



Ett hållbart SKB

SKB ska vara hållbart och ha högt ställda målsättningar inom områdena en sund ekonomi, ett grönt ansvar och att vara en aktiv samhällsbyggare. SKBs kooperativa idé bygger på hållbarhet och för SKB har det alltid varit en självklarhet att tillsammans ta ett långsiktigt ansvar bland annat genom vår evighetsförvaltning och vårt miljöarbete. Att tala om vad som görs, inte minst inom den sociala hållbarheten, och att ytterligare stärka kompetensen inom hållbarhetsfrågan är viktigt.

Hållbarhet integrerat i verksamheten

Minskad energiförbrukning är ett prioriterat område. SKB ska vara fossilfritt år 2030.

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

Den kooperativa idén – en hållbar framtid

Den kooperativa verksamhetsformen har inbyggda fördelar ur ett hållbarhetsperspektiv och bygger på principer om öppenhet, rättvisa och delaktighet. Med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt, som är en socialt och ekonomiskt hållbar boendeform, bidrar SKB till en ökad variation på bostadsmarknaden.

SKBs medlemmar, både köande och boende, utgör tillsammans föreningen. Det är föreningen som i sin tur äger lägenheterna. En annan fördel är att det finansiella överskottet återinvesteras för att utveckla verksamheten samt finansiera nybyggnationer och renoveringar. SKB grundades 1916 och har under 103 år aldrig sålt ett enda hus.

En hållbar affärsplan växer fram

Hållbarhetsarbetet utgår från SKBs nya hållbarhetsstrategi och är därmed en del av affärsplanen 2019–2021. Tidigare har SKB haft en separat hållbarhetsplan samt en långsiktig och en kortsiktig miljöplan.

Organisation för hållbarhet

Styrelsen ansvarar för att upprätta och ge ut hållbarhetsrapporten och har beslutat om den nya hållbarhetsstrategin. Strategiskt ansvarig är hållbarhetschefen och det yttersta ansvaret har vd.

Ett hållbarhetsteam med medarbetare från olika avdelningar har gått utbildning i hållbarhetsarbete. Teamets roll är att genomföra och ytterligare driva på hållbarhetsarbetet inom SKB. Ansvaret

för aktiviteter och måluppfyllelse är delegerat till respektive avdelningschef.

Styrning och uppföljning

I och med den nya hållbarhetsstrategin har de prioriterade hållbarhetsfrågorna integrerats i affärsplanen, under fokusområde Ett hållbart SKB. Som komplement finns styrdokument och instruktioner. Utifrån målen tar varje avdelning fram de projekt och aktiviteter som krävs för att uppnå respektive mål i sin verksamhetsplanering. Arbetet och målen följs upp tertialvis. Styrdokument och planer revideras årligen.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Under 2019 genomfördes en dialog med några av SKBs intressentgrupper för att säkerställa relevans samt väsentlighet i SKBs hållbarhetsarbete. Detta genomfördes bland annat under en personaldag i september där SKBs medarbetare fick diskutera fram vad som är väsentligt för SKB. Även delar av den årliga fullmäktigedagen för de förtroendevalda i november ägnades åt hållbarhet.

Resultaten och tankarna som kom fram vid dessa tillfällen kommer att bidra till att vidareutveckla föreningens framtida hållbarhetsarbete. ■

Styrdokument

Arbetsmiljöplan	Kommunikationsstrategi
Bilinköpspolicy	Likabehandlingsplan
Digitaliseringsstrategi	Miljöpolicy
Egenkontrollplan	Uppförandekod
Hållbarhetsstrategi	Upphandlings- och inköpspolicy
IT-policy	

Risker och riskhantering

En genomgång har gjorts för att säkerställa att de hållbarhetsrelaterade riskerna hanteras på ett tillfredsställande sätt. Ett systematiskt arbete med policyer, rutiner och uppföljning, säkerställer att riskerna hanteras väl. Några insatser för att förbättra riskhanteringen har initierats. Till exempel gjordes i slutet av 2018 klimatberäkningar för att se inom vilka områden som SKB har störst påverkan. Under året har riskanalysen setts över och det kan konstateras att den fortsatt är relevant. Under året har även en uppförandekod för medarbetare tagits fram och en uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners har påbörjats.

OMRÅDE	RISK	RISKNIVÅ	RISKHANTERING
Miljö	Klimatförändringar och deras konsekvenser som exempelvis höjda vattennivåer, extremväder och temperaturförändringar	Hög	SKB tar klimatförändringar i beaktande vid ny- och ombyggnation. Miljöcertifieringar och krav i miljöplan för byggnation bidrar till att minska negativ klimatpåverkan. SKB har antagit ett mål om att bli klimatneutrala och är en del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ.
	Materialval som kan få negativ påverkan på miljö och människor	Medel	Inventering av kemtekniska produkter som används i förvaltningen görs för att säkerställa att sunda produkter används. I större byggprojekt finns projektspecifika miljöplaner med krav som rör byggvaror. En miljösamordnare följer upp kraven under projektering och produktion. Databasen Byggvarubedömningen används som stöd för att välja byggvaror med tanke på användning, hälsa och miljö.
Personal	Svårighet att rekrytera rätt kompetens	Medel	Bästa arbetsgivaren är ett av SKBs fokusområden. En genomlysning av kompetensbehovet genomförs årligen och vid nyrekryteringar görs en behovsanalys. Rekryteringar sker noggrant och får ta tid.
	Allvarliga arbetsplatsolyckor	Låg	Det finns ett systematiskt arbetsmiljöarbete med rutiner, instruktioner och noggrann uppföljning. Tillbud och olyckor rapporteras och följs upp. I byggprojekt sker kontroll av att entreprenören genomför systematiska skyddsronder.
Sociala förhållanden	Andrahandsuthyrning	Hög	Rutiner används vid misstanke om otillåten andrahandsuthyrning. SKB behöver säkerställa att det finns tillräckligt med resurser och kompetens för att driva ärenden samt informera boende om vad som inte är tillåtet, därför har detta arbetsområde förstärkts.
	Otrygghet i bostadsområden	Medel	Detta är ett prioriterat område i affärsplanen och ingår i fokusområdet Ett hållbart SKB. SKB medverkar i olika föreningar för fastighetsägare och försöker engagera kvartersråd så att de är aktiva i alla områden. Föreningen bidrar också till sociala projekt som till exempel Läxhjälpen. SKB arbetar dessutom aktivt med trygghet och trivsel i alla kvarter.
Mänskliga rättigheter	Att leverantörer och underentreprenörer inte lever upp till grundläggande krav som exempelvis sunda arbetsförhållanden	Medel	Vid byggprojekt kontrolleras F-skatt och genom platsbesök görs kontroller att de som arbetar har ID06 (ID-handling för identifiering av personer på byggarbetsplats). SKB går igenom och, vid behov, förtydligar krav, till exempel vad gäller systematiskt arbetsmiljöarbete samt säkerställer att kraven följs upp. Krav ställs även vid inköp och upphandling av både tjänster och produkter.
Anti-korruption	Korruption, till exempel fusk med kösystemet, givande/tagande av muta, vänskapskorruption	Låg	SKB har policyer för bland annat inköp och upphandling, jäv och representation, som hanterar dessa risker. En uppförandekod togs fram under 2019. Medarbetare har fått utbildning för att motverka mutor etc. Det finns attestordning och arbetsordning för att skapa struktur och ge bra förutsättningar för att göra rätt. Det är viktigt att fortsatt hålla diskussionen igång om vad som är korruption.

Fokusområden för hållbarhet

FÖR SKB ÄR hållbarhetsarbetet en ständigt pågående process där aktiviteter, mål och strategier regelbundet följs upp, utvärderas och förbättras. SKB stödjer FNs globala mål för hållbar utveckling och har valt att fokusera på fem av dessa för att stötta upp SKBs fokusområden inom hållbarhet. SKB har genom väsentlighetsanalys och intres-

sentdialoger identifierat tre områden: att ha en sund ekonomi, ta ett grönt ansvar och vara en aktiv samhällsbyggare. Affärsplanen består av sju fokusområden där även bästa arbetsgivaren innefattas i hållbarhetsarbetet (detta redovisas under fokusområde Bästa arbetsgivaren). Genom väsentlighetsanalys och intressentdialog har SKB även

berört mänskliga rättigheter och antikorrupcion. Dessa är viktiga men har i riskanalysen bedömts ligga på medel respektive låg nivå. Hur dessa hanteras syns i intilliggande matris för identifierade risker och hantering av dessa.

Ha en sund ekonomi



Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Verka för varaktigt inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.

För SKB innebär det att:

- Det finns ett ekonomiskt överskott som säkerställer föreningens framtida åtagande att bygga och förvalta på ett balanserat sätt.

- Det ekonomiska risktagandet är rimligt och äventyrar inte föreningens långsiktiga fortlevnad eller medlemmarnas ekonomiska intressen.
- Utplåningen är hållbar.
- SKB har definierat ett fokusområde som Bästa arbetsgivaren (se sidorna 24-27).

Ta ett grönt ansvar



Mål 7 Hållbar energi för alla

Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla.

För SKB innebär det att:

- Det största klimatavtrycket har identifierats och att SKB kontinuerligt arbetar med att minska detta.

Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion

Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.

För SKB innebär det att:

- Boende i SKBs fastigheter ges möjlighet till engagemang och delaktighet i arbetet för ett grönt boende.
- Alla SKBs fastigheter är miljöklassade.

Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna

Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och deras konsekvenser (med beaktande av att Förenta nationernas ramkonvention om klimatförändringar är det främsta internationella, mellanstatliga forumet för förhandlingar om hur världen ska hantera klimatförändringarna).

För SKB innebär det att:

- Det största klimatavtrycket identifierats och att SKB kontinuerligt arbetar med att minska detta.
- Alla SKBs fastigheter är miljöklassade.
- Boende i SKBs fastigheter ges möjlighet till engagemang och delaktighet i arbetet för ett grönt boende.
- Utplåningen är hållbar.

Vara en aktiv samhällsbyggare



Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Göra städer och bostättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

För SKB innebär det att:

- SKB arbetar aktivt med trygghet och trivsel i kvarteren.
- SKB tar socialt ansvar i föreningens närområden.
- SKB ska vara en självklar samarbetspartner när det gäller social hållbarhet.

Ha en sund ekonomi

ATT HA EN SUND EKONOMI innebär att det finns ett ekonomiskt överskott som säkerställer föreningens framtida åtagande, att bygga och förvalta på ett balanserat sätt. Det innebär också att det ekonomiska risktagandet är rimligt och inte äventyrar föreningens långsiktiga fortlevnad eller medlemmarnas ekonomiska intressen, att verksamheten bedrivs resurseffektivt och att upplåningen är hållbar.

Hållbar upplåning

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

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

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

Under 2019 har ytterligare 600 mkr emitterats och finansierar ett färdigställt projekt, Kronogården i Sundbyberg, samt tre kommande nyproduktionsprojekt: Lysosomen i Hagastaden, Docenten i Uppsala och Skrönan i Bromma.

EIB-lån för klimatsatsningar

Som första svenska bostadsföretag fick SKB lån av Europeiska Investeringsbanken (EIB) 2017, som en del i bankens satsning på klimatåtgärder runt om i Europa. Lånet på 550 miljoner kronor används till fem miljöklassade projekt: Basaren på Kungsholmen och Nya Lillsjönäs i Bromma, som färdigställdes 2018 respektive 2019, samt kommande Modellören på Värmdö, Skrönan i Bromma och Docenten i Uppsala. Sammanlagt handlar det om totalt drygt 400 lägenheter. De nya fastigheterna blir lågenergibyggnader med en energiförbrukning under 55 kWh per kvadratmeter och år, vilket är 25 kWh under det svenska myndighetskravet. Lånet är inte bara bra ur miljömässigt perspektiv, det bidrar också till SKBs mål inom ekonomisk hållbarhet och är ett bra sätt att ytterligare bredda finansieringsbasen. ■



Lysosomen i Hagastaden är ett av de tre nyproduktionsprojekt som valts ut till hållbar upplåning.



HA EN SUND
EKONOMI

Mål att uppfylla till slutet
av 2021

Resultat 2019

Minst **45%** → **44,2%**
soliditet

Minst **2,3%** → **2,6%**
avkastning på totalt kapital

50% → **37%**
av skuldportföljen kopplad
mot grön/social upplåning



Solceller är alltid standard på nya kvarter och installeras även på befintliga kvarter. På bilden syns Nya Lillsjönäs i Bromma som färdigställdes 2019.



Boende i SKBs fastigheter ges möjlighet till engagemang och delaktighet i hållbarhetsarbetet.



Ta ett grönt ansvar

SKB ARBETAR KONTINUERLIGT med att minska sina största klimatavtryck – klimatberäkningen för 2018 visade att energin är SKBs isolerat största klimatavtryck. Att ta ett grönt ansvar innebär också att de boende i SKBs fastigheter ges möjlighet till engagemang och delaktighet i hållbarhetsarbetet. Alla fastigheter ska vara miljöklassade.

Grönt boende

SKB är en byggaktör som tänker mycket långsiktigt – det kallas evighetsförvaltning. Denna långsiktighet gör att SKB behöver bygga med hög kvalitet. Föreningen har också en mycket omsorgsfull förvaltning, som vårdar och underhåller de hus som byggts på ett sätt som gör att de ska hålla för evigt. Att balansera långsiktigheten med att hålla kostnaderna på en rimlig nivå är alltid SKBs ambition och något organisationen har som ledstjärna.

Under 2019 har SKB arbetat med att identifiera vad grönt boende innebär för de boende och verksamheten.

Miljöklassade fastigheter

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

Vid nybyggnation strävar SKB alltid efter att certifiera hela kvarteret. Hittills har byggnader i följande kvarter certifierats: Kronogården, Arrendatorn, Basaren, Tant Gredelin och Tältlägret. Under 2019 har projektering fortsatt av kvarteren Docenten, Lysosomen och Skrönan för att klara Miljöbyggnads krav för nivå Silver, och allt tyder på att de kommer att bli certifierade. Under året har även kvarteret Modellören projekterats för att klara Silver. Kvarteret Nya Lillsjönäs certifierades under 2019.

SKB har också valt att miljöklassa befintliga fastigheter i sitt bestånd. Detta görs enligt en egen modell som baseras på Miljöbyggnad, men som är anpassad till SKBs evighetsförvaltning. Miljöklass-

ningen inleddes 2015 och efter 2019 har 54 procent av lägenheterna klassats.

Minska det största klimatavtrycket

2018 skrev SKB på Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ om att bli fossilfritt 2030. Energiförbrukning identifierades under 2019 som SKBs största klimatavtryck. Att minska energianvändningen och använda energi mer effektivt i byggnader är ett prioriterat område, tillsammans med förnybara energikällor. Det bidrar både till hållbar utveckling och till minskade kostnader för förening-

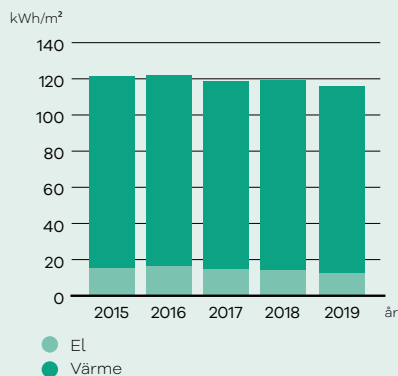
GRÖNT
BOENDEMål att uppfylla till slutet
av 2021

Resultat 2019

100%av de boende ska introdu-
ceras till "Grönt boende"Framtagande av konceptet
har påbörjats under året**100%**av fastighetsbeståndet
miljöklassat**54%****3,0%**minskning av det största
klimatavtrycket (energi)**2,17%**

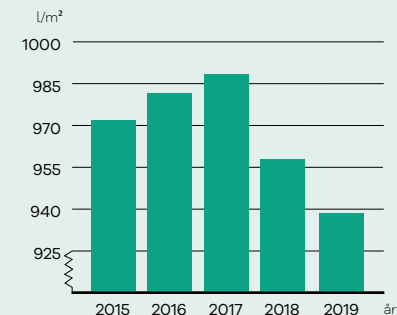
Energi

Totalt inköp



Kallvatten

Totalt inköp



en och de boende. SKB investerar kontinuerligt i anläggningar för solenergi både i nyproduktion och i existerande fastigheter.

Ett annat prioriterat område är att minska och effektivisera vattenförbrukningen, eftersom det krävs mycket energi för att rena och värma vatten. För att minska användningen av vatten installerar SKB energieffektiva blandare i nyproducerade och stambytta lägenheter och i det befintliga beståndet byts gamla blandare ut allt eftersom. ■

Vara en aktiv samhällsbyggare

SKB ARBETAR MED att skapa trygghet och trivsel i alla sina områden och att ta ett socialt ansvar i föreningens närområden samt vara en självklar samarbetspartner när det gäller social hållbarhet.

Trygghet och trivsel

Under 2019 inleddes en utredning om vad trygghet och trivsel innebär för föreningen. Det är viktigt för SKB att bidra till detta i bostadsområdena samt i samhället i stort genom upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

Socialt ansvar i närområden

SKB samverkar med andra fastighetsägare i exempelvis Järva, Skärholmen och Hässelby-Vällingby. Förutom trygghet och trivsel arbetar man med frågor som en tilltalande fysisk miljö, en ändamålsenlig stadsplanering och effektiva kommunikationer.

SKB tar också ett socialt ansvar i föreningens närområden. Alla SKBs 70 kvarter har en egen fastighetsskötare, som sköter städning, utemiljö, tillsyn och

mindre reparationer. De boende lär efter hand känna sin fastighetsskötare, vilket bidrar starkt till den känsla av trygghet och trivsel som de ger uttryck för.

I varje kvarter finns ett kvartersråd, vars representanter är valda bland hyresmedlemmarna. Kvartersråden är en viktig länk mellan medlemmarna och SKB. De arrangerar ordinarie medlemsmöte i kvarteren där ledamöter till SKBs fullmäktige väljs. Kvartersråden bidrar till den goda grannsämjan och ansvarar för de gemensamma lokalerna samt ordnar olika typer av aktiviteter.

SKB som samarbetspartner

För att bidra till social hållbarhet i stort samarbetar SKB med ett antal organisationer.

SKB deltar i Framtidståget – en satsning från Fastighetsbranschens utbildningsnämnd (FASTUN), med syfte att få fler elever att söka sig till fastighetsinriktade utbildningar på gymnasiet.

Som ett led i SKBs sociala hållbarhetsarbete anställs varje år ungdomar från 16

år och uppåt. Under sommaren 2019 jobbade 90 ungdomar i SKBs kvarter. Arbetet är varierat och handlar till exempel om att rensa ogräs, städa trapphus med mera. En del ungdomar kommer tillbaka flera år, även när de börjat studera på högskola.

SKB tar emot PRAO-elever från årskurs 8 och 9, som till exempel praktikanter från fastighetsteknikerutbildning på gymnasiet – då är praktiken längre, så kallad Lärande i Arbetslivet (LIA). Under 2019 välkomnades fyra PRAO-elever.

SKB deltar även i ”TalangAkademien” (utbildningar inom Fastighetsbranschen) som syftar till att hitta ny kompetens och samtidigt minska utanförskapet. SKB har erbjudit sig att ta emot en till två praktikanter.

SKB samarbetar med MISA och Hela Livet omsorg. MISA (Metodutveckling Individuellt stöd Samhällsinriktning Arbetsinriktning) är en organisation som hjälper personer som av olika skäl står lite längre från arbetsmarknaden. Hela Livet Omsorg erbjuder personer med funktionsvariationer att delta i utåtriktad verksamhet som ett första steg ut i arbetslivet.

Under 2019 har SKB också inlett ett samarbete med ”Street Minds” – en organisation som hjälper personer som hamnat lite utanför samhället återkomma i arbetslivet. ■

**VARA EN
AKTIV
SAMHÄLLS-
BYGGARE**



Stiftelsen Läxhjälpen

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



Stockholms Stadsmission

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

Mål att uppfylla till slutet av 2021

100%

av fastighetsbeståndet ska uppnå SKB-standard* för trygghet och trivsel

30

sammanhang** för social hållbarhet

Resultat 2019



Framtagande av strategi har påbörjats under året



10 sammanhang

* Upplevd trygghet och trivsel ska uppgå till minst 85 % per fastighet.

** Nätverk, samarbeten och/eller aktiviteter.

Lag om hållbarhetsrapportering

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

och motverkande av korruption. I rapporten ska företaget beskriva sin affärsmodell, policyer, uppföljning och resultaten av dessa, väsentliga hållbarhetsrelaterade risker och hur företaget hanterar dem samt hållbarhetsrelaterade centrala resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten. Detta är SKBs lagstadgade hållbarhetsrapport för räkenskapsåret 2019.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 32–41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

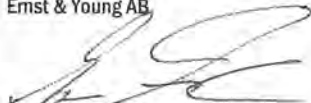
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 16 mars 2020

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer

Auktoriserad revisor



Håkan Nord

Förtroendevald revisor