

Årsredovisning 2009

Bläddra för att möta
fler av våra trevliga
hyresgäster!

Hans Ericksson & Linda Alfvengren med
sonen Håkan. Bor i Kristineberg.

Fondens historia.

Den 9 februari 1853 ordnades en stor illuminationsfest i Stockholm. Gatorna kantades av marschaller och många hus var upplysta med tusentals ljus.

Kvällens höjdpunkt var det fyrverkeri, som officerarna vid Svea artilleri anordnade från Artillerigården. Trots det bistra vintervädret sökte sig folk i täta skaror in till stadens centrum.

Anledningen var att konungen, Oscar I, tillfrisknat efter en lång tids sjukdom och att prins Carl blivit född några månader tidigare. Det var en påkostad hyllning och alla var inte nöjda med tillställningen.

Tidningen Aftonbladet och Svenska Tidningen hade några dagar tidigare ansett att tillställningen var slöseri och att man i stället borde göra något åt den sociala situationen. Staden var full med slumbostäder i den begynnande industrialiseringen och många arbetare för mycket illa och bodde i små eländiga, överbefolkade kyffan i stadens utkanter. Inte ens de enklaste bekvämligheter fanns och sjukdomar härjade. Man borde starta en insamling för bättre arbetarbostäder.

Tre av stadens högsta styresmän hade också genom ett uppprop redan tagit initiativ till en insamling.

De ansåg att fest och insamling kunde förenas. Festen var lämplig som ram och genom en aktion som gav resultat i form av förbättrade bostadsförhållanden för arbetarna, skulle också stundens glädje över tilldragelserna i kungahuset kunna hugfästas för framtiden. Uppropet publicerades i stadens tidningar den 5 februari och hundratals insamlingslistor cirkulerade. Insamlingen inbringade 15 200 riksdaler. Resultatet redovisades vid stadsnämndens sammanträde den 11 juli 1853 och vid överlämnandet föreslogs att medlen skulle användas till goda arbetarbostäder. Hyran skulle vara måttlig och uppkommen vinst användas till att bygga flera arbetarbostäder. En fond bildades för ändamålet.

Fonden fick namnet "Arbetarebostadsfonden till minne af den 9 februari 1853".

Första fastigheten som köptes kallades "Gröna gården" och låg vid Åsöberget. Där uppfördes 1854 16 lägenheter som skulle hyras ut till skotsamma arbetare. Så började det för mer än 155 år sedan.

Direktören har ordet	2
Året i korta drag	4
Årsredovisning	
• Förvaltningsberättelse	6
• Resultaträkning	11
• Balansräkning	12
• Kassaflödesanalys	14
• Femårsöversikt	15
• Noter	18
• Revisionsberättelse	21
Fastighetstabell	22
Personal	24
Styrelse	24

Direktören har ordet

För första gången sedan 1991 ska Fonden nu bygga nya bostadslägenheter. Under hösten köpte vi ett bostadsprojekt av JM med start under 2010. I en storstad med stor inflyttning och stora ungdomskullar som kommer ut på bostadsmarknaden inom de närmaste åren, känns det glädjande att få vara med och bygga hyresrätter.

Just hyresrätten har många mervärden som andra boen-
deformer saknar; ingen kapitalinsats krävs, hög service-
grad och stor flexibilitet erbjuds. Fördelar framförallt för
den som är ny på Stockholms bostadsmarknad.

Vårt stora förnyelseprojekt i Stadshagen har äntligen
dragit igång vilket känns skönt efter år av väntan på
hyresnämndens beslut. Efter att första trapphuset nu är
klart och vi fått en klarare bild av projektet, är vi nöjda

med den standardnivå som vi lagt. Även om det alltid
finns svårigheter rent byggnadstekniskt i gamla hus, är
den största utmaningen hanteringen kring våra hyresgäs-
ter och evakueringen. Till stor hjälp för hyresgästerna är
vår ombyggnadskoordinator som på heltid är placerad
i området. Detta är för oss ett sätt att visa omsorg om
våra hyresgäster.

Under sommaren kom de sista utslagen i hyresnämnden
gällande hyrestvisten från 2007. Besluten gav väsentliga
hyreshöjningar och retroaktiviteten drabbade självklart
många hyresgäster. Därför kändes det bra att kunna ge
en retroaktivitetsrabatt på decemberhyran för de värst
drabbade. De ökade intäkter som hyresnämndens beslut
innebär, kommer att komma alla våra hyresgäster till

del i form av framför allt ökade satsningar på underhåll
och service. Vi skall fortsätta vårt arbete med att vara
en långsiktig, seriös hyresvärd med omtanke om våra
hyresgäster.

Utsikter inför 2010.

”Det är mycket glädjande att vi nu satt igång processen med
att bygga nya bostadslägenheter för att möta upp storstadens
behov av nytt boende för den stora inflyttning som sker och för
de stora ungdomskullarna som båda är ett faktum”.

Catarina Johansson Nyman, direktör



A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Catarina Johansson Nyman'. The signature is fluid and stylized.

Catarina Johansson Nyman,
direktör

Året i korta drag

2009 i korthet

- Resultat före skatt uppgick till 4 962 tkr
- Synlig soliditet var 9,5 %
- Underhållsåtgärder utfört för 23,4 mkr
- Förvärv av bostadsprojekt i Långbro Park
- Förnyelseprojektet av våra fastigheter i Stadshagen påbörjas
- Utslag i hyresnämnden angående hyrestvist för 2007

Utblick 2010

- Byggandet av hyreshus i Långbro Park påbörjas
- Förnyelsen i Stadshagen fortsätter
- Planerat underhåll i gemensamma utrymmen och lägenheter bedöms utföras för ca 13 mkr

Nyckeltal	År	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr		105 498	98 590	94 285
Resultat efter finansiella poster, tkr		5 562	7 277	6 639
Bokfört värde fastigheter, tkr		508 016	504 485	514 100
Investeringar, tkr		10 820	2 410	19 170
Soliditet		9,5 %	8,9 %	8,0 %



Birgitta Berglund med sonen Tim. Bor i Johannesfred.

”Johannesfred är ett perfekt område för barn. Det är grönt och fint med närhet till både skolor och dagis. Dessutom har Tim många vänner i området och det betyder jättemycket”.

Birgitta.

Birgitta & Tim

Förvaltningsberättelse 2009

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000-1601, avger härmed redovisning för verksamheten 2009.

Verksamhet och stiftelsens ändamål

Fonden är en stiftelse med syfte att uppföra och förvalta goda bostäder, vilka främst bör upplåtas åt dess destinationärer, arbetare eller därmed jämställda, som är boende i Stockholm. Styrelsen består av sex ledamöter. Styrelsen har sammanträtt nio gånger under året. Dessutom har en styrelsekonferens hållits.

Främjande av ändamålen

Samtliga nya hyresgäster kommer ur vår destinationärskrets, arbetare eller därmed jämställda. I och med att Fonden nu satsar på nyproduktion bidrar vi till att uppfylla stadgarnas ändamålsparagraf ytterligare i skapandet av hyresrätter för destinationärskretsen.

Fastighetsbestånd

Vid årsskiftet uppgick den totala uthyrningsbara arean till 94 967 kvm fördelat på 87 552 kvm bostadsarea och 7 415 kvm lokalarea. Antalet lägenheter uppgår till 1 349 st fördelat på Södermalm (243 lägenheter), Kristineberg (140 lägenheter), Stadshagen (132 lägenheter), Johannesfred (232 lägenheter), Söderberga Allé. (113 lägenheter) samt Söderberga Gårdsväg (489 lägenheter).

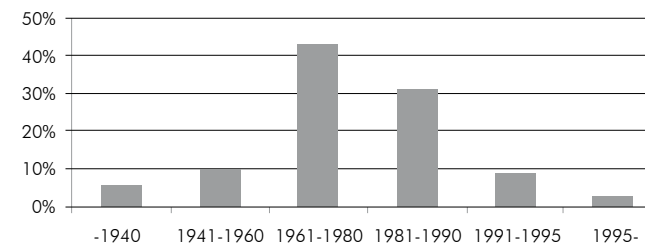
Isabell

Isabell Lindström. Bor i Söderberga.

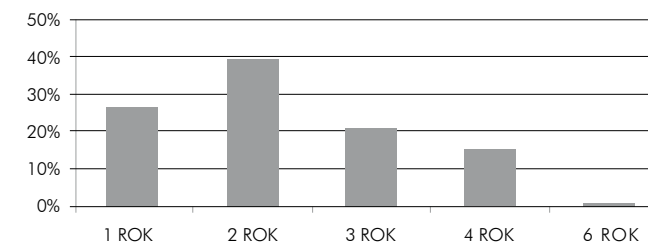
"Jag gillar verkligen att ha nära till natur, bad och stränder. Därför är det särskilt härligt att Grimsta naturreservat ligger i närheten av mitt bostadsområde".

Isabell.

Åldersfördelning fastighetsbeståndet, värdeår



Lägenhetsfördelning, rumsantal



Investeringar

Fonden har under hösten träffat avtal om ett bostadsprojekt i Långbro Park. Tomten kommer att tillrättas under 2010 och JM kommer att uppföra ett hyreshus på totalentreprenad. Huset kommer att innehålla 62 lägenheter som får hög modern standard och låg energiförbrukning. 39 % av lägenheter blir 4 rum och kök eller större vilket är efterfrågat både inom vår egen kö och i kön hos bostadsförmedlingen.

Efter godkännande i hyresnämnden kom vårt förnyelseprojekt i Stadshagen igång efter sommaren. Starten skedde med adress Stadshagsplan 7 där trapphuset med tillhörande 18 lägenheter har renoverats under hösten. Samtliga hyresgäster evakuerades under ombyggnationen och erbjöds lägenheter i intilliggande fastighet. En ny etagelägenhet har tillskapats högst upp i huset. Inflyttning skedde omedelbart in på nya året. Förnyelsen av området beräknas bli klar under 2011. Den totala investeringen beräknas uppgå till ca 100 mkr. Under räkenskapsåret har 14,4 mkr nedlagts inom förnyelseprojektet varav 3,6 mkr har belastat årets resultat och 10,8 mkr aktiveras som en värdehöjande förbättringsutgift.

Underhåll

Badrumsrenoveringarna på Söderberga Gårdsväg börjar gå mot sitt slut. Under året gjordes ytterligare 6 badrum vilket innebär att 89 % av alla badrum är åtgärdade. Numera görs endast badrum vid behov och efterfrågan. Pumphuset med kulvert har renoverats. Stora åtgärder har vidtagits för att förbättra ventilationen. För övrigt har radonåtgärder och markarbeten gjorts. För att komma tillrätta med kallras ifrån balkongpartier har på prov några partier bytts ut med gott resultat.

Nytt passagesystem i tvättstugor och miljöhus har inneburit förbättrad säkerhet och trygghet samt också lett till minskade renhållningskostnader.

På Södermalm har renovering av fönster fortsatt på Åsögatan. Två tvättstugor har renoverats enligt vårt koncept med klinker, helkaklat, helt ny maskinpark och utökad kapacitet. Åtgärder för att förbättra ventilationen har gjorts liksom installation av närvarostyrd belysning källare. På Plogkatan har trapphusen renoverats.

I Kristineberg har stora insatser gjorts för att förbättra ventilationen. Dessutom har ytterligare en fönstermålningsetapp gjorts. Nya anslagstavlor liksom ny tvättutrustning har införskaffats.

I Johannesfred har en hiss renoverats samt ny tvättutrustning har installerats.

Under året har investerats 10 774 tkr (2 410 tkr) i byggnader och 47 tkr (54 tkr) i inventarier.

Miljö och energi

Fonden har under året arbetat vidare i vårt miljöarbete i andan kring Skåneinitiativet vilket innebär att vi från 2008 fram till 2016 skall sträva efter att minska energiförbrukningen med 20 %. Under 2009 ligger vår besparing på 2,5 %. En elmätare som tidigare varit trasig har gjort att elförbrukningen ökat under året.

I Johannesfred har frånluftsvärmepump installerats. Byte av värmeväxlare och reglercentral har gjorts i Kristineberg. Ny lågenergibelysning som styrs av rörelsedetektorer har installerats. Utbyte av tvättutrustning ger en kraftig minskning av elförbrukningen. I vissa områden har gamla kyl- och frysskåp bytts ut.

Marknad och bostadshyror

Under året ökade antalet bostäder i Stockholm med 5 039, en minskning av byggandet med ca 13 % gentemot året innan. Däremot har andelen hyresrätter ökat, 41 % mot tidigare 32 % gentemot förra året. Detta innebär att totalt producerades 217 fler hyresrätter. Endast 2 671 bostadslägenheter har påbörjats under 2009 vilket är en minskning med 20 %. Efter en lägre nivå av bostadsbyggande kan en försiktig uppgång anas de närmaste åren. Inflyttningen till Stockholm är fortsatt hög med en stor efterfrågan på bostäder i regionen.

Förutom via vår interna kö förmedlas samtliga ledigblivna lägenheter via Stockholms Bostadsförmedling. Antalet köanden hos bostadsförmedlingen har ökat kraftigt till idag ca 293 000. Detta innebär mer än en fördubbling på ca 2-3 år. Kötiden till olika områden varierar kraftigt med i genomsnitt 3,7 år för Söderberga och 12 år för Södermalm enligt bostadsförmedlingens statistik. Den genomsnittliga kötiden är genomgående högre för Fondens lägenheter än för genomsnittet hos andra fastighetsägare med lägenheter inom samma områden.

Omflyttningen uppgick under året till 16,4 % (13,0 %). Borträknat för evakueringsavtalen pga av Stadshagenprojektet ligger siffran på 11,9 %. Var femte omflyttning beror på hyresgästernas egna externa byten.

Hyresbortfall på grund av outhyrda lägenheter uppgick till 152 tkr (98 tkr) för bostäder, evakueringslägenheter 251 tkr och till 807 tkr (759 tkr) för övriga objekt. Hyresbortfallet hänförs till största delen till tomma lokaler i Johannesfred.

Under 2009 kom beslut i hyresnämnden för de sista fastigheterna där vi haft tvist med hyresgästföreningen

om hyrorna för 2007. För de sex fastigheterna hamnade höjningen i snitt kring 14 %. Av hyresintäkterna för bostäder 2009 är 5 517 tkr retroaktiva hyror från 2007 och 2008 för dessa fastigheter. För att lindra retroaktiviteten fick de berörda hyresgästerna en återbetalning på decemberhyran motsvarande maximalt en månads hyra. Totalt motsvarade återbetalningen 2,1 Mkr. För Söderberga Gårdsväg gäller förra årets 2-årsavtal som tecknades med Råcksta Hyresgästernas Intresseförening om hyreshöjningar på 2,2 %. För övriga beståndet är i skrivandets stund förhandlingarna med hyresgästföreningen ej avslutade men bör hamna i snitt runt 2 % i nivå med det 2-årsavtal som tecknats för Stockholms stora allmännyttiga bostadsföretag.

Den genomsnittliga bostadshyran inom beståndet är 1 042 kr/kvm. Nivån är relativt hög eftersom vårt bestånd består av såväl yngre som mindre lägenheter än snittet inom landet.

Lokaler

Fonden har lokaler som utgör bostadskomplement inom våra bostadsområden. I så gott som samtliga av våra bostadsområden finns daghemslokaler inrymda. I Söderberga liksom i Stadshagen förhyrs lokaler för gruppboende eller dagcenter. Övriga lokaler utgörs till exempel av närbutiker, mindre kontor samt förråd/lager. Under året har efter förhandling hyran sänkts för samfällighetens garageanläggning i Söderberga.

Största lokalhyresgäst är Stockholms Stad som genom nio olika hyresavtal totalt förhyr ca 3 460 kvm. Största förhyrningen är en friliggande förskola i Söderberga om ca 1 000 kvm byggd 2007.

Boendeinflytande och kundnytta

I Johannesfred, Kristineberg, Söderberga Gårdsväg samt på Södermalm finns lokala hyresgästföreningar med vilka Fonden har samrådsmöten i olika förvaltningsfrågor. Dessutom sker årliga gemensamma besiktningar av utemiljön och trygghetsbesiktningar. Fritidspengar betalas ut i de fall en lokal hyresgästförening bedriver aktiv verksamhet.

I samtliga områden finns tillgång till lokal för de boendes samvaro. I samband med exempelvis upprustning av utemiljö och trapphusmålning ges hyresgästerna möjlighet till påverkan av utformningen.

I början av året öppnades ett tvättstugebibliotek i en av våra största tvättstugor i Söderberga.

Fonden är ansluten till störningsjouren. Antalet störningar har sjunkit med ca 10 % sedan förra året till åtta uttryckningar per månad. Störningsjouren är mycket uppskattad och verkar trygghetsskapande i våra områden. Vanligaste störningen är hög musik under helger. Hela 55 % av alla störningar anmäls under fredags- och lördagskvällar.

Organisation och personal

Ingen personalomsättning har förekommit under året. Under 2010 kommer två personer på kontoret att pensioneras. Rekrytering av ersättare har gjorts. Fonden har idag en väl fungerande organisation och vi arbetar vidare med att utveckla rutiner och förbättra service gentemot våra hyresgäster.

Antalet utbildningsdagar ligger på 4 (4) dagar per person och år. Skyddsronnd utförs årligen inom företaget.

Antalet anställda var vid årets slut tretton (tretton) personer fördelat på åtta tjänstemän och fem husvärdar vilka är placerade ute i sina bostadsområden. Antalet män var åtta och antalet kvinnor var fem stycken. Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 50 år. Sjukfrånvaron var under året 3 (2) dagar/anställd, varav långtids-sjukdom utgjorde 0 % (0 %) av sjukfrånvaron.

För att främja välmåendet bland personalen erbjuds personalen subventionerade motionsaktiviteter, en friskvårdstimme på arbetstid per vecka, färsk frukt dagligen och hälsoundersökningar.

Lisbeth

Lisbeth Hersoug. Bor på Söder.

"Jag har bott i min lägenhet i 35 år och uppskattar verkligen atmosfären som skapas i ett sekelskifteshus med högt i tak och vackra trägol. Det är näst intill oslagbart. Och lugnet, trots närheten till stadens puls, är en annan positiv sida".

Lisbeth.

Yvonne

Yvonne La-Fleur. Bor på Söder.

"1958 hade jag en frisersalong i en av Fondens lokaler. Efter några år kom jag även att bo i närheten av salongen. Jag har rotat mig här och uppskattar att bo i utkanten av Söder med vackra låga trähus och kastanjetråd. Här är det härligt att utöva stavgång tillsammans med väninnor".

Yvonne.

Resultat och finansiell ställning

Ett negativt resultat var budgeterat men på grund av försenad start för Stadshagenprojektet har ett positivt resultat kunnat redovisas. Stora satsningar har gjorts på underhållet under året (211 kr/kvm gentemot 151 kr/kvm förra året). Trots detta har vi ett gott ekonomiskt resultat där rörelseresultatet efter finansiella poster blev 5 449 tkr (7 277 tkr). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev årets vinst 3 864 tkr (4 520 tkr). Fondens soliditet, dvs justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen, uppgick till 9,5 % (8,9 %). Vi närmar oss därmed vårt tidigare uppsatta mål om 10 % i soliditet.

Räntekostnaderna som är en av de enskilt största kostnadsposterna uppgick till 16 513 tkr (20 969 tkr). Efter förra årets ränteturbulens sjönk räntorna till rekordlåga nivåer. Lånestocken minskade från 456 miljoner kr till 453 mkr vilket motsvarar en minskning med 0,9 %.

Utsikter för 2010

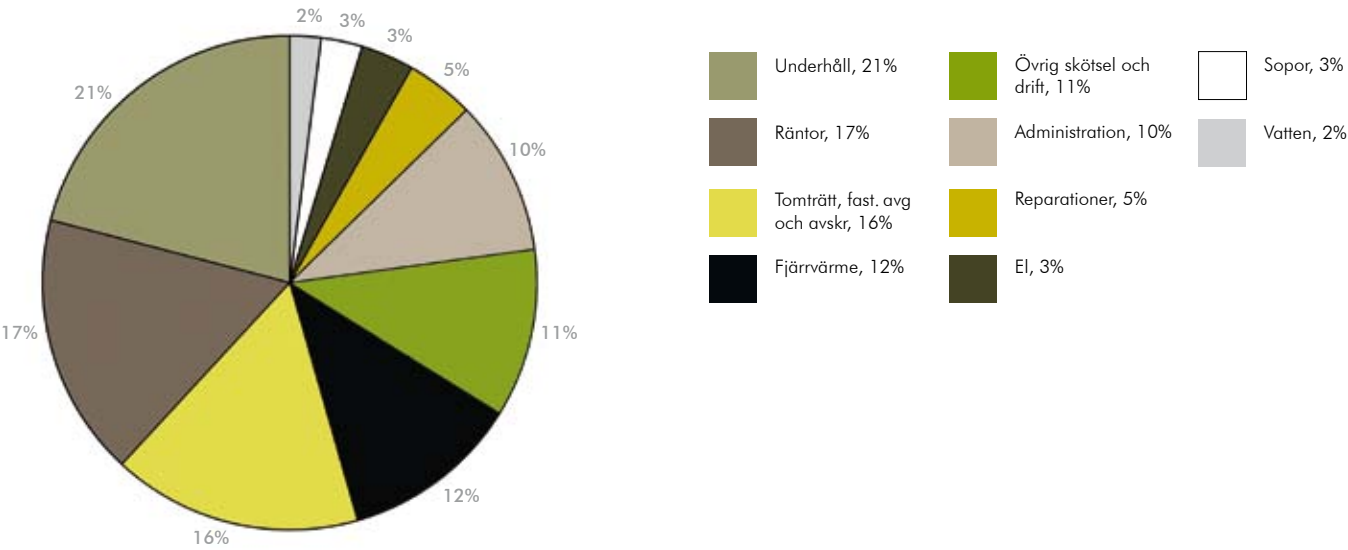
Utgången av processen i hyresnämnden gav ett viktigt intäktsstillskott. Dessa medel ger en ökad stabilitet till Fonden som kommer att användas för att ytterligare ge ökad service och förbättrat underhåll. Priser på entreprenader och underhållsarbeten har under senaste året sjunkit

något vilket varit gynnsamt för oss. En viss återhämtning i konjunkturen kan nu anas men fortfarande märks en god konkurrens vid upphandling av underhållsarbeten vilket ger lägre priser än för något år sedan. Räntorna förväntas ligga på en fortsatt låg nivå men stegras under senare delen av året. Ökad upplåning kommer att ske.

En fortsatt stor inflyttning till Stockholm i kombination med minskat byggande under de senaste åren gör att efterfrågan på våra lägenheter är fortsatt stark. Vi skall för den skull inte slappna av utan målmedvetet arbeta med att ge god service och utveckla våra områden. Vi kommer även fortsättningsvis att ha stort fokus kring energifrågorna.

Under 2010 beräknas byggandet av vårt nya hus i Långbro Park att börja. Särskilt kommer energifrågorna att belysas i detta projekt. I takt med vad vår ekonomi tillåter kommer vi även att titta framåt på möjligheter att ytterligare bygga eller köpa fastigheter för att utöka och bevara antalet hyresrätter i Stockholm. Detta också för att uppfylla stiftelsens syfte. Ett negativt resultat är budgeterat för de närmaste åren som följd av vårt förnyelseprojekt i Stadshagen. Detta projekt kommer att ge oss god kunskap för framtiden för hur vi ska gå vidare med våra andra områden som står på tur vad gäller ombyggnation.

Kostnadsfördelning 2009



Resultaträkning (tkr)

Rörelsens intäkter

Hyresintäkter	Not 1	103 867	97 164
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 631	1 426

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	Not 3, 5	-33 555	-31 661
Underhållskostnader		-23 413	-15 039
Tomträttsavgälder		-3 363	-3 202
Fastighetsskatt/avgift		-2 280	-2 185

Driftnetto

Avskrivningar	Not 4	-9 811	- 9 781
Bruttoresultat		33 076	36 722

Central administration

Rörelseresultat

Utdelningar på värdepapper		2	22
Ränteintäkter		214	549
Räntekostnader	Not 6	-16 513	-20 969
		-16 297	-20 398

Resultat efter finansiella poster

Bokslutsdispositioner

Förändring av obeskattade reserver		-600	-1 000
------------------------------------	--	------	--------

Resultat före skatt

Skatt	Not 7	-1 046	-1 757
-------	-------	--------	--------

Årets resultat

		3 916	4 520
--	--	-------	-------

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR		2009-12-31	2008-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	508 016	504 485
Maskiner och inventarier	Not 9	905	1 017
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	2 410
		508 921	507 912
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 11	40	40
Andra långfristiga fordringar	Not 12	227	653
		267	693
Summa anläggningstillgångar		509 188	508 605
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		2 485	392
Övriga fordringar	Not 13	1 019	1 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	6 684	1 768
		10 188	3 926
Kassa och bank		20 861	16 600
Summa omsättningstillgångar		31 049	20 526
SUMMA TILLGÅNGAR		540 237	529 131

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundfond

Reservfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

Avsättningar

Avsättningar för pensioner

Uppskjuten skatt

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Ställda panter

Fastighetsinteckningar

Ansvarsförbindelser

Fastigo, borgensåtagande

2009-12-31 2008-12-31

10 775 10 775

6 490 6 490

17 265 17 265

28 324 23 804

3 916 4 520

32 240 28 324

49 505 45 589

2 735 2 135

2 361 2 317

5 180 4 616

7 541 6 933

449 004 452 402

3 744 3 653

17 286 5 044

255 538

10 167 12 837

31 452 22 072

490 732 483 542

540 237 529 131

646 670 566 670

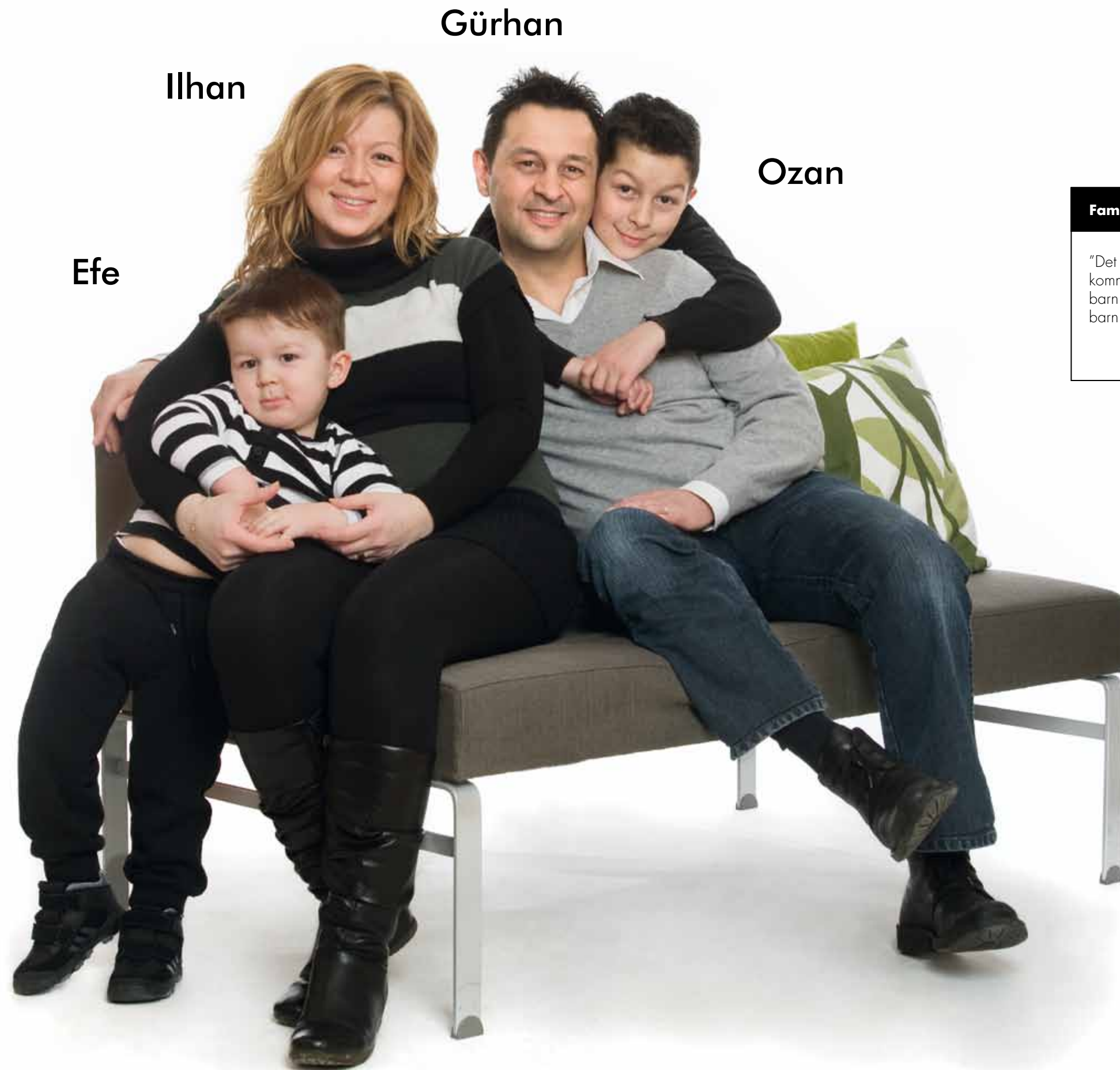
69 99

Kassaflödesanalys (tkr)

	2009	2008
Den löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	105 714	99 162
Rörelsekostnader inkl räntekostnader		
exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avsättningar	-90 297	-82 081
Betald skatt	-953	-813
Tillförda medel	14 464	16 268
Rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)	-5 791	-1 917
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	9 380	783
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	3 589	-1 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 053	15 134
Investeringsverksamheten		
Materiella anläggningstillgångar (ökning - / minskning +)	-10 820	-2 465
Finansiella anläggningstillgångar (ökning + / minskning -)	426	-98
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 394	-2 563
Finansieringsverksamheten och kassa		
Långfristiga skulder (ökning+ / minskning-)	0	0
Amortering av skuld	-3 398	-3 644
Likvida medel (ökning+ / minskning-)	4 261	8 926
Kassaflöde från finansieringsverksamheten och kassan	863	5 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	20 861	16 600

Femårsöversikt (kr/m²)

	2009	2008	2007	2006	2005
Antal bostäder	1349	1349	1349	1347	1347
Area för bostäder och lokaler	94 967	94 967	94 967	93 915	94 531
Förvaltningsintäkter	1 111	1 038	993	953	945
Drift- och underhållskostnader	-600	-492	-473	-439	-409
Tomträttsavgäld	-35	-34	-30	-26	-26
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-24	-23	-38	-46	-44
Driftnetto	452	490	451	443	466
Avskrivningar	-103	-103	-103	-101	-135
Finansiella kostnader och intäkter	-172	-215	-188	-170	-201
Fastighetsförvaltningens resultat	177	172	160	173	130
Administrationskostnader	-118	-95	-90	-89	-76
Bokslutsdispositioner	-6	-11	-9	-3	0
Resultat före skatt	52	66	61	81	54
Skatter	-11	-19	-17	-34	-4
Årets resultat	41	48	44	47	50
Fastigheter	5 349	5 312	5 413	5 373	5 306
Övriga anläggningstillgångar	12	43	18	146	12
Kortfristiga fordringar	107	41	22	19	56
Likvida medel	220	175	81	89	174
Summa tillgångar	5 689	5 572	5 534	5 627	5 548
Eget kapital	521	480	432	393	344
Obeskattade reserver	29	22	12	3	0
Avsättningar	79	73	63	55	23
Långfristiga skulder	4 728	4 764	4 802	4 895	4 901
Kortfristiga skulder	331	232	224	281	280
Summa eget kapital och skulder	5 689	5 572	5 534	5 627	5 548
Taxeringsvärde	9 171	9 171	9 171	8 834	8 834



Ilhan

Gürhan

Ozan

Efe

Familjen Özay. Bor i Johannesfred.

"Det är grönt och fint i Johannesfred. Det är också nära till alla kommunikationer. Men bäst av allt är att det finns så många barn i olika åldrar i närheten. Bara i vårt hus finns det fyra barn som är jämgamla med våra söner. Det är perfekt".

Gürhan.

Familjen Özay

Noter (tkr)

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd avseende stora företag med anpassning för stiftelser. Någon förändring av redovisningsprinciper har ej skett i förhållande till föregående år.

Not 1	Hyresintäkter	2009	2008
	Bostäder	92 395	85 826
	Lokaler	10 181	9 777
	Övrigt	2 501	2 418
		105 077	98 021
	Hyresbortfall, bostäder	-403	-98
	Hyresbortfall, lokaler	-570	-657
	Hyresbortfall, övrigt	-237	-102
		-1 210	-857
	Hyresintäkter totalt	103 867	97 164
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2009	2008
	Tillval	567	511
	Övriga intäkter	1 064	915
		1 631	1 426
Not 3	Driftskostnader	2009	2008
	Reparationer	4 241	3 959
	Skötsel	5 842	5 747
	Elförbrukning	3 282	2 862
	Uppvärmning	11 100	10 830
	Vattenförbrukning	1 934	1 914
	Sophantering	2 565	2 666
	Övrig drift	4 591	3 683
		33 555	31 661
Not 4	Avskrivningar och nedskrivningar		
	Planenliga avskrivningar har skett med 20% på anskaffningsvärdet avseende maskiner och inventarier. Avskrivning på byggnader har har skett med 1,5% på anskaffningsvärdet.		
Not 5	Personal		
	Löner och ersättningar	2009	2008
	Styrelse och direktör	1 101	1 066
	Övriga anställda	4 232	3 952
		5 333	5 018

Not 5	Personal (forts)		
	Pensions- och sociala kostnader	2009	2008
	Pensionskostnader för styrelse och direktören	349	328
	Pensionskostnader för övriga anställda	654	528
	Övr sociala kostnader	1 688	1 672
		2 691	2 528
	Medelantalet anställda	2009	2008
	Män	8	8
	Kvinnor	5	5
		13	13
	Sjukfrånvaro	2009	2008
	I procent av ordinarie arbetstid		
	Sjukfrånvaro för samtliga anställda	1,0%	0,9%
	Andel av sjukfrånvaro som avser långtidssjukfrånvaro	0,0%	0,0%
	Styrelsen består av 4 män och 2 kvinnor. Företagsledningen består av en kvinna.		
Not 6	Räntekostnader	2009	2008
	Räntekostnader, brutto	16 522	20 986
	Räntebidrag	-9	-17
		16 513	20 969

Not 7	Skatt beräknad på resultatposter i årets resultat	2009	2008
	Aktuell skattekostnad	-482	-861
	Uppskj. skatt på temp. skillnader	-564	-896
	Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
	Redovisad skatt i resultaträkning	-1 046	-1 757

Not 7	Skatt (forts)		
	Ack uppskjuten skatt på temporära skillnader	2009-12-31	2008-12-31
	Ingående fordran/skuld	-4 616	-3 720
	Avseende avskrivning av fastigheter	-564	-896
	Avseende skattef/förlustavdr	0	0
	Avseende nedskrivning	0	0
	Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld	-5 180	-4 616

Not 8	Byggnader och mark	2009-12-31	2008-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	646 904	646 904
	Utrangering	0	0
	Årets aktiveringar	10 774	0
	Omklassificering	2 410	0
	Utg ack anskaffningsvärden	660 088	646 904
	Ingående avskrivning	-142 419	-132 804
	Årets avskrivning	-9 653	-9 615
	Utgående ack avskrivningar	-152 072	-142 419
	Utgående bokfört värde	508 016	504 485
	Taxeringsvärde byggnader	655 545	655 545
	Taxeringsvärde mark (exkl tomträtt)	215 351	215 351

Not 9	Maskiner och inventarier	2009-12-31	2008-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 923	1 831
	Omklassificering	0	55
	Årets anskaffning	46	54
	Utg ack anskaffningsvärden	1 969	1 923
	Ing ack avskrivning	-906	-703
	Omklassificering	0	-55
	Försäljn/utrangeringar	0	18
	Årets avskrivning	-158	-166
	Utgående ack avskrivningar	-1 064	-906
	Utgående bokfört värde (Konst ingår med 683 tkr)	905	1 017

Not 10	Pågående nyanläggningar	2009-12-31	2008-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2410	0
	Omklassificering	-2410	0
	Årets anskaffning	0	2 410
	Investeringsbidrag	0	0
	Utg ack anskaffningsvärden	0	2 410

Not 11	Aktier och andelar	2009-12-31	2008-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	40	40
	Utg ack anskaffningsvärden	40	40
	Utgående bokfört värde	40	40

Not 12	Andra långfristiga fordringar	2009-12-31	2008-12-31
	Innestående återbäring	653	555
	Årets förändring	25	34
	Förändring deposition	-451	64
	Innestående återbäring	227	653

Not 13	Övriga fordringar	2009-12-31	2008-12-31
	Fordran avseende aktuell skatt ingår med	783	312

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
	Fastighetsförsäkringar	328	325
	Tomträttsavgälder	863	823
	Hisskostnader	139	88
	VA	47	186
	Lokalhyra	204	195
	Övriga kostnader	5 103	151
		6 684	1 768

Not 15	Balanserat resultat		
	2008 års överskott, 4 520 tkr, har enligt styrelsens beslut balanserats i ny räkning och det balanserade resultatet uppgår därmed till 28 324 tkr.		

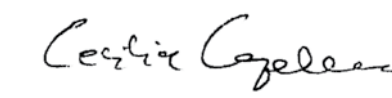
Not 16	Periodiseringsfonder	2009-12-31	2008-12-31
	Ingående balans	2 135	1 135
	Årets avsättning	600	1 000
	Utgående balans	2 735	2 135

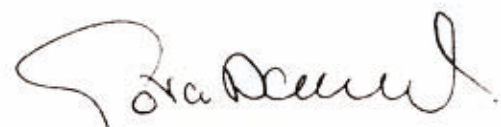
Not 17	Långfristiga skulder	2009-12-31	2008-12-31	Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
	Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.	0	0		Förskottsinbetalda hyror	7 232	8 278
	Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen				Räntekostnader	1 564	1 309
	Skuld till kreditinstitut				Reparation och underhåll	222	632
	Fastighetsinteckningar	646 670	566 670		El	70	1 465
					Övrigt	1 079	1 153
						10 167	12 837

Stockholm den 22 mars 2010

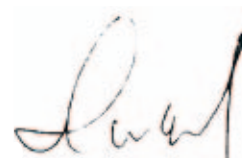

Urban Rydén
ordförande


Bengt Lagerstedt
vice ordförande


Cecilia Carpelan


Göran Dahlstrand


Margareta Ahlström


Hans Nord


Catarina Johansson Nyman
direktör

Revisorspåtecknande

Min revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2010


Mikael Östblom
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till styrelsen i

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853

Org.nr 802000-1601

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och direktörens förvaltning i Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31. Det är styrelsen och direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och direktören gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller direktören är ersättningsskyldig mot stiftelsen, om skäl för entledigande föreligger eller om någon ledamot eller direktören på annat sätt handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförförordnandet. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelseledamöterna eller direktören har inte handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförförordnandet.

Stockholm den 22 mars 2010



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Fastighetstabell																				
Fastighets- beteckning	Adress	Nybyggn. år	Värde år	Taxerings- värde Totalt (tkr)	Varav byggnads- värde (tkr)	Bostäder										Area (m²)	Hyra (kr/m²)	Antal	Lokaler Area (m²)	Totalt Area (m²)
						Lägenhetstyp														
						1rkv	1rk	2rkv	2rk	3rk	4rk	6rk	Övr	Totalt antal	m²/ lgh					
Lampan 2	Ploggatan 3 & 3A	1979	1979	37 527	20 127		9			8	12			29	80	2 316	1 120			2 316
Lampan 7	Bondegatan 71 A-B, Duvnäs-gatan 16	1900	1999	44 912	26 122		15		11	7	4			37	61	2 247	1 257	4	116	2 363
Lampan 13 A	Åsögatan 202-204, Duvnäs-gatan 8-10	1913	1957	59 050	25 651		31		28	4	4			67	60	4 027	955	4	183	4 210
Lampan 13 B	Åsögatan 200	1926	1982	65 487	32 271		5		20	18	8	2		53	77	4 096	1 096	1	63	4 159
Lampan 14	Duvnäs-gatan 12-14	1962	1962	61 422	32 000		16		21	13	7			57	61	3 501	1 004	9	1 404	4 905
Borgare 1	Hjalmar Söderbergs väg 14A-D, 16A-D	1932	1986	174 524	91 400		16		55	33	36			140	76	10 685	1 084	3	643	11 328
Drakdödaren 1	Stadshagsplan 1-7	1938	****	58 126	26 882*		12		48	12				72	56	4 063	830	3	400	4 463
Drakdödaren 3	Stadshagsvägen 18-22	1942	1942	42 837	19 385*		24		24	12				60	51	3 068	830	2	200	3 268
Osmundsjärnet 1	Johannesfredsvägen 44-64	1948/89-91	1990	110 051	90 803*		32		97	9	58			196	70	13 696	1 069	11	775	14 471
Finsmidet 1	Osmundsvägen 19-29	1965	1965	25 310	19 200*		5			16	15			36	83	2 997	902	3	1 454	4 451
Vårdträdet 1	Söderberga Allé 2-6, 20-30	1992	1992	98 474	73 982*					41	24	35	1 **	101	83	8 734	1 123	1	410	9 144
Vårdaren 3	Söderberga Allé 1	1992	1992	13 829	10 522*					4		8		12	94	1 132	1 150	1	162	1 294
Vårdaren 1	Söderberga Gårdsväg 3-19, 23-101	1972	1972	262 087	187 200*		186		10	153	124	16		489	55	26 990	1 036	9	608	27 598
Vårdaren 2	Söderberga Gårdsväg 21A-B	2007	2007	***														1	1 000	1 000
TOTALT				1 053 636	655 545	186	165	10	502	280	203	2	1	1 349	65	87 552	1 042	52	7 418	94 970

Anmärkning:

* =

Tomträtt. I det totala taxeringsvärdet ingår taxerat markvärde för tomträtter med 182 740 tkr.

** =

Övriga lägenheter i Vårdträdet 1 avser gruppboende omfattande 442 m². Denna lägenhet ingår inte i den genomsnittliga arean per lägenhet.

*** =

Specialbyggnad.

**** =

Ombyggnation pågår.

Personal

Här är vi som arbetar för att våra hyresgäster ska trivas i sina hem.



Stående från vänster övre raden: Stefan Tell (ombyggnadskoordinator/husvärd), Yvonne Gunnarsson (uthyrning), Johanna Zackrisson (reception/ekonomiassistent), Patrik Huldt (ekonomichef), Carina Otterstål (hyresadministration), Ylva Wallingstam (förvaltningsassistent), Catarina Johansson Nyman (direktör), Jan Pettersson (förvaltare), Anders Carlsson (teknisk förvaltare). **Sittande från vänster nedre raden:** Conny Spång (husvärd), Alejandro Jaina (husvärd), Åke Johnsson (husvärd), Nicklas Tell (husvärd).

Styrelse.

Urban Ryadal, ordf.
(invalid 1977)

Bengt Lagerstedt, vice ordf.
(invalid 1986)

Göran Dahlstrand, ledamot
(invalid 1992)

Margareta Ahlström, ledamot
(invalid 1996)

Cecilia Carpelan, ledamot
(invalid 2009)

Hans Nord, ledamot
(invalid 2005)



Besök vår hemsida för
mer information.

www.arbetarebostadsfonden.se

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden
till minne av den 9 februari 1853
Hantverkargatan 78
112 38 Stockholm

Telefon
08-522 555 00

Fax
08-522 555 01

E-post
info@arbetarebostadsfonden.se