



Hållbarhetsrapport

2018



Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING

Utdrag ur
Årsredovisning

Hållbarhet – en del av SKBs DNA

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 för branschen och samhället i stort.

Den kooperativa idén - en hållbar affärsmodell

SKB bygger och förvaltar bostäder som hyrs ut till medlemmarna i form av kooperativa hyresrätter – en socialt och ekonomiskt hållbar boendeform som bidrar till ökad variation på bostadsmarknaden. Den kooperativa affärsmodellen har inbyggda fördelar ur ett hållbarhetsperspektiv och bygger på principer om öppenhet, rättvisa och delaktighet. SKBs medlemmar, både köande och boende, äger föreningen tillsammans som i sin tur äger lägenheterna, som hyrs ut till medlemmarna enligt turordningsprincipen. En annan fördel är att det finansiella överskottet återinvesteras för att utveckla verksamheten samt finansiera nybyggnationer och renoveringar.

SKB föddes för över hundra år sedan ur viljan att tillsammans skapa ett bättre boende i ett snabbt växande Stockholm. Föreningen vill fortsätta skapa rum för fler och samtidigt ta ett långsiktigt ansvar. Det görs genom att bygga med hög kvalitet, utveckla och förvalta utan att sälja någon av fastigheterna.

SKB skapar rum för gott – och alla. För att kunna vara ett framgångsrikt företag behöver SKB ha en sund ekonomi, ta ett grönt ansvar och vara en aktiv samhällsbyggare. Det innebär att hållbarhet är en självklar förutsättning för SKB nu och i framtiden.

Ny hållbarhetsstrategi

För SKB är hållbarhetsarbetet en ständigt pågående process där aktiviteter, mål och strategier regelbundet följs upp, utvärderas och förbättras. Under 2018 har SKB arbetat fram en ny hållbarhetsstrategi. I det arbetet har ett omfattande analysarbete gjorts som inkluderat riskanalys, omvärldsanalys och väsentlighetsanalys. Därefter har ett antal hållbarhetsfrågor identifierats och prioriterats. En översyn av kopplingen mellan FNs globala mål och SKBs hållbarhetsarbete har också genomförts. I slutet av 2018 påbörjades även en kartläggning av SKBs klimatavtryck, då klimat identifierats som ett av föreningens största risk- och påverkansområden. Arbetet utifrån den nya hållbarhetsstrategin påbörjas 2019.

Ett hållbart SKB innebär ett fokus på fyra av FNs globala mål:

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 ekonomiska risktagandet är rimligt och äventyrar inte föreningens långsiktiga fortlevnad eller medlemmarnas ekonomiska intressen.
- Upplåningen är hållbar.

Ta ett grönt ansvar



Att ta ett grönt ansvar innebär att:

- SKB arbetar kontinuerligt med att minska sitt största klimatavtryck.
- Boende i SKBs fastigheter ges möjlighet till engagemang och delaktighet i arbetet för ett grönt boende.
- Alla SKBs fastigheter är miljöklassade.

Vara en aktiv samhällsbyggare



Att vara en aktiv samhällsbyggare innebär att:

- Alla fastigheter är trygghets- och trivselcertifierade.
- SKB tar socialt ansvar i föreningens närområden.
- SKB är en självklar samarbetspartner när det gäller social hållbarhet.

Målsättning 2030

SKB arbetar långsiktigt för att bli klimatneutrala och har skrivit på SABOs klimatinitiativ, vilket innebär att föreningen ska vara fossilfri samt ha 30 procent lägre energianvändning år 2030 (jämfört med 2007).

Styrning och organisation för hållbarhet

SKBs hållbarhetsarbete utgår med start 2019 från företagets nya hållbarhetsstrategi. Tidigare har SKB haft en separat hållbarhetsplan samt en långsiktig och kortsiktig miljöplan. I och med den nya hållbarhetsstrategin har de prioriterade hållbarhetsfrågorna integrerats i Affärsplan 2021, under fokusområde *Ett hållbart SKB*. Som komplement finns styrdokument och instruktioner, vilket beskrivs mer ingående under respektive område i denna rapport. Utifrån affärsplanens mål tar varje avdelning i sin verksamhetsplanering fram de projekt och aktiviteter som krävs för att uppnå respektive mål. Arbetet och målen följs upp tertialvis. Styrdokument och planer revideras årligen.

Styrelsen ansvarar för att upprätta och ge ut hållbarhetsrapporten och har beslutat om den nya hållbarhetsstrategin och Affärsplan 2021. Ytterst ansvarig för hållbarhetsfrågorna är VD. I slutet av 2018 påbörjades processen att rekrytera SKBs första hållbarhetschef, som kommer vara på plats under våren 2019. Ansvar för aktiviteter och måluppfyllelse är delegerat till respektive avdelningschef.

Under året har det även inrättats ett hållbarhetsråd med medarbetare från olika avdelningar. Hållbarhetsrådet har varit delaktiga i framtagandet av hållbarhetsstrategin och har, tillsammans med ytterligare några medarbetare, gått utbildning i strategiskt hållbarhetsarbete och hållbarhetsredovisning.

Risker och riskhantering

Under 2018 har SKBs ledningsgrupp genomfört en workshop för att identifiera och prioritera föreningens hållbarhetsrelaterade risker. En genomgång har även gjorts för att säkerställa att de hållbarhetsrelaterade riskerna hanteras på ett tillfredsställande sätt. Tack vare ett systematiskt arbete med policyer, rutiner och uppföljning, så hanteras riskerna väl. Några insatser för att förbättra riskhanteringen initierades som följd. Till exempel gjordes i slutet av 2018 klimatberäkningar för att se inom vilka områden som SKB har störst påverkan. Under året har också framtagandet av en uppförandekod för medarbetare påbörjats.

Ekonomiskt ansvarstagande

SKBs uppdrag är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter åt sina medlemmar i form av kooperativa hyresrätter. En trygg ekonomi krävs för att göra detta på ett hållbart sätt. Det innebär bland

annat att finansiella nyckeltal såsom soliditet, avkastning på kapital, räntetäckningsgrad samt vakansgrader på lokaler och lägenheter, hålls på en avvägd nivå. SKB är not-for-profit och det överskott som genereras återinvesteras i verksamheten. Överskottet gör att föreningen kan fortsätta underhålla och nyproducera fastigheter samt utveckla verksamheten. En utförlig beskrivning av det ekonomiska resultatet ges i förvaltningsberättelsen på sidorna 47-53.

Finansiell trygghet

SKBs kreditvärdighet visar på företagets starka kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser, såväl på lång som på kort sikt. SKB har sedan 2012 en rating av Standard & Poor's. Det långsiktiga kreditbetyget sattes senast i maj 2018 till AA-. På kort sikt erhöles den högsta möjliga ratingen A-1+ och K-1. Standard & Poor's positiva bedömning av SKBs kreditvärdighet skapar förutsättningar för fortsatt bostadsbyggande, underhåll och för finansiering av verksamheten på goda villkor.

Grön finansiering

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 – Energiprestanda 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.

Projektet 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 avlämnar SKB en investerarrapport för gröna obligationer, vilken granskas av en oberoende revisor.

Två projekt som finansierats med gröna obligationer är kvarteret Gräsklipparen i Johannelund och kvarteret Kronogården i Ursvik. Gräsklipparen är certifierat enligt Svanen och Kronogården enligt Miljöbyggnad Silver.

Riskanalys

OMRÅDE	RISK	RISKNIVÅ	RISKHANTERING
Miljö	Klimatförändringar och dess 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. Klimatberäkningar genomfördes i slutet av 2018 för att se över inom vilka områden SKB kan göra störst insatser. SKB har också antagit ett mål om att bli klimatneutrala och en plan för att nå dit ska tas fram.
	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 projekt-specifika 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 till följd av stora pensionsavgångar inom SKB, stort tryck på branschen och hög konkurrens	Hög	Bästa arbetsgivaren är ett av SKBs fokusområden med tillhörande strategier, planer och policyer. Inför rekryteringar görs en genomgång av kompetensbehovet och en uppdatering av befattningsbeskrivningar för att de ska stämma väl överens med behovet. Rekryteringar sker noggrant och får ta tid. SKB tar även emot sommararbetare och praktikanter.
	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	Otillåten 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.
	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 kvarteretsråd så att de är aktiva i alla områden. Föreningen bidrar också till sociala projekt som till exempel Låxhjälpen. SKB kommer dessutom att börja med trygghets- och trivselcertifiering av alla fastigheter.
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 (elektronisk personalliggare). 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 genom 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 är under framtagning och beräknas vara klar under våren 2019. Personal har fått utbildning i arbete 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.

EIB-lån för klimatsatsningar

Som första svenska bostadsföretag har SKB fått lån av Europeiska investeringsbanken (EIB), som en del i bankens satsning på klimatåtgärder runt om i Europa. Lånet på 550 miljoner kronor används till fyra miljöklassade projekt: Basaren på Kungsholmen, Lillsjönäs i Bromma, Modellören på Värmdö samt Kista Äng. Sammanlagt handlar det om cirka 320 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.

Miljömässigt ansvarstagande

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor del av Sveriges totala energianvändning och en stor andel av koldioxidutsläppen, vilket påverkar vårt klimat negativt. SKB har under många år systematiskt arbetat med att minska sin påverkan på miljö och klimat och prioriterat följande områden:

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

Styrning och uppföljning

SKB har ett strukturerat miljöarbete som utgår från en miljö- och kvalitetspolicy. Fram till och med 2018 har SKB haft en långsiktig och en årlig miljöplan. Från och med 2019 kommer detta att vara integrerat i Affärsplan 2021. SKBs övergripande målsättning är att bli klimatneutrala och föreningen arbetar enligt SABOs klimatinitiativ för att minska utsläppen av växthusgaser. År 2030 ska SKB vara fossilfria och ha 30 procent lägre energianvändning per A-temp kvm (husets totala uppvärmda golvyta) sett utifrån hela fastighetsbeståndet (jämfört med år 2007).

Utifrån riskanalys och väsentlighetsanalys kommer SKB att fokusera på att minska sitt klimatavtryck, miljöklassa sina fastigheter samt involvera de boende i arbetet med att minska klimatpåverkan. Då den största hållbarhetsrisken är kopplad till klimatförändringar och dess konsekvenser, beslutade SKB i slutet av 2018 att genomföra en kartläggning av föreningens klimatpåverkan. Resultatet kommer att analyseras under 2019 för att mynna ut i en handlingsplan med prioriterade åtgärder för att kunna minska klimatpåverkan.

Alla nyanställda får information om SKBs miljöarbete i samband med introduktionsprogrammet och genomgår även en grundläggande miljöutbildning.

Miljöcertifiering av byggnader

SKB miljöcertifierar nybyggnationer enligt Miljöbyggnad, 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 enligt Miljöbyggnad. Hittills har följande kvarter certifierats: Kronogården, Arrendatorn, Basaren, Tant Brun, Tant Gredelin och Tätläget. Under 2018 har kvarteren Docenten, Lysosomen och Nockebyskogen projekterats för att klara Miljöbyggnads krav för nivå Silver. Nyproduktionen Lillsjönäs ska ansöka om certifiering under 2019. Efter två års drift verifieras de beräknade värden som ligger till grund för certifieringen, så att de överensstämmer med faktiska värden. 2017 verifierades kvarteret Tätläget och under 2019 fortsätter arbetet med att verifiera ett antal byggnader.

SKB har också valt att miljöklassa befintliga fastigheter i sitt bestånd. Dessa görs enligt en egen standard som baseras på Miljöbyggnad men som är anpassad till SKBs evighetsförvaltning. Miljöklassningen inleddes 2015 och efter 2018 har 31 procent av lägenheterna klassats i de befintliga fastigheterna. Det långsiktiga målet för 2019 var 25 procent men SKB har nu som mål att klara cirka 55 procent.



FOTO: KARIN ALFREDSSON

Hållbar användning av energi och vatten

Att minska energianvändningen och använda energi mer effektivt i byggnader är ett prioriterat område för SKB. Det bidrar både till hållbar utveckling och till minskade kostnader för de boende och föreningen. 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.

För energianvändning i nybyggda fastigheter är målet högst 55 kWh/kvm A_{temp} (husets totala uppvärmda golvarea) per år. SKB har tagit fram styrdokument för projekteringsanvisningar vid nybyggnation och en arbetsgrupp har tillsatts för att förbättra styrdokumentet och platskontrollerna. Välsolierade ytterväggar, energifönster samt energieffektiva installationer är viktiga komponenter när SKB bygger energieffektiva hus.

SKB arbetar också kontinuerligt med att minska energianvändningen i befintliga fastigheter. I samband med renovering av fastigheter har värmeåtervinningssystem installerats. På så sätt kan man spara upp till 20 procent per år av den köpta fjärrvärmens. Sedan tidigare finns systemet i kvarteret Mjärden på Södermalm. Under 2018 installerades det i kvarteret Bredholmen i Vårberg och arbetet att installera systemet påbörjades också i kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka.

Ett sätt att höja energieffektiviteten i samband med fasadrenoveringar, är att fönsterrenovera och tilläggsisolera. För att nå målet för energianvändning har SKB under 2018 bland annat bytt rörkulvert i Björkhagen och Vårberg, bytt undercentral och styrutrustning i kvarteren Ryssjan, Tisaren och Blidö samt justerat varmvattencirkulationen i Bredäng.

För att minska elanvändningen i beståndet har föreningen kontinuerligt arbetat med att byta ut och installera mer energieffektiv trapp-, källar- och utomhusbelysning. Bland annat har dagsljus- och närvarostyrd belysning samt ljuskällor av typen LED installerats. Under 2018 har utomhusbelysningen bytts i Alligatorn, Filthatten och Bjälken. Belysning i källare och trapphus har bytts i Ryssjan och Årsta.

I tabellen med hållbarhetsmål på sidan 41 har inte jämförbara siffror mellan åren kunnat tas fram då både mätmetod och jämförelseytor har förändrats. Målet för 2018 års elanvändning beräknat i kWh/kvm A_{temp} har uppnåtts. I fortsättningen kommer SKB att använda sig av detta mått för elanvändning och har satt som mål att elanvändningen 2019 ska uppgå till högst 17,5 kWh/kvm A_{temp} .

SKB värmer upp de allra flesta fastigheterna med fjärrvärme. Vid nybyggnation väljs klimatkompenserad fjärrvärme om det krävs för Miljöbyggnad Silver.

Föreningen köper endast in förnybar el, varav 25 procent kommer från vindkraft och 75 procent från vattenkraft.

SKB har installerat solceller i två kvarter i det befintliga beståndet; kvarteret Kappseglingen (Hammarby Sjöstad) och kvarteret Lillsjönäs (Abrahamsberg) samt i det nyproducerade Muddus i Norra Djurgårdsstaden. Dessa anläggningar gav cirka 55 MWh under året (jämfört med cirka 59 MWh under 2017). Kvarteren Glottran och Alligatorn har solfångare. Under 2018 har SKB utrett vilka fastigheter som är lämpliga för att installera solceller på och under 2019 planeras en installation i kvarteret Maltet.

Sund inomhusmiljö

För SKB är det en självklarhet att inomhusmiljön i byggnaderna ska vara god och fri från problem med exempelvis radon, bristfällig ventilation eller mögel. I de fall där inomhusmiljön inte motsvarar SKBs krav görs en utredning enligt en särskild handlingsplan för att eventuella problem ska åtgärdas på bästa sätt. För att förebygga problem används bland annat en rutin för till exempel fuktsäkerhet i alla ny- och ombyggnationsprojekt och krav på fuktsäkerhet ingår vid upphandling. Inför verifiering av Miljöbyggnad, radonmättes kvarteren Tant Brun, Tant Gredelin, Kronogården och Arrendatorn.

Miljöeffektiv avfallshantering

SKB utgår från principen att avfall i första hand ska förebyggas och därefter återanvändas, återvinnas, energiutvinnas och i sista hand läggas på deponi. SKB möjliggör för de boende att sortera avfall i flera fraktioner. Redan 2017 nåddes det uppsatta målet att 90 procent av fastigheterna som inte uppnådde SKBs uppsatta basnivå för avfallshantering år 2015, skulle göra det år 2019.

År 2017 gjordes en utredning kring hur insamling av plastförpackningar skulle kunna införas. Om det finns utrymme i återvinningsrummen och om medlemmarna önskar, kan behållare för plaståtervinning installeras. Idag finns detta i ett 20-tal kvarter. SKB vill också möjliggöra för de boende att sortera organiskt avfall i enlighet med Stockholm stads satsning på att öka insamlingen av matavfall. Målet är att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet inom de områden där kommunen erbjuder insamling av organiskt avfall ska ha det. I samråd med kvartersråden har SKB under 2018 fortsatt att utöka insamlingen av matavfall.

I samband med ny- och ombyggnationer, uppstår stora mängder avfall som SKB aktivt verkar för att minska genom att ställa krav på entreprenörer. Vid alla större projekt genomför SKB miljöronder där entreprenören bland annat redogör för hur de följer avfallshanteringsplanen och hur de tar hand om

farligt avfall. Entreprenörerna ska även redovisa vilka material som byggs in och hur mycket avfall som sorteras eller körs på deponi.

Kemikalier i förvaltning och byggande

De varor och material som SKB använder i byggnader ska vara miljöanpassade och väljas med hänsyn till hur de påverkar miljö och människors hälsa. För att välja material används databasen Byggvarubedömningen (BVB). Boende ska känna sig trygga med att SKB tar sitt ansvar för att välja lämpliga varor. Målet är att 100 procent av de byggvaror och kemtekniska produkter som används i byggprojekt och förvaltning har bedömningen rekommenderas eller accepteras i BVB. Genom ett målmedvetet arbete med att minska farliga ämnen i byggvaror och produkter i förvaltningen, medverkar SKB till att uppfylla Stockholm stads mål om att minska spridning av miljö- och hälsofarliga ämnen. I ny- och ombyggnadsprojekten gör SKB kontinuerliga miljöronder tillsammans med inhyrda miljöexperter, för att säkerställa att entreprenörerna följer kraven gällande kemikalier.

Miljöeffektiva transporter

SKB strävar efter att minska den negativa påverkan på miljön som transporter medför. Målsättningen har varit att minska CO₂-utsläppen från SKBs egna personbilar med 25 procent jämfört med 2015 års nivå. 2016 minskade utsläppen med 17 procent, 2017 med 10 procent och 2018 med 25 procent jämfört med 2015 års nivå. En insats för att nå målet har varit att se till att alla SKBs personbilar från och med 2017 är miljöbilar. Under 2018 köptes också en elbil in som ny poolbil. All personal som använder bil i tjänsten får utbildning i sparsam körning och erbjuds därefter en repetitionskurs vart femte år.

Inom ramen för miljöeffektiva transporter arbetar SKB för att boende ska ha nära till kollektivtrafik och gott om cykelparking. I både nya och befintliga bostadsområden pågår arbeten för att underlätta för de boende att använda cykel och andra hållbara transportmedel i större utsträckning. Det medverkar till att utsläpp och buller från trafik minskar. Vid nybyggnation är kommunens direktiv ett minimum. För att underlätta cykling året runt finns i nyproducerade cykelrum från år 2018 möjlighet för de boende att skölja av sin cykel. Under 2019 planerar SKB att ordna en cykelpool i kvarteret Basaren.

Laddplatser för elbilar installeras kontinuerligt i befintliga kvarter där efterfrågan och möjlighet finns. Vid nybyggnation är målsättningen att tio procent av parkeringsplatserna ska vara laddplatser. SKB har beviljats bidrag från Klimatklivet (Naturvårdsverket) för att installera 67 platser för elbilsaddning, vilket beräknas minska koldioxidutsläppen med cirka 110 000 kilo per år. Laddstolparna kommer att installeras i elva

bostadskvarter samt på SKBs huvudkontor. Utbyggnaden startade under 2018 och slutförs under 2019.

Socialt ansvarstagande

SKB föddes ur viljan att skapa ett bättre boende och tillsammans göra gott för både verksamheten, medlemmarna och det omgivande samhället. Föreningen ägs av medlemmarna tillsammans och präglas av de kooperativa värderingarna öppenhet, rättvisa och möjlighet att bidra. Genom god planering, klokt byggande samt ansvarsfull förvaltning har SKB i drygt hundra år skapat bostadsområden där människor kan trivas och mötas. För att lyckas spelar både medlemmarna och medarbetarna en viktig roll.

SKB vill fortsätta att vara en aktiv samhällsbyggare med stort fokus på socialt ansvarstagande. Den långsiktiga målsättningen är att alla fastigheter i SKBs bestånd ska vara trygghets- och trivselcertifierade. Föreningen har också en ambition att vara en självklar samarbetspartners när det gäller social hållbarhet. Som ett bevis, har SKB blivit utsedd till ankarbygggerre i Skärholmen.

Inom ramen för SKBs sociala ansvarstagande har föreningen hittills arbetat utifrån tre fokusområden: medarbetare, medlemmar och leverantörer.

Medarbetare

Engagerade, kompetenta och serviceinriktade medarbetare är en viktig framgångsfaktor. Att vara en attraktiv arbetsgivare är en förutsättning för att driva och utveckla verksamheten. Frågan har ett eget fokusområde i affärsplanen – Bästa arbetsgivaren. För att nå denna målsättning arbetar föreningen aktivt med frågor som rör jämställdhet och mångfald samt arbetsmiljö och hälsa. SKB verkar också målmedvetet för ständig förbättring av kompetens och arbetsförhållanden genom att varje avdelning har en utbildningsansvarig som ska säkerställa att medarbetarna har den kompetens som arbetet kräver.

Styrning och uppföljning

SKB har ett strukturerat arbetsmiljöarbete som utgår från ett antal policyer, handlingsplaner och riktlinjer. Årligen tas en arbetsmiljöplan fram som inkluderar arbetsmiljöpolicy, mål för arbetsmiljöarbete, arbetsmiljörutiner samt beskrivning av arbetsmiljöorganisation och ansvar för arbetsmiljöarbetet. Som komplement till arbetsmiljöplanen finns rehabiliterings- och arbetsanpassningspolicy, alkohol- och drogpolicy, personalpolicy samt en policy för rekrytering. Det systematiska arbetet med jämställdhet och likabehandling utgår från SKBs policy för likabehandling.

Arbetsmiljöplanen följs årligen upp i SKBs ledningsgrupp samt vid samverkansmöte mellan företagsledning, fackliga företrädare och huvudskyddsombudet. Arbetsmiljöplanens mål följs upp två gånger per

Mål hållbarhet 2018

I tabellen nedan beskrivs såväl målnivåer som utfall för 2018 med 2017 och 2016 års uppgifter som jämförelse.

Miljö, byggnad och förvaltning	Mål 2015–2019	Mål 2018	Resultat 2018	Resultat 2017	Resultat 2016
Energianvändning för uppvärmning (av hus och vatten) i hela SKBs bestånd	Högst 135 kWh/m ² BOA+LOA/år	Nytt mål räknat mot A _{temp} då SKB bytt mätmetod: 105 kWh/kvm	102 kWh/kvm A _{temp} /år	136,9 kWh/m ² BOA+LOA/år	137,8 kWh/m ² BOA+LOA/år
Energianvändning för el i hela SKBs bestånd (elanvändning)	Högst 22 kWh/m ² BOA+LOA/år	Nytt mål räknat mot A _{temp} då SKB bytt mätmetod: 17,7 kWh/kvm	17,6 kWh/kvm A _{temp} /år	19,8 kWh/m ² BOA+LOA/år	20,6 kWh/m ² BOA+LOA/år
Total energianvändning i nyproducerade bostäder	Högst 55 kWh/m ² A _{temp} /år	Högst 55 kWh/m ² A _{temp} /år	SKB projekterar för högst 55 kWh/m ² A _{temp} /år	SKB projekterar för högst 55 kWh/m ² A _{temp} /år	SKB projekterar för högst 55 kWh/m ² A _{temp} /år
Producera passivhus	Klart att producera ett passivhus	Uppför ett passivhus när lämpliga förutsättningar finns	SKB har valt att avvakta med att uppföra ett passivhus tills tekniken fungerar bättre och är mer förutsägbar	Förstudie gjord, under 2018 kommer SKB starta projektering för ett passivhus	Fortsatt analys
Miljöhänsyn fjärrvärme	100 % miljömärkt fjärrvärme	Klimatkompenserad fjärrvärme tecknas för nybyggnation om det behövs för Miljöbyggnad nivå silver	Klimatkompenserad fjärrvärme köps endast in då Miljöbyggnad kräver detta	Klimatkompenserad fjärrvärme köps endast in då Miljöbyggnad kräver detta	SKB har valt att inte köpa in klimatkompenserad fjärrvärme pga hög kostnad
Andel miljömärkt el (vatten-, vind- sol- eller vågkraft)	100 %	100 %	100 % (25 % vindkraft och 75 % vattenkraft)	100 % (25 % vindkraft och 75 % vattenkraft)	100 % (25 % vindkraft och 75 % vattenkraft)
CO ₂ -utsläpp från SKBs personbilar	CO ₂ -utsläppen från SKBs bilar ska vara 25 % lägre 2019 jämfört med 2015 års nivå	CO ₂ -utsläppen från SKBs bilar ska vara lägre 2018 jämfört med år 2017	Minskning med 17 % jämfört med år 2017 och med 25 % jämfört med år 2015	Minskning med 9,6 % jämfört med år 2015	Minskning med 17 % jämfört med år 2015
Medarbetare	Mål 2015–2019	Mål 2018	Resultat 2018	Resultat 2017	Resultat 2016
Nöjd-Medarbetar-Index (NMI)	NMI 75	Mäts ojämna år	Genomfördes ej 2018	NMI 73	Genomfördes ej 2016
Betygsindex ledare och chefer	74	Mäts ojämna år	Genomfördes ej 2018	74	Genomfördes ej 2016
Sjukfrånvaro	Högst 3,5 % i genomsnitt per år	Högst 3,5 % i genomsnitt per år	3,4 %	3,0 %	4,7 %
Förnyelse och utveckling	Mål 2015–2019	Mål 2018	Resultat 2018	Resultat 2017	Resultat 2016
Färdigställda, driftsatta och utvärderade utvecklingsprojekt åren 2015–2019	10, varav 2 miljöprojekt	Inget specifikt mål	Målet uppfyllt redan 2017	2 miljöprojekt genomförda; avloppsvärmeväxling i kv. Muddus och värmeåtervinning i Värberg	3, varav 1 miljöprojekt
SKB använder ett kvalitetsledningssystem för styrning och uppföljning i verksamheten	JA	JA	Nej, SKB tar beslut om ledningssystem längre fram	Projektet något försenat; beräknas vara klart för beslut om certifiering under 2018	Något fördröjt, driftsätts 2017
SKB arbetar utifrån en upprättad hållbarhetsplan	JA	JA	Ja, under 2018 fattades beslut om att hållbarhetsplanen ska inkluderas i affärsplanen	JA	JA
SKBs lägenheter (befintligt bestånd) är miljöklassade enligt vald modell	25 %	Totalt 28 av SKBs fastigheter ska vara miljöklassade till och med år 2018 och under 2018 ska 16 av SKBs fastigheter klassas	Totalt 27 av SKBs fastigheter är miljöklassade. 16 av fastigheterna klassades under året. Det långsiktiga målet är uppnått med 31% miljöklassade lägenheter.	Totalt 11 av SKBs fastigheter är miljöklassade	Totalt 7 av SKBs förvaltningsenheter är miljöklassade

BOA/LOA = bostadslägenhetsarea/lokalarea

A_{temp} = husets totala uppvärmda golvarea

är i den centrala samverkansgruppen. VD är ytterst ansvarig för arbetsmiljön och har delegerat arbetsmiljöuppgifterna till avdelnings- och enhetscheferna.

Vartannat år genomför SKB en medarbetarundersökning som genererar ett Nöjd-Medarbetar-Index (NMI). Den senaste undersökningen genomfördes under 2017 och nästa görs 2019. Som komplement till undersökningen håller SKB årliga medarbetar- och lönesamtal med samtliga medarbetare. I affärsplanen är *Bästa arbetsgivaren* ett av sju fokusområden. Arbetet kommer följas upp i enlighet med rutiner för uppföljning av affärsplanen.

Likabehandling

Grunden för SKBs arbete med jämställdhet och mångfald är alla människors lika värde. Utgångspunkten i arbetet är att jämställdhet och mångfald leder till bättre nyttjande av medarbetarnas resurser, ger ett bättre arbetsresultat och en roligare arbetsdag. Fördelningen mellan kvinnor och män har under de senaste åren varit ungefär 30 procent kvinnor och 70 procent män, vilket är något mindre jämfört med branschen i övrigt (40/60). SKB eftersträvar blandade team på samtliga arbetsställen och inom alla yrkeskategorier.

	Kvinnor	Män
Anställda (%)	31	69
Ledningsgrupp (%)	43	57
Styrelsen* (%)	47	53

Uppgifter per 2018-12-31

*Styrelsen avser ledamöter och suppleanter

Inom SKB accepteras inte någon form av trakasserier eller personliga kränkningar. Uppkommer minsta tecken på detta ska det motverkas omedelbart. Under 2018 har ingen medarbetarundersökning gjorts men i undersökningen 2017 uppgav 92 procent att de vet vem de ska kontakta om de utsätts för trakasserier eller kränkningar. Drygt nio av tio uppgav att arbetsinsatser värderas lika inom SKB oavsett könstillhörighet. Nio av tio medarbetare angav att utsatthet för diskriminering eller kränkande särbehandling är mycket låg.

Under året har en utredning gjorts beträffande ett eventuellt inrättande av visselblåsarfunktion. Slutsatsen är att nuvarande rutiner är tillräckliga då riskerna är små att överträdelser sker. SKB anser dock att frågan årligen behöver prövas av ledningsgruppen.

Arbetsmiljö och hälsa

SKB strävar efter en arbetsmiljö där ingen medarbetare kommer till skada fysiskt, psykiskt eller socialt.

Strävan är också att alla medarbetare ska trivas och fungera väl i sitt arbete. Målsättningen är att varje medarbetare tar ett personligt ansvar för hälsa och arbetsmiljö i det dagliga arbetet. Detta betyder att varje medarbetare ska engageras i arbetsmiljöarbetet, inte bara vad gäller att följa instruktioner och rutiner, utan också vara uppmärksam på och genast rapportera eventuella risker och hot mot en god arbetsmiljö. Skyddsronder genomförs regelbundet. Inom ramen för företagshälsovården erbjuds medarbetarna kontinuerliga hälsokontroller, rehabilitering samt hjälp vid arbetsrelaterade skador och sjukdomar. Samtliga anställda har vid årets slut genomgått utbildning i Första hjälpen.

Alla medarbetare har fått chansen att prova på diverse hälsoaktiviteter tillsammans, vilket har varit ett uppskattat inslag i friskvårdsarbetet. Under 2018 har det funnits möjlighet att till exempel prova på att spela curling och bowling. SKB subventionerar även friskvård genom den så kallade friskvårdspengen. Under 2018 nyttjade 78 medarbetare denna möjlighet, vilket motsvarar 58 procent av de anställda.

Sommarjobb och praktik

Att ge ungdomar en första och bra kontakt med arbetslivet är ett område som SKB prioriterar sedan många år tillbaka. SKB tar till exempel emot



studerande inom bygg- och fastighetsutbildningar under praktikperioder. Under 2018 erbjöds 65 ungdomar från 16 år och uppåt sommarjobb på SKB, framför allt inom fastighetsskötsel.

SKB har tillsammans med Stockholms arbetsmarknadsförvaltning deltagit i ett projekt för att ge vuxna som inte kommit in på arbetsmarknaden en möjlighet till praktik eller arbete. I samarbete med Hela Livet Omsorg har personer med funktionsnedsättningar kunnat delta i arbetet med fastighetsskötsel och utemiljö i ett par av SKBs kvarter. SKB har därutöver haft en person som arbetat inom fastighetsskötsel från Misa, en organisation som arbetar för att alla ska få möjlighet att vara delaktiga i samhället.

För mer information, se En organisation i ständig utveckling, sida 31.

Medlemmar

Föreningen ägs av medlemmarna tillsammans. Medlemmarnas ideella engagemang är en förutsättning för att föreningen ska verka och utvecklas och det pågår ett kontinuerligt arbete med att utveckla medlemsengagemanget, både hos de som bor och de som står i kö. Alla medlemmar har möjlighet att bidra genom de valda representanterna i föreningens olika organ. Föreningens fullmäktige består av representanter för både köande och boende. Ledamöterna utses vid medlemsmöten i respektive kvarter samt på de köande medlemmarnas medlemsmöte. Det högst beslutande organet är föreningsstämman där fullmäktigeledamöterna deltar. På stämman väljs styrelse, hyresutskott, revisorer och valberedning. Alla medlemmar har också möjlighet att lyfta förslag som berör en föreningsövergripande fråga, i form av motioner, till den årliga föreningsstämman.

SKBs boende medlemmar ska trivas och uppleva boendet som tryggt, hållbart och med god servicenivå. De har, genom sina kvartersråd, möjlighet att vara med och bidra. Det kan omfatta samråd med SKBs förvaltning gällande mindre underhållsprojekt eller förbättringar av kvarterets gröna ytor. Med egna fastighetsskötare och hantverkare som exempelvis rörmokare, elektriker och snickare, skapas trygghet i bostadsområdena och de fungerar som en kontaktlänk mellan kvarteret och SKB centralt. För att öka trivselen i kvarteren investerar föreningen också bland annat i gemensamma lokaler, hobbyrum, konstnärlig utsmyckning och lekplatser.

I de boendeenkäter som SKB genomför årligen får föreningen återkommande mycket goda betyg. Det totala serviceindexet uppmättes 2018 till 88,4 procent, vilket kan jämföras med medelvärdet 81,4 procent för alla bolag som förra året ställde samma frågor som SKB.

För mer information, se Medlemmarna är SKBs grundpelare, sida 21.

Leverantörer

Förutom påverkan på hållbar utveckling genom den egna verksamheten, har SKB möjlighet att göra skillnad genom att säkerställa att de leverantörer och entreprenörer som anlitas bedriver sina verksamheter professionellt, etiskt och hållbart. SKBs fakturasystem har under 2018 hanterat totalt 829 leverantörer, inklusive entreprenörer, som levererade varor och tjänster till ett värde av 484 mkr. Nästan alla leverantörer är svenska företag.

Styrning och uppföljning

SKBs arbete gentemot leverantörer och entreprenörer utgår från föreningens upphandlings- och inköspolicy samt upphandlings- och inköpsinstruktion. Målet med upphandlings- och inköspolicyn är att tydliggöra hur medarbetare ska agera vid upphandlingar och inköp för att vara ett gott föredöme gentemot olika intressenter samt att alla medarbetare ska hantera SKBs tillgångar på ett hållbart och effektivt sätt. Syftet med policyn är att underlätta besluten inför en upphandling eller ett inköp och se till att gällande lagstiftning följs. Inköp ska också ske i enlighet med SKBs gällande miljöpolicy. För att säkerställa att anställda hos leverantörerna har rimliga avtal och villkor, ställs krav på att anbuds-givarna har tecknat kollektivavtal som säkerställer avtalsmässig lön och ett aktivt arbetsmiljöarbete. Detta regleras också i SKBs entreprenadavtal.

SKB har utvecklat hållbarhetskriterier för utvärdering av föreningens leverantörer. Ett urval av leverantörerna kommer från och med 2019 få besvara ett antal frågor om sitt hållbarhetsarbete. Svaren kommer användas som kompletterande information vid val av leverantörer. SKB tvekar inte att ta bort leverantörer som inte lever upp till dessa krav.

Som enskilt bolag kan det vara svårt att påverka leverantörer. Därför är SKB medlemmar i Husbyggnadsvaror (HBV), en inköpscentral för allmännyttiga bostadsbolag. HBV genomför samordnade upphandlingar för produkter och tjänster kopplade till byggnation, renovering och förvaltning av fastigheter. Krav ställs på att leverantörerna ska efterleva HBVs uppförandekod som omfattar ett antal regler gällande anställnings- och arbetsförhållanden, arbetstider, arbetsmiljöfrågor, barnarbete och icke-diskriminering.

Anti-korruption

Affärsbeslut ska alltid tas med hänsyn till föreningens bästa och aldrig baserat på individuella hänsynstaganden eller relationer. Anställda inom SKB får aldrig utnyttja sin ställning för att skaffa sig personliga fördelar för egen eller närståendes del. Givande eller tagande av muta får aldrig förekomma. SKBs representationspolicy säkerställer att representation sker

måttfullt och endast när så är affärsmässigt motiverat. Medarbetare får enligt gällande kollektivavtal inte ha bisysslor som kan ge upphov till intressekonflikt med arbetet. Även om risken för korrupcion anses låg inom SKBs verksamhet och i affärsrelationer vill föreningen tydliggöra sina ställningstaganden. Därför utarbetar SKB en uppförandekod för medarbetare. Uppförandekoden beräknas vara klar att implementera under våren 2019.

SKB – en samhällsaktör

SKB strävar efter att vara en aktiv samhällsaktör och en självklar samarbetspartner även i hållbarhetsfrågor. Under 2018 har SKB debatterat bostads- och föreningsfrågor i Almedalen, Uppsala och på tidningarnas debattsidor. Föreningen samverkar också med andra fastighetsägare i exempelvis Järva, Skärholmen och Hässelby-Vällingby. Syftet är att skapa trygghet, motverka skadegörelse och nedskräpning samt att höja områdets anseende och status. SKB stödjer dessutom flera ideella organisationer och initiativ.



FOTO: LAXHJALPEN.SE



FOTO: STOCKHOLMS STADSMISSION

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

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 i staden. SKBs stöd bidrar till akuta insatser så som mat och kläder, men också till att människor får känna gemenskap och får kraft och motivation att förändra sina liv.



FOTO: KARIN ALFREDSSON

SKB samarbetar med **Easy Recycling** som specialiserat sig på cykelåtervinning och återbruk av cyklar. Företaget hämtar kostnadsfritt övergivna cyklar i SKBs fastigheter i samband med de årliga cykelrensningarna och ger cyklarna nytt liv.



Huskuraige stödjer boende med tips på vad de kan göra om de misstänker att en granne blir utsatt för våld i hemmet. Syftet är att bidra till ökad trygghet genom att grannar tar ansvar, agerar och hjälper varandra vid oro för våld. SKB antog Huskuraigepolicyn 2016 som ett sätt för föreningen att ta ett kollektiv civilkuraigeansvar.

Lag om hållbarhetsrapportering

Sedan 2017 omfattas SKB av krav på obligatorisk hållbarhetsrapportering enligt 6 kap. 10 § ÅRL. 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 2018.

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 35-45 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.

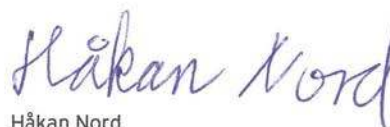
Stockholm den 18 mars 2019

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer

Auktoriserad revisor



Håkan Nord

Förtroendevald revisor