Årsredovisning 2019

Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING

12
Bygga om och nytt

20
Modern förening
i balans

16
Service och tjänster

24
Bästa arbetsgivaren

INNEHÅLL

3 Om SKB
6 Ordförandeord
8 2019 i korthet
10 VD-ord
12 Bygga om och nytt
16 Service och tjänster
20 Modern förening i balans
24 Bästa arbetsgivaren
28 Nytänkande och utveckling
30 Synas och höras
32 Hållbarhetsrapport

Förvaltningsberättelse
44 Förvaltningsberättelse

Ekonomisk redovisning
52 Resultaträkning
53 Balansräkning
55 Eget kapital
56 Kassaflödesanalys
57 Redovisningsprinciper
58 Noter
64 Femårsöversikt
66 Nyckeltalsdefinitioner och begreppsförklaringar
67 Förslag till disposition av årets resultat
68 Revisionsberättelse

SKBs fastigheter
70 SKBs fastighetsbestånd
74 Fastighetsförteckning
80 Fastighetsbeteckningar och adresser

Förtroendevalda
84 Fullmäktige
86 Hyresutskottets verksamhetsberättelse
87 Valberedningens verksamhetsberättelse
88 Styrelse och revisorer

Verkställande ledning
90 Ledningsgrupp

SKB
Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Adress Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
Telefon 08-704 60 00
Mejl skb@skb.org
Webbplats skb.org
Produktion SKB i samarbete med Oxenstierna & Partners
Grafisk form Oxenstierna & Partners
Omslagsbild Nya Lillsjönäs, Bromma. Byggår 2019. Foto Anders Fredriksén.
Bilder Karin Alfredsson 2, 12, 16, 18-20, 24, 26-27, 30, 32, 38-39, 63. AIX Arkitekter 4-5, 14. Christoffer Dracke 7, 11, 88, 90. DP-Bild 9. Arkitema Architects 14, 36-37. Anders Fredriksén 14, 28, 70. Nyréns Arkitektkontor 15. Tengbom 15. Johnér Bildbyrå 22-23. baraBild.se 37, 42-43, 73, 82-83. Andreas Lundberg 73.
Kartor Stadskartan 74-79
Tryck Åtta.45

Vi skapar rum för gott – och alla

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

Vision
Stockholms Kooperativa Bostadsförening gör intryck och är en förebild för kvalitet och platsens utveckling.

Med det menar vi att SKB ska vara en eftertraktad samarbetspartner och ledande aktör med efterfrågad kunskap. Att vi är en trygg, långsiktig och väletablerad förening som erbjuder en unik boendeform – den kooperativa hyresrätten. Vi levererar högsta kvalitet i nybyggnation och förvaltning och arbetar med hållbarhet tillsammans med de bästa medarbetarna på marknaden. Vi utvecklar områdena där våra medlemmar bor och bidrar till att hela Stockholmsregionen växer.

Värdegrund
SKBs verksamhet bygger på en kooperativ värdegrund som präglas av öppenhet, rättvisa och möjlighet att påverka. Vi har en vilja att göra gott genom att bidra med ekonomisk, miljömässig och social nytta både för våra medlemmar och för samhället. Värdegrunden fungerar som vägledning i verksamhetens dagliga arbete, i allt från målformulering ned till varje medarbetares vardag.

SKBs kärnvärden

Aktiv

Hållbar

Affärsmässig

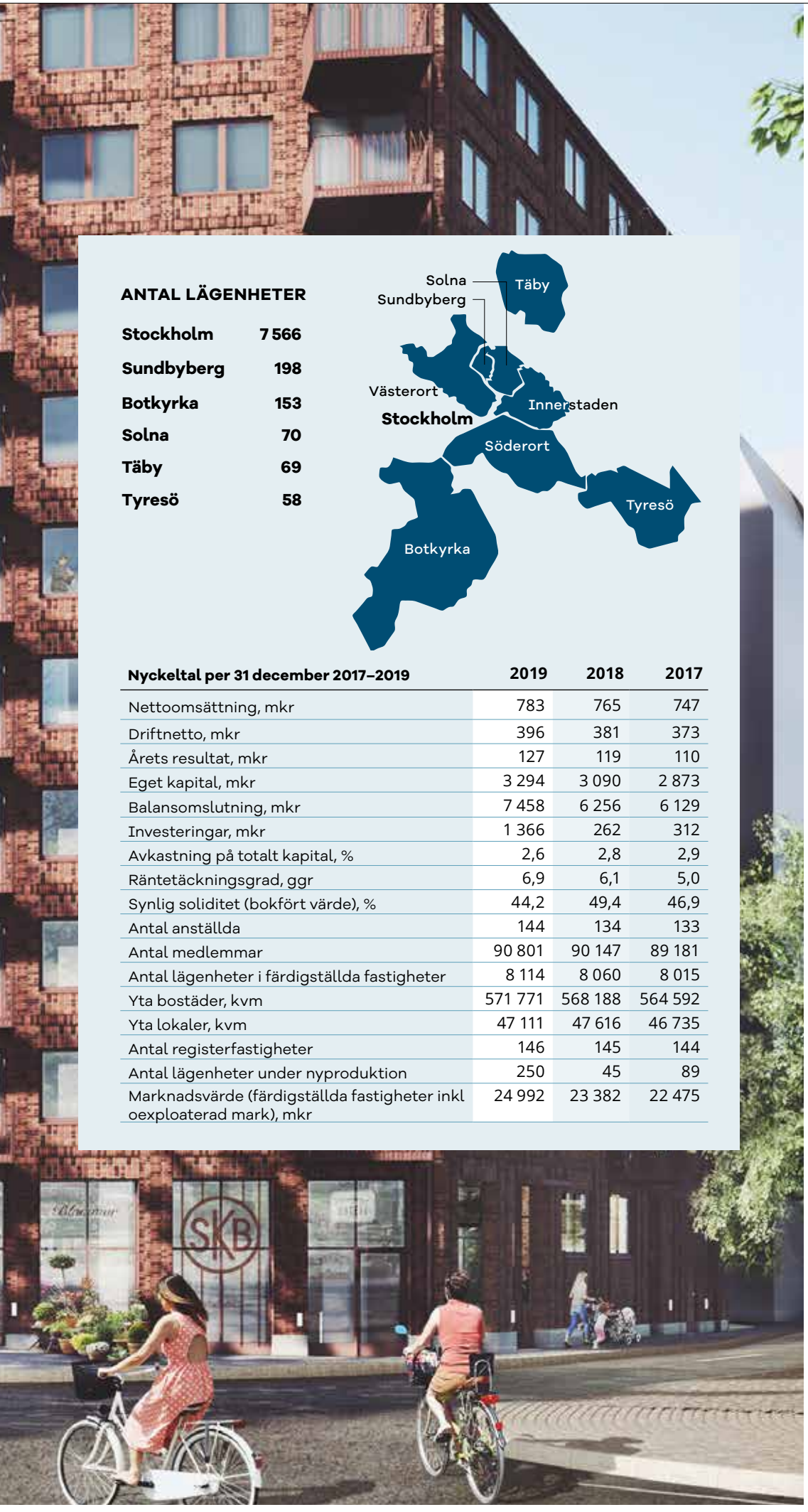
Stockholms största privata hyresrättsaktör

Stockholms Kooperativa Bostadsförening är en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut lägenheter till medlemmarna. Den kooperativa hyresrätten är en socialt och ekonomiskt hållbar boendeform som bidrar till en större variation i regionens bostadsutbud.

FÖRENINGEN GRUNDADES 1916 och under de 103 år vi funnits har vi byggt med kvalitet och aldrig sålt ett enda hus. Vi bygger hus för att förvalta dem för evigt. Vi är stolta över att vara not-for-profit. Det innebär att vi återinvesterar det finansiella överskottet i föreningen.

För att fortsätta vara relevant i minst lika många år till har vi sedan 2018 definierat sju fokusområden som vi arbetar intensivt inom. De syftar till att modernisera SKB, rekrytera rätt medarbetare och förenkla för medlemmarna att engagera sig samt delta aktivt i föreningen. Samtidigt ska vi fortsätta att bygga om och bygga nytt, förbättra hållbarheten i allt vi gör samt vidareutveckla vår service och våra tjänster. ■

Bilden visar kvarteret Docenten där SKB bygger Uppsalas första 122 kooperativa hyresrätter.



ANTAL LÄGENHETER

Stockholm	**7 566**
Sundbyberg	**198**
Botkyrka	**153**
Solna	**70**
Täby	**69**
Tyresö	**58**

Nyckeltal per 31 december 2017–2019	2019	2018	2017
Nettoomsättning, mkr	783	765	747
Driftnetto, mkr	396	381	373
Årets resultat, mkr	127	119	110
Eget kapital, mkr	3 294	3 090	2 873
Balansomslutning, mkr	7 458	6 256	6 129
Investeringar, mkr	1 366	262	312
Avkastning på totalt kapital, %	2,6	2,8	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	6,9	6,1	5,0
Synlig soliditet (bokfört värde), %	44,2	49,4	46,9
Antal anställda	144	134	133
Antal medlemmar	90 801	90 147	89 181
Antal lägenheter i färdigställda fastigheter	8 114	8 060	8 015
Yta bostäder, kvm	571 771	568 188	564 592
Yta lokaler, kvm	47 111	47 616	46 735
Antal registerfastigheter	146	145	144
Antal lägenheter under nyproduktion	250	45	89
Marknadsvärde (färdigställda fastigheter inkl oexploaterad mark), mkr	24 992	23 382	22 475

Kvarteret Nya Lillsjönäs färdigställt

146
fastigheter i regionen

8 114
lägenheter i Stockholm och närliggande kranskommuner

1 553
lägenheter beräknas byggstarta fram till år 2027

90 801
medlemmar

144
medarbetare

En förening i en föränderlig värld

Det är ett privilegium att vara ordförande i en organisation som SKB – en förening med drygt 90 000 medlemmar – som arbetar för att skapa nya hållbara bostäder åt medlemmarna. Vår boendeform, den kooperativa hyresrätten, är socialt och ekonomiskt hållbar och bidrar till variation på bostadsmarknaden. SKB står dessutom för kvalitet och långsiktighet – vi har under våra 103 år aldrig sålt ett enda hus. Men flertalet av våra medlemmar står i kö för boende, och vi arbetar därför hårt på att öka takten i vårt byggande.

SKB VILL SKAPA FLER lägenheter till våra medlemmar. I dagsläget har vi som mål att bygga cirka 200 per år. För att kunna bygga hus måste vi bli anvisade mark att ställa dessa hus på. Förr i tiden kunde fastighetsföretag vänta på att bli tilldelade mark från kommuner som hade byggbar mark. Successivt har den marknaden blivit allt mer konkurrensutsatt – det är i dagsläget flera hundra byggaktörer som slåss om marken i regionen. Därför handlar det om att synas och höras, att ha ett varumärke som står för positiva associationer, att söka markanvisningar och sedan lämna det mest attraktiva erbjudandet.

Omvärlden har även förändrats på andra sätt; urbaniseringen är en globalt mycket stark kraft – ”alla” verkar vilja bo i städer. Denna trend hänger intimt ihop med klimatfrågan, som i hög grad påverkas av hur städer och regioner växer. Även den ökande digitaliseringen påverkar SKB som delvis visar sig genom att våra yngre medlemmar vill kommunicera med oss och engagera sig i föreningen på nya sätt. Utöver att få fler köande medlemmar att engagera sig i föreningsverksamheten, är det just de yngre medlemmarnas engagemang som är en av de utmaningar vi står inför.

Det här bidrar till att SKB ständigt behöver utveckla sin verksamhet, för att vända olika utmaningar till möjligheter. En sådan utveckling är att SKB, från och med 2019 och efter 103 år i Stockholm, även bygger kooperativa hyresrätter i Uppsala.

En styrelse redo att möta en förändrad omvärld

Styrelsen i SKB måste ha förståelse för de unika egenskaper föreningen har. Samtidigt, med den alltmer konkurrensutsatta omvärld vi lever i, krävs att den är sammansatt på ett sätt som gör att vi klarar av att leda vår stora förening på ett hållbart föredömligt sätt både ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Jag är stolt över att vara ordförande i en styrelse som täcker så många kompetensområden – hållbarhet, juridik, byggande och fastighetsvärdering, för att nämna några. Det är ett styrketecken för SKB att vi lyckas attrahera den höga kompetensnivå som styrelsen besitter.

2019 – ett år av givande möten

SKB startade en process 2015 med syfte att förändra stadgarna, för att hänga med tidens förändringar. Det har inneburit att jag under året har deltagit i fler medlemsmöten än normalt. Det har varit mycket givande! Jag har varit involverad i många verkligt intressanta diskussioner och fått en ännu djupare förståelse för medlemmarna i den viktiga 103-åriga samhällsaktör som SKB är.

Jag är övertygad om att SKB med sin unika boendeform går en framtid till mötes där behovet av blandade boendeformer successivt ökar. Jag hoppas få chansen att träffa ännu fler av våra medlemmar de kommande åren – och att kunna erbjuda allt fler av dem en kooperativ hyresrätt!

Charlotte Axelsson
Ordförande

2019 – året då SKB började bygga kooperativa hyresrätter även i Uppsala

- CHARLOTTE AXELSSON, ORDFÖRANDE

2019 i korthet

25 mdkr
i fastighetsvärde

783 mkr
i nettoomsättning

0,9%
höjning av bostadshyrorna i genomsnitt

7 458 mkr
i balansomslutning

127 mkr
årets resultat

250
kooperativa hyresrätter byggstartades

Våra fokusområden

Bygga om och nytt | **Service och tjänster** | **Modern förening i balans** | **Bästa arbetsgivaren** | **Nytänkande och utveckling** | **Synas och höras** | **Ett hållbart SKB**

Händelser under året

Kvartal 1
Med ett fastighetsvärde på 23,4 mdkr vid årsskiftet 2018/2019 placerade sig SKB på plats 40 i Fastighetsvärldens årliga lista över de 100 största fastighetsbolagen i Sverige.

SKB tog ett större grepp om hållbarhetsarbetet och inrättade en ny tjänst som hållbarhetschef.

Kvartal 2
SKB köpte loss 42 av sina 94 tomträtter i Stockholms stad. Friköpet innebär att SKB får en bättre balans mellan den ägda och hyrda marken. Den totala affären slutade på knappt 1,1 miljard kronor.

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor´s satte det långsiktiga kreditbetyget för SKB till AA-. Det är samma höga rating som tidigare år och SKB har på kort sikt fått den högsta möjliga ratingen A-1+ och K-1.

Kvarteret Basaren har etablerats som ett nytt landmärke på Kungsholmen och gick till final i Årets Stockholmsbyggnad där fastigheten kom på en hedrande femte plats.

Kvartal 3
SKB deltog i Almedalen och arrangerade bland annat ett samtal mellan politiker på nationellt och lokalt plan med syfte att få fram konkreta förslag för hur man kan få in fler upplåtelse- och bostadsformer i samhällsbyggandet.

För åttonde gången tilldelades SKB pris för ”Högsta förvaltningskvalitet” i Sverige. Det är ”Branschindex Bostäder och Kontor” som varje år mäter förvaltningskvaliteten bland bostadsföretag. Branschindex baseras på hyresgästernas upplevelser och SKB har varit nominerad i klassen ”Bostäder över 1 000 lägenheter” varje år sedan starten 2011.

Kvartal 4
För första gången tog SKB ett spadtag utanför Stockholms län. År 2021 är Uppsalas första 122 kooperativa hyresrätter klara för inflyttning.

SKB utsågs av Nacka kommun till ankarbyggherre för den första etappen av stadsutvecklingsområdet i Henriksdal. Samtidigt tilldelades SKB markanvisning som innebär att Nacka får 100 nya kooperativa hyresrätter.

I november fick SKB ta emot Bopriset 2019, som instiftats av Boinstitutet till minne av arkitekten Josef Frank. Priset premierar kvalitet och ett bra boende för alla. SKB tilldelades priset för sin upplåtelseform, den kooperativa hyresrätten, samt utvecklingen av verksamheten och nysatsningar.

SKB har även belönats med ett hedersomnämnande, vid utdelningen av kulturvårdspriset ”Bevare mig väl”. Omnämnandet gäller bevarandet av ett mosaikkonstverk som upptäcktes vid rivningen av det gamla kvarteret Basaren.

Med ett gemensamt grepp om spaden tar Johan Edlund, vd TL Bygg, Charlotte Axelsson, styrelseordförande SKB, Erik Pelling, kommunalråd Uppsala, och Eva Nordström, vd SKB, ett spadtag för Uppsalas första 122 kooperativa hyresrätter.

2019 – ett år av leverans!

> Många av våra aktiviteter syftar till att få fler markanvisningar, för att kunna bygga fler hus, och i slutänden kunna erbjuda fler medlemmar boende
>
> *- EVA NORDSTRÖM, VD*

När jag 2014 började som vd på SKB, Stockholms största privata hyresrättsaktör, kom jag till en förening som var mycket välskött, ekonomiskt stabil, som ägde högkvalitativa byggnader, och hade nöjda boende medlemmar. Samtidigt fanns det flera utmaningar. Några handlar om att vi verkar i en region där utbudet av byggbar mark är begränsat, där många medlemmar står i kö för att få boende genom SKB och där vi samtidigt har ett lågt engagemang bland våra yngre medlemmar.

TILLSAMMANS MED STYRELSE och ledningsgrupp startades därför ett genomgripande utvecklingsarbete som omfattar att bygga om och nytt, att utveckla vår service och våra tjänster, att bli den bästa arbetsgivaren, att satsa på hållbarhet, digitalisering och ökad synlighet samt att utveckla föreningens arbetssätt. Även 2019 ser jag att detta arbete fortsätter att ge resultat. Några bevis på det är:

- SKB friköpte tomträtter för 1,1 miljard kronor från Stockholms stad. Det har SKB aldrig gjort tidigare. Skälet till att vi genomförde detta köp var att få rådighet över kostnadsutvecklingen och en bättre balans mellan det hyrda och det ägda. Den 1 oktober tillträdde vi 42 tomter, både i innerstaden och närförorten.
- SKB har fått markanvisning motsvarande 100 lägenheter i Henriksdal, Nacka. Här utsågs vi dessutom till ankarbyggherre för den första etappen av stadsutvecklingsområdet. Det innebär att SKB ska ta fram en detaljplan tillsammans med kommunen, bistå med kompetens samt säkerställa ett tekniskt, ekonomiskt och hållbart genomförande av projektet.
- I april månad flyttade de första hyresmedlemmarna in i det nybyggda kvarteret Nya Lillsjönäs, Bromma, med 45 lägenheter.
- Vi startade två nyproduktioner i oktober. Dels tog vi första spadtaget för Uppsalas första 122 kooperativa hyresrätter i kvarteret Docenten, dels startade vi bygget av kvarteret Lysosomen i Hagastaden, som kommer resultera i 128 lägenheter.
- I 2019 års medarbetarundersökning fick ”Ledarskap och chefer” betygsindex 81 (av 100). Det var en kraftig ökning sedan 2017, då motsvarande siffra var 74.
- Under året har vi lagt ytterligare fokus på områdena hållbarhet och föreningsutveckling genom att bland annat inrätta två nya tjänster.

SKB finansiellt stark

SKBs resultat 2019 uppgick till 127 miljoner kronor och vår finansiella ställning är stark. Att ha ett långsiktigt perspektiv och ta ansvar för ekonomin är av stor vikt för att klara av att underhålla SKBs befintliga fastigheter samt säkerställa en rimlig belåning i nyproduktionen. De senaste årens låga räntemiljö har bidragit till ett gott resultat i ett kortare perspektiv, så även under 2019. Eftersom SKBs fastighetsbestånd växer, behöver resultatet successivt öka för att möta det framtida ekonomiska åtagande som detta innebär. SKB jobbar med ett evighetsperspektiv eftersom föreningen aldrig säljer några fastigheter.

SKB vill bygga mer

SKB har över 90 000 medlemmar, där majoriteten står i kö och önskar få ett boende i våra hus. Vi har kapacitet att bygga fler lägenheter. I Stockholm har föreningen historiskt tilldelats mark som räcker till ungefär 100 lägenheter per år. 2014 beslutade styrelsen att man ville fördubbla den takten, till 200 lägenheter per år. Dessa förutsättningar i kombination gjorde att styrelsen tog beslut om att börja bygga i Uppsala och även i andra kommuner i Stockholms län, som till exempel Nacka. Denna utökning av kommuner ryms dessutom inom SKBs markstrategi – att bygga inom ett pendlingsavstånd med kollektivtrafik på en timme från Stockholms Central.

SKB jobbar aktivt med att få markanvisningar och bygger successivt fler lägenheter varje år. Att få fler markanvisningar är syftet med mycket av det vi idag fokuserar på – besök hos kommuner och dialog med politiker och tjänstemän, en ökning av utåtriktade, kommunikativa aktiviteter

samt debatter och deltagande i Almedalen och medverkan på olika bostadsforum.

SKB vinner priser

Ett tecken på att vi verkligen når ut och gör avtryck är att vi vinner priser för våra byggnader och vår förvaltning. 2019 vann SKB det så kallade Bopriset – ett pris som instiftats av Boinstitutet och som premierar kvalitet och ett bra boende för alla. Vi fick priset för vår upplåtelseform, den kooperativa hyresrätten, samt utvecklingen av verksamheten och nysatsningar som kvarteret Basaren på Kungsholmen. Det var i hård konkurrens med totalt 60 nomineringar och tio finalister som SKB tog emot priset till minne av Josef Frank med stöd av Svenskt Tenn. Vi är oerhört stolta och glada över utmärkelsen! Josef Franks idéer, där kvalitet är centralt och tanken om att ett bra boende för alla är en förutsättning för ett hållbart samhälle, stämmer väl överens med SKBs värderingar. Priset är ett kvitto på att vi gör ett bra jobb när vi förvaltar och utvecklar den goda idé som skapade SKB för över hundra år sedan.

I september tog SKB för åttonde gången emot priset för ”Högsta förvaltningskvalitet” i Sverige. Det är ”Branschindex Bostäder och Kontor” som varje år mäter förvaltningskvaliteten bland bostadsföretag.

Branschindex mäts utifrån ett antal faktorer som exempelvis bemötande, trygghet, om det är rent och snyggt och om man som hyresgäst får hjälp vid behov. Tillsammans skapar det ett mått på kvaliteten. Det här ett fantastiskt pris att få, eftersom det helt och hållet bygger på våra boendes åsikter. Det visar att de uppskattar det dagliga arbetet som alla SKBs medarbetare gör i våra kvarter. Priset ger oss ytterligare energi att bli ännu bättre!

Jag vill passa på att tacka alla medarbetare, medlemmar, förtroendevalda, leverantörer och partners för ett starkt och lyckosamt år, som ger SKB ett bra avstamp inför nästa decennium!

Eva Nordström
VD

Bygga om och nytt

SKB ska fortsätta fokusera på att bygga om och bygga nytt i linje med den nya markstrategin – som bland annat innebär att nybyggnation ska ske inom en radie av en timme med kollektivtrafik från Stockholms Central. Det finns en stor potential i att regionen växer och att SKB har en god ekonomi utan någon uppskjuten underhållsskuld. Men det är svårt att få tag på mark. SKB behöver synas och höras mer i markanvisningssammanhang och fortsätta arbeta fokuserat med markfrågor. En annan utmaning är att produktionskostnaderna ökar, något SKB ständigt behöver arbeta med.

SKB har ett välfungerande system för planering och uppföljning av såväl inre som yttre underhåll.

SKB – fastighetsägaren som aldrig sålt ett hus

SKB är en byggaktör som tänker långsiktigt, bygger med kvalitet och aldrig säljer någon av fastigheterna – det kallas evighetsförvaltning. Under de 103 år som SKB funnits har föreningen i genomsnitt byggt cirka 80 lägenheter per år. SKB har också en 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 något SKB alltid har som ledstjärna. Framtida behov av underhåll är förutsedda och planlagda – SKB har ett välfungerande system för planering och uppföljning av såväl inre som yttre underhåll. Det minskar risken för att oförutsedda skador uppstår och kostnadstoppar kan därmed undvikas.

Att få fler markanvisningar

Föreningen vill bygga mer, men det är ont om byggbar mark i Stockholm, och konkurrensen om att få markanvisningar är hård. Ett intensivt arbete omfattande allt från dialog med kommuner till olika utåtriktade aktiviteter, har fortsatt under året för att förmedla SKB som den högkvalitativa och långsiktiga bostadsförening SKB är.

Den sociala hållbarheten blir allt viktigare vid kommuners stadsplanering och fler ser vikten av att blanda olika upplåtelse- och boendeformer som radhus, bostadsrätter och olika typer av hyresrätter i en stadsdel. Med den unika och hållbara boendeformen kooperativ hyresrätt kan SKB bidra till en hållbar stadsutveckling.

För att ytterligare underlätta ett utökat byggande togs beslut 2018 om en ny markstrategi. Den innebär bland annat att SKB kan bygga på mark som ligger en timme med kollektivtrafik från Stockholms Central. Det beslutades också att SKB utvidgar sitt marksökande till Uppsala – som även det ryms inom markstrategin.

SKB har under året fått markanvisning i Nacka kommun för att uppföra 100 lägenheter i Henriksdal. SKB blev även utsedda till ankarbyggherre, vilket innebär att SKB tillsammans med kommunen ska ta fram en detaljplan, bistå med kompetens samt säkerställa ett tekniskt, ekonomiskt och hållbart genomförande för området.

SKBs kvarter Basaren prisbelönt

I november belönades SKB med Bopriset – ett pris som instiftats av Boinstitutet och som premierar kvalitet och ett bra boende för alla. SKB fick priset för upplåtelseformen kooperativa hyresrätt, utvecklingen av verksamheten och nysatsningar som kvarteret Basaren på Kungsholmen.

SKB fick även motta ett hedersomnämnande från Nordiska Konservatorförbundet Sverige, vid utdelningen av kulturvårdspriset ”Bevare mig väl”. Det gäller bevarandet av ett mosaikkonstverk som upptäcktes vid rivningen av det gamla kvarteret Basaren när SKB skulle bygga det nya kvarteret.

Basaren fick också en hedersam femte placering i finalen för ”Årets Stockholmsbyggnad”, en tävling som arrangeras av Stockholms stad. ■

Mål att uppfylla till slutet av 2021

Nya markanvisningar för
700 lägenheter

200 nyproducerade lägenheter per år

89 NKI
för nyproduktionen
(NKI = Nöjd-Kund-Index)

Minst 5% lägre hyra för nyproduktion än genomsnittet i närområdet

Resultat 2019

Nya markanvisningar för
180 lägenheter

Nyproduktionen Nya Lill-sjönäs inflyttning vår 2019:

45 lägenheter

89 NKI

Genomförda och pågående byggprojekt

▶ **DOCENTEN** SKB tog i oktober ett ”första spadtag” för kvarteret Docenten i stadsdelen Rosendal i Uppsala. Huset är ritat av AIX Arkitekter. Att börja bygga i Uppsala var ett stort steg och det var första gången på 103 år som föreningen tog klivet utanför Stockholms län. Det innebär att Uppsala 2021 får sina första 122 kooperativa hyresrätter. SKB har tecknat en avsiktsförklaring med Uppsala kommun som innebär en möjlighet att bygga upp till 500–600 kooperativa hyresrätter i kommunen de närmaste tio åren.

▶ **LYSOSOMEN** I Stockholms nya stadsdel Hagastaden, vid Norra Stationsgatans östra del, inleddes i oktober byggnationen av kvarteret Lysosomen med 128 lägenheter. Först ut är garaget, därefter blir det en paus i arbetena då staden utför markarbeten. Under 2021 börjar byggnationen av de två husen som blir sex till tolv våningar höga med innergård. Arkitekt är Arkitema Architects.

▶ **NYA LILLSJÖNÄS** Under våren flyttade hyresmedlemmarna in i de 45 lägenheter som byggts i kvarteret Nya Lillsjönäs i Bromma.

Underhållsprojekt 2019

- Ett stort renoveringsprojekt genomförs i kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka. Det innebär tilläggsisolering, byte av fasad och fönster, stamrenovering och byte av el samt installation av värmeåtervinning.
- Byte av undercentral i kvarteren Kartagos Backe och Mjärden.
- Ventilationsåtgärder i ett flertal lokaler, i trapphus samt i kvarteren Solsången, Idö-Våldö, Maltet och Gulmåran.
- Injustering av värme i kvarteren Segelbåten, Bergsfallet, Träslottet, Signallyktan, Gulmåran, Tant Gredelin och Tant Brun.
- Renovering av hissar i kvarteren Kartagos Backe, Alligatorn, Lillsjönäs, Mjärden och Båggången.
- Fasader har renoverats i kvarteren Bälgen, Päronträdet, Täppan och Mjärden.
- Byte av utrustning i tvättstugor i följande kvarter: Ässjan, Björkhagen, Idö-Våldö, Kroken, Timmermannen 10, Grundläggaren, Hässelby, Hjälmvid, Tisaren och Kappseglingen.
- Belysningsarmaturer i trapphus, källargångar och vindar har ersatts i följande kvarter: Sigbardiorden, Kraghandsken, Mälarpirater, Vårberg, Skarpbrunna, Gröndal, Båggången och Maltet.
- Markåtgärder av olika slag har utförts i kvarteren Göken, Ryssjan, Hässelby, Kartan-Skalan, Rågen-Axet (del 1 av 2), Kampementsbacken, Lillsjönäs, Brunbäret, Bredäng och Ursvik. Dessutom har ett flerårigt projekt med renovering av utemiljön i kvarteret Vårberg slutförts.
- Passagesystem har installerats i kvarteren Vårberg, Glöden, Kroken och Ässjan.
- Byte av avloppsledningar utfört i kvarteret Riset.
- Målning av fönster sker kontinuerligt och 2019 målades fönster i sammanlagt tio kvarter.

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

Pågående detaljplanearbeten

▶ **HENRIKSDAL** I Nacka kommun ska SKB bygga 100 kooperativa hyresrätter i Henriksdalsbacken, första etappen av stadsutvecklingsområdet i Henriksdal. Som ankarbyggherre ska SKB bistå kommunen i detaljplanearbetet, som omfattar cirka 450 bostäder, en förskola, ett offentligt torg och lokaler i bottenvåningarna. Bedömd byggstart under 2025.

▶ **SKÄRHOLMSDALEN** SKB ska som ankarbyggherre hjälpa Stockholms stad vid framtagande av detaljplan. Markanvisningen omfattar cirka 200 lägenheter fördelade på tre kvarter. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara klart under hösten 2020 och SKB börjar preliminärt att bygga under 2023. Arkitekter är Nyréns Arkitektkontor och Tengbom som ritar var sitt kvarter.

▶ **BLACKEBERG:** Detaljplanearbete pågår och SKBs byggstart beräknas till 2024. Projektet innehåller cirka 120 lägenheter fördelat på åtta huskroppar och arkitekt är Nyréns Arkitektkontor.

Kommande projekt

SKB startar följande projekt inom en femårsperiod:

Persikan, Bondegatan, Södermalm: Cirka 150 lägenheter. Projektering pågår sedan hösten 2019. Bedömd byggstart första kvartalet 2021.

Valla 2, Årstafältet: 106 lägenheter. Stadens utbyggnad pågår. Planerad byggstart första kvartalet 2022.

Kista Äng, Kista: 151 lägenheter. Planarbete klart. Planerad byggstart första kvartalet 2022.

Eriksbergsåsen, Botkyrka: Cirka 75 lägenheter. Ska byggas i anslutning till SKBs kvarter Skarpbrunna. Trolig start av detaljplanearbete 2020. Planerad byggstart 2023/2024.

Nytorps gärde, Björkhagen: Cirka 80 lägenheter. Trolig start av detaljplanearbete 2020. Planerad byggstart 2024/2025.

Herbariet, Midsommarkransen: Cirka 125 lägenheter. Byggstart eventuellt möjlig 2025.

Kommande byggstarter

114
lägenheter
med första inflytt våren 2022 i kvarteret Skrönan i Nockeby

Det kommande året avser SKB påbörja bygget av kvarteret Skrönan i Nockeby under andra kvartalet, vilket ska resultera i sex mindre flerbostadshus med totalt 114 lägenheter. Innan SKB kan börja bygga genomför Stockholms stad exploateringsarbeten för att undersöka platsens markförhållanden.

80
lägenheter
i kvarteret Modellören i Gustavsberg med planerad första inflytt till sommaren 2022

Första kvartalet 2021 planeras för byggstart av 80 lägenheter i kvarteret Modellören i Gustavsberg. Modellören ligger i de gamla Porslinskvarteren och ingår i Värmdö kommuns omvandling av det gamla fabriksområdet till en ny stadsdel med totalt 1 400 nya bostäder.

Service och tjänster

SKB arbetar kontinuerligt för att möta de krav på service och tjänsteutveckling som dagens och framtidens medlemmar har. Nuläget ser bra ut – SKB har mottagit pris för sättet att ge service och skapa trygghet. Det pågår ett arbete med att öka kunskapen om de köande medlemmarnas önskemål och att ständigt utveckla SKBs tjänster. I framtiden planerar SKB att kunna erbjuda ett utökat tjänsteutbud och skapa större möjligheter för medlemmarna att påverka sitt boende genom ett utökat tillvalsutbud.

SKB fick första pris för högsta förvaltningskvalitet i mätningen Branschindex Bostäder och Kontor 2019. Priset är ett bevis på att våra boende medlemmar är mycket nöjda med förvaltningen.

Fastighets-förvaltning med inflytande för de boende

> Mejl till servicecenter ska besvaras före klockan 17 eller inom 24 timmar på vardagar

Fokusområde Service och tjänster innebär att SKB prioriterar en fastighetsnära förvaltning – att ha skötsel i egen regi, att göra det som krävs för att hyresmedlemmarna ska trivas och att allt ska fungera på bästa sätt.

SKB HAR 146 fastigheter fördelade på ett sjuttiotal kvarter, alla med en egen fastighetsskötare som sköter städning, utemiljö, tillsyn och mindre reparationer. För mer komplicerade eller tidskrävande reparationer har SKB en hantverksgrupp med snickare, VVS-montör, murare och plattsättare, elektriker, mekaniker samt tvättmaskinsreparatörer.

Tillgängligt och serviceinriktat

Under 2019 registrerades 33 604 arbetsorder i SKBs fastighetssystem. En arbetsorder kan innebära allt från att åtgärda en droppande kran eller beställa en extra hämtning av återvinningsavfall till att kakla om i ett badrum. Ungefär hälften av dessa åtgärdades av fastighetsskötaren, 30 procent utfördes av SKBs hantverksgrupp och övrig personal inom SKB. Resterande 20 procent är beställningar som utfördes av externa entreprenörer. 46 procent av alla inkomna arbetsorder utförs inom en till tre dagar. Inom en vecka är 66 procent åtgärdade vilket anses vara höga siffror för branschen.

De boende kan anmäla fel i lägenheten och fastigheten via Mina sidor på skb.org eller till SKBs servicecenter. 39 procent av alla felanmälningar inkom 2019 via webben (2018: 37 procent).

Frågor om verksamheten och föreningen från boende och köande medlemmar såväl som från samarbetspartners och andra, tas emot av servicecenter. Under året tog servicecenter emot 55 133 (2018: 54 901) telefonsamtal och mejl. Servicegraden för telefonsamtal, som mäts i form av besvarade samtal inom tre minuter, har ökat till 71 procent (2018: 62). För mejl gäller att de ska besvaras före klockan 17 eller inom 24 timmar på vardagar. 83 procent av mejlen besvaras inom förväntad tid (2018: 78).

Användandet av SKBs digitala frågeforum på skb.org har ökat. Antalet sidvisningar uppgick till 28 066 (2018 från och med starten i juni: 7 535).

Läs mer på nästa sida >

Mål att uppfylla till slutet av 2021

Minst 3 procentenheters ökning på ”Möjligheter till tillval”

Minst 90% serviceindex

4 nya boenderelaterade tjänster

46 procent av alla inkomna arbetsorder utförs inom en till tre dagar och inom en vecka är 66 procent åtgärdade.

Prisbelönt förvaltning

För åttonde gången fick SKB första pris för ”Högsta förvaltningskvalitet” (i klassen bostäder över 1000 lägenheter) i mätningen ”Branschindex Bostäder och Kontor”. Undersökningen genomförs årligen och mäter hur nöjda hyresgästerna är genom faktorerna: bemötande, information, tillgänglighet och städning. SKB är stolt över priset som är ett bevis på att de boende är mycket nöjda med förvaltningen.

Insatser för att nå de uppställda målen 2021

2018 gjorde SKB en boendeenkät bland en tredjedel av hyresmedlemmarna. Resultatet är en av utgångspunkterna för de mål som är satta fram till slutet av 2021. Undersökningen genomförs nästa gång våren 2021.

2018 låg SKBs serviceindex på 88,6 procent och målet är att nå 90 procent vid mätningen 2021. Inkomna svar har analyserats och SKB arbetar löpande med att åtgärda de delar där förbättringspotential finns.

Målet för tillval är att måttet på hur hyresgästerna skattar möjligheten till tillval ska öka med minst tre procentenheter. För att nå detta mål arbetar SKB med att dels ta fram nya tillval, dels informera tydligare om befintliga. Med tillval avses en möjlighet att öka standarden i lägenheten, till exempel beställa säkerhetsdörr, extralås till fönster eller inglasning av balkong mot ett tillägg på hyran.

SKB ska kunna erbjuda fyra nya boenderelaterade tjänster och planeringen för hur detta mål ska nås har inletts.

Under 2019 registrerades 33 604 arbetsorder i SKBs fastighetssystem.

Uthyrning av bostäder och lokaler

Alla SKBs 8 114 lägenheter är uthyrda. Omflyttningen under 2019 uppgick till 11 procent, varav 5 procent avser inflyttning av köande medlemmar och 6 procent omflyttning bland de boende. Antal interna direktbyten var 46 (52) och externa direktbyten 20 (21).

70% köande
30% boende

Aktivt bostadssökande, mätt i att de gjort minst fem intresseanmälningar under året.

147

kommersiella lokaler i fastighetsbeståndet hyrs ut på marknadsmässiga villkor

Lokalerna utgörs av kontor, förskolor, butiker, vård och omsorg samt restauranger.

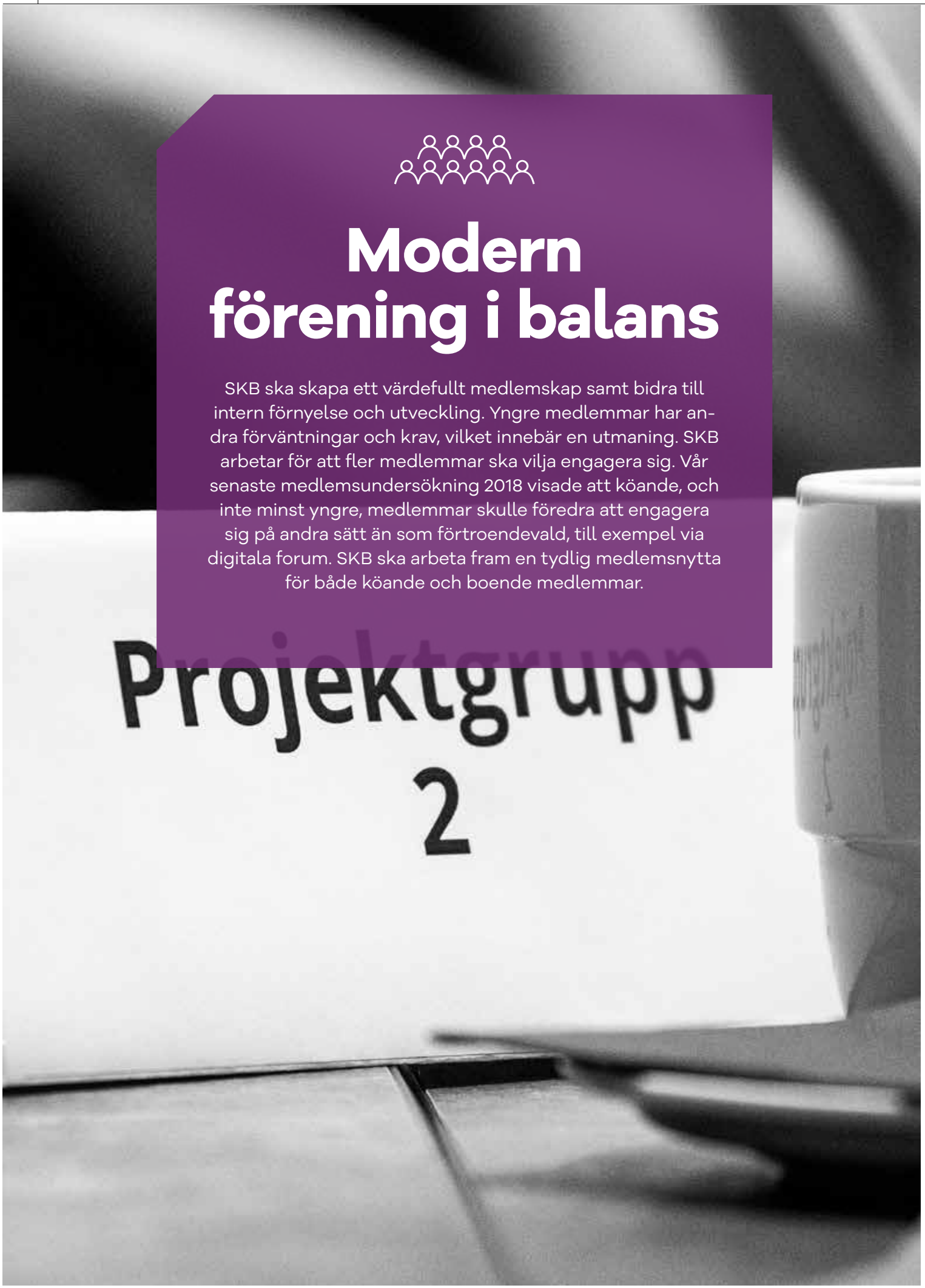
Otillåten andrahandsuthyrning

SKBs lägenheter ska bebos av medlemmar som stått i kö och fått lägenhet enligt turordningsprincipen. Personer utan eller med för kort kötid ska inte kunna gå före kön. SKB arbetar därför aktivt för att motverka otillåtet boende, det vill säga när någon annan än SKB-medlemmen själv bor i lägenheten. Det förekommer att lägenheter hyrs ut i andra hand för ekonomisk vinning, men vanligast är att lägenheten bebos av närstående till medlemmen. Även det är olovlig andrahandsuthyrning.

Arbetet mot otillåten andrahandsuthyrning utförs främst av medarbetare med särskild kompetens inom området. Men även övriga medarbetare såsom förvaltare, uthyrare och fastighetsskötare är viktiga för att detta arbete ska vara framgångsrikt. Tips från grannar är avgörande i arbetet.

Modern förening i balans

SKB ska skapa ett värdefullt medlemskap samt bidra till intern förnyelse och utveckling. Yngre medlemmar har andra förväntningar och krav, vilket innebär en utmaning. SKB arbetar för att fler medlemmar ska vilja engagera sig. Vår senaste medlemsundersökning 2018 visade att köande, och inte minst yngre, medlemmar skulle föredra att engagera sig på andra sätt än som förtroendevald, till exempel via digitala forum. SKB ska arbeta fram en tydlig medlemsnytta för både köande och boende medlemmar.



Ökat engagemang bland medlemmarna

SKB är en förening som verkar för en god idé om att äga och utveckla något tillsammans. Föreningen är öppen för alla och att medlemmar har möjlighet att bidra till föreningens verksamhet är en av grundpelarna.

DET FINNS FLERA vägar till engagemang i SKB, både centralt och lokalt. Som ledamot i SKBs fullmäktige representerar man föreningens alla medlemmar. Fullmäktigeledamöterna väljs av medlemmarna på de ordinarie medlemsmötena. Under våren har 56 medlemsmöten genomförts runt om i SKBs kvarter och de köande medlemmarna höll sitt ordinarie medlemsmöte i maj.

Som medlem kan man även verka i styrelse, hyresutskott, valberedning eller som föreningsrevisor. Det förutsätter att man blivit nominerad och tackat ja till det aktuella uppdraget. Alla medlemmar kan nominera personer till förtroendeuppdrag. Nomineringarna hanteras av valberedningen inför den årliga föreningsstämman. Fullmäktige är det organ som sedan utser styrelse, hyresutskott, revision och valberedning på stämman. Det skapar ett inkluderande system som bygger på delaktighet och demokrati i flera led.

Kvartersråden – viktiga grupper

I varje kvarter finns ett kvartersråd, vars representanter är valda bland de boende. Kvartersråden är en viktig länk mellan hyresmedlemmarna och SKBs förvaltning. De bidrar bland annat till den goda grannsämjan och tar ansvar för kvarterets gemensamma lokaler. De ordnar också olika typer av aktiviteter för alla boende i kvarteret, som till exempel fikakvällar och trädgårdsdagar. Varje år lämnar kvartersråden in förslag till förvaltningen med önskemål om utveckling av kvarteret, som att till exempel anlägga rabatter eller förbättra belysning.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen består av elva ledamöter, varav två är arbetstagarrepresentanter, och fyra suppleanter, varav två är arbetstagarrepresentanter. SKBs vd är adjungerad till styrelsen. Styrelsen har under 2019 sammanträtt sju gånger och då behandlat frågor rörande ekonomi och byggnation samt föreningsrelaterade frågor. Styrelsens ledamöter och suppleanter har också arbetat med beredningsprocessen inför föreningsstämman och deltagit i olika arbetsgrupper samt vid medlemsmöten.

Föreningsstämman 2019

I sedvanlig ordning tog föreningsstämman beslut i årsmötesärenden, som godkännande av styrelsens och revisorernas berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning samt disposition av 2018 års överskott. Styrelsen beviljades ansvarsfrihet och arvoden bestämdes.

Vid stämman förrättades val av ordförande, ledamöter och suppleanter till SKBs styrelse. Styrelseordförande Charlotte Axelsson blev omvald och till nya ordinarie ledamöter valdes Pelle Björklund samt tidigare suppleant Anna Hållén. Dessutom förrättades val till revision, hyresutskott och valberedning.

Motioner till föreningsstämman

Av de totalt 27 inkomna ärendena hade styrelsen gjort bedömningen att 16 var motioner som skulle behandlas på föreningsstämman. Styrelsens förslag till föreningsstämman var att övriga 11 ärenden skulle överlämnas till SKBs styrelse och vd som förvaltningsfrågor, för handläggning enligt styrelsens redovisade svar på respektive ärende.

Föreningsstämman beslutade att samtliga 27 inkomna ärenden skulle behandlas som motioner, varpå de togs upp till behandling.

Läs mer på nästa sida >

Mål att uppfylla till slutet av 2021

Översyn av upplåtelseinsatser

Ett nytt medlemsinsatssystem

22%

engagemang, 18-35 år

Andel av medlemmarna som ska kunna tänka sig att engagera sig, som förtroendevald eller genom att bidra på annat sätt.

Resultat 2019

Arbetet med planerad stadgeändring har under året resulterat i ett förslag till inriktningsbeslut gällande bland annat ett nytt medlemsinsatssystem. Samtidigt föreslås att senarelägga och fortsatt utreda skillnaderna i upplåtelseinsatserna.

Två fullmäktigedagar

På fullmäktigedagar samlas förtroendevalda ledamöter från fullmäktige, styrelse, hyresutskott, revision och valberedning för att utbyta tankar och diskutera SKB idag och i framtiden. Under 2019 hölls två fullmäktigedagar – den årliga ordinarie i november, samt en extra i mars, för att diskutera föreslagna ändringar i stadgarna. I november redovisades synpunkter som inkommit från medlemmar kring de föreslagna stadgeändringarna, och styrelsen presenterade sina slutsatser. Till föreningsstämman 2020 har ett förslag till inriktningsbeslut tagits fram. För att sedan ändra stadgarna krävs beslut av två föreningsstämmor.

En förening i utveckling

I maj skapades en ny enhet; Föreningsutveckling – med ett övergripande syfte att arbeta med föreningsfrågor och långsiktigt bidra till föreningens förnyelse och fortsatta utveckling.

Medlemmar i alla åldrar

Det finns en uppfattning om att det ideella engagemanget sjunker och att den yngre generationen inte engagerar sig. Det varierar förstås i olika organisationer, men generellt finns det ingen minskning, utan det handlar snarare om en livscykel där man under vissa perioder i livet har tid och möjlighet att engagera sig och under andra perioder prioriterar bort det.

Generellt sett har de boende ett högre engagemang men det är viktigt att också få fler yngre och köande medlemmar att delta. 42 procent av medlemmarna är mellan 18 och 45 år och 33 procent av totala antalet medlemmar är under 18 år. Medelåldern bland de förtroendevalda ligger idag på drygt 60 år.

Ett stort antal av SKBs yngre medlemmar kan tänka sig att vara med och bidra till föreningen någon gång per år. Webbenkäter och digitala forum är för dem de självklara sätten att påverka.

Hur SKB löser uppdraget

SKB strävar efter att:

- skapa tydligare kommunikation kring hur föreningen fungerar, hur medlemmar som vill kan bidra och lyfta aktuella frågor
- utveckla sättet att nå medlemmar samt att bidra till medlemmars interna dialog
- att få de förtroendevalda att sprida sitt engagemang och bidra med information till andra medlemmar
- digitala och analoga arbetssätt och verktyg ska kombineras

Det är viktigt att medlemmarna bidrar och engagerar sig i föreningen.

Stadgeändringsprocessen

För att möta omvärldens nya behov, förutsättningar och lagändringar och kunna fortsätta utveckla verksamheten pågår ett arbete för att se över SKBs stadgar. Detta har genomförts sedan 2015:

- Fem fullmäktigedagar för de förtroendevalda med workshops, information och diskussioner har ägt rum
- Arbetsgrupper med representanter från tjänstemän, fullmäktige, hyresutskott och styrelse har bildats
- Två rapporter har tagits fram av dessa arbetsgrupper – ”SKBs framtida insatssystem” och ”SKBs parlamentariska system och turordning”

Under våren 2019 har:

- Arbetsgruppernas slutrapporter överlämnats till styrelsen och fullmäktige
- Extra fullmäktigedag hållits i mars
- Medlemmar kunnat ta del av rapporterna och fått information om processen på skb.org, i medlemstidningen Vi i SKB och på ordinarie medlemsmöten för boende och köande

Under hösten 2019 har:

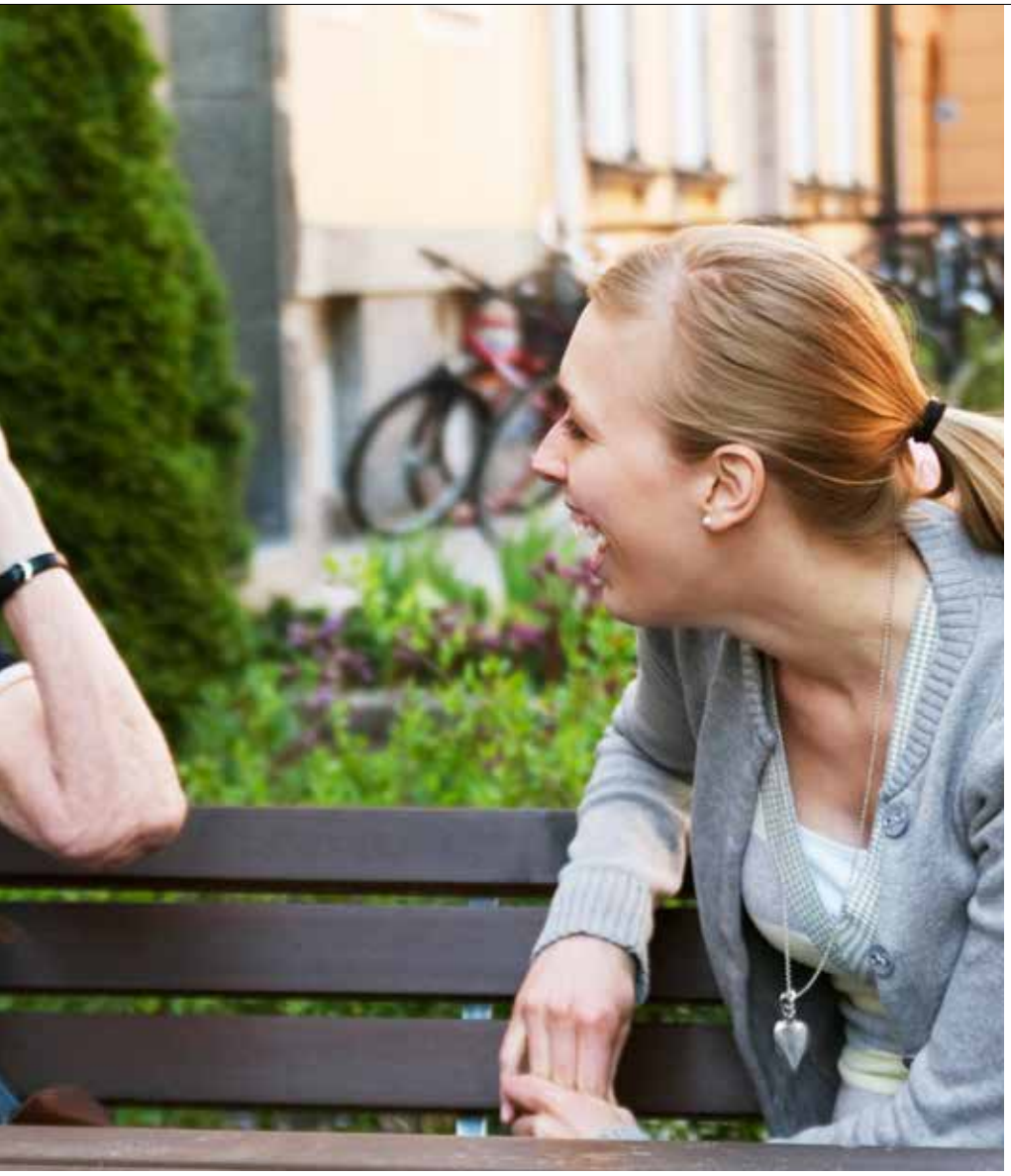
- Ett 15-tal extra medlemsmöten hållits under september och oktober för både boende och köande
- Alla medlemmar givits möjlighet att ge sina synpunkter på rapporternas förslag via ett formulär
- En sammanställning av samtliga synpunkter redovisats på skb.org
- Fullmäktigedag hållits i november, där en sammanfattning av synpunkterna presenterades
- Styrelsen vid sitt sammanträde den 3 december beslutat att föreslå föreningsstämman i maj 2020 ett inriktningsbeslut inför stadgeändringen

Förslag till inriktningsbeslut (per 2019-12-03):

Höja den obligatoriska medlemsinsatsen till 30 000 kronor, införa en möjlighet till digitala nomineringar och val samt möjliggöra tillämpningsregler vid uthyrning.

Stadgerevisionen förelås, efter inriktningsbeslut, att ske i två steg:

- Steg 1 genomförs under 2020 och behandlar höjning av medlemsinsats samt ändringar föranledda av ny lag om ekonomiska föreningar
- Steg 2 påbörjas under 2021 och omfattar tillämpningsregler, digitala nomineringar och val samt andra justeringar med anledning av bland annat motioner genom åren



SKBs MEDLEMMAR

90 801
Totalt antal medlemmar vid årets slut

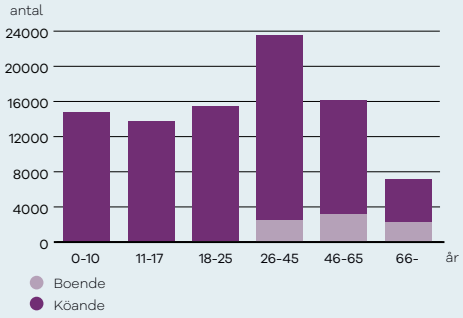
82 822
Köande medlemmar

7 979
Hyresmedlemmar (boende i SKB)

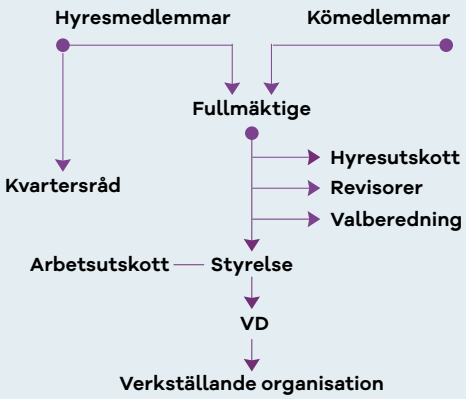
2 082
Nya medlemmar under 2019

1 428
Avslutade medlemskap under 2019

Åldersfördelning medlemmar



Föreningsorganisation



Aktiviteter 2019

Under året har arbetet fortsatt med att göra det lättare för medlemmarna att engagera sig på olika nivåer i föreningen. Att stimulera till ett aktivt deltagande i föreningens utveckling är av stor vikt. SKB har:

- Planlagt arbetet för att tydliggöra värdet av medlemskap och medlemsengagemang
- Påbörjat översyn av utbildnings- och informationsmaterial till förtroendevalda
- Påbörjat planering av olika aktiviteter för ökat engagemang
- Vidareutvecklat kommunikationen och sättet att nå medlemmar genom att bland annat ha:
  - Ökat fokus på de köande medlemmarna
  - Arbetat med stadgeändringsprocessen
  - Större närvaro i sociala medier, vilket lett till att medlemmarnas aktivitet ökat
  - Strukturerat och förnyat innehåll i nuvarande och kommande kommunikationskanaler
  - Utvecklat ”Mina sidor” på skb.org med tydligare struktur

Planer framåt för att utveckla föreningen

- Fortsätta samordna och underlätta stadgeändringsprocessen inför eventuellt inriktningsbeslut
- Genomföra aktiviteter med syfte att öka engagemanget i föreningen
- Utöka dialogen med kvartersråd för fortsatt kunskapsutbyte
- Fortsätta den digitala utvecklingen så som förbättrade urvalsmöjligheter för att nå specifika medlemmar till exempel utifrån bostadsort och ålder
- Fortsätta differentiera och anpassa kommunikationen till boende respektive köande medlemmar ■

Bästa arbetsgivaren

Att vara den bästa arbetsgivaren omfattar både det goda ledar- och medarbetarskapet samt att rekrytera rätt kompetens för att möta omvärldens förväntningar. SKB skattas högt på NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) av sina medarbetare och uppfattas som en trygg arbetsgivare, där det finns goda möjligheter att vara med och påverka. Utmaningar som identifierats är att karriärmöjligheterna hos SKB är relativt begränsade och att medelåldern är högre än branschen i övrigt.

Som ett led i SKBs sociala hållbarhetsarbete anställs varje år sommarjobbare.

En arbetsplats att trivas på

Motiverade, kompetenta medarbetare är viktigt för att SKB ska utvecklas i takt med en omvärld i förändring. SKB har en mycket uppskattad personal – det bevisas årligen genom de undersökningar som genomförs bland de boende medlemmarna.

UNDER 2019 VAR återigen nästan 100 procent av de svarande nöjda med hur de bemöts av SKBs medarbetare. En bidragande orsak är troligen att SKB har valt att ha en stor andel egen personal i roller där andra aktörer i branschen väljer att ha extern personal – såsom hantverkare, fastighetsskötare och drifttekniker. Det skapar en närhet och trygghet i kvarteren, som leder till att de boende trivs.

Vid årsskiftet 2019/2020 hade SKB 144 anställda, varav 98 män och 46 kvinnor. SKB behöver öka mångfalden bland medarbetarna som i vårt fall innebär blandade åldrar och en mer balanserad könsfördelning.

SKBs varumärke som arbetsgivare

SKB strävar hela tiden efter att bli en attraktivare arbetsplats. För att nå ut på ett sätt som ger en rättvis bild har SKB arbetat med arbetsgivarvarumärket och tagit fram ett ramverk för detta. SKB är en ansvarstagande, trygg och stabil arbetsgivare som värnar om medarbetarnas hälsa och kompetensutveckling. Här finns en bra och trevlig arbetsmiljö, faktorer som är viktiga för att behålla dagens medarbetare och attrahera morgondagens.

SKB genomför regelbundet medarbetarenkäter och får ett bra betyg som arbetsgivare. Årets enkät resulterade i ett NMI på 72 (73). Uppfattningen om SKB mäts bland annat genom att undersöka i vilken utsträckning anställda rekommenderar andra att söka sig till organisationen. I mätningen ingår också frågor om chefs- och ledarskapet samt om medarbetarna anser sig få god kompetensutveckling.

Större insatser under 2019

Under året har SKB gjort chefer och medarbetare medvetna om målsättningen att dels få in fler yngre medarbetare inom samtliga yrkesområden, dels öka andelen kvinnliga medarbetare inom de mansdominerade yrkesrollerna.

SKB har ett nätverk för kvinnliga kollektivanställda, i syfte att fånga upp frågor som till exempel deras perspektiv på bland annat arbetsmiljöfrågor. Nätverket har inkommit med värdefulla synpunkter som SKB arbetar vidare med.

SKB har under året även bjudit in alla medarbetare under 35 år för att få deras syn på en modern arbetsgivare.

Alla lönesättande chefer på SKB träffas regelbundet för att diskutera olika typer av frågor. Under året har ett flertal träffar genomförts med skiftande teman. Bland annat har diskussioner förts kring vad chefskap inom SKB ska innebära.

Läs mer på nästa sida >

Mål att uppfylla till slutet av 2021

Minst 88
i NMI* på ”Rekommendera SKB som arbetsgivare”
Uppnått 2019: 81

Minst 77
i NMI på ”Ledarskapet”
Uppnått 2019: 81

35/65
könsfördelning
Uppnått 2019: 32/68

*) Nöjd-Medarbetar-Index.

Medarbetare på SKB.

SKB arbetar aktivt med friskvård – till exempel erbjuds deltagande i olika gemensamma aktiviteter. Under våren genomfördes bland annat Get Moving Challenge, en form av steg- och motionstävling. SKB erbjuder också ett friskvårdsbidrag för egen träning.

Alla anställda träffas en heldag per år för diskussioner och utbildningar. I år var temat hållbarhet.

För nyanställda arrangeras en halvdags introduktion med information om SKBs verksamhet, historia, vision och mål.

Långsiktiga engagemang för ökad social hållbarhet

SKB deltar i Framtidståget – en satsning från Fastighetsbranschens utbildningsnämnd (FASTUN), med syfte att få fler elever att söka sig till fastighetsinriktade utbildningar på gymnasiet. Framtidståget genomförs i hela Sverige och SKB deltar i Stockholmsområdet. En kvinnlig och en manlig fastighetsskötare har under året varit med och samtalat med niondeklassare för att berätta om både sitt yrke och andra yrken i fastighetsbranschen. Samtidigt informerade de om sommarjobb som finns att söka hos SKB.

Som ett led i SKBs sociala hållbarhetsarbete anställs varje år sommarjobbare och 2019 var det 90 ungdomar. De är från 16 år och uppåt, och arbetar oftast i tre veckor. En del kommer tillbaka flera år, även när de börjat studera på högskola. Arbetet är varierande och handlar om att sköta om kvarteren med enklare fastighetsskötsel. SKB har även sommaranställda inom driftenheten och på huvudkontoret.

SKB tar emot PRAO-elever från årskurs 8 och 9 för två veckors praktik. Även praktikanter som går fastighetsteknikerutbildning på gymnasiet samt praktikanter från eftergymnasiala yrkesutbildningar tas emot. Då handlar det om en längre praktik, som ingår i utbildningen och kallas Lärande i Arbetslivet (LIA).

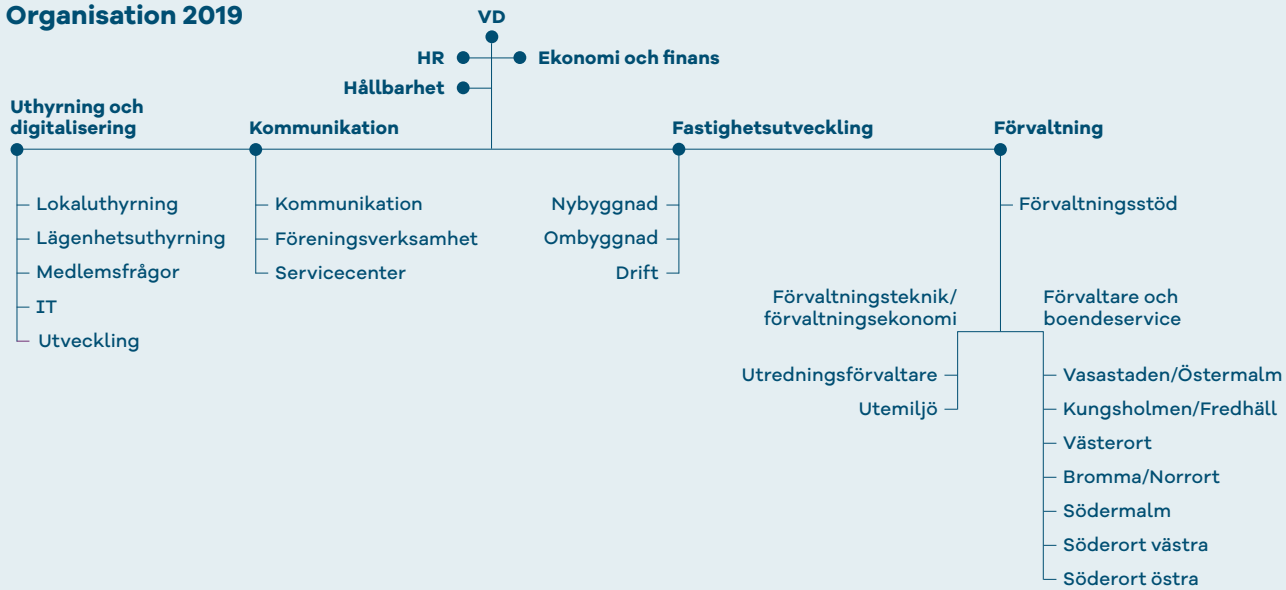
Genom att delta i ”TalangAkademin” (utbildningar inom fastighetsbranschen), som syftar till att hitta ny kompetens och samtidigt minska utanförskapet, har SKB erbjudit sig att ta emot en till två praktikanter.

Ett samarbete sker med MISA (Metodutveckling Individuellt stöd Samhällsinriktning Arbetsinriktning), en organisation som hjälper dem som på grund av olika anledningar står lite längre från arbetsmarknaden.

Ett annat samarbete sker med Hela Livet Omsorg, där personer med funktionsvariationer erbjuds att tillsammans med SKBs egna medarbetare delta i arbetet med fastighetsskötsel och utemiljö.

SKB har under 2019 även startat ett samarbete med ”Street Minds” – en organisation som hjälper människor som hamnat lite utanför samhället att återkomma till arbetslivet. ■

Organisation 2019



Nytänkande och utveckling

Nytänkande och utveckling går igenom hela verksamheten. Den digitala infrastrukturen till fastigheterna är väl utbyggd men SKB behöver förstärka sin projektledarkompetens och IT-nyfikenhet. I dagens samhälle finns en förväntan om att allt ska gå att lösas digitalt, vilket är en utmaning även för SKB. Här måste SKB ställa om, tänka nytt och hela tiden utvecklas som organisation.

Digitalisering påverkar hela föreningen

Digitaliseringen är en av de största förändringsfaktorerna i samhället för tillfället, vilket påverkar både våra medlemmar och SKB i stort. För att fortsätta vara hållbara och effektiva är därför digitalisering en viktig del i vår framtidssäkring.

SKB FÖRVALTAR FASTIGHETER för sina medlemmars bästa. Att SKB nu har infört en digital strategi medför nya tankar om hur digitalisering kan utveckla boendet och skapa nya mervärden för medlemmarna. Huvudsakliga målgrupper för digitaliseringen är våra köande respektive boende medlemmar, de föreningsaktiva och medarbetare.

Syftet med SKBs digitalisering

SKBs digitaliseringsprocess tjänar många syften:

- Att möta boende medlemmars förväntningar om ett modernt boende och tjänster kopplade till boendet
- Att skapa värde för köande medlemmar
- Att uppfylla de olika målgruppernas behov av att kunna kontakta SKB, utföra ärenden och få svar på frågor på det sätt man önskar och när man önskar det
- Att kunna erbjuda möjlighet för de prioriterade målgrupperna att samverka och kommunicera med varandra
- Att underlätta för medlemmar och förtroendevalda att utöva sitt medlems- och föreningsinflytande
- Att skapa flexibilitet för medarbetarna genom effektiva och stabila processorienterade stödsystem
- Att minska de administrativa kostnaderna

För att följa utvecklingen av digitaliseringen har SKB instiftat ett utvecklingsråd, vars uppgift är att se till att måluppfyllelsen kontinuerligt följs upp.

Vad har gjorts under 2019 för att nå målen?

- SKB har erbjudit digital lägenhetsväljare vid nyproduktion, som visar hur ett nyproduktionsprojekt kommer se ut, var lägenheterna ligger i huset och med 3D-visualisering av en typlägenhet
- Processen vid anmälan av ny medlem på skb.org har förenklats genom att betalning kan göras direkt med kort, Swish eller direktbetalning via internetbank så att medlemskapet blir klart på en gång
- Förberett att uthyrning av garage- och parkeringsplatser kommer att ske digitalt från våren 2020
- Digitalt rekryteringsstöd via skb.org
- Använt Kivra, ett system via vilket hyresavier, det årliga medlemsbeviset, med mera skickas digitalt.
- Dokument- och ärendehantering – genomfört förstudie gjord, som kommer förenkla kommunikationen med medlemmarna och är GDPR-säkert
- Digital signering av anställningsavtal
- Digitala skyddsronder – förvaltaren antecknar alla avvikelser direkt i en mobil applikation, istället för att först notera dem för hand och sedan registrera dem i fastighetssystemet
- App för tidsregistrering för anställda, vilket underlättar för de många som arbetar mobilt ■

Mål att uppfylla till slutet av 2021

Alla digitala index ska uppnå

100% år 2021

Digitalt medlemsindex

Uppnått 2019: 55%

Digitalt föreningsindex

Uppnått 2019: 15%

Digitalt boendeindex

Uppnått 2019: 56%

Digitalt medarbetarindex

Uppnått 2019: 55%

Vad innebär våra digitala index?

De är ett mått på vår **digitala förmåga utifrån målgruppens behov och förväntningar,** ställt i relation till SKBs möjligheter. Varje index representerar ett antal digitala funktioner och hur långt SKB nått i att leverera dessa funktioner.

Synas och höras

Det finns ett intresse för SKBs unika upplåtelseform och den ska göras mer känd genom att SKB syns och hörs på nya sätt och i rätt sammanhang. Varumärket SKB ska fortsatt byggas, både internt och externt. SKB ska bli mer känt hos allmänheten, bland framtida samarbetspartners och hos beslutsfattare i regionen.

Alla SKBs anställda är en viktig del av varumärket.

Kommunikation för att nå målen

SKB behöver bli mer känt för prioriterade målgrupper. Det innebär att vara tydlig i vad SKB gör och står för i alla sammanhang så att bilden blir rättvisande. Uppdraget är att bidra till att verksamhetsmålen uppfylls.

POSITIVA ASSOCIATIONER och ett tydligt varumärke gör att SKB finns i omvärldens medvetande och ses som ett attraktivt val. Det behövs på en konkurrensutsatt marknad. Att vara mer välkänd och eftertraktad bidrar till exempel till möjligheten att attrahera kvalificerade medarbetare och samarbetspartners och att få markanvisningar för att kunna bygga fler bostäder till medlemmarna. Den tydligheten skapas genom att utgå från ramverk som exempelvis SKBs varumärkesplattform och kommunikationsstrategi.

Det övergripande uppdraget med kommunikationen är att den ska bidra till att SKBs verksamhetsmål uppfylls. Ett annat uppdrag är att informera medlemmar och förtroendevalda om hur både föreningen och den operativa verksamheten fungerar, vad som händer och vilka möjligheter det finns att engagera sig i föreningen.

Kommunikationsavdelningen inrättades 2016 och med hjälp av varumärkesplattformens delar som vision, löfte och kärnvärden, har bilden av SKB börjat förändras. Strax innan årsskiftet 2018/2019 genomfördes en undersökning för att mäta allmänhetens samt ett antal samarbetspartners och kommuners kännedom och attityd till SKB och boendeformen kooperativ hyresrätt. Frågor kring hållbarhetsaspekten, begreppen evighetsförvaltning och en ”attraktiv arbetsgivare” ställdes också. Mätningen som nu ligger till grund för det fortsatta arbetet visade att bilden av SKB utvecklas positivt.

Synas och höras på nya sätt

SKB har synts och hörts i olika sammanhang och debatterat aktuella samhällsfrågor under året.

En översyn och vidareutveckling har genomförts av de kommunikationskanaler och verktyg SKB använder. SKB har till exempel genomfört en läsarundersökning av medlemstidningen Vi i SKB, fortsatt utveckla webbplatsen skb.org, ökat närvaron i sociala medier och det digitala frågeforumet ”Fråga oss” på skb.org har fått pris.

För att stärka SKBs arbetsgivarvarumärke har kommunikationsavdelningen tillsammans med HR-avdelningen arbetat fram ett ramverk.

PR och medierelationer

SKB arbetar med PR och medierelationer och lyfter på olika sätt nyheter och inslag ur den löpande verksamheten.

Under 2019 har nära 300 publicerade artiklar, nyhetsinslag och notiser handlat om SKB och inneburit uppskattningsvis drygt tio miljoner läsare. SKBs totala publicitet under året var till 95,1 % positiv, 4,5 % neutral och 0,4 % negativ (2018: 86, 14 respektive 1 %).

Opinionsbildande arbete

Opinionsarbete är viktigt, så även för SKB. Det är en del av att synas och höras i dagens samhälle, och under 2019 har fokus ökat på denna del av kommunikationen. SKB behöver visa att föreningen är en aktiv och långsiktig samhällsbyggare som bidrar till regionens utveckling. Att lyfta den kooperativa hyresrätten som boendeform bidrar till både samhällsnytta och nytta för verksamheten och medlemmarna.

Som en del i opinionsbildningen deltar SKB i Almedalen. Det främsta syftet är att nå beslutsfattare och opinionsbildare i regionen. 2019 deltog SKB i flera andras panelsamtal samt anordnade ett eget välbesökt seminarium. Här deltog, utöver SKB, andra bostadsaktörer samt politiker på både nationellt och lokalt plan. Diskussionen handlade om en hållbar samhällsbyggnad och vikten av blandade upplåtelse- och bostadsformer.

SKB har även deltagit i samhällsdebatten genom debattartiklar och repliker i både nationell press och i branschpress, talat på samt deltagit vid seminarier på branschdagar som Business Arena, både i Stockholm och Uppsala. ■

Mål att uppfylla till slutet av 2021

48%
av de boende
i Stockholms län känner till SKB

17%
av de boende
i Uppsala kommun känner till SKB

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.

Potatisodling i Gröndal

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 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 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 intressentdialoger 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 antikorruption. 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.
- Upplåningen 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.
- Upplåningen är hållbar.

Vara en aktiv samhällsbyggare

Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Göra städer och bosättningar 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 – 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.

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%** soliditet	**44,2%**
Minst **2,3%** avkastning på totalt kapital	**2,6%**
50% av skuldportföljen kopplad mot grön/social upplåning	**37%**

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. Miljöklassningen 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-

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

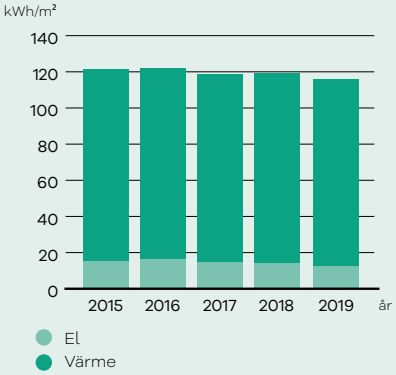
Ett annat prioriterat område är att minska och effektivisera vattenförbrukningen, eftersom det krävs mycket energi för att rena och värma vatten. För att minska användningen av vatten installerar SKB energieffektiva blandare i nyproducerade och stambytta lägenheter och i det befintliga beståndet byts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

GRÖNT BOENDE

Mål att uppfylla till slutet av 2021	Resultat 2019
100% av de boende ska introduceras 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%**

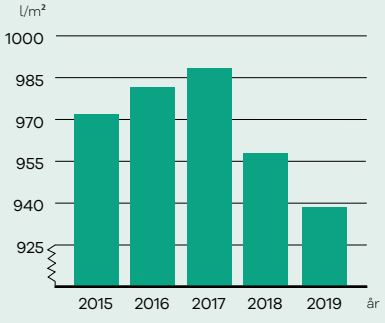
Energi

Totalt inköp



Kallvatten

Totalt inköp



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 ”TalangAkademin” (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	Resultat 2019
100% av fastighetsbeståndet ska uppnå SKB-standard* för trygghet och trivsel	→ Framtagande av strategi har påbörjats under året
30 sammanhang** för social hållbarhet	→ **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

Kvarteret Bälgen i Vasastan.
Byggår 1922–25.

Förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001-1735) med säte i Stockholm, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2019.

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 8 114 lägenheter i färdigställda fastigheter per den 31 december 2019. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en insats erläggas, som återbetalas vid avflyttning. Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

MEDLEMSUTVECKLING

Antalet medlemmar uppgick till 90 801 (90 147) vid årets slut. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 082 (2 308) och 1 428 (1 342) utträden registrerades i föreningen, vilket innebär en ökning med sammanlagt 654 (966) personer. Vid utgången av 2019 hade SKB 82 822 (82 263) kömedlemmar och 7 979 (7 884) hyresmedlemmar.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet omfattade totalt 618 882 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 571 771 kvadratmeter bostäder och 47 111 kvadratmeter lokaler. 95 procent av fastigheterna är belägna i Stockholms stad, motsvarande 7 566 lägenheter. I Botkyrka har SKB en fastighet med 153 lägenheter, i Tyresö en fastighet med 58 lägenheter, i Solna en fastighet med 70 lägenheter och i Täby en fastighet med 69 lägenheter. I Sundbyberg har SKB tre fastigheter med sammanlagt 198 lägenheter.

UTHYRNINGSVERKSAMHETEN

Under 2019 färdigställdes en fastighet med 45 lägenheter - kvarteret Nya Lillsjönäs i Bromma. Samtliga lägenheter är uthyrda och inflyttning ägde rum under våren. Ytterligare tio lägenheter har tillkommit under året genom ombyggnation/konvertering av lokaler. En lägenhet har klassats om till lokal (gruppbostad). Nettoökningen under året uppgick till 54 lägenheter.

Under året var omflyttningen i SKBs befintliga bestånd 11 (11) procent, vilket motsvarar 906 (926) lägenheter.

In- och omflyttningar i befintligt bestånd

	2019	2018
Inflyttningar kömedlemmar	461	481
Omflyttningar hyresmedlemmar	379	370
Interna byten	46	52
Externa byten	20	21
Byte av hyresgäst i icke-medlems lägenhet	0	2
TOTALT antal in- och omflyttningar	**906**	**926**

Den 31 december 2019 var 108 (110) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tidpunkt var 13 (16) lägenheter temporärt outhyrda. Att lägenheter är temporärt 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 (omflyttningsvakanser). Med anledning av pågående stambytesprojekt var 37 (69) lägenheter reserverade för evakueringar. 56 (59) lägenheter var uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärslägenheter och gruppbostäder.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgick till 2 064 (2 012). Av dessa var 149 (136) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgick till 1 456 (1 415), varav 119 (135) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

Inom fastighetsbeståndet finns 852 uthyrningsbara lokaler (externt), varav 147 är butiker, kontor, restauranger, förskolor samt vård och omsorg. Övriga lokaler utgör förråd. Arean uppgick till 31 134 (31 701) kvadratmeter exklusive egna lokaler. Hyresintäkter från lokaler uppgick till 43 (39) mkr. Genomsnittshyran för externt uthyrda lokaler uppgick vid årets utgång till 1 293 (1 190) kronor per kvadratmeter och år. Motsvarande hyresnivå för lokaler exklusive förrådslokaler var 1 578 (1 452) kronor per kvadratmeter och år. Vid årsskiftet var 3,3 (1,3) procent av den totala uthyrningsbara lokalytan outhyrd, vilket motsvarar 1,5 (0,5) procent av årshyran. Därutöver var 2 lokaler om 170 kvadratmeter under omställning, då de byggs om till bostäder.

FÖRVALTNING

SKBs fastigheter sköts huvudsakligen i egen regi. I slutet av året arbetade 62 (59) fastighetsskötare (inklusive trädgårdsarbetare och anläggare) med den dagliga skötseln av fastigheterna och kvarteren. Närheten till de boende skapar trygghet och kvalitet. Under året har två anläggare anställts för att SKB själva ska kunna utföra fler arbeten på gårdarna. SKB arbetar kontinuerligt med service och förvaltning för att förbli en bra hyresvärd. Under 2019 bedömdes SKB i en rikstäckande hyresgästenkät, Branschindex Bostäder och Lokaler, och för åttonde gången mottog SKB pris för bästa förvaltningskvalitet för bostäder i storleksklassen över 1 000 lägenheter.

Trycket på Stockholmsregionens bostadsmarknad är fortsatt högt. Därför är det viktigt att motverka otillåtet boende och på SKB har detta arbete utförts mestadels på förvaltningsavdelningen. Lägenheterna ska bebos av medlemmar som stått i kö och fått lägenheten enligt turordningsprincipen.

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSSTÄMMOR

Under 2019 har SKBs fullmäktige bestått av 75 (74) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 50 (49) ledamöter för de köande medlemmarna (enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter).

SKB har sedan några år inlett ett arbete med översyn av föreningens stadgar och två arbetsgrupper fick under 2017 i uppdrag av styrelsen att fördjupa sig i SKBs framtida insatssystem samt SKBs parlamentariska system och turordningsregler. I början av februari 2019 överlämnade arbetsgrupperna sina slutrapporter till styrelsen och därefter har även fullmäktige tagit del av dem. De har också funnits tillgängliga för alla medlemmar på SKBs webbplats skb.org.

Den 30 mars 2019 genomförde SKB en extra fullmäktigedag på Citykonferensen Ingenjörshuset i Stockholm, där fullmäktige fokuserade på de utmaningar och förslag till lösningar som arbetsgrupperna presenterat i sina rapporter.

2019 års ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj på Stockholm City Conference Center. 95 röstberättigade fullmäktigeledamöter var på plats, tillsammans med andra förtroendevalda medlemmar, motionärer, samt tjänstemän från SKB. Årets stämma beslöt bland annat att ge ansvarsfrihet åt styrelsen samt fastställa resultat- och balansräkning samt disposition av 2018 års överskott. Dessutom förrättades val till styrelse, hyresutskott, revision och valberedning. På stämman togs även inkomna motioner upp. För att ett ärende ska behandlas som en motion ska det beröra en föreningsövergripande fråga. Det ska också omfatta ett ärende som stämman är behörig att fatta beslut i. Av årets totalt 27 inkomna ärenden till föreningsstämman bedömde styrelsen att 16 var motioner som skulle behandlas var för sig och att övriga 11 var förvaltningsärenden. Föreningsstämman beslutade att samtliga 27 inkomna ärenden skulle behandlas som motioner, varpå de togs upp till behandling.

På fullmäktigedagen den 23 november, på Stockholm City Conference Center, deltog 101 medlemmar tillsammans med styrelsen och ett tiotal tjänstemän från SKB. Under dagen redovisades alla synpunkter på föreslagen till stadgeändringar som inkommit från föreningens medlemmar. Där redovisade även styrelsen sina slutsatser samt hur styrelsen planerar att gå vidare. Ambitionen är att föreningsstämman 2020 tar ett inriktningsbeslut för stadgeändringar som sedan kan fastställas genom beslut av två extra stämmor under hösten 2020.

MEDARBETARE

Inom SKB fanns vid årets slut 144 (134) anställda, varav 46 (42) kvinnor och 98 (92) män. Personalomsättningen uppgick under 2019 till 6,5 procent, jämfört med 10,5 procent året innan. Medelåldern var drygt 49 (51) år, och den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare var 10,6 (10,8) år, där kollektivanställda har en genomsnittlig anställningstid på 11,1 år medan tjänstemännen i snitt stannar 9,9 år.

NY- OCH OMBYGGNADSVERKSAMHET

Under våren 2019 färdigställdes 45 lägenheter i kvarteret Nya Lillsjönäs i Bromma (nyproduktion). Under året togs även investeringsbeslut att starta byggnationen av tre kvarter: Lysosomen i Hagastaden, Docenten i Uppsala och Skrönan i Bromma. Produktionen startade under senhösten i Lysosomen och Docenten, 128 respektive 122 lägenheter. Först ut att flytta in är Docenten där inflyttningen är planerad till augusti 2021.

Renoveringen av kvarteret Skarpbrunna i Eriksberg, Botkyrka har pågått under året. Fokus har varit på att förbättra fasaderna genom tilläggsisolering, byta fasadmaterial, fönster och fönsterdörrar samt byta stammar, bygga om badrum, och förnya elanläggningar. En ny ventilationslösning med värmeåtervinning har också påbörjats och kommer driftsättas mars-april 2020. Montage av solceller i kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad och installation av värmeåtervinning i kvarteret Stångkusken startade under 2019 och kommer driftsättas under våren 2020. Under året har ett antal lokaler byggts om eller påbörjats att byggas om till lägenheter, i kvarteren Järinge, Dovre, Vårberg och Sigbardiorden. Fasaderna har renoverats i kvarteren Bälgen, Mjärden, Päronträdet, Skarpbrunna och Täppan.

MILJÖ OCH HÅLLBARHET

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

SKB arbetar kontinuerligt med att sänka energianvändningen. Ett exempel är att SKB i samband med stamrenoveringar eller fasadrenoveringar oftast genomför en tilläggsisolering och/eller fönsterrenovering för att höja energieffektiviteten. SKB bedriver även ett strukturerat arbete med åtgärder gällande ventilation, värmepumpar, belysning och vattenbesparande åtgärder i badrum och tvättstugor – för att spara energi och vatten. Vid nyproduktion projekteras husen för en energiförbrukning om maximalt 55 kWh/kvm A-temp (husets totala uppvärmda golvarea) för värme, varmvatten och fastighetsel. Detta har varit SKBs energimål för nyproduktion sedan det första lågenergiprojektet genomfördes i kvarteret Muraren i Täby år 2011.

I enlighet med årsredovisningslagen 6 kap 11 § har SKB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorerna samtidigt som årsredovisningen och återfinns på sidorna 32–41 i detta dokument.

EKONOMI ALLMÄNT

SKBs resultat 2019 uppgick till cirka 127 miljoner kronor och den finansiella ställningen är stark. 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. Ett visst ekonomiskt

utrymme behövs även för att möta räntehöjningar och satsningar, bland annat inom digitalisering och hållbarhet. De senaste årens låga räntemiljö har bidragit till ett gott resultat i ett kortare perspektiv, så även under 2019. Eftersom SKBs fastighetsbestånd också växer, behöver SKBs resultat öka för att möta det framtida ekonomiska åtagandet som detta innebär. Per den 31 december 2019 var SKBs balansomslutning cirka 7,5 miljarder, varav huvuddelen av tillgångarna utgjordes av fastigheter. Ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv och planering är också viktigt för att åstadkomma en stabil hyresutveckling med lagom höjningar varje år, så att tillfälliga kostnadstoppar inte ger kraftiga hyresökningar enskilda år. SKB jobbar med långsiktiga perspektiv då föreningen avser att behålla fastigheterna under lång tid genom så kallad evighetsförvaltning. Att bygga med hög kvalitet är därför minst lika viktigt som att underhålla fastigheterna i rätt tid. I en föränderlig omvärld finns såväl behov för anpassning som möjligheter till förbättring, därav ökade satsningar inom digitalisering och hållbarhet samt ett löpande effektiviseringsarbete under kommande år.

2019 I SIFFROR

SKBs resultat 2019 uppgick till 126,7 (118,6) mkr och balansomslutningen per 2019-12-31 till 7 457,9 (6 256,3) mkr. Att resultatet ökar i takt med att föreningens balansräkning växer (och därmed det framtida åtagandet vad gäller exempelvis underhåll) är viktigt. Driftnettot uppgick till 395,7 (381,3) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 6,2 (6,7) procent mot bokfört värde. Motsvarande siffra mot marknadsvärde var 1,6 (1,6) procent. SKBs avkastning på totalt kapital uppgick till 2,6 (2,8) procent vilket ungefär är i nivå med de senaste årens utfall. Den synliga soliditeten har minskat jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 44,2 (49,4) procent.

Intäkter

Hyresintäkterna (inklusive outhyrt) 2019 var 755,7 (738,6) mkr, vilket är 17,1 mkr högre än föregående år. Bostäder stod för 12,7 mkr av intäktsökningen som huvudsakligen förklaras av att nyproduktionsprojektet kvarteret Nya Lillsjönäs färdigställdes samt den generella hyreshöjningen om 0,90 procent som genomfördes den 1 januari 2019. Lokalhyrorna ökade sammantaget med 3,2 mkr. Ökningen beror dels på att nya lokaler har tillkommit men också på att ett antal befintliga lokalavtal har omförhandlats. Bilplatser ökade med 1,2 mkr till följd av den hyreshöjning om 3,3% som genomfördes i början på året samt de nya platserna som tillkommit i kvarteret Nya Lillsjönäs. Sammantaget har outhyrt ökat under året och uppgick till 4,2 (3,4) mkr. Outhyrt förekommer i alla typer av objekt: bostäder, lokaler och bilplatser. Ungefär hälften av vakanskostnaden relaterar till bilplatser. De vakanskostnader som uppstår i bostadsbeståndet är tillfälliga vakanser som finns i samband med omflyttning (alla lägenheter var annars uthyrda). Omflyttningen i SKBs fastighetsbestånd uppgick till 11 (11) procent under 2019. Övriga intäkter uppgick till 27,7 (26,5) mkr, som till största delen består av årsavgifter från SKBs medlemmar motsvarande 19,0 (18,8) mkr samt bredbandsintäkter om 4,6 (4,4) mkr.

Nettoomsättning uppgick till 783,3 (765,1) mkr.

Driftkostnader

Den enskilt största kostnadsposten i verksamheten utgörs av driftkostnader. Här ingår exempelvis fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostnader (uppvärmning, fastighetsel, vatten och sophantering), försäkringskostnader och personalkostnader relaterade till fastigheterna. SKB bedriver en stor del av verksamheten i egen regi för att få en så låg långsiktig kostnad och så god kvalitet som möjligt. En stor del av driftkostnaderna (drygt 40 procent) utgörs av taxebundna kostnader. Under 2019 uppgick driftkostnaderna totalt till 272,5 (268,7) mkr, varav taxebundna kostnader utgjorde 115,4 (116,4) mkr, fastighetsskötsel 65,5 (64,2) mkr, reparationer 34,2 (30,7) mkr, lokal administration 35,1 (33,7) mkr och övrigt 22,3 (23,8) mkr. Den enskilt största delposten ingår i taxebundna kostnader och utgörs av värmekostnader som under 2019 uppgick till 66,6 (68,2) mkr. Sammantaget minskade de taxebundna kostnaderna med 1,0 mkr mellan åren 2018 och 2019 vilket bland annat förklaras av lägre förbrukningstal och en för hög reserverad kostnad för vatten under 2018. Detta har till viss del motverkats av prisökningar, speciellt vad gäller fastighetsel samt effekter kopplat till utökningen av SKBs fastighetsbestånd. Den största kostnadsökningen under 2019 ligger inom reparationer som har ökat med cirka 3,5 mkr. Denna post är händelsestyrd och kan variera mellan åren.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består dels av planerat underhåll av mindre karaktär, dels det lägenhetsunderhåll som medlemmarna själva styr över. De utgörs också av lokalunderhåll och löpande underhåll samt kostnader för egen personal som till exempel hantverkare som arbetar med underhållet. Under 2019 uppgick det planerade underhållet som direktkostnadsfördes till 24,8 (26,7) mkr och omfattade bland annat olika målningsarbeten, taksäkerhetsarbeten, hissåtgärder, utemiljöåtgärder med mera. Det som direktkostnadsförs är endast en del av det totala underhållet. Större planerade underhållsprojekt betraktas som investeringar och aktiveras i balansräkning (kostnadsförs genom avskrivningar). Lägenhetsunderhållet, det vill säga uttag ur lägenhetsfonden som i huvudsak används för målning och tapetsering, uppgick till 15,6 (13,5) mkr. Löpande underhåll, exempelvis golv- och vitvarubyten, icke planerade underhållsåtgärder samt del av kostnaden för egen personal, uppgick till 19,5 (19,1) mkr. Lokalunderhållet var 1,2 (1,1) mkr. Totalt uppgick underhållskostnaderna till 61,2 mkr, vilket var en ökning mot 2018 med 0,8 mkr.

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Under 2019 uppgick tomträttsavgälderna till 37,6 (39,2) mkr. SKB genomförde – under den senare delen av året – ett friköp av 42 stycken tomträtter av Stockholms stad för att få bättre balans mellan den ägda och hyrda marken. Den totala friköpskostnaden uppgick till knappt 1,1 miljarder kronor och kommer att få full resultateffekt först under 2020. 37 procent av SKBs 146 fastigheter innehas numera med tomträtt/arrende. SKB har tomträttsupplåtelser med två motparter – Stockholms stad (98 procent av avtalen) och Botkyrka kommun (2 procent av avtalen). Kostnadsminskningen under

2019 om 1,6 mkr förklaras av friköpet, en viss del av denna effekt neutraliseras dock av årets villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal samt att ytterligare en tomträttsfastighet har tillkommit (nyproduktion). Under 2018 införde Stockholms stad nya avgäldsnivåer som, i de flesta fall, successivt kommer att medföra kostnadsökningar. Fastighetsavgiften/-skatten var under året 16,4 (15,4) mkr. Fastighetsavgiften ökade med 40 kronor per lägenhet till 1 377 kronor per lägenhet och år. Utöver det betalar föreningen fastighetsskatt för lokalerna och för projekt under uppförande. De taxeringsvärden som skatten baseras på justeras vart tredje år, nu gällande period är 2019–2021. Ökningen av fastighetsavgiften, högre taxeringsvärden samt tillkomsten av kvarteret Nya Lillsjönäs förklarar kostnadsökningen om 1,0 mkr mellan 2019 och 2018.

Fastighetsavskrivningar

Under 2019 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,2 (2,2) procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningarna till 159,5 (153,6) mkr. Ökningen beror huvudsakligen på att en ny fastighet har färdigställts samt att enskilda komponentbyten (underhåll) har genomförts i befintliga fastigheter.

Central administration och medlemsservice

Central administration och medlemsservice omfattar administrativa kostnader som inte direkt går att koppla mot fastigheterna, som till exempel kostnader för VD-stab, HR, ekonomi och finans, IT och kommunikation. Här ingår även föreningsövergripande kostnader som exempelvis utgivandet av SKBs medlemstidning. Kostnaderna för central administration och medlemsservice uppgick totalt till 60,6 (54,9) mkr – en ökning med 5,6 mkr mellan åren. Kostnadsökningen är enligt plan och förklaras huvudsakligen av ökade IT- och personalrelaterade kostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter – huvudsakligen bestående av ränteintäkter från utställda anslutningslån, utdelningar och påminnelseavgifter – uppgick till 0,1 (0,2) mkr. Ränteintäkterna har minskat något under året till följd av att SKB betalar ränta för delar av sin inlåning till bankerna.

Räntekostnader, som har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning, uppgick under 2019 till 48,3 (53,6) mkr. Detta motsvarar en kostnadsminskning om 5,3 mkr mellan åren. Sett över hela 2019 har genomsnittsräntan varit något lägre jämfört med 2018. SKBs swap-portfölj omstrukturerades efter sommaren vilket har föranlett en betydligt lägre genomsnittsränta och längre räntebindningstider i skuldportföljen under årets senare del. Lånevolymen minskade något under första halvåret men i samband med friköpet av tomträtter ökade lånevolymen under andra halvåret med drygt 1 miljard kronor. Inga räntor för medlemsinlåningen utgick under 2019 vilket var detsamma som året innan. Övriga finansiella kostnader uppgick till 0,7 (0,7) mkr. Huvuddelen av denna kostnadspost bestod av olika typer av finansiella arvoden samt ratingkostnader.

SKBs sammantagna finansiella kostnader uppgick till 6,3 (7,1) procent av nettoomsättningen. Räntetäckningsgraden har ökat under året och uppgick till 6,9 (6,1) gånger.

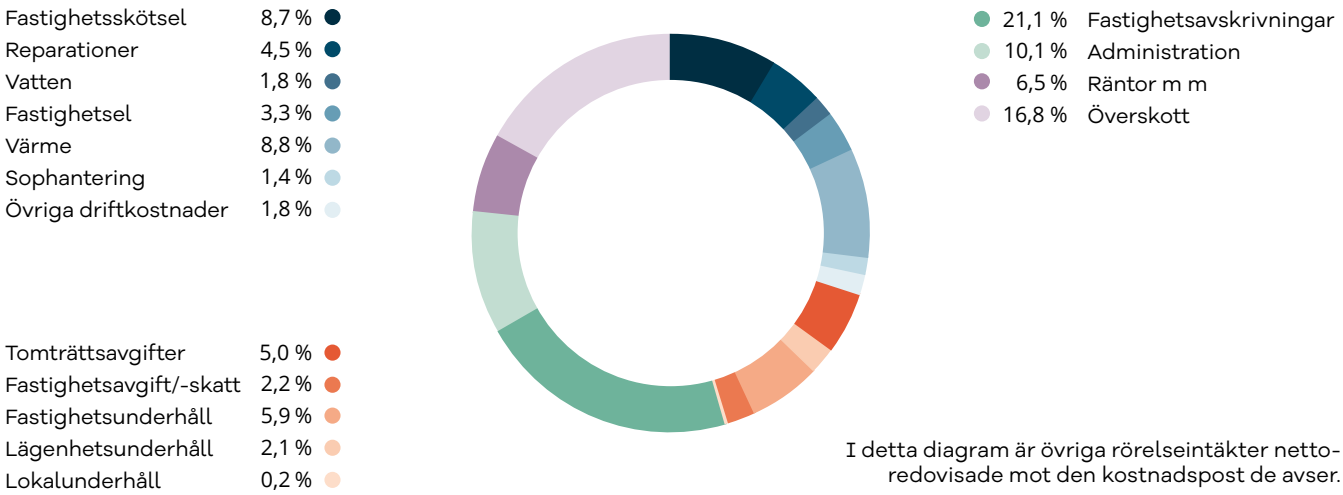
Investeringar

Under 2019 uppgick investeringarna exklusive friköp av tomträtter till 278,4 (261,6) mkr, varav fastigheter stod för 273,4 (258,5) mkr och arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 5,0 (3,1) mkr.

Större investeringar har gjorts i följande nyproduktions- och ombyggnadsprojekt:

- Docenten (Rosendal, Uppsala) – 59,0 mkr
- Lysosomen (Hagastaden, Stockholm) – 25,8 mkr
- Nya Lillsjönäs (Bromma, Stockholm) – 21,1 mkr
- Stambytesprojekt mm – 69,5 mkr
- Underhållsinvesteringar – 49,9 mkr

Så här används hyran



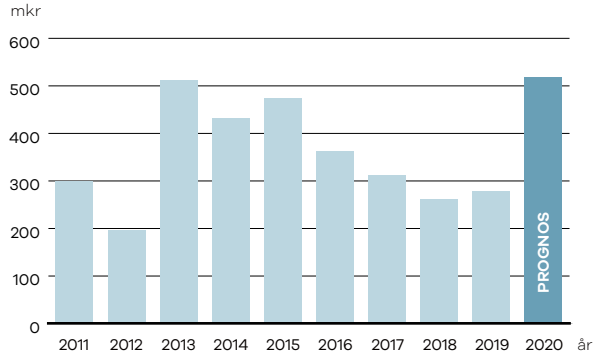
I detta diagram är övriga rörelseintäkter nettoredovisade mot den kostnadspost de avser.

Under våren 2019 har det nyproducerade kvarteret Nya Lillsjönäs i Bromma färdigställts och inflyttningar ägde då rum. Ytterligare tre nyproduktionsprojekt är nu i produktionsfas – kvarteret Docenten (Rosendal, Uppsala), kvarteret Lysosomen (Hagastaden, Stockholm) och kvarteret Skrönan (Bromma, Stockholm) som beräknas vara inflyttningsklara 2021–2022.

I det äldre fastighetsbeståndet pågår stamrenoveringsprojektet i kvarteret Skarpbrunna (Botkyrka) som beräknas vara klart i början av 2020. Därefter planeras ett nytt stambytesprojekt att påbörjas i Tensta.

Utöver ovannämnda investeringar har ytterligare 1 088 mkr investerats kopplat till friköpet av 42 stycken tomträtter från Stockholms stad.

Investeringar exkl. friköp av tomträtter



Finansiering/upplåning

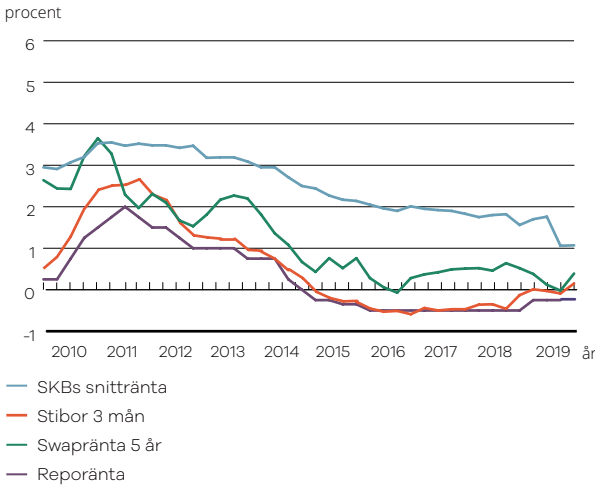
SKBs målsättning är att långsiktigt trygga finansieringen och att detta görs på ett sätt så att risktagandet begränsas samtidigt som räntekostnaderna minimeras. Styrelsen fastställer ramarna i en finanspolicy. I den anges mål och riktlinjer för finansverksamheten och för fördelning av ansvar och befogenheter. 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 höjde reporäntan under året med 0,25 procentenheter till -0,25 procent. Ytterligare en höjning gjordes i december 2019 med 0,25 procentenheter till 0,00 procent som tillämpas från och med januari 2020. Riksbanken gör bedömningen att även om tillväxten i Sverige och omvärlden är lägre nu än tidigare så har tillväxten i Sverige under senare år varit starkare än normalt. Utvecklingen bedöms således bli mer normaliserad vilket ger förutsättningar för att inflationen ska befinna sig nära målet (två procent) även fortsättningsvis. Prognosen för reporäntan är att denna förväntas ligga kvar på nuvarande nivå under de närmaste åren.

De svenska korträntorna (interbankräntorna) har växelvist rört sig uppåt och nedåt – sammantaget har nivåerna stigit under året. 3-månaders Stibor uppgick till 0,15 (-0,13) procent vid årets slut. Långräntorna (swapräntor) sjönk rejält fram till hösten 2019 – drivet bland annat av oro kring konjunktur, handelskrig och Brexit. En återhämtning under hösten har inneburit stigande räntor. Under året har räntenivåerna sammantaget stigit på de något kortare löptiderna medan längre löptider har lägre nivåer. Den 5-åriga swapräntan uppgick till 0,39 (0,52) procent.

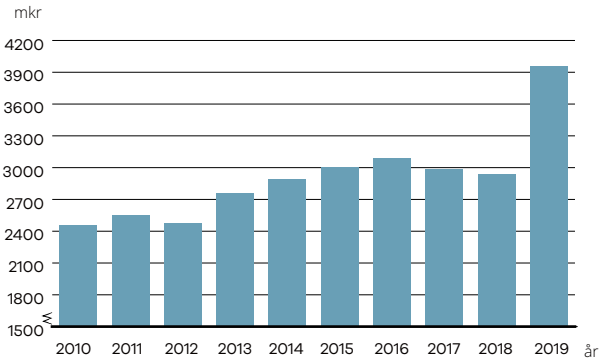
Ränteutveckling



Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 3 972 mkr, en ökning med 1 030 mkr under året. Ökningen av låneskulden förklaras av friköpet av tomträtter.

Låneskuld inkl. kontokrediter



Antalet banklån uppgick till sex, fördelade på fyra kreditgivare (totalt 805 mkr). Utöver dessa kan sju utestående emissioner av företagscertifikat (totalt 1 450 mkr) och fyra utestående emissioner av obligationer (totalt 1 717 mkr) läggas till. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar har ökat med 700 mkr jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 2,5 miljarder vid årets slut. Dessa marknadsvärderades till -100,2 (-138,4) mkr per 31 december 2019.

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 39 (39) månader. Beträffande räntejustering stadgar finanspolicyn att maximalt 40 procent av låneskulden får räntejusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntejusteras inom 12 månader 37 (37) procent eller 1 455 mkr. 36 (37) procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 66 (41) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som antal mkr förändring av räntekostnaderna, som resultat av en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, hamnar på +/- 14,4 mkr under 2020, givet en oförändrad skuldportfölj.

Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 0,94 (1,42) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 1,07 (1,56) procent. 80 (68) procent av SKBs skuldportfölj utgjordes vid årets slut av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer, där motparten utgörs av fonder, försäkringsbolag, stiftelser med flera. Upplåning via företagscertifikat och obligationer är två relativt nya upplåningsformer för SKB, som påbörjades under 2012 och 2013. Resterande del av finansieringen utgörs av lån som förmedlats av banker (affärsbanker och Europeiska Investeringsbanken (EIB)). Upplåning via EIB påbörjades under 2017. Denna breddning av finansieringsbasen ligger i linje med SKBs finansiella strategi att eftersträva finansiering från flera olika källor/motparter.

Under våren 2019 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 åttonde året i rad som Standard & Poor's ger SKB detta betyg. Kreditbetyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position vilket också bidragit till en mer effektiv upplåning under året.

För att säkerställa att finansiering alltid finns tillgänglig har kreditlöften om 2 500 (2 000) 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 50 mkr för att täcka kortfristiga likviditetsbehov i den löpande verksamheten.

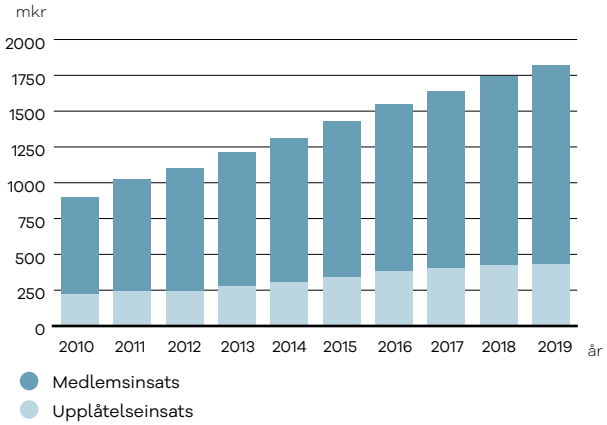
Säkerheter

Skuldportföljen har till 48 (58) procent säkerheter i form av pantbrev inklusive de kreditlöften som delvis är säkerställda. Inga nya pantbrev har tagits ut under 2019. I Ägararkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade datapantbrev om 671 (892) mkr. Den icke säkerställda delen av portföljen består av företagscertifikat, företagsobligationer och EIB-lån.

Insatskapitalet

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 1 817,8 (1 740,1) mkr, en ökning med 77,7 (98,4) mkr. Antalet medlemmar har ökat netto med 654 (966) personer under 2019. Omläggningen av insatssystemet under 2011 har inneburit att de årliga inbetalningarna av medlemsinsatser har varit på en stabil nivå. Dessa uppgick till 70,8 (79,5) mkr under året. Upplåtelseinsatserna ökade med 6,9 (18,9) mkr vilket genererats genom omflyttningar i det befintliga beståndet. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 564 (553) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts från år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt tio procent av produktionskostnaden. Det totala insatskapitalet fördelar sig mellan boende och köande med 575,7 (555,0) mkr respektive 1 242,1 (1 185,1) mkr. 16,3 (13,2) mkr av de köandes insatser avser utträdda medlemmars insatser som är utbetalda i förskott i form av utträdeslån. Ytterligare 3,8 (3,9) mkr återstår att betala till de medlemmar som har utträtt ur föreningen per 2019-12-31.

Insatser



Likviditet och placeringar

SKBs kassaflöde under 2019 var 6,0 (18,0) mkr där likvida medel uppgick till 80,2 (74,2) mkr vid årsskiftet 2019/2020. En förhållandevis god resultatnivå och ett inflöde av kapital genom insatssystemet möjliggör fortsatta investeringar till rimlig skuldsättning. Under 2019 har investeringsnivån varit extra hög med anledning av friköpet av tomträtter vilket också har inneburit ett större behov av externfinansiering. Medlemmars medel (saldon på medlemskontot) är under avveckling och har, likt under 2018, minskat under året. Inga placeringar fanns vid årets slut. Ingen utdelning till medlemmarna har heller 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.

UTBLICK 2020

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,0 procent. Garage- och markparkeringar höjs med motsvande 3,1 procent.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till cirka 475–525 mkr (med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Kontokrediter om 150 mkr har förhandlats fram för att möta kommande upplåningsbehov.
- Budgeterat resultat för 2020 är drygt 131 mkr.

Möjligheter och risker

SKBs välbefinnande och utveckling påverkas starkt av omvärldsfaktorer, som exempelvis den allmänna ekonomiska tillväxten i Sverige och Stockholm, 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 också en viss flexibilitet och anpassningsförmåga för att kunna hantera en omvärld i förändring. De möjligheter och risker som finns i SKBs verksamhet kan delas upp i fyra olika huvudområden. En generell beskrivning av huvudområdena samt en nulägesbedömning av dessa redovisas nedan.

1. STRATEGISKT

(Syftar på företagets strategiska inriktning)

Bostadsmarknaden i Stockholm och närliggande kommuner bedöms som underliggande stark, trots en viss turbulens på bostadsmarknaden under senare år. En fortsatt ökning av invånarantalet enligt statistik från SCB för första halvåret 2019 och ett allmänt underskott på bostäder – som byggts upp över tid – skapar efterfrågan.

Nuläge:

SKBs befintliga fastighetsbestånd är välskött, väl beläget och har byggts upp under lång tid med relativt låga hyror. Ett stort inslag av bostäder i fastighetsportföljen minskar påverkan från konjunkturella svängningar och skapar stabila hyresintäkter med obefintliga/låga vakanser. I nyproduktionen är uthyrningsförutsättningarna annorlunda då rådande marknadsläge 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 – drygt 90 000 personer – bedöms dock nyproduktionsbehovet/efterfrågan vara stor och SKBs ambition är att produktionen ska vara tillgänglig för en bred målgrupp där hyresnivåerna blir rimliga.

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 försvårande omständigheter som påverkar nyproduktionen av bostäder negativt.

SKBs påverkan på miljön 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 trygghet och trivsel behöver säkerställas för de boende.

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

Nuläge:

SKB har under årens lopp kunnat visa upp en stabil resultatutveckling. Kommande kostnadsökningar vad gäller exempelvis underhåll underlättas av att fastighetsbeståndet är relativt jämnt producerat över tid vilket också innebär att framtida underhållsåtaganden kan hanteras löpande och i en jämn takt. SKB är ekonomiskt starkt vilket möjliggör produktion av nya bostäder till rimlig skuldsättning samt att det finns en ekonomisk uthållighet om projekt senareläggs. Det pågår ett löpande arbete med att minimera miljöbelastningen och att säkerställa en god social miljö, både av hållbarhetsskäl och av ekonomiska motiv. För att hantera flera av dessa riskmoment pågår ett förebyggande arbete, bland annat genom att i möjligaste mån använda bra byggvaror vid ny- och ombyggnation utifrån kemikalieinnehåll, innemiljöaspekter och liknande. SKB tecknar även olika försäkringar för att skydda egendomsvärden (exempelvis fastigheter och bilar), anställda etc. För SKBs boende medlemmar ingår även en hemförsäkring i hyran.

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 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 finansieringsbas.

Enligt SKBs finanspolicy ska följande finansiella risker hanteras:

- Re-/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/motpartsrisk (risken att motparten i en finansiell transaktion inte klarar sina åtaganden)
- Valutarisk (risken att negativa värdeförändringar sker på grund av värdeförändring av SEK)
- Likviditets-/kassaflödesrisk (risken att SKB inte klarar att fullgöra sina finansiella åtaganden)

Nuläge:

SKBs re-/finansieringsrisk hanteras genom nyttjandet av flera kreditgivare/banker vid upphandlingar, diversifierad upplåning (traditionella banklån, företagscertifikat, 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 arbetar 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 SEK. Likviditetsrisk hanteras genom en likviditetsreserv samt upptagna kontokrediter och kreditlöften.

4. OMVÄRLDEN

(Syftar på händelser m m som ligger utanför SKBs direkta kontroll)

Politiska beslut, myndighetskrav och liknande är exempel på händelser som kan påverka SKBs kostnader (skatter och avgifter eller administrativa bördor) och/eller möjligheter att verka på olika sätt. Hållbarhetsfrågorna i samhället innebär, och kommer att innebära, utmaningar för alla så även SKB.

Nuläge:

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. SKB har också tillsatt extra resurser i arbetet kring hållbarhet för att ytterligare stärka upp föreningens hållbarhetsarbete.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas ackumulerad resultatpåverkan i mkr vid förändring av vissa bestämda faktorer. Vid beräkning av påverkan på räntekostnad har hänsyn tagits till hur mycket som räntejusteras respektive år och en oförändrad lånevolym. En förändring av räntan med +/- en procentenhet skulle utan räntesäkring och oförändrad låneskuld, påverka årsresultatet med drygt +/-40 mkr. Resultatpåverkan ska endast betraktas som en indikation då kompenserande åtgärder ej inkluderas.

Känslighetsanalys, mkr

mkr	2020	2021	2022
Hyresnivå bostäder, 1 %	7,0	14,0	21,1
Driftkostnader, 1 %	2,7	5,5	8,3
Räntekostnader, en procentenhet	14,4	29,1	43,8

Resultaträkning

BELOPP, TKR	Not	2019	2018
Hyresintäkter	1, 9	755 688	738 569
Övriga rörelseintäkter	2	27 660	26 483
Nettoomsättning		**783 348**	**765 052**
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3, 8	-272 485	-268 700
Underhållskostnader	4, 8	-61 163	-60 398
Tomträttsavgälder	5	-37 628	-39 226
Fastighetsavgift/-skatt		-16 404	-15 406
Summa fastighetskostnader		**-387 680**	**-383 730**
Driftnetto		**395 668**	**381 322**
Fastighetsavskrivningar	6	-159 477	-153 646
Bruttoresultat		**236 191**	**227 675**
Central administration och medlemsservice	7, 8, 9	-60 571	-54 931
Rörelseresultat		**175 620**	**172 744**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	118	181
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-49 083	-54 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**126 655**	**118 606**
Skatt	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		**126 655**	**118 606**

Balansräkning

BELOPP, TKR	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	6 991 426	5 818 934
Pågående ny- och ombyggnader	14	297 212	267 964
Inventarier, arbetsmaskiner och fordon	15	51 431	52 130
		7 340 069	**6 139 028**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	130	130
Långfristiga fordringar	17	758	580
		889	**711**
Summa anläggningstillgångar		**7 340 957**	**6 139 739**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		646	374
Övriga fordringar	18	18 328	23 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	17 757	18 818
		36 732	**42 372**
Kassa och bank		80 201	74 220
Summa omsättningstillgångar		**116 932**	**116 592**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 457 889**	**6 256 331**

Balansräkning

BELOPP, TKR	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		1 817 817	1 740 080
Reservfond		72 956	72 956
		1 890 773	**1 813 036**
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		1 276 880	1 158 274
Årets resultat		126 655	118 606
		1 403 535	**1 276 880**
Summa eget kapital		**3 294 308**	**3 089 917**
Medlemmars medel		2 663	49 018
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	20	2 066 571	1 307 043
Summa långfristiga skulder		**2 066 571**	**1 307 043**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		54 114	47 295
Räntebärande skulder	21	1 905 000	1 635 000
Övriga skulder	22	22 318	18 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	112 915	109 693
Summa kortfristiga skulder		**2 094 347**	**1 810 352**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 457 889**	**6 256 331**

Eget kapital

BELOPP, TKR

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Medlems-insats	Upplåtelse-insats	Reserv-fond	Disposi-tionsfond	Årets resultat	Totalt
INGÅENDE BALANS 2018-01-01	1 240 515	401 172	72 956	1 048 379	109 895	**2 872 916**
Medlemmars insatssparande	79 518	18 876	-	-	-	**98 394**
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	**-**
Avsättning till reservfond	-	-	-	-	-	**-**
Avsättning till dispositionsfond	-	-	-	109 895	-109 895	**-**
Utdelning	-	-	-	-	-	**-**
Årets resultat	-	-	-	-	118 606	**118 606**
Utgående balans 2018-12-31	**1 320 033**	**420 047**	**72 956**	**1 158 274**	**118 606**	**3 089 917**
INGÅENDE BALANS 2019-01-01	1 320 033	420 047	72 956	1 158 274	118 606	**3 089 917**
Medlemmars insatssparande	70 805	6 932	-	-	-	**77 737**
Vinstdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-	-	**-**
Avsättning till reservfond	-	-	-	-	-	**-**
Avsättning till dispositionsfond	-	-	-	118 606	-118 606	**-**
Utdelning	-	-	-	-	-	**-**
Årets resultat	-	-	-	-	126 655	**126 655**
Utgående balans 2019-12-31	**1 390 838**	**426 980**	**72 956**	**1 276 881**	**126 655**	**3 294 308**

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 251 260 (241 251) tkr.

Kassaflödesanalys

BELOPP, TKR	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	175 620	172 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	165 154	158 633
	340 774	**331 377**
Erhållen ränta	118	181
Erlagd ränta	-49 083	-54 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**291 809**	**277 239**
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Förändring av rörelsefordringar	5 641	-6 720
Förändring av rörelseskulder	13 995	-17 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**311 445**	**253 326**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-1 361 217	-258 523
Investeringar i maskiner och inventarier	-4 978	-3 044
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 366 195**	**-261 567**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga fordringar	-178	-57
Nyupplåning	1 029 528	-
Amortering	-	-50 681
Ökning av insatskapital	77 737	98 394
Förändring av medlemmars inlåning	-46 355	-21 378
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 060 732**	**26 278**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**5 982**	**18 038**
Likvida medel vid årets början	**74 220**	**56 182**
Likvida medel vid årets slut	**80 201**	**74 220**

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

Hyresintäkter 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 förpliktelsen.

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 & råspont / 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	-
Inventarier	
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

	2019	2018
Hyresintäkter		
Bostäder	686 915	674 080
Lokaler m m	42 669	39 329
Bilplatser	30 274	28 570
	759 858	**741 980**
Outhyrt		
Bostäder	-956	-811
Lokaler m m	-1 054	-878
Bilplatser	-2 159	-1 721
	-4 170	**-3 410**
Summa hyresintäkter	**755 688**	**738 569**

Not 2 Övriga intäkter

	2019	2018
Ersättningar	989	868
Årsavgifter	19 005	18 765
Försäkringsersättningar	1 111	405
Övrigt	6 555	6 445
	27 660	**26 483**
Summa nettoomsättning	**783 348**	**765 052**

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	-65 482	-64 165
Reparationer	-34 178	-30 680
Taxebundna kostnader		
-vatten	-13 333	-15 010
-fastighetsel	-24 734	-22 345
-uppvärmning	-66 597	-68 173
-sophantering	-10 750	-10 862
Lokal administration	-35 122	-33 691
Riskkostnader och övriga kostnader	-17 963	-19 627
Avskrivning inventarier	-4 327	-4 148
	-272 485	**-268 700**

Not 4 Underhållskostnader

	2019	2018
Planerat underhåll	-24 821	-26 677
Lägenhetsunderhåll medlemmar	-15 609	-13 515
Lägenhetsunderhåll icke medlemmar	-8	-36
Lokalunderhåll	-1 185	-1 113
Löpande underhåll	-19 540	-19 057
	-61 163	**-60 398**

Not 5 Tomträttsavgälder

	2019	2018
	-37 628	-39 226
2019 års kvarvarande tomträttsavgälder (efter friköpet) omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:		
2020	4 137	
2021	965	
2022	4 748	
2023	5 517	
2024	5 335	
2025 och senare	9 962	
	30 664	

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Enligt plan per tillgång		
Byggnader	-159 051	-153 220
Markanläggningar	-426	-426
Inventarier m m	-5 677	-4 987
	-165 154	**-158 633**
Enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	-163 804	-157 794
Central administration	-1 350	-839
	-165 154	**-158 633**

Not 7 Central administration och medlemsservice

	2019	2018
Personalkostnader	-26 765	-25 336
Övriga kostnader	-32 455	-28 756
Avskrivning inventarier Central administration	-1 350	-839
	-60 571	**-54 931**
I summa Övriga kostnader ovan ingår arvode till revisorer enligt följande:		
Ernst & Young AB:		
Revisionsuppdrag	520	428
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	56	56
Skatterådgivning	98	284
Övriga tjänster	6	23
	680	**791**
Förtroendevalda revisorer	34	34
	34	**34**

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda	139	134
varav tjänstemän		
-kvinnor	34	33
-män	24	22
	58	**55**
varav kollektivanställda		
-kvinnor	10	8
-män	72	71
	82	**79**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och vice VD	3 220	2 989
Arvoden till fullmäktige, valberedning och övriga utskott	343	399
Övriga anställda	63 723	60 542
	67 286	**63 929**
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för VD och vice VD	806	736
Pensionskostnader för övriga anställda	6 659	6 483
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	22 926	21 940
	30 391	**29 159**

VD har en årslön om 1 533 tkr. Dessutom tillkommer förmånsbil och en sjukvårdsförsäkring. Pensionen beräknas enligt ITP-planen. VD är tillsvidareanställd. Uppsägningstiden är 6 månader från båda parter. Vid uppsägning av VD från föreningens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månadslöner efter uppsägningstidens utgång.

	2019	2018
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen (ledamöter och suppleanter)	47%	47%
Andel män i styrelsen (ledamöter och suppleanter)	53%	53%
Andel kvinnor i ledningsgruppen	62%	43%
Andel män i ledningsgruppen	38%	57%

Not 9 Operationella leasingavtal

Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	
Framtida intäkter från minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:	
Ska betalas inom 1 år	39 446
Ska betalas inom 2-5 år	55 561
Ska betalas senare än 5 år	1 233

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

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:	
Ska betalas inom 1 år	1 293
Ska betalas inom 2-5 år	1 401
Ska betalas senare än 5 år	-

Posten avser föreningens hyror för maskiner och inventarier.

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter	-41	29
Övriga finansiella intäkter	159	152
	118	**181**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	-48 344	-53 622
Övriga finansiella kostnader	-739	-697
	-49 083	**-54 319**

Not 12 Skatt

	2019	2018
Årets skatt	-	-
	0	**0**

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag ska i inkomstdeklarationen ej ta upp inkomster eller dra av utgifter som härrör från fastigheterna. Detta förutsätter att fastigheterna är belägna i Sverige.

Ingen inkomstskatt betalades 2019 eller 2018.

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2019 uppgick till 683,8 (683,8) mkr.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	7 521 679	7 197 138
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	244 223	324 541
Friköp av tomträtter	1 087 746	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 853 648**	**7 521 679**
Ingående avskrivningar	-1 702 745	-1 549 098
Årets avskrivningar	-159 477	-153 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 862 222**	**-1 702 745**
Utgående redovisat värde	**6 991 426**	**5 818 934**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	6 991 426	5 818 934
Verkligt värde befintligt bestånd	24 960 440	23 382 423
Värde byggrätt	31 400	-

Beräkning av verkligt värde

Värderingen omfattar samtliga av SKBs 145 färdigställda fastigheter samt en byggrätt i Uppsala. Värdetidpunkten är 2019-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom s k Samordnad värdering som innebär att det webbaserade analys- och värderingsverktyget Datscha har nyttjats där fastighetsägaren (SKB) har lagt in och ansvarar för korrekthet avseende fastighetsspecifik information som befintliga hyresavtal, areor, tomträttsavgälder, taxeringsuppgifter mm. Fastighetsvärderingskonsulten Newsec har – på uppdrag – därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav, hyror, drift- och underhållskostnader mm. Den samlade bedömningen baseras också på varje fastighets läge, ålder och typer av lokalslag som finns i fastigheten. Syftet med värderingen är att bedöma respektive fastighets marknadsvärde som definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss tidpunkt. Värderingen har genomförts per fastighet med en kombination av två metoder.

En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara försäljningar/köp och en marknadsanpassad 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

	2019	2018
Fördelning förvaltningsfastigheter		
Byggnader	7 201 458	5 958 354
Ägd mark	4 792 973	2 295 470
Tomträtter och markarrenden	3 883 863	3 604 200
	15 878 294	**11 858 024**
Fördelning bostäder/lokaler		
Bostäder	15 269 570	11 319 253
Lokaler	608 724	538 771
	15 878 294	**11 858 024**

Not 14 Pågående ny- och ombyggnader

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	267 964	333 981
Investeringar under året	273 471	258 524
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-244 223	-324 541
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**297 212**	**267 964**
per fastighet		
Docenten (Rosendal, Uppsala)	62 053	3 015
Lysosomen (Hagastaden, Stockholm)	31 996	6 203
Lillsjönäs (Bromma, Stockholm)	-	142 089
Ny- och ombyggnadsprojekt övriga fastigheter	69 366	46 767
Stambytesprojekt	114 957	46 833
Underhållsinvesteringar under året exkl stambyten	18 840	23 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**297 212**	**267 964**

Not 15 Inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	101 386	98 819
Årets anskaffningar	4 978	3 044
Försäljningar/Utrangeringar	-407	-477
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**105 957**	**101 386**
Ingående avskrivningar	-49 256	-44 746
Årets avskrivningar	-5 677	-4 987
Försäljningar/utrangeringar	407	477
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-54 526**	**-49 256**
Utgående redovisat värde	**51 431**	**52 130**

Not 16 Aktier och andelar

	2019	2018
HBV, 4 andelar	40	40
OK insatskonto	0	0
SABO Försäkrings AB	90	90
Summa aktier och andelar	**130**	**130**

Not 17 Långfristiga fordringar

	2019	2018
HBV		
Ingående anskaffningsvärden	580	524
Tillkommande fordringar	376	341
Omklassificering till kortfristig fordran	-198	-285
Utgående redovisat värde	**758**	**580**

Not 18 Övriga fordringar

	2019	2018
Kundfordringar	480	423
Medlemmars utträdeslån	16 301	13 202
Jämkningsmoms	181	241
Investeringsmoms	-	7 723
Övriga kortfristiga fordringar	1 366	1 591
Summa kortfristiga fordringar	**18 328**	**23 181**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Försäkringspremier	3 213	3 105
Räntekostnader	1 692	653
Tomträttsavgälder och markavgifter	7 748	9 893
Övriga förutbetalda kostnader	5 104	5 167
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**17 757**	**18 818**

Not 20 Långfristiga räntebärande skulder

	2019	2018
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	-	255 000
Obligationer	1 516 571	502 043
	1 516 571	**757 043**
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	550 000	550 000
Obligationer	-	-
	550 000	**550 000**

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

Not 21 Kortfristiga räntebärande skulder

	2019	2018
Beviljad kontokredit	50 000	50 000
Utnyttjad del av kontokredit	-	-
Företagscertifikat	1 450 000	1 400 000
Kortfristig del av långfristig skuld samt amortering	455 000	235 000
	1 905 000	**1 635 000**

Not 22 Övriga skulder

	2019	2018
Momsskuld	2 340	2 242
Skatteskuld	549	-
Lägenhetsfond >15 år	6 708	6 357
Övrigt	12 721	9 764
	22 318	**18 364**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Semesterlöneskuld	7 045	6 432
Upplupna sociala avgifter	2 213	2 021
Upplupna räntekostnader	7 785	12 985
Förskottsbetalda hyror	63 935	61 225
Övriga upplupna kostnader	31 936	27 030
	112 915	**109 693**

Not 24 Ställda säkerheter

	2019	2018
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	258 943	394 763
	258 943	**394 763**
Säkerheter ställda för beviljade kontokrediter och kreditlöften:		
Fastighetsinteckningar	1 660 065	1 302 539
	1 660 065	**1 302 539**
Summa ställda säkerheter	**1 919 008**	**1 697 302**

Not 25 Eventualförpliktelser

	2019	2018
Garantiförbindelse Fastigo	1 256	1 214
	1 256	**1 214**

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 2 500 000 (1 800 000) tkr förelåg på balansdagen.

Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -100 232 (-138 398) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 28 Vinstdisposition

	2019	2018
Styrelsens förslag till vinstdisposition (i kronor):		
Vinstutdelning	-	-
Avsättning till reservfond	-	-
Avsättning till dispositionsfond	126 654 690	118 606 468
	126 654 690	**118 606 468**

SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2019 låg på -0,50 procent under första halvåret och på 0 procent under andra halvåret, kan ingen utdelning ske för 2019.

SKBs medarbetare i kvarteret Tegelpråmen på Kungsholmen.

Femårsöversikt

Resultaträkning, mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter	756	739	722	693	659
Övriga intäkter	28	26	25	25	24
Nettoomsättning	**783**	**765**	**747**	**718**	**683**
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-272	-269	-259	-267	-259
Underhållskostnader	-61	-60	-63	-56	-57
Tomträttsavgälder	-38	-39	-38	-36	-35
Fastighetsavgift/-skatt	-16	-15	-15	-14	-13
Driftnetto	**396**	**381**	**373**	**345**	**319**
Fastighetsavskrivningar	-159	-154	-146	-135	-128
Bruttoresultat	**236**	**228**	**227**	**210**	**191**
Central administration och medlemsservice	-61	-55	-52	-50	-51
Rörelseresultat	**176**	**173**	**174**	**160**	**140**
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-49	-54	-65	-62	-74
Årets resultat	**127**	**119**	**110**	**98**	**66**
Balansräkning, mkr					
Anläggningstillgångar	7 341	6 140	6 037	5 876	5 654
Omsättningstillgångar	117	117	92	127	75
Summa tillgångar	**7 458**	**6 256**	**6 129**	**6 003**	**5 729**
Eget kapital	3 294	3 090	2 873	2 670	2 451
Medlemmars medel	3	49	70	71	72
Långfristiga skulder	2 067	1 307	993	1 743	1 835
Kortfristiga skulder	2 094	1 810	2 193	1 518	1 371
Summa skulder och eget kapital	**7 458**	**6 256**	**6 129**	**6 003**	**5 729**
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	571 771	568 188	564 592	553 950	545 804
Yta lokaler per 31 december, kvm*	47 111	47 616	46 735	48 558	47 414
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	6 991	5 819	5 648	5 235	5 033
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, mkr	3 972	2 942	2 993	3 090	3 008
Avskrivningskostnader totalt, mkr	165	159	151	140	133

*) Minskning lokalyta mellan 2016 till 2017 beror på en inventering och mätning av lokalerna i beståndet.

Femårsöversikt

NYCKELTAL	2019	2018	2017	2016	2015
Lönsamhet					
Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde), %	6,2	6,7	6,8	6,7	6,5
Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde), %	1,6	1,6	1,7	1,6	2,0
Avkastning på totalt kapital, %	2,6	2,8	2,9	2,7	2,5
Avkastning på eget kapital, %	4,0	4,0	4,0	3,8	2,8
Kapital, finansiering och investering					
Soliditet (bokfört värde), %	44,2	49,4	46,9	44,5	42,8
Soliditet (marknadsvärde), %	68,5	70,5	69,7	69,0	66,1
Belåningsgrad (bokfört värde), %	54,5	48,3	50,0	53,1	53,8
Belåningsgrad (marknadsvärde), %	15,9	12,6	13,3	14,4	18,6
Investeringar, mkr *	1 366	262	312	362	475
Riskbedömning					
Räntetäckningsgrad, ggr	6,9	6,1	5,0	4,8	3,7
Förvaltning					
Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2
Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	2,5	2,2	0,9	2,1	8,8
Hyra bostäder, kr/kvm	1 216	1 185	1 171	1 151	1 131
Driftkostnader, kr/kvm	440	436	424	442	436
Underhållskostnader, kr/kvm	99	98	104	93	96
Driftkostnader samt central administration och medlemsservice, kr/kvm	538	526	510	525	522
Driftnetto, kr/kvm	639	619	610	573	537
Övriga uppgifter					
Medelantal anställda	139	134	134	134	131
Personalomsättning, %	6	10	10	6	8
Boende medlemmar	7 979	7 884	7 844	7 839	7 635
Köande medlemmar	82 822	82 263	81 337	79 855	78 287
Totalt antal medlemmar	90 801	90 147	89 181	87 694	85 922
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 **	8 114	8 060	8 015	7 991	7 789
Omflyttning, % av antal lägenheter	11	11	11	12	13
Lägenhetsbyten totalt	66	73	59	62	78
därav externt	20	21	18	18	23
därav internt	46	52	41	44	55

*) Investeringar 2019 inkluderar 1 088 mkr för friköp av tomträtter.
**) Antalet lägenheter inkluderar även de lägenheter som blev inflyttningsklara i pågående byggprojekt.

Nyckeltalsdefinitioner och andra begreppsförklaringar

NYCKELTALSDEFINITIONER

Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde)
Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde)
Driftnetto i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.

Avkastning på totalt kapital
Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital
Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet (bokfört värde)
Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet (marknadsvärde)
Eget kapital och fondavsättningar plus färdigställda fastigheters övervärden med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen inklusive fastigheternas övervärden.

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

Belåningsgrad (marknadsvärde)
Fastighetslån/kontokrediter i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.

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

Ekonomisk vakansgrad bostäder
Hyresbortfall bostäder i procent av total hyresintäkt bostäder.

Ekonomisk vakansgrad lokaler
Hyresbortfall lokaler i procent av total hyresintäkt lokaler.

ANDRA BEGREPPSFÖRKLARINGAR

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

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

Upplåtelseinsats
För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. För de som 2019 flyttade in i en lägenhet producerad före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 564 kr/kvm. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till max 10 procent av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen 2019 för en lägenhet i nybyggda kvarteret Nya Lillsjönäs var 4 758 kr/kvm.

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

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

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta
att ingen vinstutdelning äger rum, samt
att 126 654 690 kr avsättes till dispositionsfonden

Stockholm den 12 mars 2020

Charlotte Axelsson
Ordförande

Pelle Björklund
Vice ordförande

Agneta Persson

Sune Halvarsson

Aud Sjökvist

Anders Widerberg

Mikael Igelström

Christer Lindoff

Patrik Westerberg

Anna Hållén

Mats Blomberg

Eva Nordström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2020

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Håkan Nord
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholms Kooperativa Bostadsförening för år 2019. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 44–67 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 2019 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 1–43 samt 70–92. 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 verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 2019 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Enligt föreningens stadgar § 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 ekonomiska föreningar.

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 ekonomiska föreningar.

Stockholm den 16 mars 2020

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Håkan Nord
Förtroendevald revisor

SKBs fastigheter

SKB är fortsatt den största privata hyresrätts-aktören i Stockholm. Vid årsskiftet hade SKB 146 fastigheter i Stockholmsregionen. Antalet lägenheter var totalt 8 114.

SKBs fastighetsbestånd

SKBs fastighetsbestånd omfattar totalt 145 (145) färdigställda fastigheter samt en obebyggd fastighet, där merparten är belägna inom Stockholms stad. En mindre del av beståndet, ungefär sju procent av den totala uthyrbara ytan, finns i närliggande kommuner som Sundbyberg, Solna, Tyresö, Botkyrka och Täby. Den obebyggda fastigheten finns i Uppsala kommun.

Per den 31 december 2019 uppgick antalet färdigställda lägenheter till 8 114, vilket motsvarar en ökning med 54 lägenheter jämfört med föregående år. Den totala bostadsytan (BOA) uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 571 771 (568 188) kvm och utgör 92 (92) procent av den totala ytan i beståndet. Lägenheterna är, i många fall, belägna i centrala lägen (se lägesfördelning nedan).

Lägesfördelning

Läge*	Bostäder, kvm BOA	Fördelning
AA	147 658	26 %
A	194 739	34 %
B	189 611	33 %
C	39 763	7 %
D	-	0 %
	571 771	**100 %**

* Datschas lägesindelning

Den totala lokalytan (LOA) uppgick per den 31 december 2019 till 47 111 (47 616) kvm och motsvarar 8 (8) procent av den totala ytan i beståndet. Den ytmässiga fördelningen mellan olika lokalslag ser ut enligt följande:

Fördelning lokalslag

Lokalslag	Yta (kvm LOA)	Fördelning
Kontor	10 401	22,1 %
Butiker	3 584	7,6 %
Restauranger	1 945	4,1 %
Förskolor	6 564	13,9 %
Vård och omsorg	2 470	5,3 %
Kvarterslokaler	5 161	11,0 %
Områdeskontor	3 316	7,0 %
Förrådslokaler	6 968	14,8 %
Övriga lokaler*	6 702	14,2 %
Summa	**47 111**	**100 %**

* Övrigt omfattar basradiostationer, hobbyrum, verkstäder mm.

Hyreskontraktsfördelning

Objektstyp	Area LOA/BOA	Årshyra tkr
Bostäder	571 771	698 294
Lokaler	47 111	53 904
Garage-/p-platser		31 658
Totalt	**618 882**	**783 856**

I beståndet finns även 3 520 (3 427) bilplatser omfattande garage och utomhusparkeringar.

Beståndet har ett genomsnittligt värdeår på 1985 (1985), det vill säga beståndets genomsnittliga ålder är 34 (33) år. En fastighets värdeår avser vanligtvis nybyggnadsåret. Värdeåret kan komma att ändras vid ombyggnationer.

SKB har under året färdigställt en fastighet, kvarteret Nya Lillsjönäs i Bromma, Stockholm. SKB har inte genomfört några förvärv eller avyttringar av uthyrbara ytor. Dock har förvärv skett av mark under 2019 (friköp av tomträtter).

NEWSECS MARKNADSKOMMENTAR

Fastighetsmarknaden var fortsatt stark under 2019 och under året uppmättes en historiskt hög transaktionsvolym om 218 miljarder kronor (transaktioner över 40 miljoner kronor). Transaktionsvolymen kan jämföras med tidigare rekordår

2016 då den totala transaktionsvolymen uppgick till 201 miljarder kronor, och år 2018 med 153 miljarder kr. Transaktionsvolymen under 2019 drevs till stor del upp av strukturaffärer och stora enskilda affärer. Flera objekt såldes för rekordhöga kvadratmeterpriser och rekordlåga direktavkastningskrav både innanför och utanför storstäderna.

Under 2019 var de internationella investerarna mycket aktiva på den svenska fastighetsmarknaden, där såväl amerikanska som asiatiska och europeiska bolag gjorde stora fastighetsförvärv i Sverige. Totalt utgjorde internationella investerare 30 procent av den totala transaktionsvolymen under året, vilket är den största procentuella andelen sedan 2007.

Geografiskt sett står Stockholm fortsatt för den största andelen av den totala transaktionsvolymen, med 41 procent vilket är samma siffra som under fjolåret. Ett geografiskt segment som ökat under året är ”andra större städer” (i huvudsak residensstäder) som under året stod för 24 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket kan jämföras med 18 procent under 2018. Detta innebär att det segmentet stod för den näst största andelen av transaktionsvolymen under 2019.

Bostäder fortsätter att vara ett attraktivt segment för investerare och stod under 2019 för 32 procent av den totala transaktionsvolymen, och var därmed det lokalslag som omsattes mest för tredje året i rad. Kontorssegmentet stod för 24 procent, och är därmed det näst mest omsatta fastighetssegmentet under 2019. Logistik-, lager- och industrisegmentet fortsatte att öka i volym och stod för 15 procent. Handelsfastigheters andel minskade för andra året i rad. Detta beror bland annat på att investerarna upplever en ökad risk inom segmentet med bland annat ökad konkurrens från e-handel. Totalt stod handelssegmentet för 6 procent av den totala transaktionsvolymen 2019, vilket är märkbart lägre än 13 procent år 2018, samt 18 procent år 2017.

Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholms innerstad är fortsatt god. Som en följd av att direktavkastningen är mycket låg, under 1 procent för de mest attraktiva objekten, är köparna ofta mindre fastighetsbolag och familjebolag, då många större fastighetsbolag efterfrågar högre direktavkastning. Prisutvecklingen för bostadsfastigheter i Stockholms innerstad har varit oförändrad till svagt positiv under 2019, medan miljonprogram och residensstäder/medelstora städer generellt har haft positiv värdetillväxt. Prisnivån för byggrätter avsedda för bostadsrätter har för många delmarknader stabiliserat sig på en ny lägre nivå jämfört med toppnivåerna 2017. För byggrätter avsedda för hyresrätter har prisutvecklingen generellt varit oförändrad till svagt positiv över samma period. *Text: Newsec*

FASTIGHETSVÄRDERING – SÅ GÅR DET TILL

Värderingen omfattar samtliga av de 145 färdigställda fastigheterna samt en obebyggd fastighet. Värdetidpunkt är 2019-12-31. Fastighetsbeståndet har värderats genom så kallad Samordnad värdering. Med hjälp av det webbaserade analys- och värderingsverktyget Datscha, 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 antas följa inflationen (med faktiska hyresnivåer som utgångspunkt).
- Vakansrisk (0,25 procent för bostäder och 1,00–9,00 procent för lokaler/bilparkeringar).
- Utveckling av drift- och underhållskostnader antas följa inflationen (grundnivå enligt uppgift i Datscha).
- Utvecklingen av taxeringsvärde och fastighetsavgift antas följa inflationen (taxeringsvärdet justeras var tredje år).
- Tomträttsavgälder enligt befintliga avtal med tillhörande avgäldsjusteringar under kalkylperioden (innefattande Stockholms stads nya avgäldsnivåer som började gälla under 2018).
- Direktavkastningskravet (0,80–4,00 procent för bostäder och 3,30–6,5 procent för lokaler/ bilparkeringar).
- Kalkylräntan varierar mellan 2,88 och 8,25 procent.

AKTUELLA VÄRDEN

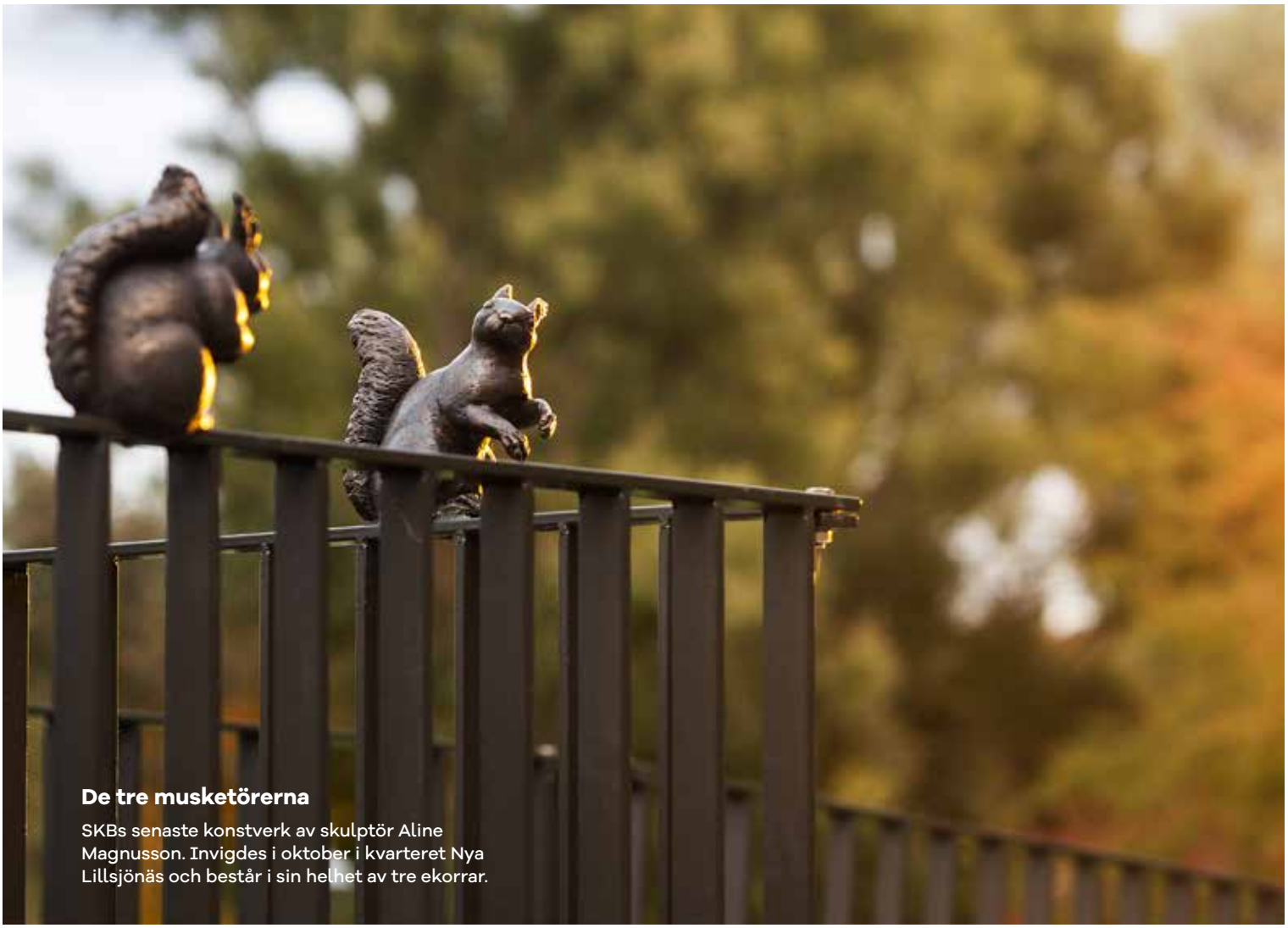
Det sammanlagda marknadsvärdet för SKBs färdigställda fastighetsbestånd bedömdes i värderingen till 24 960 440 (23 382 423) tkr.

Det bokförda värdet uppgick per den 31 december 2019 till 6 991 426 (5 818 934) tkr. Utifrån den genomförda fastighetsvärderingen bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga. Övervärdet, det vill säga skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde, uppgick till 17 969 014 (17 563 489) tkr.

Taxeringsvärdet för det färdigställda beståndet uppgick till 15 878 294 (11 858 024) tkr.

Solsången,
Fredhäll

Muddus,
Norra Djurgårdsstaden



De tre musketörerna

SKBs senaste konstverk av skulptör Aline Magnusson. Invigdes i oktober i kvarteret Nya Lillsjönäs och består i sin helhet av tre ekorrar.

Fastighetsförteckning

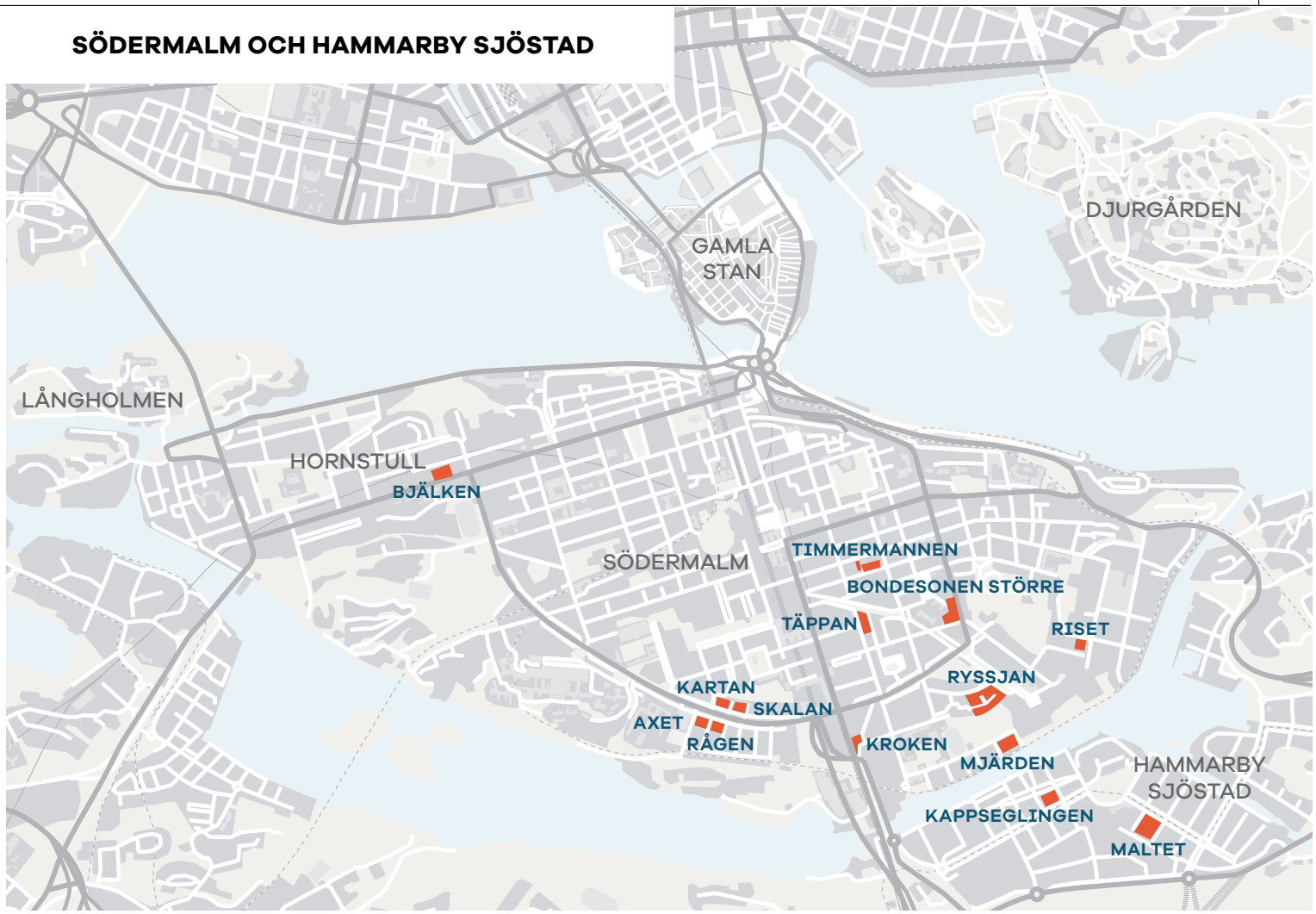
VASASTADEN, KUNGSHOLMEN M FL

FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2019-12-31)

Hyresnivå 2020-01-01

	Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler	Garage-platser*	P-platser*			Anskaffningsvärde			
	Antal	Hyra/kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Total yta, kvm	Antal	Antal	Nybyggnadsår**	Värdeår***	Mark, tkr****	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr
INNERSTADEN																	
VASASTADEN																	
Motorn-Vingen-Bälgen	287	1 112	18 784	75	112	71	27	2	2 782			1925,-29	1970, 77-80	12 266	51 024	33 937	741 388
Ässjan	46	1 117	2 358	26	20				631			1929	1959	4 263	7 835	7 776	101 609
Munin	60	1 157	3 253	32	22	3	2	1	56	9		1929	1970	7 067	19 445	17 969	128 783
Vale	39	1 169	2 588	13	13	12		1	128			1929	1987	3 250	17 057	13 226	102 167
Glöden	164	1 205	8 241	100	51	11	2		1 245			1929	1970,-85	9 875	45 326	37 142	332 289
Grundläggaren	80	1 213	6 724		24	24	24	8	1 124	59		1982	1982		55 243	31 961	254 600
KUNGSHOLMEN / LILLA ESSINGEN																	
Segelbåten	48	1 058	3 559	9	6	24	9		409			1929	1960	1 740	9 580	6 767	136 383
Bergsfallet	37	1 171	2 071	21	13	2	1		19			1929	1990	2 750	18 199	12 861	82 072
Göken	140	1 267	6 569	96	31	11	1	1	742			1930	1989	9 362	67 140	51 255	278 200
Träslottet	145	1 162	7 711	102	32	2	9		554			1931-32	1987	7 334	49 989	37 153	253 832
Kartagos Backe	94	1 212	5 422	48	40	3	3		222		5	1935	1993	4 748	40 914	30 392	220 439
Mälarpirater	141	1 264	6 573	112	27	2			636			1936	1992	7 286	55 297	38 668	251 886
Solsången	128	1 222	6 394	92	36				500			1937-38	1957-58	9 793	23 901	23 070	212 380
Signallyktan	78	1 215	4 209	6	60	12			213		4	1944	1966	1 065	25 918	15 704	136 495
Päronträdet	29	1 125	2 367	3	10	10	2	4				1932	1987	2 997	19 323	14 384	92 000
Tegelpråmen	120	1 590	9 733	10	36	50	20	4	216	47		1997	1997	206 346	141 912	299 474	447 073
Köksfläkten	81	1 657	6 257	10	20	15	34	2	704	34	8	2004	2004	107 215	131 388	204 005	261 848
Välmågan	103	1 622	7 710		38	38	23	4	310	71		2010	2010		196 538	163 057	321 151
Basaren	44	2 450	3 544	10	6	6	18	4	968			2018	2018		218 196	210 224	238 000
GÄRDET																	
Stångkusken	137	1 156	10 954	19	52	57	2	7	1 502			1952	1961	3 819	74 896	54 607	432 200
Kampementsbacken	160	1 227	14 351		32	81	31	16	1 288	52	72	1963	1980		131 469	109 313	559 591
NORRA DJURGÅRDEN																	
Brunbäret	132	1 335	12 123	2	51	22	41	16	280	59		1992	1992		192 310	123 552	516 851
Muddus	100	1 909	8 101	5	33	24	26	12	536	47		2016	2016		293 327	274 977	398 222

SÖDERMALM OCH HAMMARBY SJÖSTAD



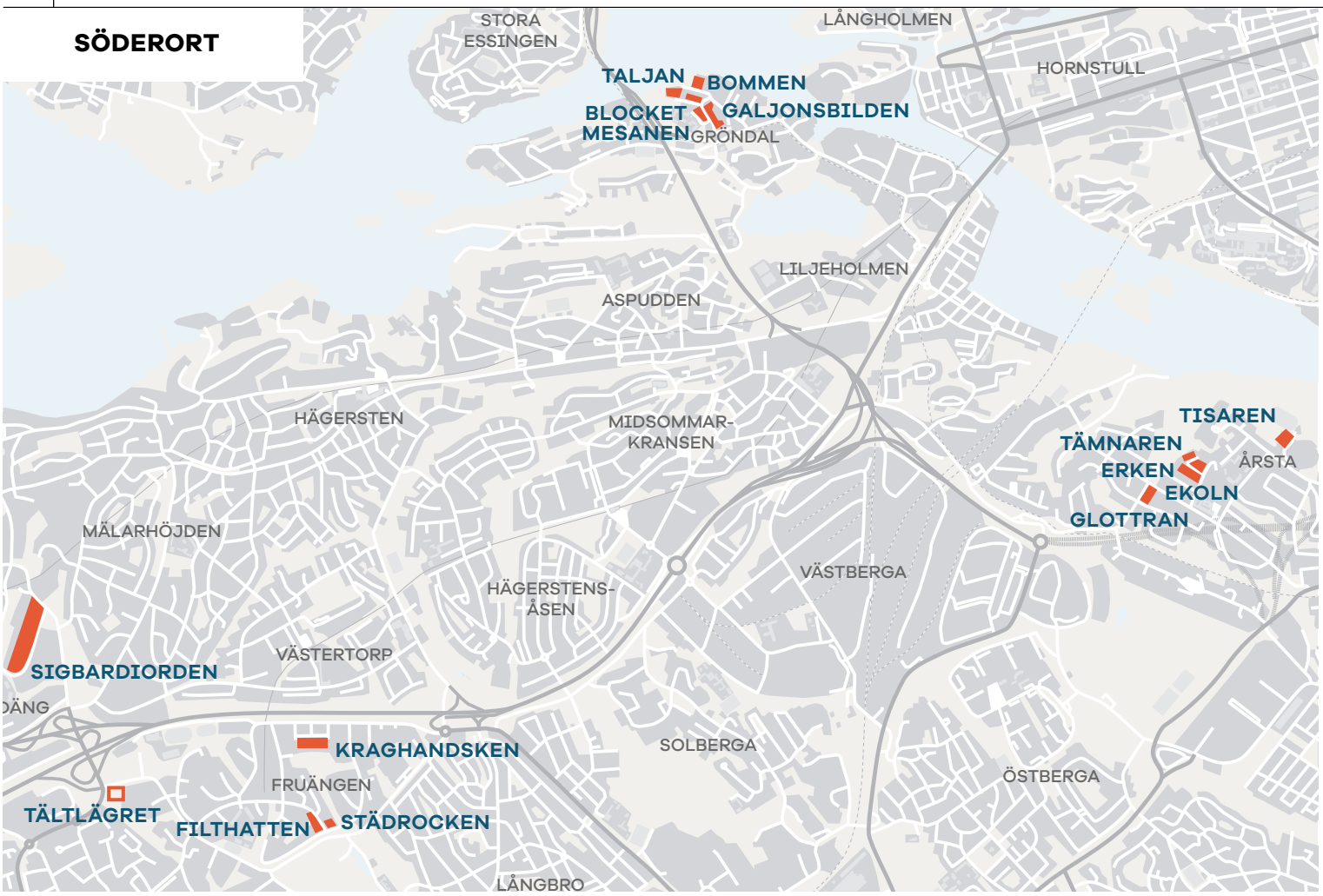
FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2019-12-31)

Hyresnivå 2020-01-01

	Bostäder			Lägenhetsspecifikation					Lokaler	Garage-	P-			Anskaffningsvärde			
	Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Total yta, kvm	platser* Antal	platser* Antal	Nybygg- nadsår**	Värde- år***	Mark, tkr****	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
SÖDERMALM																	
Ryssjan 13	48	1 086	2 637	24	18	6			312	7		1929	1960	1 019	6 390	4 547	88 532
Ryssjan 15, 16	161	1 151	7 687	134	26	1			641		1	1929	1965,-75	6 360	30 634	21 985	255 603
Kartan-Skalan	204	1 222	9 509	164	33	6	1		499			1931,-35	1989-90	10 264	77 421	54 814	326 987
Rågen-Axet	116	1 220	6 334	48	48	20			837			1939	1993	5 713	50 165	36 725	227 059
Riset	14	1 210	995		2	12			9			1971	1971		8 004	4 955	32 942
Kroken	57	1 108	4 084	5	11	30	11		1 014	39		1973	1973	73 379	17 983	83 605	145 600
Bjälken	78	1 131	5 585	18	12	34	11	3	907	53		1970	1970		22 823	13 178	197 800
Timmermannen 14	19	1 175	1 261		12	7			433			1930	1980	23 694	9 830	28 894	42 681
Timmermannen 10, 26	39	1 191	3 411		11	14	14		124	21		1981	1981	60 049	26 743	76 244	113 412
Täppan	50	1 207	4 156		17	14	18	1	1 070	29		1983	1983		50 410	31 897	158 400
Bondesonen Större 20, 22	43	1 304	3 786	1	12	17	9	4	867	15		1990	1990	64 882	64 591	104 677	133 715
Mjärden	152	1 394	12 046	2	44	68	30	8	199	49		1994	1994		150 975	99 016	434 504
HAMMARBY SJÖSTAD																	
Maltet	216	1 484	15 438	2	99	62	51	2	759	91		2006	2006		318 316	244 175	570 400
Kappseglingen	123	1 599	10 057		46	36	35	6	1 059	53		2007	2007		303 032	238 296	394 600

*Exernt, av SKB, hyrda garage- eller p-platser är ej medräknade.
**Nybyggnadsår kan aldrig sättas till tidigare än år 1929 enligt Skatteverket.
***Värdeåret är vanligen nybyggnadsåret. Dock kan värdeåret ändras vid större ombyggnationer.
****Avsaknaden av värde innebär att marken innehas med tomträtt.

SÖDERORT

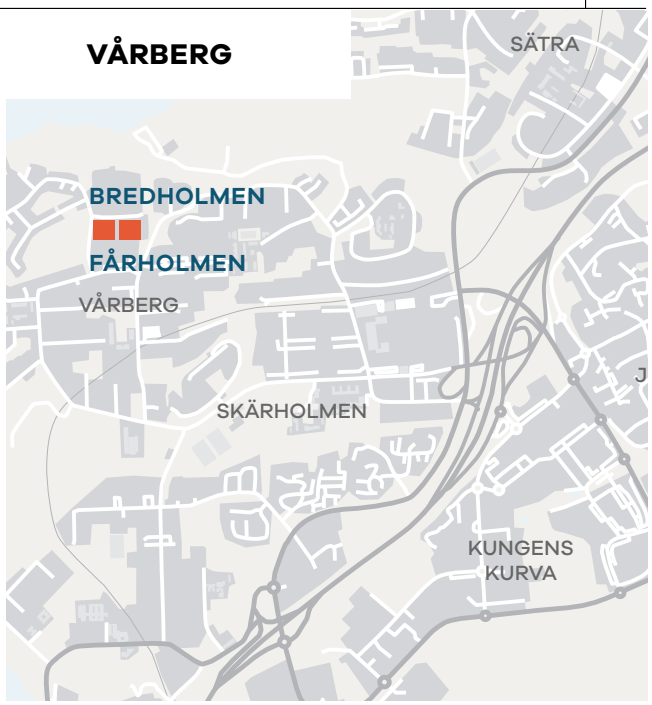


FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2019-12-31)

Hyresnivå 2020-01-01

	Bostäder			Lägenhetsspecifikation										Anskaffningsvärde			
	Antal	Hyra/kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Lokaler Total yta, kvm	Garage-platser* Antal	P-platser* Antal	Nybygg-nadsår**	Värde-år***	Mark, tkr****	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
SÖDERORT																	
ÅRSTA																	
Tämnaren, Erken, Ekoln	188	1 154	10 193	44	124	20			462	3	33	1946-47	1977-82	87 803	107 723	154 752	243 053
Tisaren	39	1 229	3 531		11	14	11	3	117		24	1992	1992		54 396	34 042	88 322
Marviken	28	1 420	2 212		8	8	12		65	21	1	2009	2009		72 156	58 726	63 675
Glottran	59	1 464	4 790		21	24	7	7	52	38	4	2011	2011		116 744	98 241	143 937
BJÖRKHAGEN	152	1 156	9 670	3	86	39	24		889	19	37	1948-49	1966-67	15 422	71 941	59 446	234 322
KÄRRTORP	155	1 059	9 412	20	68	54	13		899	9	17	1951-52	1965	46 742	45 919	75 750	161 862
GRÖNDAL	250	1 160	20 889	3	69	71	77	30	740	75	7	1929,-85	1985-86	193 782	166 492	292 170	486 856
FARSTA																	
Blidö 2	128	1 026	8 932	3	24	89	12		205	22	28	1956	1970		44 112	30 268	135 050
Idö-Våldö	185	1 017	13 270	19	38	109	16	3	619	20	97	1961	1971		64 104	40 671	199 849
Blidö 3	39	1 169	3 217	3	13	8	13	2	203	32	37	1992	1992		62 530	39 133	55 089
FRUÄNGEN																	
Filthatten	164	1 048	10 058	32	78	45	6	3	630	18	59	1957	1957		38 320	22 248	202 019
Städrocken	72	1 158	5 732	11	23	15	23		146		47	1989	1989		86 043	54 817	121 086
Kraghandsken	67	1 158	5 689	6	19	14	24	4	144		59	1990	1990		70 264	44 882	121 200
Tältlägret	102	1 484	7 793		36	41	17	8	158	34	30	2013	2013	65 678	236 203	275 109	212 173
BREDÄNG	284	1 043	22 146	27	55	161	38	3	988	86	168	1966	1966		179 367	143 916	268 710
VÅRBERG	164	1 008	12 911	11	35	77	35	6	800	74	99	1967	1982		142 776	123 078	157 577
BOTKYRKA																	
Skarpbrunna	153	980	10 490	9	49	79	12	4	167	162		1974	1974		29 225	18 093	89 933
TYRESÖ																	
Gulmåran	58	1 355	4 734	4	7	16	16	15	164		57	2003	2003	2 065	83 438	63 195	75 718

VÅRBERG



BOTKYRKA

TYRESÖ

BROMMA

FASTIGHETSFÖRTECKNING (FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER PER 2019-12-31)

Hyresnivå 2020-01-01

	Bostäder			Lägenhetsspecifikation										Anskaffningsvärde			
	Antal	Hyra/ kvm	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Lokaler Total yta, kvm	Garage-platser* Antal	P-platser* Antal	Nybygg-nadsår**	Värde-år***	Mark, tkr****	Byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
VÄSTERORT																	
BROMMA / ANNEDAL																	
Svetsaren	62	1 022	5 127	1	19	16	22	4	301	65	6	1979	1979	4 659	20 241	13 846	95 346
Markpundet	114	1 098	5 472		114				319	11		1939-42	1970-73	38 368	33 232	57 444	112 700
Lästen	66	1 106	3 372		54	12			174		4	1943	1971-73	13 544	31 822	32 213	68 837
Alligatorn	110	1 166	9 775	3	19	37	45	6	787	33	53	1987	1987		108 876	65 234	238 108
Lillsjönäs 3,4	156	1 233/ 2 111	12 746	13	53	31	34	25	6 984	89	48	1991	1991		489 279	363 136	413 674
Sländtrissan	16	1 192	1 084		8	4	4				16	1988	1988	7 699	14 215	16 808	23 000
Agendan	28	1 425	2 220		8	8	12		263		20	2010	2010		73 006	60 029	60 014
Tant Gredelin	104	1 480	8 224	5	33	21	33	12	100	74		2014	2014		238 410	217 566	231 477
Tant Brun	62	1 459	5 093		19	24	13	6	215	46		2014	2014		151 125	137 899	144 194
TENSTA / HUSBY / SPÅNGA																	
Dyvinge	110	854	9 164		26	66	18		681	54	29	1969	1969		23 405	12 545	84 611
Järinge	66	856	5 523	3	18	21	21	3	563	32	25	1968	1968		14 436	8 346	51 006
Drevinge-Bälinge	147	862	12 165		36	81	24	6	648	69	58	1969	1969	23 988	32 623	44 566	111 641
Dovre	179	1 020	16 001	21	58	22	55	23	1 133	64	7	1990	1990	85 311	204 978	214 107	243 250
Hans-Hjälmvid	8	1 146	542		4	2	2				8	1988	1988	2 971	6 956	7 412	8 526
HÄSSELBY / VÄLLINGBY																	
Skogsalmen m fl	310	1 069	22 107	13	173	86	24	14	1 539	105	102	1985	1979,-85		197 026	120 059	342 752
Ängshavren	8	1 147	542		4	2	2		14		8	1988	1988		7 173	4 559	8 595
Båggången	120	1 241	6 540	30	60	15	15		509		3	1958	2001	36 550	142 328	138 178	119 457
Gräsklipparen	111	1 528	7 651	12	38	49	12		90			2015	2015	51 404	202 898	236 872	162 708
Vinsta 9:4									750			1963	1963	arrende	140	0	1 531
SUNDBYBERG																	
Ugglan	50	1 411	4 024		21	13	16		78		39	2009	2009	4 863	111 035	95 175	106 225
Kronogården	148	1 742	10 564	1	66	38	37	6	341	18	70	2016	2016	71 730	324 539	375 873	280 502
SOLNA																	
Johannelund	70	1 429	5 780		22	28	10	10	271	56		2011	2011	30 901	152 340	158 664	155 615
TÄBY																	
Muraren	69	1 423	5 804		17	22	24	6	108		66	2011	2011	11 125	137 129	127 880	132 400
SUMMA	**8 114**	**1 234**	**571 771**	**1 486**	**2 790**	**2 289**	**1 234**	**315**	**47 111**	**2 064**	**1 456**			**1 441 141**	**7 412 507**	**6 991 426**	**15 878 294**

VARAV KATEGORILÄGENHETER:

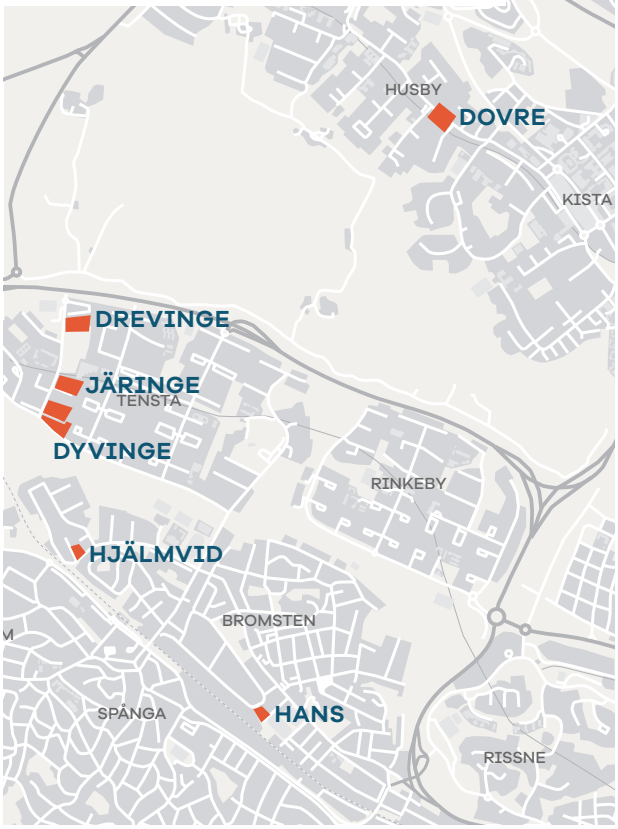
Bostäder	Antal	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Hässelby, handikapplägenheter	6	500		4	2		
Hässelby, pensionärslägenheter	6	378		6			
Hässelby, gruppboende	5	220	5				
Lillsjönäs, Bromma, gruppboende	6	383	5			1	
Dovre, Husby, gruppboende	10	744	9	1			
Städrocken, Fruängen, gruppboende	5	297	5				
Kraghandsken, Fruängen, gruppboende	6	356	6				
Tegelprånen, Kungsholmen, gruppboende	6	403	6				
Gulmåran, Tyresö, gruppboende	5	275	2	3			
Summa	**55**	**3 556**	**38**	**14**	**2**	**1**	

HÄSSELBY/VÄLLINGBY

ANNEDAL

SUNDBYBERG OCH SOLNA

TENSTA/HUSBY/SPÅNGA



TÄBY

Fastighetsbeteckningar och adresser

INNERSTADEN

Vasastaden

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

Kungsholmen/Lilla Essingen

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

Hammarby Sjöstad

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

SÖDERORT

Årsta

Tämnaren 1	Erkenskroken 2-10
Tämnaren 2	Erkenskroken 12-18
Tämnaren 3	Erkenskroken 20-24
Tämnaren 5	Erkenskroken 26-30
Erken 1	Erkenskroken 17-19
Erken 2	Erkenskroken 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
Glottran 1	Åmänningevägen 1-7 Årstavägen 83 A Siljansvägen 50

Björkhagen

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

Kärrtorp

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

Gröndal

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

Farsta

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

Fruängen

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

Bredäng

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

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, m m)
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

Tensta, Husby, Spånga

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

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
Ängshavren 6	Ängshavrebacken 4-6
Vinsta 9:4	Packstensgränd 19 (verkstad, förråd)
Kantskäraren 3	Gräsklipparvägen 3-5 Rabattvägen 13
Gräsklipparen 3	Gräsklipparvägen 7-11

ÖVRIGA KOMMUNER

Botkyrka

Skarpbrunna 1	Skarpbrunnavägen 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

1919
Vingen, Vasastan

1939
Axet, Södermalm

1949
Norrskenet, Björkhagen

1989
Städrocken, Fruängen

2009
Ugglan, Syndbyberg

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.

KÖANDE MEDLEMMAR, VALDA TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2021

Ordinarie ledamöter (efter inträdesordning)

Ragnar von Malmborg	Maino Öhrn
Bo Norrbom	Erik Gjötterberg
Helge Edegran	Bengt Persson
Sture Berggren	Tomas Rudal Findlater
Kjell Jakobsson	Meta Majlund
Michael Wussow	Tor-Björn Willberg
Klas Alm	Ulrika Sax
Ann Christine Fredriksson	Markus Widborg
Agneta Cornelius	Mathias Wussow
Christian Borgström	Håkan Blomdal
Viva Sjölund	Andreas Bergsten
Carl Henric Bramelid	Anders Lorentzon
Edvin Incitis	Ulla Magnusson
Gülis Holago	Fredrik Holm
Jan Åke Andersson	Göte Långberg
Anders Samuelsson	Jonas Gustavsson
Göran Rodin	Frank Malmqvist
Svante Jansson	Emil Hellman
Åsa Janlöv	Kerstin Nöre Söderbaum
Solveig Jansson	Carita Högmark
Bertil Nyman	Lena Staffansson
Ulf Gyllander	Kerstin Hillerström
Lennart Sjöståhl	Tomas Linderstål
Lars Cederholm	
Patricia Granzin	

Suppleanter (efter inträdesordning)

Irene Wennermo	Sune Alsgren
Ulla Andén	Stellan Höglund
Ingmar Åblom	Anders Berglund
Marcus Wussow	Johan Thelander
Susanne Willberg	Susanne Bronell
Rosemary O´Leary	Johan Fredin Knutzén
Christian Rudenäs	Marcus Gahlin
Solveig Eriksson	Michael Lindström
Robert Flink	Claes Tjäder
Hans-Eric Holmqvist	Bo Lundholm
Elias Wärme Ståhl	Robert Andersson
David Fäldt Uppgard	Anita Carlstedt
Axel Wikner	Rasmus Andersson
Natalie Videau	Katarina Falk
Agneta Enström	Erik Nordlöf
Max Karlström	Klas Söderling
Said Gacanin	Anders Palmgren
Roland Wisborn	Patrik Stenbacka
Marianne Grundäng	Zoran Celper
Emmatora Alfin	Ylva Lagerqvist
Vincent Arrhenius	Linnea Adriansson
Caroline Öström	Malin Adriansson
Nilla Thomsson	
Lars Månsson	
Anne Marie Johansson Hernander	
Per Carsing	

ANTAL LEDAMÖTER

Fullmäktige för boende	75
Fullmäktige för köande	50
Totalt antal fullmäktige	**125**

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

BOENDE MEDLEMMAR NORRA DISTRIKTET, VALDA TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2021

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Agendan	28	Ingrid Johansson	Pia Weller
Alligatorn	110	Malin Adolfsson	Elisabet Lim
Basaren	44	VAKANT	Susanne Dantoft
Bergsfallet-Päronträdet	66	Per Almshult	Peter Bartfai
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Båggången	120	Jon Einar Spetz	Magnus Brandt
Dovre	169	Simon Larsson	Julia Söderblom Arce
Drevinge	147	Lina Christenson	Eira Järverot
Dyvinge	110	Erik Johansson	Rikard Spång
Fyrfamiljs-villorna	32	Kristina Hanström	Arne Lunell
Glöden	164	Kicki Rydberg	Viveka Odlén
Grundläggaren	80	Anders Syrén	Ulla Eriksson
Gräsklipparen	111	Anna Lundgren	VAKANT
Göken	140	Ingegerd Rönnberg	Mikael Sjöstrand
Hässelby	292	Mia Mathiasson Per-Olov Kvist	Britt Sundfors Foberg Linda Henecke
Johannelund	70	Marie Hettinger	Monika Ljungcrantz Stoltz
Järinge	66	Dag Holmberg	Azad Hassan
Kampements-backen	160	Anders Ek	Ulla Adeberg
Kartagos Backe	94	Håkan Kilström	Eva Engström-Dray
Kronogården	148	Hans Eriksson	Gustav Kinn
Köksfläkten	81	Torbjörn Wänn	Erik Hallum
Lillsjönäs	150	Britt-Marie Holm-berg	Marit Dravnieks
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Marie Nedinge
Markpundet	114	Pia Rinnan	Kristina Lindström
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Håkan Hellqvist Stefan Bäck	Annel Johansson Gunilla Wahlström Wärngård
Muddus	100	Mattias Löwhagen	Jonas Lovén
Munin	60	Per Henningson	VAKANT
Muraren	69	Gunnel Allard	Ida Andersson
Mälarpirater	141	Inger Österman	Margareta Fluur
Segelbåten	48	Lars Lingvall	Åsa Snöljung
Signallyktan	78	Danielle Malmberg	Elisabeth Lagerhjelm
Solsången	128	Anette Samuelsson	Marianne Brändström
Stångkusken	137	Jan Granath	Åke Persson
Svetsaren	62	Urban Berg	Olof Storm
Tant Gredelin -Tant Brun	166	Patrik Gustafsson	Leif Nordén
Tegelpråmen	114	Inger Larsson	Yvonne Sundström
Träslottet	145	Christina Diener	Ulla Rådling
Ugglan	50	Ulla Frithiof	Hans-Olov Sander
Vale	39	Marianne Lundqvist	Karl-Erik Thunholm
Välmågan	103	Margareta Myleus	Olle Ragnar Lindberg
Ässjan	46	Jonny Rundberg	Gunnar Lundkvist

BOENDE MEDLEMMAR SÖDRA DISTRIKTET, VALDA TILL OCH MED ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2020

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Bjälken	78	Göran Petersson	Urban Lasson
Björkhagen	152	Anne Charlotte Franzén Edgren	Christer Behnke
Blidö	167	Kerstin Lindbergh	Catrin Söderkvist
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Filthatten	164	Emma Shanley	Simon Stålhamre
Glottran	59	Anna Israelsson Kärnestam	Marianne Granath
Gröndal	250	Christina Sven-ling-Adriansson Magnus Thelin	Eva Edling Göran Arnell
Gulmåran	53	Dennis Mulder	Claes Larsson
Idö-Våldö	185	Monika Larsson	Leif Eriksson
Kappseglingen	123	Maria Svalfors	Anders Borg
Kartan-Skalan	204	Eva Holmberg Ulla Wikander	Tommy Widell Sten Mölleryd
Kärrtorp	155	Gunnar Brinck	Elisabeth Frykegård
Maltet	216	Dan Larsson VAKANT	Annika Olsson Sonja Tedelund
Marviken	28	Isabel Lundblad	Ditte Nilsson De Bachtin
Mjärden	152	Göran Johansson	Agneta Sundberg
Riset-Kroken	71	Bertil Johanson	Nensi Severinsen Lind
Ryssjan	209	Eva Beliaev Amanda Larsson	Sinikka Gedda Maria Winberg
Rågen-Axet	116	Christer Liljegren	Bo Kleberg
Sigbardiorden	284	Andreas Almqvist Gref Elsa Lööf Nylin	Helena Pirnes Rolf Lundström
Skarpbrunna	153	Johan Holmberg	VAKANT
Städrocken -Kraghandsken	128	Magnus Hagström	Jonas Nordström
Timmermannen	58	Irene Montero	Mona Holmgren
Tältlägret	102	Susanna Wirmark	Sonja Karnfält
Täppan	50	Birgitta Carlerhag	Karin Inghe
Vårberg	164	Björn Gavelin	Lena Ekevid
Årsta	227	Claes Yngve Christer Eklund	Helena Norell Göran Westerberg

Hyresutskottets verksamhetsberättelse 2019

Hyresutskottet har sedan föreningsstämman i maj 2019 bestått av sex ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Utskottet har under året haft tre protokollförda möten samt två formella möten med SKB:s styrelse. Därutöver har det under året förekommit ett antal informella kontakter mellan SKB:s ledning och hyresutskottet.

SOM BRUKLIGT INFORMERADE SKB:s ledning hyresutskottet, inför årets hyressamråd om 2020 års hyror, vid ett separat möte om det ekonomiska läget i föreningen. De olika kostnadsposterna föredrogs, delårsrapporten och en preliminär budget för 2020 presenterades. SKB:s styrelse och hyresutskottet enades sedan i samrådet om en genomsnittlig hyreshöjning för bostäder med 1,0 procent. Hyreshöjningen i kronor per kvadratmeter fördelades utifrån den fördelningsmodell som används sedan 2015.

Förutom vid hyressamrådet om 2020 års hyror har representanter från hyresutskottet deltagit vid årets föreningsstämma samt fullmäktigedagen. Inför föreningsstämman hade ingen motion kommit som låg inom hyresutskottets område.

Representanter från hyresutskottet har under året deltagit i olika arbetsgrupper i föreningen.

- Tre personer har deltagit i en arbetsgrupp kring hyressättningen av fordonsplatser.

Under hösten har två arbetsgrupper tillsatts av styrelsen och hyresutskottet har utsett tre representanter till vardera av dessa.

- Till gruppen för utvärdering av hyreshöjningsfördelningsmodellen utsågs Edvin Incitis, Max Persson och Staffan Ström.
- Till gruppen om hyressättning och hyresreduktion i ROT-projekt utsågs Mia Mathiasson, Åke Mezán och Rolf Arbin.

Hyresutskottets kontakter med medlemmar sker oftast via mejl eller telefon. Under året har få frågor inkommit till utskottet. Alla frågor som kommer till hyresutskottet och som handlar om uthyrning eller medlemskap slussas alltid vidare till uthyrningen och servicecenter som tar hand om dessa frågor.

Stockholm i januari 2020

Maria Svalfors
Ordförande i hyresutskottet

SKBs HYRESUTSKOTT

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

Ordinarie ledamöter	Vald till och med ordinarie stämma år
Maria Svalfors, ordförande, boendemedlem	2021
Edvin Incitis, vice ordförande, kömedlem	2020
Åke Mezán, hyresmedlem	2021
Linda Marthon, hyresmedlem	2021
Staffan Ström, hyresmedlem	2020
Mia Mathiasson, sekreterare, hyresmedlem	2020
Suppleanter	
Göte Långberg, kömedlem	2020
Thomas Wiklund, hyresmedlem	2021
Rolf Arbin, hyresmedlem	2020
Max Persson, kömedlem	2021

Valberedningens verksamhetsberättelse 2019

Valberedningens uppgift är att förbereda majoriteten av de val som ska ske på föreningsstämman. Det gäller val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter, val av lekmannarevisor och -suppleant samt val av ledamöter och suppleanter till hyresutskottet. I uppdraget ingår också att lämna förslag till mötesordförande på föreningsstämman. Valberedningen har även till uppgift att föreslå arvoden till de förtroendevalda.

VALBEREDNINGEN SER DET som sin uppgift att garantera och vidmakthålla kompetensen och engagemanget i föreningens organ. Vi har lagt vikt vid att de förtroendevalda ska ha ett genuint intresse för SKB och den kooperativa värdegrunden, liksom föreningserfarenhet och förståelse för att man verkar för hela föreningens bästa. Dessutom har vi ansett att det ska finnas god kunskap inom de områden där SKB bedriver sin verksamhet, såsom nybyggnation, fastighetsförvaltning, juridik, finanser/ekonomi, energi och hållbarhet/miljö.

Förmåga att tolka samhällsutvecklingen och SKBs roll i den är också värdefull, det vill säga insikt om hur trygga och trivsamma bostäder skapas i bostadsområden med sociala samband som fungerar. I beredningsarbetet är det många aspekter hos kandidaterna att ta hänsyn till.

Kalenderåret 2019 omfattar delar av två olika verksamhetsår för valberedningen, eftersom dessa sträcker sig från föreningsstämman i maj-juni fram till nästa ordinarie stämma. Inför beredningsarbetet kontaktas inledningsvis de ledamöter och suppleanter vars mandattid löper ut. Till föreningsstämman 2019 behandlade valberedningen sju nomineringar från medlemmar. Därutöver telefonintervjuades hyresutskottets ordförande. VD, styrelsens ordförande och både lekmannarevisorn och -suppleanten inbjöds till samtal. Vid föreningsstämman avtackades valberedningens ordförande sedan nio år Peter Krantz.

Under kalenderåret 2019 har valberedningen haft sju protokollförda möten.

Stockholm i januari 2020

Leif Burman
Ordförande i valberedningen

SKBs VALBEREDNING

SKBs valberedning består av fyra ledamöter och fyra suppleanter som utses vid den ordinarie föreningsstämman. Mandatperioden är ett år. Såväl ledamöter som suppleanter deltar aktivt under sammanträdena.

Valberedningen efter föreningsstämman 2019
Ordinarie ledamöter
Leif Burman, ordförande, hyresmedlem
Maud Lindgren, sekreterare, hyresmedlem
Stina Svenling Adriansson, vice ordförande, hyresmedlem
Carl Henric Bramelid, kömedlem

Suppleanter
Åsa Janlöv, kömedlem
Barbro Norgren Forsberg, hyresmedlem
Kjell Jakobsson, kömedlem
Lina Christenson, hyresmedlem

Styrelse

Föreningsstämman väljer styrelsen och styrelsens ordförande.
Både hyres- och kömedlemmar ska vara representerade. Mandattiden är två år.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

1 **CHARLOTTE AXELSSON**
Styrelseordförande

Invald: 2017
Vald t o m ordinarie stämma år 2021
Ordförande i styrelsens arbetsutskott
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: flertalet styrelseuppdrag samt f d VD i fastighetsbranschen

2 **PELLE BJÖRKLUND**
Vice styrelseordförande

Invald: 2019
Vald t o m ordinarie stämma år 2021
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: arkitekt i grunden, flertalet styrelseuppdrag samt f d VD i fastighetsbranschen

3 **AGNETA PERSSON**
Styrelseledamot

Invald: 2011
Vald t o m ordinarie stämma år 2020
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: VD, Anthesis Group Sweden

4 **SUNE HALVARSSON**
Styrelseledamot

Invald: 2013
Vald t o m ordinarie stämma år 2021
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: civilekonom

5 **AUD SJÖKVIST**
Styrelseledamot

Invald: 2014
Vald t o m ordinarie stämma år 2021
Ledamot i styrelsens arbetsutskott
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: jurist

6 **ANDERS WIDERBERG**
Styrelseledamot

Invald: 2015
Vald t o m ordinarie stämma år 2021
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: civilingenjör

7 **MIKAEL IGELSTRÖM**
Styrelseledamot

Invald: 2018
Vald t o m ordinarie stämma år 2020
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: civilekonom och Senior Advisor, Angermann Investment AB

8 **PATRIK WESTERBERG**
Styrelseledamot

Invald: 2018
Vald t o m ordinarie stämma år 2020
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: Senior Transactions Manager, Aberdeen Standard Investments

9 **ANNA HÅLLÉN**
Styrelseledamot

Invald: 2016
Vald t o m ordinarie stämma 2021
Ledamot i styrelsens arbetsutskott
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: projektledare Transaktion, Atrium Ljungberg

10 **MATS BLOMBERG**
Styrelseledamot

Arbetstagarrepresentant sedan 2010
Utsedd av Fastighets-anställdas förbund
Yrkesroll: elektriker, SKB

11 **CHRISTER LINDOFF**
Styrelseledamot

Arbetstagarrepresentant sedan 2018
Utsedd av Ledarna
Yrkesroll: driftchef, SKB

12 **MONA FINNSTRÖM**
Styrelsesuppleant

Invald: 2012
Vald t o m ordinarie stämma år 2020
Utsedd av fullmäktige
Hyresmedlem
Yrkesroll: VD, Fastigo

13 **MARTIN HOLST**
Styrelsesuppleant

Invald: 2018
Vald t o m ordinarie stämma 2020
Utsedd av fullmäktige
Kömedlem
Yrkesroll: senior privatrådgivare, PP Pension

14 **PIA ONEVI**
Styrelsesuppleant

Arbetstagarrepresentant sedan 2018
Utsedd av Unionen
Yrkesroll: assistent fastighetsutveckling, SKB

15 **EVA WESTMAN**
Styrelsesuppleant

Arbetstagarrepresentant sedan 2015
Utsedd av Fastighets-anställdas 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 2020.
Utsedd av fullmäktige.
Huvudansvarig revisor är Magnus Fredmer.

Håkan Nord
Förtroendevald.
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2021.
Utsedd av fullmäktige.

Suppleanter

Ernst & Young AB
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2020.
Utsedd av fullmäktige.

Kristina Harbom
Förtroendevald.
Vald t o m ordinarie föreningsstämma 2020.
Utsedd av fullmäktige.

Ledningsgrupp

INGELA LUNDBERG ERIK HR-chef | **YVONNE EDENMARK LILLIEDAHL** Kommunikationschef | **EVA NORDSTRÖM** VD | **JOHAN JARDING** Fastighetsutvecklingschef | **MADELEINE BRISÈRE** Förvaltningschef | **CLAES BERGLUND** Uthyrnings- och digitaliseringschef | **PERNILLA ENKLER** Hållbarhetschef | **JOAKIM WERNERSSON** Ekonomi- och finanschef, vice VD

Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
08-704 60 00, skb@skb.org, www.skb.org