arvoden samt val till styrelse, valberedning, hyresutskott och revisorer.

En central fråga under året har varit förslaget till den kommande stadgerevisionen. Med anledning av ärendets omfattning hölls en extra föreningsstämma samt en fortsatt extra föreningsstämma under hösten, där ett första beslut om reviderade stadgar fattades.



### Princip 5. Valberedningen

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

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

Valberedningens uppgift är att förbereda och lämna förslag till beslut om val av styrelse, hyresutskott och revisorer samt ersättningar för dessa uppdrag. Valberedningen väljs av föreningsstämman och utser inom sig en ordförande. Arbetet utgår från interna styrdokument samt föreningens ändamål och behov. Under året har valberedningen genomfört intervjuer och tagit del av styrelsens utvärdering som underlag för sina bedömningar.

Kvartersråden respektive beredningsgruppen för kömedlemmar har valberedande uppdrag för val av fullmäktige och suppleanter.



## Princip 6. Styrelsen

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

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning samt för den övergripande styrningen av verksamheten. Styrelsens sammansättning ska vara ändamålsenlig i förhållande till föreningens omfattning och komplexitet. Under året har styrelsen sammanträtt regelbundet och arbetat i enlighet med fastställd arbetsordning. Fokus har legat på strategiska frågor, uppföljning av verksamheten samt tillämpningen av den kooperativa koden.



## Princip 7. Ersättning till ledande befattningshavare

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

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

*Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften.*

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

SKB har fastställda riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare, vilka antogs av föreningsstämman 2025. Ledande befattningshavare har fast grundlön och ingen bonus. Ersättningsnivåer fastställs och följs upp årligen. Styrelseordförande och vice styrelseordförande beslutar om vd:s lön. Vd och styrelseordförande har samrätt inför lönerevisionen av övriga ledande befattningshavare. Föreningens revisorer granskar tillämpningen av riktlinjerna.



## Princip 8. Revision, risk och intern kontroll

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

*Styrelsen ska inrätta ett revisionsutskott eller själv fullgöra uppgiften.*

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

Styrelsen ska etablera och följa upp ramverk och processer för riskhantering och intern kontroll, anpassat till verksamhetens omfattning och komplexitet. I SKB fullgör styrelsen rollen som revisionsutskott. Policyer, riktlinjer och instruktioner ses över årligen och uppdateras vid behov.

Föreningsstämman väljer förtroendevalda och externa revisorer. De externa revisorernas granskningsinriktning utgår från processer med väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen samt stadgestyrda processer, såsom medlemmarnas turordning. Granskningarna redovisas för styrelsen och de förtroendevalda revisorerna.

De förtroendevalda revisorerna granskar verksamheten ur ett medlemsperspektiv. Revisorerna lämnar revisionsberättelse samt yttrande om tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.



## Framtida utveckling

Arbetet med att utveckla de demokratiska processerna syftar till att höja kunskapen inom och om föreningen, skapa tydligare strukturer, stärka dialogen mellan medlemmar, förtroendevalda och organisation samt sänka trösklarna för deltagande. Utvecklingen tar sin utgångspunkt i identifierade behov och erfarenheter från den nuvarande demokratiska organisationen och ska bidra till mer ändamålsenliga, inkluderande och effektiva former för medlemsinflytande.

Detta ska ske genom en proaktiv dialog, både med hyresmedlemmar i förvaltningsfrågor och med förtroendevalda i den demokratiska organisationen. En ny form av motionsmöte kommer att införas.

Formerna för de ordinarie medlemsmötena ska utvecklas genom tydligare ansvarsfördelning, förbättrad information och höjd kunskapsnivå. På medlemmarnas initiativ kommer kunskapshöjande aktiviteter i form av utbildningar i ekonomi och föreningsfrågor att genomföras.

Arbetet med att utveckla arbetsordningar för föreningens organ fortsätter, med särskilt fokus på kvartersråden och beredningsgruppen för kömedlemmar under 2026.

# Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning

Kvarteret Alligatorn,  
Nockeby. Byggnadsår:  
1987–88.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (organisationsnummer 702001-1735) med säte i Stockholm, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2025.

## Föreningens verksamhet

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, har funnits sedan 1916 och är en kooperativ hyresrättsförening vars verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna för permanent boende. Föreningen är öppen för alla och medlemmarna är privatpersoner. Föreningen äger och förvaltar 8 878 lägenheter i färdigställda fastigheter per den 31 december 2025. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en upplåtelseinsats betalas. Denna insats återbetalas vid avflyttning. Tilldelning av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

## Medlemsutveckling

Antalet medlemmar ökade med 376 under året och uppgick till 93 695 (93 319) vid årets slut. Årets förändring och fördelningen mellan köande och boende är följande:

	2025	2024
Antal medlemmar vid årets början	93 319	93 155
Nya medlemmar under året	2 117	2 140
Utträdna medlemmar	-1 741	-1 976
<b>Totalt antal medlemmar vid årets slut</b>	<b>93 695</b>	<b>93 319</b>
Dessa består av:		
Köande	85 007	84 892
Boende	8 688	8 427

## Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade totalt 674 649 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 624 475 kvadratmeter bostäder (BOA) och 50 174 kvadratmeter lokaler (LOA). 94 procent av fastigheterna är belägna i Stockholms stad och fördelningen är följande:

	Antal lägenheter	Antal fastigheter
Stockholms stad	8 132	142
Sundbyberg	198	3
Botkyrka	153	1
Uppsala	122	1
Värmdö	76	1
Solna	70	1
Täby	69	1
Tyresö	58	1
<b>Summa</b>	<b>8 878</b>	<b>151</b>

## Uthyrningsverksamheten

Under 2025 färdigställdes tre nya fastigheter med totalt 394 lägenheter, varav 13 gruppboendestäder i kvarteret Torshamn i Kista.

Under året var omflyttningen i SKBs befintliga bestånd 11 (10) procent, vilket motsvarar 980 (839) lägenheter. Av de lägenheter som publicerades under året gick 54 (58) procent till kömedlemmar medan 46 (42) procent gick till hyresmedlemmar som flyttade inom SKB.

Per den 31 december 2025 var 68 (79) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tidpunkt var 84 (12) lägenheter

outhyrda. Av dessa avser 81 lägenheter nyproduktion där en av fastigheterna färdigställdes strax innan årsskiftet vilket påverkar uthyrningsgraden. Att lägenheter är tillfälligt outhyrda förklaras huvudsakligen av att det ibland uppstår situationer där uppsägningstiderna är korta och att det därmed blir avbrott i uthyrningen innan en ny hyresgäst hinner tillträda (omflyttningssvakanser). Ibland behöver en lägenhet renoveras innan den går att hyra ut igen. 69 (56) lägenheter i beståndet var uthyrda till icke-medlemmar, till största delen boende i seniorlägenheter eller gruppboendestäder. SKB hade även vid årsskiftet reserverat 3 (1) lägenheter med anledning av stambytesprojektet i Tensta samt 2 lägenheter i Torshamn och Modellören reserverade som temporära lokaler för SKB.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgick till 2 313 (2 113). Av dessa var 151 (50) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgick till 1 505 (1 499), varav 69 (59) var outhyrda vid årsskiftet.

Inom fastighetsbeståndet fanns 887 (858) uthyrningsbara lokaler (externt), varav 158 (146) är butiker, kontor, restauranger, förskolor samt vård och omsorg. Övriga lokaler utgjordes av förråd. Arealen uppgick till 34 335 (32 493) kvadratmeter exklusive egna lokaler. Årshyra för externa lokaler uppgick till 56 (54) mkr. Genomsnittshyra för externt uthyrda lokaler uppgick vid årets utgång till 1 638 (1 654) kronor per kvadratmeter och år. Motsvarande hyresnivå för lokalerna exklusive förrådslokaler var 2 137 (2 131) kronor. Vid årsskiftet var 8,9 (5,9) procent av den totala uthyrningsbara lokalytan outhyrd, vilket motsvarar 2,8 (2,0) procent av årshyran.

SKB arbetar aktivt för att förebygga otillåten andrahandsuthyrning så att SKBs lägenheter ska vara uthyrda för

permanent boende till medlemmar enligt turordningsprincipen. Under 2025 återtog 30 (14) lägenheter som inte brukades av den medlem som stod på kontraktet och dessa har sedan hyrts ut på nytt enligt turordningsprincipen.

## Förvaltning

Skötseln av SKBs fastigheter sker huvudsakligen i egen regi. Vid årsskiftet 2025/2026 arbetade 63 (66) fastighetsskötare (inklusive trädgårdsmästare och anläggare) med den dagliga skötseln av fastigheterna och kvarteren. Att arbeta nära de boende skapar trygghet och kvalitet. SKB utvecklar kontinuerligt arbetet kring service och förvaltning för att förbli en bra hyresvärd.

## Fullmäktige och föreningsstämmor

Under 2025 har SKBs fullmäktige bestått av 78 (78) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna samt 51 (51) ordinarie ledamöter för de köande medlemmarna. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2025 där 107 röstberättigade fullmäktigeledamöter närvarade, tillsammans med andra förtroendevalda medlemmar, motionärer samt tjänstemän från SKB. Föreningsstämman beslutade i sedvanliga årsmötesärenden, som godkännande av styrelsens och revisorernas berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning samt dispositioner av 2024 års överskott.

Styrelsen och vd beviljades ansvarsfrihet och arvoden bestämdes liksom SKBs årsavgift för kommande år. Styrelseordförande Reinhold Lennebo omvaldes på ytterligare ett år och nyval skedde av en ny styrelseledamot samt att en tidigare suppleant valdes in som ordinarie ledamot. Två ledamöter hade avsagt sig omval och fyra nya suppleanter valdes in, två av dessa på två år och två blev valda på ett år.

I år inkom 107 motioner, varav 42 motioner som inte behandlade den föreslagna stadgerevisionen, hanterades på den ordinarie föreningsstämman. De resterande 65 motionerna som handlade om stadgerevisionen bordlades för att tas upp vid en extra föreningsstämma 22 september. Här deltog 112 röstberättigade. Det första beslutet om stadge-

revisionen togs vid den fortsatta extra föreningsstämman den 15 november, där 91 röstberättigade närvarade. Det slutliga beslutet återstår och förväntas fattas på 2026 års ordinarie föreningsstämma.

## Medarbetare

Inom SKB fanns vid årets slut 146 (147) fast anställda, varav 51 (50) kvinnor och 95 (97) män. Personalomsättningen uppgick under 2025 till 6,9 procent, jämfört med 8,8 procent året innan. Medelåldern på SKBs medarbetare var 50 (50) år, och den genomsnittliga anställningstiden var strax under 11 (10) år. Det är ingen skillnad på anställningstid mellan kollektivanställda och tjänstemän.

## Ny- och ombyggnadsverksamhet

Under 2025 blev tre nyproduktionsprojekt klara; kvarteret Torshamn i Kista (165 lägenheter, varav 13 gruppbestäder), kvarteret Ananasen på Södermalm (153 lägenheter) och kvarteret Modellören i Gustavsberg, Värmdö (76 lägenheter). Ett stambytesprojekt i Tensta är i tidig fas och beräknas bli klart under 2027.

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

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

## Hållbarhet

I och med uppdateringar i Årsredovisningslagen så har ekonomiska föreningar inte längre skyldighet att upprätta en hållbarhetsrapport. Hållbarhet är dock en fortsatt viktig del för SKB, vilket innebär att hållbarhetsredovisning enligt GRI och EU-taxonomin har tagits fram. Båda återfinns i en separat redovisning från och med 2025.

## Ekonomi allmänt

SKBs resultat under 2025 uppgick till 126,2 mkr vilket är en uppgång med 12,6 mkr mot föregående år. SKBs fastighets-

bestånd växer kontinuerligt. Tre nya fastigheter med totalt 394 lägenheter färdigställdes under 2025. Per den 31 december 2025 var SKBs balansomslutning 9,6 miljarder, varav huvuddelen av tillgångarna utgjordes av fastigheter.

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

Ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv och planering är också viktigt för att åstadkomma en stabil hyresutveckling. Den höga inflationen som varit under åren 2021–2023 innebar dock osedvanligt stora kostnadsökningar inom både taxebundet och för materialinköp, men även höjda räntor. SKB har därmed behövt höja hyran mer de senaste åren än historiskt sett, men SKBs hyror ligger fortfarande under snittet i Stockholm.

## 2025 i siffror

SKBs resultat under 2025 uppgick till 126,2 (113,5) mkr och balansomslutningen per 2025-12-31 till 9 629,9 (9 381,5) mkr.

Det är väsentligt att resultatnivån upprätthålls på en önskad nivå och utvecklas i takt med att föreningens balansräkning växer, vilket medför ökade framtida åtaganden, exempelvis avseende underhåll av SKBs fastigheter.

Driftnettot uppgick till 505,2 (472,4) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 5,8 (5,9) procent mot bokfört värde på fastigheterna. Motsvarande siffra mot marknadsvärde var 1,7 (1,8) procent. Överskottsgraden som visar driftnetto i förhållande till hyresintäkter uppgick till 50,4 (51,0) procent.

Soliditeten har återigen ökat efter att ha minskat två år i rad och uppgick per 2025-12-31 till 47,4 procent i jämförelse med 45,7 procent föregående år. Avkastning på eget kapital uppgick till 2,8 (2,7) procent.

## Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 002,6 mkr, vilket är 75,4 mkr högre än föregående år. Bostäder stod för 67,9 mkr av intäktsökningen som huvudsakligen förklaras av den generella hyreshöjningen om 5,5 procent som genomfördes den 1 januari 2025 samt de tre nyproducerade fastigheterna som tillkom under 2025.

Lokalintäkterna ökade sammantaget med 2,2 mkr. Ökningen förklaras bland annat av indexjusteringar av hyrorna samt tillkomna lokaler. SKB hade något högre lokalvakanser, 3,6 procent i jämförelse med 2,7 procent föregående år, vilket beror på de ekonomiska utmaningar som många företag har just nu. Intäkter för bilplatser ökade med 5,3 mkr bland annat till följd av den hyreshöjning på i snitt 11,6 procent som genomfördes i början av året.

Sammantaget för alla typer av objekt (bostäder, lokaler och bilplatser) är kostnaden för outhyrt/vakanser 12,4 mkr

högre än föregående år. Det beror till stor del på nyproduktionen där det tillkommit många lägenheter på kort tid och tillfälliga vakanser har uppstått till följd av både omflytningen och de senast nytillkomna bostäderna. Siffran väntas bli lägre under 2026. Vakanskostnaden för bostäder uppgick till 11,6 (1,3) mkr.

Övriga intäkter uppgick till 33,8 (34,9) mkr, som till största delen bestod av årsavgifter från SKBs medlemmar motsvarande 20,2 (20,0) mkr. Näst största posten är bredbandsintäkter om 6,2 (6,2) mkr. I posten övriga intäkter ingår även bidrag som SKB fått för förpackningsinsamling.

Nettoomsättning uppgick till 1 036,4 (962,1) mkr.

## Driftkostnader

Den enskilt största kostnadsposten i verksamheten utgörs av driftkostnader. Här ingår exempelvis fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostnader (uppvärmning, fastig-

hetskostnader och personalkostnader relaterade till fastigheterna. SKB bedriver en stor del av verksamheten i egen regi för att få en så god kvalitet som möjligt till en långsiktigt lägre kostnad.

Under 2025 uppgick driftkostnaderna totalt till 387,3 (347,4) mkr vilket är en uppgång med 39,9 mkr. Störst ökning mot 2024 (13,9 mkr) utgörs av taxebundna kostnader där avgifterna för både avfallshantering, värme och vatten har skjutit i höjden de senaste åren och där SKB, liksom andra fastighetsägare, är bundna till vissa leverantörer. Det gör att kostnadsökningarna är svåra att påverka på annat sätt än att minska användningen, vilket SKB kontinuerligt strävar efter.

Taxebundna kostnader utgör 45,4 procent av driftkostnader och den enskilt största delposten utgörs av värmekostnader som under 2025 uppgick till 84,8 (78,4) mkr. Dels tillkom nya fastigheter, dels gick taxorna för fjärrvärmem upp med 14 procent. Ökningen balanserades dock av utfall från SKBs kontinuerliga energibesparingsåtgärder. Avfallshandlingen uppgick till 24,6 (22,4) mkr, ökningen beror på fler lägenheter samt på en fortsatt ökning av kostnaden då kommunerna övertagit ansvaret för förpackningsinsamlingen och att den därmed inte längre kan upphandlas i konkurrens. Som fastighetsägare får SKB ett visst bidrag för att tillhandahålla rum för förpackningsinsamlingen. Från de kringliggande kommunerna dras detta av som en kreditering mot kostnaden medan Stockholms stad betalar ut detta i form av ett bidrag. För 2025 uppgick bidraget till 2,8 (2,6) mkr och återfinns under övriga intäkter.

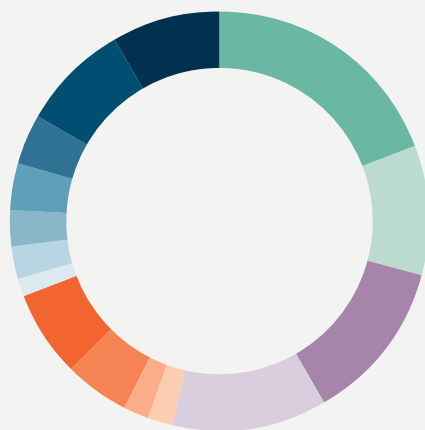
Driftkostnader, som till exempel fastighetsskötsel 82,7 (76,2) mkr, har ökat på grund av fortsatta kostnadsökningar men också avtalsenliga lönejusteringar samt att antalet förvaltade kvadratmeter ökade under 2025. Reparationer uppgick till 33,7 (36,2) mkr och minskade därmed. Det beror delvis på en omfördelning av personalkostnader mellan reparation och underhåll som skett under året.

Lokal administration, som avser administration kopplat till fastigheterna uppgick till 55,5 (45,3) mkr. Ökningen mellan åren beror till exempel på arbetet med kvarterswebbsidorna, licenskostnader och andra it-projekt samt ökade kostnader för konsulter och avtalsenliga lönejusteringar.

### Så här används hyran

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

Fastighetsunderhåll	5,8%	●
Tomträttsavgälder	4,9%	●
Fastighetsavgift/-skatt	2,2%	●
Lägenhetsunderhåll	1,5%	●



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

Risikkostnader och övriga driftkostnader innefattar bland annat försäkringskostnader för både fastigheterna och SKBs hemförsäkring, men även övriga kostnader inom fastighetsdriften som är mer av tillfällig karaktär. Ökningen mellan åren beror delvis på ökade kostnader för projekt i tidiga skeden på grund av bland annat utdragna detaljplanprocesser och förändrade krav. SKB har även fått göra reservering för befarade kundförluster som bottnar i en klart sämre försäkringssituation där SKB inte får ut reparationskostnader inom ansvarsförsäkringen för till exempel vattenskador, vilket man tidigare fick i större utsträckning.

### Underhållskostnader

Underhållskostnader består dels av planerat underhåll av mindre karaktär, dels av löpande underhållsåtgärder. I dessa kostnader ingår även det lägenhetsunderhåll som medlemmarna själva styr över via lägenhetsfonden samt en liten del lokalunderhåll.

Under 2025 uppgick det planerade underhållet som direktkostnadsfördes till 26,2 (31,9) mkr och omfattade bland annat målningsarbeten, hissrenoveringar, utemiljöåtgärder, med mera. Det som direktkostnadsförs är endast en del av det totala underhållet. Anledningen till nedgången i kostnader är främst relaterat till mängden utförda underhållsåtgärder under 2025 då SKB under året valt att göra en omstrukturering av underhållsplaneringen.

Löpande underhåll är exempelvis golv- och vitvarubyten, icke planerade underhållsåtgärder samt del av kostnaden för egen personal. Summan av detta uppgick till 32,2 (29,8) mkr. Större planerade underhållsprojekt betraktas som investeringar och aktiveras i balansräkning (kostnadsförs genom avskrivningar).

Lägenhetsunderhållet, det vill säga uttag ur lägenhetsfonden som används för målning och tapetsering, uppgick till 14,7 (15,4) mkr. Lokalunderhållet var 0,1 (0,2) mkr.

Totalt uppgick underhållskostnaderna till 73,3 (77,4) mkr, vilket var en minskning mot 2024 med 4,1 mkr.

### Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Under 2025 uppgick tomträttsavgälderna till 48,9 (45,1) mkr. Cirka 40 procent av SKBs 151 färdigställda fastigheter

innehas med tomträtt/arrende. SKB har tomträttsupplåtelser med två motparter – Stockholms stad (99 procent av avtalen) och Botkyrka kommun (1 procent av avtalen). Kostnadsökningen under 2025 om 3,8 mkr förklaras av villkorsändrade avtal samt nya fastigheter.

Fastighetsavgiften/-skatten var under året 21,8 (19,8) mkr. Fastighetsavgiften ökade med 94 kronor per lägenhet till 1 724 kronor per lägenhet och år. Kostnadsökningen om 2,0 mkr förklaras med den ökade avgiften samt nya taxeringsvärden. Utöver det betalar föreningen fastighetsskatt för lokalerna och för projekt under uppförande. De taxeringsvärden som skatten baseras på justeras vart tredje år och nu gällande period är 2025–2027.

### Fastighetsavskrivningar

Under 2025 uppgick avskrivningsprocenten, exklusive under året färdigställd nyproduktion, till i genomsnitt 2,1 (2,0) procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningarna till 185,5 (176,7) mkr. Ökningen beror på nytillkomna investeringar där avskrivningar påbörjats.

### Central administration och medlemservice

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

Kostnaderna för central administration och medlemservice uppgick totalt till 78,7 (67,7) mkr – en ökning med 10,9 mkr mellan åren. Personalkostnaderna ökade med 3,4 mkr dels på grund av omorganisation, dels avtalsenliga löneökningar. Under posten övriga kostnader, som ökat med 8,5 mkr, återfinns bland annat kostnaden för it som ökat främst till följd av höjda licenskostnader för befintliga program, men även för nya. SKB genomför just nu ett antal it-projekt som blivit framskjutna och dessa har gett en kostnadsökning med 2,1 mkr i år. Även övriga konsultarvoden och externa tjänster har ökat med 3,8 mkr vilket också beror på ovan nämnda förändringar.

Dessutom innebar de extra föreningsstämmorna och besluten om höjda arvoden för de förtroendevalda, att kostnaderna ökade med 1,6 mkr.

### Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och liknande resultatposter – huvudsakligen bestående av ränteintäkter från bankmedel, utdelningar och påminnelseavgifter – uppgick till 1,4 (1,6) mkr. Minskningen mellan åren förklaras av ett lägre ränteläge.

Räntekostnader, som har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning, uppgick under 2025 till 114,8 (115,1) mkr. Detta motsvarar en kostnadsminskning om 0,3 mkr mellan åren. Lånevolymen ökade med 5 mkr under året. Övriga finansiella kostnader uppgick till 1,4 (0,9) mkr. Huvuddelen av denna kostnadspost bestod av olika typer av finansiella arvoden samt ratingkostnader.

SKBs sammantagna finansiella kostnader uppgick till 11,2 (12,1) procent av nettoomsättningen. Räntetäckningsgraden har ökat marginellt under året till 3,7 (3,6) gånger på grund av oförändrade räntekostnader och ökad omsättning.

### Investeringar

Under 2025 uppgick investeringarna till 441,3 (682,1) mkr, varav fastigheter stod för 438,0 (678,5) mkr och arbetsmaskiner, inventarier, it och fordon stod för de resterande 3,3 (3,6) mkr.

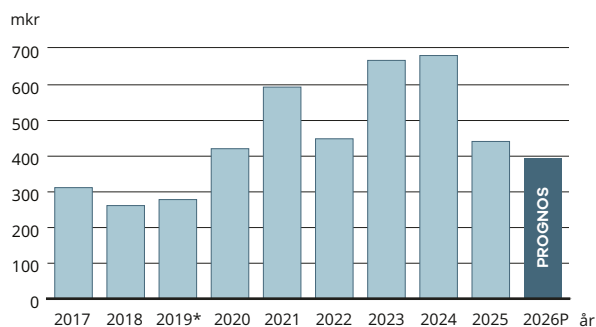
Större investeringar har gjorts i följande nyproduktions-/ombyggnadsprojekt:

- Torshamn (Kista, Stockholm) – 73,3 mkr
- Ananassen (Södermalm, Stockholm) – 147,3 mkr
- Modellören (Gustavsberg, Värmdö) – 122,2 mkr
- Underhållsinvesteringar inklusive stambyte – 55,0 mkr

Tre nyproduktionsprojekt är färdigställda under året – kvarteret Torshamn (Kista, Stockholm), kvarteret Ananassen (Södermalm, Stockholm) och kvarteret Modellören (Gustavsberg, Värmdö).

I det äldre fastighetsbeståndet har ett flertal värmeåtervinningsprojekt startat.

### Investeringar exkl. friköp av tomträtter



\* Ytterligare 1 088 mkr har investerats kopplat till friköpet av tomträtter.

### Finansiering/upplåning

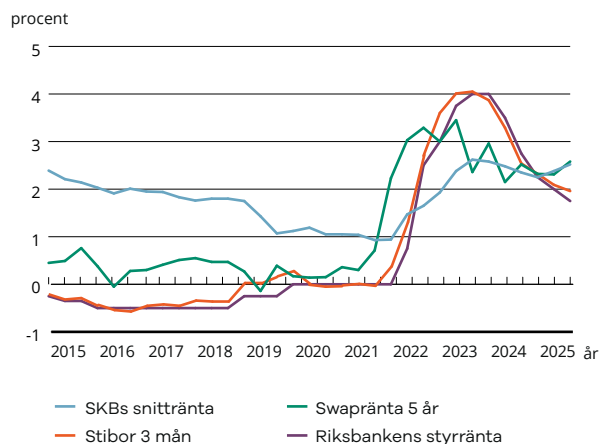
SKBs målsättning är att långsiktigt trygga finansieringen och att detta görs på ett sätt så att risktagandet begränsas samtidigt som räntekostnaderna minimeras. Styrelsen fastställer ramarna i en finanspolicy. I den anges mål och riktlinjer för finansverksamheten och för fördelning av ansvar och befogenheter.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

### Ränteutveckling

Riksbanken har under året sänkt styrräntan till nivån 1,75 procent. I omvärlden och i Sverige har inflationen fortsatt nedåt för att börja stabilisera sig runt inflationsmålet. Inflationstakten (mätt utifrån konsumentprisindex) uppgick till 0,3 procent i december 2025.

De svenska korträntorna (interbankräntorna, Stibor) har rört sig nedåt under året – oavsett löptid. 3-månaders Stibor uppgick till 1,96 (2,54) procent vid årets slut. Långräntorna (swapräntor) har minskat något under året, gällande löptider 1–4 år medan 5–10 åriga swapräntor ökat något. 5-årig swapränta var 2,58 (2,52) procent vid årsskiftet 2025/2026.

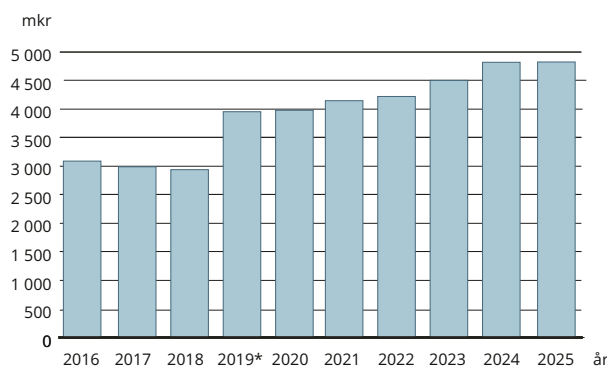
### Ränteutveckling



### Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2025/2026 till 4 826 mkr, en ökning med 5 mkr under året. Den knappa nyupplåningen förklaras med en lägre investeringstakt, starkt kassaflöde samt ökat insatskapital.

### Låneskuld inkl. kontokrediter



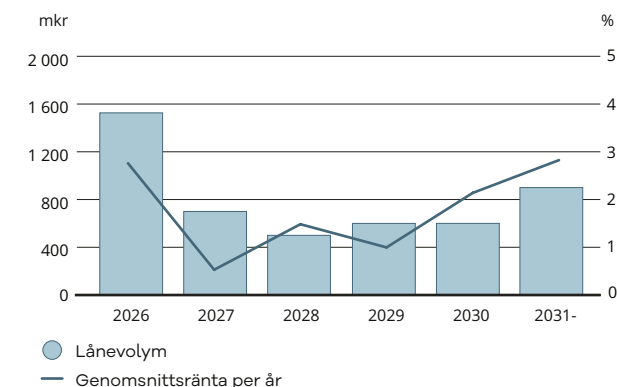
\* Ökningen 2019 beror till stor del på investeringen i friköp av tomträtter.

Antalet banklån per 2025-12-31 uppgick till sju, fördelade på en kreditgivare (totalt 976 mkr). Utöver dessa finns sju utestående emissioner av företagscertifikat (totalt 1 600 mkr) och sex utestående emissioner av obligationer (totalt 2 250 mkr). Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar har minskat jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 3 700 mkr vid året slut. Dessa marknadsvärderades till 30,8 (65,3) mkr per 31 december 2025.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga mellan ett och fem år. För skuldportföljen var den genomsnittliga återbetalningstiden vid årets slut 36 (37) månader. Beträffande räntejustering stadgar finanspoliticy att maximalt 50 procent av låneskulden får räntejusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntejusteras inom tolv månader 32 (31) procent eller 1 526 mkr. 26 (19) procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen.

2025 har den genomsnittliga räntebindningstiden minskat till 32 (35) månader. Räntekänsligheten, som resultat av en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, skulle påverka räntekostnaderna +/- 12,5 mkr under 2026, givet en volymmässigt oförändrad skuldportfölj.

### Räntejustering



Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 2,39 (2,22) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 2,52 (2,35) procent. 80 (75) procent av SKBs skuldportfölj utgjordes vid årets slut av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer, där motparten utgörs av fonder, försäkringsbolag, med flera. Resterande del av finansieringen utgörs av lån som förmedlats av Europeiska Investeringsbanken, EIB.

Under våren 2025 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)*

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

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

### Säkerheter

Skuldportföljen (bestående av företagscertifikat, företagsobligationer och EIB-lån) är icke säkerställd. Kreditlöften/kontokrediter har till 75 (76) procent säkerheter i form av pantbrev. Inga pantbrev har tagits ut under 2025. I Ägararkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade datapantbrev om 334 (178) mkr.

### Insatskapitalet

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 2 314,0 (2 165,2) mkr, en ökning med 148,7 (84,1) mkr.

Stadgeändringen 2024 innebar att medlemsinsatsen höjdes från 20 000 kronor till 30 000 kronor. Det innebär

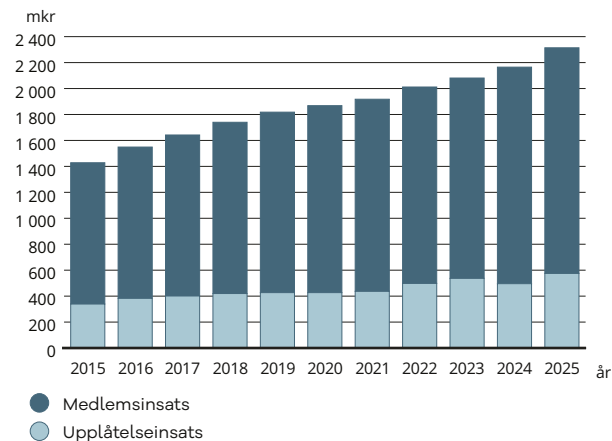
att ytterligare insatskapital tillkommer de närmaste åren då de flesta medlemmar fortsätter att årsvis betala 1 000 kr tills de nått maxtaket 30 000 kronor. Totalt uppgick medlemsinsatserna till 1 738,9 mkr. Nettoökningen av medlemsinsatser under året uppgick till 69,9 (73,4) mkr.

Totalt uppgick upplåtelseinsatserna per 2025-12-31 till 575,1 mkr. Inlödet av upplåtelseinsatser ökade 2025 med 78,9 (10,7) mkr. 75,5 mkr av ökningen kommer från nyinflyttningar i våra tre nyproduktioner och resterande del från omflyttningar i befintligt bestånd som då genererar en högre upplåtelseinsats.

De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 714 (696) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts från år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt tio procent av produktionskostnaden. Till exempel uppgick upplåtelseinsatsen för en lägenhet i nybyggda kvarteret Ananassen på Södermalm till 5 025 kronor per kvadratmeter.

Det totala insatskapitalet fördelar sig mellan boende och köande medlemmar med 800,6 (708,4) mkr respektive 1 513,4 (1 456,8) mkr. Av kömedlemmarnas insatser avser 24,2 (27,1) mkr utträdde medlemmar, vars insatser är utbetalda i förskott i form av utträdeslån. Utöver det avser 6,7 (6,7) mkr insatser som återstår att betala till medlemmar som utträtt ur föreningen per 2025-12-31.

### Insatser



### Likviditet och placeringar

SKBs kassaflöde under 2025 var 7,0 (12,5) mkr där likvida medel uppgick till 54,7 (47,8) mkr vid årsskiftet 2025/2026. En god resultatnivå och ett inflöde av kapital genom insatssystemet möjliggör fortsatta investeringar till rimlig skuldsättning. Inga placeringar fanns vid årets slut. Ingen utdelning till medlemmarna har ägt rum under året. Enligt SKBs finanspolicy ska eventuell överskottslikviditet, efter beaktande av framtida rörelsebehov och reserv för oförutsedda händelser, huvudsakligen användas till amortering av SKBs lån.

### Resultatdisposition

SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2025 låg på 3,00 procent under första halvåret och 2,00 procent under andra halvåret, kan enligt stadgarna ingen utdelning ske för 2025.

*Till föreningsstämmans förfogande står:*

Balanserat resultat (dispositionsfond)	2 051 001 792
Årets resultat	126 152 083
<b>Summa</b>	<b>2 177 153 875</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

Utdelning	-
Balanseras i ny räkning (dispositionsfond)	2 177 153 875
<b>Summa</b>	<b>2 177 153 875</b>

### Utblick 2026

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 4,8 procent.
- Hyrorna på garage- och markparkeringar planeras att höjas med 3 procent från 1 juni. Om Skatteverkets ställningstagande blir verklighet införs 25 procent moms på garage- och parkeringshyror från 1 oktober 2026.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till runt 375 mkr (kopplat huvudsakligen till fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Budgeterat resultat för 2026 är 131 mkr.

# Femårsöversikt

<b>Resultaträkning, mkr</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Balansräkning, mkr</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hyresintäkter	1 003	927	868	809	781	Anläggningstillgångar	9 511	9 262	8 764	8 273	8 009
Övriga intäkter	34	35	39	32	31	Omsättningstillgångar	119	119	100	95	60
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 036</b>	<b>962</b>	<b>907</b>	<b>841</b>	<b>812</b>	<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 630</b>	<b>9 381</b>	<b>8 864</b>	<b>8 368</b>	<b>8 069</b>
<i>Fastighetskostnader</i>						Eget kapital	4 564	4 289	4 092	3 917	3 691
Driftkostnader	-387	-347	-336	-298	-283	Långfristiga skulder	2 566	2 526	2 321	1 797	1 623
Underhållskostnader	-73	-77	-79	-66	-66	Kortfristiga skulder	2 500	2 567	2 451	2 653	2 756
Tomträttsavgälder	-49	-45	-41	-35	-32	<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>9 630</b>	<b>9 381</b>	<b>8 864</b>	<b>8 368</b>	<b>8 069</b>
Fastighetsavgift/-skatt	-22	-20	-20	-19	-17	<b>Övriga uppgifter</b>					
<b>Driftnetto</b>	<b>505</b>	<b>472</b>	<b>431</b>	<b>423</b>	<b>413</b>	Yta bostäder per 31 december, kvm	624 475	596 961	596 961	588 256	579 655
Fastighetsavskrivningar	-186	-177	-169	-178	-167	Yta lokaler per 31 december, kvm	50 174	48 285	48 181	47 373	47 427
<b>Bruttoresultat</b>	<b>320</b>	<b>296</b>	<b>262</b>	<b>244</b>	<b>246</b>	Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	9 364	8 042	8 055	7 513	7 223
Central administration och medlemservice	-79	-68	-68	-57	-58	Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, mkr	4 826	4 821	4 496	4 228	4 161
<b>Rörelseresultat</b>	<b>241</b>	<b>228</b>	<b>194</b>	<b>187</b>	<b>188</b>	Avskrivningskostnader totalt, mkr	192	184	177	185	173
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>											
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	2	2	1	0						
Räntekostnader och liknande resultatposter	-116	-116	-91	-55	-42						
<b>Årets resultat</b>	<b>126</b>	<b>114</b>	<b>105</b>	<b>132</b>	<b>146</b>						

# Femårsöversikt

Nyckeltal*	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Lönsamhet</b>					
Överskottsgrad, %	50,4	51,0	49,7	52,2	52,9
Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde), %	5,8	5,9	5,5	5,7	5,8
Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde), %	1,7	1,8	1,7	1,5	1,4
Avkastning på eget kapital, %	2,8	2,7	2,6	3,5	4,1
<b>Kapital, finansiering och investering</b>					
Soliditet (bokfört värde), %	47,4	45,7	46,2	46,8	45,7
Soliditet (marknadsvärde), %	69,1	68,3	68,4	70,0	70,4
Belåningsgrad (bokfört värde), %	51,0	52,3	51,6	51,4	52,3
Belåningsgrad (marknadsvärde), %	16,2	17,8	17,3	15,1	14,3
Investeringar, mkr	441	682	669	449	594
<b>Riskbedömning</b>					
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,6	4,1	6,7	8,5
<b>Förvaltning</b>					
Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	1,3	0,2	0,1	0,5	0,3
Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	3,6	2,7	1,7	2,7	3,8
Hyra bostäder, kr/kvm	1 495	1 417	1 316	1 275	1 249
Driftkostnader, kr/kvm	574	538	521	469	452
Underhållskostnader, kr/kvm	109	120	122	104	105
Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	691	643	626	559	545
Driftnetto, kr/kvm	749	734	668	665	659

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Personal</b>					
Medelantal anställda	146	147	144	139	141
Personalomsättning, %	7	9	10	11	9
<b>Övriga uppgifter</b>					
Boende medlemmar	8 688	8 427	8 374	8 233	8 072
Köande medlemmar	85 007	84 892	84 781	84 559	84 028
Totalt antal medlemmar	93 695	93 319	93 155	92 792	92 100
Årsavgift för medlem över 18 år, kr	250	250	250	250	250
Årsavgift för medlem upp till 18 år, kr	125	125	125	125	125
Antal lägenheter**	8 878	8 559	8 484	8 355	8 237
Omflyttning, % av antal lgh	11	10	12	11	12
Lägenhetsbyten totalt	24	28	31	44	27
därav externt	10	12	9	14	12
därav internt	14	16	22	30	15

\*) För definitioner se sidan 55.

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

# Möjligheter och risker

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

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

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

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

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

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

## 1. Strategiskt

(Syftar på företagets strategiska inriktning)

Bostadsmarknaden i regionen bedöms som underliggande stark. Trots en måttlig ökning av invånarantalet under 2024 och första halvåret 2025 (enligt statistik från SCB) så finns det ett allmänt underskott på bostäder som byggts upp över tid och som skapar efterfrågan.

### Nuläge och hantering:

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

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

## 2. Operativt

(Syftar på den dagliga verksamheten)

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

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

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

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

### Nuläge och hantering:

SKB har under årens lopp kunnat visa upp en stabil resultatutveckling. Fastighetsbeståndet är välskött och kommande kostnadsökningar vad gäller exempelvis underhåll underlätt-

tas av att fastighetsbeståndet är relativt jämt producerat över tid, vilket också innebär att framtida underhålls-åtaganden kan hanteras löpande och i en jämn takt. Den höga inflationen under 2022 och 2023 har drivit upp SKBs kostnader och trots en lägre inflation under 2024 och 2025 ligger priserna kvar på en högre nivå. Detta ställer än högre krav på att verksamheten bedrivs kostnadseffektivt vad gäller de delar som går att påverka. SKB är i grunden ekonomiskt stark vilket möjliggör produktion av nya bostäder till rimlig skuldsättning.

Inom SKB är bostadshyrorna lägre än hos andra hyresrättsaktörer i Stockholm. I nyproduktionen är uthyrningsförutsättningarna annorlunda då rådande marknadsförhållanden har drivit upp produktionskostnaderna och därmed hyrorna till högre nivåer. I dessa produktioner är även den kötid som krävs kortare – åtminstone initialt vid första inflyttning. Med SKBs stora medlemsantal, närmare 94 000 personer, bedöms dock nyproduktionsbehovet/efterfrågan vara stor och SKBs ambition är att produktionen ska vara tillgänglig för en bred målgrupp.

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

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

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

### 3. Finansiellt

(Syftar på ränterisk, finansieringsrisk etc.)

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

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

Enligt SKBs finanspolicy ska följande finansiella risker hanteras:

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

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

#### Nuläge och hantering:

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

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

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

#### 4. Omvärlden

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

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

#### Nuläge och hantering:

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

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

#### Känslighetsanalys

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

#### Känslighetsanalys, mkr

	2026	2027	2028
Hyresnivå bostäder, 1 %	9,1	18,4	27,7
Driftkostnader, 1 %	5,3	10,7	16,1
Räntekostnader, en procentenhet	12,5	39,1	65,7

# Ekonomisk redovisning

# Resultaträkning

Belopp, tkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	1, 9	1 002 648	927 239
Övriga rörelseintäkter	2	33 801	34 904
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 036 449</b>	<b>962 143</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	3, 8	-387 302	-347 383
Underhållskostnader	4, 8	-73 276	-77 374
Tomträttsavgälder	5	-48 858	-45 125
Fastighetsavgift/-skatt		-21 791	-19 826
Summa fastighetskostnader		-531 227	-489 708
<b>Driftnetto</b>		<b>505 222</b>	<b>472 435</b>
Fastighetsavskrivningar	6	-185 513	-176 690
<b>Bruttoresultat</b>		<b>319 709</b>	<b>295 745</b>
Central administration och medlemservice	7, 8, 9	-78 650	-67 726
<b>Rörelseresultat</b>		<b>241 059</b>	<b>228 018</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 351	1 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-116 258	-116 068
Summa finansiella poster		-114 907	-114 498
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>126 152</b>	<b>113 521</b>
Skatt	12	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>126 152</b>	<b>113 521</b>



# Balansräkning

Belopp, tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31	Belopp, tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>				<b>Eget kapital</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				<i>Bundet eget kapital</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	9 363 793	8 042 257	Medlemmars insatskapital		2 313 976	2 165 215
Pågående ny- och ombyggnader	14	105 282	1 174 333	Reservfond		72 956	72 956
Inventarier, arbetsmaskiner och fordon	15	40 851	44 247	Summa bundet eget kapital		2 386 931	2 238 170
Summa materiella anläggningstillgångar		9 509 926	9 260 837	<i>Fritt eget kapital</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				Dispositionsfond			
Aktier och andelar	16	40	40	Årets resultat		2 051 001	1 937 480
Långfristiga fordringar	17	767	1 172	Summa fritt eget kapital		2 177 153	2 051 001
Summa finansiella anläggningstillgångar		808	1 213	<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 564 084</b>	<b>4 289 171</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 510 733</b>	<b>9 262 050</b>	<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>				Räntebärande skulder			
<i>Kortfristiga fordringar</i>				Summa långfristiga skulder			
Hysesfordringar		436	341		20	2 565 561	2 525 753
Övriga fordringar	18	30 593	33 803	<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	33 357	37 508	Leverantörsskulder		54 176	98 128
Summa kortfristiga fordringar		64 386	71 652	Räntebärande skulder	21	2 260 192	2 294 889
Kassa och bank		54 746	47 750	Övriga skulder	22	27 171	24 102
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>119 132</b>	<b>119 402</b>	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	158 681	149 408
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 629 865</b>	<b>9 381 452</b>	<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 500 219</b>	<b>2 566 528</b>
				<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 629 865</b>	<b>9 381 452</b>

# Eget kapital

Belopp, tkr

Förändring av eget kapital	Medlemsinsats	Upplåtelseinsats	Reservfond	Dispositionsfond	Årets resultat	Totalt
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>1 544 106</b>	<b>537 003</b>	<b>72 956</b>	<b>1 832 200</b>	<b>105 280</b>	<b>4 091 545</b>
Omallokering pga stadgeändring	51 494	-51 494	-	-	-	0
Medlemmars insatssparande	73 411	10 695	-	-	-	84 106
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till dispositionsfond	-	-	-	105 280	-105 280	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	113 521	113 521
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>1 669 011</b>	<b>496 204</b>	<b>72 956</b>	<b>1 937 480</b>	<b>113 521</b>	<b>4 289 171</b>
<b>Ingående balans 2025-01-01</b>	<b>1 669 011</b>	<b>496 204</b>	<b>72 956</b>	<b>1 937 480</b>	<b>113 521</b>	<b>4 289 171</b>
Medlemmars insatssparande	69 905	78 856	-	-	-	148 761
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	-
Avsättning till dispositionsfond	-	-	-	113 521	-113 521	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	126 152	126 152
<b>Utgående balans 2025-12-31</b>	<b>1 738 916</b>	<b>575 060</b>	<b>72 956</b>	<b>2 051 001</b>	<b>126 152</b>	<b>4 564 084</b>

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 355 545 (333 657) tkr.

# Kassaflödesanalys

Belopp, tkr

	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	241 059	228 018
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	192 239	184 390
	<b>433 298</b>	<b>412 408</b>
Erhållen ränta	1 351	1 570
Erlagd ränta	-116 258	-116 068
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>318 391</b>	<b>297 910</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	7 266	-7 431
Förändring av rörelseskulder	-31 611	-3 045
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>294 046</b>	<b>287 434</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-437 997	-678 471
Investeringar i maskiner och inventarier	-3 329	-3 539
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-441 326</b>	<b>-682 010</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga fordringar	405	-266
Nyupplåning	5 111	323 196
Ökning av insatskapital	148 761	84 105
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>154 277</b>	<b>407 036</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>6 996</b>	<b>12 460</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>47 750</b>	<b>35 290</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>54 746</b>	<b>47 750</b>

# Redovisningsprinciper

## Allmänna redovisningsprinciper

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

## Bedömningar och uppskattningar

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

## Intäktsredovisning

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

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

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

## Finansiella instrument

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

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

## Redovisning av leasingavtal

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

## Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

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

## Anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

### Förvaltningsfastigheter

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

## Omräkning av poster i utländsk valuta

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

## Fordringar, skulder och avsättningar

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

# Noter

## Not 1 Hyresintäkternas fördelning

	2025	2024
<i>Hyresintäkter</i>		
Bostäder	913 390	835 126
Lokaler m m	60 635	57 868
Bilplatser	44 863	38 058
	<b>1 018 887</b>	<b>931 051</b>
<i>Outhyrt</i>		
Bostäder	-11 617	-1 269
Lokaler m m	-2 191	-1 573
Bilplatser	-2 431	-969
	<b>-16 239</b>	<b>-3 812</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 002 648</b>	<b>927 239</b>

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Ersättningar	1 490	581
Årsavgifter	20 175	20 015
Försäkringsersättningar	214	1 814
Bredband	6 179	6 242
Bidrag förpackningsinsamling	2 824	2 645
Övrigt	2 919	3 607
	<b>33 801</b>	<b>34 904</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	-82 719	-76 180
Reparationer	-33 685	-36 137
Taxebundna kostnader		
-vatten	-31 722	-27 524
-fastighetsel	-34 573	-33 529
-uppvärmning	-84 839	-78 419
-avfallshantering	-24 649	-22 382
Lokal administration	-55 482	-45 325
Riskkostnader och övriga kostnader	-35 167	-23 405
Avskrivning inventarier	-4 467	-4 481
	<b>-387 302</b>	<b>-347 383</b>

## Not 4 Underhållskostnader

	2025	2024
Planerat underhåll	-26 226	-31 898
Lägenhetsunderhåll medlemmar	-14 694	-15 397
Lägenhetsunderhåll icke medlemmar	-	-71
Lokalunderhåll	-139	-212
Löpande underhåll	-32 217	-29 797
	<b>-73 276</b>	<b>-77 374</b>

## Not 5 Tomträttsavgälder

	2025	2024
2025 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:	-48 858	-45 125
2026	-1 438	
2027	-2 668	
2028	-2 443	
2029	-3 545	
2030	-8 878	
2031 och senare	-29 886	
	<b>-48 858</b>	

## Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
<i>Enligt plan per tillgång</i>		
Byggnader	-185 089	-176 266
Markanläggningar	-424	-424
Inventarier	-6 725	-7 699
	<b>-192 239</b>	<b>-184 390</b>
<i>Enligt plan per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-189 980	-181 172
Central administration	-2 258	-3 218
	<b>-192 239</b>	<b>-184 390</b>

## Not 7 Central administration och medlemservice

	2025	2024
Personalkostnader	-35 284	-31 864
Övriga kostnader	-41 108	-32 644
Avskrivning inventarier	-2 258	-3 218
	<b>-78 650</b>	<b>-67 726</b>
<i>I summa Övriga kostnader ovan ingår arvode till revisorer enligt följande:</i>		
Ernst & Young AB:		
Revisionsuppdrag	-602	-536
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-71	-46
Skatterådgivning	-	-5
	<b>-674</b>	<b>-588</b>
Förtroendevalda revisorer	-63	-46
	<b>-63</b>	<b>-46</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<i>Medelantalet anställda</i>	146	147
varav tjänstemän		
-kvinnor	39	37
-män	23	25
	<b>62</b>	<b>62</b>
varav kollektivanställda		
-kvinnor	11	12
-män	73	73
	<b>84</b>	<b>85</b>

<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och vd	-3 263	-3 083
Arvoden till fullmäktige, valberedning och övriga utskott	-1 675	-757
Övriga anställda	-81 882	-76 604
	<b>-86 820</b>	<b>-80 444</b>
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för vd	-864	-773
Pensionskostnader för övriga anställda	-6 939	-6 404
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	-29 172	-27 125
	<b>-36 975</b>	<b>-34 302</b>

	2025	2024
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen (ledamöter och suppleanter)	33%	31%
Andel män i styrelsen (ledamöter och suppleanter)	67%	69%
Andel kvinnor i ledningsgruppen	71%	57%
Andel män i ledningsgruppen	29%	43%

Vd har en årslön om 2 131 tkr och brukanderätten av en förmånsbil samt en sjukvårdsförsäkring. Pensionen beräknas enligt ITP-planen. Vd är tillsvidareanställd. Uppsägningstiden är 6 månader från båda parter. Vid uppsägning av vd från föreningens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månadslöner efter uppsägningstidens utgång.

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

## Not 9 Operationella leasingavtal

<i>Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal</i>	
Framtida årsintäkter från minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:	
Ska betalas inom 1 år	51 557
Ska betalas inom 2-5 år	64 598
Ska betalas senare än 5 år	6 220

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.

<i>Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal</i>	
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:	
Ska betalas inom 1 år	1 286
Ska betalas inom 2-5 år	1 188
Ska betalas senare än 5 år	-

Posten avser föreningens hyror för maskiner och inventarier.

## Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter	730	1 325
Övriga finansiella intäkter	621	245
	<b>1 351</b>	<b>1 570</b>

## Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	-114 844	-115 152
Övriga finansiella kostnader	-1 414	-916
	<b>-116 258</b>	<b>-116 068</b>

## Not 12 Skatt

	2025	2024
Årets skatt	-	-
	-	-

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag ska i inkomstdeklarationen ej ta upp inkomster eller dra av utgifter som härrör från fastigheterna. Ingen inkomstskatt betalades 2025 eller 2024.

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2025 uppgick till 683,8 (683,8) mkr.

## Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	10 758 325	10 594 490
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	1 507 053	163 864
Justering av tidigare ny- och ombyggnad samt underhålls- investeringar	-4	-29
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 265 374</b>	<b>10 758 325</b>

Ingående avskrivningar	-2 716 068	-2 539 377
Årets avskrivningar	-185 513	-176 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 901 581</b>	<b>-2 716 068</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 363 793</b>	<b>8 042 257</b>
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	9 363 793	8 042 257
Verkligt värde befintligt bestånd	29 710 280	27 014 943

### Beräkning av verkligt värde

Värderingen omfattar samtliga av SKBs 151 färdigställda fastigheter. Värdetidpunkten är 2025-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom s k Samordnad värdering. Det innebär att det webbaserade analys- och värderingsverktyget MSCI Property Intel har nyttjats och att fastighetsägaren (SKB) har lagt in och ansvarar för att fastighetsspecifik information som befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder, taxeringsuppgifter med mera är korrekt.

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

## Taxeringsvärden

	2025	2024
<i>Fördelning förvaltningsfastigheter</i>		
Byggnader	9 800 110	9 258 141
Ägd mark	5 596 958	6 322 311
Tomträtter och markarrenden	5 197 833	5 550 590
	<b>20 594 901</b>	<b>21 131 042</b>
<i>Fördelning bostäder/lokaler</i>		
Bostäder	19 733 007	20 365 726
Lokaler	861 894	765 316
	<b>20 594 901</b>	<b>21 131 042</b>

## Not 14 Pågående ny- och ombyggnader

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 174 333	659 677
Investeringar under året	437 997	678 520
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-1 507 049	-163 864
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 282</b>	<b>1 174 333</b>
<i>per fastighet</i>		
Torshamn (Kista, Stockholm)	-	528 227
Ananassen (Södermalm, Stockholm)	-	387 155
Modellören (Gustavsberg, Värmdö)	-	176 648
Henriksdalsbacken (Heriksdal, Nacka)	11 059	9 843
Ny- och ombyggnadsprojekt övriga fastigheter	69 338	59 102
Stambytesprojekt	8 517	4 411
Underhållsinvesteringar exkl stambyten	16 367	8 947
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 282</b>	<b>1 174 333</b>

**Not 15 Inventarier**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	114 853	112 784
Årets anskaffningar	3 329	3 539
Försäljningar/Utrangeringar	-546	-1 471
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 635</b>	<b>114 853</b>
Ingående avskrivningar	-70 605	-64 356
Årets avskrivningar	-6 725	-7 699
Försäljningar/Utrangeringar	546	1 451
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-76 784</b>	<b>-70 605</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 851</b>	<b>44 247</b>

**Not 16 Aktier och andelar**

	2025	2024
Husbyggnadsvaror HBV Förening, 4 andelar	40	40
OK ekonomisk förening, insatskonto	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**Not 17 Långfristiga fordringar**

	2025	2024
<i>Husbyggnadsvaror HBV Förening</i>		
Ingående anskaffningsvärden	1 172	906
Tillkommande fordringar	166	673
Omklassificering till kortfristig fordran	-571	-407
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>767</b>	<b>1 172</b>

**Not 18 Övriga fordringar**

	2025	2024
Kundfordringar	1 209	3 455
Medlemmars utträdeslån	24 221	27 098
Jämkningsmoms	4	29
Övriga kortfristiga fordringar	5 159	3 221
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 593</b>	<b>33 803</b>

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025	2024
Försäkringspremier	4 645	8 026
Räntekostnader	6 512	9 183
Tomträttsavgälder och markavgifter	13 759	12 186
Ränteintäkter	285	699
Övriga förutbetalda kostnader	8 155	7 415
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 357</b>	<b>37 508</b>

**Not 20 Långfristiga räntebärande skulder**

	2025	2024
<i>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	563 925	611 632
Obligationer	1 750 000	1 550 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 313 925</b>	<b>2 161 632</b>

*Förfaller senare än 5 år efter balansdagen*

	2025	2024
Skulder till kreditinstitut	251 636	364 122
Obligationer	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>251 636</b>	<b>364 122</b>
<b>Summa långfristiga räntebärande skulder</b>	<b>2 565 561</b>	<b>2 525 753</b>

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

**Not 21 Kortfristiga räntebärande skulder**

	2025	2024
<i>Beviljad kontokredit</i>	<i>500 000</i>	<i>500 000</i>
Utnyttjad del av kontokredit	0	0
Företagscertifikat	1 600 000	1 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld samt amortering	660 192	494 889
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 260 192</b>	<b>2 294 889</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2025	2024
Momsskuld	3 746	3 801
Skatteskuld	1 825	-
Lägenhetsfond >15 år	10 448	9 558
Övrigt	11 151	10 743
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 171</b>	<b>24 102</b>

## Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Semesterlöneskuld	9 596	9 460
Upplupna sociala avgifter	2 994	2 965
Upplupna räntekostnader	28 813	27 886
Förskottsbetalda hyror	93 443	85 063
Övriga upplupna kostnader	23 834	24 035
	<b>158 681</b>	<b>149 408</b>

## Not 24 Ställda säkerheter

	2025	2024
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	-	155 948
	-	<b>155 948</b>
<i>Säkerheter ställda för beviljade kontokrediter och kreditlöften:</i>		
Fastighetsinteckningar	2 255 656	2 255 656
	<b>2 255 656</b>	<b>2 255 656</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 255 656</b>	<b>2 411 604</b>

## Not 25 Eventualförpliktelser

	2025	2024
Garantiförbindelse Fastigo	1 689	1 566
	<b>1 689</b>	<b>1 566</b>

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

## Not 26 Upplysningar om finansiella instrument

Avtal om ränteswappar till ett nominellt belopp om 3 700 000 (3 900 000) tkr förelåg på balansdagen.

Marknadsvärdet av ingångna avtal översteg det nominella värdet med 30 780 tkr (föregående år översteg värdet med 65 342 tkr), vilket skulle innebära en motsvarande kostnadsreduktion om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

## Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Not 28 Vinstdisposition

	2025	2024
<i>Styrelsens förslag till vinstdisposition (i kronor):</i>		
Vinstutdelning	-	-
Avsättning till reservfond	-	-
Avsättning till dispositionsfond	126 152 083	113 520 991
	<b>126 152 083</b>	<b>113 520 991</b>

SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2025 låg på 3,00 procent under första halvåret och 2,00 procent under andra halvåret, kan enligt stadgarna ingen utdelning ske för 2025.

# Nyckeltalsdefinitioner och andra begreppsförklaringar

## Nyckeltalsdefinitioner

### Avkastning på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

### 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.

### Ekonomisk vakansgrad bostäder

Hysesbortfall bostäder i procent av total hyresintäkt bostäder.

### Ekonomisk vakansgrad lokaler

Hysesbortfall lokaler i procent av total hyresintäkt lokaler.

### Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde)

Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.

### Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde)

Driftnetto i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.

### Räntetäckningsgrad

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

### Soliditet (bokfört värde)

Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.

### Soliditet (marknadsvärde)

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

### Överskottsgrad

Årets driftnetto i procent av hyresintäkterna.

## Andra begreppsförklaringar

### Aktivera – Kostnadsföra

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

### Medlemsinsats

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

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

### 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.

### Upplåtelseinsats

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. Medlemsinsatsen får tillgodoräknas vid betalning av upplåtelseinsatsen. För de som 2025 flyttade in i en lägenhet producerad före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 714 kr/kvm. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till max 10 procent av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen 2025 för en lägenhet i nybyggda kvarteret Ananasen var 5 025 kr/kvm.

# Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta att ingen vinstutdelning äger rum,  
samt att 126 152 083 kr avsätts till dispositionsfonden.  
Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 17 mars 2026.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Reinhold Lennebo**  
Ordförande

**Per Forsling**  
Vice ordförande

**Mikael Igelström**

**Patrik Westerberg**

**Filippa Drakander**

**Mona Finnström**

**Åke Larsson**

**Atusa Rezai**

**Thomas Hasselblad**

**Erik Aahtila**

**Sanna Jäderberg**

**Ingrid Gyllfors**  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

**Fredrik Enblom**  
Auktoriserad revisor

**Christer Undemo**  
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 2025. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 33–56 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–32 samt 59–80. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stockholms Kooperativa Bostadsförening för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor

Christer Undemo  
Förtroendevald revisor

# SKBs fastigheter

Kvarteret Järinge,  
Tensta. Byggnadsår:  
1968–69.

# SKBs fastighetsbestånd

SKB är fortsatt den största privata hyresrättsaktören i Stockholm. Vid årsskiftet hade SKB 151 fastigheter i Stockholmsregionen. Antalet lägenheter var totalt 8 878.

SKBs fastighetsbestånd omfattar totalt 151 (148) färdigställda fastigheter, där merparten är belägna inom Stockholms stad. En mindre del av beståndet, ungefär åtta procent av den totala uthyrbara ytan, finns i kommunerna Sundbyberg, Solna, Tyresö, Botkyrka, Täby, Uppsala och Värmdö. Den senast färdigställda fastigheten finns i Värmdö kommun, Modellören.

Per den 31 december 2025 uppgick antalet färdigställda lägenheter till 8 878. Den totala bostadsytan (BOA) uppgick vid årsskiftet 2025/2026 till 624 475 (596 961) kvm och utgör 93 (93) procent av den totala ytan i beståndet. Lägenheterna är, i många fall, belägna i centrala lägen (se lägesfördelning nedan).

## Lägesfördelning

Läge*	Bostäder, kvm BOA	Fördelning
AA	167 220	33 %
A	203 001	27 %
B	214 216	34 %
C	40 038	6 %
	<b>624 475</b>	<b>100 %</b>

\* MSCI Property Intels lägesindelning

Den totala lokalytan (LOA) uppgick per den 31 december 2025 till 50 174 (48 285) kvm och motsvarar 7 (7) procent av den totala ytan i beståndet. Den ytmässiga fördelningen mellan olika lokalslag ser ut enligt följande:

## Fördelning lokalslag

Lokalslag	Yta (kvm LOA)	Fördelning
Kontor	10 653	21,2 %
Butiker	4 556	9,1 %
Restauranger	2 033	4,1 %
Förskolor	6 060	12,1 %
Vård och omsorg	2 634	5,2 %
Kvarterslokaler	5 505	11,0 %
Områdeskontor	3 737	7,4 %
Förrådslokaler	7 673	15,3 %
Övriga lokaler*	7 323	14,6 %
<b>Summa</b>	<b>50 174</b>	<b>100 %</b>

\* Övriga lokaler omfattar basstationer, hobbyrum, verkstäder, m.m.

## Hyreskontraktsfördelning

Objektstyp	Area LOA/BOA	Årshyra tkr
Bostäder	624 475	958 902
Lokaler	50 174	76 492
Garage-/p-platser		48 688
<b>Totalt</b>	<b>674 649</b>	<b>1 084 082</b>

I beståndet finns även 3 818 (3 613) bilplatser omfattande garage och utomhusparkeringar.

Beståndet har ett genomsnittligt värdeår på 1989 (1987), det vill säga beståndets genomsnittliga ålder är 36 (37) år. En fastighets värdeår avser vanligtvis nybyggnadsåret. Värdeåret kan komma att ändras vid ombyggnationer. SKB har inte genomfört några förvärv eller avyttringar under året.

## Newsecs marknadskommentar

Under 2025 fortsatte trenden med ökad riskaptit och en bredare geografisk spridning av investeringarna. Marknaden är fortfarande långt ifrån åren 2020–2021, då räntorna varit låga under flera år och riskaptiten var mycket hög. Trots detta har investeringar under 2025 genomförts inom de flesta segment, inklusive miljonprogramsbostäder. Även fastigheter med vakanser och utvecklingspotential har köpts och sålts under året.

Den totala transaktionsvolymen för 2025 uppgick till cirka 164 (140) miljarder kronor, vilket är cirka 18 procent högre än föregående år. Siffran inom parentes avser 2024. Den årliga segmentfördelningen visar att bostäder utgjorde den största andelen med 28 (31) procent av totalen, följt av lager och logistik med 22 (18) procent. Investeringsvolymen i Stockholm är i princip oförändrad i absoluta tal jämfört med föregående år, men Stockholms andel av den totala transaktionsvolymen minskade från 45 till 37 procent. Samtidigt ökade investeringarna i övriga geografier, både i andel och i absoluta tal.

Av den totala transaktionsvolymen stod samhällsfastigheter för 16 (7) procent och kontor för 15 (26) procent. Handel och övrigt uppgick till 11 (8) respektive 9 (10) procent. Internationella investerare svarade totalt för 32 procent av transaktionsvolymen, att jämföra med cirka 17 procent föregående år.

Under åren 2023–2024, då räntorna var högre, omsattes främst nyproducerade bostäder med hög hyresnivå, medan få bostäder med låg hyra bytte ägare på transaktionsmarknaden. Vid årsskiftena 2024/2025 och 2025/2026 har hyreshöjningarna för bostadshyror överstigit de indexkoppade hyresjusteringarna för lokaler. Denna eftersläpning i

hyreshöjningar har till viss del varit inprisad, men det ökade driftnettot har förbättrat förutsättningarna för finansiering av bostadsfastigheter. Detta har bidragit till att även äldre bostäder i större utsträckning köptes och såldes under 2025.  
Text: Newsec

## Fastighetsvärdering – så går det till

Värderingen omfattar samtliga av de 151 färdigställda fastigheterna. Värdebidraget är 2025-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom så kallad Samordnad värdering. Med hjälp av det webbaserade analys- och värderingsverktyget MSCI Property Intel, har SKB ansvar för att ta fram korrekt fastighetsspecifik information och lägga in det i systemet. Detta gäller exempelvis uppgifter om befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder och taxeringsuppgifter.

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

## Därför behövs en värdering

Sedan 2014 finns krav inom K3-regelverket att upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen. Syftet med värderingen är att bedöma respektive fastighets marknadsvärde som definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss tidpunkt. Värdering av beståndet sker minst en gång per år. Framtagandet av marknadsvärden möjliggör exempelvis att värdeförändringar/avkastning i beståndet kan redovisas. Även eventuella nedskrivningsbehov samt ny- och tilläggsinvesteringar kan bedömas med marknadsvärdet som utgångspunkt. SKB har dock ingen avsikt att sälja någon av fastigheterna utan har som syfte att förvalta fastigheterna på lång sikt för sina medlemmar.

## Metoder och antaganden

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

Vid värderingen har ett antal antagen gjorts:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen uppgår till två procent (årligen) under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen för bostäder antas följa inflationen (med faktiska hyresnivåer som utgångspunkt).
- Vakansrisk (0 procent för bostäder och 3,00–15,00 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Utveckling av drift- och underhållskostnader antas följa inflationen (grundnivå enligt uppgift i MSCI Property Intel).
- Utvecklingen av taxeringsvärde och fastighetsavgift antas följa inflationen (taxeringsvärdet justeras var tredje år).
- Tomträttsavgälder enligt befintliga avtal med tillhörande avgäldsjusteringar under kalkylperioden (innefattande Stockholms stads nya avgäldsnivåer som började gälla under 2018).
- Direktavkastningskravet (1,10–4,40 procent för bostäder och 4,30–7,75 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Kalkylräntan varierar mellan 3,17 och 9,75 procent.

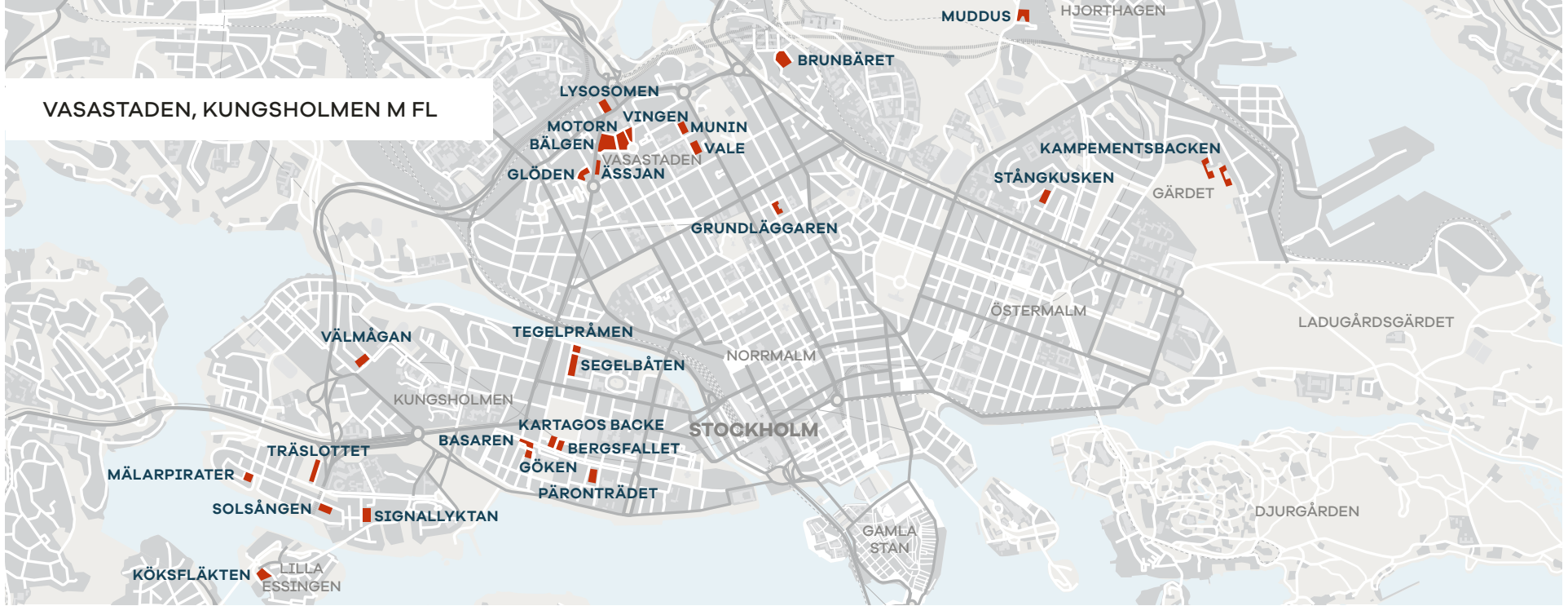
## Aktuella värden

Det sammanlagda marknadsvärdet för SKBs fastighetsbestånd bedömdes i värderingen till 29 710 280 (27 014 943) tkr.

Det bokförda värdet uppgick per den 31 december 2025 till 9 363 793 (8 042 257) tkr. Utifrån den genomförda fastighetsvärderingen bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga. Övervärdet, det vill säga skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde, uppgick till 20 346 487 (18 972 684) tkr.

Taxeringsvärdet för det färdigställda beståndet uppgick till 20 594 901 tkr (21 131 042 tkr).

VASASTADEN, KUNGSHOLMEN M FL



**FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2025-12-31)**

Hyresnivå 2026-01-01

		Bostäder		Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Värdeår**	Anskaffningsvärde		Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr
		Antal	Hyra/kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok						5+ rok	Mark, tkr***		
<b>INNERSTADEN</b>																	
<b>VASASTADEN</b>	Motorn-Vingen-Bälgen	287	1 455	18 784	75	112	71	27	2	2 843		1917-25	1970,77-80	12 266	64 001	41 074	820 341
	Åssjan	46	1 453	2 358	26	20				640		1925	1959	4 263	12 567	11 511	111 000
	Munin	61	1 523	3 252	33	22	4	2		56	7	1926	1970	7 067	21 046	16 861	143 288
	Vale	39	1 524	2 588	13	13	12		1	128		1926	1987	3 250	20 361	14 262	112 208
	Glöden	164	1 547	8 241	100	51	11	2		1 250		1927-28	1970,-85	9 875	53 136	39 207	366 679
	Grundläggaren	80	1 588	6 724		24	24	24	8	1 124	59	1981-83	1982		62 376	31 951	369 000
	Lysosomen	128	2 577	8 623		65	19	25	19	845	6	2019-23	2023		478 981	456 543	512 200
<b>KUNGSHOLMEN / LILLA ESSINGEN</b>	Segelbåten	48	1 406	3 559	9	6	24	9		409		1919-21	1960	1 740	18 061	13 716	143 369
	Bergsfallet	37	1 526	2 071	21	13	2	1		19		1928	1990	2 750	22 536	14 844	88 117
	Göken	140	1 606	6 587	96	31	11	1	1	742		1930	1989	9 362	68 909	44 834	303 600
	Träslottet	145	1 475	7 711	102	32	2	9		554		1931-32	1987	7 334	55 003	35 922	312 540
	Kartagos Backe	94	1 559	5 422	48	40	3	3		222	5	1933	1993	4 748	41 856	26 669	236 628
	Mälarpirater	141	1 584	6 573	112	27	2			643		1935-36	1992	7 286	58 785	36 126	287 375
	Solsången	128	1 542	6 394	92	36				500		1937-38	1957-58	9 793	31 570	27 182	256 005
	Signallyktan	78	1 551	4 209	6	60	12			204	5	1943-44	1966	1 065	30 015	15 271	167 624
	Pärönrådet	29	1 484	2 367	3	10	10	2	4			1932/1982	1987	2 997	20 996	13 754	96 000
	Tegelprämen	120	1 958	9 733	10	36	50	20	4	216	47	1996-97	1997	206 346	154 542	293 609	477 822
	Köksfläkten	81	1 981	6 257	10	20	15	34	2	716	34	2002-04	2004	107 215	138 264	194 780	308 800
Välmågan	103	1 942	7 710		38	38	23	4	314	71	2009-10	2010		199 525	143 272	355 548	
Basaren	44	2 833	3 544	10	6	6	18	4	956		2016-18	2018		219 390	187 260	266 800	
<b>GÅRDET</b>	Stångkusken	137	1 524	10 954	19	52	57	2	7	1 501		1950-52	1961	3 819	88 733	57 906	558 200
	Kampementsbacken	160	1 600	14 351		32	81	31	16	1 314	52	1961-63	1980		138 669	100 368	733 664

## SÖDERMALM OCH HAMMARBY SJÖSTAD



### FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2025-12-31)

Hyresnivå 2026-01-01

		Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Anskaffningsvärde			Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr
		Antal	Hyra/kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok					Värdeår**	Mark, tkr***	Byggnad, tkr		
<b>INNERSTADEN</b>																		
<b>NORRA DJURGÅRDEN</b>	Brunbäret	132	1 674	12 123	2	51	22	41	16	280	59		1990-92	1992	196 019	104 623	574 914	
	Muddus	100	2 224	8 101	5	33	24	26	12	536	47		2014-16	2016	296 970	245 909	427 800	
<b>SÖDERMALM</b>	Ryssjan 13	48	1 424	2 637	24	18	6			344	7		1927	1960	1 019	8 667	5 828	114 547
	Ryssjan 15, 16	161	1 491	7 687	134	26	1			661		1	1927-29	1965,-75	6 360	32 560	19 661	326 415
	Kartan-Skalan	204	1 572	9 509	164	33	6	1		499		2	1931-33	1989-90	10 264	82 877	51 618	430 669
	Rågen-Axet	116	1 583	6 334	48	48	20			837			1938-39	1993	5 713	55 586	35 935	302 668
	Riset	14	1 585	995		2	12			9			1970-71	1971		8 611	4 261	41 952
	Kroken	57	1 459	4 084	5	11	30	11		1 014	39		1971-73	1973	73 379	19 061	82 340	195 200
	Bjälken	78	1 483	5 585	18	12	34	11	3	907	54		1972-73	1970		26 279	12 898	255 000
	Timmermannen 14	19	1 546	1 261			12	7		433			1883/1977	1980	23 694	13 552	31 319	55 890
	Timmermannen 10, 26	39	1 561	3 411			11	14	14	115	21		1981	1981	60 049	29 502	75 243	146 709
	Täppan	50	1 594	4 156			17	14	18	1 070	29		1982-83	1983		56 811	31 471	209 600
	Bondeson Större 20, 22	43	1 687	3 786	1	12	17	9	4	867	15		1988-90	1990	64 882	69 162	100 951	175 686
Mjärden	152	1 770	12 046	2	44	68	30	8	199	49		1993-94	1994		161 315	90 422	571 967	
Ananasen	153	2 653	10 922	23	44	40	32	14	451	61	1	2023-25	2025		534 411	533 584	434 987	
<b>HAMMARBY SJÖSTAD</b>	Maltet	216	1 817	15 438	2	99	62	51	2	759	93	1	2004-06	2006		324 610	212 945	675 000
	Kappseglingen	123	1 933	10 057		46	36	35	6	1 068	55		2006-07	2007		306 764	206 430	462 600

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

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

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



## SÖDERORT



### FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2025-12-31)

Hyresnivå 2026-01-01

		Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Anskaffningsvärde				
		Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok					Värdeår**	Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
<b>SÖDERORT</b>																		
ÅRSTA	Tämnaren, Erken, Ekoln	188	1 456	10 193	44	124	20			478	3	33	1945-47	1977-82	87 803	113 275	145 946	302 920
	Tisaren	39	1 570	3 531		11	14	11	3	117		24	1991-92	1992		54 407	27 935	112 375
	Marviken	28	1 728	2 212		8	8	12		65	21	1	2008-09	2009		74 330	52 497	80 415
	Glottran	59	1 767	4 790		21	24	7	7	52	38	4	2009-11	2011		117 603	85 751	178 248
BJÖRKHAGEN		152	1 470	9 670	3	86	39	24		916	20	38	1947-49	1966-67	15 422	82 803	59 017	278 319
KÄRRTORP		155	1 338	9 412	20	68	54	13		909	9	17	1950-52	1965	46 742	51 665	75 060	186 861
GRÖNDAL		250	1 492	20 889	3	69	71	77	30	813	76	9	1983-85	1985-86	193 782	206 895	309 402	636 188
FARSTA	Blidö 2	128	1 285	8 932	3	24	89	12		203	22	28	1958-59	1970		45 395	25 093	158 357
	Idö-Väldö	185	1 265	13 270	19	38	109	16	3	578	20	97	1959-61	1971		87 079	52 633	234 292
	Blidö 3	39	1 439	3 217	3	13	8	13	2	203	32	37	1991-92	1992		68 768	37 908	68 987
FRUÄNGEN	Filthatten	164	1 316	10 058	32	78	45	6	3	637	18	59	1955-57	1957		47 330	25 669	197 434
	Städrocken	72	1 443	5 732	11	23	15	23		146		47	1988-89	1989		88 579	46 270	129 105
	Kraghandsken	67	1 451	5 689	6	19	14	24	4	144		59	1989-91	1990		72 400	38 111	128 355
	Tältlägret	102	1 748	7 793		36	41	17	8	158	34	30	2011-14	2013	65 678	237 219	246 671	230 638
BREDÄNG		285	1 258	22 210	27	56	161	38	3	927	86	168	1963-66	1966		195 549	134 378	288 594
VÅRBERG		166	1 193	13 082	11	35	78	36	6	683	74	99	1966-68	1982		165 667	125 990	170 921
BOTKYRKA	Skarpbrunna	153	1 190	10 490	9	49	79	12	4	167	162	1	1973-75	1974		158 770	129 769	103 449
TYRESÖ	Gulmäran	58	1 617	4 734	4	7	16	16	15	164		58	2002-03	2003	2 065	83 499	53 607	94 902



**MARVIKEN**

**NORRSKENET  
RIMFROSTEN  
ISSKORPAN**

**HÖGBONDEN  
BJURÖKLUBB  
HOLMÖGADD**

**IDÖ VÅLDÖ**

**BLIDÖ**

**VÅRBERG**



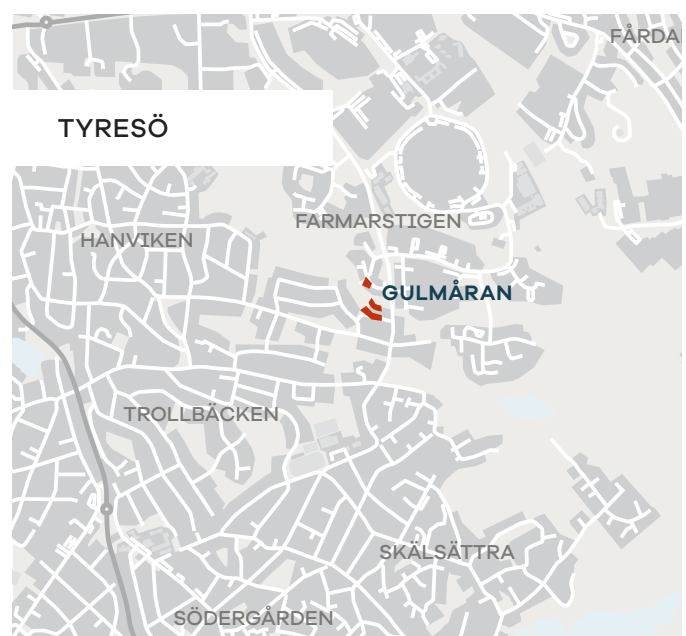
**BREDHOLMEN  
FÅRHOLMEN**

**BOTKYRKA**



**SKARPBRUNNA**

**TYRESÖ**



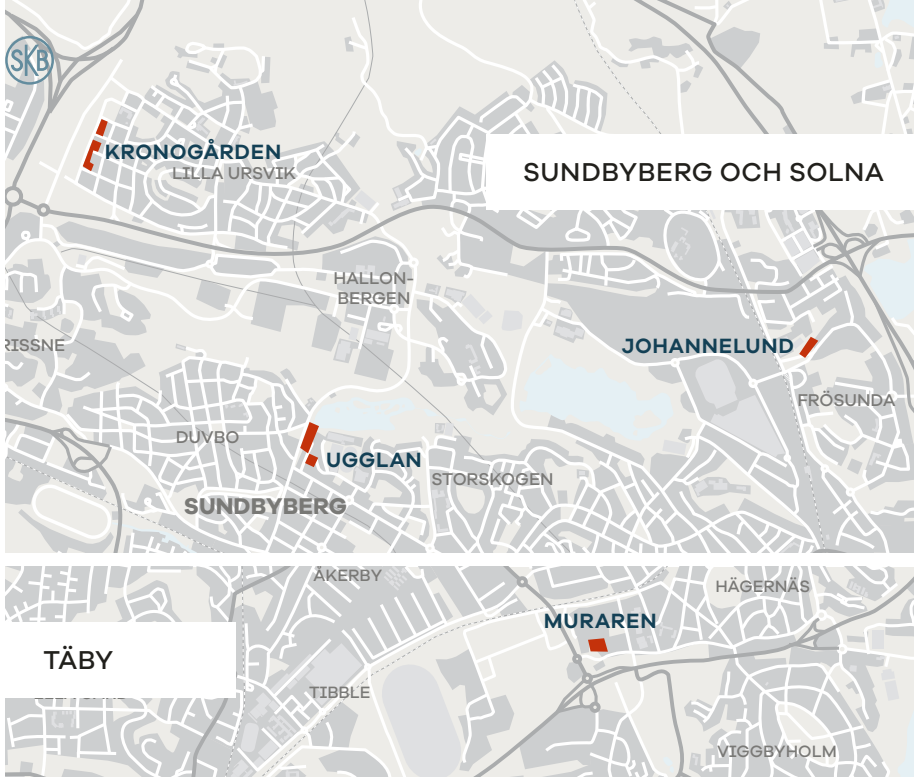
**GULMÅRAN**



**FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2025-12-31)**

Hyresnivå 2026-01-01

		Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Värdeår**	Anskaffningsvärde			
		Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok						Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
<b>VÄSTERORT</b>																		
BROMMA / ANNEDAL	Svetsaren	62	1 330	5 127	1	19	16	22	4	301	65	6	1978-79	1979	4 659	21 575	12 987	114 752
	Markpundet	114	1 398	5 472		114				319	11		1939-43	1970-73	38 368	43 502	62 192	127 217
	Lästen	66	1 406	3 372		54	12			189		4	1942-43	1971-73	13 544	33 575	29 234	77 487
	Alligatorn	110	1 496	9 775	3	19	37	45	6	787	33	56	1987-88	1987		112 409	62 813	266 962
	Lillsjönäs	156	2 400	12 746	13	53	31	34	25	7 090	94	48	1990-92/ 2017-19	1991/ 2019		541 252	350 300	538 313
	Sländtrissan	16	1 516	1 084		8	4	4				16	1988	1988	7 699	15 480	16 199	26 200
	Agendan	28	1 728	2 220		8	8	12		263		20	2008-10	2010		75 552	54 024	71 098
	Tant Gredelin	104	1 749	8 224	5	33	21	33	12	100	75		2013-14	2014		239 442	194 497	263 677
TENSTA / HUSBY / SPÅNGA / KISTA	Tant Brun	62	1 737	5 093		19	24	13	6	244	47		2013-14	2014		151 873	123 349	163 453
	Skrönan	114	2 338	8 262		56	48	4	6	129	37	24	2020-22	2022		399 614	371 328	339 722
	Dyvinge	110	1 204	9 164		26	66	18		710	54	30	1968-69	1969		130 360	110 756	97 252
	Järinge	67	1 207	5 627	3	18	21	22	3	465	32	30	1968-69	1968		85 530	73 700	57 168
	Drevinge-Bälinge	147	1 031	12 165		36	81	24	6	705	69	58	1969-70	1969	23 938	55 723	62 620	108 447
	Dovre	180	1 199	16 083	21	58	23	55	23	1 045	64	10	1988-90	1990	85 311	213 657	197 274	195 811
	Hans-Hjälmvid	8	1 381	542		4	2	2				8	1988	1988	2 971	7 634	7 235	9 834
	Torshamn	165	2 299	10 771	18	86	9	46	6	1 109	73		2022-25	2025		601 570	595 927	216 105
HÄSSELBY / VÄLLINGBY	Skogsalmen m fl	310	1 279	22 107	13	173	86	24	14	1 539	105	103	1982-85	1979,-85		203 140	99 828	395 710
	Ängshavren	8	1 364	542		4	2	2	14		8	1988	1988		7 173	3 609	9 973	
	Båggången	120	1 440	6 540	30	60	15	15		509		3	1958/2000	2001	36 550	145 472	123 426	137 653
	Gräsklipparen	111	1 709	7 651	12	38	49	12		90			2014-15	2015	51 404	204 053	213 070	187 834
	Vinst 9:4									750			1963	1963		140	0	1 784



### FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2025-12-31)

Hyresnivå 2026-01-01

	Antal	Bostäder		Lägenhetsspecifikation					Lokaler total yta, kvm	Garageplatser* antal	P-platser* antal	Byggnadsår/ Förvärsår	Värdeår**	Anskaffningsvärde			Taxeringsvärde, tkr	
		Hyra/kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok						Mark, tkr***	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr		
<b>ÖVRIGA</b>																		
SUNDBYBERG	50	1 712	4 024		21	13	16		78		39	2008-09	2009	4 863	112 334	83 545	129 292	
	148	1 958	10 564	1	66	38	37	6	341	18	70	2014-16	2016	71 730	327 571	337 349	348 370	
SOLNA	70	1 735	5 780		22	28	10	10	271	57		2009-11	2011	30 901	156 899	145 616	171 706	
TÄBY	69	1 688	5 804		17	22	24	6	129		64	2010-11	2011	11 125	137 373	112 295	146 561	
UPPSALA	122	2 149	7 885	27	46	26	12	11	190			2019-21	2021	25 199	289 761	287 752	296 000	
VÄRMDÖ	76	2 449	5 803	10	20	24	18	4	202	62		2023-25	2025		298 801	298 801	87 748	
<b>SUMMA</b>	<b>8 878</b>	<b>1 606</b>	<b>624 475</b>	<b>1 565</b>	<b>3 108</b>	<b>2 458</b>	<b>1 373</b>	<b>374</b>	<b>50 174</b>	<b>2 316</b>	<b>1 502</b>			<b>1 466 289</b>	<b>10 784 777</b>	<b>9 363 793</b>	<b>20 594 901</b>	

### VARAV KATEGORILÄGENHETER:

Bostäder	Antal	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Hässelby, handikapplägenheter	6	500		4	2		
Hässelby, seniorlägenheter	5	315		5			
Hässelby, gruppbestäder	5	220	5				
Lillsjönäs, Bromma, gruppbestäder	6	383	5			1	
Dovre, Husby, gruppbestäder	10	744	9	1			
Städrocken, Fruängen, gruppbestäder	5	297	5				
Kraghandsken, Fruängen, gruppbestäder	6	356	6				
Tegelprämen, Kungsholmen, gruppbestäder	6	403	6				
Gulmäran, Tyresö, gruppbestäder	5	275	2	3			
Torshamn, Kista, gruppbestäder	13	528		13			
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>4 021</b>	<b>38</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	

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

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

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

# Fastighetsbeteckningar och adresser

## Innerstaden

### Vasastaden

Motorn 5	Västeråsgatan 2
Motorn 6	Västeråsgatan 4, Västmannagatan 96
Motorn 1	Västmannagatan 98 A–B och 100 A–B Upplandsgatan 101 Upplandsgatan 99
Motorn 2	Upplandsgatan 93–97
Vingen 4	Upplandsgatan 94–96 och 96 A
Vingen 1	Upplandsgatan 88–92
Bälgen 2	Västmannagatan 103 A–C Västeråsgatan 6
Bälgen 4	Västmannagatan 105 A–B Västmannagatan 107 A–B
Bälgen 5	Västeråsgatan 8 och 10 A–F
Bälgen 7	S:t Eriksgatan 128 A–B
Bälgen 8	S:t Eriksgatan 130 A–C
Ässjan 11	S:t Eriksgatan 122–124 Dalagatan 59
Munin 19	Vanadisvägen 8–10 och 8 A Hagagatan 42
Vale 28	Hagagatan 34–36
Glöden 4	S:t Eriksgatan 111 Hälsingegatan 39–41 Hudiksvallsgatan 1
Glöden 3	Hudiksvallsgatan 3–7 Gävlegatan 8
Grundläggaren 24	Döbelnsgatan 38 A–D
Lysosomen 1	Valfrid Palmgrens gata 2–14 Hagaesplanaden 96–108 Agnes Arvidssons gata 1–15 Norra Stationsgatan 42–48

### Kungsholmen/Lilla Essingen

Segelbåten 3	Inedalsgatan 12–14 och 16 A–B
Segelbåten 2	Inedalsgatan 10 Grubbens gata 12
Bergsfallet 22	Bergsgatan 61 Olof Gjödings gata 4
Göken 39	Baltzar von Platens gata 9–15
Träslottet 3	Runiusgatan 2–8

Träslottet 4	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 Ångströmshuset 1–7 Inedalsgatan 24
Köksfläkten 2	Primusgatan 57–59 och 61–67
Välmågan 1	Lustgårdsgatan 6–12 Warfvinges väg 9–13
Basaren 1	Hantverkargatan 69–71 Baltzar von Platens gata 12 A–D

### Norra Djurgården/ Norra Djurgårdsstaden

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

### Gärdet

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

### Södermalm

Ryssjan 13	Metargatan 16–24
Ryssjan 15	Metargatan 26–36 Notvarpsgränd 1–3 Blecktornsstigen 22–26

Ryssjan 16	Blecktornsstigen 18–20
Kartan 2	Råggatan 1–3
Kartan 1	Havregatan 2–4
Skalan 1	Råggatan 2–4 Ringvägen 93
Rågen 1	Ringvägen 76–78
Axet 1	Ringvägen 72–74
Riset 6	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
Ananasen 1	Barnängsgatan 1 A–B, 3 A–C Emelies gata 14, 16 A–B, 18 Hennings gata 2–6, 8 A–B Bondegatan 83, 85 A–B, 87 A–B

### Hammarby Sjöstad

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

## Söderort

### Årsta

Tämnaren 1	Erkensskroken 2–10
Tämnaren 2	Erkensskroken 12–18
Tämnaren 3	Erkensskroken 20–24
Tämnaren 5	Erkensskroken 26–30
Erken 1	Erkensskroken 17–19
Erken 2	Erkensskroken 21–23

Erken 3	Erkenskroken 25–27
Ekoln 2	Erkenskroken 1–11
Ekoln 1	Erkenskroken 13–15
Tisaren 1	Orrfjärdsgränd 3–7
Årsta 1:3	Orrfjärdsgränd (parkering)
Marviken 1	Gullmarsvägen 80–84
Glöttran 1	Åmänningevägen 1–7
	Årstavägen 83 A
	Siljansvägen 50

#### Björkhagen

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

#### Kärtrorp

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

#### Gröndal

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

#### Farsta

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

#### Fruängen

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

#### Bredäng

Sigbardiorden 1	Lilla Sällskapetets väg 4–46
Sigbardiorden 2	Lilla Sällskapetets väg 48–88

#### Vårberg

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

#### Västerort

##### Bromma

Svetsaren 1	Björkbacksvägen 5–25
Markpundet 8	Besmansvägen 3 Fredrikslundsvägen 2
Markpundet 7	Besmansvägen 5–7
Markpundet 6	Besmansvägen 9–11
Markpundet 10	Besmansvägen 13–21
Markpundet 3	Besmansvägen 23–27
Markpundet 2	Besmansvägen 29–33
Markpundet 1	Fredrikslundsvägen 6–8
Lästen 10	Besmansvägen 30–34
Lästen 9	Besmansvägen 36–38
Lästen 8	Besmansvägen 40–42
Lästen 7	Besmansvägen 44–46
Lästen 6	Besmansvägen 48–50
Alligatorn 1	Grönviksvägen 107–115 och 119–125
Sländtrissan 2	Möjbrovägen 10–16
Lillsjönäs 3	Drottningholmsvägen 318–324 (HK)
Lillsjönäs 4	Sunnanstigen 3–5 och 9 Hemslöjdsvägen 4–14 , 22–24
Agendan 2	Abrahamsbergsvägen 9–13
Tant Gredelin 1	Dartanjangs gata 10 Emils gata 19–23 Kamomillagatan 16–22 Pippi Långstrumps gata 1–7
Tant Brun 1	Emils gata 17 Suddagummans Gata 9 och 13–15 Pippi Långstrumps gata 8 A–E Gustav III:s väg 101–107 och 113–117
Skrönan 1	

##### Tensta, Husby, Spånga, Kista

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

Torshamn 1	Torshamnsgatan 49–63 Borgarfjordsgatan 2 B–C Kistaängsgatan 2–6 Klaksviksgatan 12–18
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

#### Hässelby, Vällingby

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

#### Övriga kommuner

##### Botkyrka

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

##### Tyresö

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

##### Sundbyberg

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

##### Solna

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

##### Täby

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

##### Uppsala

Kåbo 66:2 (Docenten)	Docentgatan 5 Kansliskrivargatan 2 Soldathemsvägen 15
----------------------	-------------------------------------------------------------

##### Värmdö

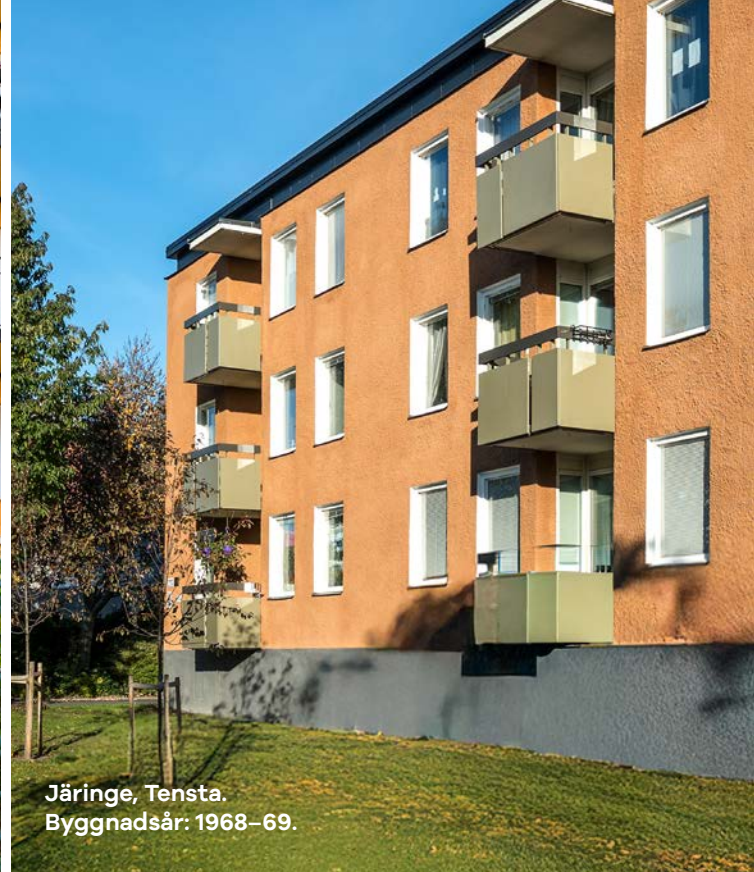
Modellören 1	Stig Lindbergs gata 2–6 Gustavsbergs allé 12–16 Chamottevägen 1 A–B
--------------	---------------------------------------------------------------------------



**Brunbäret, Norra Djurgården.**  
Byggnadsår: 1990–92.



**Väle, Vasastan.**  
Byggnadsår: 1926.



**Järinge, Tensta.**  
Byggnadsår: 1968–69.



**Skalan, Södermalm.**  
Byggnadsår: 1931–33.



**Köksfläkten, Lilla Essingen.**  
Byggnadsår: 2002–04.

# Förtroendevalda och ledning

Köandes medlemsmöte  
i maj 2025

# Fullmäktige

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

## Antal ledamöter

Fullmäktige för boende	78
Fullmäktige för köande	51
<b>Totalt antal fullmäktige</b>	<b>129</b>

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

## Köande medlemmar, valda till och med ordinarie föreningsstämma 2027

### Ordinarie ledamöter

Kjell Jakobsson	Hans-Eric Holmqvist
Michael Wussow	Stellan Höglund
Klas Alm	Vincent Arrhenius
Ann-Christin Fredriksson	Anders Berglund
Edvin Incitis	Johan Thelander
Åsa Janlöv	Sanna Bronell
Lennart Sjöstål	Marcus Gahlin
Patricia Granzin	Michael Lindström
Maino Öhrn	David Fäldt Uppgard
Erik Gjötterberg	Said Gacanin
Bengt Persson	Claes Tjäder
Markus Widborg	Bo Lundholm
Mathias Wussow	Rasmus Andersson
Håkan Blomdahl	Katarina Falk
Andreas Bergsten	Karin Harrius
Ulla Magnusson Glimsjö	Michael Siwertzon
Fredrik Holm	Anna-Carin Uddsäter
Göte Långberg	Magnus Hallén
Jonas Gustavsson	Pia Övelius
Kerstin Nöre Söderbaum	Göran Arvedal
Carita Högmark	Katarina Berglund
Kerstin Hillerström	Vakant
Christian Rudenäs	Vakant
Irene Wennemo	Vakant
Solveig Eriksson	Vakant
Robert Flink	

### Suppleanter

Ulla Andén	Gunnar Olofsson
Johan Fredin Knutzén	Victoria Nilsson
Robert Andersson	Niklas Rygart
Rosemarie Danielsson O'Leary	Peter Holmström
Axel Wikner	Zahid Ejaz
Emmator Alfin	Charlotta Egerton
Anders Palmgren	Martin Ölmedal
Patrik Stenbacka	Magnus Wreile
Helena Back	Kristina Edin
Oscar Janlöv	Jitka Slavik
Claes Hammar	Malin Adolfsson
Krister Isacsson	Marie Friden
Judit Dagvall	Ylva Ericsson
Johan Malmström	Faraz Ejaz
Emily Deros	Love Lanninger Wennemo
Anna Langaard	Kersti Öberg
Irene Samuelsson	Vakant
Karl Karlshammar	Vakant
Bo Klemets	Vakant
Isabell Gustafsson	Vakant
Örjan Lyrner	Vakant
Sara Albrecht Merkel	Vakant
Marianne Stathin	Vakant
Ingrid Adolfsson	Vakant
Johan Eriksson	Vakant
Ann Bodin	

## Boende medlemmar norra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämma 2027

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Agendan	28	Vakant	Vakant
Alligatorn	110	Pia Marianne Persson Söderberg	Birgitta Andrén
Basaren	44	Vakant	Susanne Dantoft
Bergsfallet-Päronrådet	66	Lena Mellberg	Folke Österberg
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Båggången	120	Jonas Edlund	Molly Lindenau Stokke
Docenten	122	Mira Kjellsdotter	Tova Sandberg
Dovre	170	Vakant	Oscar Roa
Drevinge	147	Vakant	Vakant
Dyvinge	110	Erik Johansson	Rikard Spång
Fyrfamiljsvillorna	32	Kristina Hanström	Carina Schoug
Glöden	164	Kicki Rydberg	Rita Hilton
Grundläggaren	80	Anders Syrén	Bengt Henriksson
Gräsklipparen	111	Jeppe Dahlin	Marie Långberg
Göken	140	Ingegerd Rönnberg	Mikael Sjöstrand
Hässelby	292	Mia Mathon Vakant	Britt Sundfors Foberg Vakant
Johannelund	70	Jonas Johansson	Lars Wernerson
Järinge	67	Azad Hassan	Anita Jansson
Kampementsbacken	160	Ingalill Lundvall	Stefan Lindskog
Kartagos Backe	94	Håkan Kilström	Gunilla Molloy
Kronogården	148	Hans Eriksson	Lars-Gunnar Ekström
Köksfläkten	81	Torbjörn Wänn	Erik Hallum
Lillsjönäs	150	Britt-Marie Holmberg	Berit Sundqvist
Lysosomen	128	Claes Oldenburg	Felicia Vogel
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Marie Nedinge

Markpundet	114	Kristina Lindström	Elisabeth Löfvander
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Lars Wärngård Åsa Ryttersten	Eric Lindén Anna-Maria Giulianelli
Muddus	100	Vakant	Vakant
Munin	61	Csilla Orban	Gunnar Berglund
Muraren	69	Mac Lennart Lindskog	Satsuki Okayasu
Mälarpirater	141	Yazmine Mezan	Josefin Yoshida Dahlquist
Segelbåten	48	Vakant	Karin Rågsjö
Signallyktan	78	Hanna Lovisa Sundelin	Vakant
Skrönan	114	Patrik Wilhelmson	Matilda Fredholm
Solsången	128	Marianne Brändström	Maj Berg
Stångkusken	137	Lena Berg	Michael Östergren
Svetsaren	62	Albin Bäck	Urban Berg
Tant Gredelin-Tant Brun	166	Maria Agrell	Karin Rolf
Tegelprämen	114	Carin Fahlén	Mia Landolf
Träslottet	145	Christina Diener	Lena Blåsjö
Ugglan	50	Ola Norr	Hans Collman
Vale	39	Marianne Lundqvist	Karl-Erik Thunholm
Välmågan	103	Margareta Myleus	Annaklara Gesang-Gottowt
Ässjan	46	Gunnar Lundkvist	Anton Lagerbäck

## Boende medlemmar södra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämma 2026

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Bjälken	78	Göran Petersson	Urban Lasson
Björkhagen	152	Christer Behnke	Stephen Holmström
Blidö	167	Leif Burman	Lena Andersson
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Filthatten	164	Anneli Renström	Pål Helldin

Glöttran	59	Anneli Andersson Ragvals	Anna Israelsson Kärnestam
Gröndal	250	Sten-Ivan Haase Magnus Thelin	Christina Svenling-Adriansson Kerstin Forsberg
Gulmåran	53	Jörgen Fröberg	Magnus Serratusell Wallin
Idö-Väldö	185	Robert Kärn	Vakant
Kappseglingen	123	Carl Mattias Wachtmeister	Vakant
Kartan-Skalan	204	Eva Holmberg Ing-Marie Hedberg Kikuchi	Tommy Widell Ulla Wikander
Kärrtorp	155	Ragnar von Malmborg	Lisa Maria Wimmerström
Maltet	216	Åsa Wallberg Gunnar Brinck	Dan Larsson Sonja Tedelund
Marviken	28	Sture Kavéus	Ingela Rylander
Mjården	152	Anna-Lena Johansson	Kerstin Wikmar
Riset-Kroken	71	Bertil Johanson	Tor-Björn Willberg
Ryssjan	209	Maria Winberg Sinikka Gedda	Eva Gelander Lena Rooth
Rågen-Axet	116	Bo Kleberg	Christina G Mattsson
Sigbardiorden	285	Stella D Ailly Nathan Öhrn	Anders Robert Sandgren Alvin Mattsson-Kjellqvist
Skarpsbrunna	153	Åsa Holmberg	Viktor Bohlin
Städrocken-Kraghandsken	128	Magnus Hagström	Vakant
Timmermannen	58	Irene Montero	Mona Holmgren
Tältlägret	102	Sonja Karnfält	Vakant
Täppan	50	Birgitta Carlerhag	Suzanne Kolare
Värberg	166	Anne-Lise Kvål	Lena Ekevid
Årsta	227	Rebeca Villarreal Sofie Stavtorp	Åsa Wrenfelt Carl Fredrik N Lundbeck

# Hyresutskottets verksamhetsberättelse 2025

**Hyresutskottet bestod vid** årsskiftet 2025/2026 av följande personer:

Maria Svalfors, ordförande/boende Ugglan  
 Edvin Incitis, vice ordförande/köande  
 Mia Mathon, sekreterare/boende och kvartersråd Hässelby  
 Staffan Ström, ledamot/boende Brunbäret  
 Haymanot Wachtmeister, ledamot/köande medlem, boende Kappseglingen  
 Rolf Arbin, ledamot/boende Stångkusken  
 Sara Albrecht Merkel, ledamot/köande  
 Max Persson, ledamot/köande  
 Åke Mezan, suppleant/boende Erken  
 Hans-Eric Holmqvist, suppleant/köande  
 Christian Rudenäs, suppleant/köande  
 Bo Klemets, suppleant/köande

Efter föreningsstämman den 24 maj 2025 konstituerade sig hyresutskottet vid ett möte den 2 juni. Fyra nya personer hälsades välkomna till utskottet: Sara Albrecht Merkel som ny ledamot samt Hans-Eric Holmqvist, Christian Rudenäs och Bo Klemets som nya suppleanter. Efter konstitueringen hade utskottet samma sammansättning som före stämman, dvs. Maria Svalfors som ordförande, Edvin Incitis som vice ordförande samt Mia Mathon som sekreterare. Linda Marthon och Tomas Linderstål lämnade utskottet vid stämman efter tretton respektive ett år.

Under året har fortsatt flera möten hållits som hybridmöten, de flesta ledamöterna på plats på SKB:s kontor och några med via Teams. Men målet är alltså att så många

som möjligt ska vara med på plats för att underlätta samtalet. Utöver frågor kring samråd med styrelsens hyresdelegation i hyresrelaterade frågor har arbetsordning för hyresutskottet och introduktion av nya utskottsmedlemmar behandlats vid årets möten.

Då hyressamrådet om hyreshöjning för 2025 avslutades med ett två-årsavtal har årets samrådsmöten med styrelsens hyresdelegation enbart handlat om samråd kring elpriser och överläggning om hyror för fordonsplatser. I november fick hyresutskottet en genomgång av det ekonomiska resultatet för tertial två 2025.

Stockholm i januari 2026

## **Maria Svalfors**

Ordförande i hyresutskottet

## **SKB:s hyresutskott**

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

Vid stämman 2025 utökades hyresutskottet med två ordinarie ledamöter till totalt åtta. Antalet suppleanter lämnades oförändrat till att vara fyra i enlighet med stadgarna.

Ordinarie ledamöter	Vald till och med ordinarie stämma år
Maria Svalfors, ordförande, bomedlem	2027
Edvin Incitis, vice ordförande, kömedlem	2026
Mia Mathon, sekreterare, hyresmedlem	2026
Staffan Ström, hyresmedlem	2026
Haymanot Wachtmeister, kömedlem	2027
Rolf Arbin, bomedlem (nyvald vid stämman 2025, se nedan suppleanter)	2027
Sara Albrecht Merkel, kömedlem (nyvald vid stämman 2025)	2027
Max Persson, kömedlem (nyvald vid stämman 2025, se nedan suppleanter)	2027
Linda Marthon, hyresmedlem (avgick vid stämman juni 2025)	(2025)
<b>Suppleanter</b>	
Åke Mezan, hyresmedlem	2026
Hans-Eric Holmqvist, kömedlem (nyvald vid stämman 2025)	2027
Christian Rudenäs, kömedlem (nyvald vid stämman 2025)	2027
Bo Klemets, kömedlem (nyvald vid stämman 2025, fyllnadsval 1 år)	2026
Rolf Arbin, bomedlem (lämnade i förtid som suppleant vid stämman 2025, se ovan ordinarie ledamöter)	(2026)
Max Persson, kömedlem (lämnade som suppleant vid stämman 2025, se ovan ordinarie ledamöter)	(2025)
Tomas Linderstål, kömedlem (avgick vid stämman juni 2025)	(2025)

# Valberedningens verksamhetsberättelse 2025

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

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

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

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

## Kalenderåret 2025

Under kalenderåret 2025 har valberedningen haft 12 protokollförda sammanträden. Dessa har varit både digitala, fysiska och kombinationsmöten.

Under kalenderåret 2025 har valberedningen intervjuat SKB:s VD Ingrid Gyllfors, styrelsens ordförande Reinhold Lennebo samt hyresutskottets ordförande Maria Svalfors.

Utöver detta har ett antal intervjuer samt telefonintervjuer genomförts med förtroendevalda medlemmar samt nominerade kandidater.

Valberedningens uppdrag är att nominera stämman ordförande och justeringspersoner, vilket gjordes.

Till ordinarie föreningsstämma 24 maj 2025 föreslog valberedningen följande personer:

- Reinhold Lennebo till ordförande i styrelsen.
- Flippa Drakander, Mona Finnström, Per Forsling och Åke Larsson till styrelseledamöter.
- Atusa Rezai och Thomas Hasselblad till styrelsesuppleanter.
- Kristina Harbom till förtroendevald revisor.
- Maria Svalfors och Haymanot Wachtmeister till ledamöter i hyresutskottet.
- Max Persson och Sara Albrecht till suppleanter i hyresutskottet.

Dock valde föreningsstämman att välja 9 ordinarie och 4 suppleanter till styrelsen och 6 ordinarie och 4 suppleanter till hyresutskottet.

Föreningsstämman valde därför in följande personer på följande positioner:

- Reinhold Lennebo till ordförande i styrelsen.
- Flippa Drakander, Mona Finnström, Per Forsling, Åke Larsson, Atusa Rezai och Tomas Hasselblad till styrelseledamöter.
- Johan Ödmark, Kristina Harbom, Hans Eriksson och Conny Fogelström till styrelsesuppleanter.
- Christer Undemo till förtroendevald revisor.
- Håkan Nord till förtroendevald revisorssuppleant.
- Maria Svalfors, Haymanot Wachtmeister, Rolf Arbin, Sara Albrecht Merkel och Max Persson till ledamöter i hyresutskottet.
- Hans-Eric Holmqvist, Christian Rudenäs och Bo Klemets till suppleanter i hyresutskottet.

- Barbro Norgren Forsberg, Pelle Björklund, Åsa Janlöv och Fredrik Holm till ledamöter i valberedningen.
- Lina Christenson, Maud Lindgren, Anna Hållén, Robert Flink till suppleanter i valberedningen.

Valberedningen föreslog höjda arvoden till SKB:s förtroendevalda i enlighet med prisbasbeloppets (PPB) utveckling, samt en höjning av det gemensamma mötesarvodets andel av PPB från 0,025 till 0,03. Vidare föreslogs en dubblering av mötesarvodet till de förtroendevalda som vid den ordinarie föreningsstämman stannar under hela sammanträdet.

Valberedningen har även arbetat med SKB:s kansli gällande utveckling av presentationen av kandidaterna, och har bl.a. haft kommunikationschef Yvonne Edenmark Lilliedahl som gäst på mötet för att förbättra arbetet med SKB gällande detta område.

Stockholm i december 2025

## Fredrik Holm

Ordförande i valberedningen

## SKB:s valberedning

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

## Valberedningen efter föreningsstämman i maj 2025

### Ordinarie ledamöter

Fredrik Holm, ordförande, kömedlem

Åsa Janlöv, kömedlem

Barbro Norgren Forsberg, hyresmedlem

Pelle Björklund, hyresmedlem

### Suppleanter

Lina Christenson, sekreterare, kömedlem

Maud Lindgren, hyresmedlem

Robert Flink, kömedlem

Anna Hållén, kömedlem

# Styrelse

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

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



**Reinhold Lennebo**  
Styrelseordförande

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



**Per Forsling**  
Vice styrelseordförande

Invald: 2023  
Vald t o m ordinarie stämma 2027  
Utsedd av fullmäktige  
Kömedlem  
Yrkesroll: chef strategisk utveckling, Jernhusen



**Mikael Igelström**  
Styrelseledamot

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



**Patrik Westerberg**  
Styrelseledamot

Invald: 2018  
Vald t o m ordinarie stämma 2026  
Utsedd av fullmäktige  
Hyresmedlem  
Yrkesroll: Fund Manager, Fokus Nordic



**Filippa Drakander**  
Styrelseledamot

Invald: 2023  
Vald t o m ordinarie stämma 2027  
Utsedd av fullmäktige  
Kömedlem  
Yrkesroll: Sustainability Development Manager, Newsec  
Övriga uppdrag i urval: styrelseledamot Riksbankens ek. för.



**Mona Finnström**  
Styrelseledamot

Invald: 2012 som suppleant, 2024 som ledamot  
Vald t o m ordinarie stämma 2027  
Ledamot i styrelsens arbetsutskott  
Utsedd av fullmäktige  
Hyresmedlem  
Yrkesroll: konsult och styrelseuppdrag i fastighetsbranschen  
Övriga uppdrag i urval: styrelseledamot Neobo Fastigheter



**Åke Larsson**  
Styrelseledamot

Invald: 2024  
Vald t o m ordinarie stämma 2027  
Ledamot i styrelsens arbetsutskott  
Utsedd av fullmäktige  
Kömedlem  
Yrkesroll: verksamhetsjurist, Trafikverket



**Atusa Rezai**  
Styrelseledamot

Invald: 2024 som suppleant, 2025 som ledamot  
Vald t o m ordinarie stämma 2027  
Utsedd av fullmäktige  
Kömedlem  
Yrkesroll: medgrundare och produktchef, SINDI  
Övriga uppdrag i urval: Stiftelsen Juice studios, advisory board



**Thomas Hasselblad**  
Styrelseledamot

Invald: 2025  
Vald t o m ordinarie stämma 2027  
Utsedd av fullmäktige  
Hyresmedlem  
Yrkesroll: chefsjurist, Nordea  
Livförsäkring Sverige AB  
Övriga uppdrag i urval:  
styrelseledamot Allmänna  
reklamationsnämnden



**Erik Aahtila**  
Styrelseledamot

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



**Sanna Jäderberg**  
Styrelseledamot

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

## Suppleanter



**Kristina Harbom**  
Styrelsesuppleant

Invald: 2025  
Vald t o m ordinarie stämma 2027  
Utsedd av fullmäktige  
Kömedlem  
Yrkesroll: Human Resources  
Manager, Euroclear Bank Sweden  
Branch Filial  
Övriga uppdrag i urval: styrelse-  
ledamot Solidsport AB och Ripan  
BRF



**Johan Ödmark**  
Styrelsesuppleant

Invald: 2025  
Vald t o m ordinarie stämma 2027  
Utsedd av fullmäktige  
Kömedlem  
Yrkesroll: senior rådgivare, konsult  
inom samhällskontakter och  
verksamhetsutveckling  
Övriga uppdrag i urval: ordförande  
i HelloWorld! och pr-ansvarig i  
styrelsen för STF Stockholms  
lokalavdelning



**Conny Fogelström**  
Styrelsesuppleant

Invald: 2025  
Vald t o m ordinarie stämma 2026  
Utsedd av fullmäktige  
Kömedlem  
Yrkesroll: Senior Advisor  
Övriga uppdrag i urval: vice  
ordförande Coop Östra ek. för.,  
styrelseledamot Atrium Ljungberg  
AB.



**Filip Schyberg**  
Styrelsesuppleant

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

## Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljer föreningsstämman såväl auktoriserad som förtroendevald revisor och suppleanter. Mandattiden för auktoriserad revisor och suppleant är ett år och för förtroendevald revisor och suppleant är mandattiden två år.

## Ordinarie

### Ernst & Young AB

Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2026.  
Utsedd av fullmäktige.  
Huvudansvarig revisor är Fredrik Enblom.

### Christer Undemo

Förtroendevald.  
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2027.  
Utsedd av fullmäktige.

## Suppleanter

### Ernst & Young AB

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

### Håkan Nord

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

# Ledningsgrupp

Från vänster till höger:

**Claes Berglund**  
Uthyrningschef

**Yvonne Edenmark Lilliedahl**  
Kommunikationschef

**Annika Lidén**  
Förvaltningschef

**Ingrid Gyllfors**  
Vd

**Malin Sandkulla**  
Hr-chef

**Katarina Swedenborg**  
Fastighetsutvecklingschef

Saknas på gruppfotot:

**Andreas Mårtenson**  
Ekonomi- och finanschef



# Tillsammans skapar vi mer än ett hem

## SKB

**Stockholms Kooperativa Bostadsförening**

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

**Webbplats** [skb.org](http://skb.org) **Mejl** [skb@skb.org](mailto:skb@skb.org)

**Telefon** 08-704 60 00

**Produktion** SKB i samarbete med Oxenstierna  
Kommunikation **Grafisk form** Oxenstierna  
Kommunikation **Omslagsbild** Kvarteret Ananasen,  
Södermalm. Byggnadsår 2023–2025. Foto  
baraBild.se. **Bilder** baraBild.se: 1, 3, 6, 7, 10, 15, 20,  
27, 33, 70, 71, 76, 77, 78, 79. Jon Buscall: 3, 9, 19, 59,  
70. Erik Thor: 3, 5, 12, 26, 28. Lisa Öberg, Johnér  
bildbyrå: 3, 18. Lena Granefelt, Johnér bildbyrå: 8.  
Karin Lindh: 11. DP Bild: 14. White Arkitekter: 16.

AIX Arkitekter: 16. Nyréns  
Arkitektkontor: 16. Tengbom: 16.  
Anders Fredriksén: 17. Karin  
Alfredsson: 21. SKB: 22, 23, 24.

**Kartor** Stadskartan: 62–67.

**Tryck** Ätta.45.

**Publiceringsdatum** 1 april 2026.



Kvarteret Mjården,  
Södermalm.  
Byggnadsår: 1993–94.



**Stockholms Kooperativa  
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma  
[www.skb.org](http://www.skb.org), [skb@skb.org](mailto:skb@skb.org), 08-704 60 00