





Kvarteret Muraren i Täby

ÅRSREDOVISNING 2012

STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING KOOPERATIV HYRESRÄTTSFÖRENING

(org nr 702001–1735)

Innehåll

Karta över SKBs fastigheter	2
Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening	3
Ordföranden har ordet	4
Verksamhetsidé, mål och strategier	5
Förvaltningsberättelse	7
Föreningsverksamhet	7
Marknad och uthyrning	10
Byggnadsverksamhet	13
Miljö	15
Fastighetsförvaltning	18
Organisation och medarbetare	20
Ekonomi och finans	23
Resultaträkning	28
Kommentarer till resultaträkningen	29
Balansräkning	30
Kommentarer till balansräkningen	30
Kassaflödesanalys	32
Kommentarer till kassaflödesanalysen	32
Noter	33
Tilläggsupplysningar	35
Begreppsförklaringar	36
Femårsöversikt	37
Förslag till disposition av årets resultat	39
Revisionsberättelse	40
Hyresutskottet	41
Fastighetsförteckning med ytor och hyror	42
Fastighetsbeteckningar och adresser	46
Fullmäktigeledamöter, valberedning och hyresutskott	48
Styrelse, revisorer och verkställande ledning	50

KARTA ÖVER SKBs FASTIGHETER

○ SKBs FASTIGHETER ○ PÅGÅENDE PROJEKT ○ PLANERADE PROJEKT



STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING

KOOPERATIV HYRESRÄTTSFÖRENING, SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening vars huvudsakliga syfte är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med hyresrätt till sina medlemmar. Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner. Vid årsskiftet 2012/2013 uppgick antalet medlemmar till 83 133.

Föreningen, som bildades 1916, äger och förvaltar 7 386 lägenheter per den 31 december 2012. Lägenheterna upplåts med en specialform av hyresrätt som kallas kooperativ hyresrätt. För att hyra en

lägenhet hos SKB ska en insats/deposition erläggas, som återbetalas vid avflyttning. Lägenheterna kan inte köpas eller säljas. Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 563 627 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 517 043 kvadratmeter bostäder och 46 584 kvadratmeter lokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad. En fastighet finns i Botkyrka kommun, en i Tyresö kommun, en i Sundbybergs kommun och sedan 2011 även en fastighet i vardera Solna och Täby. SKB hade 126 anställda vid 2012 års utgång.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, mkr	617	591	560	547	527
Driftnetto, mkr	268	252	227	235	230
Årets resultat, mkr	62	52	50	65	53
Eget kapital, mkr	1 929	1 788	1 614	1 501	1 391
Balansomslutning, mkr	4 671	4 568	4 315	4 020	3 734
Investeringar, mkr	196	299	375	349	254
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	3,3	3,1	3,7	4,0
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,5	2,6	2,3
Synlig soliditet, %	41	39	37	37	37
Antalet anställda per den 31 dec	126	123	126	122	121
Antal medlemmar, 1000-tal	83	83	83	83	82
Antal lägenheter	7 386	7 386	7 227	7 054	6 976

År 2012 i korthet

- Nettoomsättning 617 mkr, Resultat 62 mkr och Balansomslutning 4 671 mkr
- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 2,1 procent
- Genomförd rating av Standard & Poor's gav SKB ett starkt kreditbetyg
- SKB emitterade företagscertifikat om 350 mkr
- Byggstart för två nya bostadsprojekt – kvarteret Tåltlägret (102 lägenheter) i Fruängen och kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun (166 lägenheter) i Annedal
- Stamreovering pågår i Bredäng
- Bredbandsutbyggnad genomförd i samtliga kvarter förutom kvarteret Kampementsbacken
- Vinnare i Branschindex för bostadsföretag
- Mest prisvärda lägenheter i Sverige enligt hyresgästundersökning

Utblick år 2013

- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,0 procent
- Byggstart i kvarteren Arrendatorn och Kronogården (147 lägenheter) i Ursvik och kvarteret Muddus (100 lägenheter) i Norra Djurgårdsstaden
- Slutförande av stamreovering i kvarteret Sigbardiorden (Bredäng)
- Renovering (stamreovering, omputsning, tilläggsisolering, byte av värmesystem, m m) i kvarteret Kampementsbacken, Gärdet

ORDFÖRANDEN HAR ORDET

STURE EKENDAHL



UNDER SENARE ÅR HAR DET BLIVIT ALLT DYRARE

att bygga nya bostäder; markpriserna skjuter i höjden och byggkostnaderna stiger kraftigt. Och ökade krav ställs på finansiell styrka hos byggherren. SKB har dock stått emot den här utvecklingen och klarat av att utveckla verksamheten på ett positivt sätt inom sina olika områden. Den förhållandevis låga bostadsproduktionen i Stockholmsregionen

under senare år förklaras till stor del av svårigheter att få ekonomi i projekten. Det finns minst sagt stora utmaningar på Stockholms bostadsmarknad.

För SKBs del fortsatte produktionen av nya lägenheter även under 2012 på en för föreningen hög nivå. Två projekt startade; dels 102 lägenheter i kvarteret Tältlägret i Fruängen, dels 166 lägenheter i kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal. Uthyrning av dessa lägenheter pågår för närvarande. Under 2013 beräknas projekt starta i Ursvik (147 lägenheter) i Sundbyberg respektive i Norra Djurgårdsstaden (100 lägenheter) i Stockholm.

En viktig uppgift för föreningen är att tillgodose medlemmarnas behov av bra och funktionella lägenheter. För framtiden är det därför mycket angeläget att få nya markanvisningar och att successivt fylla på projektportföljen. Under de kommande tre åren ingår cirka 600 lägenheter i planeringen.

En central uppgift i föreningens arbete är även att se till att lägenheterna i det befintliga beståndet underhålls och renoveras löpande. Underhållsbudgeten ökar därför successivt. Under 2012 har stamreparation pågått i Bredäng och under 2013 påbörjas underhållsarbeten i kvarteret Stångkusken och i kvarteret Kampementsbacken (inklusive bredbandsinstallation). Därmed har alla hushåll inom SKB tillgång till bredband i sina lägenheter. I samband med underhållsarbetena genomförs även olika energibesparande åtgärder.

FÖRENINGENS EKONOMI ÄR FORTSATT GOD och överskottet uppgår för 2012 till 62,1 mkr. Tillsammans med inbetalningar i det nya insats- och bosparsystemet skapas därmed finansiella resurser och en stabil ekonomisk grund för föreningen för framtida åtaganden. Det gäller att klara angelägna insatser inom förvaltning, underhåll och nyproduktion. Det är viktigt att insatserna på dessa tre områden går hand i hand.

Hyreshöjningen 2012 uppgick till 2,1 procent och för 2013 blev resultatet, efter förhandlingar med hyresutskottet, en höjning med 1 procent på totalen. Därmed fortsätter föreningen sin linje med att ligga under förhandlingsresultaten för andra bostadsbolag och fastighetsägare i Stockholm.

Inom föreningen är det viktigt att sträva efter rationella och effektiva arbetsmetoder samt att så långt som möjligt begränsa kostnadsmassan. Ett viktigt led i detta syfte är att försöka hålla räntekostnaderna nere genom utnyttjande av så kallade företagscertifikat, vilket inleddes under 2012. Därmed skapas också ett alternativ till traditionella banklån. Genom att SKB erhållit ett mycket gott ratingbetyg kan investeringarna finansieras till förmånligare villkor jämfört med lån i bank. Mycket talar i nuläget även för att obligationslån, med längre löptid än certifikat, kommer att tas upp på marknaden under 2013.

OLIKA MILJÖ- OCH ENERGIINVESTERINGAR kommer allt mer i fokus i SKBs verksamhet, såväl i nyproduktion som i befintliga beståndet. Resultatet av dessa åtgärder kan avläsas i en successiv reducering av el-, värme- och vattenförbrukningen per kvm.

Intresset för balkongkomplettering hos boende i det äldre beståndet har ökat under senare år och ambitionen är att tillgodose behovet där så är möjligt.

Även 2012 har en rikstäckande enkätundersökning genomförts bland boende hos olika hyresvärdar. Undersökningen, kallad Branschindex Bostäder, mäter service, produkt, utemiljö och prisvärdhet. SKB ligger – liksom tidigare år – i topp. Målet är givetvis att föreningen även fortsättningsvis skall vara nummer ett i Sverige.

Antalet medlemmar ligger fortfarande på en hög nivå och har under året ökat med 126 personer till totalt 83 133.

År 2016 har föreningen varit verksam i 100 år, vilket är något enastående och väl värt att uppmärksammas. Planeringen av jubileumsåret har påbörjats. Bland annat avses en jubileumsskrift att utges.

Inom föreningens verksamhet är det viktigt att arbetet inriktas på både kortsiktiga och långsiktiga insatser. Medlemsnyttan – nöjda medlemmar, såväl boende som köande – är det primära i det arbete som läggs ner och ledstjärnan i de insatser som görs inom föreningens ram. Med det målet kommer SKB att spela en viktig roll på Stockholms bostadsmarknad i ytterligare många år.

Jag riktar ett stort tack till medlemmar, förtroendevalda och anställda som med sitt engagemang och sina olika insatser medverkat till att även 2012 blivit ett bra verksamhetsår för SKB.

*Göran Långsved,
styrelsens ordförande*

VERKSAMHETSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

Verksamhetsidé

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

Långsiktiga mål (fem års sikt)

SKB ÄR EFFEKTIVT, VÄLSKÖTT OCH STABILT

med detta menas att

- den synliga soliditeten är på minst 35 procent
- avkastningen på totalt kapital är minst 3,5 procent
- kostnaderna för drift, underhåll och administration understiger SABO-snittet i regionen med minst 10 procent
- den justerade räntetäckningsgraden överstiger 2,2

SKB ÄR EN LEVANDE FÖRENING

med detta menas att

- nöjdhetsindex för hyresmedlemmar är minst 83
- antalet föreningsmöten och deltagare är minst lika många som 2012
- inom varje kvarter finns ett kvartersråd med fungerande verksamhet
- medlemmarna anser att de får en bra och tydlig information

SKB BYGGER OCH FÖRVALTAR SÅ ATT MEDLEMMARNA ÄR NÖJDA

med detta menas att

- serviceindex är minst 88 procent
- minst 500 nya lägenheter ska ha byggts
- energiförbrukningen för uppvärmning uppgår till högst 140 kWh/kvm
- energiförbrukningen för el uppgår till max 22 kWh/kvm
- den totala energiförbrukningen i nyproducerade bostäder uppgår till max 70 kWh/kvm

SKB HAR ENGAGERAD OCH KOMPETENT PERSONAL

med detta menas att

- nöjdmedarbetarindex uppgår till minst 75
- bemanningen samt medarbetarnas kompetens motsvarar organisationens krav

SKB FÖRNYAR OCH UTVECKLAR VERKSAMHETEN KONTINUERLIGT

med detta menas att

- parallellt med den dagliga verksamheten arbetar SKB systematiskt med förnyelse- och utvecklingsprojekt för att förbättra medlems- och samhällsnyttan (minst 10 projekt)
- SKB deltar aktivt i samhällsnyttiga projekt
- större energiprojekt med för SKB ny teknik är genomförda

Strategier/kännetecken

Strategierna för att uppnå målen är följande:

- Medlemmarna ska ha ett reellt inflytande
- Verksamheten ska bedrivas med professionalism, hög kompetens, serviceanda och tillgänglighet
- SKB ska ha kompetenta och nöjda medarbetare
- Verksamheten ska i övrigt bedrivas genom ett modernt företagande med inriktning på ständigt förbättringsarbete samt miljöhänsyn

Värdegrunder

De värdegrunder som ska gälla för all verksamhet är:

- Respekt
- Professionalitet/kompetens
- Ärlighet
- Empati

Med det menas: Vi arbetar för medlemmarnas bästa. Vi respekterar alla dem vi möter i vårt arbete oavsett ställning och bakgrund. Vi tar ansvar för det vi åtar oss. Vi uppträder korrekt och den information vi lämnar är saklig. Vi arbetskamrater stöttar varandra i svåra stunder eller när arbetsbördan är för stor.





Första spadtaget för kvarteret Tant Gredelin i Annedal.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001-1735) lämnar följande redogörelse för verksamheten 2012.

FÖRENINGSVERKSAMHET

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid årets slut 83 133. Av dessa var 7 293 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB.

Medlemsutbildning

Liksom tidigare år har SKBs medlemmar och förtroendevalda erbjudits utbildning och information.

Under hösten inbjöds SKBs förtroendevalda, såväl från fullmäktiges led som från kvartersråden, till en utbildning i form av en studiecirkel omfattande totalt fyra träffar. Deltagarna fick anmäla sig till varje enskilt kurstillfälle. Vid varje träff deltog cirka 15 medlemmar.

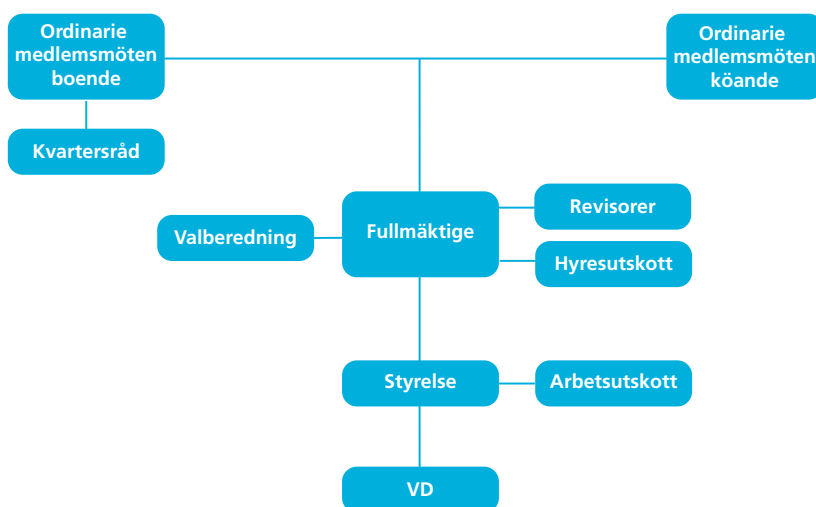
I september månad bjöd SKB in till en introduktionsträff för medlemmar som valts till nya förtroendeuppdrag. På grund av få anmälda deltagare sammanslogs denna utbildning med den ovan nämnda cirkelträffens första mötestillfälle. På träffen behandlades SKBs organisation, regelverket som styr verksamheten samt medlemsdemokratin. Medlemmar utan uppdrag i föreningen inbjöds i november till en informationsträff. Detta utbildningstillfälle ställdes in på grund av för få anmälda deltagare.

Under 2012 arrangerades två föreläsningsskvällar. Den 12 mars 2012 föreläste trädgårdsmästare Lars Krantz. Den 4 december kom Skönhetsrådets sekreterare Martin Rörby till SKB och föreläste om Stockholm under SKBs första hundra år.

Fullmäktige

Under 2012 har SKBs fullmäktige bestått av totalt 114 (111) ledamöter varav 69 (67) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 45 (44) ledamöter för de köande medlemmarna. Utökningen av antalet ledamöter för boende medlemmar beror på att de boende i kvarteren Mu-

Organisation



raren och Glottran flyttade in och utsåg varsin fullmäktigerepresentant för perioden intill dess att ordinarie föreningsstämma hållits år 2013 respektive 2014. Utökningen med en köande ledamot är en följd av att de boendes representation i fullmäktige ökade.

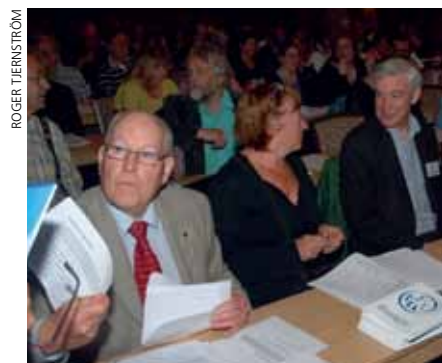
Fullmäktige för de boende utses vid de ordinarie medlemsmötena i kvarteren. Fullmäktige för de köande utses vid de köande medlemmarnas ordinarie medlemsmöte. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.

Ordinarie föreningsstämma

2012 års ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj i Polstjärnan Lyrans lokaler.

Vid föreningsstämman behandlades sedvanliga årsmötesärenden, som till exempel godkännande av styrelsens berättelse, fastställande av resultat- och balansräkning samt dispositioner av årets

2012 års ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj i Polstjärnan Lyrans lokaler.



Föreningsstämman 2012.



Föreningsstämman 2012.

överskott. Val förrättades till styrelse, hyresutskott, revisorer och valberedning. Föreningsstämman beslutade också att årsavgiften ska vara 250 kronor för huvudmedlemskap, dock betalar medlem halv årsavgift (125 kronor) till och med det kalenderår han/hon fyller 18 år, så kallat ungdomsmedlemskap.

Motioner

Vid föreningsstämman behandlades 59 motioner. Nio motioner handlade om bilar och parkeringar i olika avseenden, exempelvis maximering av antalet parkeringsplatser per boende och personal. En annan motionär ville att SKB skulle utreda samarbete med bilpooler, vilket också bifölls av stämman. Flera motioner återkommer år efter år, som exempelvis motioner om ägarlägenheter och demokratifrågor. Stämman hade dock inte ändrat uppfattning i dessa frågor och biföll därför inte motionerna.

Två motioner gick emot styrelsens förslag. Den första av dessa var motion nummer 24, som handlade om tillgång till äldre information på hemsidan. Denna motions första "att-sats", som innebar att ge styrelsen i uppdrag att se till att merparten av den aktuella informationen som publiceras på hemsidan också ska bevaras på hemsidan under lämpligt menyval, bifölls av stämman. Under året har en översyn av hemsidan genomförts i syfte att tydliggöra eftersökt information. Den andra motionen där stämman gick emot styrelsens förslag var motion nummer 34, som handlade om kameraövervakning i garage. Förslaget innebar att SKB ska pröva kameraöver-

vakning i något av sina garage, vilket bifölls av föreningsstämman. Ännu har inte kameraövervakning införts i något kvarter, främst beroende på att inget garage utsatts för skadegörelse eller inbrott i någon omfattning sedan stämman 2012. Föreningen avvaktar utvecklingen och kommer att pröva kameraövervakning så snart överenskommelse träffats med lämpligt kvarter.

2012 års motionshäfte samt protokollet från den ordinarie föreningsstämman finns att läsa i sin helhet på SKBs hemsida under Föreningsfrågor/Föreningsstämmor.

Fullmäktigedagen

Lördagen den 24 november hölls årets fullmäktigedag med ett nittiotal närvarande. Det var såväl fullmäktigedamöter och suppleanter som representanter från SKBs hyresutskott, valberedning, revision, styrelse, ledningsgrupp samt personal. SKB hade denna dag bjudit in tre externa föreläsare. Biträdande stadsbyggnadsdirektör Niklas Svensson från Stockholms stadsbyggnadskontor talade om bostäder och samhällsplanering. Professor Hans Lind, KTH, föreläste om bostadssituationen i Stockholm och hyresrättens ställning. Den tredje föreläsaren var Erik Högberg från AktivBo, som berättade om resultatet från de två hyresmedlemsenkäter som företaget genomfört för SKBs räkning under 2012. I enkätundersökningen Branschindex Bostäder fick SKB första pris i kategorin förvaltningskvalitet för andra året i rad.

Dagen avslutades med lägesrapporter rörande aktuella SKB-frågor, bland annat ekonomi och nyproduktion.



Föreningsstämman 2012.



FOTON: ROGER TIERNSTRÖM

Fullmäktigedagen 2012.

Styrelsen

Styrelsen, som haft sju sammanträden under året, behandlar främst återkommande frågor som ekonomi och byggande, m m, men även andra föreningsfrågor av vikt. Ett internat under hösten ägnades till exempel huvudsakligen åt övergripande finansfrågor.

Styrelsen företog även en studieresa till Freiburg, som anses vara den stad i Europa som är mest framstående när det gäller miljöarbete. Freiburg har bland annat en övergripande miljöambition att utveckla kollektivtrafik och minska bilismen samt ett riktat miljötänkande vid allt byggande. All bostadsbebyggelse som uppförs har till exempel passivhusstandard.

Under året har styrelsen bland annat beslutat att genomföra en rating av SKB. Denna utfördes av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's och resulterade i ett starkt kreditbetyg. Styrelsen har därutöver beslutat att emittera så kallade företagscertifikat, som innebär tecknande av löpande skuldebrev hos andra kreditgivare än banker (till exempel försäkringsbolag och räntefonder). Andra styrelsebeslut under året har bland annat varit utseende av totalentreprenör för byggprojekten i kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal. Därtill har tagits beslut om fasadrenovering och balkongkomplettering i kvarteret Stångkusken samt stambyte och fasadrenovering, m m i kvarteret Kampementsbacken, båda fastigheterna belägna på Ladugårdsgärdet. De två renoveringsprojekten startar under 2013.

Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkar även i beredningsprocessen inför föreningsstämman, samt deltar på

medlemsmöten och i olika referensgrupper. Styrelsen utser även den delegation som samråder med hyresutskottet om kommande års bostadshyror.

Arbetsutskottet

Styrelsens arbetsutskott, som består av tre ledamöter, behandlar ärenden som till exempel överföring av medlemskap och hyresrätt, uteslutning, lägenhetsbyte samt överklagande av besiktning. Arbetsutskottet har haft åtta sammanträden under det gångna verksamhetsåret.

Valberedningen

Valberedningen har haft 14 protokollförda sammanträden under sitt verksamhetsår (direkt efter ordinarie föreningsstämma 2011 fram till ordinarie föreningsstämma 2012). Förutom beredningsarbetet inför valen på föreningsstämman, som innefattat intervjuer med olika kandidater, har valberedningen även ansvarat för förslag rörande arvoderingen av de förtroendevalda.

Kvartersråden

Under våren bildades kvartersråd i det nybyggda kvarteret Muraren i Täby. Vid årets slut hade föreningen 65 kvartersråd. I kvarteren Dovre och Pärönrådet saknas för närvarande kvartersråd.

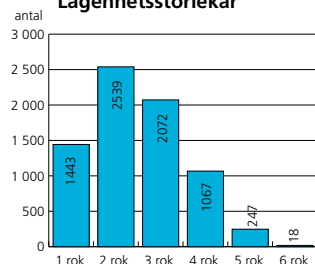
Kvartersrådsträffarna 2012 ägde som vanligt rum i början av året. Under träffarna informerades bland annat om aktuell SKB-information och de ordinarie medlemsmötena. Representanter från kvarteret Välmågan berättade om ett nystartat kvartersråd och Leif Burman, medlem och före detta förvaltningschef i SKB, föreläste om föreningens idéarv.

*I enkätundersökningen
Branschindex
Bostäder fick SKB
första pris i kategorin
förvaltningskvalitet för
andra året i rad.*

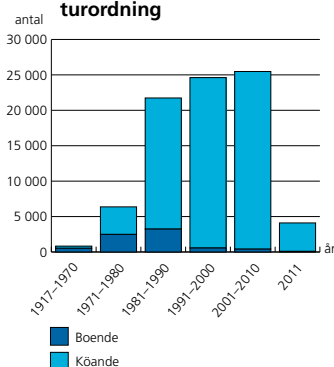


Claes Göthman, förvaltningschef.

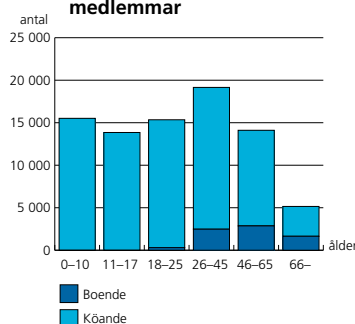
Lägenhetsstorlekar



Medlemmarnas turordning



Åldersfördelningen medlemmar



SKB ÄGER OCH FÖRVALTAR för närvarande 7 386 bostadslägenheter i hus byggda från 1917 fram till idag. Under 2012 har inga nya lägenheter tillkommit. Nyproduktion av tre fastigheter har påbörjats under året; kvarteret Tältlägret (102 lägenheter) i Fruängen där inflyttning startar tredje kvartalet 2013, kvarteret Tant Gredelin (104 lägenheter) i Annedal i Mariehäll, med inflyttningsstart fjärde kvartalet 2013 och kvarteret Tant Brun (62 lägenheter), även det i Annedal, med första inflyttning planerad till kvartal tre 2014.

Medlemsutveckling

Antalet medlemmar uppgick till 83 133 (83 007) vid årets slut. Under året ökade medlemsantalet med 126 efter att under 2011 ha minskat med 431 medlemmar. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 053 (1 938) och 1 927 (2 369) avslutade sitt medlemskap i föreningen. Merparten av utträdena, 721 stycken, låg inom åldersintervallet 20–30 år. Vid utgången av 2012 hade SKB 75 840 (75 703) köande medlemmar.

Kötider

Kötiden för en lägenhet inom SKBs befintliga bestånd är fortsatt lång. Längst kötid under 2012 var det till lägenheter i innerstaden där kötiden låg mellan 24–58 år. Kötiderna i västerort låg mellan 13–46 år och i söderort mellan 23–47 år. I kranskommunerna var kötiden enligt följande: Botkyrka 19–32 år, Tyresö 21–28 år, Sundbyberg 25–34 år, Solna 24–32 år och i Täby knappt 1 år till 28 år. På SKBs hemsida ges information om kötid för de fem senast uthyrda lägenheterna i respektive fastighet. Det går även att se information om snittkötiden per lägenhetstyp och kvarter för åren 2011–2012.

Överenskommelse om hyrorna

Styrelsen och hyresutskottet överenskom att bostadshyrorna 2012 skulle höjas i snitt med cirka 2,1 procent eller cirka 22 kr/kvm år, vilket motsvarar 11,1 mkr. Hyreshöjningen differentierades över beståndet

med åtta nivåer: 0, 8, 14, 17, 20, 25, 30 och 35 kronor per kvadratmeter och år.

Bostadsuthyrning

Vid utgången av 2012 fanns inga outhyrda lägenheter. Under året har beståndet varit oförändrat. Därutöver har 927 (884) lägenheter bytt hyresgäst, vilket motsvarar en omflyttning på 13 (12) procent av det totala bostadsbeståndet. Antalet byten uppgick till 36 (61), varav 13 (18) externa.

Interna omflyttningar omfattade 382 (325) lägenheter. Den 31 december 2012 var 119 (117) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tillfälle var 57 (59) lägenheter uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboendestäder. Inför kommande stambyte och renoveringar i kvarteret Kampementsbacken har totalt sex lägenheter hyrts ut på korttid och fem lägenheter tagits i anspråk för evakueringsbehov.

Under 2008 inrättade SKB en tjänst för att intensifiera arbetet mot otillåtet boende, vilket resulterat i att 213 lägenheter återgått till föreningen under åren 2008–2012.

Bilplatser

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 285 (1 284). Av dessa var 55 (45) outhyrda vid årets slut. Av de outhyrda platserna var 20 stycken mc-platser.

Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 955 (2 007), varav 236 (286) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

Lokaler

SKBs sammanlagda uthyrningsbara lokalyta uppgår till 46 584 (46 539) kvadratmeter. De kommersiella lokalerna utgör 31 522 kvadratmeter och ger cirka 37 mkr i intäkt, vilket motsvarar en genomsnittlig hyra om 1 174 kronor per kvadratmeter och år.

Efterfrågan på lokaler är fortsatt stor och rörligheten på lokalmarknaden fortsatt hög. Uthyrningsgraden i SKB ligger på en konstant hög nivå och var vid årsskiftet 99,0 procent (tre lediga lokaler).



STURE EKENDAHN

Första spadtaget till kvarteret Tältlägret i Fruängen.



ÅWL ARKITEKTER AB

Kvarteret Tant Gredelin i Annedal.



STURE EKENDAHN

Kvarteret Muraren i Täby.



ETTEIVA ARKITEKTER

Ursvik, Sundbyberg.

SKB ÄGER OCH FÖRVALTAR för närvarande 7 386 bostäder, färdigställda under företagets 96 verksamhetsår. Det långsiktiga målet är att minst 100 lägenheter ska tillkomma varje år. Sedan 2004 har det färdigställts 835 lägenheter.

Påbörjat och färdigställt 2012

Under 2012 har kvarteret *Tältlägret* i Fruängen och kvarteret *Tant Gredelin* och *Tant Brun* i Annedal i Mariehäll påbörjats. Totalt omfattar det 268 lägenheter. Inga lägenheter har färdigställts under året.

Pågående byggprojekt 2012

I kvarteret *Tältlägret* i Fruängen har byggnadsarbeten påbörjats under våren. Projektet har ritats av Arkitekter Engstrand och Speek och innehåller 102 lägenheter. Det består av lamellhus och markbostäder som omgärdar en öppen gård samt garage under mark. Samtliga lägenheter har minst en balkong eller uteplats. RCC Stockholm är totalentreprenör och produktionskostnaden uppgår till 298 mkr.

I Annedal i Mariehäll genomförde Stockholms stad boutställningen Annedal2012 i augusti. Här har SKB påbörjat två projekt, kvarteret *Tant Gredelin* och kvarteret *Tant Brun*. Tant Gredelin startade under andra kvartalet och omfattar 104 lägenheter. Tant Brun startade under tredje kvartalet och omfattar 62 lägenheter. Båda kvarteren innehåller både markbostäder och lägenheter i flerfamiljshus. Totalentreprenör är Värmdö Bygg

AB och ansvarig arkitekt för projektet är Tomas Åsberg på ÅWL Arkitekter AB. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 382 mkr.

Husen i de tre kvarteren har projekterats för en energiförbrukning om maximalt 75 kWh/kvm BOA/LOA* (55 kWh/kvm A-temp**) för uppvärmning, varmvattenförbrukning och fastighetsel. Det är SKBs energimål för nyproduktion efter det första lågenergiprojektet som genomfördes i kvarteret Muraren i Täby under 2011.

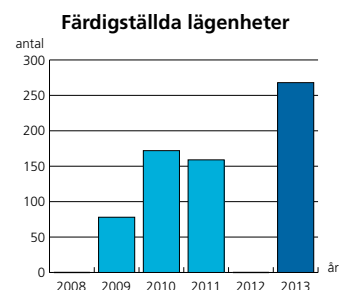
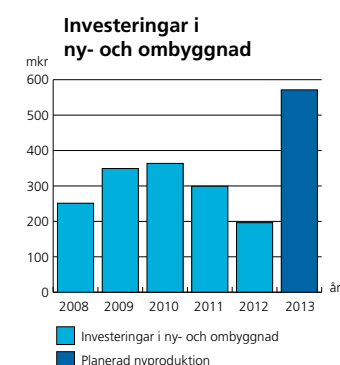
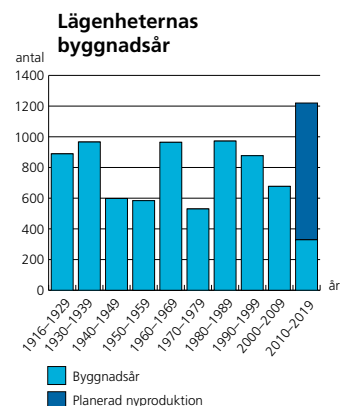
I Täby, i kvarteret *Muraren*, har NCC Construction Sverige utfört kompletterande årstidsberoende markarbeten.

Under året har projektering av kvarteret *Arrendatorn* och *Kronogården* i Ursvik i Sundbyberg genomförts. Projekten ligger strax norr om Rissneleden och innehåller 147 lägenheter i fyra huskroppar med garage under mark. Byggstart planeras till tredje kvartalet 2013.

Pågående detaljplanarbeten

I första etappen av *Årstafältets* utbyggnad genomför Stockholms stad ett detaljplanarbete med bland annat SKB som byggherre. SKB har erhållit en markanvisning i område Valla 2 och har här planerat för cirka 100 lägenheter, en förskola samt garage under mark. Planerad byggstart är 2015. Projektet har ritats av två arkitekter, Bergkrantz Arkitekter AB och Utopia Arkitekter AB.

I Norra Djurgårdsstaden har, som tidigare nämnts, SKB en markanvisning i kvar-



Pågående och planerad produktion

Stadsdel	Kvarter	Antal lgh	Byggstart
Fruängen	Tältlägret	102	2012
Mariehäll, Annedal	Tant Gredelin	104	2012
	Tant Brun	62	2012
Sundbyberg, Ursvik	Arrendatorn och Kronogården	147	2013
Norra Djurgårdsstaden	Muddus	100	2013
Kungsholmen	Basaren	45	2014
Nockeby	Nockebyskogen	100	2015
Södermalm	Persikan	130	2015
Årsta	Årstafältet	100	2015
Abrahamsberg	Lillsjönäs	35	2016
Totalt		925	

*BOA/LOA = bostadslägenhetsarea/lokalarea

** A-temp = Husets totala uppvärmda golvarea



Muddus, Norra Djurgårdsstaden.



ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB

Kvarteret Tältlägret i Fruängen, byggstart 2012.

Detaljplanearbetet för kvarteret Basaren på Kungsholmen har fortsatt under året.



WINGÅRDH ARKITEKTKONTOR AB

Kvarteret Basaren på Kungsholmen.

teret *Muddus*. Detaljplanen har godkänts av Stockholms kommunfullmäktige och byggstart är planerad till fjärde kvartalet 2013. SKBs förslag till bebyggelse innehåller 100 lägenheter och har ritats av arkitekt Gert Wingårdh. I området, som är stort och komplicerat med gemensam grundläggning och markförstärkning för hus och gator, pågår förberedande markarbeten.

Detaljplanearbetet för kvarteret *Basaren* på Kungsholmen har fortsatt under året. Arkitekt Gert Wingårdh har bearbetat det tidigare förslaget och Stockholms kommunfullmäktige har godkänt det. Beslutet har dock överklagats och SKB avvaktar nu direktiv för det fortsatta arbetet.

I stadsdelen *Nockeby* utmed Drottningholmsvägen har SKB en markanvisning omfattande cirka 100 lägenheter. Planarbetet pågår, men kompliceras av att många omvärldsfaktorer ska utredas. Arkitekt är Brunnberg & Forshed Arkitekter AB och byggstart planeras till 2015.

I kvarteret *Persikan* på Södermalm planerar Stockholms stad att riva SLs bussdepå för att bygga cirka 800 lägenheter med tillhörande garage. SKBs del av projektet har

ett mycket bra läge och omfattar cirka 130 lägenheter. Detaljplanearbetet har påbörjats, men mycket återstår innan projektet kan bli verklighet. Byggstart kan eventuellt bli möjlig 2015. Efter en parallellskiss har SKB antagit ett förslag från Brunnberg & Forshed Arkitekter AB, som ligger till grund för SKBs fortsatta planering.

I kvarteret *Lillsjönäs* planeras en kompletteringsbyggnad med cirka 35 lägenheter intill SKBs befintliga bostäder. Arkitekt är Nyréns Arkitektkontor AB. Byggstart är planerad till 2016.

Ombyggnadsverksamhet

Ombyggnadsverksamheten har fortsatt under året i kvarteret *Sigbardiorden* i Bredäng. Fokus ligger på att byta stammar, bygga om badrum, förbättra ventilation och förnya elanläggningar. M3 Bygg är totalentreprenör för projektet, som omfattar 279 lägenheter och kommer att avslutas en bit in i 2013.

Projektering av kommande projekt i kvarteret *Kampementsbacken* har startat under året och byggstart planeras till andra kvartalet 2013.

SKB ARBETAR SEDAN 2010 med femåriga miljömål samt ettåriga delmål och miljöaktivitetsplaner för att säkerställa kontinuitet i miljöarbetet och för att tillräckliga resurser avsätts till detta. Miljöplanerna struktureras inom följande sex områden: hållbar energianvändning, hållbar användning av vatten, sund inomhusmiljö, miljöeffektiv avfallshantering, kemikalier i förvaltning och byggande samt miljöeffektiva transporter. Under 2013 ska en avstämning av miljöarbetet 2012 göras för att ge en prognos om det femåriga målet kommer att uppnås eller ej.

Energi i förvaltningsbeståndet

För att minska energiåtgången för värme, tappvarmvatten och fastighetsel har SKB genomfört ett antal energiprojekt av varierande slag och omfattning:

- Undercentraler och styrutrustning har bytts i tre fastigheter
- Ventilationsanläggningar har bytts ut mot nyare med bättre verkningsgrad bland annat i Hässelby, Lillsjönäs och Alligatorn
- Belysningsstyrning med närvarogivare i trapphus och garage har installerats i flera kvarter, bland annat Gröndal, Bredäng och Tegelprämen
- En bergvärmepumpinstallation har byggts i kvarteret Ångshavren
- Värmeåtervinning från frånluften med hjälp av värmepumpar har installerats i kvarteret Mjården
- Solfångaranläggning för återladdning av berget på kvarteret Alligatorn har driftsatts
- Rumsgivare monteras i all nyproduktion
- Injustering av ventilationen i kvarteret Maltet
- Utredning om möjligheten att installera solceller för elproduktion i det befintliga fastighetsbeståndet

De genomförda åtgärderna beräknas få genomsnitt under 2013 och minska energiförbrukningen.

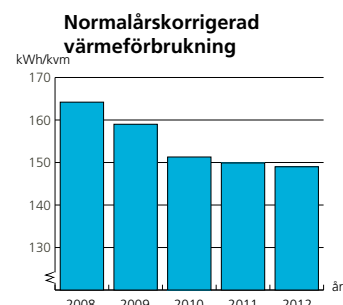
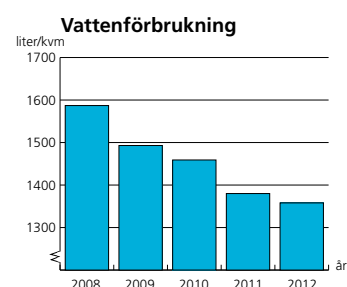
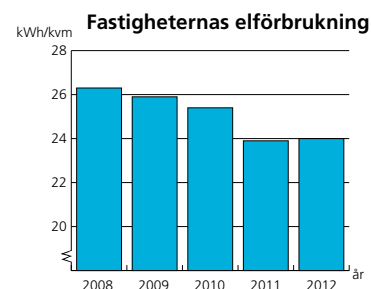
SKB är ansluten till SABOs Skåne-initiativ vars målsättning är att minska

energianvändningen i bostadssektorn med 20 procent från basåret 2007 fram till år 2016.

Energi i nyproduktionen

Debitering av varmvatten efter verklig förbrukning genomförs i kvarteret Glottran och kvarteret Muraren. Förhoppningsvis ger detta incitament för de boende att spara energi. I kvarteret Glottran har husen även försetts med solfångare som under sommarhalvåret genererar varmvatten för uppvärmning och tappvarmvatten.

Under 2012 har två nya projekt startats, kvarteret Tältlägret i Fruängen och kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal, med samma höga miljöambitioner som det senast genomförda kvarteret Muraren i Täby. Projekten följer de miljökrav som Stockholms stad ställer på byggherrar i Norra Djurgårdsstaden – ett miljöprofilområde med höga krav på energi, transporter, anpassningar till ett förändrat klimat, kretslopp och livsstilsfrågor. Kvarteren har projekterats för en energiförbrukning om maximalt 75 kWh/kvm BOA/LOA* (55 kWh/kvm A-temp**) avseende uppvärmning, varmvattenförbrukning och fastighetsel. Det innebär en energiförbrukning som är nästan 40 procent lägre än gällande byggnorm.



Kvarteret Glottran i Årsta.

* BOA/LOA = bostadslägenhetsarea/lokalarea

** A-temp = Husets totala uppvärmda golvarea



STURE EKENDAHN

Kvarteret Ugglan i Sundbyberg.

*I kvarteret Ugglan
i Sundbyberg sker
insamling av matavfall
för biogasproduktion
i samarbete med
Sundbybergs stad.*

Inomhusmiljö

I samtliga SKBs bostadsområden har ventilationssystemen besiktigats i enlighet med OVK (obligatorisk ventilationskontroll), där besiktningarna följer en lagstadgad plan. I en del fastigheter har besiktningen lett till att anläggningar renoverats eller byggts om för att gällande myndighetskrav ska uppfyllas.

SKB har under åren genomfört radonmätningar i samtliga fastigheter i enlighet med Stockholms stads krav. I de fall där halterna överstigit Socialstyrelsens riktvärde har dessa åtgärdats.

Avfallshantering

I samtliga SKBs bostadsområden finns särskilda rum för källsortering. Föreningen informerar om källsortering genom ett ambitiöst material i Bopärmen, som delas ut när medlem tecknar kontrakt för en lägenhet, samt genom ”sopinformation” för de boende medlemmarna.

Djupbehållare för hushållsavfall har kompletterats i kvarteret Tisaren och i Björkhagen.

Insamling av kläder och skor pågår i flera kvarter i samarbete med Human Bridge.

Insamling av matavfall för biogasproduktion sker i samarbete med Sundbybergs stad (kvarteret Ugglan) och Stockholms stad (kvarteret Färholmen och kvarteret Städröcken). Det sker även via sopsugen i kvarteren Maltet och Kappseglingen i Hammarby Sjöstad.

I Bredäng är projektering för provmontering av matavfallskvarnar under 2013 genomförd.

Kemikalier i förvaltning och byggande

Under året har de kemikalier som används dagligen förtecknats och bedömts ur ett miljöperspektiv. Vissa produkter har fasats ut och ersatts med miljövänligare alternativ.

Vid både nybyggnader och ombyggnader använder SKB miljödatabasen Byggvarubedomningen för att få bästa möjliga kunskap om de byggvaror som används och ge SKB möjlighet att välja det bästa alternativet. I miljödatabasen är flera tusen byggvaror bedömda utifrån kemikalieinnehåll, miljöaspekter i produktion, distribution, byggske och bruksske samt inommiljö-

aspekter. SKB ställer naturligtvis även krav på att entreprenörer i samtliga om- och nybyggnadsprojekt ska använda denna databas eller en likvärdig. I de sällsynta fall där det inte finns en godkänd byggprodukt för en viss funktion, dokumenteras noggrant mängd och läge för den produkt som används. Detta för att underlätta för framtida underhåll och ombyggnader.

Transporter

Flera av SKBs medarbetare kör bil dagligen för att inspektera undercentraler, åtgärda fel, hantera projekt, besöka boende, utföra reparationer, m m. SKB arbetar kontinuerligt med att dessa resor ska vara så miljövänliga som möjligt. Över hälften av SKBs fordon är idag miljöbilar, varav elva drivs med biogas. SKB uppdaterar kontinuerligt fordonsparken för att minska miljöpåverkan. Den genomförda utbildningen i EcoDriving beräknas leda till minskad förbrukning av drivmedel.

I bostadsområdena pågår en kontinuerlig förbättring av cykelparkeringsmöjligheterna för att stimulera och främja cykelåkande.

Kommande femårsperiod

Sveriges nationella mål är att energianvändningen ska minska med 20 procent i det befintliga fastighetsbeståndet fram till år 2020. SKB är på god väg och kommer att klara det målet om arbetet fortsätter i samma takt som hittills. Det finns också ett skarp nationellt mål att energiförbrukningen i samma fastighetsbestånd ska minska med 50 procent fram till 2050.

För att ett så utmanande mål ska uppnås måste arbetet starta redan nu. Detta mål kräver kraftfullare åtgärder än hittills och kommer att kräva lång framförhållning. Därför kommer SKB under 2013 arbeta fram en långsiktig plan för åtgärder som leder till minskad energiförbrukning. Arbeta ska pågå kontinuerligt för att finna och testa innovativa nya lösningar inom energiområdet både i nyproduktion och i de befintliga fastigheterna. Under den kommande femårsperioden kommer SKB att starta ett par pilotprojekt för att få svar på vilka åtgärder som behöver genomföras för att det 50-procentiga målet ska uppnås. SKB kommer att miljöklassa alla nyproducerade fastigheter.



Kvarteret Ugglan i Sundbyberg.



Kvarteret Motorn i Vasastan.

STURE EKENDAHL

*SKBs hyresmedlemmar
gav förvaltningen
det bästa resultatet
av alla deltagande
bostadsföretag i hela
Sverige för andra
året i rad.*

SKBS ÖVERGRIPANDE MÅL är att hyra ut och förvalta trygga, trivsamma och välskötta bostäder med god boendekomfort samt att ge medlemmarna en effektiv och personlig service. Skötseln utförs huvudsakligen av egen personal på plats i kvarteren. Under året har 57 fastighetsskötare utfört den dagliga skötseln av fastigheterna och områdena.

SKB en levande förening

Engagemang och inflytande från hyresmedlemmar och kvartersråd är mycket viktigt för SKBs verksamhet. Det ger den kooperativa hyresrätten ett mervärde i förhållande till den vanliga hyresrätten.

Inflytandet utövas på tre nivåer:

- Den egna lägenheten
- Genom kvartersrådsverksamheten
- På föreningsnivå via föreningsstämman

Kvartersråden är en naturlig kontaktlänk i löpande förvaltningsärenden och deltar även aktivt med att ta fram förslag till och prioritera det planerade underhållet och andra förbättringsåtgärder i kvarteren. Kvartersråden bidrar också stort till att skapa trygghet och trivsel genom olika aktiviteter i respektive kvarter.

Under 2012 har ett nytt kvartersråd bildats i föreningens nya kvarter Mura- ren i Täby. Intresset från de nyinflyttade

medlemmarna att medverka har varit stort. En nystart har också skett i kvarteret Gulmäran i Tyresö, som fått en ny kvarterslokal. Därmed har nästan alla SKBs bostadsområden fungerande kvartersråd.

På kvartersrådsdagarna i månadsskiftet januari/februari 2012 var programpunkterna SKBs idéarbete, erfarenhetsutbyte med ett nytt kvartersråd och förslag på nya avtal för uthyrning av kvarterslokaler. Under mötena reviderades även kvartersrådspärmen och medlemsutbildningarna diskuterades.

Organisation

Under året har tre, av totalt sex, förvaltare rekryterats till avdelningen. Av de tre förvaltare som slutat har två fått andra tjänster inom föreningen och en har gått i pension. Rekryteringen av de nya medarbetarna har gått bra och trots att så stor andel av förvaltare är nya, har kvaliteten i arbetet upprätthållits.

Nöjda med förvaltningen

Sedan 2006 har SKB efterfrågat hyresmedlemmarnas syn på boendet vartannat år. Under 2012 genomfördes hyresmedlemsenkäten för fjärde gången. Resultaten har varit mycket höga vid mätningarna, bland de högsta i landet, och har successivt blivit något bättre för varje mätning.

Undersökningen 2012 visade att SKB har mycket nöjda hyresmedlemmar. Serviceindex uppmättes till 87,4 (87,2 år 2010). Enkätresultatet kommer att presenteras för samtliga kvartersråd, både skriftligen och genom besök i kvarteren.

Även om resultaten är mycket bra är undersökningen viktig för att identifiera var det finns förbättringar att göra. Förbättringarna, med ledning av resultaten, kommer att genomföras under 2013 och framåt.

Under 2012 deltog SKB också i en rikstäckande enkätundersökning kallad Branschindex Bostäder, på samma sätt som år 2011. I enkäten får hyresgäster besvara frågor om upplevd förvaltningskvalitet. Förvaltningskvalitet definieras som Serviceindex (Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt, Hjälp när det

behövs) kombinerat med Förvaltnings-policy (lägenhetens temperatur, underhåll, utrustning, miljö, tvätttider samt underhåll trapphus).

SKBs hyresmedlemmar gav förvaltningen det bästa resultatet av alla deltagande bostadsföretag i hela Sverige för andra året i rad. SKB fick därmed ta emot ytterligare en "kundkristall" vid en prisutdelningsceremoni under Stockholm Business Arena i september.

Utveckling

Arbetet med bredbandsutbyggnaden avslutades i princip under året. En fastighet (kvarteret Kampementsbacken) återstår att ansluta. Utbyggnaden har inneburit att samtliga lägenheter i SKBs äldre bestånd försetts med fiberkablar för bredband, telefoni och tv, med uttag i sovrum, vardagsrum och kök. Projektets genomförande har varit framgångsrikt och anslutningsgraden låg på över 30 procent vid utgången av 2012, vilket var över det som ursprungligen förväntats.

Under året har avdelningen fortsatt arbetet med att kvalitetssäkra den städning, av framförallt entréer och trapphus, som utförs med egen personal (fastighets-skötarna). Syftet har varit att ytterligare höja kvaliteten och att få ett jämnt och bra städresultat i hela beståndet. Resultatförbättringar har också kunnat avläsas i hyresmedlemsenkäten, där SKB erhållit nästan en procentenhet högre värde 2012 jämfört med 2010 (80,9 jämfört med 80,0).

Under 2012 har en omfattande in- ventering av SKBs trapphus och fastigheter skett avseende framkomlighet och tillgänglighet. Resultatet kommer att användas för att "certifiera" alla SKBs lägenheter vad gäller framkomlighet och tillgänglighet. Det innebär att medlemmarna kommer att kunna få en bra bild av hur lätt eller svårt det är att ta sig in i en lägenhet redan vid intresseanmälan på hemsidan. Arbetet med "certifieringen" kommer att pågå under 2013.

Underhåll

2012 års underhåll uppgick till 77,9 (80,7) mkr och fördelas enligt tabellen till höger:

Planerat underhåll innefattar åtgärder som planeras i samråd med kvartersråden. Här ingår också miljöåtgärder

och liknande. Totalt har över 200 olika underhållsåtgärder vidtagits i samråd med kvartersråden.

Uttagen ur lägenhetsfonden på 11,5 mkr utgör i huvudsak ersättning till hyresmedlemmarna för målning och tapetsering i lägenheterna.

Löpande underhåll är kostnader för golvbyten, vitvaror och åtgärder i badrum.

Bland större åtgärder under året kan nämnas:

- Fortsatt renovering av hissar i Gröndal
- Byte av balkongpartier i kvarteret Järinge (Tensta)
- Fortsatt utbyte av lägenhetsaggregaten för ventilation i Hässelby samt ventilationsåtgärder i kvarteren Alligatorn och Lillsjönäs (Bromma), Bjälken och Tappan (Södermalm) och kvarteren Kraghandsken och Städrocken (Fruängen)
- Byte av undercentral i kvarteret Signalyktan (Fredhäll), i Dyvinge och i Vårberg
- Nytt värmeåtervinningsaggregat i kvarteret Mjården (Södermalm)
- Nytt beröringsfritt låssystem för portar i kvarteret Järinge (Tensta)
- Gårdsåtgärder och lekplatsupprustningar i flera kvarter, bland annat en större ombyggnad av gården i kvarteret Tappan på Södermalm
- Nya garageportar i kvarteren Alligatorn (Bromma) och Brunbåret (Norra Djurgården)
- Nytt förbättrat låssystem i kvarteret Kartan-Skalan (Södermalm)
- Tvättning av fasaderna på kvarteren Mjården (Södermalm) och Tegelprämen (Kungsholmen)
- Förbättring av tvättstugor samt ny tvätt- och torkutrustning i flera fastigheter
- Ommålning av fönster och målning av tak i flera fastigheter

Därutöver har stamrenovering pågått i Bredäng.

SKBs fastigheter är väl underhållna. Det framtida underhållsbehovet i föreningens fastigheter är känt. Byggekostnaderna har stigit de senaste åren, vilket tillsammans med kommande nödvändiga åtgärder gör att underhållskostnaderna under den närmaste femårsperioden kommer att behöva ökas något.

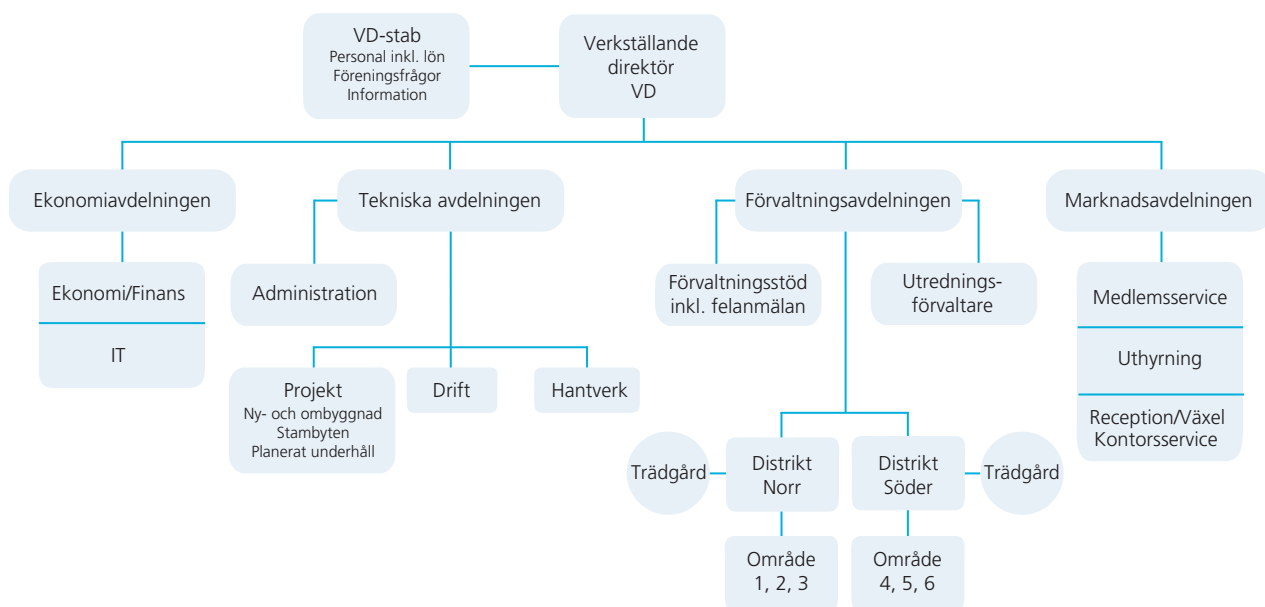
Underhållskostnader, mkr	2012	2011
Planerat underhåll inklusive miljöåtgärder varav underhållsdel i ombyggnadsprojekt	50,0	53,7
	9,5	10,5
Uttag ur lägenhetsfond	11,5	11,3
Löpande underhåll	14,7	15,3
Lokalunderhåll	1,7	0,4
Summa	77,9	80,7

Under året har SKB fortsatt arbetet med att kvalitetssäkra den städning, av framförallt entréer och trapphus, som utförs med egen personal.

STURE EKENDAHLL

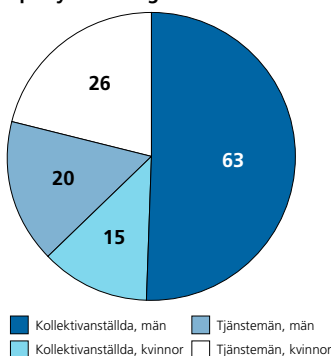


ORGANISATION OCH MEDARBETARE



Resultatet av hälsoenkäten är mycket positivt – medarbetarna upplever att de har en bra hälsa och de trivs på arbetet.

Antal anställda per yrkeskategori



Organisation

Den verkställande organisationen består av fem avdelningar.

Marknadsavdelningen svarar dels för medlemsservice, det vill säga frågor rörande medlemskap och bosparande, dels för uthyrning och kontraktsskrivning. Intern service (reception/telefonväxel och vaktmästeri) samt arbetet med otillåtet boende hör också till avdelningen.

Förvaltningsavdelningen ansvarar för den löpande skötseln av SKBs fastigheter. Kontakterna med de boende sköts i första hand av fastighetsskötarna och förvaltarna i de sex bosomeområdena. Till avdelningen hör även felanmälan samt arbetet med försäkringsskador och störningsärenden.

Tekniska avdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten (till exempel stambyte och fasadrenovering) samt miljö- och kvalitetsfrågor. Även driftpersonal och hantverkare/reparatörer tillhör avdelningen.

Ekonomiavdelningen svarar för stödfunktionerna ekonomi, finans och IT.

Inom *VD-staben* inryms informations-, förenings- samt personalfrågor (inklusive lön).

Medarbetare

Inom SKB fanns vid årets slut 126 (123) anställda, varav 41 (41) kvinnor och 85 (82) män. Personalomsättningen uppgick till 15,4 procent, jämfört med 14,5 procent året innan. Den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är 11 år (i stort sett lika lång medelanställningstid för tjänstemän och kollektivanställda). Medelåldern är drygt 48 år. Ett flertal medarbetare har under senare år uppnått pensionsåldern och även inom de närmaste åren kommer relativt många pensionsavgångar att ske. Beredskapen att behålla kompetens bedöms dock vara god eftersom SKB arbetat med dessa frågor i ett antal år.

I företagshälsovårdens regi har under 2012 en hälsoenkät genomförts i gruppen medarbetare som är 50 år eller äldre. Resultatet av denna enkät är mycket positivt – medarbetarna upplever att de har en bra hälsa och de trivs på arbetet (både med arbetsuppgifter, arbetskamrater och chefer) och man upplever också arbetsmiljön som mycket bra.

Under 2013 utförs inte någon hälsoenkät, däremot kommer en medarbetarundersökning att genomföras under verksamhetsåret.

Kompetensutveckling

Varje anställd har i grunden en god kompetens för sin arbetsuppgift. För att säkra medarbetarnas behov av vidareutbildning diskuteras arbetssituationen vid det årliga medarbetarsamtalet. Detta samtal, tillsammans med avdelningarnas och enheternas verksamhetsplaner samt SKBs långsiktiga mål, ligger sedan till grund för utbildningsplaneringen.

SKBs organisationsform – kooperativ hyresrättsförening – medför att de anställda har många kontakter med medlemmarna. Fastighetsskötarna svarar för en stor del av kontakterna med de boende samt medverkar ofta på kvartersrådets möten, m m. Nyanställda fastighetsskötare utbildas därför bland annat i SKB-kunskap samt informations- och presentationsteknik. Utbildningen genomförs vartannat år och kommande kursstart sker hösten 2013.

Under året har samtliga chefer genomgått olika former av ledarutbildning.

Därutöver har medarbetarna under 2012 genomgått yrkesspecifika kurser och vidareutbildningar, m m.

Arbetsmiljö och friskvård

SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, vilket bland annat innebär framtagande av en årlig handlingsplan inom detta område. Planen, som tas fram tillsammans med de lokala fackliga organisationerna, innehåller mål för arbetsmiljöarbetet samt förslag till åtgärder för att nå desamma.

Sedan ett antal år tillbaka är hälso- och friskvårdsarbetet integrerat i den löpande verksamheten. Inom företagshälsovårdens ram erbjuds kontinuerliga hälsokontroller, rehabilitering samt hjälp vid arbetsrelaterade skador och sjukdomar.

För att samtliga anställda ska ges möjlighet att förbättra sin hälsa genomfördes under våren en lagtävling – ”Motionsracet SKB-kampen” – där medarbetarna genom olika aktiviteter gavs möjlighet att förbättra sin kondition. Därutöver genomfördes en personaldag med friskvård som huvudtema. SKB subventionerar även friskvård genom den så kallade friskvårdspengen. Friskvårdspengen kan användas till styrketräning, gymnastik, simning, kostrådgivning, m m. Under året har

medarbetarna även deltagit i motionslopp och i den cirkelträning som arrangeras på företaget sedan ett antal år tillbaka.

Samhällsengagemang – socialt ansvarstagande

Vid sidan av SKBs kärnverksamhet – att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna – försöker föreningen på olika sätt även bidra till en hållbar samhällsutveckling genom ett socialt ansvarstagande.

I SKBs verksamhet ingår sedan länge ett tydligt inslag av samhällsansvar. Ett företags frivilliga samhällsansvar brukar delas upp i huvudområdena ekonomiskt ansvarstagande, miljömässigt ansvarstagande, socialt ansvarstagande och etiskt ansvarstagande.

Ekonomiskt ansvarstagande handlar om att driva en verksamhet med ansvar inför ägarna för att trygga företagets finansiella ställning och ge avkastning på investerat kapital. För SKBs del innebär det att se till att finansiella nyckeltal hålls på en accepterad nivå. De nyckeltal som här kan nämnas är totalt resultat, soliditet, avkastning på total kapital, drift- och administrationskostnader, med mera. Dessa nyckeltal (med undantag av avkastning på totalt kapital) har uppfyllts enligt de mål som styrelsen satt upp. Vidare ingår den kontinuerliga skötseln och underhållet av föreningens fastigheter i ett ekonomiskt ansvarstagande.

Miljömässigt ansvarstagande handlar om att driva en verksamhet på ett sätt som inte påverkar klimatet och naturresurserna på ett långsiktigt negativt sätt. SKB jobbar sedan länge på ett ambitiöst sätt med dessa frågor och inledde tidigt sitt miljöarbete med att till exempel avveckla miljöfarliga medel i verksamheten och att utveckla avfallshanteringen. Båda projekten har varit framgångsrika.

Andra områden har varit arbete med radonhantering liksom en medveten inriktning på miljövänligare fordon och ett miljövänligare körsätt. Under senare år har tyngdpunkten främst legat på energieffektivisering där föreningen har kommit långt. SKB vill även medverka till hållbarhet i andra avseenden, till exempel genom att minimera föreningens miljö-

SKBs organisationsform medför att de anställda har många kontakter med medlemmarna.

RAGNA HERRGÅRD



*Konst i boendemiljön
är viktigt och något
som planeras in i alla
nyproduktionsprojekt.*

"Paradiset" av Torgny Larsson i kvarteret Vålmågan på Kungsholmen.

"91:ans trådbuss" av Hans Petersson i kvarteret Glottan, Årsta.

"Njutaren" av Bie Norling i kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad.

JOHAN JÄRNING



ROGER TIERNSTRÖM



STURE EKENDAHN



påverkan. I SKBs miljöplan, som revideras och tas upp till behandling i styrelsen varje år, finns redovisat mål och aktiviteter för de kommande fem åren.

Socialt ansvarstagande handlar om att driva verksamheten på ett sätt som kännetecknar en god samhällsmedborgare, med hänsyn till andra medborgares hälsa och välbefinnande – oavsett om de är anställda, affärspartners, konsumenter eller arbetar hos underleverantörer. Hos SKB är förstas trygghet i boendet viktigt och föreningen ligger långt framme inom det området. SKB har också drivit frågan om ökade möjligheter för äldre att bo kvar bland annat genom aktiv dialog med boende medlemmar och framtagande av informationsmaterial.

SKB har också en omfattande verksamhet med att årligen ta emot ett sjuttioåttal sommaranställda ungdomar, som hos SKB ges möjlighet till en första kontakt med arbetslivet. Ungdomarna arbetar huvudsakligen med enklare fastighetsskötsel utomhus som till exempel gräsklippning, bevattning, målning och städning. SKB samarbetar även sedan några år tillbaka med Misa AB respektive Resursteamet AB. Tillsammans med dessa båda organisationer skapar SKB förutsättningar för personer med funktionshinder att delta i arbetslivet. SKBs del i samarbetet är att erbjuda möjlighet till anpassat arbete huvudsakligen inom fastighetsskötsel.

Konst i boendemiljön är viktigt och något som planeras in i alla nyproduktionsprojekt. Nöjda medarbetare är ett annat område som SKB prioriterar och där frågor som bra arbetsmiljö, rimlig arbetsbelastning, friskvård och samverkan med fack-

liga organisationer är väsentliga. Här kan också nämnas stöd till olika organisationer och föreningar som Situation Stockholm, Stadsmissionen, Hem och Skola samt Nattvandrarerna.

SKB medverkar också i olika lokala aktiviteter, till exempel inom föreningen Fastighetsägare i Järva. Föreningen har till syfte att utveckla ett långsiktigt trygghetsarbete samt att höja områdets anseende och status i omvärlden.

Etiskt ansvarstagande är ytterligare en dimension som handlar mycket om hur ett företag arbetar med olika frågor, som till exempel moral, värdegrunder, etiskt synsätt och produktansvar. Det kan handla om att inte använda produkter som tillverkats med hjälp av barnarbetare, att följa lagar och regler, att vara öppen och ärlig och att behandla alla medlemmar lika.

De värdegrunder som gäller inom SKB är Respekt, Professionalitet/Kompetens, Ärlighet och Empati. Detta innebär att vi på SKB arbetar för medlemmarnas bästa, respekterar alla dem vi möter i arbetet oavsett ställning och bakgrund, tar ansvar för det vi åtar oss, uppträder korrekt och lämnar information som är saklig samt stöttar arbetskamrater i svåra stunder eller när arbetsbördan är för stor.

Likasa är det viktigt att ha beredskap för krissituationer där frågorna kan ställas på sin spets. Krishantering och SKBs beredskapsplan har behandlats av ledningsgruppen i en så kallad krisövning med extern konsult hjälp.

Sammantaget bedöms SKB driva verksamheten med samhällsansvars- och hållbarhetsperspektiv.

SKBS EKONOMI FORTSÄTTER att utvecklas stabilt och följer i stora delar de långsiktiga ekonomiska mål som finns i affärsplanen. Resultatet för 2012 är 62,1 mkr, jämfört med 52,4 mkr för föregående år. Den synliga soliditeten är högre jämfört med 2011 och uppgår vid årets slut till 41 (39) procent.

Under 2012 har SKB fortsatt att investera i såväl ny- som ombyggnadsprojekt. Efter flera färdigställanden under 2011 har inga nya fastigheter tagits i bruk under 2012. Några nyproduktionsprojekt har dock påbörjats under året och kommer att vara inflyttningsklara under 2013. Bredbandsutbyggnaden i det äldre fastighetsbeståndet är huvudsakligen genomförd liksom stamrenoveringsprojektet i Bredäng (kvarteret Sigbardiorden). Sammantaget har 196,3 (299,2) mkr investerats under året. Detta har framförallt finansierats genom överskott i den löpande verksamheten samt tillkommande medlemsinsatser.

Intäkter

För helåret 2012 uppgick hyresintäkterna till 595,5 (570,6) mkr. Ökningen på 24,9 mkr förklaras bland annat av den generella höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 2,1 procent som trädde i kraft den 1 januari 2012 samt av helårseffekter vad gäller 2011 års lägenhetsinflyttningar i kvarteren Glottran (Årsta), Johannelund (Solna) och Muraren (Täby). En del av intäktsökningen är också kopplad till hyreshöjningar som har skett i de fastigheter där bredbandsutbyggnad och standardförbättringsprojekt, som exempelvis stambyten, har genomförts. Sammantaget står hyresintäkter bostäder för 23,7 mkr av den totala intäktsökningen.

Lokalhyresintäkter är relativt oförändrade jämfört med föregående år och har ökat med 0,1 mkr medan intäkter för garage/platser har ökat med cirka 0,5 mkr bland annat till följd av helårseffekter av 2011 års inflyttningar.

Intäktsbortfall kopplat till vakanser har sjunkit för samtliga objektstyper. Övriga rörelseintäkter uppgick till 21,5

(19,9) mkr under 2012 där större delen bestod av årsavgifter från föreningens medlemmar. Ökningen mot föregående år förklaras huvudsakligen av högre bredbandsintäkter.

Driftkostnader

Driftkostnaderna innehåller taxebundna avgifter (vatten, fastighetsel, uppvärmning och sophantering), fastighetsskötsel och städning, reparationer, lokal administration samt övrig drift.

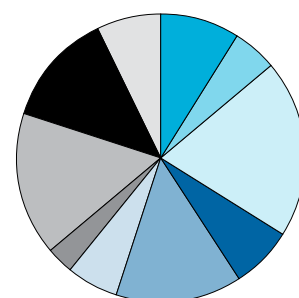
De taxebundna avgifterna stod för ungefär hälften av driftkostnaderna och uppgick sammanlagt till 110,4 (102,4) mkr under 2012. Ökningen jämfört med 2011 uppgick till 8,0 mkr vilket huvudsakligen förklaras av högre uppvärmningskostnader som i sin tur förklaras av helårseffekter av tillkommande fastigheter, prishöjningar samt en kallare väderlek. Beloppsmässigt stod uppvärmningskostnaderna för 5,3 mkr av ökningen.

Utöver de taxebundna kostnaderna stod övriga driftkostnader för den enskilt största kostnadsökningen – totalt 3,5 mkr – vilket bland annat förklaras av ökade bredbandskostnader. Generellt sett visar samtliga driftkostnader på ökning förutom reparationer som under 2012 minskade med 5,3 mkr. Totalt uppgick driftkostnaderna till 226,5 mkr – en ökning med 12,2 mkr jämfört med 2011.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består i stora delar av planerade åtgärder (inklusive miljöåtgärder) som genomförs som större projekt (exempelvis stamrenoveringar), men också som mindre underhållsprojekt som har tagits fram av SKBs organisation samt kvartersråd. Lägenhetsunderhåll, som i huvudsak består av målning och tapetsering, såväl som löpande underhållsåtgärder (inköp av vitvaror, golvläggning och badrumsrenoveringar) ingår också. Mindre underhåll görs också i SKBs egna lokaler. Underhållskostnaderna uppgick totalt till 77,9 (80,7) mkr. Minskningen mot föregående år om 2,8 mkr beror till stor del på lägre planerat underhåll.

Totala kostnader



Fastighetsskötsel 9 %
Reparationer 5 %
Taxebundna kostnader 20 %
Övriga driftkostnader 7 %
Underhåll 14 %
Tomträttsavgälder 6 %
Fastighetsavgift/-skatt 3 %
Räntekostnader m m 16 %
Fastighetsavskrivningar 13 %
Central administration, medlemservice 7 %

Tomträttsavgälder och fastighetsavgift/fastighetsskatt

Ungefär 70 procent av SKBs 137 fastigheter innehas med tomträtt/arrende. Under 2012 uppgick tomträttsavgälderna till 30,8 (29,7) mkr. Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal förklarar i huvudsak ökningen om 1,1 mkr jämfört med föregående år. Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 14,0 mkr, en ökning med 0,1 mkr jämfört med 2011. Ökningen förklaras bland annat av indexuppräknings av fastighetsavgiften (bostäder) om knappt 5 procent för 2012. En del av ökningen dämpades dock genom att vissa nyproducerade fastigheter med bostäder blev skattebefriade under året.

Taxeringsvärde, tkr	2012	2011
Bostäder	8 787 358	8 626 354
Lokaler	485 769	492 816
Totalt	9 273 127	9 119 170

Fastighetsavskrivningar och central administration/medlemsservice

Byggnader avskrivs årligen med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Fastighetsavskrivningarna uppgick till 74,9 (72,3) mkr under 2012. Ökningen jämfört med 2011 om 2,6 mkr förklaras av helårseffekter samt tillkommande fakturering av färdigställd nyproduktion. En mindre del – 0,5 (0,5) mkr – av fastighetsavskrivningarna utgör markanläggningar. Kostnaderna för central administration, som bland annat innefattar ekonomi- och datafunktionerna samt medlemsservice och VD-stab, uppgick till 40,0 (35,3) mkr. Ökningen kan bland annat förklaras av högre IT-relaterade kostnader och nödvändiga underhållsreparationer på SKBs huvudkontor.

Investeringar

Under 2012 uppgick de totala investeringarna till 196,3 (299,2) mkr, varav fastigheter stod för 185,4 (256,9) mkr. Bredband, arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 10,9 (42,3) mkr. Större investeringar har gjorts i nyproduktionsprojekt som Tältlägret (Fruängen) om 61,1 mkr och Tant Gre-

delin/Tant Brun (Annedal) om 69,4 mkr. I stamrenoveringsprojekten – där huvuddelen härrör projektet i Bredäng – investerades ytterligare 22,3 mkr. Den fortsatta bredbandsutbyggnaden stod för 7,6 mkr av årets totala investeringar.

Finansiering

Målsättningen är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten på ett sådant sätt att räntekostnaderna minimeras samtidigt som risktagandet begränsas. Ramarna anges i en av styrelsen fastställd finanspolicy, i vilken mål och riktlinjer för finansverksamheten samt för fördelning av ansvar och befogenheter anges. Den finansiella strategin innebär bland annat att lång kapitalbindning ska eftersträvas på krediterna samt att olika finansieringskällor ska utnyttjas. Ränteswapar används för att få lämplig struktur vad avser räntestruktur.

Finansverksamhetens resultat

Räntekostnader har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning. Under 2012 har nivåerna på de korta och långa marknadsräntorna sjunkit gradvis. Detta till historiskt låga nivåer. SKBs genomsnittsränta under året har varit relativt oförändrad – 3,46 procent att jämföra med 3,49 procent för 2011. Under senhösten gjordes en större amortering, vilket innebar att SKBs totala låneskuld sjönk under 2012. Detta förklarar varför räntekostnaderna på SKBs fastighetskrediter sjönk något under 2012. Räntekostnaderna uppgick till 87,6 (89,2) mkr. Även räntekostnaden för medlemsinlåningen ligger i linje med föregående år och uppgick för helåret 2012 till 0,6 (0,6) mkr.* Övriga finansiella kostnader uppgick till 3,4 (3,2) mkr och merparten består av borgensavgifter, stämpelskatt för uttag av nya pantbrev samt ratingkostnader. Räntebidragen har upphört från och med 2012 och innebar en minskning med 0,7 mkr jämfört med 2011. Övriga finansiella intäkter, huvudsakligen ränteintäkter från utställda anslutningslån och bankmedel samt påminnelseavgifter, uppgick till 0,8 (0,6) mkr under året. SKBs finansiella kostnader uppgick till 14,8 (15,8) procent av nettoomsättningen, medan de finansiella intäkterna uppgick till 0,1

*Räntesättning baseras på Riksbankens referensränta.

(0,2) procent. Räntetäckningsgraden är högre och uppgick för helåret 2012 till 1,7 (1,6). Även justerat för avskrivningar, har räntetäckningsgraden stigit och uppgick till 2,5 (2,4).

Ränteutveckling

Riksbanken sänkte reporäntan vid tre tillfällen under 2012. Inbromsningen i svensk ekonomi har tilltagit under året på grund av en svag ekonomisk utveckling i omvärlden. Detta gäller framför allt i euroområdet där den svenska exporten har försvagats tydligt. Oron vad gäller utvecklingen i delar av omvärlden har varit hög på grund av den statsfinansiella stress som råder i flera länder. En viss finansiell stress har också uppstått i de delar av banksystemet som historiskt varit undermåligt kapitaliserade. I Sverige har arbetslösheten stigit och inflationstrycket varit lågt, vilket sammantaget har inneburit att Riksbanken fört en expansiv penningpolitik för att stimulera svensk ekonomi ytterligare. Reporäntan uppgick vid årets slut till 1,00 (1,75) procent. De svenska korträntorna (interbankräntorna) har, i likhet med reporäntan, sjunkit under större delen av året och 3-månaders Stibor noterades vid årsskiftet till 1,29 (2,64) procent. Svenska långräntor har sjunkit, speciellt under senare delen av 2012. Flera löptider låg på historiska bottennivåer i december. Den femåriga swapräntan uppgick vid årets slut till 1,53 (1,97) procent.

Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet till 2 479,8 mkr, en minskning med 68,6 mkr. Antalet lån uppgick till 28 stycken och fördelades på fem kreditgivare. Utöver dessa lån har tre emissioner av företagscertifikat tillkommit. Samtliga krediter/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswapar. Volymen ränteswapar är oförändrad jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,9 miljarder vid året slut. Dessa marknadsvärderades till -124,7 (-97,7) mkr per 31 december 2012.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägd återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kre-

ditlöften) ligga mellan två och fem år. För skuldportföljen var återbetalningstiden vid årets slut 34 (29) månader. Beträffande räntejustering stadgar finanspolicy att maximalt 40 procent av lånevolymen får räntejusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntejusteras inom 12 månader 21 (20) procent eller 533 mkr. Cirka 18 procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 43 (41) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar låneportföljen +/-5,1 mkr (avser banklån, swapar, företagscertifikat och kontokrediter med räntejustering 2013). Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 3,47 (3,52) procent inklusive beaktande av kostnaden för kreditlöften.

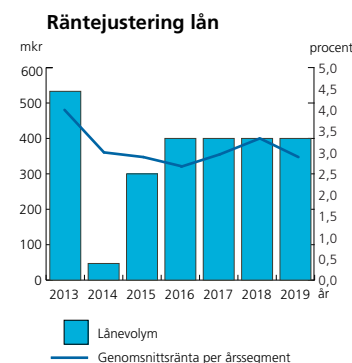
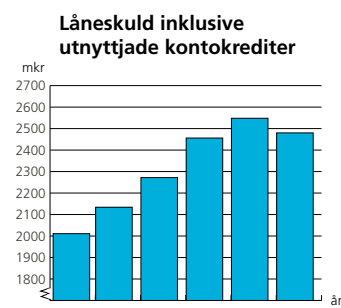
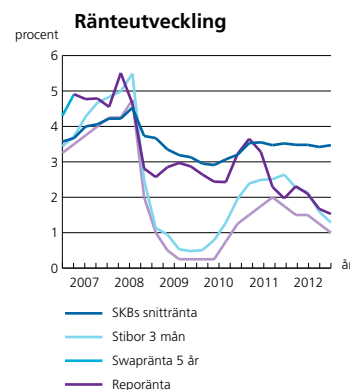
Under våren/sommaren 2012 har SKB låtit genomföra en företagsrating som utfördes av kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's. Genomgången av SKB resulterade i ett fint kreditbetyg:

AA- med stabil utsikt (lång sikt) A-1+ och K-1 (kort sikt)

Ytterligare en genomgång av SKB gjordes under hösten i samband med att Standard & Poor's uppdaterade sina kriterier för rating av "Public housing providers". Denna resulterade i samma kreditbetyg som tidigare.

I början av hösten beslutade styrelsen att SKB skulle upprätta ett svenskt certifikatsprogram under vilket föreningen avsåg att emittera företagscertifikat* om max en miljard svenska kronor till investerare och placerare som exempelvis försäkringsbolag, räntefonder, stiftelser. Tanken är att detta ska fungera som ett komplement till den traditionella bankfinansieringen. I mitten av november genomfördes den första emissionen om totalt 350 mkr vilket innebar att banklån löstes bort med motsvarande belopp. Under 2013 kommer nya emissioner att genomföras fram tills dess att volymen företagscertifikat uppgår till en miljard svenska kronor. Detta beräknas ske under första halvåret 2013.

För att säkerställa att finansiering alltid



*Företagscertifikat är ett finansiellt värdepapper/instrument som ges ut av bland annat företag och kommuner. Dessa används för kortfristig upplåning på löptider om exempelvis 90 dagar. I händelse av att denna marknad skulle sluta fungera vid en finansiell kris behövs back-up faciliteter (kreditlöften som i regel är utställda av banker på längre löptider om exempelvis fem år) för att säkerställa att finansiering alltid finns till hands. Företagscertifikat är icke säkerställda förpliktelser, till skillnad från banklån som vanligtvis är säkerställda med pantbrev eller borgen.



Kvarteret Johannelund i Solna.

finns till hands har kreditlöften om 2 000 (500) mkr tecknats.

Utöver detta har konto-/checkräkningskrediter tecknats om 250 (300) mkr för att täcka nyupplåningsbehovet för investeringar i nyproduktion, ombyggnationer etc.

Kapitalstruktur och soliditet

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 41 (39) procent.

Kapitalstruktur, tkr	2012	2011
Eget kapital	1 929 057	1 788 375
Räntebärande skulder	2 559 130	2 630 900
Räntefria skulder	183 276	148 576
Summa eget kapital och skulder	4 671 463	4 567 851

Kassaflöde och likviditet

SKBs kassaflöde i den löpande verksamheten uppgick till 176,7 (112,6) mkr. Överskottet har inneburit att SKB har kunnat fortsätta att investera i nyproduktion samt underhålla befintliga

fastigheter med begränsad skuldsättning. Självfinansieringsgraden, mätt som kassaflödet från den löpande verksamheten i relation till årets investeringar, uppgick för helåret 2012 till 90,2 (37,6) procent. Ökningen beror framförallt på en lägre investeringsvolym. Investeringsverksamheten uppgick totalt till 196,3 (299,2) mkr under 2012 där merparten var investeringar i SKBs fastigheter. Finansieringsverksamheten utgjordes huvudsakligen av insatser. Insatskapitalet försätter att öka och bestod vid årets slut av 242,5 mkr i upplåtelseinsatser och 860,1 mkr i medlemsinsatser. Den starka likviditetssituationen under hösten innebar att en kredit amorterades ned fullt ut, vilket sammantaget innebar att den totala låneskulden minskade med 68,6 mkr under 2012. En mindre del av finansieringsverksamheten är också kopplad till den frivilliga medlemsinlåningen. Denna post minskade med 3,2 mkr under 2012 och uppgick vid årets slut till 79,4 mkr. Likvida medel uppgick till 11,1 mkr per 2012-12-31. Detta motsvarar en minskning med 12,5 mkr jämfört med 2011.

Ingen utdelning till medlemmarna har ägt rum under året.

Säkerheter

Skuldportföljen har till 71 procent säkerhet i form av pantbrev. Nya pantbrev, omfattande totalt 100 mkr, har tagits ut under 2012 för att möta behovet av framtida upplåning. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfinns obelånade pantbrev som vid årets slut uppgick till cirka 350 (30) mkr och motsvarar volymen företagscertifikat som är icke säkerställda förpliktelser. Reserverande del av krediterna – 15 procent eller 363 mkr – har lånats mot kommunal borgen. Stockholms stads borgensåtagande löper fram till år 2037, men avvecklas successivt. Borgensåtagandet avser SKBs fastighetsbestånd inom Stockholms stad.

Placeringar

Inga placeringar fanns vid årets slut. Eventuell överskottslikviditet ska, efter beaktande av framtida rörelsebehov och reserv för oförutsedda händelser, huvudsakligen användas till amortering av SKBs krediter.

Insatser

Insatser utgör en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 1 102,6 (1 024,0) mkr, en ökning med 78,6 (122,0) mkr. Antalet medlemmar

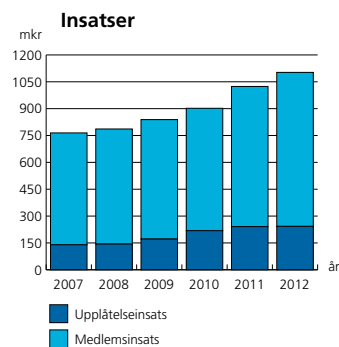
har ökat med 126 (-431) personer under 2012. Detta, i kombination med en omläggning av insatssystemet under 2011, har inneburit att medlemsinsatserna har ökat med 77,3 (99,2) mkr under året. Upplåtelseinsatserna ökade med 1,3 (22,7) mkr där 2012 års medel härrör omflyttningar i det befintliga beståndet. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 534 (530) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts från år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt 10 procent av produktionskostnaden.

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 och hur mycket som är räntesäkrat respektive år.

Känslighetsanalys, mkr	2013	2014	2015
Hyresnivå bostäder, 1 %	5,5	11,0	16,6
Driftkostnader, 1 %	2,3	4,6	6,9
Räntekostnader, en procentenhet	5,1	10,5	17,2

En förändring av räntan med en procentenhet skulle utan räntesäkring påverka årsresultatet med cirka 25 mkr.



Ekonomisk utblick 2013

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,0 procent.
- En ökad upplåningsvolym med lägre räntenivåer innebär sammantaget att totala räntekostnader förväntas minska något jämfört med 2012.
- Nya 1-åriga kreditfaciliteter har förhandlats fram, omfattande totalt 285 mkr.
- Externa finansieringsbehovet uppskattas till minst 150 mkr med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter.
- Nya finansieringsformer som exempelvis obligationslån ska undersökas och eventuellt utnyttjas.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till minst 400 mkr.
- Budgeterat resultat för 2013 understiger 2012 års utfall med drygt 21 mkr.

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2012	2011
Hysesintäkter	1	595 456	570 619
Övriga rörelseintäkter	2	21 509	19 922
Nettoomsättning		616 965	590 541
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-226 475	-214 312
Underhållskostnader		-77 879	-80 717
Tomträttsavgälder	4	-30 805	-29 717
Fastighetsskatt/-avgift		-13 999	-13 928
Summa fastighetskostnader		-349 158	-338 674
Driftnetto		267 807	251 867
Fastighetsavskrivningar	5	-74 874	-72 341
Bruttoresultat		192 933	179 526
Central administration och medlemservice	6	-40 033	-35 325
Rörelseresultat		152 900	144 201
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	791	598
Räntebidrag		-	659
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-91 619	-93 082
ÅRETS RESULTAT		62 072	52 376

Kommentarer till resultaträkningen

Fastigheterna i kvarteren Glottran och Johannelund som inflyttades i början av 2011 och fastigheten i kvarteret Muraren som tillkom i slutet av 2011 påverkar jämförelsen mellan åren. Inga fastigheter har tillkommit under 2012 och inga fastigheter har avyttrats under 2011 eller 2012.

INTÄKTER

Hyresintäkterna för bostäder uppgick netto till 540,4 mkr, en ökning med 23,7 mkr. Ökningen består dels i en generell hyreshöjning på i snitt 2,1 procent per den 1 januari 2012, dels i tillkomsten av kvarteret Muraren i slutet av 2011. En del av ökningen kommer av färdigställda ombyggnadsprojekt samt färdiginstallerat bredband. Vid ingången av 2012 uppgick den genomsnittliga hyresnivån för bostäderna till 1 059 kronor per kvadratmeter och år. Hyresintäkterna för lokaler var under året 36,8 mkr, en ökning med 0,3 mkr. Inga större uthyrningsbara lokaler har tillkommit under året. Hyresintäkterna för bilplatser uppgick under 2012 till 18,2 mkr, en ökning med 0,8 mkr, framförallt på grund av de nytilkomna bilplatserna i kvarteret Muraren. Övriga intäkter som huvudsakligen består av årsavgifter, men även andra intäkter och ersättningar uppgick sammantaget till 21,5 (19,9) mkr. Ökningen om 1,6 mkr under 2012 beror framförallt på ökade bredbandsintäkter.

Hyrer mm, tkr	2012	Andel %	2011	Förändr. %
Bostäder	540 371	87,6%	516 645	4,6%
Lokaler mm	36 837	6,0%	36 508	0,9%
Bilplatser	18 247	3,0%	17 466	4,5%
Övrigt	21 509	3,5%	19 922	8,0%
Nettoomsättning	616 965	100,0%	590 541	4,5%

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna har ökat med 10,5 mkr och uppgick till 349,2 mkr för helåret 2012. Ökningen beror dels på de tillkomna fastigheterna, men framförallt på att taxebundna kostnader ökade då värmeförbrukningen var betydligt högre 2012 än 2011 beroende på kallare väder.

Fastighetskostnader, tkr	2012	Andel %	2011	Förändr. %
Drift	226 475	64,9%	214 312	5,7%
Underhåll	77 879	22,3%	80 717	-3,5%
Tomträttsavgäld	30 805	8,8%	29 717	3,7%
Fastighetsavgift/-skatt	13 999	4,0%	13 928	0,5%
	349 158	100,0%	338 674	3,1%

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 226,5 mkr under 2012. Kostnaden för reparationer minskade med 16,2 procent, vilket troligtvis är en temporär nedgång då trenden i övrigt har pekat uppåt. De taxebundna kostnaderna ökade mellan åren med 8,0 mkr varav värmekostnaderna stod för en ökning på 5,3 mkr. Elkostnaderna har ökat med 7,5 procent, vilket till stor del beror på att taxorna stigit. Samma sak gäller vattenkostnaden där ökningen totalt har varit 14,5 procent varav 9 procentenheter utgör ökning av taxorna. Övriga driftkostnader ökade med 42,3 procent eller 4,6 mkr, vilket till stor del förklaras av en högre driftkostnad för våra fiberanslutningar då större delen av bredbandsutbyggnaden färdigställdes under 2012. Totalt har driftkostnaderna ökat med 5,7 procent vilket är något lägre än beräknat, framförallt beroende på mindre reparationskostnader.

Driftkostnader, tkr	2012	Andel %	2011	Förändr. %
Fastighetsskötsel	51 330	22,7%	48 478	5,9%
Reparationer	27 540	12,2%	32 848	-16,2%
Taxebundna kostnader, varav	110 384	48,7%	102 430	7,8%
-vatten	10 836	4,8%	9 467	14,5%
-fastighetsel	22 350	9,9%	20 785	7,5%
-uppvärmning	68 828	30,4%	63 521	8,4%
-sophantering	8 370	3,7%	8 657	-3,3%
Lokal administration	21 641	9,6%	19 611	10,4%
Övrigt	15 580	6,9%	10 945	42,3%
	226 475	100,0%	214 312	5,7%

UNDERHÅLL

Underhållskostnaderna minskade med 3,5 procent motsvarande 2,8 mkr, vilket beror på förseningar i vissa underhållsprojekt.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgälderna ökade med 3,7 procent, vilket motsvarar 1,1 mkr. Kostnadsökningen följde enligt plan.

FASTIGHETSAVGIFT/-SKATT

Fastighetsavgifter och fastighetsskatt ökade totalt med 0,5 procent och uppgick totalt till 30,8 mkr för 2012. Fastighetsskatten har delvis påverkats av de färdigställda fastigheter som blev inflyttningsklara 2011. De blev från och med 2012 skattebefriade i fem år. Sen har även en indexuppräknings skett av fastighetsavgiften.

DRIFTNETTO

För helåret 2012 uppgick driftnettot till 267,8 mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 6,3 procent. Det är en liten ökning jämfört med 2011 då direktavkastningen uppgick till 6,2 procent.

FASTIGHETSAVSKRIVNING

Fastigheterna skrivs av med beräknad livslängd motsvarande 1,5 procent per år. Under 2012 uppgick avskrivningarna till 74,9 mkr, en ökning med 2,5 mkr jämfört med 2011. Ökningen beror huvudsakligen på tillkommen nyproduktion, men även på genomförda ombyggnationer.

CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSERVICE

Under 2012 steg kostnaden för central administration inklusive medlemservice med 4,7 mkr jämfört med 2011 och uppgick till 40,0 mkr. Kostnadsökningen beror delvis på en fortsatt utveckling av IT-miljön under 2012. Även en del reparationer och byten av installationer på huvudkontoret blev nödvändiga att utföra under året som gick.

FINANSIELLA POSTER

Till följd av en något minskad lånestock och utökade finansieringsinstrument har räntekostnaderna sjunkit för 2012 jämfört med 2011. Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 87,6 (89,2) mkr. De totala finansiella kostnaderna blev 91,6 mkr och innefattar även stämpelskatt för uttag av nya pantbrev och räntekostnader för medlemslåningen. I enlighet med statens tidigare beslut är nu räntebidragen helt avvecklade. Ränteintäkterna, som till större del härrör från bankmedel och utställda anslutningslån var 0,8 (0,6) mkr.

SKATTER

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2012 uppgick till 683,8 (683,8) mkr. Ingen inkomstskatt erlades under 2012.

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2012	2011
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 204 835	4 267 009
Pågående ny- och ombyggnader	11	352 729	229 217
Inventarier	12	59 943	3 896
Summa materiella anläggningstillgångar		4 617 507	4 500 122
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	130	130
Långfristiga fordringar	14	959	954
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 089	1 084
Summa anläggningstillgångar		4 618 596	4 501 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		703	516
Övriga fordringar	15	21 317	25 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	19 713	17 259
Summa kortfristiga fordringar		41 733	43 046
Kassa och bank		11 134	23 599
Summa omsättningstillgångar		52 867	66 645
SUMMA TILLGÅNGAR		4 671 463	4 567 851

Kommentarer till balansräkningen

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vid årets slut omfattade SKBs bestånd 137 fastigheter till ett bokfört värde om 4 204,8 (4 267,0) mkr. Taxeringsvärdet på föreningens fastigheter inklusive pågående projekt uppgick till 9 273,1 (9 119,2) mkr. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick under 2012 till 196,3 (299,2) mkr. Av dessa investeringar kan 185,4 (256,9) mkr relateras till SKBs fastigheter, dels nyproduktion, dels upprustning av befintliga fastigheter.

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vid årsskiftet uppgick finansiella anläggningstillgångar till 1,1 (1,1) mkr och bestod av andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening samt aktier i SABO Byggnadsförsäkrings AB. 1,0 (1,0) mkr av dessa tillgångar avser inestående återbäringsmedel hos HBV som är återbetalningsbart om två till fyra år.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Vid årets slut uppgick de likvida medlen till 11,1 (23,6) mkr. Kortfristiga fordringar uppgick till 41,7 (43,0) mkr och avser huvudsakligen medlemmars utträdeslån samt förutbetalda kostnader som tomrättsavgälder, räntor och försäkringspremier.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 1 929,1 (1 788,4) mkr vid årets utgång. Nettoökningen av medlemsinsatser var 77,3 mkr och upplåtelseinsatserna ökade med 1,3 mkr. Till det kommer ett överskott i verksamheten på 62,1 mkr. Vid årets slut uppgick fritt eget kapital till 766,6 (707,2) mkr.

MEDLEMMARS MEDEL

På balansdagen var medlemmarnas medel 79,4 (82,5) mkr, vilket är

en minskning med 3,1 mkr jämfört med föregående år. Under 2012, liksom föregående år, har medlemmar med inestående medel på medlemskontot flyttat pengar till bosparsinsatsen för att fylla upp till 20 000 kr.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

De långfristiga skulderna uppgick vid årsskiftet till 2 098,2 (2 515,6) mkr. Andelen långfristiga fastighetslån har minskat till förmån för kortfristiga räntebärande skulder då 350 mkr har omvandlats till företagscertifikat under 2012.

KORTFRISTIGA SKULDER

De kortfristiga skulderna uppgick till 564,9 (181,3) mkr. En emission av företagscertifikat om 350 mkr skedde i mitten av november, vilket är den huvudsakliga förklaringen till ökningen av kortfristiga skulder. Leverantörsskulderna var 69,0 (41,9) mkr vid årets slut. Ökningen beror på några större projektfakturor som förföll efter årsskiftet. Av SKBs kontokrediter om totalt 250 (300) mkr var 219,6 (268,4) mkr outnyttjade på balansdagen. Företagscertifikat utgör 350 (0) mkr av de räntebärande skulderna medan kortfristig del av långfristig skuld utgör 1,1 (1,1) mkr. Övriga skulder uppgick på balansdagen till 12,7 (10,0) mkr varav 4,7 (4,3) mkr utgör den summa som ska återbetalas till hyresmedlemmar som har en lägenhetsfond som uppgår till mer än 15 år. De upplupna kostnaderna uppgick till 101,6 (96,6) mkr, en ökning med 5 mkr. Det är framförallt högre upplupna värmekostnader som utgör skillnaden.

Belåningsgraden (det vill säga summan fastighetslån och kortfristiga räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnad) uppgick vid årets slut till 54,4 (56,7) procent. Motsvarande relation till taxeringsvärdet var 26,7 (27,9) procent.

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2012	2011
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	17		
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		1 102 632	1 024 022
Reservfond		59 803	57 185
Summa bundet eget kapital		1 162 435	1 081 207
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		704 550	654 792
Årets resultat		62 072	52 376
Summa fritt eget kapital		766 622	707 168
Summa eget kapital		1 929 057	1 788 375
Medlemmars medel	18	79 378	82 543
LÅNGFRISTIGA SKULDER	19		
Fastighetslån från kreditinstitut		2 098 161	2 515 590
Summa långfristiga skulder		2 098 161	2 515 590
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		69 028	41 914
Kortfristiga räntebärande skulder	20	381 591	32 767
Övriga skulder	21	12 692	10 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	101 556	96 645
Summa kortfristiga skulder		564 867	181 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 671 463	4 567 851
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar			
ställda för fastighetslån från kreditinstitut		1 953 812	2 209 623
ställda för beviljade kontokrediter		285 113	250 000
		2 238 925	2 459 623
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse Fastigo		908	884
Fullgörandegaranti/garantitidgaranti		13	250

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP, TKR	2012	2011
LÖPANDE VERKSAMHET		
Årets resultat	62 072	52 376
Avskrivningar	78 854	75 207
Reavinster	-198	-11
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	140 728	127 572
Från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning - /minskning + av rörelsefordringar	1 313	-12 685
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	34 700	-2 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 742	112 581
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-185 414	-256 932
Investeringar i maskiner och inventarier	-10 910	-42 277
Försäljning av anläggningstillgångar	282	11
Kassaflöde efter investeringar	-19 300	-186 617
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Ökning -/minskning + av långfristiga fordringar	-5	-44
Ökning +/minskning - av räntebärande skulder	-68 605	92 589
Utbetald utdelning	-	-
Ökning av insatskapital	78 610	121 970
Ökning +/minskning - av medlemmars inlåning	-3 165	-11 679
ÅRETS KASSAFLÖDE	-12 465	16 219
Likvida medel vid årets början	23 599	7 380
Likvida medel vid årets slut	11 134	23 599

Kommentarer till kassaflödesanalysen

LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 140,7 (127,6) mkr. Ökningen jämfört med 2011 beror på ett förbättrat resultat (bland annat genom högre intäkter, lägre reparations- och underhållskostnader samt lägre räntekostnader). Justeringen för förändring av rörelsekapitalet ökade kassaflödet, då SKB under 2012 både minskade sina rörelsefordringar (huvudsakligen medlemmars utträdeslån) samt ökade sina rörelseskulder (som till exempel upplupna kostnader för räntor och värme). Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 176,7 (112,6) mkr.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

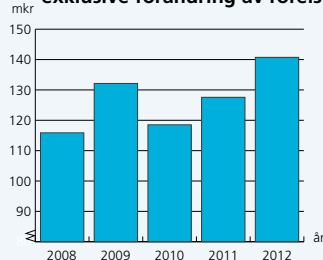
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick netto till -196,0 (-299,2) mkr och bestod huvudsakligen av investeringar i fastigheter

(nyproduktion och befintligt bestånd). Investeringar i bredband, arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning samt fordon utgjorde -10,9 (-42,3) mkr. Minskningen jämfört med 2011 beror främst på att bredbandsinstallationerna slutfördes under första halvåret till skillnad mot 2011 då installationerna fortlöpte under hela året. Under 2012 har avyttringar av fordon förekommit i mindre skala.

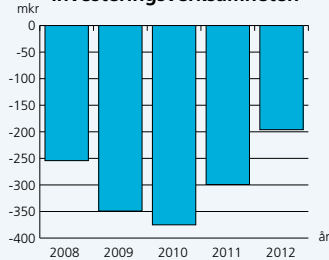
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 6,8 (202,8) mkr. En minskning av de räntebärande skulderna med 68,6 mkr jämfört med förra årets ökning om 92,6 mkr utgjorde den största skillnaden. Ökningen av insatskapitalet 2012 (78,6 mkr) var lägre än 2011 (122,0 mkr) då inga nya fastigheter inflyttades under året, vilket ledde till att upplåtelseinsatserna endast ökade marginellt.

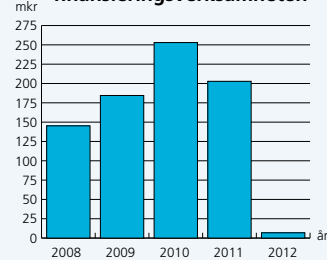
Kassaflöde från den löpande verksamheten, exklusive förändring av rörelsekapital



Kassaflöde från investeringsverksamheten



Kassaflöde från finansieringsverksamheten



NOT 1 HYRESINTÄKTER	2012	2011
Bostäder	540 746	517 090
Lokaler m m	37 277	37 187
Bilplatser	19 553	19 084
Summa	597 576	573 361
Outhyrt		
Bostäder	-375	-445
Lokaler m m	-440	-679
Bilplatser	-1 306	-1 618
Summa	-2 121	-2 742
Summa hyresintäkter	595 456	570 619
NOT 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2012	2011
Ersättningar	535	848
Årsavgifter	16 989	16 842
Försäkringsersättningar	238	224
Övrigt	3 747	2 008
Summa övriga rörelseintäkter	21 509	19 922
Summa nettoomsättning	616 965	590 541
NOT 3 DRIFTKOSTNADER	2012	2011
Fastighetsskötsel	-51 330	-48 478
Reparationer	-27 540	-32 848
Taxebundna kostnader		
- vatten	-10 836	-9 467
- fastighetsel	-22 350	-20 785
- uppvärmning	-68 828	-63 521
- sophantering	-8 370	-8 657
Lokal administration	-21 641	-19 611
Risikkostnader, övrigt	-11 992	-8 511
Avskrivning inventarier	-3 588	-2 434
Summa driftkostnader	-226 475	-214 312
NOT 4 TOMTRÄTTSAVGÄLDER	2012	2011
	-30 805	-29 717
2012 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:		
2013	2 126	
2014	4 774	
2015	1 606	
2016	3 010	
2017	3 020	
2018 och senare	16 268	
	30 805	
NOT 5 AVSKRIVNINGAR	2012	2011
Enligt plan per tillgång		
Byggnader	-74 346	-71 813
Markanläggningar	-528	-528
Maskiner, inventarier, m m	-3 980	-2 866
Summa avskrivningar enligt plan per tillgång	-78 854	-75 207
Enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	-78 462	-74 775
Central administration och medlemservice	-392	-432
Summa avskrivningar enligt plan per funktion	-78 854	-75 207

NOT 6 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSERVICE	2012	2011
Personalkostnader	-16 926	-16 183
Övriga kostnader	-22 715	-18 710
Avskrivning inventarier	-392	-432
Summa central administration och medlemservice	-40 033	-35 325
I summa övriga kostnader ingår arvode till revisorer enligt följande:		
Revision Ernst & Young	491	374
Konsultation	67	16
Förtroendevalda revisorer	53	47
NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	2012	2011
Medelantal anställda	124	124
varav tjänstemän		
- kvinnor	26	26
- män	20	19
Summa	46	45
varav kollektivanställda		
- kvinnor	15	16
- män	63	63
Summa	78	79
Vid utgången av 2012 bestod styrelsens ordinarie ledamöter av 1 kvinna och 9 män. Företagsledningen bestod av 2 kvinnor och 4 män.		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Löner och andra ersättningar	48 983	47 141
Sociala kostnader	20 736	19 279
- varav pensionskostnader	4 753	3 963
Av pensionskostnaderna avser 557 (441) tkr verkställande direktör.		
Löner och andra ersätt- ningar fördelade på VD, styrelse, övriga förtroende- valda samt övriga anställda	2012	2011
VD, styrelse, övriga förtroendevalda	1 727	1 669
Övriga anställda	47 256	45 472
Till VD har utgått lön på totalt 1 135 tkr. Dessutom tillkommer förmånsvärde för företagsbil. VD är tillsvidareanställd. Uppsägningstiden är 24 månader från föreningens sida och 6 månader från VD:s sida. Pensionen beräknas enligt ITP-planen.		
NOT 8 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER	2012	2011
Ränteintäkter	666	477
Övriga finansiella intäkter	125	121
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	791	598

NOT 9

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2012	2011
Räntekostnader fastighetslån	-87 604	-89 240
Medlemsräntor	-604	-635
Övriga finansiella kostnader	-3 411	-3 207

Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-91 619	-93 082
---	----------------	----------------

Intäkter och kostnader hänförliga till ränteswapar nettoredovisas under räntekostnader.

NOT 10

BYGGNADER OCH MARK

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	5 120 175	4 654 257
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	12 700	466 218
Övrigt	0	-300

Utgående anskaffningsvärde	5 132 875	5 120 175
-----------------------------------	------------------	------------------

Ingående avskrivningar	-853 166	-780 825
Årets avskrivning	-74 874	-72 341

Utgående ackumulerade avskrivningar	-928 040	-853 166
--	-----------------	-----------------

Summa utgående bokfört värde	4 204 835	4 267 009
- varav byggnad	4 040 252	4 102 425
- varav mark	164 583	164 583

Taxeringsvärden

Byggnader	5 310 697	5 199 126
Mark	3 962 430	3 920 044
- varav tomträtter och arrenden	2 458 769	2 422 474

Totalt taxeringsvärde	9 273 127	9 119 170
------------------------------	------------------	------------------

NOT 11

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	229 217	398 523
Under året nedlagda kostnader	193 010	296 912
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-12 700	-466 218
Bredband överfört till inventarier	-56 798	-

Utgående anskaffningsvärde	352 729	229 217
-----------------------------------	----------------	----------------

Utgående bokfört värde	352 729	229 217
-------------------------------	----------------	----------------

Pågående ny- och ombyggnadsarbeten per fastighet

Tältlägret	130 445	69 370
Arrendatorn/Kronogården	76 925	72 186
Tant Gredelin/Tant Brun	75 316	5 947
Stamrenovering Sigbardiorden	45 260	23 464
Stamrenovering Kampementsbacken	470	-
Övriga fastigheter	23 637	9 049
Markanläggningar	676	-
Bredband	-	49 201

Summa pågående ny- och ombyggnadsarbeten	352 729	229 217
---	----------------	----------------

NOT 12

INVENTARIER

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	35 114	32 772
Årets inköp	3 313	2 597
Försäljningar och utrangeringar	-1 275	-255
Bredband överfört från pågående ny- och ombyggnad	56 798	-

Utgående anskaffningsvärden	93 950	35 114
------------------------------------	---------------	---------------

Ingående avskrivningar	-31 218	-28 607
Försäljningar och utrangeringar	1 191	255
Årets avskrivning bredband	-1 891	-668
Årets avskrivning	-2 089	-2 198

Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 007	-31 218
--	----------------	----------------

Utgående bokfört värde	59 943	3 896
-------------------------------	---------------	--------------

NOT 13

AKTIER OCH ANDELAR

	2012	2011
HBV 4 andelar	40	40
SABO Byggnadsförsäkrings AB 90 st aktier à nom 1 000 kr	90	90

Andelar	130	130
----------------	------------	------------

NOT 14

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	954	910
Årets förändring	5	44

Utgående bokfört värde	959	954
-------------------------------	------------	------------

NOT 15

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2012	2011
Kundfordringar	478	1 051
Medlemmars utträdeslån	14 874	16 265
Moms kommande kvartal	-	1 144
Jämningsmoms	4 352	5 553
Momsfordran	-	20
Övriga kortfristiga fordringar	1 613	1 238

Summa övriga fordringar	21 317	25 271
--------------------------------	---------------	---------------

NOT 16

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2012	2011
Räntebidrag	-	90
Tomträttsavgälder	7 959	7 635
Räntekostnader	5 664	3 187
Försäkringskostnader	3 538	3 704
Övrigt	2 552	2 643

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 713	17 259
---	---------------	---------------

NOT 17**EGET KAPITAL**

	Medlemsinsats	Upplåtelseinsats	Reservfond	Dispositionsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	782 821	241 201	57 185	654 792	52 376
Medlemmars insatssparande	77 318	1 292			
Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till reservfond			2 619		-2 619
Avsättning till dispositionsfond				49 757	-49 757
Utdelning					-
Årets resultat					62 072
Belopp vid årets utgång	860 139	242 493	59 803	704 550	62 072

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 187 727 (179 468) tkr.

NOT 18**MEDLEMMARS MEDEL**

	2012	2011
--	------	------

	79 378	82 543
--	--------	--------

Medlemmars medel motsvaras av det sparande som överstiger erforderlig medlemsinsats. Beloppen är fritt disponibla för respektive medlem.

NOT 19**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

	2012	2011
--	------	------

Fastighetslån från kreditinstitut		
Förfallotidpunkt 1–5 år från balansdag	2 098 161	2 515 590
Förfallotidpunkt >5 år från balansdag	0	0

Summa fastighetslån från kreditinstitut	2 098 161	2 515 590
--	------------------	------------------

Kreditlöften om 2 000 000 (500 000) tkr fanns utestående på balansdagen för att säkerställa refinansieringsmöjlighet av företagscertifikatsprogram samt fastighetslån som förfaller inom ett år. Avtal om ränteswapar till ett nominellt belopp om 1 900 000 (1 900 000) tkr förelåg på balansdagen. Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -124 691 (-97 692) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

NOT 20**KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

	2012	2011
--	------	------

Kontokrediter		
Beviljad kreditlimit	250 000	300 000
Outnyttjad del	-219 554	-268 378

Utnyttjat kreditbelopp	30 446	31 622
-------------------------------	---------------	---------------

Företagscertifikat	350 000	-
Kortfristig del av långfristig skuld	1 145	1 145

Summa kortfristiga räntebärande skulder	381 591	32 767
--	----------------	---------------

NOT 21**ÖVRIGA SKULDER**

	2012	2011
--	------	------

Momsskuld	2 336	-
Lägenhetsfond > 15 år	4 660	4 311
Skatteskuld	475	584
Övrigt	5 221	5 122

Summa övriga skulder	12 692	10 017
-----------------------------	---------------	---------------

NOT 22**UPPLUPNA KOSTNADER****OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2012	2011
--	------	------

Semesterlöneskuld	4 552	4 439
Sociala avgifter	1 430	1 394
Räntekostnader	23 407	23 261
Förskottsbetalda hyror	48 783	51 177
Värme	11 494	7 606
El	2 513	2 246
Vatten	1 176	1 082
Övriga upplupna kostnader	8 201	5 440

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 556	96 645
---	----------------	---------------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Värderings- och redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och BFNs allmänna råd. Dessa är oförändrade jämfört med föregående år om ej annat anges. SKB tillämpar den funktionsindelade resultaträkningen.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inte annat anges.

FASTIGHETER

Samtliga fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar eftersom innehavet är långsiktigt.

Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär aktiveras.

Interna byggherrekostnader, såsom tekniska avdelningens personalkostnader, aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggnadstiden kostnadsförs i sin helhet. Vid ombyggnader kostnadsförs den del av kostnaden som inte bedöms öka fastighetens ekonomiska livslängd.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar på byggnader sker med 1,5 procent på det totala anskaffningsvärdet. Inventarier skrivs av på fem år, med undantag för datorer som skrivs av på tre år.

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 större ombyggnader som varaktigt höjer byggnadens värde. En utgift som ska *kostnadsföras* bokförs på resultaträkningen eftersom den inte har något varaktigt värde. Exempel är reparations- och underhållsåtgärder som endast återställer en byggnad till ursprungsskick.

BALANSRÄKNING

Beskriver föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt, till exempel 31/12. På tillgångssidan redovisas anskaffningsvärdet av föreningens egendom, i huvudsak fastigheter. Balansräkningens andra sida visar hur tillgångarna finansierats, det vill säga med lån eller eget kapital. Eget kapital innebär att det är medlemmarnas egna pengar – det kan antingen vara inbetalda insatser (bosparande) eller ackumulerade överskott från verksamheten.

DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Föreningsstämman ska varje år ta ställning till hur det gångna årets resultat ska behandlas. Stadgar och lagen om ekonomiska föreningar sätter ramarna för hur detta får ske. En viss del måste till exempel avsättas till reservfonden.

DISPOSITIONSFOND

Nettot av föreningens över- och underskott efter avdrag för vinstutdelning och avsättningar till reservfond genom åren. Dispositionsfond är en del av föreningens fria egna kapital, vilket innebär att det förutom att täcka förluster även kan överföras till medlemmarna. Det sker antingen i form av utdelning eller i form av så kallad insatsemission.

FÖRETAGSCERTIFIKAT

Företagscertifikat är ett finansiellt värdepapper/instrument som ges ut av bland annat företag och kommuner. Dessa används för kortfristig upplåning på löptider om exempelvis 90 dagar. I händelse av att denna marknad skulle sluta fungera vid en finansiell kris behövs back-up faciliteter (kreditlöften som i regel är utställda av banker på längre löptider om exempelvis fem år) för att säkerställa att finansiering alltid finns till hands. Företagscertifikat är icke säkerställda förpliktelser, till skillnad från banklån som vanligtvis är säkerställda med pantbrev eller borgen.

INSATS

Det finns två typer av insats i SKB:

Medlemsinsats som betalas av alla medlemmar.

Upplåtelseinsats som betalas av hyresmedlemmar, det vill säga de som bor i en SKB-lägenhet.

Medlemsinsats

Medlemsinsatsen uppgår till 25 000 kronor, varav 20 000 kronor utgör ett obligatoriskt bosparande och 5 000 kronor utgör utdelning på inbetald medlemsinsats.

Upplåtelseinsats

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. Beloppets storlek varierar beroende på lägenhetens storlek och lägenhetens produktionsår. För dem som under 2012 flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 534 kronor per kvadratmeter. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till maximalt 10 procent av produktionskostnaden. För en trerumslägenhet på 81 kvm i nybyggda kvarteret Muraren var insatsen 2012 cirka 220 000 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

En specifikation av årets in- och utbetalningar. Nettot utgör förändringen i likvida medel från årets början till årets slut.

MEDLEMMARS MEDEL

Medlemmars medel är pengar som kan disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2012 var räntan på medlemmars medel 1,0 procent under första halvåret och 0,5 procent under andra halvåret.

RESERVFOND

Enligt lag måste minst 5 procent av årsvinsten avsättas till reservfond. Kapital i reservfond får inte utdelas.

RESULTATRÄKNING

Periodiserade intäkter minus kostnader för en viss period, till exempel ett år. Att posterna är periodiserade betyder att man beräknat hur mycket av en utgift som löper på den aktuella perioden. Ett nytt hus betalas till exempel när man bygger det, men den periodiserade kostnaden blir en årlig avskrivning under husets livslängd.

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 ränteswapar kan låneportföljens räntebindning ändras utan att villkoren för lånen behöver förändras. Marknadsvärdering av ränteswapar görs exempelvis vid årsskiftet för att se hur stor kostnaden/intäkten blir för SKB om samtliga ingångna avtal skulle avslutas vid denna tidpunkt.

SOLIDITET

Soliditeten anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, vilket visar SKBs långsiktiga betalningsförmåga. Nyckeltalet beräknas genom att summan av eget kapital plus eventuella fondavsättningar divideras med balansomslutningen (summan av tillgångarna).

VINSTUTDELNING (INSATSRÄNTA)

Innan bosparandet omvandlades från lån till insatskapital kallades detta insatsränta. I praktiken utgörs utdelningen även nu av en ränta på medlemsinsatsen. SKBs utdelning får maximalt uppgå till referensräntan – en officiell ränta som fastställs för ett halvår i taget – minus tre procentenheter. Eftersom referensräntan 2012 låg på 2,0 procent första halvåret och 1,5 procent under andra, kan ingen utdelning ske för 2012.

Resultaträkning, mkr

	2012	2011	2010	2009	2008
Hyresintäkter	595,5	570,6	540,1	527,5	507,3
Övriga intäkter	21,5	19,9	20,3	20,0	19,4
Nettoomsättning	617,0	590,5	560,4	547,4	526,8
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-226,5	-214,3	-218,4	-200,7	-190,8
Underhållskostnader	-77,9	-80,7	-74,3	-74,9	-70,8
Tomträttsavgälder	-30,8	-29,7	-27,0	-24,8	-23,6
Fastighetsavgift/-skatt	-14,0	-13,9	-13,4	-12,0	-11,3
Driftnetto	267,8	251,9	227,2	235,0	230,2
Fastighetsavskrivningar	-74,9	-72,3	-66,9	-62,4	-61,0
Bruttoresultat	192,9	179,5	160,4	172,6	169,2
Central administration och medlemservice	-40,0	-35,3	-33,8	-29,2	-29,9
Kostnadsföring projekt	-	-	-	-2,1	-
Rörelseresultat	152,9	144,2	126,5	141,2	139,3
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,8	0,6	0,5	0,6	0,9
Räntebidrag	-	0,7	1,6	2,5	3,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-91,6	-93,1	-78,8	-78,9	-91,1
Årets resultat	62,1	52,4	49,9	65,4	52,7

Balansräkning, mkr

	2012	2011	2010	2009	2008
Anläggningstillgångar	4 618,6	4 501,2	4 277,2	3 970,6	3 688,1
Omsättningstillgångar	52,9	66,6	37,7	49,6	45,8
Summa tillgångar	4 671,5	4 567,9	4 314,9	4 020,1	3 733,9
Eget kapital	1 929,0	1 788,4	1 614,0	1 500,9	1 390,9
Medlemmars medel	79,4	82,5	94,2	87,8	86,8
Långfristiga skulder	2 098,2	2 515,6	2 455,8	2 272,4	2 133,6
Kortfristiga skulder	564,9	181,3	150,9	159,1	122,7
Summa skulder och eget kapital	4 671,5	4 567,9	4 314,9	4 020,1	3 733,9
Övriga uppgifter					
Yta bostäder per 31 december, kvm	517 043	517 043	500 518	490 546	484 310
Yta lokaler per 31 december, kvm	46 584	46 539	45 950	45 432	45 372
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	4 204,8	4 267,0	3 873,4	3 637,8	3 209,5
Fastighetslån inklusive utnyttjade kontokrediter, mkr	2 479,8	2 548,4	2 455,8	2 272,4	2 133,6
Avskrivningar totalt, mkr	78,9	75,2	68,9	64,6	63,2

FEMÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal

		2012	2011	2010	2009	2008
Lönsamhet						
1	Fastigheternas direktavkastning, %	6,3	6,2	6,0	6,9	7,2
2	Avkastning på totalt kapital, %	3,3	3,3	3,1	3,7	4,0
3	Avkastning på eget kapital, %	3,3	3,1	3,2	4,5	3,9
Kapital, finansiering och investering						
4	Soliditet, %	41,3	39,2	37,4	37,3	37,3
5	Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	54,4	56,7	57,5	57,3	57,9
	Investeringar, mkr	196	299	375	349	254
Riskbedömning						
6a	Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,6	1,8	1,6
6b	Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,5	2,6	2,3
7	Räntebidragsexponering, %	-	0,1	0,3	0,5	0,7
Förvaltning						
8	Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
9	Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	1,2	1,8	2,8	2,2	2,0
10	Hyra bostäder, kr/kvm	1 059	1 016	992	986	960
11	Underhållskostnader, kr/kvm	138	143	136	140	134
11	Driftkostnader, kr/kvm	402	380	400	374	360
11	Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	473	443	462	429	417
11	Driftnetto, kr/kvm	475	447	416	438	435
11	Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	475	448	419	443	441
Personal						
	Medelantal anställda	124	124	125	121	119
	Personalomsättning, %	15	15	6	7	7
Övriga uppgifter						
	Boende medlemmar	7 293	7 304	7 133	6 945	6 884
	Köande medlemmar	75 840	75 703	76 305	75 601	74 736
	Totalt antal medlemmar	83 133	83 007	83 438	82 546	81 620
12	Årsavgift för medlem över 18 år, kr	250	250	250	250	250
12	Årsavgift för medlem upp till 18 år, kr	125	125	125	125	125
	Antal lägenheter	7 386	7 386	7 227	7 054	6 976
	Omflyttning, % av antal lgh	13	12	13	18	15
	Lägenhetsbyten totalt	36	61	60	35	47
	därav externt	13	18	30	18	25
	därav internt	23	43	30	17	22

Definitioner

- 1 Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.
- 2 Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- 3 Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
- 4 Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.
- 5 Fastighetslån/kontokrediter i procent av bokfört värde fastigheter inkl pågående ny- och ombyggnader.
- 6a Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.

- 6b Samma som 6a men efter återförande av avskrivningskostnaden.
- 7 Räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- 8 Hyresbortfall (bostäder) i procent av total hyresintäkt (bostäder).
- 9 Hyresbortfall (lokaler) i procent av total hyresintäkt (lokaler).
- 10 Genomsnittlig bostadshyra vid årets ingång exklusive nyinflyttade fastigheter.
- 11 Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrningsbar bostads- och lokalyta.
- 12 Fr o m 1 jan 2011 bestäms årsavgiften utifrån medlemmens ålder och ej som tidigare mellan huvudmedlem och familjemedlem.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att ingen vinstutdelning äger rum, samt

att 3 103 587 kronor avsättes till reservfonden och 58 968 164 kronor till dispositionsfonden.

Stockholm den 5 mars 2013



Göran Långsved
Ordförande



Staffan Elmgren



Håkan Rugeland
Vice ordförande



Björn Lindstaf



Linda Kynning



Johan Ödmark



Lars Rådth



Mats Blomberg



Lars Radesäter



Henrik Bromfält
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 11 mars 2013.

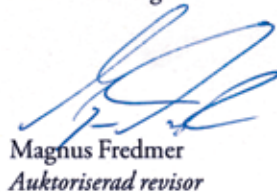


Ann Broström

Ernst & Young AB



Hans Nord



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholms Kooperativa Bostadsförening för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions-sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stockholms Kooperativa Bostadsförening för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om kooperativ hyresrätt och föreningens stadgar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om kooperativ hyresrätt.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om kooperativ hyresrätt, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

I enlighet med stadgarnas paragraf 34 har vi granskat föreningens försäkringsskydd och funnit försäkringsskyddet tillfredsställande. Vidare enligt paragraf 34 får vi som vår mening uttala, att de arvoden och övriga ersättningar, som utgått till styrelsen, hyresutskottet, valberedningen samt fullmäktige varit skäliga.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 11 mars 2013


Ann Broström

Ernst & Young AB

Hans Nord


Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



Kvarteret Kartagos Backe på Kungsholmen.

HYRESUTSKOTTET

Hyresutskottet har under året haft fyra protokollförda möten samt tre möten med styrelsen.

Därutöver har ett antal informella kontakter tagits mellan SKBs ledning och hyresutskottet.

Arbetet med samsynsfrågorna har fortsatt även under 2012. Under 2012 har två möten hållits. Detta arbete har lett fram till en samsyn när det gäller vilken kalkylmodell som ska användas vid hyressättning i nyproducerade fastigheter. I denna samsyn ligger också att modellen inte ska tillämpas strikt. Läges- och marknadsbedömning ska göras vid varje objekt vilket kan leda till både lägre och högre hyror än vad som framkommer i kalkylmodellen.

Vad gäller övriga frågor som hyresutskottet tagit upp i samsynsdiskussionerna synes det för närvarande inte vara möjligt att nå resultat. Hyresutskottet kommer att fortsätta att diskutera dessa frågor och återkomma till styrelsen.

Medlemmar i hyresutskottet har deltagit på ordinarie föreningsstämman i maj samt på fullmäktigedagen i november.

Vi har även deltagit i och/eller behandlat:

- Motioner som rör hyressättning inför stämman 2012
- Hyressamråd för kvarteren Tant Brun och Tant Gredelin i Annedal, Bromma, samt kvarteret Tältlägret i Fruängen

- Styrelseinternat i oktober
- Budgetgenomgång inför hyressamrådet
- Samråd om hyror där hushållsel ingår

Kontakter från medlemmar till hyresutskottet sker huvudsakligen via mail och alla frågor hälsas välkomna även om vi inte alltid är rätt instans. De flesta frågor klaras upp av uthyrningen och medlemsservice.

I årets hyressamråd kunde hyreshöjningen efter flera samrådsmöten begränsas till 1 procent eller 11 kronor per kvadratmeter. Hyresutskottet ägnar mycket tid åt att hitta en så rättvis fördelning som möjligt av hyror såväl inom fastigheter som mellan dessa. Detta år skedde ingen fördelning annat än den som ett kronpåslag innebär. Höjningen är dock så pass låg (lägre än de flesta övriga överenskommelser som hittills träffats) att det denna gång har bedömts rimligt.

Hyresutskottet försöker år efter år att skapa modeller som för medlemmarna är tydliga, lätta att genomlysa och förutsägbara. Detta arbete kommer att fortsätta 2013.

Stockholm i januari 2013

Tor-Björn Willberg, ordförande i hyresutskottet

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning (färdigställda fastigheter per 2012-12-31)

Hyresnivå 2013-01-01

Bostäder

Antal Hyra/kvm Total yta 1 rok Lägenhetsspecifikation 2 rok 3 rok 4 rok 5+ rok

Innerstaden

Vasastaden

Motorn-Vingen-Bälgen	287	982	18 784	75	112	71	27	2
Ässjan	46	998	2 358	26	20			
Munin	60	1 042	3 253	32	22	3	2	1
Vale	39	1 044	2 588	13	13	12		1
Glöden	164	1 050	8 241	100	51	11	2	
Grundläggaren	80	1 084	6 724		24	24	24	8

Kungsholmen / Lilla Essingen

Segelbåten	48	929	3 559	9	6	24	9	
Bergsfallet	37	1 052	2 071	21	13	2	1	
Göken	138	1 143	6 463	96	29	11	1	1
Träslottet	145	1 054	7 711	102	32	2	9	
Kartagos Backe	94	1 093	5 422	48	40	3	3	
Mälarpirater	141	1 152	6 573	112	27	2		
Solsången	128	1 114	6 394	92	36			
Signallyktan	78	1 104	4 209	6	60	12		
Pärönträdet	29	991	2 367	3	10	10	2	4
Tegelprämen	120	1 470	9 733	10	36	50	20	4
Basaren								
Köksfläkten	81	1 559	6 257	10	20	15	34	2
Välmågan	103	1 530	7 710		38	38	23	4

Ladugårdsgärdet

Stångkusken	137	998	10 954	19	52	57	2	7
Kampementsbacken	160	958	14 351		32	81	31	16

Norra Djurgården

Brunbäret	132	1 222	12 123	2	51	22	41	16
-----------	-----	-------	--------	---	----	----	----	----

Södermalm

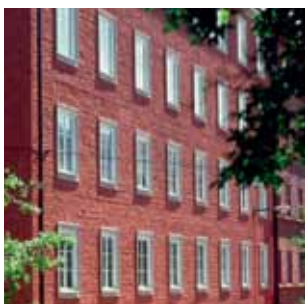
Ryssjan 13	48	958	2 637	24	18	6		
Ryssjan 15, 16	160	1 033	7 609	134	25	1		
Kartan-Skalan	204	1 109	9 509	164	33	6	1	
Rågen-Axet	116	1 094	6 334	48	48	20		
Riset	14	1 082	995		2	12		
Kroken	57	976	4 084	5	11	30	11	
Bjälken	78	1 009	5 585	18	12	34	11	3
Timmermannen 14	19	1 044	1 261		12	7		
Timmermannen 10, 26	39	1 070	3 411		11	14	14	
Täppan	50	1 077	4 156		17	14	18	1
Bondesonen Större 20, 22	43	1 172	3 786	1	12	17	9	4
Mjården	152	1 265	12 046	2	44	68	30	8

Hammarby Sjöstad

Maltet	216	1 379	15 438	2	99	62	51	2
Kappseglingen	123	1 498	10 057		46	36	35	6



Motorn-Vingen-Bälgen, Vasastaden



Bergsfallet, Kungsholmen



Brunbäret, Norra Djurgården



Riset, Södermalm



Kappseglingen, Hammarby Sjöstad

Lokaler

Lokaler		Garage Antal	P-pl Antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Ombygg- nadsår	Anskaffningsvärde mark* byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	
Antal	Tot yta								
94	2 452			1917–25	1977–81	12 266	45 995	34 716	422 499
8	619			1925	1984–85	4 263	7 835	9 000	54 424
3	55	7		1926	1985–86	7 067	17 791	19 774	71 232
3	126			1926	1986–87	3 250	16 536	15 457	57 575
22	1 210			1927–28	1984–86	9 875	34 160	32 417	182 497
9	1 130	58		1981–83			52 438	37 005	164 600
18	316			1919–21	1975–77	1 740	6 494	4 499	72 005
3	22			1928	1989–90	2 750	18 199	15 656	45 897
13	870			1930	1988–89	9 362	58 048	52 945	149 382
16	544			1931–32	1986–87	7 334	47 018	41 726	163 223
7	200		5	1933	1993	4 748	37 838	33 261	124 838
16	742			1935–36	1991–92	7 286	51 142	42 679	135 269
11	543			1937–38	1995	9 793	22 768	25 830	124 986
10	281		4	1943–44	1996	1 065	23 619	18 780	83 189
1	2			1932/1982	1987–88	2 997	16 552	14 236	50 406
10	209	47		1996–97			139 350	111 505	246 619
16	2 325			1934/1988	1994		27 677	9 246	32 600
10	686	34	8	2004			130 439	113 836	181 594
6	304	69		2010			195 265	187 965	230 841
26	1 460			1950–52	1997	3 819	48 709	40 089	238 800
19	1 237	52	73	1961–63			27 706	18 959	294 708
15	350	59		1990–92			181 107	141 869	285 437
10	287	7		1927	1974–75	1 019	4 424	3 234	55 215
20	765		1	1927–29	1983–85	6 360	27 738	24 230	163 697
11	486			1931–33	1988–90	10 264	75 376	64 740	213 256
12	871			1938–39	1992–94	5 713	47 089	41 028	151 220
1	9			1970–71			6 871	5 371	19 417
21	1 096	39		1971–73			14 019	8 839	96 200
15	829	53		1972–73			16 347	10 492	120 864
3	434			1883/1977	1982–83		8 554	5 020	28 529
6	99	21		1981			23 300	16 380	73 468
8	1 036	26		1982–83			34 937	23 199	102 000
10	840	15		1988–90			61 997	47 878	86 026
14	242	48		1993–94			138 976	108 790	284 584
8	763	88		2006			318 038	287 241	466 148
16	1 084	49		2007			302 682	279 258	324 851



Grundläggaren, Vasastaden



Kartagos Backe, Kungsholmen



Kampementsbacken, Gärdet



Mjården, Södermalm



Maltet, Hammarby Sjöstad



Svetsaren, Bromma



Dovre, Husby



Blidö, Farsta



Skarpbrunna, Botkyrka



Ugglan, Sundbyberg

Hyresnivå 2013-01-01

Bostäder

Lägenhetsspecifikation

	Antal	Hyra/kvm	Total yta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok
Västerort								
Bromma								
Svetsaren	62	915	5 127	1	19	16	22	4
Markpundet	114	1 001	5 472		114			
Lästen	66	1 008	3 372		54	12		
Lillsjönäs 3, 4	111	1 129	9 775	5	39	18	26	23
Alligatorn	110	1 057	9 775	3	19	37	45	6
Sländtrissan	16	1 084	1 084		8	4	4	
Agendan	28	1 345	2 220		8	8	12	
Tensta / Husby / Spånga								
Dyvinge	110	790	9 164		26	66	18	
Järinge	66	791	5 523	3	18	21	21	3
Drevinge-Bälinge	147	796	12 165		36	81	24	6
Dovre	174	953	15 536	20	58	21	52	23
Hans-Hjälmsvid	8	1 078	542		4	2	2	
Hässelby / Vällingby								
Skogsalmen m fl	310	997	22 107	13	173	86	24	14
Ängshavren	8	1 066	542		4	2	2	
Båggången	120	1 179	6 540	30	60	15	15	
Vinsta 9:4								
Söderort								
Årsta								
Tämnaren, Erken, Ekoln	188	1 056	10 193	44	124	20		
Tisaren	39	1 123	3 531		11	14	11	3
Marviken	28	1 328	2 212		8	8	12	
Glöttran	59	1 362	4 790		21	24	7	7
Björkhagen	152	1 056	9 670	3	86	39	24	
Kärrtorp	155	964	9 412	20	68	54	13	
Gröndal	250	1 047	20 889	3	69	71	77	30
Farsta								
Blidö 2	128	940	8 932	3	24	89	12	
Idö-Väldö	185	931	13 270	19	38	109	16	3
Blidö 3	39	1 073	3 217	3	13	8	13	2
Fruängen								
Filthatten	164	958	10 058	32	78	45	6	3
Städrocken	72	1 053	5 732	11	23	15	23	
Kraghandsken	67	1 060	5 689	6	19	14	24	4
Bredäng	279	933	21 943	26	51	161	38	3
Vårberg	164	819	12 911	11	35	77	35	6
Övriga kommuner								
Botkyrka, Skarpbrunna	153	821	10 490	9	49	79	12	4
Tyresö, Gulmäran	59	1 289	4 799	4	8	16	16	15
Sundbyberg, Ugglan	50	1 329	4 024		21	13	16	
Solna, Johannelund	70	1 339	5 780		22	28	10	10
Täby, Muraren	69	1 336	5 804		17	22	24	6
SUMMA	7 386	1 073	517 043	1 443	2 539	2 072	1 067	265
<i>Varav kategorilägenheter:</i>								
Hässelby, handikapplägenheter	6		500		4	2		
Hässelby, pensionärlägenheter	7		441		7			
Hässelby, gruppboende	5		451	5				
Lillsjönäs, gruppboende	6		383	6				
Dovre, gruppboende	10		744	9	1			
Städrocken, gruppboende	5		297	5				
Kraghandsken, gruppboende	6		356	6				
Tegelprämen, gruppboende	6		403	6				
Gulmäran gruppboende	6		340	2	4			
Summa	57		3 915	39	16	2		

Lokaler

Antal	Tot yta	Garage Antal	P-pl Antal	Byggnadsår/ Förvärvsår	Ombygg- nadsår	Anskaffningsvärde mark* byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
17	268	61	6	1978–79		4 659	20 241	16 671
16	268	9		1939–43	1998		33 072	25 743
11	165		4	1942–43	1998		31 822	25 171
38	7 065	38	104	1990–92			309 098	240 216
17	768	33	53	1987–88			98 230	75 770
			16	1988			12 699	9 885
8	263		20	2010			73 006	69 705
28	649		83	1968–69			21 030	14 506
22	565		57	1968–69			10 427	6 840
20	339	2	125	1969–70			21 181	13 616
24	1 529	64	66	1988–90			191 317	148 115
			8	1988			6 349	4 943
24	1 503	49	158	1982–85			174 490	131 668
			8	1988			6 349	4 943
8	468		3	1958/2000	2001		135 820	114 682
2	750			1963		arrende	140	
20	360	3	33	1945–47	1999-00		106 921	82 905
6	95		24	1991–92			53 139	41 575
5	69	21	1	2009			71 880	68 108
4	55	38	4	2011			116 066	113 041
22	839	19	33	1947–49	2002		69 279	55 705
37	899	9	10	1950–52	2008–09		43 080	35 755
17	773	75	7	1983–85			158 050	118 825
8	124	22	28	1958–59	2009–10		37 949	32 702
19	574	20	102	1959–61	2007–08		58 649	47 841
8	219	32	37	1991–92			60 498	47 140
24	614	18	58	1955–57	1996		37 651	28 412
17	175		47	1988–89			77 070	59 901
11	127		63	1989–91			64 034	49 981
33	1 071		254	1963–66			47 104	31 695
25	696	34	133	1966–68			27 161	17 597
12	210	6	157	1973–75			17 023	10 552
5	99		57	2003		2 065	82 063	73 112
7	80		39	2009		4 863	111 035	110 075
7	250	60		2011		30 901	150 564	176 941
6	132		66	2011		11 125	135 011	144 110
1 019	46 584	1 285	1 955			164 583	4 956 533	4 195 602
								9 181 099

*Avsaknaden av värde innebär att marken innehas med tomträtt.



Hans-Hjälmsvid, Spånga



Järinge, Tensta



Kraghandsken, Fruängen



Bredäng



Muraren, 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
Tegelprämen 1	Kungsholms Strand 113–119 Ångströmshuset 1–7 Inedalsgatan 24
Köksfläkten 2	Primusgatan 57–59 och 65–67
Basaren 1	Hantverkargatan 71–73 (lokaler) Baltzar von Platens gata 12 (lokaler)

Välmågan 1	Lustgårdsgatan 8, 12 Warfvings väg 11–13
------------	---

Norra Djurgården

Brunbäret 1	Brunbärsvägen 2–8, Ruddammsbacken 41–45
-------------	--

Ladugårdsgärdet

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 Blecktorssstigen 22–26
Ryssjan 16	Blecktorssstigen 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	Tengdahlsgränd 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	Mjårdgränd 1–3 Tullgårdsgatan 24–36

Hammarby Sjöstad

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

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 (huvudkontor, m m)
Lillsjönäs 4	Sunnanstigen 3–5 och 9
	Hemslöjdsvägen 4–14
Agendan 2	Abrahamsbergsvägen 9–13

Tensta, Husby, Spånga

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

Hässelby, Vällingby

Fjällnejlikan 4	Älvdalsvägen 7–69
Skogsalmen 2	Granskogsvägen 4–50
Hässelby Villast. 19:6	Granskogsvägen 2 (parkering)
Kärrliljan 2	Älvdalsvägen 4–18
Kärrliljan 3	Älvdalsvägen 20–40
Bergsglimmen 1	Älvdalsvägen 1–5 (parkeringshus, värmecentral)
Bäggången 2	Astrakångatan 9–15
Ängshavren 6	Ängshavrebacken 4–6
Vinsta 9:4	Packstensgränd 19 (verkstad, förråd)

Söderort

Årsta

Tämnaren 1	Erkensskroken 2–10
Tämnaren 2	Erkensskroken 12–18
Tämnaren 3	Erkensskroken 20–24
Tämnaren 5	Erkensskroken 26–30
Erken 1	Erkensskroken 17–19
Erken 2	Erkensskroken 21–23
Erken 3	Erkensskroken 25–27
Ekoln 2	Erkensskroken 1–11
Ekoln 1	Erkensskroken 13–15
Tisaren 1	Orrfjärdsgränd 3–7
Årsta 1:3	Orrfjärdsgränd (parkering)
Marviken 1	Gullmarsvägen 80–84
Glottan 1	Åmänningevägen 7–9

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
Väldö 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

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

Övriga kommuner

Botkyrka

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

Tyresö

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

Sundbyberg

Ugglan 24	Tulegatan 80–84
-----------	-----------------

Solna

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

Täby

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

FULLMÄKTIGELEDAMÖTER, VALBEREDNING OCH HYR

FULLMÄKTIGE FÖR BOENDE MEDLEMMAR

Norra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämman 2013

<i>Förvaltningsenheter</i>	<i>Antal medl.lgh</i>	<i>Ledamöter</i>	<i>Suppleanter</i>
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Stefan Bäck Britt Sundh	Gunilla Wahlström Wärngård Håkan Hellqvist
Segelbåten	48	Kenneth Möller	Ulf Tapper
Svetsaren	62	Göran Hjelm	Torbjörn Bäck
Ässjan	46	Jonny Rundberg	Gunnar Lundkvist
Munin	60	Michael Carlson	Gunnar Stéenmark
Vale	39	Dan Sjöberg	Marianne Lundqvist
Glöden	164	Annika Svedlund	Helena Wikholm
Bergsfallet-Päronträdet	65	Marianne Lindgren	Jeanette Ebrin
Göken	138	Brita Åsbrink	Ingegerd Rönnberg
Träslottet	145	Karin Nyqvist	Christina Diener
Kartagos Backe	94	Dagmar Mauritzon	Agneta Löthgren
Mälarpirater	141	Margareta Krantz	Karin Nelander
Solsången	128	Eva Koroma	Anita Roos
Markpundet	114	Inga-Britt Carakitsos	-
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Marie Nedinge
Signallyktan	78	Ulla Wikander	Gun-Britt Rydgren
Stångkusken	137	Carl-Erik Stawström	Michael Rheborg
Kampementsbacken	160	Magnus Ulvesjö	Rolf Arbin
Dyvinge	108	Monica Mattsson	Zijad Dzemić
Järinge	66	Dag Holmberg	Werner Schaden
Drevinge	147	Birgit Thorstein Jacobsson	Lina Christensson
Grundläggaren	80	Sten Haase	Anders Syrén
Hässelby	292	Mia Mathiasson Marie Granlund	Carola Lindblom -
Alligatoren	110	Peter Knutsson	Liselotte Jenneholm
Fyrfamiljvillorna	32	Arne Lunell	Kristina Hanström
Dovre	164	-	-
Lillsjönäs	105	Anders Alin	Marit Dravnieks
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Tegelprämen	114	Inger Larsson	Anders Wramberg
Båggången	120	Edda Tent Traoré	Adele Rinasa
Köksfläkten	81	Anders Hansén	Torbjörn Wänn
Ugglan	50	Jonas Bergendal	Kristina Myrdal
Agendan	28	Filippa Magnusson	Ingrid Arrhed
Välmågan	103	Maria Lising Dixelius	Annelie Westin
Johannelund	70	-	Lena Stjernlöw
Muraren	69	Magnus Heinstedt	Kerstyn Håkansson

Södra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämman 2014

Ryssjan	208	Maria Winberg	Yvonne Månstahl
Kartan-Skalan	204	Erika Beliaev Eva Holmberg	Birgitta Carlerhag Rolle Siewer
Rågen-Axet	116	Åsa Andersson	-
Årsta	227	Christer Liljegren	Jan Eriksson
Björkhagen	152	-	Haddy Vikström
Kärrtorp	155	Christer Eklund	Göran Westerberg
Filthatten	164	Anne-Charlotte Franzén-Edgren	Christer Behnke
Blidö	166	Anders Mattsson	Margareta Gambell
Idö-Väldö	185	Monica Pantzar	-
Sigbardiorden	279	Kerstin Lindbergh	Leif Burman
Vårberg	164	Monika Larsson	Leif Eriksson
Riset-Kroken	71	Torbjörn Samland	Ulla Eknert
Bjälken	78	Håkan Brodén	Barbro Åkerman
Skarpbrunna	153	Björn Gavelin	Anna Sommardal
Timmermannen	58	Lennart Andersson	Bertil Johanson
Täppan	50	Urban Lasson	Göran Pettersson
Gröndal	250	Gunnel Widlund	Annelie Renström
		Ingela Engblom	Daniel Frölander
		Maj-Britt Westford	Inger Sävelid
		Christina Svenling-Adriansson	Göran Arnell
		Magnus Thelin	Eva Edling

Städrocken-Kraghandsken	127	Jonas Nordström	Magnus Hagström
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Mjården	152	Göran Johansson	Agneta Sundberg
Gulmåran	53	Magnus Mellin	Niclas Asada
Maltet	216	Liselotte Karlsson	Christina Jelmin
		Ulla Sjö Dahl	Annika Fromm
Kappseglingen	123	Birgitta Larsson	Maria Svalfors
Marviken	28	Jeanette Ekstam	Isabel Lundblad
Glottan	59	Anna Kärnestam	Carina Lingman

FULLMÄKTIGE FÖR KÖANDE MEDLEMMAR

Valda till och med den ordinarie föreningsstämman 2013

<i>Ledamöter</i>	<i>Ledamöter</i>	<i>Suppleanter</i>	<i>Suppleanter</i>
Ragnar von Malmberg	Matts Eriksson	Patricia Granzin	Carl Johan Svennewall
Stefan Hovmark	Lennart Blekemo	Pia Lassfolk	Maino Öhrn
Bo Norrbom	Solveig Jansson	Peder Lejdström	Erik Gjötterberg
Sture Berggren	Helge Edegran	Bengt Persson	Tomas Rudal
Kjell Jakobsson	Michael Wussow	Meta Majlund	Helena Rosander
Håkan Nord	Klas Alm	Irene Wennermo	Lena Öhman
Ann Christine Fredriksson	Anders Barkå	Markus Widborg	Mikael Igelström
Agneta Cornelius	-	Håkan Blomdal	Andreas Bergsten
Ragnar Forsén	Christian Borgström	Anders Lorentzon	Mattias Wussow
Björn Landberg	Helmi Köhler	-	Henrik Holmström
Viva Sjölund	Carl Henrik Bramelid	Fredrik Widborg	Andreas Wik
Edvin Incitis	Gölis Holago	Per Gustafsson	Linnéa Adriansson
Gunnel Tollmar	Jan Åke Andersson	Malin Adriansson	Ulla Magnusson
Monica Saxius	Marja Hillerström	Frank Malmqvist	Ulrika Sax
Anders Samuelsson	Göran Rodin	Fredrik Holm	Monica Odén Berggren
Svante Jansson	Åsa Janlöv	Johan Holmberg	Tor-Björn Willberg
Bertil Nyman	Ulf Gyllander	Berit Henriksson	Greta Smedje
-	Ulf Bergström	Göte Långberg	Emil Hellman
Kerstin Wellton	Björn-Emil Jonsson	Ingemar Åblom	Jonas Gustavsson
Bo Sjöblom	Gunilla Persson	Yvonne Severén	Göran Alm
Lennart Sjöståhl	Björn Olofsson	Maria Pihl	Jitka Slavik
Lars Cederholm	Ulf Göransson	-	-
-	-	-	-
Fullmäktige för boende	69		
Fullmäktige för köande	45		
Totalt antal fullmäktige	114		

Förvaltningsenheter med fler än 200 lägenheter har två fullmäktigeledamöter och två suppleanter

VALBEREDNING

Efter föreningsstämman 2012

boende ledamöter
Maud Lindgren, sekreterare

köande ledamöter
Peter Krantz, ordförande
Carl Henric Bramelid
Bertil Nyman

boende suppleanter
Stina Svenling-Adriansson, vice ordförande
Dag Holmberg

köande suppleanter
Lars Cederholm
Åsa Janlöv

HYRESUTSKOTT

Valda till och med föreningsstämman 2013

boende ledamöter
Anita Fasth
Sune Halvarsson, sekreterare
Christer Eklund

köande ledamöter
Torbjörn Willberg, ordförande

boende suppleanter
Maria Svalfors

köande suppleanter
Linda Marthon

Valda till och med föreningsstämman 2014

boende ledamöter
Anne-Charlotte Franzén-Edgren,
vice ordförande

köande ledamöter
Edvin Incitis
Sanna Hallberg

köande suppleanter
Åke Mezán
Göte Långberg

STYRELSE, REVISORER OCH VERKSTÄLLANDE LEDNING

STYRELSE

Ledamöter

	<i>Vald till och med ordinarie stämma år</i>	<i>Utsedd av</i>
Göran Långsved, ordförande	2013	Fullmäktige
Håkan Rugeland, vice ordförande	2014	Fullmäktige
Staffan Elmgren	2013	Fullmäktige
Björn Lindstaf	2013	Fullmäktige
Linda Kynning	2014	Fullmäktige
Johan Ödmark	2013	Fullmäktige
Lars Rådih	2014	Fullmäktige
Henrik Bromfält, verkställande direktör	-	
Mats Blomberg, arbetstagarrepresentant	-	Fastighetsanställdas förbund
Lars Radesäter, arbetstagarrepresentant	-	Ledarna

Suppleanter

Lars Carlsson	2014	Fullmäktige
Agneta Persson	2013	Fullmäktige
Mona Finnström	2014	Fullmäktige
Thomas Stoltz, arbetstagarrepresentant	-	Fastighetsanställdas förbund
Birgitta Lundqvist, arbetstagarrepresentant	-	Unionen

Styrelsens arbetsutskott

Håkan Rugeland, ordförande
Björn Lindstaf, ledamot
Henrik Bromfält, verkställande direktör

REVISORER

Ordinarie

	<i>Vald till och med ordinarie stämma år</i>	<i>Utsedd av</i>
Ernst & Young	2013	Fullmäktige
Ann Broström	2013	Fullmäktige
Hans Nord, Stockholms stad	-	Stadsbyggnadsnämnden

Suppleanter

Ernst & Young	2013	Fullmäktige
Martin Albrecht	2014	Fullmäktige



Göran Långsved
ordförande



Håkan Rugeland
vice ordförande



Staffan Elmgren



Björn Lindstaf



Linda Kynning



Johan Ödmark



Lars Rådih



Henrik Bromfält
verkställande direktör



Mats Blomberg



Lars Radesäter



Lars Carlsson



Agneta Persson



Mona Finnström



Thomas Stoltz



Birgitta Lundqvist



VERKSTÄLLANDE LEDNING

Från vänster:

Björn Magnusson, teknisk chef
Henrik Bromfält, verkställande direktör
Ingela Lundberg Erik, personalchef
Petrus Lundström, marknadschef
Claes Göthman, förvaltningschef
Maria Johem, ekonomichef









Bilden visar kvarteret Muraren i Täby