

Årsredovisning 2013



SKB • STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING



Innehåll

Stockholms Kooperativa Bostadsförening	3
Ordföranden har ordet	4
Året som gått	6
SKBs långsiktiga mål	8
SKB är effektivt, välskött och stabilt	
Goda resultat	11
SKB är en levande förening	
Engagemang och inflytande	15
SKB bygger och förvaltar så att medlemmarna är nöjda	
På stadig grund	19
SKB har engagerad och kompetent personal	
Motiverade medarbetare	29
SKB förnyar och utvecklar verksamheten kontinuerligt	
Ett hållbart samhälle	33
Ekonomisk redovisning	
Förvaltningsberättelse	37
Resultaträkning	40
Kommentarer till resultaträkningen	41
Balansräkning	42
Kommentarer till balansräkningen	42
Kassaflödesanalys	44
Kommentarer till kassaflödesanalysen	44
Tilläggsupplysningar	45
Noter	45
Begreppsförklaringar	49
Femårsöversikt	50
Förslag till disposition av årets resultat	52
Revisionsberättelse	53
Hyresutskottet	54
SKBs fastigheter	
Fastighetsförteckning med ytor och hyror	56
Fastighetsbeteckningar och adresser	62
Förtroendevalda och ledning	
Fullmäktige, hyresutskott och valberedning	64
Styrelse, revisorer och ledning	66

SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Adress Drottningholmsvägen 320,

Box 850, 161 24 Bromma

Telefon 08-704 60 00 **Fax** 08-704 60 66

Webb www.skb.org **E-post** skb@skb.org

Projektledning SKB

Textbearbetning Gabriel Arthur, NORR Publishing

Grafisk form och produktion Annicka Istemo,

SABO Kommunikation

Tryck TMG Sthlm, Bromma

Foto omslag och vinjetter Per Lundström, s. 1, 2, 8, 10, 14, 18, 28, 32, 36

Foto porträttbilder Per Lundström, s. 4, 66, 67

Övrigt foto Per Lundström, s. 5, 9, 13, 22, 23,

30, 31, 33, 34, 35, 39. Roger Tjernström, s. 6, 17.

Eva Blomberg, s. 5, 7, 11, 31, 35. Eva Fornåå,

s. 24, 25. Sture Ekendahl, s. 55

Omslag Tegel från Tant Gredelin i Annedal

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

OM SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening med verksamhet i Storstockholm. Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner. Vid årsskiftet 2013/2014 uppgick antalet medlemmar till 83 747.

SKB är ett av Sveriges äldsta bostadsföretag och bildades år 1916 som en reaktion mot de usla bostadsförhållandena som rådde i Stockholm i början av förra seklet. Centralförbundet för Socialt Arbete och framstående kooperatörer samt personer med anknytning till Stockholms stad stod bakom initiativet. Målen var att förhindra spekulation, bygga med kvalitet och uppmuntra medlemmarna till självverksamhet.

Föreningen äger och förvaltar 7 474 lägenheter per den 31 december 2013. 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 566 182 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 517 043 kvadratmeter bostäder och 49 139 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 128 anställda vid 2013 års utgång.

VERKSAMHETSIDÉ

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

VISION/MOTTO

Tryggt och trivsamt boende i en levande förening.

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.

SKB ska vårda, utveckla

SKB har i snart hundra år varit med att skapa det framväxande Stockholm. Det har SKB klarat tack vare att vi både vårdat och utvecklat det vi redan skapat och att vi själva utvecklats och vågat söka nya vägar och metoder. Stockholm och SKB står ständigt inför nya utmaningar. Nu råder i Stockholm en allt mer påtaglig bostadsbrist som en följd av en mycket stor inflyttning. Det ställer nya krav på kommunikationer, välfärdssystem och inte minst på dem som likt SKB vill vara med att bygga nya och bra bostäder.



SKB BÅDE VILL OCH VÅGAR vara både ett tryggt boende och till nytta för alla de medlemmar som står i kö för en bostad. Det är mot den bakgrunden vi på fullmäktigedagen hösten 2013, på styrelsemöten och på medlemsmöten har och kommer att diskutera både utveckling av boendet och hur vi ska kunna bygga fler, billiga och bra bostäder framöver. I affärsplanen för 2014 och framåt har vi till exempel höjt ambitionen vad gäller antal byggda bostäder. Vi arbetar också med att hitta bättre metoder och tekniker för att bli ännu bättre för miljön. Det gäller både nya och gamla bostäder.

För att klara allt detta måste vi ha en god och stabil ekonomi och en bra kvalitet på våra bostäder och vår förvaltning. Under 2013 har vi klarat dessa ambitioner väl. Som ett kvitto på det erhöll SKB första pris i "Branschindex Bostäder" i sin storleksklass för bästa förvaltningskvalitet. SKB är en av Sveriges bästa hyresvärdar. När det gäller ekonomi har SKB under året sökt nya vägar att finansiera bostäderna i syfte att få så låga räntor som möjligt. Vår finansiella rating som är mycket god är ett kvitto på att vi arbetar rätt i detta avseende.

DET ÄR INTE FÖR MYCKET ATT SÄGA ATT 2013 VAR ETT BRA ÅR FÖR SKB.

SKB har en mycket välskött ekonomi. Årets budget klarades på ett bra sätt och det överskott som skapades stannar kvar i föreningen och används för att skapa en god ekonomisk grund att stå på till nytta för föreningen och dess medlemmar. Det gör det möjligt att minska lånekostnaderna, att bygga fler bostäder och ha ett gott underhåll etc. Driftskostnaderna är minst 10 procent lägre än genomsnittet för bostadsföretag i regionen, vilket är mycket bra. Föreningens lån tas till låg räntekostnad. Genom nya låneinstrument som företagscertifikat och obligationslån har räntekostnaderna ytterligare minskats. Föreningen har en mycket god soliditet.

SKBs medlemmar är aktiva. Så även detta år. Verksamheten i kvartersråden är på många håll intensiv och imponerande. Sedan är det också så att det på andra håll är lägre intresse och engagemang. Kanske beroende på att det mesta i kvarteret fungerar bra. Även antalet motioner

och skapa!

till föreningsstämman vittnar om medlemmarnas engagemang och vilja att påverka.

Byggande av nya bostäder är en mycket viktig uppgift för SKB. För närvarande pågår två stora byggprojekt, nämligen kvarteren Tältlägret i Fruängen och Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal. Redan är ett drygt åttiotal av lägenheterna klara och inflyttade. När samtliga lägenheter är inflyttade har SKBs medlemmar ytterligare 268 lägenheter att disponera och fler lägenheter är på gång. Under 2014 beräknas byggandet av cirka 350 lägenheter ha igångsatts. Det är i kvarteret Muddus, Norra Djurgårdsstaden, kvarteren Gräsklipparen och Kantskäraren i Hässelby samt kvarteren Arrendatorn och Kronogården i Ursvik, Sundbyberg.

SKB har cirka 130 anställda med uppgift att se till att föreningens dagliga verksamhet fungerar så bra som möjligt. Det är många personer och yrkeskategorier som är involverade i detta arbete. Genom SKBs förvaltningsfilosofi med att ha egen personal ute i respektive kvarter erhålls ett större engagemang och tas ett större ansvar än vad som annars skulle vara fallet. Genom att ha egen personal som möter medlemmarna erhålls en kontinuerlig uppdatering och kunskap om vad medlemmarna anser vara viktigt.

Tack för ett framgångsrikt år till alla medlemmar och anställda!

Lars Rådch, ordförande

NYCKELTAL	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, mkr	627	617	591	560	547
Driftnetto, mkr	261	268	252	227	235
Årets resultat, mkr	59	62	52	50	65
Eget kapital, mkr	2 094	1 929	1 788	1 614	1 501
Balansomslutning, mkr	5 112	4 671	4 568	4 315	4 020
Investeringar, mkr	474	196	299	375	349
Avkastning på totalt kapital, %	3,0	3,3	3,3	3,1	3,7
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,4	2,5	2,6
Synlig soliditet, %	41	41	39	37	37
Antalet anställda per den 31 dec	128	126	123	126	122
Antal medlemmar, 1000-tal	84	83	83	83	83
Antal lägenheter	7 474	7 386	7 386	7 227	7 054

ÅR 2013 I KORTHET



- Nettoomsättning 627 mkr, resultat 59 mkr och balansomslutning 5 112 mkr
- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,0 procent
- Emissioner av obligationer om totalt 650 mkr
- Pågående fasadrenovering och balkongkomplettering i kvarteret Stångkusken, Gärdet
- Påbörjat renovering (stambyte, omputsning, tilläggsisolering, byte av värmesystem, med mera) i kvarteret Kampementsbacken, Gärdet
- Färdigställande av 56 lägenheter i den pågående byggproduktionen i kvarteret Tältlägret i Fruängen (resterande 46 lägenheter av totalt 102 färdigställs under 2014)
- Färdigställande av 32 lägenheter i den pågående byggproduktionen i kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal (resterande 134 lägenheter av totalt 166 färdigställs under 2014)
- Lars Rådch vald till ny ordförande i SKB
- Vinnare av utmärkelsen Branschindex Bostäder för högsta förvaltningskvalitet

UTBLICK 2014



- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 2,0 procent
- Färdigställande av och inflyttning i resterande lägenheter i kvarteret Tältlägret (totalt 102 lägenheter) i Fruängen samt i kvarteren Tant Gredelin och Tant Brun (totalt 166 lägenheter) i Annedal
- Byggstart i kvarteret Muddus (100 lägenheter) i Norra Djurgårdsstaden, kvarteren Gräsklipparen och Kantskäraren (111 lägenheter) i Hässelby samt i kvarteren Arrendatorn och Kronogården (147 lägenheter) i Ursvik
- Färdigställande av fasadrenovering och balkongkomplettering i kvarteret Stångkusken, Gärdet, och av stambyte, fasadrenovering med mera i kvarteret Kampementsbacken, Gärdet

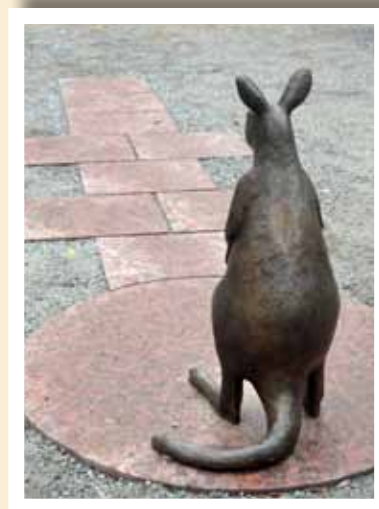
2013

Året som gått



NY STYRELSEORDFÖRANDE I SKB

Efter 20 år som styrelseordförande i SKB avböjer Göran Långsved omval. Till ny styrelseordförande väljs Lars Rådth.



KONSTINVIGNING I KVARTERET MURAREN

Den 29 maj avtäcktes SKBs senaste konststillkost, skulpturerna "Ett hopp & två kängurur" av Eva Fornåå samt "Gående" av Åsa Wränge-Tolander.



FULLMÄKTIGEDAG I BYGGANDETS TECKEN

Med något annorlunda hjälpmedel diskuterar fullmäktigeledamöterna var, hur mycket och vilken typ av bostäder som SKB ska bygga i framtiden. Energismart, med god kvalitet och nära till kommunikationer är några av de önskemål som framkommer.

"Det är inte för mycket att säga att 2013 var ett bra år för SKB"

Lars Rådth, ordförande



RENOVERING PÅGÅR!

Under året inleder SKB en renovering av kvarteret Kampementsbacken på Gärdet, som bland annat innebär stambyte, fasadrenovering, byte av värmesystem, ombyggnad av badrum. I kvarteret Stångkusken några kvarter bort startar fasadrenovering och balkongkomplettering.



MÅ SOLEN LYSA ÖVER STOCKHOLM

Numera bidrar solceller till delar av husens elbehov i kvarteret Kappseglingen i Hammarby Sjästad och SKBs kontor i Abrahamsberg.



DAGS FÖR INFLYTTNING!

I slutet av augusti flyttar de första hyresmedlemmarna in i kvarteret Tältlägrets åtta marklägenheter i Fruängen. Några månader senare är det dags för första inflyttning i kvarteret Tant Gredelin.



NYA KVARTER MED TRÄDGÅRDSTEMA

I november förvärvar SKB kvarteren Gräsklipparen och Kantskäraren i Johannelund i Hässelby av Skanska Nya Hem. Sammanlagt blir det 111 lägenheter fördelade på sex byggnader om fyra våningar. Byggstart är våren 2014.



HÖGST SERVICEINDEX I LANDET

På AktivBos årliga prisutdelning Benchmark Event den 7 februari får SKB ta emot pris för högsta Serviceindex 2012 i storleksklassen 3 000 till 8 999 lägenheter.



FÖR TREDJE ÅRET I RAD

Den 18 september tilldelas SKB kundpriset Branschindex Bostäder 2013 för högsta förvaltningskvalitet bland bostads- och fastighetsbolag med fler än 2 000 lägenheter. Även 2011 och 2012 har SKB vunnit detta pris.

Långsiktiga mål

För att leva upp till SKBs verksamhetsidé att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna, sätts årligen övergripande och långsiktiga mål för verksamheten. Med långsiktiga mål avses mål som ska ha uppnåtts inom fem år.



SKB ÄR EFFEKTIVT, VÄLSKÖTT OCH STABILT

med detta menas att

- den synliga soliditeten är på minst 40 procent
- avkastningen på totalt kapital är minst 3,2 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 2013
- 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 1 000 nya lägenheter ska ha byggts
- energiförbrukningen för uppvärmning uppgår till högst 135 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

- nöjdhetsindex för medarbetare 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
- SKB har ett kvalitetsledningssystem för styrning och uppföljning av verksamheten

UPPFÖLJNING AV LÅNGSIKTIGA MÅL 2009–2013

Nedan följer en uppföljning av de långsiktiga mål som sattes år 2009 inför den kommande femårsperioden. Har SKB lyckats uppnå de målsättningar föreningen då hade?

EKONOMISK STABILITET

De ekonomiska mål SKB satte upp 2009 för den kommande femårsperioden innebar bland annat att föreningen strävade mot att ha åtminstone 30 procent soliditet. Idag kan vi konstatera att den uppgick till 41,0 procent 2013. Även målet med en justerad räntetäckningsgrad som överstiger 1,9 är uppnått. År 2013 uppgick den till 2,3.

Att ha lägre drift- och underhållskostnader än övriga fastighetsbolag i branschen är viktigt och mäts varje år när jämförelsesiffrorna kommer ut. De senast kända siffrorna är för 2012 och då låg SKB 16 procent under SABO-snittet i regionen.

Det mål som har varit svårast att nå är avkastning på totalt kapital. Målet som sattes i inledningen av 2009 var att SKB skulle uppnått en avkastning på totalt kapital på 4 procent inom fem år – 2013 blev avkastningen 3,0 procent. Anledningen till avvikelsen är att föreningen stadigt utökar sin balansräkning i och med ny- och ombyggnationen. Föreningen har en mycket god ekonomi och målet att ha en avkastning på 4 procent var högt satt och i kommande målsättningar har detta mål sänkts. Framåt måste resultatökningarna dock följa tillgångsökningarna för att klara framtida underhåll av fastigheterna.

LEVANDE FÖRENING

För fem år sedan var ett av SKBs långsiktiga mål att nöjdhetsindex (NKI) eller motsvarande skulle vara minst lika högt nu som då. SKB mätte då serviceindex istället för NKI och fick i 2008 års mätning 86,6 procent nöjda kunder. Senaste mätning var 2012 och då var motsvarande siffra 87,4 procent. Numera mäts även NKI och i kommande långsiktiga mål finns båda med.

Ett annat långsiktigt mål var att det skulle finnas ett fungerande kvartersråd inom varje kvarter. Idag finns det kvartersråd inom alla förvaltningsenheter men några få kvarter saknar egna kvartersråd, något föreningen aktivt fortsätter att påverka i rätt riktning.

BYGGANDE OCH FÖRVALTNING

Ett av de långsiktiga målen 2009 var att på fem år öka antalet lägenheter med 500 stycken. De fastigheter som har färdigställt under dessa år är kvarteren Marviken, Ugglan, Agendan, Välmågan, Johannelund, Glottran och Muraren. Totalt innefattar dessa 404 lägenheter. Under 2013 blev även 56 lägenheter inflyttningsklara i kvarteret Tältlägret och 32 i kvarteret Tant Gredelin. Dessa båda kvarter kommer att färdigställas under våren 2014.

Det innebär att totalt 492 lägenheter har tillkommit senaste femårsperioden, vilket är mycket nära målet. De nytilkomna fastigheterna är byggda i enlighet med målet att verksamheten ska präglas av kvalitets- och miljötänkande och att de lägenheter SKB hyr ut är trygga, trivsamma och välskötta med god boendekomfort.

NÖJDA MEDARBETARE

SKBs medarbetare känner idag att de har större delaktighet och ansvar i sitt arbete än för fem år sedan, vilket var ett av de långsiktiga målen år 2009. SKB hade då även som mål att ha en lägre sjukfrånvaro än övriga arbetsgivare i branschen. Då denna siffra inte längre är obligatorisk i förvaltningsberättelsen finns inte jämförbarheten kvar, men hos SKB har sjukfrånvaron sjunkit till mindre än hälften av vad den var för fem år sedan.

FÖRNYELSE OCH UTVECKLING

SKBs långsiktiga mål innefattar även mål om att systematiskt genomföra förnyelse- och utvecklingsprojekt och många av dessa handlar om att få ner vår energiförbrukning – både ur miljösynpunkt och ur ekonomisk synpunkt. SKB har installerat både bergvärmearläggningar och solpaneler under de senaste fem åren men även bedrivit projekt för att sänka kostnaderna inom föreningens administration.

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



SKB ÄR EFFEKTIVT, VÄLSKÖTT OCH STABILT



Goda resultat

SKBs ekonomi präglas av långsiktighet, med välbyggda och välskötta fastigheter som förvaltas i generationer. Föreningen växer både vad gäller antalet medlemmar och antalet lägenheter. Under 2013 har ekonomin fortsatt att utvecklas positivt. SKBs högt ställda kvalitetsmål vid ombyggnationer och nyproduktion ger låga driftkostnader på sikt. Finansiellt innebar 2013 ännu ett stabilt år med mycket goda kreditbetyg, begränsat risktagande och låga räntekostnader.

Den ekonomiska utvecklingen följer i stora delar de långsiktiga målen i affärsplanen. Resultatet för 2013 är 59 mkr, vilket är något lägre än föregående år då resultatet uppgick till 62 mkr. Föreningens soliditet är god och uppgick till 41 procent, vilket är i linje med 2012.

Under 2013 har SKB fortsatt att investera i såväl ny- som ombyggnadsprojekt. Sammantaget har 474 mkr investerats under året, vilket är 278 mkr mer än 2012. Investeringarna har finansierats genom överskott i den löpande verksamheten, nyupplåning samt tillkommande medlemsinsatser.

INTÄKTER

Under 2013 ökade SKBs hyresintäkter med 8 mkr och uppgick till totalt 604 mkr.

Hyresintäkterna från bostäder ökade med 9 mkr medan lokalhyresintäkterna sjönk med 1 mkr. Bostadshyrorna höjdes med i snitt 1 procent från och med 1 januari 2013, efter överenskommelse mellan SKBs styrelse och hyresutskottet. Samtliga lägenheter fick samma höjning i antal kronor per kvadratmeter. En del av intäktsökningen är också kopplad till hyreshöjningar i fastigheter där standardförbättringsprojekt såsom stambyten har genomförts.

Inga nya kommersiella lokaler har tagits i bruk under 2013 och intäkterna från befintliga lokaler har sjunkit något främst på grund av hyresrabatter i kvarteret Basaren. Föreningens årsavgifter ökade även detta år och uppgick till 17,5 mkr.

DRIFTKOSTNADER

Ett av föreningens långsiktiga mål är att ha lägre driftkostnader än jämförbara fastighetsbolag i Storstockholm. Det är ett mål som mäts varje år när jämförelsesiffror kunnat tas fram och som SKB har uppnått sedan målet sattes i början av 2000-talet. De låga driftkostnaderna uppnås framförallt genom att SKB satsar på kvalitet vid nyproduktionen, samt när föreningen genomför ombyggnationer.

Driftkostnaderna består av taxebundna avgifter (vattnet, fastighetsel, uppvärmning och avfallshantering), fastighetsskötsel och städning, reparationer, lokal administration samt övrig drift. De taxebundna avgifterna stod för ungefär hälften av driftkostnaderna.

År 2013 inleddes med mycket snö och kallt väder ända till mitten av april. Även om sommaren och hösten bjöd på bättre väder så ökade i stort sett samtliga driftkostnader något jämfört med 2012. Totalt uppgick driftkostnaderna till 232 mkr, en ökning med 6 mkr jämfört med året innan.

De låga driftkostnaderna uppnås framförallt genom att SKB satsar på kvalitet vid nyproduktionen.

UTHYRNING

Vid utgången av 2013 var 7 407 av SKBs totalt 7 474 lägenheter uthyrda. Bland de 67 outhyrda lägenheterna hade majoriteten av dem tagits i anspråk för pågående och kommande stambyten samt för en tidigare befordrad försening av nyproduktionen i kvarteret Tältlägret.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 287. Av dessa var 37 outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 950, varav 224 var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

SKBs sammanlagda uthyrbarsa lokalyta uppgår till 49 139 kvadratmeter. De kommersiella lokalerna utgör 31 522 kvadratmeter och ger cirka 37 mkr i intäkt, vilket motsvarar en genomsnittlig hyra om 1 185 kronor per kvadratmeter och år. Uthyrningsgraden var vid årsskiftet 98 procent (fyra lediga lokaler).



UNDERHÅLLSKOSTNADER

Underhållskostnaderna består av större projekt, såsom miljöåtgärder och stamreoveringar, men också av mindre underhållsprojekt som har tagits fram av SKBs organisation samt kvartersråd. Lägenhetsunderhåll, i huvudsak målning och tapetsering, såväl som inköp av vitvaror, golvläggning och badrumsreoveringar ingår också.

Underhållskostnaderna för 2013 var totalt 89 mkr, en ökning med 11 mkr jämfört med föregående år. Ökningen berodde främst på den pågående reoveringen i kvarteret Kampementsbacken samt en större fasadrenovering i kvarteret Stångkusken.

TOMTRÄTTSAVGÄLDER, FASTIGHETSAVGIFT OCH FASTIGHETSSKATT

Ungefär 70 procent av SKBs 137 färdigställda fastigheter innehas med tomträtt/arrande. Kostnaderna för dessa var under 2013 32 mkr. Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal sker löpande och är förklaringen till kostnadsökningen med 1 mkr.

Under året ägde en fastighetstaxering rum och därigenom fastställdes fastighetsskatten. Den hamnade på ungefär samma total som år 2012. Fastighetsavgiften per lägenhet var 1 210 kronor per lägenhet för 2013, vilket var 155 kronor lägre än 2012, och bidrog till att denna kostnad minskade med 1 mkr jämfört med föregående år. Totalt uppgick fastighetsavgift och fastighetsskatt till 13 mkr.

FASTIGHETSAVSKRIVNINGAR OCH CENTRAL ADMINISTRATION

Byggnader avskrivs årligen med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Fastighetsavskrivningar gjordes med 76 mkr under 2013, vilket innebär en ökning med 1 mkr jämfört med 2012. Ökningen beror på att ombyggnadsprojekt har slutförts och att avskrivningsunderlaget därmed ökade.

Kostnaderna för central administration, som innefattar ekonomi- och datafunktioner samt medlemservice och VD-stab, låg i linje med föregående år. Personalkostnaderna ökade något medan inköp av externa tjänster minskade.

FINANS

SKBs målsättning är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten genom att räntekostnaderna minimeras samtidigt som risktagandet begränsas. Styrelsen fastställer ramarna i en finanspolicy. I denna anges mål och riktlinjer för finansverksamheten samt för fördelning av ansvar och befogenheter. Den finansiella strategin innebär bland annat att lång kapitalbindning ska eftersträvas på krediterna och att olika finansieringskällor ska utnyttjas. SKB använder ränteswappar för att uppnå lämplig räntebindning.

RÄNTEUTVECKLING

En utdragen ekonomisk återhämtning, i både Sverige och omvärlden, har inneburit att centralbanker i ett flertal länder fortsatt att föra en expansiv penningpolitik under året. Konsekvensen har blivit fortsatt låga räntor och en förhållandevis god tillgång till likviditet. I Sverige har Riksbanken sänkt reporäntan vid ett tillfälle under 2013 – detta med 0,25 procentenheter till nivån 0,75 procent vid årets slut. Ett starkt skäl till Riksbankens sänkning var den låga inflationstakten i Sverige. De svenska korträntorna (Stibor) sjönk i likhet med reporäntan, medan långräntorna (swappräntor) steg från 2012 års historiskt låga nivåer

SKULDPORTFÖLJ

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2013/2014 till knappt 2,8 mdr, vilket är en ökning med 284 mkr jämfört med föregående år. Ökningen av den externa upplåningen förklaras av fortsatt stora investeringar i nya och befintliga fastigheter.

Drygt hälften av SKBs skuldportfölj utgörs av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via certifikat och obligationer från fonder, försäkringsbolag med flera. Obligationsupplåning är en ny upplåningsform för SKB, som påbörjades i slutet av 2013. Denna typ av upplåning ligger i linje med SKBs finansiella strategi att eftersträva långsiktig finansiering från olika källor. Resterande del av finansieringen kommer via traditionella banklån.

För att säkerställa att finansiering alltid finns tillgänglig

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Underhållskostnader, mkr	2013	2012
Planerat underhåll	58,9	50,0
Uttag ur lägenhetsfond	13,3	11,5
Löpande underhåll	15,8	14,7
Lokalunderhåll	0,8	1,7
Summa	88,9	77,9

Planerat underhåll innefattar åtgärder som planeras i samråd med kvartersråden. Här ingår också miljöåtgärder, stamreoverings- och ombyggnadsprojekt. Totalt har cirka 200 olika underhållsåtgärder vidtagits i samråd med kvartersråden.

Uttag ur lägenhetsfond utgör i huvudsak ersättning till hyresmedlemmarna för målning och tapetsering i lägenheterna.

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



har kreditlöften om 1 500 mkr tecknats. Utöver detta har konto-/checkräkningskrediter tecknats om 285 mkr för att täcka nyupplåningsbehovet för investeringar i nyproduktion, ombyggnationer etc.

Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 3,09 procent inklusive beaktande av kostnaden för kreditlöften. Året innan var genomsnittsräntan 3,47 procent.

KREDITBETYG

SKBs starka kreditbetyg behölls under 2013. Det är andra året i rad som Standard & Poor's ger föreningen detta betyg. Betyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position och bidrar till en mer kostnadseffektiv upplåning.

SKBs KREDITBETYG FRÅN STANDARD & POOR'S

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

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDITET

SKBs kassaflöde under året uppgick till 48 mkr. Insats-systemet är en viktig komponent i SKBs kassaflöde, då det möjliggör en hög produktionstakt av lägenheter och begränsar SKBs totala belåning. Likvida medel uppgick till 60 mkr vid årets utgång. Ingen utdelning till medlemmarna ägde rum under året.

SÄKERHETER

Skuldportföljen har till 63 procent säkerheter i form av pantbrev (direkt eller indirekt via kreditlöften). Inga nya pantbrev togs ut under 2013. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årets slut obelånade pantbrev om drygt 200 mkr. 13 procent, eller 363 mkr, har lånats mot kommunal borgen. Stockholms stads borgensåtagande avser SKBs fastighetsbestånd inom Stockholms stad. Resterande del, det vill säga 24 procent, består av icke säkerställda obligationer.

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.

SKBs starka kreditbetyg behölls under 2013. Det är andra året i rad som Standard & Poor's ger föreningen detta betyg.

De två pågående byggprojekten Tant Gredelin och Tältlägret har inte slutredovisats under året utan väntas bli helt färdigställda första halvåret 2014. På bilden: Kvarteret Tant Gredelin i Annedal, Bromma.



SKB ÄR EN LEVANDE FÖRENING



Engagemang och inflytande

När Stockholms Kooperativa Bostadsförening bildades 1916 var medbestämmandet en av grundpelarna. Så är det än i dag. Engagemang och inflytande från våra medlemmar är själva grunden för verksamheten. De boende har möjlighet att påverka i kvarteren där kvartersråden utgör länken mellan hyresmedlemmarna och förvaltningen. Både boende och köande medlemmar representeras av ledamöter i fullmäktige, som utser SKBs styrelse. Tillsammans bildar över 83 000 medlemmar en stark och levande förening.

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar var vid årets slut 83 747. Av dessa var 7 340 hyresmedlemmar, det vill säga hyrde lägenhet av SKB, och 76 407 var köande medlemmar. Antalet nytilkomna medlemmar uppgick till 2 259 och 1 645 personer avslutade sitt medlemskap i föreningen under 2013, vilket innebär en ökning med sammanlagt 614 personer.

Liksom tidigare år erbjöds SKBs medlemmar och förtroendevalda utbildning och information. Under hösten bjöds förtroendevalda från kvartersråden och fullmäktige in till en studiecirkel med fyra träffar. Vid varje träff deltog drygt 25 personer.

I november bjöds även medlemmar som önskar en lite bredare kunskap om SKB in till en informationsträff. Ett tjugotal medlemmar deltog. På träffen behandlades SKBs organisation, regelverket som styr verksamheten samt medlemsdemokratin.

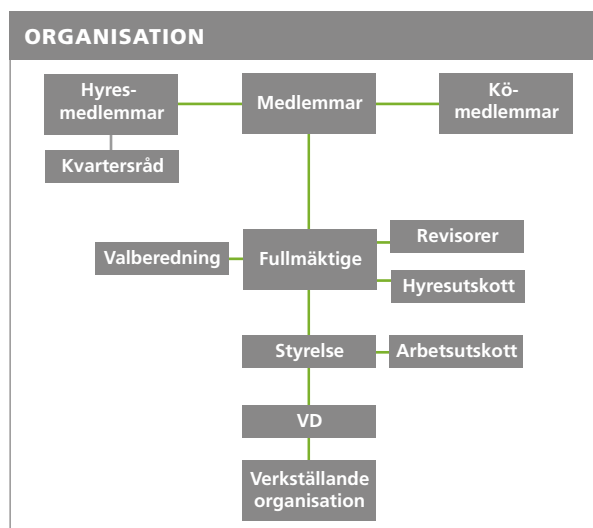
Två föreläsningkvällar arrangerades under 2013. I mars föreläste medlemmen Brita Åsbrink om förre stadsträdgårdsmästaren Holger Blom. I december berättade konstnärinnan Stina Herrström om sina uppväxtår i kvarteret Solsången i Fredhäll under andra världskriget.

Kvartersråden bidrar stort till att skapa trygghet och trivsel genom olika aktiviteter i sina kvarter.

KVARTERSRÅDEN

Kvartersråden är en naturlig kontaktlänk i löpande förvaltningsärenden och deltar även aktivt med att ta fram förslag för det planerade underhållet och andra förbättringsåtgärder. De bidrar också stort till att skapa trygghet och trivsel genom olika aktiviteter i sina kvarter. Under 2013 har näst intill alla SKBs bostadsområden haft fungerande kvartersråd. Förberedelser gjordes för att starta kvartersråd i de två nya kvarteren, Tältlägret och Tant Gredelin, som endast delvis är inflyttade.

Kvartersrådsträffarna ägde som vanligt rum i månadsskiftet januari/februari. Förutom aktuell SKB-information och de obligatoriska förberedelserna inför vårens ordinarie medlemsmöten var programpunkterna den senaste hyresmedlemsundersökningen, föreningens pågående tillgänglighetsinventering samt ett grupparbete om närvaron på föreningsstämman och medlemsmötena.



FULLMÄKTIGE

Under 2013 har SKBs fullmäktige bestått av 69 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 45 ledamöter för de köande medlemmarna. (Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.) De boende utser fullmäktige vid de ordinarie medlemsmötena i kvarteren. Fullmäktige för de köande utses vid de köande medlemmarnas ordinarie medlemsmöte.

FÖRENINGSTÄMMA

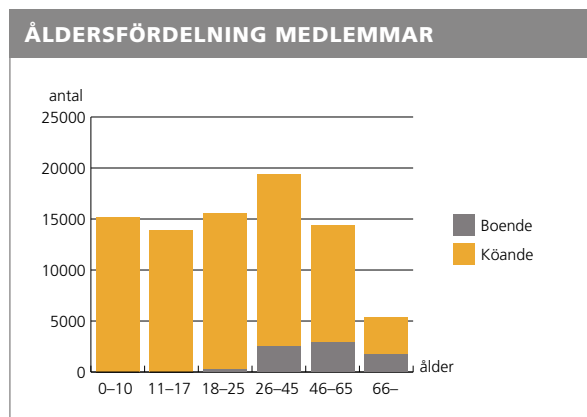
2013 års ordinarie föreningsstämma hölls 30 maj i Polstjärnan Lyrans lokaler. Vid föreningsstämman behandlades sedvanliga årsmötesärenden, såsom godkännande av styrelsens och revisorernas berättelser, fastställande av resultat- och balansräkning och dispositioner av årets överskott. Dessutom förrättades val till styrelse, hyresutskott och valberedning. Inför föreningsstämman hade SKBs ordförande Göran Långsved meddelat att han inte ställde upp för omval. Till ny ordförande valdes Lars Rådth.

Föreningsstämman beslutade också att årsavgiften ska vara oförändrat 250 kronor för huvudmedlemskap, samt 125 kronor för så kallat ungdomsmedlemskap (gäller till och med kalenderåret då medlemmen fyller 18 år).

MOTIONER

Vid föreningsstämman behandlades 54 motioner. Sex motioner handlade om bosparande, otillåtet boende och frågor om lägenhetsbyten och ytterligare sex behandlade ekonomi och hyressättning. Ett tjugotal gällde förvaltning och nyproduktion och 22 motioner gällde olika demokrati- och föreningsfrågor. Flera motioner återkommer år efter år, exempelvis om ägarlägenheter och demokratifrågor. Dock hade stämman inte ändrat uppfattning i dessa frågor och biföll därför inte motionerna. Inga motioner gick emot styrelsens förslag.

2013 års motionshäfte samt protokollet från den ordinarie föreningsstämman finns att läsa i sin helhet på SKBs hemsida under rubriken "Föreningsfrågor/Föreningsstämmor".



FULLMÄKTIGEDAGEN

Lördag den 23 november hölls årets fullmäktigedag med ett nittiotal närvarande, såväl SKBs fullmäktigemedlemöter och övriga förtroendevalda som representanter från SKBs styrelse, ledningsgrupp samt personal. Under dagen föreläste utredningschef Jörgen Mark-Nielsen från SABO om det nya regelverket för svenska allmännyttiga bostadsbolag. VD Henrik Bromfält informerade om aktuella SKB-frågor, bland annat ekonomi och nyproduktion. En stor del av dagen ägnades sedan åt grupparbeten där alla fullmäktige diskuterade SKBs framtida byggande.

STYRELSEN

Styrelsen, som hade sju sammanträden under året, behandlar främst frågor rörande ekonomi och byggande, men även andra föreningsfrågor av vikt.

Under året beslutade styrelsen bland annat om upptagande av obligationslån som komplement till sedvanliga banklån. Andra större styrelsebeslut var valet av totalentreprenör för byggprojektet i kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden samt förvärv av fastigheterna Gräsklipparen 3 och Kantskäraren 3 i Hässelby. Styrelsen beslutade även om balkongkomplettering i kvarteret Glöden 3 och 4 i Vasastan samt i kvarteret Kartagos Backe 4 på Kungsholmen. I det senare fallet är dock bygglovet överklagat och projektet har därmed inte igångsatts.

Såsom varje år utsåg styrelsen den delegation som samråder med hyresutskottet om kommande års bostadshyror. Styrelsens ledamöter och suppleanter medverkade också i beredningsprocessen inför föreningsstämman, samt deltog på medlemsmöten och i olika referensgrupper.

Även framtidsfrågor är av hög vikt för styrelsen. Ett internt under hösten ägnades till exempel åt diskussioner om framtida nyproduktion. Hur mycket ska SKB bygga och var? Hur stora lägenheter och med vilken standard? Styrelsen företog också en studieresa till Hamburg, där man bland annat besökte den kooperativa bostadsföreningen Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. och den internationella bostadsmässan IBA.

ARBETSUTSKOTTET

Styrelsens arbetsutskott består av tre ledamöter. De behandlar ärenden såsom överföring av medlemskap och hyresrätt, uteslutning, lägenhetsbyte samt överklagande av besiktning. Arbetsutskottet höll sju sammanträden under det gångna verksamhetsåret.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen hade 16 protokollförda sammanträden under sitt verksamhetsår, som sträcker sig mellan de årliga föreningsstämmorna. Förutom beredningsarbetet inför valen på föreningsstämman, vilket innefattat intervjuer med olika kandidater, ansvarar valberedningen även för förslag rörande arvoderingen av de förtroendevalda.



En stor del av fullmäktigedagen ägnades åt grupparbeten där alla diskuterade SKBs byggande i framtiden.



SKB BYGGER OCH FÖRVALTAR SÅ ATT MEDLEMMARNA ÄR NÖJDA



På stadig grund

SKB äger och förvaltar fastigheter med över sjutusen lägenheter runt om i Stockholm. De boende ska alltid kunna förvänta sig trygga, trivsamma och välskötta bostäder. Alla medlemmar ska få effektiv och personlig service. Under 2013 fick SKB ett kvitto på att föreningen lyckas väl med sina högt uppsatta mål. För tredje året i rad kom SKB på första plats i en rikstäckande enkät där hyresgäster betygsatte bostadsföretagen. Att bygga nya bostäder åt de köande medlemmarna är en lika central del av verksamheten. Närmare hundra nya lägenheter blev färdiga för inflyttning under 2013. Både vid förvaltning och vid nyproduktion är miljöaspekterna viktiga. SKB tog under året flera steg för att minska verksamhetens miljöbelastning.

BOSTÄDER

SKBs lägenheter är ganska jämt fördelade mellan Stockholms norra och södra delar, såväl som mellan innerstaden och utanför tullarna. Majoriteten är två- och trerumslägenheter. Av totalt 7 474 bostäder finns cirka 400 i kranskommunerna runt Stockholm.

SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL

Det personliga mötet är viktigt för tryggheten och trivsels. Den dagliga skötseln av SKBs fastigheter utförs därför till största delen av föreningens egen personal.

SKBs underhåll består av större projekt, exempelvis stamreoveringar, men också av mindre underhållsprojekt som bestäms av SKBs organisation i samråd med kvartersråden. Lägenhetsunderhåll och löpande underhållsåtgärder såsom inköp av vitvaror, golvläggning och badrumsreoveringar ingår också, samt mindre underhåll i SKBs egna lokaler.

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

UNDERHÅLLSPROJEKT 2013

Under 2013 har SKB genomfört en mängd underhållsprojekt – allt från större, genomgripande reoveringar som stambyten och fasadreoveringar till mindre insatser som att byta till stolparmaturer med LED-lampor. På nästa sida ger vi exempel på fler åtgärder som utförts runt om i kvarteren.

Utöver detta har förbättring av tvättstugor samt ny tvätt- och torkutrustning installerats i flera fastigheter. Ommålning av fönster och målning av tak har också utförts i ett flertal fastigheter.

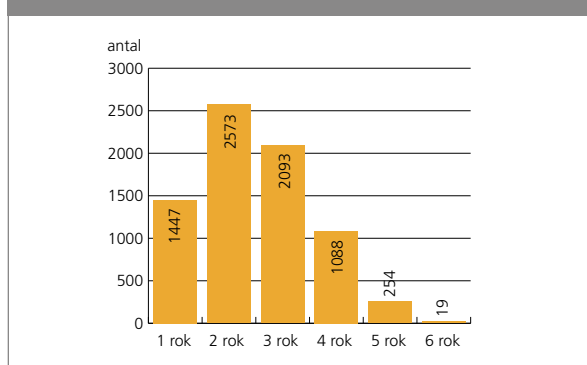
Under året genomförde halva förvaltningen en stor satsning på förbättrad utemiljö; ”Fem steg för att styra skötsel av utemiljö”. I satsningen, som leddes av en av distriktscheferna, ingick fastighetsskötare, förvaltare och trädgårdstekniker. Resultatet är tydliga skötselplaner och markritningar som visar skötselområden och hur de olika ytorna ska skötas. Under 2014 kommer resten av förvaltningsavdelningen att ta fram motsvarande planer och ritningar för de kvarvarande kvarteren.

BYGGNADSVERSAMHET

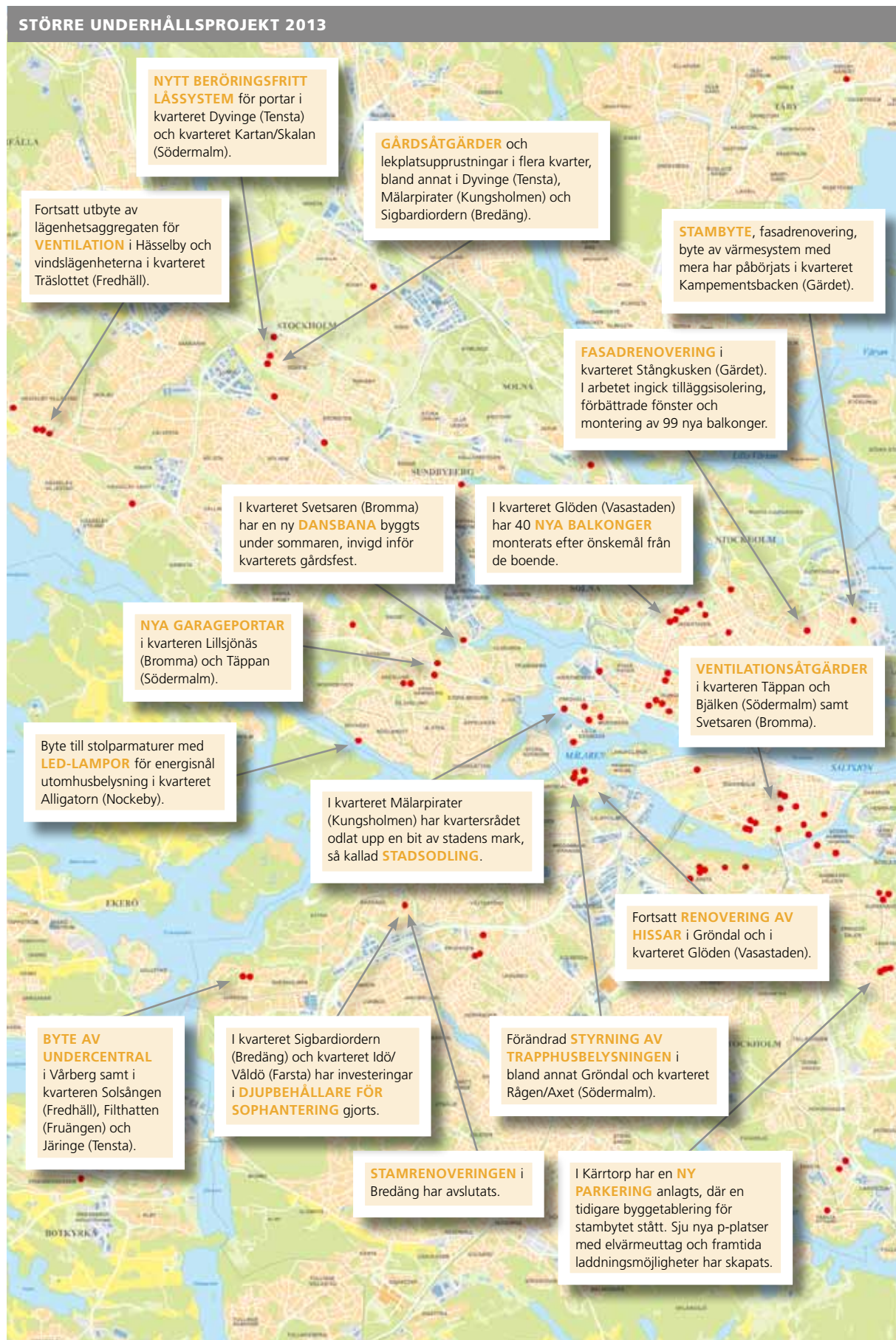
Kötiden för en lägenhet inom SKBs befintliga bestånd är fortsatt lång. Under 2013 varierade kötiden till lägenheter i innerstaden mellan 26–50 år. Kötiderna i västerort varierade mellan 16–47 år och i söderort mellan 19–53 år.

SKB strävar efter att möta den stora efterfrågan på kooperativa hyresrätter, samtidigt som kvaliteten i byggandet alltid måste leva upp till föreningens höga ambitioner. Finansiering, markanvisningar och andra faktorer påverkar förstås också byggtakten. SKBs långsiktiga mål är att minst 200 lägenheter ska tillkomma varje år.

LÄGENHETSSTORLEKAR



Det personliga mötet är viktigt för tryggheten och trivsels.



STAMRENOVERINGAR

Under året har stamreoveringen i kvarteret Sigbardiorden i Bredäng slutförts samtidigt som stamreoveringen i kvarteret Kampementsbacken på Gärdet har påbörjats. Fokus ligger här på att byta stammar och värmesystem, bygga om badrum, förbättra ventilation och förnya elanläggningar. M3 Bygg är totalentreprenör för projektet, som omfattar 160 lägenheter och kommer att avslutas under 2014.

PÅGÅENDE BYGGPROJEKT 2013

I kvarteret Tältlägret i Fruängen har 56 lägenheter färdigställt under året. Projektet har ritats av Arkitekter Engstrand och Speek. Kvarteret innehåller 102 lägenheter och består av lamellhus och markbostäder som omgärdar en öppen gård, samt garage under mark. Balkonger eller uteplatser finns till samtliga lägenheter. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 308 mkr. De återstående lägenheterna beräknas vara färdiginflyttade i mars 2014.

I Annedal i Mariehäll har SKB två projekt under produktion, kvarteret Tant Gredelin som omfattar 104 lägenheter och kvarteret Tant Brun som omfattar 62 lägenheter. I kvarteret Tant Gredelin var 32 lägenheter färdigställda vid årsskiftet. Inflyttningen i Tant Gredelin beräknas vara genomförd till sommaren 2014. De första inflyttningarna i kvarteret Tant Brun sker under sommaren 2014.

De två kvartererna i Annedal 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.

PLANERADE BYGGSTARTER 2014

Under 2013 erhöj SKB bygglov för kvarteren Arrendatorn och Kronogården i Sundbyberg, samt för kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden. Arrendatorn och Kronogården ligger i Ursvik strax norr om Risseleden och innehåller 147 lägenheter i fyra huskroppar med garage under. Arkitekt är ETTTELVA Arkitekter AB och byggstart planeras till tredje kvartalet 2014. Upphandling av byggentreprenör sker under 2014.

Kvarteret Muddus ligger i "Ettapp västra" i Norra Djurgårdsstaden och innehåller 100 lägenheter i två huskroppar med garage under. Arkitekt är Wingårdhs Arkitektkontor

AB. Byggentreprenör är Byggmästargruppen Entreprenad GL AB och byggstart är planerad till mars 2014. Produktionskostnaden beräknas uppgå till 300 mkr.

I november förvärvade SKB projektet Gräsklipparen och Kantskäraren i Johannelund i Hässelby av Skanska Nya Hem. Projektet består av sex byggnader om fyra våningar och innehåller sammanlagt 111 lägenheter. Bygglovshandlingar för projektet finns redan och området är i princip färdigprojekterat. Kvarteren Gräsklipparen och Kantskäraren hör till de sista etapperna i området. Totalentreprenör för projektet är Skanska Sverige AB och byggstart är planerad till första halvåret 2014. Den beräknade produktionskostnaden är 254 mkr.

PÅGÅENDE DETALJPLANARBETEN

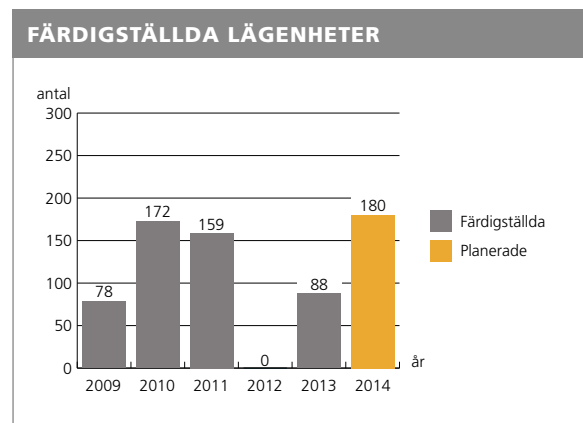
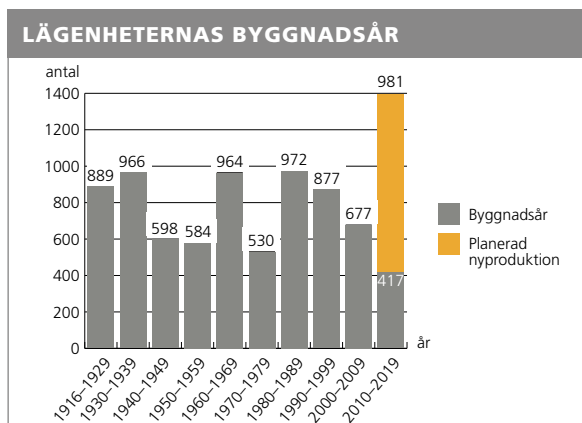
Detaljplanen för kvarteret Basaren på Kungsholmen har vunnit laga kraft under året. Arkitekt Gert Wingårdh har bearbetat det tidigare bebyggelseförslaget och Kommunfullmäktige har godkänt det.

I stadsdelen Nockeby utmed Drottningholmsvägen har SKB en markanvisning omfattande cirka 100 lägenheter. Arkitekter är Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB. Planarbetet pågår och byggstart planeras till 2015.

I anslutning till SKBs kvarter Lillsjönäs i Abrahamsberg, Bromma, planerar SKB att bygga cirka 35 lägenheter på den befintliga parkeringen vid Hemslöjdsvägen. Kvarteret är ritat av Nyréns Arkitektkontor. Planprocessen pågår och byggstart planeras till år 2016.

I kvarteret Persikan på Södermalm ska SLs bussdepå rivas och ge plats till drygt 1 000 lägenheter med tillhörande garage. SKBs del av projektet har ett mycket bra läge och omfattar cirka 160 lägenheter. Detaljplanarbetet pågår, men mycket återstår innan det är dags för byggstart. Projektering och volymstudier görs med Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB som handläggande arkitektkontor. Byggstart kan eventuellt bli möjlig 2018.

I den första etappen av Årstafältets utbyggnad genomför Stockholms stad ett detaljplanearbete med bland annat SKB som byggherre. SKB har erhållit en markanvisning i område Valla 2 och planerar här för cirka 106 lägenheter med garage under mark. Planerad byggstart är 2018. Projektet har ritats av två arkitekter, Bergkrantz Arkitekter AB och Utopia Arkitekter AB.







FRUÄNGEN



JOHANNELUND, HÄSSELBY

SKANSKA MODERNAHUS



ABRAHAMSBERG

NYRÉNS ARKITEKTKONTOR

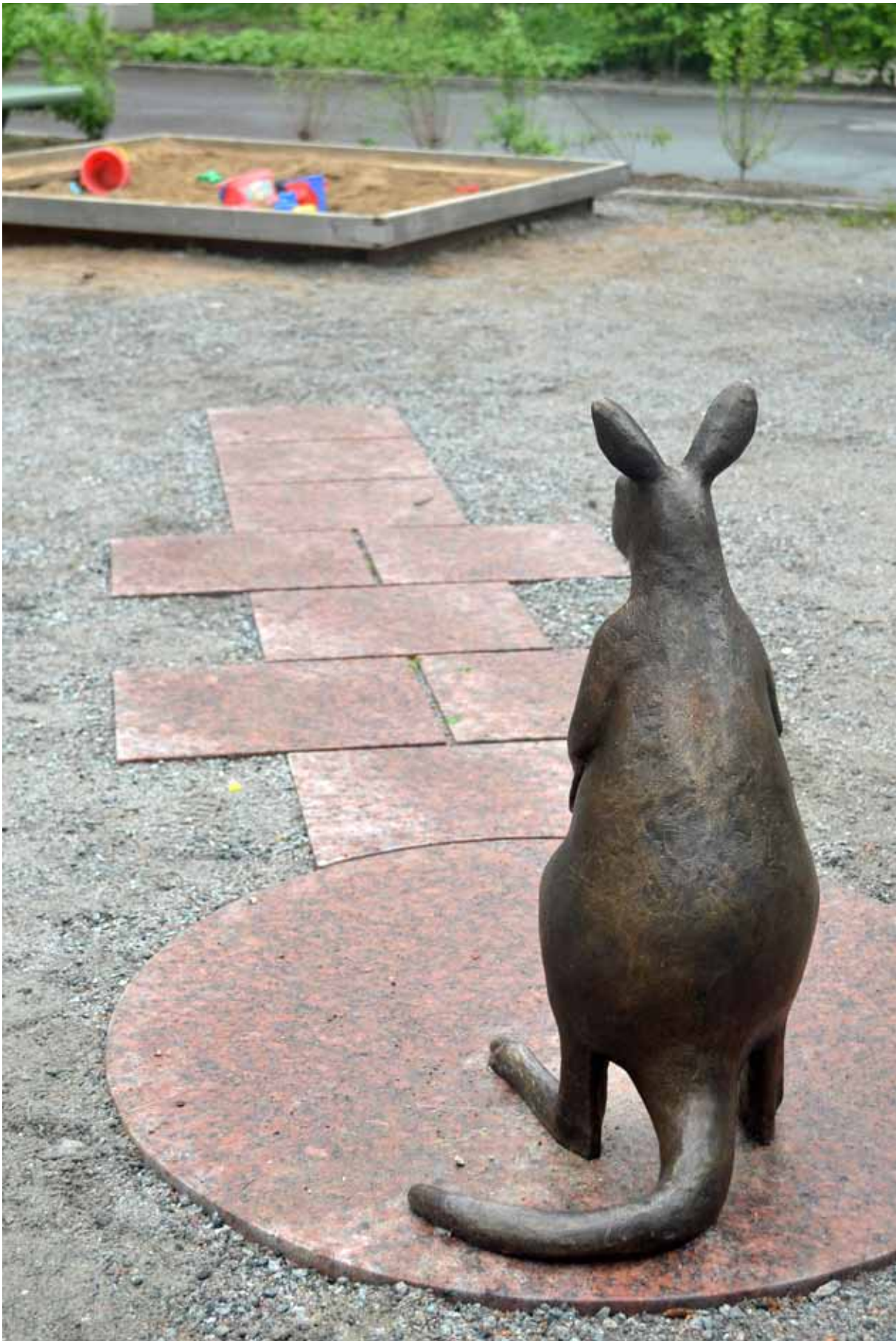
PÅGÅENDE OCH PLANERAD PRODUKTION

Stadsdel	Kvarter	Antal lgh	Byggstart
Fruängen	Tältlägret	102	pågår
Annedal, Bromma	Tant Gredelin	104	pågår
	Tant Brun	62	pågår
Norra Djurgårdsstaden	Muddus	100	2014
Johannelund, Hässelby	Gräsklipparen och Kantskäraren	111	2014
Ursvik, Sundbyberg	Arrendatorn och Kronogården	147	2014
Kungsholmen	Basaren	45	2015
Nockeby	Nockebyskogen	100	2015
Abrahamsberg	Lillsjönäs	35	2016
Södermalm	Persikan	160	2018
Årsta	Årstafältet	106	2018
Totalt		1 072	



NOCKEBY

BRUNNBERG & FÖRSHED ARKITEKTKONTOR





KONST

Konst i boendemiljön är något av ett kännetecken för SKB. Föreningen har som ambition att förse alla nyproduktioner med konst i någon form.

Under det gångna året invigdes två konstverk i kvarteret Muraren i Täby. Skulpturen ”Gående” av Åsa Wrangle-Tolander är huggen i marmor från Carrara och placerad på en sockel av betong. ”Ett hopp och två kängurur” av Eva Fornåå är gjord i röd Vångagranit respektive brons.



EVA FORNÅÅ

”När jag såg lekplatsen i kvarteret Muraren tyckte jag att det behövdes något som kunde bryta mot den grå grusytan, något som kunde tilltala barnen, inbjuda till lek och samtidigt uppfattas på håll från lägenheterna. När jag väl bestämt mig för att göra en hoppbage blev valet av djur inte så svårt.”



Eva Fornåå arbetar i ett flertal 2- och 3-dimensionella material och tekniker, med utställningar, offentliga gestaltningar, konstprojekt, konsultverksamhet, undervisning m m. De senaste åren mest med offentliga uppdrag.

ÅSA WRANGLE-TOLANDER

”Jag ville göra ett positivt verk. En ung kvinna på väg, med tag om sin klänning. Kanske för att fånga något, eller för att inte bli hindrad. Jag har inspirerats av egyptisk skulptur, som har en tydlig riktning och hållning. En framåtrörelse. Som ger en känsla av självförtroende.”



Efter att ha arbetat med grafik som uttrycksmedel i 15 år gled Åsa Wrangle-Tolanders intresse över till den tredimensionella bilden. Skulptur i betong, marmor, alabaster, brons. Åsa tycker om att prova olika material och dess skiftande uttryck och hur de förhåller sig till sin omgivning.



SKBs MILJÖOMRÅDEN



Miljöplanerna struktureras inom följande sex områden:

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

ENERGIPROJEKT 2013

- Undercentraler och styrutrustning har bytts i fyra fastigheter
- Ventilationsanläggningar har bytts ut mot nyare med bättre verkningsgrad i bland annat Hässelby samt kvarteren Svetsaren och Tappan
- Solceller för elproduktion, fastighetsel, har installerats i kvarteren Kappseglingen och Lillsjönäs
- Belysningsstyrning med närvarogivare i trapphus och garage har installerats i flera kvarter, bland annat Hässelby, Kartagos Backe, Rågen/Axet, Bjälken och Kroken
- Rumsgivare monteras i all nyproduktion
- Injustering av ventilationen i kvarteret Brunbäret
- Energiutredning för framtida åtgärder har gjorts i kvarteren Skarpbrunna samt Motorn-Vingen-Bälgen
- Byte av tvättutrustning till modernare och mer energieffektiv utrustning i tio tvättstugor, bland annat i kvarteren Kartagos Backe, Skarpbrunna, Alligatorn och i Årsta

MILJÖ

Sedan 2010 arbetar SKB med femåriga miljömål, ettåriga delmål och miljöaktivitetsplaner för att säkerställa kontinuiteten i miljöarbetet. Under 2014 ska en avstämning göras, för att ge en prognos om de femåriga målen som sattes 2010 kan uppnås.

ENERGIANVÄNDNING

Föreningen är ansluten till SABOs Skåneinitiativ, vars målsättning är att minska energianvändningen i bostadssektorn med 20 procent från basåret 2007 till år 2016.

Under 2013 genomförde SKB ett antal energiprojekt för att minska energiåtgången för värme, varmvatten och fastighetsel (se faktaruta). Dessa åtgärder medförde att energianvändningen i det befintliga fastighetsbeståndet minskade med cirka två procent under året.

Husen i de nya kvarteren Tältlägret, Tant Gredelin och Tant Brun har projekterats för en energiförbrukning om maximalt 75 kWh/kvm (siffran avser BOA/LOA = bostadslägenhetsarea/lokallägenhetsarea) för värme, varmvatten och fastighetsel. Detta har varit SKBs energimål för nyproduktion sedan det första lågeneriprojektet genomfördes, i kvarteret Muraren i Täby 2011.

Debitering av varmvatten efter verklig förbrukning genomförs i kvarteren Glottran, Muraren, Tältlägret och Tant Gredelin. Förhoppningsvis ger detta incitament för de boende att spara energi.

INOMHUSMILJÖ

SKB har under åren genomfört radonmätningar i samtliga fastigheter i enlighet med Stockholms stads krav. I de fall där halterna överstigit Socialstyrelsens riktvärde har åtgärder vidtagits för att komma tillrätta med problemen.

Även ventilationssystemen besiktigas fortlöpande i SKBs bostadsområden i enlighet med OVK (obligatorisk ventilationskontroll). I en del fastigheter leder besiktningen till att anläggningar renoveras eller byggs om för att uppfylla gällande myndighetskrav.

AVFALLSHANTERING

I samtliga SKBs bostadsområden finns särskilda rum för källsortering. 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, samt inom vissa kvarter i Stockholms stad. Projektering för provmontering av matavfallskvarnar genomfördes under 2013.

KEMIKALIER I FÖRVALTNING OCH BYGGANDE

Vid både nybyggnader och ombyggnader använder SKB miljödatan Byggvarubedömningen för att få bästa möjliga kunskap om de byggvaror som används och kunna välja det bästa alternativet. I miljödatan är flera tusen byggvaror bedömda utifrån kemikalieinnehåll, miljöaspekter i produktion, distribution, byggskede och bruksskede samt innemiljöaspekter. SKB ställer 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 mängd och läge för den produkt som används. Detta för att underlätta för framtida underhåll och ombyggnader.

Under 2013 gjorde SKB en förteckning och bedömning av de kemikalier som används dagligen ur ett miljöperspektiv. Vissa produkter fasades ut och ersattes med hållbara alternativ.

TRANSPORTER

Flera av SKBs medarbetare kör bil dagligen för att inspektera undercentraler, utföra reparationer etc. SKB arbetar kontinuerligt med att dessa resor ska belasta miljön så lite som möjligt. Även fordonsparken förnyas kontinuerligt, över hälften av SKBs fordon är idag miljöbilar, varav elva drivs med biogas och en med el. Den genomförda utbildningen i eco driving beräknas leda till minskad förbrukning av drivmedel.

I bostadsområdena pågår en förbättring av cykelparkeeringarna för att främja cyklandet.

EL, VATTEN OCH VÄRME



SKB HAR ENGAGERAD OCH KOMPETENT PERSONAL



Motiverade medarbetare

SKBs organisationsform – kooperativ hyresrättsförening – innebär att de anställda har många kontakter med medlemmarna. Fastighetsskötarna hjälper de boende och medverkar ofta på kvartersrådets möten. Gemensam planering av underhåll i kvarteren samt de utbildningar och informationsträffar som hålls under året är andra sammanhang där medlemmar och anställda möts. SKB strävar efter en öppensinnad och demokratisk organisation där medarbetarna trivs och delar synen på hur föreningen bör arbeta. Åtskilligt tyder på att SKB lyckats skapa denna organisation. Både boende och medarbetare uttrycker i årliga enkäter att de är mycket nöjda med verksamheten.

ORGANISATION

Den verkställande organisationen består av fem avdelningar.

Marknadsavdelningen svarar dels för medlemservice, 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. Till avdelningen hör också felanmälan samt arbetet med försäkringskador och störningsärenden.

Tekniska avdelningen ansvarar för ny- och ombyggnad, större underhållsarbeten samt miljöfrågor. Även driftpersonal och hantverkare/repairörer tillhör avdelningen.

Ekonomiavdelningen svarar för stödfunktionerna ekonomi, finans och IT.

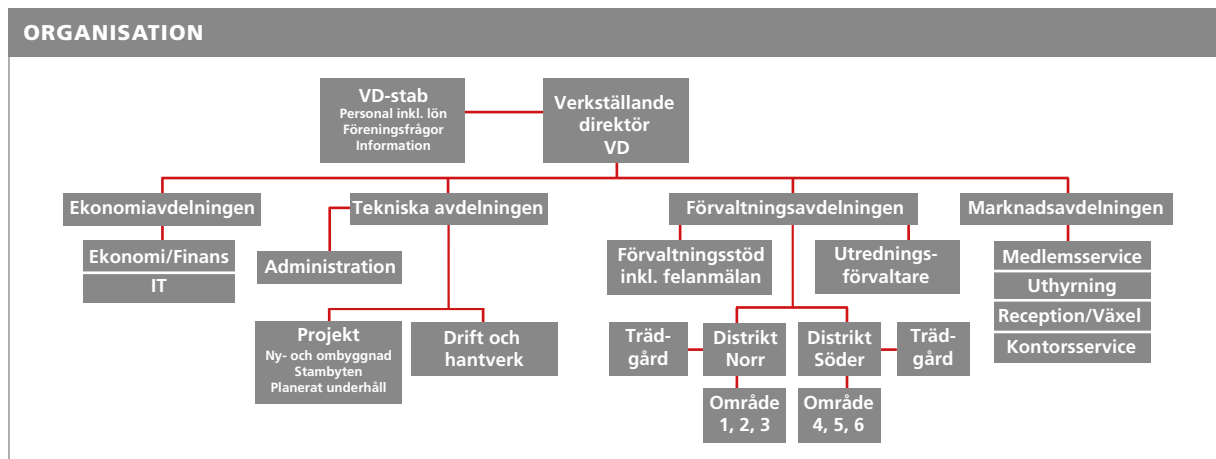
VD-staben har hand om informations-, förenings- och personalfrågor inklusive lön.

MEDARBETARE

Inom SKB fanns vid årets slut 128 anställda, varav 41 kvinnor och 87 män. Personalomsättningen uppgick under 2013 till 6,3 procent, jämfört med 15,4 procent året innan. Den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är knappt 11 år (något längre tid för de kollektivanställda jämfört med tjänstemännen). Medelåldern är drygt 47 år.

Ett flertal medarbetare har under senare år uppnått pensionsåldern och även inom de närmaste åren kommer

Beredskapen att behålla kompetens bedöms vara god eftersom SKB arbetat med dessa frågor under flera år.





relativt många medarbetare att avgå med pension. Beredskapen att behålla kompetens bedöms dock vara god eftersom SKB arbetat med dessa frågor under flera år.

Medarbetarenkäter genomförs regelbundet inom SKB, så också under 2013. Enkäten innehåller ett relativt stort antal frågor, varav majoriteten rör trivsel, arbetsbelastning och ledarskap. Svarefrekvensen var hela 96 procent och resultatet positivt. Enkätens resultat genererade ett "nöjd-medarbetar-index" (NMI) på 70. Detta anses som ett mycket gott resultat, och är en förbättring med tre "index-steg" jämfört med 2011 då medarbetarenkäten senast genomfördes.

SKBs medarbetare uppger att de trivs med arbetsuppgifter, arbetskamrater och chefer och man upplever också arbetsmiljön som väldigt bra.

KOMPETENSUTVECKLING

SKB bedömer att varje anställd har en i grunden 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.

Kontakterna med de boende sköts i första hand av fastighets-skötarna och förvaltarna i de sex boserviceområdena. Nyanställda fastighets-skötare utbildas därför i bland annat SKB-kunskap samt informations- och presentations-teknik. Under verksamhetsåret påbörjade elva fastighets-skötare denna utbildning, vilken avslutas våren 2014.

Medarbetare som kör bil i tjänsten gick en kurs i eco driving.

Därutöver deltog flera medarbetare under 2013 i yrkes-specifika kurser och vidareutbildningar. Samtliga chefer genomgick olika former av ledarutbildning.

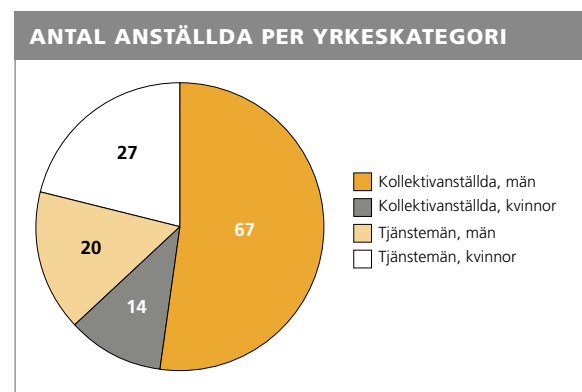
ARBETSMILJÖ OCH FRISKVÅRD

SKB arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, bland annat genom att tillsammans med de lokala fackliga organisationerna ta fram en årlig handlingsplan inom detta område. Planen 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 företags-hälsövårdens ram erbjuds kontinuerliga hälsokontroller, rehabilitering samt hjälp vid arbetsrelaterade skador och sjukdomar. SKB subventionerar även friskvård genom den så kallade friskvårdspengen.

För att samtliga anställda ska ges möjlighet att förbättra sin hälsa genomfördes under våren en lagtävling – "Hälsokampen" – där medarbetarna genom olika aktiviteter gavs möjlighet att förbättra sin kondition. Även råd till att förändra kostvanorna till det bättre ingick.

Under 2013 deltog medarbetarna även i motionslopp och den cirkelträning som arrangeras inom SKB sedan ett antal år tillbaka.



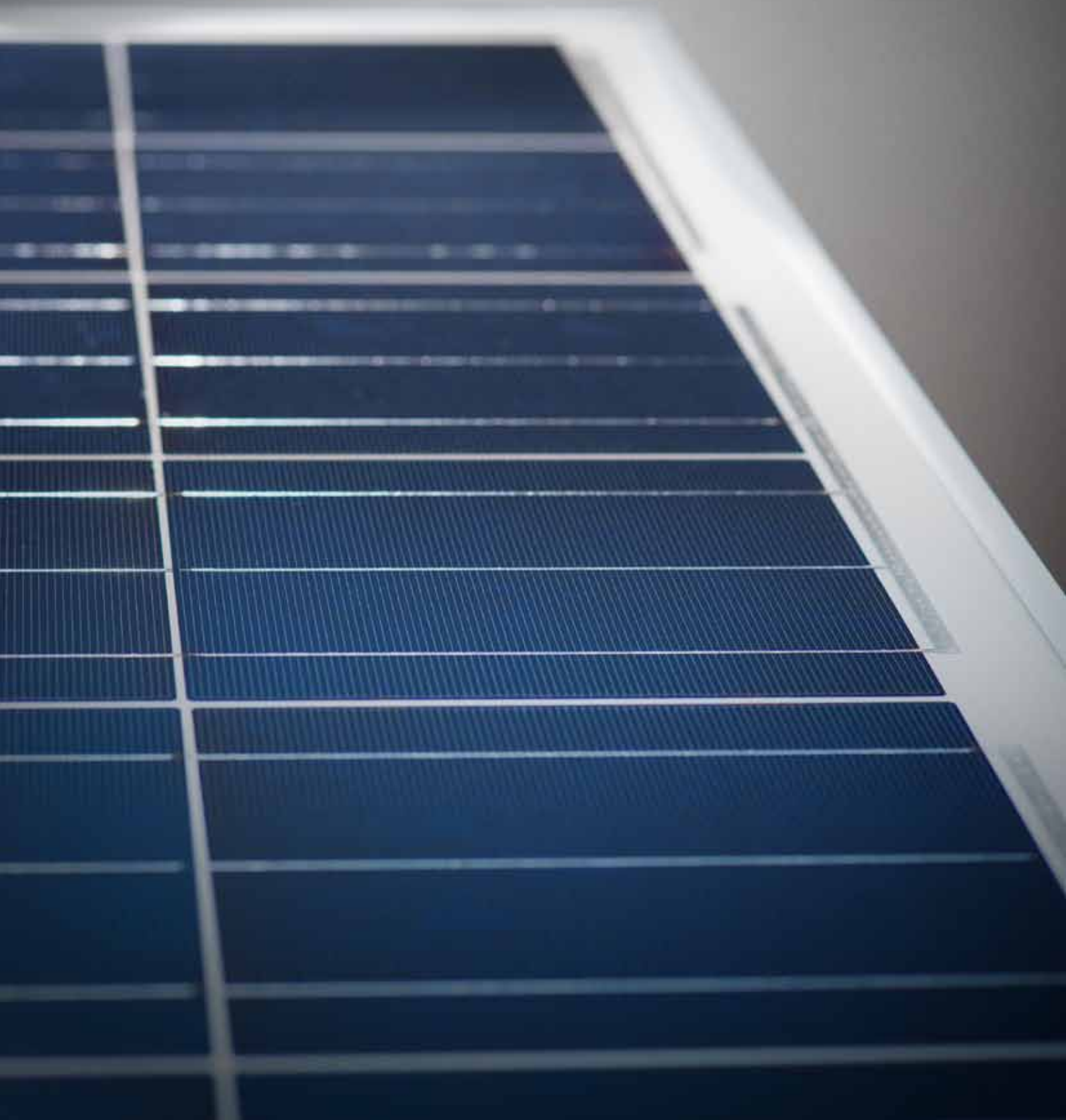


.....

SKB bedömer att varje anställd har en i grunden god kompetens för sin arbetsuppgift. För att säkra medarbetarnas behov av vidareutbildning diskuteras arbetsituationen vid det årliga medarbetarsamtalet.



SKB FÖRNYAR OCH UTVECKLAR VERKSAMHETEN KONTINUERLIGT



Ett hållbart samhälle

Vid sidan av SKBs kärnverksamhet vill föreningen bidra till en hållbar samhällsutveckling. Så har det varit ända sedan SKB startades. I dag brukar ett företags frivilliga samhällsansvar delas upp i fyra huvudområden: miljömässigt ansvarstagande, ekonomiskt ansvarstagande, socialt ansvarstagande och etiskt ansvarstagande. SKB arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra verksamheten inom alla fyra områden.

SKBs ANSVAR FÖR MILJÖN

Miljömässigt ansvarstagande handlar om att driva verksamhet på ett sätt som inte påverkar klimatet och naturresurserna på ett långsiktigt negativt sätt. SKB arbetar sedan länge med dessa frågor och inledde tidigt sitt miljöarbete med att till exempel avveckla miljöfarliga medel i verksamheten och att utveckla avfallshandlingen. Andra områden har varit arbete med radonhantering liksom satsningen på miljövänligare transporter.

Under senare år har tyngdpunkten främst legat på energi-effektivisering och där har föreningen kommit långt. Sveriges nationella mål är att energianvändningen ska minska med 20 procent i det befintliga fastighetsbeståndet fram till år 2020, med 2007 som basår. SKB kommer att klara det målet om arbetet fortsätter i samma takt som hittills.

Det finns också ett skarpare nationellt mål att energiförbrukningen i samma fastighetsbestånd ska minska med 50 procent fram till 2050. För att ett så utmanande mål ska kunna uppnås måste arbetet starta redan nu. Det kräver lång framförhållning och kraftfullare åtgärder än hittills. Under 2013 har SKB påbörjat arbetet med att ta fram en långsiktig plan för energieffektiviseringsåtgärder, i första hand genom värmeåtervinning i det befintliga beståndet.

Under den kommande femårsperioden ska SKB starta pilotprojekt för att få svar på vilka ytterligare åtgärder som behövs för att det 50-procentiga målet ska uppnås. SKB vill även medverka till hållbarhet i andra avseenden. I SKBs miljöplan, som revideras och tas upp till behandling i styrelsen varje år, finns redovisat mål och aktiviteter för de kommande fem åren.

Föreningen kommer att fortsätta sitt arbete för att finna och applicera innovativa energilösningar såväl i nyproduktion som i det befintliga beståndet. Alla nyproducerade fastigheter ska miljöklassas.

NYA KVARTER MED MILJÖPROFIL



Under 2013 genomfördes byggandet av kvarteren Tältlägret, Tant Gredelin och Tant Brun med samma höga krav som Stockholms stad ställer på byggherrar i Norra Djurgårdsstaden – ett miljöprofilområde inom energi, transporter, anpassningar till ett förändrat klimat, kretslopp och livsstilsfrågor. Till exempel kommer energiförbrukningen i SKBs nya fastigheter att vara närmare 40 procent lägre än gällande byggnorm.

LYCKAD VÄRMEÅTERVINNING

För att förbättra energiprestandan i kvarteret Mjärden på Södermalm har SKB installerat en värmeåtervinningsanläggning. I korthet innebär det att återvinningsbatterier har monterats på frånluftsfläktarna så att en del av värmeenergin i fastighetens frånluft numera tas tillvara.

Genom denna investering sparar SKB hela 20 procent av den köpta fjärrvärmens till fastigheten, vilket motsvarar cirka 300 000 kronor per år. Med denna goda erfarenhet kommer vi att fortsätta installera värmeåtervinning i befintliga fastigheter med hög energiförbrukning. Exempel på sådana fastigheter är våra hus i Vårberg, Bredäng, Drevinge och Dyvinge.

Föreningen kommer att fortsätta sitt arbete för att finna och applicera innovativa energilösningar såväl i nyproduktion som i det befintliga beståndet.

EKONOMISKT ANSVARSTAGANDE

Ekonomiskt ansvarstagande handlar om att inför ägarna 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. Dessa nyckeltal har med undantag av avkastning på totalt kapital uppfyllts enligt de mål som styrelsen satt upp. Vidare ingår den kontinuerliga skötseln och underhållet av föreningens fastigheter i ett ekonomiskt ansvarstagande.

SOCIALT ANSVARSTAGANDE

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

SKB har också en omfattande verksamhet med att årligen ta emot ett sjuttioal 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 och målning. Föreningen samarbetar även sedan några år tillbaka med Resursteamet AB och Misa AB som tillsammans med SKB skapar förutsättningar för personer med funktionshinder att delta i arbetslivet. SKBs del i samarbetet är att erbjuda möjlighet till anpassat arbete huvudsakligen inom fastighetsskötsel.

Nöjda medarbetare är ett annat område som SKB prioriterar och där frågor som bra arbetsmiljö, rimlig arbetsbelastning, friskvård och samverkan med fackliga

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

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

Etiskt ansvarstagande handlar mycket om hur ett företag arbetar med frågor kring 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.

Likaså är det viktigt att ha beredskap för krisituationer 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.

KVALITETSLEDNINGSSYSTEM

Under 2013 påbörjade SKB ett arbete med kvalitetsledningssystem. Syftet är att gå igenom företagets alla processer och beskriva dem och därigenom skapa en grund för ett arbete med ständiga förbättringar. Arbetet bedrivs med en tänkt certifiering enligt ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö), men beslut om själva certifieringen är inte tagen.

Projektet startades under en personaldag i början av september. Under dagen visade medarbetarna prov på ett gediget engagemang i frågorna och många bra idéer och förbättringsområden kom fram. Arbetet med kvalitetsledningssystemet bedrivs avdelningsvis och beräknas pågå under åtminstone hela 2014.

VÄRDEGRUNDER

De värdegrunder som gäller inom SKB är respekt, professionalitet/kompetens, ärlighet och empati.

Det innebär att vi på SKB:

- Arbetar för medlemmarnas bästa
- Respekterar alla dem vi möter i vårt arbete oavsett ställning och bakgrund
- Tar ansvar för det vi åtar oss
- Uppträder korrekt och att den information vi lämnar är saklig
- Stöttar våra arbetskamrater i svåra stunder eller när arbetsbördan är för stor





Hos SKB är trygghet i boendet viktigt och föreningen ligger långt framme inom det området. SKB har till exempel drivit frågan om ökade möjligheter för äldre att bo kvar.





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (org nr 702001-1735) lämnar följande redogörelse för verksamheten 2013.

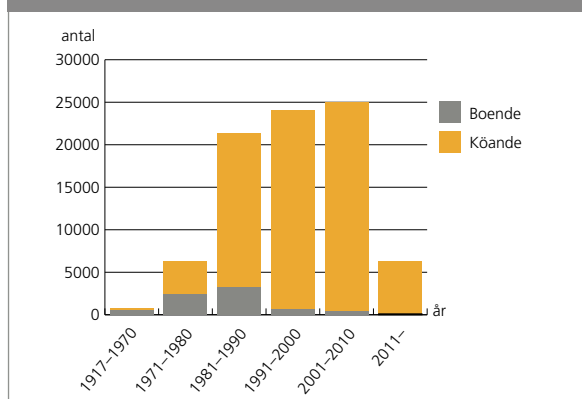
FÖRENINGENS VERKSAMHET

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening vars verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna. Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner. Föreningen, som bildades 1916, äger och förvaltar 7 474 lägenheter per den 31 december 2013. 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.

MEDLEMSUTVECKLING

Antalet medlemmar uppgick till 83 747 (83 133) vid årets slut. Antalet nyttillkomna medlemmar uppgick till 2 259 (2 053) och 1 645 (1 927) avslutade sitt medlemskap i föreningen, vilket innebär en ökning med sammanlagt 614 personer. Merparten av utträdena, 672 stycken, låg inom åldersintervallet 20–30 år. Vid utgången av 2013 hade SKB 76 407 (75 840) köande medlemmar.

MEDLEMMARS TURORDNING



FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 566 182 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 517 043 kvadratmeter bostäder och 49 139 kvadratmeter lokaler. Ytorna innefattar endast helt färdigställda fastigheter. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad. En fastighet vardera finns i följande kommuner: Botkyrka, Tyresö, Sundbyberg, Solna och Täby.

UTHYRINGSVERKSAMHETEN

SKB äger och förvaltar för närvarande 7 474 bostadslägenheter i hus byggda från 1917 fram till idag. Under 2013 har inflyttning påbörjats i SKBs senaste nyproduktioner kvarteret Tältlägret i Fruängen (56 lägenheter) och kvarteret Tant Gredelin i Annedal (32 lägenheter). Husen färdigställs under 2014.

In- och omflyttningar i befintligt bestånd	2013	2012
Inflyttningar kömedlemmar	472	509
Omflyttningar hyresmedlemmar	245	382
Interna byten	33	23
Externa byten	17	13
Totalt antal in- och omflyttningar	767	927

Omflyttningen under 2013 var 10 (13) procent av det totala bostadsbeståndet.

Den 31 december 2013 var 136 (119) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tillfälle var 67 lägenheter outhyrda där majoriteten av dem tagits i anspråk för pågående och kommande stambyten samt för befarad försening av nyproduktionen i kvarteret Tältlägret. 57 (57) lägenheter var uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboende. Sedan 2008 har SKB en tjänsteman som arbetar heltid med att stävja otillåtet boende. Under dessa år har 238 lägenheter återgått till föreningen, varav 11 st under 2013.

Längst kötid under 2013 var det till lägenheter i innerstaden där kötiden låg mellan 26–50 år. Kötiderna i västerort låg mellan 16–47 år och i söderort mellan 19–53 år. I kranskommunerna var kötiden enligt följande: Botkyrka 19–27 år, Tyresö 22–31 år, Sundbyberg 27–31 år, Solna 26–34 år och i Täby 5–31 år.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 287 (1 285). Av dessa var 37 (55) outhyrda vid årets slut. Av de outhyrda platserna var 17 stycken mc-platser.

Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 950 (1 955), varav 224 (236) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

De kommersiella lokalerna utgör 31 522 kvadratmeter och ger cirka 37 mkr i intäkt. Den genomsnittliga hyran är 1 185 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 98,0 procent (fyra lediga lokaler).

NYPRODUKTION

SKB har under den senaste tioårsperioden haft som mål att producera i snitt 100 nya lägenheter per år. Under 2013 har delar av kvarteret Tältlägret (102 lägenheter) i Fruängen och kvarteret Tant Gredelin (104 lägenheter) i Annedal färdigställts. I och med de inflyttningsklara lägenheterna i dessa två kvarter (56 respektive 32 stycken) har SKBs lägenhetsbestånd ökat med 88 lägenheter.

Den anlitade totalentreprenören i kvarteret Tältlägret ställde i september 2013 in betalningarna. Det fick som följd att samtliga underentreprenörer lämnade byggarbetsplatsen. Efter konsultation med anlitade entreprenadjurister hävde SKB entreprenadavtalet. Bygglämningsföretaget EBAB anlätades därefter för att överta bygglämnningen och se till att projektet färdigställs.

OMBYGGNADSVERSAMHET

Under året har arbetena med stambyte i kvarteret Sigbardiorden i Bredäng slutförts. Stambyte, fasadarbeten med mera har påbörjats i kvarteret Kampementsbacken på Gärdet. Fokus ligger på att byta stammar och värmesystem, bygga om badrum, förbättra ventilation och förnya elanläggningar. Projektet omfattar 160 lägenheter och kommer att avslutas under 2014.

FÖRVALTNING

Skötseln av SKBs kvarter utförs huvudsakligen av egen personal på plats i kvarteren. Under året har 58 fastighetsköpare utfört den dagliga skötseln av fastigheterna och områdena.

Under 2013 deltog SKB i en mindre rikstäckande hyresgästenkät, kallad Branschindex Bostäder. SKBs hyresmedlemmar gav förvaltningen det bästa resultatet av alla deltagande bostadsföretag i SKBs storleksklass, för tredje året i rad.

SKBs fastigheter är väl underhållna. Det framtida underhållsbehovet i föreningens fastigheter är känt och kommer under den närmaste femårsperioden att behöva ökas något.

FULLMÄKTIGE OCH FÖRENINGSTÄMMA

Under 2013 har SKBs fullmäktige bestått av 69 ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 45 ledamöter för de köande medlemmarna. (Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter.)

2013 års ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj. Inför föreningsstämman hade SKBs ordförande Göran Långsved meddelat att han inte ställde upp för omval. Till ny ordförande valdes Lars Rådth. Föreningsstämman beslutade att årsavgiften ska vara oförändrat 250 kronor för huvudmedlemskap, samt 125 kronor för så kallat ungdomsmedlemskap (gäller till och med kalenderåret då medlemmen fyller 18 år).

MILJÖ

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

SKBs miljöplaner struktureras inom följande sex områden:

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

Som ett led i detta arbete har SKB under 2013 bland annat bytt ut ventilationsanläggningar mot nyare med bättre verkningsgrad i Hässelby, kvarteren Svetsaren och Tappan, installerat solceller i kvarteren Kappeglingen och Lillsjönäs, bytt undercentraler och styrutrustning i fyra fastigheter, monterat rumsgivare i all nyproduktion och bytt till mer energieffektiv tvättutrustning i tio tvättstugor.

PERSONAL

Inom SKB fanns vid årets slut 128 anställda, varav 41 kvinnor och 87 män. Medelantalet anställda var 126 (124) anställda, varav 41 (41) kvinnor och 85 (83) män. Personalomsättningen uppgick under 2013 till 6,3 procent, jämfört med 15,4 procent året innan. Den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är knappt 11 år (något längre tid för de kollektivanställda jämfört med tjänstemännen). Medelåldern är drygt 47 år. Totala lönekostnader uppgick till 51,4 (49,0) mkr.

EKONOMI

SKBs ekonomi fortsätter att utvecklas stabilt och når också, i stora delar, upp till de långsiktiga ekonomiska mål som finns i affärsplanen. Resultatet för 2013 är 59,0 (62,1) mkr vilket är i nivå med föregående år. Nettomsättningen uppgick till 626,6 (617,0) mkr och driftnettot uppgick till 260,5 mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 6,2 procent. Det är en liten nedgång jämfört med 2012 då direktavkastningen uppgick till 6,3 procent. Föreningen hade ett resultat före finansiella kostnader på 145,2 (153,7) mkr och en avkastning på totalt kapital på 3,0 procent. De finansiella kostnaderna uppgick till 86,2 (91,6) och avskrivningarna uppgick till 80,3 (78,9) mkr varav fastighetsavskrivningarna utgjorde 76,0 (74,9) mkr. Balansomslutningen per den 31/12 var 5 112,1 (4 671,5) mkr. Den synliga soliditeten är oförändrad jämfört med 2012 och uppgick vid årets slut till 41 (41) procent.

INVESTERINGAR

Under 2013 uppgick de totala investeringarna till 474,5 (196,3) mkr, varav fastigheter stod för 466,8 (185,4) mkr och bredband, arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 7,7 (10,9) mkr.

Större investeringar har gjorts i nyproduktions-/ombyggnadsprojekt som:

- Tärtläget (Fruängen) – 137,7 mkr
- Tant Gredelin/Tant Brun (Annedal) – 218,2 mkr.
- Gräsklipparen/Kantskäraren (Hässelby) – 49,4 mkr
- Stambytesprojekt – 32,9 mkr

Inga fullständiga färdigställanden har skett under 2013. Dock har inflyttningar påbörjats i både kvarteret Tärtläget (Fruängen) och kvarteret Tant Gredelin (Annedal). Ytterligare några nyproduktionsprojekt är under uppstart däribland kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden och kvarteren Kantskäraren och Gräsklipparen i Hässelby (projektet förvärvades av Skanska Nya Hem i slutet av 2013).

I det äldre fastighetsbeståndet har stamreoveringsprojektet i Bredäng (kvarteret Sigbardiorden) slutförts och liknade projekt har startats i kvarteret Kampementsbacken. De sammantagna investeringarna under året har finansierats genom överskott i den löpande verksamheten, tillkommande medlemsinsatser och extern upplåning.

FINANS

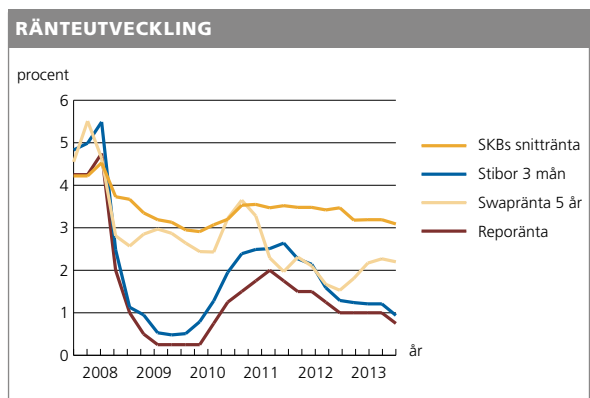
Räntekostnader har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning. Under 2013 har nivåerna på de korta marknadsräntorna sjunkit gradvis medan långräntorna har stigit från fjolårets historiskt låga nivåer. SKBs genomsnittsränta har successivt sjunkit under året vilket förklarar varför räntekostnaderna på SKBs fastighetskrediter sammantaget har sjunkit trots en ökad upplåning.

SKBs finansiella kostnader uppgick till 13,8 (14,8) procent av nettoomsättningen, medan de finansiella intäkterna uppgick till 0,1 (0,1) procent. Räntetäckningsgraden är oförändrad och uppgick för helåret 2013 till 1,7 (1,7). Justerat för avskrivningar, har dock räntetäckningsgraden stigit och uppgick till 2,6 (2,5).

RÄNTEUTVECKLING

En relativt utdragen ekonomisk återhämtning, i både Sverige och omvärlden, i kombination med ett lågt inflationstryck har inneburit att flera av världens centralbanker har fortsatt att föra en expansiv penningpolitik för att stimulera världsekonomin. Detta har gjorts med konventionella medel som att hålla styrräntor låga men också genom kraftfulla likviditetsinjektioner för att stimulera ekonomierna ytterligare. Riksbanken sänkte reporäntan vid ett tillfälle under 2013. Detta föranleddes av en förhållandevis låg BNP-utveckling i Sverige och en inflationstakt (KPI) som under vissa månader under 2013 har varit negativ. Riksbanken sänkte reporäntan i december och ett avgörande skäl till att sänkningen dröjde var oron kring hushållens skuldsättning som ökat förhållandevis mycket under senare år. Detta till trots, var trovärdigheten för Riksbankens inflationsmål om 2 procent en avgörande faktor för att sänkningen slutligen blev av då målet ej uppnåtts på flera år. Reporäntan uppgick vid årets slut till 0,75 (1,00) procent.

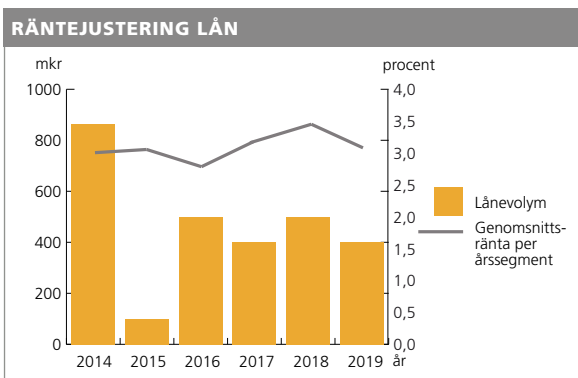
De svenska korträntorna (interbankräntorna) har, i likhet med reporäntan, sjunkit under året och 3-månaders Stibor noterades vid årsskiftet till 0,94 (1,29) procent. Svenska långräntor har stigit från de historiska låga nivåerna i slutet av 2012. Den femåriga swapräntan uppgick vid årets slut till 2,20 (1,53) procent.



SKULDPORTFÖLJ

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet till 2 763,7 mkr, en ökning med 284,0 mkr under 2013. Antalet lån uppgick till sexton stycken som fördelades på fem kreditgivare/bank. Utöver dessa kan sex emissioner av företagscertifikat (totalt 880 mkr) och två emissioner av obligationer (totalt 650 mkr) tilläggas. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar var oförändrad jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,9 miljarder vid året slut. Dessa marknadsvärderades till -72,5 (-124,7) mkr per 31 december 2013.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga mellan två och fem år. För skuldportföljen var återbetalningstiden vid årets slut 44 (34) månader. Beträffande räntestruktur stadgar finanspolicy att maximalt 40 procent av lånevolymer får räntestruktureras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntestruktureras inom 12 månader 31 (21) procent eller 864 mkr. Cirka 30 procent av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden minskat till 33 (43) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhet förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar låneportföljen +/-8,3 mkr (avser krediter och ränteswappar med räntestrukturering 2014). Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 2,89 (3,19) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 3,09 (3,47) procent.



Drygt hälften (cirka 55 procent) av SKBs skuldportfölj utgjordes vid årsskiftet av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer, där motparten utgörs av fonder, försäkringsbolag, stiftelser med flera. Obligationsupplåning är en ny upplåningsform för SKB, som påbörjades i slutet av 2013 och som ligger i linje med SKBs finansiella strategi att eftersträva en långsiktig finansiering från olika källor. Resterande del av finansieringen kommer via traditionella banklån.

Under våren 2013 har SKB haft en genomgång tillsammans med kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's för att bedöma SKBs kreditvärdighet. SKB erhölet ett oförändrat kreditbetyg, nämligen:

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

Kreditbetyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position vilket också bidragit till en mer kostnadseffektiv upplåning under året.

För att säkerställa att finansiering alltid finns tillgänglig har kreditlöften om 1 500 (2 000) mkr tecknats. Dessa ska täcka SKBs kortfristiga refinansieringsbehov, det vill säga banklån som ska slutbetalas inom tolv månader samt utestående emissionsvolym vad gäller företagscertifikat. Utöver detta har kontokrediter/checkräkningskrediter tecknats om 285 (250) mkr för att täcka nyupplåningsbehovet för investeringar i nyproduktion, ombyggnationer etc.

SÄKERHETER

Skuldportföljen har till 63 procent säkerheter i form av pantbrev (direkt eller indirekt via kreditlöften). Inga nya pantbrev har tagits ut under 2013. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfanns obelånade pantbrev som vid årets slut uppgick till 202 (351) mkr. 13 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. Resterande del, det vill säga 24 procent, bestod av icke säkerställda obligationer.

INSATSER

Insatser utgör en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 1 208,7 (1 102,6) mkr, en ökning med 106,1 (78,6) mkr. Antalet medlemmar har ökat netto med 614 (126) personer under 2013. Detta tillsammans med omläggning av insatssystemet under 2011 har inneburit att medlemsinsatserna ökat med 75,7 (77,3) mkr. Upplåtelseinsatserna ökade med 30,4 (1,3) mkr där huvuddelen härrör nyinflyttningar i kvarteren Tältlägret och Tant Gredelin. En mindre del avser upplåtelseinsatser som genererats genom omflyttningar i det befintliga beståndet. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 540 (534) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts från år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt 10 procent av produktionskostnaden. Det totala insatskapitalet fördelar sig mellan boende och köande med 370,7 mkr respektive 838,0 mkr. 13,6 mkr av de köandes insatser avser utträdslån och 13,9 mkr avser förskottsinsatser utbetalda i form av inflyttningar som ska ske efter årsskiftet.

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 räntestruktureras respektive år.

Känslighetsanalys (ack.), mkr	2014	2015	2016
Hyresnivå bostäder, 1 %	5,6	11,2	16,9
Driftkostnader, 1 %	2,3	4,7	7,1
Räntekostnader, en procentenhet	8,3	17,2	29,5

En förändring av räntan med +/- en procentenhet skulle utan räntesäkring påverka årsresultatet med cirka +/-28 mkr.

UTBLICK 2014

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 2,0 procent.
- Totala investeringsvolymen uppskattas till drygt 500 mkr (med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Externa finansieringsbehovet uppskattas till cirka 225–350 mkr.
- Nya 1-åriga kreditfaciliteter har förhandlats fram, omfattande totalt 400 mkr.
- En ökad upplåningsvolym men relativt oförändrade räntenivåer innebär sammantaget att totala räntekostnader förväntas öka med omkring 5 mkr jämfört med 2013.
- Budgeterat resultat för 2014 understiger 2013 års utfall med cirka 9 mkr.

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2013	2012
Hysesintäkter	1	603 889	595 456
Övriga rörelseintäkter	2	22 711	21 509
Nettoomsättning		626 600	616 965
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-232 081	-226 475
Underhållskostnader		-88 871	-77 879
Tomträttsavgälder	4	-32 118	-30 805
Fastighetsskatt/-avgift		-13 027	-13 999
Summa fastighetskostnader		-366 097	-349 158
Driftnetto		260 503	267 807
Fastighetsavskrivningar	5	-75 992	-74 874
Bruttoresultat		184 511	192 933
Central administration och medlemservice	6	-39 904	-40 033
Rörelseresultat		144 607	152 900
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	638	791
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-86 236	-91 619
ÅRETS RESULTAT		59 009	62 072

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Produktionen av fastigheterna i kvarteren Tätläget och Tant Gredelin pågick över årsskiftet 2013/2014. I 56 respektive 32 av lägenheterna kunde inflyttning påbörjas före utgången av 2013, men inflyttningarna har endast haft en mindre påverkan på jämförelsen mellan åren. SKB avyttrar normalt inga fastigheter och det har inte heller skett under varken 2012 eller 2013.

INTÄKTER

För helåret 2013 uppgick hyresintäkterna till 603,9 (595,5) mkr. Ökningen på 8,4 mkr förklaras bland annat av den generella höjning av bostadshyrorna med 1,0 procent som trädde i kraft den 1 januari 2013 samt av tillkommande fastigheter som delvis har tagits i bruk (Tätläget och Tant Gredelin). En del av intäktsökningen kan också förklaras av genomförda standardförbättringsprojekt, vid exempelvis stambytte, som har medfört uppjusteringar av bostadshyrorna. Vid ingången av 2013 uppgick den genomsnittliga hyresnivån för bostäderna till 1 073 kronor per kvadratmeter och år. Hyresintäkterna för bostäder uppgick netto till 549,6 mkr, en ökning med 9,2 mkr.

Hyresintäkterna för lokaler var under året 36,1 mkr, en minskning med 0,7 mkr, vilket framförallt beror på ökade hyresrabatter i kvarteret Basaren på grund av kommande rivning. Intäkter för garage- och p-platser var i princip oförändrade mellan åren. Vakanser har förändrats marginellt under 2013. Totalt uppgick intäktsminskningen på grund av vakanser till 2,3 (2,1) mkr där den största delen var hänförlig till garage- och p-platser. Övriga rörelseintäkter uppgick till 22,7 (21,5) mkr under 2013 där större delen bestod av årsavgifter – cirka 17,2 (17,0) mkr – från föreningens medlemmar. Ökningen mot föregående år kan huvudsakligen förklaras av större bredbandsintäkter.

Hyror mm, tkr	2013	Andel %	2012	Förändr. %
Bostäder	549 572	87,7%	540 371	1,7%
Lokaler mm	36 104	5,8%	36 837	-2,0%
Bilplatser	18 213	2,9%	18 247	-0,2%
Övrigt	22 711	3,6%	21 509	5,6%
Nettoomsättning	626 600	100,0%	616 965	1,6%

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna har ökat med 16,9 mkr och uppgick till 366,1 mkr för helåret 2013. Ökningen beror framförallt på att underhålls- och reparationskostnaderna ökade, men också på att fastighetsskötsel, övriga driftkostnader och tomträttsavgälder steg något.

Fastighets-kostnader, tkr	2013	Andel %	2012	Förändr. %
Drift	232 081	63,4%	226 475	2,5%
Underhåll	88 871	24,3%	77 879	14,1%
Tomträttsavgäld	32 118	8,8%	30 805	4,3%
Fastighetsavgift/-skatt	13 027	3,6%	13 999	-6,9%
Summa	366 097	100,0%	349 158	4,9%

DRIFTKOSTNADER

De taxebundna avgifterna stod för knappt hälften av driftkostnaderna och uppgick sammantaget till 111,1 (110,4) mkr under 2013. Ökningen jämfört med 2012 uppgick till 0,7 mkr vilket förklaras av något högre kostnader för uppvärmning och sophantering. Sophanteringskostnaderna går upp i och med högre krav på miljöhantering. Utöver de taxebundna kostnaderna stod fastighetsskötsel och reparationer för de enskilt största kostnadsökningarna med 2,2 mkr (+4,4 %) respektive 2,7 mkr (+9,9%), vilket bland annat förklaras av ökade personalkostnader för fastighetsskötsel. Kostnaden för reparationer var lägre än normalt under 2012 och låg 2013 mer i linje med tidigare år. Lokal administration minskade på grund av justerade kostnader i samband med det tidigare bredbandsprojektet. Övriga risk- och driftkostnader ökade bland annat till följd av fler försäkringsärenden under 2013 jämfört med året innan. Sammantaget uppgick driftkostnaderna till 232,1 mkr – en ökning med 5,6 mkr eller 2,5 procent jämfört med 2012.

Drift-kostnader, tkr	2013	Andel %	2012	Förändr. %
Fastighetsskötsel	53 575	23,1%	51 330	4,4%
Reparationer	30 257	13,0%	27 540	9,9%
Taxebundna kostnader, varav	111 061	47,9%	110 384	0,6%
-vatten	10 366	4,5%	10 836	-4,3%
-fastighetsel	21 996	9,5%	22 350	-1,6%
-uppvärmning	69 564	30,0%	68 828	1,1%
-sophantering	9 136	3,9%	8 370	9,2%
Lokal administration	20 414	8,8%	21 641	-5,7%
Övrigt	16 774	7,2%	15 580	7,7%
Summa	232 081	100,0%	226 475	2,5%

UNDERHÅLL

Underhållskostnaderna uppgick totalt till 88,9 (77,9) mkr. Ökningen på 14,1 procent jämfört med föregående år beror framförallt på ett större stambytesprojekt som startade 2013 samt en fasadrenovering som skjutits framåt från 2012 och istället påbörjades 2013.

Underhållskostnader, mkr	2013	2012
Planerat underhåll inklusive miljöåtgärder	44,8	40,4
Underhållsdelen stambyten	14,1	9,5
Uttag ur lägenhetsfond	13,3	11,5
Löpande underhåll	15,8	14,7
Lokalunderhåll	0,8	1,7
Summa	88,9	77,9

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Knappt 70 procent av SKBs 139 fastigheter (inkl pågående produktion) innehas med tomträtt/arrende. Under 2013 uppgick tomträttsavgälderna till 32,1 (30,8) mkr. Villkorsändringar av befintliga tomträttsavtal förklarar ökningen om 1,3 mkr (+4,3 %) jämfört med föregående år.

FASTIGHETSAVGIFT/-SKATT

Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 13,0 mkr, en minskning med 1,0 mkr (-6,9 procent) jämfört med 2012. Minskningen förklaras huvudsakligen av fastighetsavgiften för bostäder som sänktes med drygt 10 procent under 2013 till 1 210 kr per lägenhet.

FASTIGHETSAVSKRIVNING

Byggnader avskrivs årligen med 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Fastighetsavskrivningarna uppgick till 76,0 (74,9) mkr under 2013. Ökningen jämfört med 2012 om 1,1 mkr förklaras av färdigställda ombyggnadsprojekt, innefattande bland annat stamrenoveringen i Bredäng, där avskrivning påbörjades under året. En mindre del, 0,7 (0,5) mkr, av fastighetsavskrivningarna härrör markanläggningar.

CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSSERVICE

Kostnaderna för central administration, som bland annat innefattar ekonomi- och datafunktionerna samt medlemservice och VD-stab, uppgick till 39,9 (40,0) mkr vilket är i nivå med föregående år.

FINANSIELLA POSTER

Trots ökad upplåning har räntekostnaderna totalt sett sjunkit. Det är framförallt marginalkostnaderna på räntorna som har varit lägre på de lån som har upphandlats under året jämfört med 2012. Räntekostnaderna för fastighetskrediter uppgick till 85,0 (87,6) mkr. Även räntekostnaden för medlemsinlåningen har sjunkit mot föregående år och uppgick för helåret 2013 till 0,0 (0,6) mkr. (Räntesättning baseras på Riksbankens referensränta.) Övriga finansiella kostnader uppgick till 1,2 (3,4) mkr och merparten bestod av borgensavgifter, stämpelskatt för uttag av nya pantbrev samt ratingkostnader. Övriga finansiella intäkter, huvudsakligen ränteintäkter från utställda anslutningslån och bankmedel samt påminnelseavgifter, uppgick till 0,6 (0,8) mkr under året.

SKATTER

Skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja för verksamhetsåret 2013 uppgick till 683,8 (683,8) mkr. Ingen inkomstskatt erlades under 2013.

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2013	2012
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 197 172	4 204 835
Pågående ny- och ombyggnader	11	751 169	352 729
Inventarier	12	62 709	59 943
Summa materiella anläggningstillgångar		5 011 050	4 617 507
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	130	130
Långfristiga fordringar	14	1 075	959
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 205	1 089
Summa anläggningstillgångar		5 012 255	4 618 596
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		680	703
Övriga fordringar	15	20 104	21 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	19 443	19 713
Summa kortfristiga fordringar		40 227	41 733
Kassa och bank		59 629	11 134
Summa omsättningstillgångar		99 857	52 867
SUMMA TILLGÅNGAR		5 112 112	4 671 463

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vid årets slut omfattade SKBs bestånd 137 fastigheter till ett bokfört värde om 4 197,2 (4 204,8) mkr. Taxeringsvärdet på föreningens fastigheter inklusive pågående projekt uppgick till 9 349,5 (9 273,1) mkr. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick under 2013 till 474,5 (196,3) mkr. Av dessa investeringar kan 466,8 (185,4) mkr relateras till SKBs fastigheter, dels nyproduktion, dels upprustning av befintliga fastigheter.

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vid årsskiftet uppgick finansiella anläggningstillgångar till 1,2 (1,1) mkr och bestod av andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening samt aktier i SABO Byggnadsförsäkrings AB. 1,1 (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 59,6 (11,1) mkr. Kortfristiga fordringar uppgick till 40,2 (41,7) mkr och avser huvudsakligen medlemmars utträdeslån samt förutbetalda kostnader som tomträtsavgälder, räntor och försäkringspremier.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 2 094,2 (1 929,1) mkr vid årets utgång. Nettoökningen av medlemsinsatser var 75,7 mkr och upplåtelseinsatserna ökade med 30,4 mkr. Till det kommer ett överskott i verksamheten på 59,0 mkr. Vid årets slut uppgick fritt eget kapital till 822,5 (766,6) mkr.

MEDLEMMARS MEDEL

På balansdagen var medlemmarnas medel 76,3 (79,4) mkr, vilket är en minskning med 3,1 mkr jämfört med föregående år. Under 2013, liksom föregående år, har medlemmar med inestående medel på medlemskontot flyttat pengar till bosparinsatsen för att fylla upp till 20 000 kr.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

De långfristiga skulderna uppgick vid årsskiftet till 1 862,3 (2 098,2) mkr. Inom långfristiga skulder har obligationslån tillkommit och uppgår per den 31/12 2013 till 650 mkr. Övriga 1 212,3 mkr utgörs av fastighetslån från kreditinstitut, vilka har minskat för andra året i rad bland annat till förmån för kortfristiga räntebärande skulder då ytterligare 530 mkr har omvandlats till företagscertifikat under 2013.

KORTFRISTIGA SKULDER

De kortfristiga skulderna uppgick till 1 079,4 (564,9) mkr. En ökning av emitterade företagscertifikat med 530 mkr mot föregående år är den huvudsakliga förklaringen till ökningen av kortfristiga skulder. Leverantörsskulderna var 56,5 (69,0) mkr vid årets slut. Av SKBs kontokrediter om totalt 285 (250) mkr var 263,8 (219,6) mkr outnyttjade på balansdagen. Företagscertifikat utgör 880 (350) mkr av de räntebärande skulderna medan kortfristig del av långfristig skuld utgör 0,3 (1,1) mkr. Övriga skulder uppgick på balansdagen till 15,2 (12,7) mkr varav 5,0 (4,7) 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 106,2 (101,6) mkr, en ökning med 4,6 mkr. Största skillnaden var att 3 mkr mer var inbetalt i form av förskottsbetalda hyror jämfört med 2012.

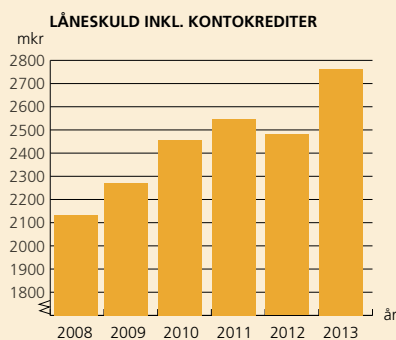
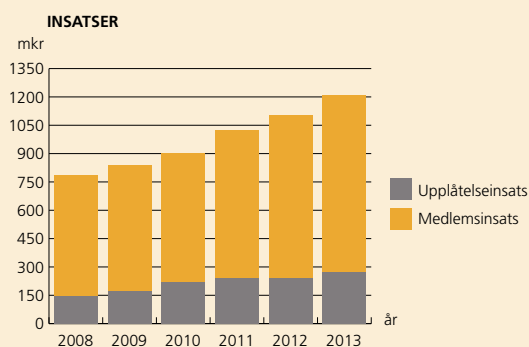
Belåningsgraden (det vill säga summan fastighetslån och kortfristiga räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnad) uppgick vid årets slut till 56,0 (54,4) procent. Motsvarande relation till taxeringsvärdet var 29,6 (26,7) procent.

Kapitalstruktur, tkr	2013	2012
Eget kapital	2 094 172	1 929 057
Räntebärande skulder	2 840 018	2 559 130
Räntefria skulder	177 923	183 276
Summa eget kapital och skulder	5 112 112	4 671 463

BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2013	2012
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	17		
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatskapital		1 208 737	1 102 632
Reservfond		62 907	59 803
Summa bundet eget kapital		1 271 644	1 162 435
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		763 518	704 550
Årets resultat		59 009	62 072
Summa fritt eget kapital		822 527	766 622
Summa eget kapital		2 094 172	1 929 057
Medlemmars medel	18	76 298	79 378
LÅNGFRISTIGA SKULDER	19		
Fastighetslån från kreditinstitut		1 212 250	2 098 161
Obligationslån		650 000	-
Summa långfristiga skulder		1 862 250	2 098 161
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		56 523	69 028
Kortfristiga räntebärande skulder	20	901 471	381 591
Övriga skulder	21	15 220	12 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	106 179	101 556
Summa kortfristiga skulder		1 079 393	564 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 112 112	4 671 463
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar			
ställda för fastighetslån från kreditinstitut		916 560	1 987 996
ställda för beviljade kontokrediter och kreditlöften		1 471 132	250 929
		2 387 692	2 238 925
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse Fastigo		985	908
Fullgörandegaranti/garantitidsgaranti		13	13

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN



KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP, TKR	2013	2012
LÖPANDE VERKSAMHET		
Årets resultat	59 009	62 072
Avskrivningar	80 254	78 854
Reavinster	-244	-198
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	139 018	140 728
Från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning - /minskning + av rörelsefordringar	1 506	1 313
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-5 354	34 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 171	176 742
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-466 770	-185 414
Investeringar i maskiner och inventarier	-7 682	-10 910
Försäljning av anläggningstillgångar	899	282
Kassaflöde efter investeringar	-338 382	-19 300
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Ökning -/minskning + av långfristiga fordringar	-116	-5
Ökning +/minskning - av räntebärande skulder	283 968	-68 605
Ökning av insatskapital	106 105	78 610
Ökning +/minskning - av medlemmars inlåning	-3 080	-3 165
ÅRETS KASSAFLÖDE	48 496	-12 465
Likvida medel vid årets början	11 134	23 599
Likvida medel vid årets slut	59 629	11 134

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

LÖPANDE VERKSAMHETEN

SKBs kassaflöde i den löpande verksamheten uppgick till 135,2 (176,7) mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten före justeringar av rörelsekapital var i princip oförändrat mellan 2012 och 2013. Däremot var uppbyggnaden av rörelsekapitalet (kortfristiga fordringar och skulder) större under 2012 vilket huvudsakligen berodde på mindre leverantörsskulder vid årets slut jämfört med 2012 då SKB hade ett antal större ombyggnadsfakturer i saldot.

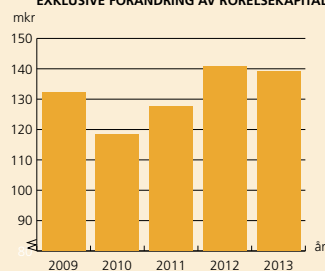
INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringsverksamheten uppgick totalt till 474,5 (196,3) mkr under 2013 där merparten var investeringar i SKBs fastigheter (nyproduktion och befintligt bestånd). Investeringar i bredband, arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning samt fordon utgjorde 7,7 (10,9) mkr av dessa. Minskningen jämfört med 2012 beror främst på att bredbandsinstallationerna slutfördes under första halvåret 2012. Under 2013 har avyttringar av fordon förekommit i mindre skala.

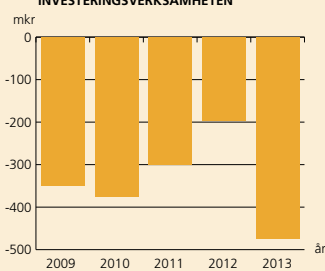
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Finansieringsverksamheten utgjordes huvudsakligen av upptagande av nya lån samt tillkommande insatser. Insatskapitalet fortsatte att öka och bestod vid årets slut av 272,9 mkr i upplåtelseinsatser och 935,8 mkr i medlemsinsatser. Den höga investeringstakten under året innebar ett ökat behov av extern upplåning om cirka 284 mkr. En mindre del av finansieringsverksamheten är också kopplad till den frivilliga medlemsinlåningen som minskade med 3,1 mkr under året. Denna post uppgick vid årets slut till 76,3 mkr. Likvida medel uppgick till 59,6 mkr per 2013-12-31. Detta motsvarar en ökning med 48,5 mkr jämfört med 2012. Ingen utdelning till medlemmarna har ägt rum under året. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 386,9 (6,8) mkr. En ökning av de räntebärande skulderna med 284,0 mkr jämfört med förra årets minskning om 68,6 mkr utgjorde den största skillnaden. Ökningen av insatskapitalet 2013 (106,1 mkr) var högre än 2012 (78,6 mkr) då två fastigheter började tas i bruk under slutet av 2013, vilket bland annat ledde till att upplåtelseinsatserna ökade med 30,4 mkr.

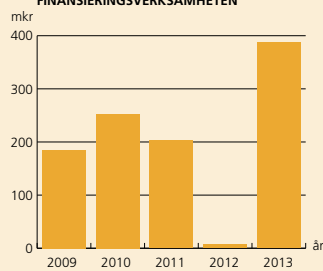
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN
EXKLUSIVE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL



KASSAFLÖDE FRÅN
INVESTERINGSVERKSAMHETEN



KASSAFLÖDE FRÅN
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN



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.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

INTÄKTER

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

FORDRINGAR OCH SKULDER

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta. Skulderna har upptagits till sina nominella värden.

FASTIGHETER OCH ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Samtliga fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar eftersom innehavet är långsiktigt. Fastigheterna har upptagits till anskaffningsvärde med justering för upp- och nedskrivningar.

Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär aktiveras. Pågående nyanläggningar värderas till nedlagda kostnader.

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.

Maskiner och inventarier med ett anskaffningsvärde över 20 tkr aktiveras.

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.

NOTER (TKR)

NOT 1 HYRESINTÄKTER	2013	2012
Bostäder	549 844	540 746
Lokaler m m	36 675	37 277
Bilplatser	19 685	19 553
Summa	606 204	597 576
Outhyrt		
Bostäder	-272	-375
Lokaler m m	-571	-440
Bilplatser	-1 472	-1 306
Summa	-2 316	-2 121
Summa hyresintäkter	603 889	595 456

NOT 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2013	2012
Ersättningar	840	535
Årsavgifter	17 153	16 989
Försäkringsersättningar	524	238
Övrigt	4 194	3 747
Summa övriga rörelseintäkter	22 711	21 509
Summa nettoomsättning	626 600	616 965

NOT 3 DRIFTKOSTNADER	2013	2012
Fastighetsskötsel	-53 575	-51 330
Reparationer	-30 257	-27 540
Taxebundna kostnader		
- vatten	-10 366	-10 836
- fastighetsel	-21 996	-22 350
- uppvärmning	-69 564	-68 828
- sophantering	-9 136	-8 370
Lokal administration	-20 414	-21 641
Riskkostnader, övrigt	-13 010	-11 992
Avskrivning inventarier	-3 764	-3 588
Summa driftkostnader	-232 081	-226 475

NOT 4 TOMTRÄTTSAVGÄLDER	2013	2012
	-32 118	-30 805
2013 års tomträttsavgälder omförhandlas beloppsmässigt enligt följande:		
2014	4 997	
2015	1 606	
2016	3 010	
2017	3 020	
2018	4 550	
2019 och senare	14 935	
	32 118	

NOTER (TKR)

NOT 5 AVSKRIVNINGAR	2013	2012
Enligt plan per tillgång		
Byggnader	-75 333	-74 346
Markanläggningar	-659	-528
Maskiner, inventarier, m m	-4 262	-3 980
Summa avskrivningar enligt plan per tillgång	-80 254	-78 854

Enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	-79 756	-78 462
Central administration och medlemservice	498	-392
Summa avskrivningar enligt plan per funktion	-80 254	-78 854

NOT 6 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MEDLEMSERVICE	2013	2012
Personalkostnader	-18 308	-16 926
Övriga kostnader	-21 098	-22 715
Avskrivning inventarier	-498	-392
Summa central administration och medlemservice	-39 904	-40 033

I summa övriga kostnader ingår arvode till revisorer enligt följande:

Revision Ernst & Young	376	491
Konsultation	22	67
Förtroendevalda revisorer	56	53

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	2013	2012
Medelantal anställda	126	124
varav tjänstemän		
- kvinnor	27	26
- män	20	20
Summa	47	46
varav kollektivanställda		
- kvinnor	15	15
- män	65	63
Summa	80	78

Vid utgången av 2013 bestod styrelsens ordinarie ledamöter av 2 kvinnor och 8 män. Företagsledningen bestod av 2 kvinnor och 4 män.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Löner och andra ersättningar	51 422	48 983
Sociala kostnader	21 820	20 736
- varav pensionskostnader	4 566	4 753

Av pensionskostnaderna avser 556 (557) tkr verkställande direktör.

Löner och andra ersättningar fördelade på VD, styrelse, övriga förtroendevalda samt övriga anställda	2013	2012
VD, styrelse, övriga förtroendevalda	1 879	1 727
Övriga anställda	49 543	47 256

Till VD har utgått lön på totalt 1 186 tkr. Dessutom tillkommer förmånsvärde för företagsbil. VD är tillsvidareanställd. Uppsägningstiden är 24 månader från föreningens sida och 6 månader från VDs sida. Pensionen beräknas enligt ITP-planen.

NOT 8 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2013	2012
Ränteintäkter	510	666
Övriga finansiella intäkter	129	125
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	638	791

NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2013	2012
Räntekostnader fastighetslån	-85 005	-87 604
Medlemsräntor	-	-604
Övriga finansiella kostnader	-1 231	-3 411
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-86 236	-91 619

Intäkter och kostnader hänförliga till ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader.

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	5 132 875	5 120 175
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	68 329	12 700
Utgående anskaffningsvärde	5 201 204	5 132 875
Ingående avskrivningar	-928 040	-853 166
Årets avskrivning	-75 992	-74 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 004 032	-928 040

Summa utgående bokfört värde	4 197 172	4 204 835
- varav byggnad	4 032 589	4 040 252
- varav mark	164 583	164 583

Taxeringsvärden

Fördelning byggnader/mark	2013	2012
Byggnader	4 910 687	5 310 697
Mark	4 438 775	3 962 430
- varav tomträtter och arrenden	2 757 764	2 458 769
Totalt taxeringsvärde	9 349 462	9 273 127

Fördelning bostäder/lokaler	2013	2012
Bostäder	8 865 483	8 787 358
Lokaler	483 979	485 769
Totalt taxeringsvärde	9 349 462	9 273 127

NOTER FORTS

NOT 11 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	352 729	229 217
Under året nedlagda kostnader	470 207	193 010
Färdigställt, överfört till byggnader och mark	-68 329	-12 700
Bredband överfört till inventarier	-3 439	-56 798
Utgående anskaffningsvärde	751 169	352 729
Utgående bokfört värde	751 169	352 729
Pågående ny- och ombyggnadsarbeten per fastighet		
Tältlägret	268 119	130 445
Arrendatorn/Kronogården	79 525	76 925
Tant Gredelin/Tant Brun	293 504	75 316
Kantskäraren och Gräsklipparen	49 385	-
Stamrenovering Sigbardiorden	-	45 260
Stamrenovering Kampementsbacken	24 391	470
Markanläggningar	1 275	676
Övriga fastigheter	34 969	23 637
Summa pågående ny- och ombyggnadsarbeten	751 169	352 729
NOT 12 INVENTARIER		
	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	93 950	35 114
Årets inköp	4 244	3 313
Bredbandsinvesteringar överfört från ny- och ombyggnad	3 439	56 798
Försäljningar och uttrangeringar	-2 014	-1 275
Utgående anskaffningsvärden	99 619	93 950
Ingående avskrivningar	-34 007	-31 218
Försäljningar och uttrangeringar	1 360	1 191
Årets avskrivning bredband	-2 008	-1 891
Årets avskrivning	-2 254	-2 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 910	-34 007
Utgående bokfört värde	62 709	59 943

NOT 13 AKTIER OCH ANDELAR	2013	2012
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	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	959	954
Årets förändring	116	5
Utgående bokfört värde	1 075	959

NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR	2013	2012
Kundfordringar	897	478
Medlemmars utträdeslån	13 572	14 874
Jämkningsmoms	3 667	4 352
Skattefordran	187	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 781	1 613
Summa övriga fordringar	20 104	21 317

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2013	2012
Tomträttsavgälder	8 258	7 959
Räntekostnader	4 388	5 664
Försäkringskostnader	3 934	3 538
Övrigt	2 863	2 552
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 443	19 713

NOTER FORTS

NOT 17 EGET KAPITAL	Medlemsinsats	Upplåtelseinsats	Reservfond	Dispositionsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	860 139	242 493	59 803	704 550	62 072
Medlemmars insatssparande	75 676	30 429			
Vinstdisposition enl beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till reservfond			3 104		-3 104
Avsättning till dispositionsfond				58 968	-58 968
Utdelning					-
Årets resultat					59 009
Belopp vid årets utgång	935 815	272 922	62 907	763 518	59 009

Summan av de stadgeenliga avsättningarna för lägenhetsunderhåll uppgick vid årets utgång till 198 302 (187 727) tkr.

NOT 18 MEDLEMMARS MEDEL	2013	2012
	76 298	79 378

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

NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2013	2012
Fastighetslån från kreditinstitut och obligationslån		
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdag	1 862 250	2 098 161
Förfallotidpunkt >5 år från balansdag	-	-
Summa långfristiga skulder	1 862 250	2 098 161

Kreditlöften om 1 500 000 (2 000 000) tkr fanns utestående på balansdagen för att säkerställa refinansieringsmöjlighet av företagscertifikatsprogram samt fastighetslån som förfaller inom ett år. Avtal om räntesvappar till ett nominellt belopp om 1 900 000 (1 900 000) tkr förelåg på balansdagen. Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med -72 471 (-124 691) tkr, vilket skulle innebära en motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutas på balansdagen.

NOT 20 KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	2013	2012
Kontokrediter		
Beviljad kreditlimit	285 000	250 000
Outnyttjad del	-263 815	-219 554
Utnyttjat kreditbelopp	21 185	30 446
Företagscertifikat	880 000	350 000
Kortfristig del av långfristig skuld	286	1 145
Summa kortfristiga räntebärande skulder	901 471	381 591

NOT 21 ÖVRIGA SKULDER	2013	2012
Momsskuld	2 108	2 336
Lägenhetsfond > 15 år	5 029	4 660
Skatteskuld	-	475
Utdeb upplåtelseinsats i förskott	2 248	
Övrigt	5 835	5 221
Summa övriga skulder	15 220	12 692

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2013	2012
Semesterlöneskuld	5 038	4 552
Sociala avgifter	1 583	1 430
Räntekostnader	23 302	23 407
Förskottsbetalda hyror	51 771	48 783
Värme	8 977	11 494
El	2 260	2 513
Vatten	3 089	1 176
Övriga upplupna kostnader	10 159	8 201
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 179	101 556

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 insatsemmission.

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 2013 flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 540 kr per kvadratmeter. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till maximalt 10 % av produktionskostnaden. För en trerumslägenhet på 71 kvadratmeter i nybyggda kvarteret Tältlägret var insatsen 2013 cirka 209 000 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

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

MEDLEMMARS MEDEL

Medlemmarnas medel är pengar som kan disponeras fritt av medlemmarna. Räntan är relaterad till den av Riksbanken fastställda referensräntan. Under 2013 utgick ingen ränta på medlemmarnas medel.

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

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 2013 låg på 1,0 procent, kan ingen utdelning ske för 2013.

FEMÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING, MKR	2013	2012	2011	2010	2009
Hysesintäkter	603,9	595,5	570,6	540,1	527,5
Övriga intäkter	22,7	21,5	19,9	20,3	20,0
Nettoomsättning	626,6	617,0	590,5	560,4	547,4
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-232,1	-226,5	-214,3	-218,4	-200,7
Underhållskostnader	-88,9	-77,9	-80,7	-74,3	-74,9
Tomträttsavgälder	-32,1	-30,8	-29,7	-27,0	-24,8
Fastighetsavgift/-skatt	-13,0	-14,0	-13,9	-13,4	-12,0
Driftnetto	260,5	267,8	251,9	227,2	235,0
Fastighetsavskrivningar	-76,0	-74,9	-72,3	-66,9	-62,4
Bruttoresultat	184,5	192,9	179,5	160,4	172,6
Central administration och medlemservice	-39,9	-40,0	-35,3	-33,8	-29,2
Kostnadsföring projekt	-	-	-	-	-2,1
Rörelseresultat	144,6	152,9	144,2	126,5	141,2
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,6	0,8	0,6	0,5	0,6
Räntebidrag	-	-	0,7	1,6	2,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-86,2	-91,6	-93,1	-78,8	-78,9
Årets resultat	59,0	62,1	52,4	49,9	65,4
BALANSRÄKNING, MKR					
Anläggningstillgångar	5 012,3	4 618,6	4 501,2	4 277,2	3 970,6
Omsättningstillgångar	99,9	52,9	66,6	37,7	49,6
Summa tillgångar	5 112,1	4 671,5	4 567,9	4 314,9	4 020,1
Eget kapital	2 094,2	1 929,0	1 788,4	1 614,0	1 500,9
Medlemmars medel	76,3	79,4	82,5	94,2	87,8
Långfristiga skulder	1 862,3	2 098,2	2 515,6	2 455,8	2 272,4
Kortfristiga skulder	1 079,4	564,9	181,3	150,9	159,1
Summa skulder och eget kapital	5 112,1	4 671,5	4 567,9	4 314,9	4 020,1
Övriga uppgifter (ytor avser helt färdigställda fastigheter)					
Yta bostäder per 31 december, kvm	517 043	517 043	517 043	500 518	490 546
Yta lokaler per 31 december, kvm	49 139*)	46 584	46 539	45 950	45 432
Färdigställda fastigheters bokförda värde, mkr	4 197,2	4 204,8	4 267,0	3 873,4	3 637,8
Fastighetslån inklusive utnyttjade kontokrediter, mkr	2 763,7	2 479,8	2 548,4	2 455,8	2 272,4
Avskrivningar totalt, mkr	80,3	78,9	75,2	68,9	64,6

*) Ökningen av lokalyta under 2013 beror på en omklassificering av uthyrningsbara lokalytor samt att mindre lokaler såsom förråd med mera är medräknade.

FEMÅRSÖVERSIKT

NYCKELTAL	2013	2012	2011	2010	2009
Lönsamhet					
1 Fastigheternas direktavkastning, %	6,2	6,3	6,2	6,0	6,9
2 Avkastning på totalt kapital, %	3,0	3,3	3,3	3,1	3,7
3 Avkastning på eget kapital, %	2,9	3,3	3,1	3,2	4,5
Kapital, finansiering och investering					
4 Soliditet, %	41,0	41,3	39,2	37,4	37,3
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, %	56,0	54,4	56,7	57,5	57,3
Investeringar, mkr	474	196	299	375	349
Riskbedömning					
6a Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,6	1,6	1,8
6b Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,4	2,5	2,6
7 Räntebidragsexponering, %	-	-	0,1	0,3	0,5
Förvaltning					
8 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1
9 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	1,6	1,2	1,8	2,8	2,2
10 Hyra bostäder, kr/kvm	1 073	1 059	1 016	992	986
11 Underhållskostnader, kr/kvm	157	138	143	136	140
11 Driftkostnader, kr/kvm	410	402	380	400	374
11 Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	480	473	443	462	429
11 Driftnetto, kr/kvm	460	475	447	416	438
11 Driftnetto inklusive räntebidrag, kr/kvm	460	475	448	419	443
Personal					
Medelantal anställda	126	124	124	125	121
Personalomsättning, %	6	15	15	6	7
Övriga uppgifter					
Boende medlemmar	7 340	7 293	7 304	7 133	6 945
Köande medlemmar	76 407	75 840	75 703	76 305	75 601
Totalt antal medlemmar	83 747	83 133	83 007	83 438	82 546
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
13 Antal lägenheter	7 474	7 386	7 386	7 227	7 054
Omflyttning, % av antal lgh	10	13	12	13	18
Lägenhetsbyten totalt	50	36	61	60	35
därav externt	17	13	18	30	18
därav internt	33	23	43	30	17

DEFINITIONER

- Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.
- Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittligt balansomslutning.
- Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
- Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.
- Fastighetslån/kontokrediter i procent av bokfört värde fastigheter inkl pågående ny- och ombyggnader.
- Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.
- Samma som 6a men efter återförande av avskrivningskostnaden.
- Räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- Hysesbortfall (bostäder) i procent av total hyresintäkt (bostäder).
- Hysesbortfall (lokaler) i procent av total hyresintäkt (lokaler).
- Genomsnittlig bostadshyra vid årets ingång exklusive nyinflyttade fastigheter.
- Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrningsbar bostads- och lokalyta.
- Fr o m 1 jan 2011 bestäms årsavgiften utifrån medlemmens ålder och ej som tidigare mellan huvudmedlem och familjemedlem.
- I antal lägenheter ingår 56 st resp 32 st färdigställda i de pågående nyproduktionerna i kvarteren Tältlägret och Tant Gredelin.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

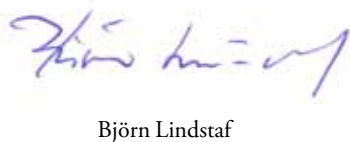
att ingen vinstutdelning äger rum, samt

att 2 950 442 kronor avsättes till reservfonden och 56 058 395 kronor till dispositionsfonden.

Stockholm den 4 mars 2014



Lars Rådth
Ordförande



Björn Lindstaf



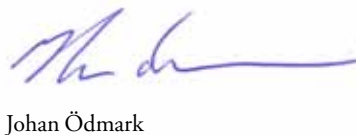
Håkan Rugeland
Vice ordförande



Staffan Elmgren



Linda Kynning



Johan Ödmark



Agneta Persson



Mats Blomberg



Lars Radesäter



Henrik Bromfält
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 10 mars 2014.



Håkan Nord

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 räkenskapsåret 2013. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 37–52.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utför 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 bolaget 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 Stockholms Kooperativa Bostadsförenings finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman 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 2013.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 beträffande 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.

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

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.

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

Stockholm den 10 mars 2014


Håkan Nord

Ernst & Young AB


Hans Nord


Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



VERKSAMHETSBERÄTTELSE HYRESUTSKOTTET 2013

Hyresutskottet har under 2013 haft åtta protokollförda möten samt träffat SKB:s styrelse och ledning vid fyra tillfällen. Därutöver har ett antal informella kontakter tagits mellan hyresutskottet och SKB:s ledning.

Hyresutskottet har fått information om det ekonomiska läget i föreningen halvårsvis och inför hyressamrådet om 2014 års hyror. Vid de ekonomiska redovisningarna har de olika posterna gått igenom och en diskussion har förts om var man eventuellt kan sänka kostnaderna.

Hyresutskottet fortsätter sitt arbete med att titta på faktorer som påverkar hyresnivåerna inom olika fastigheter inom SKB.

Vid årets hyressamråd enades styrelsen och hyresutskottet om att begränsa hyreshöjningen till 2 procent där hyresuttaget beräknas i kronor per kvadratmeter. Hyresutskottet lägger ner mycket tid på att försöka att få i genomsnitt så rättvis fördelning som möjligt.

Arbetet med samsynsfrågor har fortsatt under 2013. Vid hyressamrådet enades SKB:s styrelse, ledning och hyresutskott om att bilda en arbetsgrupp för att tillsammans ta fram riktlinjer för fördelning av hyror.

Under året har medlemmar i hyresutskottet deltagit i/på:

- Ordinarie föreningsstämma
- Styrelseinternatet i oktober
- Fullmäktigedagen i november
- Hyressamrådet om 2014 års hyror

Vi har även behandlat motioner som berör hyressättning.

Under året har det varit en del kontakter från boende och köande medlemmar. Kontakten med hyresutskottet sker oftast via mail men även via telefon. I de flesta frågor är hyresutskottet inte rätt instans utan medlemmarna slussas vidare till bland annat SKB:s uthyrning och medlems-service.

Stockholm i februari 2014

Anne Charlotte Franzén Edgren,
ordförande i hyresutskottet

SKBs fastigheter



Vasastaden



Kungsholmen



Norra Djurgården



Södermalm



Bromma



Husby



Hässelby



Årsta



Björkhagen



Kärrtorp



Gröndal



Farsta



Fruängen



Bredäng



Vårberg



Botkyrka



Tyresö



Sundbyberg



Solna



Täby

FASTIGHETSFÖRTECKNING

VASASTADEN, KUNGSHOLMEN M FL



INNERSTADEN

	FASTIGHETER (färdigställda fastigheter per 2013-12-31)						BOSTÄDER							LOKALER M M			
	Byggnadsår/ Förvärvsår	Ombyggnadsår	Anskaffnings- värde, mark, tkr	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Teckningsvärde, tkr	Antal lägenheter	Hyra/kvm 2014-01-01	Totalt yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Totalt yta, kvm	Garage	P-platser
VASASTADEN																	
Motorn-Vingen-Bälgen	1917–25	1977–81	12 266	45 995	34 026	430 625	287	1 011	18 784	75	112	71	27	2	2 743		
Ässjan	1925	1984–85	4 263	7 835	8 883	60 596	46	1 027	2 358	26	20				631		
Munin	1926	1985–86	7 067	17 791	19 507	75 282	60	1 066	3 253	32	22	3	2	1	55	7	
Vale	1926	1986–87	3 250	16 806	15 475	60 369	39	1 068	2 588	13	13	12		1	128		
Glöden	1927–28	1984–86	9 875	34 160	31 904	192 449	164	1 074	8 241	100	51	11	2		1 254		
Grundläggaren	1981–83			52 438	36 219	177 800	80	1 108	6 724		24	24	24	8	1 150	58	
KUNGSHOLMEN																	
Segelbåten	1919–21	1975–77	1 740	6 494	4 402	69 413	48	958	3 559	9	6	24	9		426		
Bergsfallet	1928	1989–90	2 750	18 199	15 383	43 687	37	1 076	2 071	21	13	2	1		22		
Göken	1930	1988–89	9 362	58 048	52 075	152 400	138	1 167	6 463	96	29	11	1	1	870		
Träslottet	1931–32	1986–87	7 334	47 018	41 021	142 649	145	1 078	7 711	102	32	2	9		569		
Kartagos Backe	1933	1993	4 748	37 838	32 694	116 761	94	1 117	5 422	48	40	3	3		228		5
Mälarpirater	1935–36	1991–92	7 286	51 142	41 912	147 555	141	1 176	6 573	112	27	2			765		
Solsången	1937–38	1995	9 793	22 768	25 489	121 305	128	1 138	6 394	92	36				543		
Signallyktan	1943–44	1996	1 065	23 619	18 426	77 044	78	1 128	4 209	6	60	12			288		4
Päronträdet	1932/1982	1987–88	2 997	16 552	13 988	47 405	29	1 020	2 367	3	10	10	2	4	2		
Tegelprämen	1996–97			139 350	109 415	253 393	120	1 494	9 733	10	36	50	20	4	227	47	
Basaren	1934/1988	1994		27 677	8 831	32 400									2 325		
Välmågan	2010			195 778	185 542	215 652	103	1 554	7 710		38	38	23	4	310	69	
LILLA ESSINGEN																	
Köksfläkten	2004			130 439	111 879	177 447	81	1 583	6 257	10	20	15	34	2	693	34	8
LADUGÅRDSGÅRDET																	
Stångkusken	1950–52	1997	3 819	48 709	39 358	260 200	137	1 027	10 954	19	52	57	2	7	1 500		
Kampementsbacken	1961–63			27 706	18 544	322 949	160	1 034	14 351		32	81	31	16	1 254	52	72
NORRA DJURGÅRDEN																	
Brunbåret	1990–92			181 107	139 152	312 345	132	1 246	12 123	2	51	22	41	16	411	59	

SÖDERMALM OCH HAMMARBY SJÖSTAD



INNERSTADEN

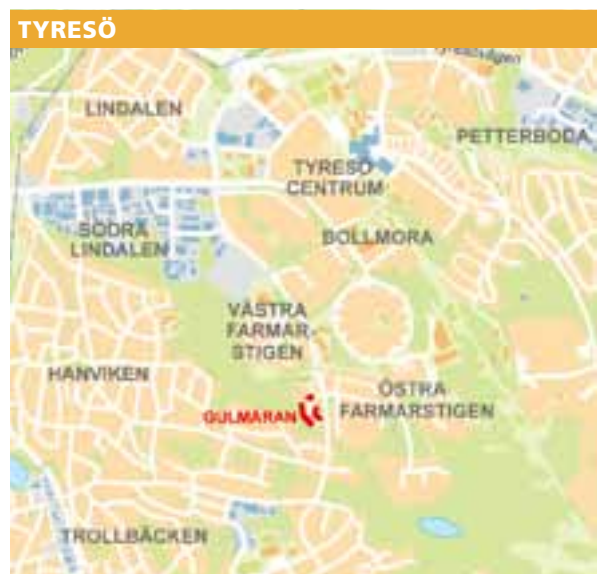
FASTIGHETER (färdigställda fastigheter per 2013-12-31)	BYGGNADSÅR						BOSTÄDER									LOKALER M M		
	Byggnadsår Förvänsår	Onbyggnadsår	Anskaffnings- värde, mark, tkr	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr	Antal lägenheter	hyra/kvm 2014-01-01	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Total yta, kvm	Garage	P-platser	
SÖDERMALM																		
Ryssjan 13	1927	1974-75	1 019	4 424	3 168	54 504	48	987	2 637	24	18	6			301	7		
Ryssjan 15, 16	1927-29	1983-85	6 360	27 738	23 814	160 150	160	1 057	7 609	134	25	1			768	1		
Kartan-Skalan	1931-33	1988-90	10 264	75 376	63 609	211 379	204	1 133	9 509	164	33	6	1		500			
Rågen-Axet	1938-39	1992-94	5 713	47 089	40 322	144 417	116	1 118	6 334	48	48	20			871			
Riset	1970-71			6 871	5 268	20 681	14	1 106	995		2	12			9			
Kroken	1971-73			14 019	8 628	97 200	57	1 005	4 084	5	11	30	11		1 120	39		
Bjälken	1972-73			16 347	10 247	124 600	78	1 033	5 585	18	12	34	11	3	912	53		
Timmermannen 14	1883/1977	1982-83		8 554	4 892	27 701	19	1 068	1 261		12	7			434			
Timmerm. 10, 26	1981			23 300	16 031	73 767	39	1 094	3 411		11	14	14		136	21		
Täppan	1982-83			34 937	22 675	101 000	50	1 101	4 156		17	14	18	1	1 064	29		
Bondesonen St. 20, 22	1988-90			62 060	47 009	87 309	43	1 196	3 786	1	12	17	9	4	873	15		
Mjärden	1993-94			138 976	106 705	287 038	152	1 289	12 046	2	44	68	30	8	261	49		
HAMMARBY SJÖSTAD																		
Maltet	2006			318 038	282 470	393 864	216	1 403	15 438	2	99	62	51	2	766	88		
Kappseglingen	2007			302 682	274 718	277 904	123	1 522	10 057		46	36	35	6	1 084	49		
Varav kategorilägenheter																		
Tegelprämen, gruppboende							6	403	6									

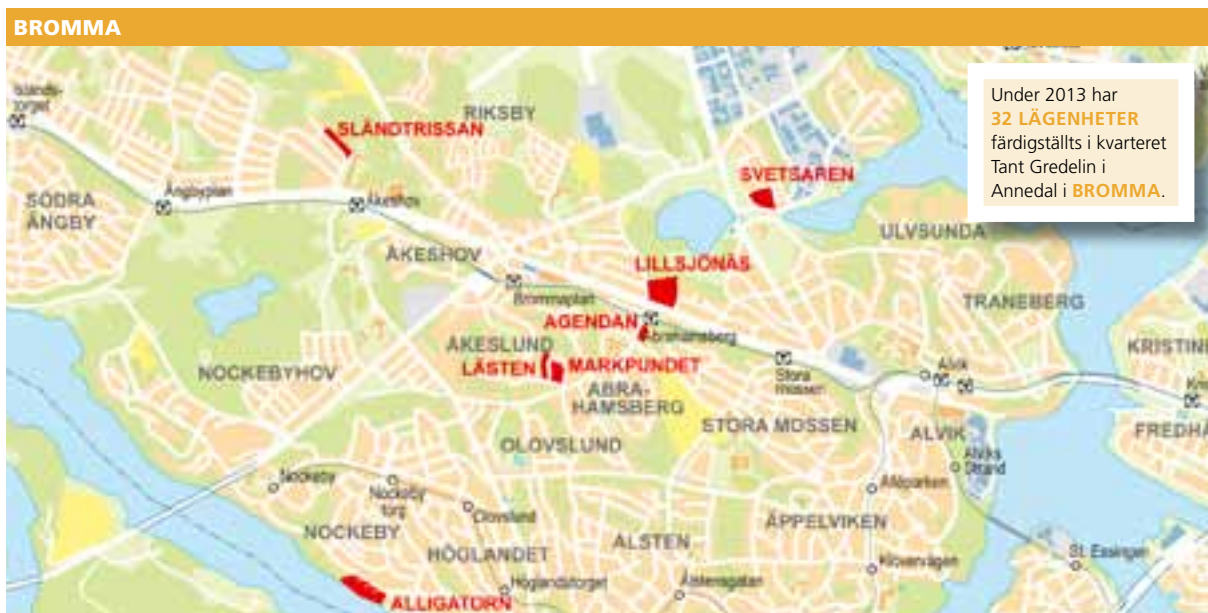
SÖDERORT



SÖDERORT • BOTKYRKA • TYRESÖ

FASTIGHETER (färdigställda fastigheter per 2013-12-31)	BOSTÄDER						LOKALER M M										
	Byggnadsår/ Förnyår	Ombyggnadsår	Anskaffnings- värde, mkr	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxeringsvärde, tkr	Antal lägenheter	Hyra/kvm 2014-01-01	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Total yta, kvm	Garage	P-platser
ÄRSTA																	
Tämnaren, Erken, Ekoln	1945-47	1999-00	106 921	81 301	162 642	188	1 075	10 193	44	124	20				469	3	33
Tisaren	1991-92		53 139	40 778	59 448	39	1 142	3 531		11	14	11	3		95		24
Marviken	2009		71 880	67 029	45 735	28	1 342	2 212		8	8	12			69	21	1
Glottran	2011		116 689	111 914	100 673	59	1 376	4 790		21	24	7	7		55	38	4
BJÖRKHAGEN	1947-49	2002	69 279	54 666	151 395	152	1 075	9 670	3	86	39	24			913	19	34
KÄRRTORP	1950-52	2008-09	43 080	35 109	118 033	155	983	9 412	20	68	54	13			986	9	10
GRÖNDAL	1983-85		158 050	116 454	338 700	250	1 066	20 889	3	69	71	77	30		810	75	7
FARSTA																	
Blidö 2	1958-59	2009-10	37 949	32 133	91 262	128	959	8 932	3	24	89	12			197	22	28
Idö-Väldö	1959-61	2007-08	58 649	46 961	137 817	185	950	13 270	19	38	109	16	3		671	20	100
Blidö 3	1991-92		60 498	46 233	39 021	39	1 092	3 217	3	13	8	13	2		293	32	37
FRUÅNGEN																	
Filthatten	1955-57	1996	37 651	27 847	117 884	164	977	10 058	32	78	45	6	3		654	18	58
Städrocken	1988-89		77 070	58 745	71 574	72	1 072	5 732	11	23	15	23			197		47
Kraghandsken	1989-91		64 034	49 021	72 411	67	1 079	5 689	6	19	14	24	4		175		59
BREDÅNG	1963-66	2010-13	101 312	84 384	168 249	279	988	21 943	26	51	161	38	3		1 155		254
VÄRBERG	1966-68		27 161	17 190	95 344	164	838	12 911	11	35	77	35	6		786	34	133
BOTKYRKA																	
Skarpbrunna	1973-75		26 106	19 243	68 837	153	840	10 490	9	49	79	12	4		228	6	157
TYRESÖ																	
Gulmäran	2003		2 065	82 063	71 882	59	1 303	4 799	4	8	16	16	15		99		57
Varav kategoriägenheter																	
Städrocken, gruppboende							5		297	5							
Kraghandsken, gruppboende							6		356	6							
Gulmäran, gruppboende							6		340	2	4						





VÄSTERORT • SOLNA • SUNDBYBERG • TÄBY

FASTIGHETER (färdigställda fastigheter per 2013-12-31)	BOSTÄDER						LOKALER M M										
	Byggnadsår/ Förvärsår	Ombyggnadsår	Anskaffnings- värde, mkr	Anskaffningsvärde, byggnad, tkr	Bokfört värde, tkr	Tävlingsvärde, tkr	Antal lägenheter	Hyra/kvm 2014-01-01	Total yta, kvm	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Total yta, kvm	Garage	P-platser
BROMMA																	
Svetsaren	1978-79		4 659	20 241	16 367	68 017	62	934	5 127	1	19	16	22	4	337	61	6
Markpundet	1939-43	1998		33 072	25 246	76 687	114	1 020	5 472		114				348		9
Lästen	1942-43	1998		31 822	24 694	47 145	66	1 027	3 372		54	12			177		4
Lillsjönäs 3, 4	1990-92			309 098	235 580	243 776	111	1 148	9 775	5	39	18	26	23	7 071	38	105
Alligatorn	1987-88			98 230	74 296	168 112	110	1 076	9 775	3	19	37	45	6	803	33	53
Sländtrissan	1988			12 699	9 695	15 800	16	1 103	1 084		8	4	4				16
Agendan	2010			73 006	68 610	43 892	28	1 359	2 220		8	8	12		263		20
TENSTA/HUSBY/SPÅNGA																	
Dyvinge	1968-69			21 030	14 190	55 019	110	809	9 164		26	66	18		713		83
Järinge	1968-69			10 427	6 684	33 864	66	810	5 523	3	18	21	21	3	628		57
Drevinge-Bälinge	1969-70			21 181	13 298	72 097	147	815	12 165		36	81	24	6	541	2	125
Dovre	1988-90			191 317	145 245	181 358	174	972	15 536	20	58	21	52	23	1 647	64	66
Hans-Hjälmsvid	1988			6 349	4 847	6 408	8	1 097	542		4	2	2				8
HÄSSELBY/VÄLLINGBY																	
Skogsälmen m fl	1982-85			174 490	129 051	262 355	310	1 016	22 107	13	173	86	24	14	1 559	49	158
Ängshavren	1988			6 349	4 847	6 297	8	1 085	542		4	2	2				8
Båggången	1958/2000	2001		135 820	112 645	91 794	120	1 193	6 540	30	60	15	15		495		3
Vinsta 9:4	1963		arrende	140		1 262									750		
SOLNA																	
Johannelund	2011			30 901	151 040	175 152	119 875	70	1 353	5 780		22	28	10	10	250	58
SUNDBYBERG																	
Ugglan	2009			4 863	111 035	108 410	85 510	50	1 343	4 024		21	13	16	80		39
TÄBY																	
Muraren	2011			11 125	135 557	142 623	101 110	69	1 350	5 804		17	22	24	6	132	66
Varav kategoriägenheter																	
Hässelby, handikappägenheter							6		500		4	2					
Hässelby, pensionärsägenheter							7		441		7						
Hässelby, gruppboende							5		451	5							
Lillsjönäs, gruppboende							6		383	5			1				
Dovre, gruppboende							10		744	9	1						
SUMMERING SAMTLIGA FASTIGHETER			164 583	5 022 313	4 186 049	9 128 022	7 386	1 120	517 043	1 443	2 539	2 072	1 067	265	49 139	1 287	1 950

HÄSSELBY/VÄLLINGBY



TENSTA/HUSBY/SPÅNGA



TÄBY



SUNDBYBERG OCH SOLNA



FASTIGHETS- BETECKNINGAR 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
Åssjan 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 Rålabsvägen 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

Brunbåret 1	Brunbärsvägen 2–8, Ruddammsbacken 41–45
LADUGÅRDSGÅRDET	
Stångkusken 3	Artillerigatan 91–99 Strindbergsgatan 29
Kampementsbacken 2	Kampementsgatan 26–30
Kampementsbacken 3	Kampementsgatan 32–38

SÖDERMALM

Ryssjan 13	Metargatan 16–24
Ryssjan 15	Metargatan 26–36 Notvarpsgränd 1–3 Blecktornsstigen 22–26
Ryssjan 16	Blecktornsstigen 18–20
Kartan 2	Råggatan 1–3
Kartan 1	Havregatan 2–4
Skalan 1	Råggatan 2–4 Ringvägen 93
Rågen 1	Ringvägen 76–78
Axet 1	Ringvägen 72–74
Riset 6	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 17A
Timmermannen 26	Åsögatan 138
Täppan 3	Östgöttagatan 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 Korphoppsgatan 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
Lillsjönäs 4	Sunnanstigen 3–5 och 9 Hemslöjdsvägen 4–14
Agendan 2	Abrahamsbergsvägen 9–13 (huvudkontor, m m)
Tant Gredelin 1 (under inflyttning)	Dartanjangs gata 10 Emils gata 19–23 Kamomillagatan 16–22 Pippi Långstrumps gata 1–7

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	Astrakängsgatan 9–15
Ängshavren 6	Ängshavrebacken 4–6
Vinsta 9:4	Packstensgränd 19 (verkstad, förråd)

SÖDERORT

ÅRSTA

Tämnaren 1	Erkens Kroken 2–10
Tämnaren 2	Erkens Kroken 12–18
Tämnaren 3	Erkens Kroken 20–24
Tämnaren 5	Erkens Kroken 26–30
Erken 1	Erkens Kroken 17–19
Erken 2	Erkens Kroken 21–23
Erken 3	Erkens Kroken 25–27
Ekoln 2	Erkens Kroken 1–11
Ekoln 1	Erkens Kroken 13–15
Tisaren 1	Orrfjärdsgränd 3–7
Årsta 1:3	Orrfjärdsgränd (parkering)
Marviken 1	Gullmarsvägen 80–84
Glotttran 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
Tältlägret 7 (under inflyttning)	Barbro Alvings gata 28–50 Emilia Fogelklous gata 2–8 Vantörsvägen 289–301

BREDÄNG

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

VÅRBERG

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

ÖVRIGA KOMMUNER

BOTKYRKA

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

TYRESÖ

Gulmåran 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
------------------	-----------------------

FULLMÄKTIGE, HYRESUTSKOTT OCH VALBEREDNING

Fullmäktigeledamöter för **boende** medlemmar utses vid det ordinarie medlemsmötet i respektive kvarter. Under 2013 var antalet ordinarie ledamöter för de boende i SKBs fullmäktige 69 stycken.

Fullmäktigeledamöter för **köande** medlemmar utses vid de köande medlemmarnas ordinarie medlemsmöte. Enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter. Under 2013 var det 45 ordinarie ledamöter för de köande medlemmarna i SKBs fullmäktige.

FULLMÄKTIGE FÖR BOENDE MEDLEMMAR

Norra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämman 2015

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ledamöter	Suppleanter
Motorn-Vingen-Bälgen	287	Stefan Bäck Britt Sundh	Gunilla Wahlström Wärngård Håkan Hellqvist
Segelbåten	48	Lars Lingvall	Kenneth Möller
Svetsaren	62	Göran Hjelm	Urban Berg
Åssjan	46	Jonny Rundberg	Gunnar Lundkvist
Munin	60	Michael Carlson	Gunnar Stéenmark
Vale	39	Dan Sjöberg	Marianne Lundqvist
Glöden	164	Annika Svedlund	Carl Lennart Duvsjö
Bergsfallet-Päronträdet	65	Marianne Lindgren	Mathias Hedlund
Göken	138	Brita Åsbrink	Ingegerd Rönberg
Träslottet	145	Karin Nyqvist	Christina Diener
Kartagos Backe	94	Håkan Kilström	Jens Lundberg
Mälarpirater	141	Margareta Krantz	Carin Nelander
Solsången	128	Anita Roos	Katarina Annersjö
Markpundet	114	Inga-Britt Carakitsos	Kristina Lindström
Lästen	66	Barbro Norgren Forsberg	Marie Nedinge
Signallyktan	78	Ulla Wikander	Gun-Britt Rydgren
Stångkusken	137	Carl-Erik Stawström	Jan Granath
Kampementsbacken	160	Magnus Olsson	Rolf Arbin
Dyvinge	108	Monica Mattsson	Zijad Dzemic
Järinge	66	Dag Holmberg	Werner Schaden
Drevinge	147	Lina Christensson	Jenny Pettersson
Grundläggaren	80	Sten Haase	Anders Syrén
Hässelby	292	Mia Mathiasson Marie Granlund	Dagmar Kolskog Maud Nordell
Alligatorn	110	Peter Knutsson	Liselotte Jenneholm
Fyrfamiljsvillorna	32	Arne Lunell	Kristina Hanström
Dovre	164	Peter Wikman	-
Lillsjönäs	105	Ylva Bergman	Marit Dravnieks
Brunbäret	132	Anders Hidmark	Staffan Ström
Tegelprämen	114	Aud Sjökvist	Inger Larsson
Båggången	120	Edda Tent Traoré	Adele Rinasa
Köksfläkten	81	Torbjörn Wänn	Anders Hansén
Ugglan	50	Ulla Frithiof	Stig Levin
Agendan	28	Håkan Ekenäs	Ingrid Arrhed
Välmågan	103	Leith Hedlund	Annaklara Gesang
Johannelund	70	Johan Söderholm	Lena Stjernlöw
Muraren	69	-	Cecilia Holmqvist

Södra distriktet, valda till och med ordinarie föreningsstämman 2014

Förvaltningsenheter	Antal medl. lgh	Ledamöter	Suppleanter
Ryssjan	208	Maria Winberg Erika Beliaev	Solveig Svanbom Sinikka Gedda
Kartan-Skalan	204	Eva Holmberg Åsa Andersson	Rolle Siewer Carola Hedenström
Rägen-Axet	116	Christer Liljegren	Jan Eriksson
Årsta	227	Ann-Christine Nilsson Christer Eklund	Haddy Vikström Göran Westerberg
Björkhagen	152	Anne Charlotte Franzén Edgren	Christer Behnke
Kärtrorp	155	Anders Mattsson	Erika Enwall
Filthatten	164	Monica Pantzar	-
Blidö	166	Kerstin Lindbergh	Leif Burman
Idö-Väldö	185	Monika Larsson	Leif Eriksson
Sigbardiorden	279	Torbjörn Samland Håkan Brodén	Ulla Eknert Barbro Åkerman
Vårberg	164	Björn Gavelin	Anna Sommardal
Riset-Kroken	71	Lennart Andersson	Bertil Johanson
Bjälken	78	Urban Lasson	Göran Pettersson
Skarpbrunna	153	Gunnel Widlund	Annelie Renström
Timmermannen	58	Ingela Engblom	Daniel Frölander
Täppan	50	Maj-Britt Westford	Inger Sävelid
Gröndal	250	Christina Svenling Adriansson Magnus Thelin	Göran Arnell Eva Edling
Städrocken-Kraghandsken	127	Jonas Nordström	Magnus Hagström
Bondesonen Större	43	Maud Lindgren	Susanne Öquist
Mjärden	152	Göran Johansson	Agneta Sundberg
Gulmåran	53	Magnus Mellin	Niclas Asada
Maltet	216	Liselotte Karlsson Ulla Sjö Dahl	Christina Jelmin Love Linnér
Kappseglingen	123	Maria Svalfors	Anders Borg
Marviken	28	Jeanette Ekstam	Isabel Lundblad
Glöttran	59	Anna Kärnestam	Carina Lingman



FULLMÄKTIGE FÖR KÖANDE MEDLEMMAR

Valda till och med den ordinarie föreningsstämman 2015

Ledamöter	Ledamöter	Suppleanter	Suppleanter
Ragnar von Malmberg	Matts Eriksson	Tomas Rudal	Meta Majlund
Lennart Blekemo	Bo Norrbom	Irene Wennermo	Lena Öhman
Solveig Jansson	Sture Berggren	Markus Widborg	Mikael Igelström
Helge Edegran	Kjell Jakobsson	Håkan Blomdal	Andreas Bergsten
Michael Wussow	Vakant	Anders Lorentzon	Mattias Wussow
Klas Alm	Ann Christine Fredriksson	Henrik Holmström	Fredrik Widborg
Anders Barkå	Agneta Cornelius	Andreas Wik	Per Gustafsson
Ragnar Forsén	Christian Borgström	Linnéa Adriansson	Malin Adriansson
Björn Landberg	Helmi Köhler	Ulla Magnusson	Frank Malmqvist
Viva Sjölund	Carl Henrik Bramelid	Ulrika Sax	Fredrik Holm
Edvin Incitis	Gülis Holago	Monica Odén Berggren	Johan Holmberg
Gunnel Tollmar	Jan Åke Andersson	Tor-Björn Willberg	Berit Henriksson
Monica Saxius	Anders Samuelsson	Greta Smedje	Göte Långberg
Göran Rodin	Svante Jansson	Emil Hellman	Ingemar Åblom
Åsa Janlöv	Bertil Nyman	Jonas Gustavsson	Göran Alm
Ulf Gyllander	Ulf Bergström	Maria Piehl	Jitka Slavik
Kerstin Wellton	Bo Sjöblom	Ulla Andén	Amanda Wiggh
Gunilla Persson	Lennart Sjöståhl	Kristina Harbom	Torgny Domeij
Vakant	Lars Cederholm	Kerstin Nöre Söderbaum	Carita Högmark
Patricia Granzin	Carl Johan Svennewall	Petter Nissen	Lena Staffansson
Pia Lassfolk	Maino Öhrn	Kerstin Hillerström	Eva Jomsvik Sörbom
Peder Lejdström	Erik Gjötterberg	Tomas Linderstål	Marcus Wussow
Bengt Persson		Susanne Willberg	

Fullmäktige för boende	69
Fullmäktige för köande	45
Totalt antal fullmäktige	114

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

HYRESUTSKOTT

Hyresutskottet består av förtroendevalda medlemmar (5–9 ordinarie ledamöter och 4 suppleanter) och har till uppgift att samråda med styrelsen i hyresfrågor. Hyresutskottet väljs i sin helhet av föreningsstämman. Mandattiden är två år.

Ordinarie ledamöter

Anne Charlotte Franzén Edgren, ordförande, hyresmedlem	2014
Maria Svalfors, vice ordförande, hyresmedlem	2015
Christer Eklund, sekreterare, hyresmedlem	2015
Edvin Incitis, kömedlem	2014
Sanna Hallberg, kömedlem	2014
Åke Mezán, hyresmedlem	2015
Linda Marthon, kömedlem	2015

Vald till och med ordinarie stämma är

Suppleanter

Göte Långberg, kömedlem	2014
Staffan Ström, hyresmedlem	2015
Vakant	
Vakant	

VALBEREDNING

SKBs valberedning består av fyra ledamöter och fyra suppleanter som utses vid varje ordinarie föreningsstämma. Både boende och köande medlemmar är representerade. Såväl ledamöter som suppleanter deltar aktivt och på samma villkor under sammanträdena.

Efter föreningsstämman 2013

Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Peter Krantz, ordförande, kömedlem	Stina Svenling Adriansson, vice ordförande, hyresmedlem
Maud Lindgren, sekreterare, hyresmedlem	Dag Holmberg, hyresmedlem
Carl Henric Bramelid, kömedlem	Åsa Janlöv, kömedlem
Bertil Nyman, kömedlem	Leif Burman, hyresmedlem

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

SKBs styrelse behandlar frågor kring ekonomi, byggnation, förvaltning och föreningsverksamhet. Föreningstämman väljer styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter. Både hyres- och kömedlemmar ska vara representerade. Mandattiden är två år.

STYRELSE

1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



STYRELSE

1. LARS RÅDH

Styrelseordförande

Invald: 2012, vald till ordförande 2013
Vald t o m ordinarie stämma 2014
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: förvaltningschef, serviceförvaltningen Stockholms stad

2. HÅKAN RUGELAND

Vice styrelseordförande

Invald: 1993
Vald t o m ordinarie stämma 2014
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: förändringsledning, Försvarsmakten

3. BJÖRN LINDSTAF

Styrelseledamot

Invald: 1980
Vald t o m ordinarie stämma 2015
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: VD, Skärholmens Fastighetsägare, samt utredare, VD-staben Stockholmshem

4. STAFFAN ELMGREN

Styrelseledamot

Invald: 1981 (med uppehåll 1985–90 samt 1993–97)
Vald t o m ordinarie stämma 2015
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: marknadschef, Governance for Owners LLP

5. JOHAN ÖDMARK

Styrelseledamot

Invald: 1999
Vald t o m ordinarie stämma 2015
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: kommunikationskonsult, Veritas PR & Communications

6. LINDA KYNNING

Styrelseledamot

Invald: 2000
Vald t o m ordinarie stämma 2014
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: VD-assistent, Carnegie Investment Bank

7. AGNETA PERSSON

Styrelseledamot

Invald: 2011
Vald t o m ordinarie stämma 2014
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: global samordnare Future Cities, WSP Sverige AB

8. HENRIK BROMFÄLT

Styrelseledamot

Yrkesroll: VD, SKB sedan 1998

9. MATS BLOMBERG

Styrelseledamot

Arbetstagarrepresentant sedan 2010
Utsedd av Fastighetsanställdas förbund
Yrkesroll: fastighetsskötare, SKB

10. LARS RADESÄTER

Styrelseledamot

Arbetstagarrepresentant sedan 2012
Utsedd av Ledarna
Yrkesroll: bostadsförvaltare, SKB

11. LARS CARLSSON

Styrelsesuppleant

Invald: 2003
Vald t o m ordinarie stämma 2014
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: fastighetsförvaltare SISAB

12. MONA FINNSTRÖM

Styrelsesuppleant

Invald: 2012
Vald t o m ordinarie stämma 2014
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: VD, Fastigo

13. SUNE HALVARSSON

Styrelsesuppleant

Invald: 2013
Vald t o m ordinarie stämma 2015
Utsedd av fullmäktige
Yrkesroll: pensionerad tf generaldirektör, Nutek

14. BIRGITTA LUNDQVIST

Styrelsesuppleant

Arbetstagarrepresentant sedan 2002 (med uppehåll 2006–07)
Utsedd av Unionen
Yrkesroll: uthyrare, SKB

15. MAJGOR ANDERSSON

Styrelsesuppleant

Arbetstagarrepresentant sedan 2013
Utsedd av Fastighetsanställdas förbund
Yrkesroll: fastighetsskötare, SKB

Styrelsens arbetsutskott

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

REVISORER

ERNST & YOUNG

Auktoriserad revisor och

revisorsuppleant. Valda t o m ordinarie stämma 2014. Utsedda av fullmäktige.



MAGNUS FREDMER
Auktoriserad revisor.

HÅKAN NORD

Förtroendevald revisor.

Vald t o m ordinarie stämma 2015. Utsedd av fullmäktige.



ANN-CHRISTINE VILJANEN

Förtroendevald revisorsuppleant.

Vald t o m ordinarie stämma 2014. Utsedd av fullmäktige.



HANS NORD

Revisor Stockholms stad.

Utsedd av Stadsbyggnadsnämnden.



VERKSTÄLLANDE LEDNING



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



STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING
Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
Telefon 08-704 60 00 Fax 08-704 60 66
skb@skb.org, www(skb).org

