

160 ÅR

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853
SVERIGES ÄLDSTA BOSTADSSTIFTELSE

Årsredovisning 2013

fonden

Bergtallsvägen
2ABC
kv.Träbron

160ÅR

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853

SVERIGES ÄLDSTA BOSTADSFOND



Årsredovisning 2013

Direktören har ordet	2
Nyckeltal	2
160 års erfarenhet att förvalta bostäder	4-5
Årsredovisning	
• Förvaltningsberättelse	8-11
• Resultaträkning	15
• Balansräkning	16-17
• Kassaflödesanalys	18
• Femårsöversikt	19
• Noter	21-23
• Revisionsberättelse	24
Fastighetstabell	26-27
Stadgar och styrelse	28

2013- ett år med 160 års erfarenhet av bostadsförvaltning

Att ha 160 års erfarenhet att förvalta bostäder är få förunnat i detta land, faktiskt så få att vad vi vet så är vi ensamma om det. Det tycker jag bekräftar att vi arbetar långsiktigt i förvaltningen. Mycket har hänt under alla dessa år både i stiftelsen och i vår omvärld.

Arbetarebostadsfonden har byggt, sålt, rivit, renoverat och köpt fastigheter och hus. Flertalet finns självklart kvar och förvaltas idag av en engagerad och kunnig personalstyrka på 14 personer.

En annan bekräftelse i nutid är att vi fick utmärkelsen som bostadsföretaget med den största höjningen av Serviceindex under 2013. Den utmärkelsen är vi lite extra stolta och extra glada över, särskilt då all personal under de senaste åren arbetat målinriktat för att nå detta resultat. Det är självklart inte bara personalen och den långa erfarenhetens förtjänst, för utan den feedback och de synpunkter vi får från våra hyresgäster så vet vi inte vad som efterfrågas och hur vi ska utföra vårt dagliga arbete. Även om vi inte kan förvänta oss att få samma utmärkelse en gång till så fortsätter vi självklart att arbeta mot ännu bättre resultat vid nästa mätning.

En stabil och ekonomiskt stark stiftelse är en trygghet för våra hyresgäster. En stiftelse

har ingen "ägare" som gör anspråk på vinsterna utan alla medel stannar kvar i verksamheten, sådan är lagstiftningen och det är verkligen en trygghet för hyresgästerna. Alla dessa samlade vinster kommer väl till användning om den egna ekonomin så kräver. Därför borgar de senaste årens bokslut med bra resultat, ökad soliditet och minskade skulder för en fortsatt god ekonomi med förutsättningar för en bra förvaltning med utrymme för såväl större som mindre projekt - projekt som inte bara är fönsterbyten, stambyten och ombyggnader utan även nyproduktion och förvärv. Vi har i vårt uppdrag att utöka vårt bestånd och det arbetet pågår ständigt, men tyvärr med långa ledtider.

Denna årsredovisning är även en liten återblick från den tid då allt startade i mitten av 1800-talet och i den efterföljande förvaltningsberättelsen finns sedan beskrivet vad som skedde 2013.

Jag vill därmed ge dig en trevlig läsning.

Patrik Hult, direktör

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Resultatprocent före bokslutsdisp och skatt	11,1%	12,1%	6,2%	-0,7%	5,3%	7,4%
Driftnetto, kr/kvm	455	528	486	437	392	407
Driftnetto	36,3%	40,2%	41,2%	38,9%	34,9%	38,9%
Avkastning på totalt kapital	4,8%	5,4%	5,0%	5,0%	5,0%	5,4%
Direktavkastning på fastigheter	8,3%	7,2%	5,6%	4,1%	6,2%	7,4%
Soliditet	11,3%	9,8%	8,0%	8,1%	9,5%	8,9%
Underhåll kr/kvm	243	222	169	154	211	151





Återbesök på vår första adress, Barnängsbacken på Södermalm.



160 års erfarenhet att förvalta bostäder

"Genom insamling av medel till uppförande af sunda och tjänliga bostäder åt de arbetande klasserna för kommande tider bereda hjälp och lindring i dessa klassers betryckta, mången gång djupt nödställda belägenhet".

Illuminationsfest

Det fanns nog ingen som 1853 hade kunnat ana att 15 000 insamlade riksdaler skulle resultera i en stiftelse som än idag är mer än livskraftig. Samtidigt som stiftelsen i högsta grad idag lever upp till och förvaltar de förväntningar som skapades redan på den tiden.

Syftet till insamlingen var att lindra ett stort antal människors bostadsnöd i mer eller mindre slumbetonade områden.

Den 9 februari 1853 ordnades en stor illuminationsfest i Stockholm för att fira att den dåvarande kungen Oscar I tillfrisknat efter en längre tids sjukdom samt att prins Carl kommit till världen några månader tidigare. Gator lystes upp med marschaller och många hus var upplysta med tusentals ljus. Kvällens höjdpunkt var ett fyrverkeri anordnat av Svea artilleri.

Den påkostade festen upplevdes mer än kontroversiell, då flertalet arbetare levde i stor misär med en skriande brist på boende. Tre av stadens högt uppsatta styresmän tog därför initiativet till en insamling för att råda bot på dessa missförhållanden. Fonden fick namnet "Arbetarebostadsfonden till minne af den 9 februari 1853".

Redan året efter illuminationsfesten, inköptes den första tomten på Södermalm.

Första huset

Den första tomten, i kvarteret Barnängsbacken i östra utkanten av Södermalm, bebyggdes med ett hus som då omfattade 16 lägenheter om ett rum och kök. Huset finns kvar och är sedan 1926 i Stockholms Stads ägo.

Vissa förhållningsregler fanns redan då. Hyresgästen skulle exempelvis föra ett stilla och anständigt leverne och "med höfvlighet bemöta husvärden eller ordningsmannen på stället".

1863 stod ytterligare ett hus färdigt på en tomt i Adolf Fredriks församling, hörnet Luntmakargatan Marqvarsgård. Änkedrottning Josefina uppskattade initiativet och donerade 10 000 riksdaler som bidrag till ännu en liknande byggnad. Sedan avstannade byggnadsverksamheten i omkring trettio år. Den främsta anledningen till detta var bristen på pengar, men även en mer spekulativ privat bostadsproduktion med dålig kvalitet som resultat. Kanhända att Arbetarebostadsfonden vid denna tid ansågs överflödig.

En juridisk tvist kring äganderätten till en tomt på Ladugårdsgårde resulterade 1894 i att man fick förfogande över nytt kapital. Staden köpte ut en tomt av Arbetarebostadsfonden, vilket resulterade i ett kapitaltillskott som möjliggjorde en omfattande nyproduktion på Söder.

Södermalm ökar i betydelse

Blickarna riktades nu mot Katarina församling och kvarteret Lampan. Genom uppköp av ett stort antal tomter blev också priset för dessa mer överkomligt. Första huset blev färdigt 1899 och successivt byggdes fler och fler hus i kvarteret. Första världskriget medförde dock en byggpaus som sträckte sig en bra bit in på 20-talet. Först 1926 kom byggverksamheten åter igång då det sista huset i Kv Lampan uppfördes på Åsögatan 200. Det blev fondens första hus med värmeledning. Kvarteret har under årens lopp moderniserats, byggts om, nybyggt och utvecklats till att idag bestå av drygt 240 bostäder vid kanten av Åsöberget.

Kristineberg

Genom tomtbyten frigjordes betydande kapital som möjliggjorde vidare investeringar. Den första tomten i Kv Barnängsbacken byttes 1926 mot stadens Kv Borgare på Kungsholmen. Detta möjliggjorde ännu ett område för utveckling. De två byggnaderna som uppfördes 1932 innehöll då 280 små lägenheter men 1986 byggdes fastigheten om till dagens 140 lägenheter.

1855

*Gröna Gården 1,
Södermalm.

1863

* Jungfrun 2,
Norrholm.

1900

Lampan 7,
Södermalm.

1913

Lampan 13A (11),
Södermalm.

1932

Borgare 1,
Kungsholmen.

1863

* Apelträdet 2,
Södermalm.

1899

Lampan 14
(8 & 9),
Södermalm.

1903

Lampan 2 & 5*,
Södermalm.

1926

Lampan 13B,
Södermalm.



Stadshagen

1938 stod nästa byggnadsprojekt färdigt i Kv Drakdödaren i Stadshagen. Bygget, som denna gång även bestod av trerummare, blev en milstolpe och en standardhöjning som riksdagsbeslutet om statliga hyresbidrag starkt bidragit till. Barnstuga och samlingsal för boende blev även det en nyhet. Idag finns 134 nyrenoverade moderna lägenheter, många med en fantastisk utsikt över staden.

Johannesfred

Genom ännu en försäljning frigjordes 1944 ytterligare kapital. Tomten i Kv Osmundsjärnet, Johannesfred, stod då i blickfånget för ett antal fastigheter med affärslokaler. En kritiserad plan godkändes till slut med knapp majoritet. 1947 beviljades arbetstillstånd och året därpå var fastigheterna färdiga för inflyttning. 1965 stod Kv Finsmidet färdigt med två byggnader i sjönära läge vid Ulvsundasjön och några år senare utökades området med ytterligare byggnader. Totalt finns idag 234 lägenheter i Johannesfred.

Gröndal - utökat bostadsutbud trots stigande byggnadskostnader

Nya bostäder med hyror i nivå med övriga bestånd var svårt att nå pga stigande

byggnadskostnader. 1952 såg dock styrelsen sin chans att öka beståndet genom köp av fastighetsföreningen Ratten i Gröndal bestående av sju fastigheter. Tanken var då att höja lägenheternas standard på sikt. Tyvärr var Arbetarebostadsfondens ekonomiska situation inte tillräckligt stark för att intentionerna skulle kunna efterföljas. Fastigheten såldes därför 1971 till Familjebostäder.

Donatorer

Stiftelsens arbete har vid flera tillfällen uppmärksamats och även givit upphov till både bidrag och gåvor. Donationerna har varit mer än välkomna och även skapat utrymme för ytterligare byggnation.

Donatorer	År	Riksdaler
Insamling	1853	15.200
Gåvor/bidrag	1854-59	13.500
Drottning Josefina	1863	10.000
Häradsövding Lundvall	1900	18.500

Idag

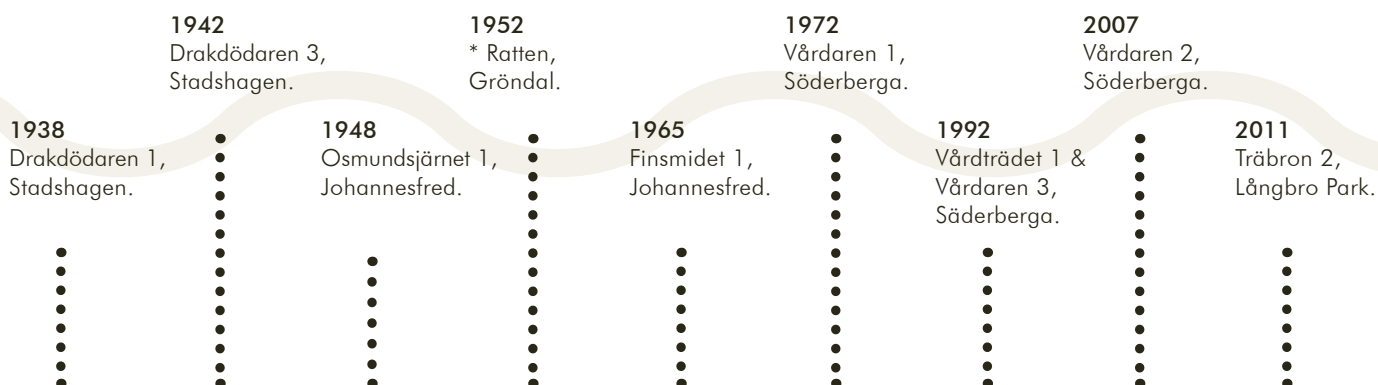
Arbetarebostadsfondens fastighetsinnehav har, sedan illuminationsfesten, successivt utökats. Idag äger och förvaltar stiftelsen

15 fastigheter med 1 415 hyreslägenheter i Stockholms innerstad, söder- samt västerort. Under senare år har utökningen skett genom förvärv av Söderberga Gårdsväg och Söderberga Allé med drygt 600 lägenheter och en nyproduktion i Långbro Park med 62 moderna lägenheter.

Vårt uppdrag idag är alltså att uppföra och förvalta bostäder främst åt arbetare eller därmed jämställda boende i Stockholm. Alla lägenheter förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Långsiktighet och omtanke är två viktiga ledord i vårt arbete och i tillägg till dessa är likabehandling och miljö minst lika väsentliga. Arbetarebostadsfonden är sedan 2006 en privat stiftelse, vilket betyder att alla medel stannar inom stiftelsen för att användas till att reparera, underhålla och utveckla våra områden och fastigheter. En god och stabil ekonomi ska borge för ytterligare 160 år med goda bostäder i enlighet med stiftarnas intentioner, dock anpassat till dagens behov, önskemål, standard och levnadssätt.

* Dessa tomter och fastigheter är ej längre i Arbetarebostadsfondens ägo.





Kort paus i takarbete på ett av Stockholms många tak. Axel Swinhufvud, år 1905.





Förvaltningsberättelse 2013

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000-1601, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2013.

Stiftelsens uppdrag

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden har till syfte att uppföra och förvalta goda bostäder, vilka främst bör upplåtas åt dess destinatärer, arbetare eller därmed jämställda som är boende i Stockholm. Stiftelsens tillgångar förvaltas av en styrelse bestående av sex ledamöter. Denna styrelse har sammanträtt åtta gånger under året, deltagit i externa utbildningar samt även haft en styrelsekonferens.

Stiftelsens ändamål

Styrelsen har granskat de 67 (77) nya hyresgästerna 2013 och konstaterat att dessa kommer ur stiftelsens destinatärskrets, arbetare eller därmed jämställda som är boende i Stockholm.

En långsiktighet i förvaltningen och goda underhållsarbeten av fastigheterna borgar för en fortsatt god ekonomi som främjar såväl stiftelsen som dess hyresgäster. Det är styrelsens uppfattning att verksamheten 2013 uppfyller stiftelsens mål och ändamålsparagraf.

Organisation och medarbetare

Stiftelsen hade vid årets slut fjorton personer anställda, åtta tjänstemän och sex husvärdar placerade ute i våra bostadsområden. Antalet män var nio och antalet kvinnor var fem stycken.

Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet oförändrat 46 år. Sjukfrånvaron har ökat på grund av en långtidssjukskrivning och var 7,6 (3,0) dagar/anställd. Under året har en person varit föräldraledig och ersatts med vikarie och under året gjordes även en vistsanställning med placering i Söderberga med avsikten att öka husvärdarnas tillgänglighet i området då detta efterfrågats.

Servicesen till våra hyresgäster håller och ska hålla en hög och jämn nivå och det ska även ske med likabehandling. Motiverad, kompetent och frisk personal är av stor vikt för att uppnå detta och därför anslås årligen nödvändiga resurser på utbildning, utveckling och personalvård. 2013 var antalet utbildningsdagar för de anställda 52 st, vilket är normalt för den löpande verksamheten. Skyddsronde utförs årligen inom företaget, arbetsmiljöer kontrolleras och förbättras och för att främja hälsa, välmående och trivsel erbjuds friskvårdsersättning, friskvårdstimme, gemensamt deltagande i friluftaktiviteter och hälsoundersökningar.

Marknaden

Arbetarebostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholms kommun där efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor, med allt mer otillräckligt utbud. Inflyttningen till Stockholm har fortsatt i oförminskad takt och antalet bostadssökande ligger på en mycket hög nivå.

Enligt Stockholms Stads Bostadsförmedling stod knappt 400 000 personer i kön men av dessa är drygt 60 000 aktivt bostadssökande. Många av de knappt 350 000 övriga som står i kön är därmed inaktiva och inte i direkt behov av bostad. Köplatsen håller man ofta för att vara säker på att kunna få en bostad om det någon gång i livet uppstår behov av en eller annan anledning. Vi har även noterat att flertal bostadssökanden väntar ut tillfället att få en lägenhet i ett visst område och i det utförande man verkligen önskar. I vissa fall har detta medfört fördröjningar i tilldelningsprocessen då det krävts upp till tre visningar av en centralt belägen lägenhet, som till utförandet inte passat

dem som står först i kö, men till vilken dessa köanden ändå velat komma på visning.

Arbetarebostadsfonden har som ett av sina mål att även tillföra fler hyresrätter till Stockholm genom att uppföra bostäder. Av den anledningen söker vi efter möjligheter att öka det egna fastighetsbeståndet och på så sätt kunna erbjuda fler bostäder åt våra destinatärer. Under året har ansökningar om markanvisningar gjorts i framför allt västerort där ett flertal olika projekt pågår. Arbete pågår även för att se huruvida förtätningar är möjliga i befintliga områden och då i första hand Söderberga och Johannesfred. Finner vi en möjlighet i våra befintliga fastigheter att få fram enstaka bostäder görs även detta och 2013 har bygglov erhållits för att bygga om en lokal i Stadshagen till två lägenheter. Denna ombyggnad planeras att ske under 2014.

Ambitionen vid sådan produktion är att uppföra byggnader och lägenheter som kan möjliggöra hyresnivåer anpassade till de destinatärer som stadgarna anger. Av den anledningen är det arbete organisationen SABO bedriver med att finna lösningar som ger lägre bygg- och förvaltningskostnader uppskattat. Även vid den egna hyressättningen och i de hyresförhandlingar som görs tas i möjligaste mån hänsyn till destinatärernas ekonomiska situation. Samtidigt kan inte hyresnivåerna avvika alltför mycket mot liknande bostäder i samma områden eftersom våra drift- och underhållskostnader inte är lägre än för andra fastighetsägare i Stockholm. Vad som då återstår är skillnader i standard där vi eftersträvar att ha en god men inte lyxbetonad nivå.

Arbetarebostadsfondens lediga lägenheter förmedlas externt via Stockholms Stads





Bostadsförmedling. Genomsnittlig kötid för Arbetarebostadsfondens sökande är 7,0 år, vilket är något lägre än genomsnittet för Stockholm. Starkt bidragande till den relativt sett korta kötiden är Söderberga där kötiden är kort och antalet lägenheter är stort i förhållande till resterande områden.

Fastighetsförvaltning

Arbetarebostadsfonden förvaltar 1 415 lägenheter och drygt 7 000 m² lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är knappt 100 000 m² fördelat på fastigheter belägna på Södermalm, i Kristineberg, i Stadshagen, i Johannesfred, vid Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg samt i Långbro Park. Under 2013 har inga förändringar skett i beståndet.

Förvaltningens både lång- och kortsiktiga mål är att se till att alla hyresgäster har en trygg boendemiljö i välskötta, trivsamma bostäder med god standard. För att ta reda på hyresgästernas upplevda boendestandard genomförs hyresgästundersökningar. En sådan skedde 2011 och våren 2013 genomfördes ytterligare en med samtliga hyresgäster. Resultatet var en avsevärd förbättring på de flesta punkterna. Detta tar vi som en bekräftelse på att den inriktning och det arbetssätt förvaltningen arbetar på är uppskattad av hyresgästerna, samtidigt som den uppfyller Arbetarebostadsfondens krav på förvaltning. Både Serviceindex och Produktindex ökade kraftigt, till och med så mycket att vi erhöll AktivBo:s utmärkelse för största lyft av Serviceindex 2013. Av största vikt är att nu gå vidare med att ta tillvara på de analyser som vår egen personal gjort utifrån svaren och finna vilka områden som är bra, vad som kan förbättras och hur vi

kan överföra kunskap och erfarenhet mellan områdena, allt för att vidmakthålla den goda förbättringstrenden.

Underhåll

Stambytet och ombyggnationen av Lampan 13A på Söder har legat i startgroparna under hela 2013 och i november tecknades kontrakt med Metrolit Byggnads AB med byggstart i februari 2014. Processen fram till kontraktstecknandet har tyvärr varit mycket lång och resurskrävande men följt det regelverk som finns för arbeten av detta slag. En första information fick direkt berörda hyresgäster i mars 2012. I november samma år skedde därefter det första sammanträdet i Hyresnämnden med de hyresgäster som inte godkände stambytet, varefter Hyresnämnden i mars 2013 besiktigade lägenheterna för att sen i maj meddela sitt beslut. Detta beslut överklagades till Svea Hovrätt av båda parter. Överklagandet från hyresgästernas sida avslogs i november och därmed fanns inte längre något hinder att starta byggnadsarbetena.

De medel som lagts på underhåll av fastigheterna belastar 2013 års resultat med 24,7 MSEK (23,4 MSEK). Av dessa är 0,5 MSEK (1,3 MSEK) kostnader för stambytet i Lampan 13A. Den totala underhållskostnaden för 2013 är 242 SEK/m² (219 SEK/m²), ett fortsatt högt belopp och betydligt över Boverkets rekommendationer för att bibehålla en god fastighetskvalitet och boendemiljö, å andra sidan ett belopp som vi är nöjda med att återigen kunna lägga på våra fastigheter. Till viss del återspeglar storleken dock ett eftersläpande underhåll som även visar sig i förhållandevis höga kostnader för vattenskador och därmed kommande stambytesbehov.

Nedan följer en kortare beskrivning av några större underhållsarbeten utförda i de olika områdena.

På Söder har hissar på Ploggatan och Åsögatan renoverats och även nya hissinredningar har kommit på plats. Miljörummet på Ploggatan har under en längre tid varit undermåligt och fyllts med allehanda sopor och skräp. Nu har vi ökat utrymmet och satt upp tydliga instruktioner med vad som ska slängas var. De gamla staketen på Åsögatan 202-204 och staketet mellan Duvnäsgränd 14 och 16 är ersatta med nya lika det som monterades på innergården på Duvnäsgränd 10.

I Kristineberg har vi arbetat med att renovera balkonger och entrédörrar och mot slutet av året påbörjades installation av porttelefoner i fastigheten.

I Johannesfred har renoveringen av hissar fortsatt vilket innebär att de två resterande, av totalt åtta hissar på Johannesfredsvägen nu är klara. I källarna har till viss del monterats ny LED-belysning och på Osmundsvägen har vi haft fönsterbyte med installation av nya fönsterpartier på balkongerna.

I Söderberga har stora resurser lagts på sophantering. Sammanlagt har tio nedgrävda behållare installerats för att uppnå en effektiv och långsiktig ekonomisk sophantering och samtidigt en bättre miljö runt sopstationerna. Tidigare har både fåglar och skadedjur funnits i området och ställt till obehag men genom de vidtagna åtgärdernas har mycket av olägenheten försvunnit.





Efter att i kundenkäten fått tydliga synpunkter på framför allt tryggheten på Söderberga Allé så installerades porttelefoner och tvättbokningssystem under hösten. Detta i kombination med förändrad sophantering har mottagits mycket väl av hyresgäster. Övre planet i garaget på Söderberga Gårdsväg har haft läckage till undre planet men det åtgärdades under hösten med ett nytt tätskick på övre plan. Även här har nytt inpasseringssystem installerats.

I Stadshagen och Långbro har det yttre underhållet prioriterats och där har vi likt övriga områden successivt ökat insatser med trädgårdsarbete för att snygga upp och samtidigt få en tryggare utemiljö. I detta arbete har vi under sommaren haft skolutgångar anställda som med handledning utfört mycket av dessa trädgårds- och markarbeten i Johannesfred och på Söder.

Miljö och energi

Det s k Skåneinitiativet har som mål att minska energiförbrukningen med 20% från 2008 till 2016 och genom detta minska CO₂-utsläppen. Arbetet med egna åtgärder och investeringar har nästan nått sitt tak, om åtgärden även ska ha en ekonomisk bärighet, vilket det måste ha. Vi fortsätter naturligtvis att arbeta mot målet och har parametern energi med i de underhålls- och projekt vi utför.

Bostäder

Antalet bostäder i fastighetsbeståndet är oförändrat under året. Tillfälle har givits att förvärva några befintliga fastighetsbestånd men prisnivåerna har varit alltför höga, ställt i relation till nyttan för Arbetarebostadsfonden och dess destinatarer.

Sammanlagt var det under året 131 (198) omflyttningar i fastighetsbeståndet. I relativa tal uppgick omflyttningen till 9,2 % (14,0 %) vilket är betydligt lägre jämfört med tidigare år. De färre omflyttningarna i det egna beståndet återspeglar läget i Stockholm generellt 2013. Under året har inte lika många nyproducerade lägenheter kommit ut på marknaden och i kombination med försämrade lånevillkor för bostäder gjort att omflyttningar skett i mindre omfattning. Detta har medfört att färre flyttkedjor startat och möjliggjort omflyttningar.

Hyresbortfall på grund av outhyrda lägenheter är fortsatt lågt men ökade till 290 TSEK (109 TSEK). Detta beror på förberedelser inför stambytet av Lampan 13A där korttidskontrakt sagts upp eller inte förnyats.

Den genomsnittliga bostadshyran är 1 207 SEK/kvm, något lägre än genomsnittet för motsvarande områden i Stockholm. Arbetarebostadsfonden strävar efter att vid hyresättning följa allmännyttans hyresnivåer för motsvarande lägenheter avseende standard, läge, ålder och förvaltningskvalitet.

Lokaler och parkeringar

Arbetarebostadsfonden har lokaler som utgör komplement inom de olika bostadsområdena. I nästan samtliga av våra områden finns förskolor inrymda. I Söderberga liksom i Stadshagen hyrs lokaler ut för gruppboende eller dagcenter. Övriga lokaler utgörs till exempel av närbutiker, mindre kontor samt förråd/lager. Parkering i form av garage och ytparkering finns i samtliga områden utom Kristineberg.

Största lokalhyresgäst är Stockholms Stad som totalt förhyr ca 3 460 kvm. Största enskilda förhyrningen är den friliggande förskolan i Söderberga om ca 1 000 kvm, byggd 2007.

Hyresbortfall för lokaler uppgår till 279 TSEK (23 TSEK) och avser den tomma lokalen på Stadshagsplan som ska byggas om till lägenheter.

Hyresgästsamverkan, trygghet och service

I Johannesfred, Kristineberg, Söderberga Gårdsväg samt på Södermalm finns lokala hyresgästföreningar med vilka Arbetarebostadsfonden har samrådsmöten i löpande förvaltningsfrågor. Dessutom sker årliga gemensamma besiktningar av utemiljön och trygghetsbesiktningar. Fritidspengar för att tillgodose hyresgästernas egna önskemål om investeringar/aktiviteter betalas ut till de lokala hyresgästföreningarna som bedriver sådan aktiv verksamhet. För detta ändamål finns även tillgång till egen lokal för hyresgästers samvaro i många områden.

Arbetarebostadsfonden är ansluten till störningsjouren som drivs av Stockholmshem. Dess uppgift är att medverka till en tryggare och lugnare boendemiljö för våra hyresgäster. Antalet utryckningar på grund av anmälda störningar är stadigt sjunkande och i våra områden har de halverats under de senaste åren. 2013 var det i genomsnitt ett ärende i veckan. Drygt hälften av alla ärenden hänförs till fredags- och lördagskvällar.

Trygghet i boendet är viktigt både för våra hyresgäster och för oss. För att tillgodose detta har vi beslutat att successivt installera inpasseringssystem med kodlös eller porttelefon för att få tillträde till entréer, källare, soprum och garage i fastigheterna. Vi har valt Aptus system för detta och målet är att ha det installerat i samtliga fastigheter. Systemet hanterar även bokning av tvättstugor, lokalt och via hemsidan, och den funktionen installeras därför vid en ombyggnad av tvättstuga.





Investeringar

2013 blev återigen ett mellanår vad gäller investeringar då projektet Lampan 13A inte kunde påbörjas. Renoveringsarbetet var planerat att starta under året men beslut från Hyresnämnden drog ut på tiden och då detta beslut överklagades fick byggstarten skjutas upp på nytt.

Resultat och finansiell ställning

2013 års resultat är återigen ett bra resultat jämfört med många tidigare år. Det beror till största del på att beredskap har hållits för att starta projektet Lampan 13A. När det konstateras att så inte kunde ske gjordes ansträngningar för att styra om till andra större projekt. Av den anledningen tidigare lades ett större antal projekt till hösten men på grund av bristande personella resurser kunde inte allt genomföras som planerat och därmed blev resultatet högre än förväntat. Stiftelseformen innebär en trygghet för våra hyresgäster såtillvida att samtliga vinster stannar kvar i verksamheten och används vid senare tillfälle. Vi vet att vi har ett antal större projekt framför oss och dessa vinster stärker ekonomin inför kommande investeringar och stambyten. Arbetarebostadsfonden har som långsiktigt ekonomiskt mål att över tiden hålla ett överskott på 6 % av omsättningen, en nivå som nu kan upprätthållas.

Soliditeten, dvs justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen, är tack vare årets resultat 11,3 % (9,9 %). Den synliga soliditeten är fortsatt låg, men en stiftelse får inte, till skillnad mot aktiebolag, göra en uppskrivning av fastighetsvärdet vilket skulle synliggöra en högre soliditet. Om detta vore tillåtet så skulle Arbetarebostadsfondens justerade soliditet överstiga 50%

eftersom fastigheternas marknadsvärde väsentligt överstiger bokfört värde.

Hela verksamheten är i grunden finansierad med krediter i svenska banker där pantbrev i fastigheter utgör dess säkerhet. En stabil ekonomi med goda resultat är nödvändigt för att kunna bibehålla en bra relation till de banker som ger dessa krediter och villkor. Detta är viktigt under tider då den allmänna ekonomin är svag och osäker.

Överskott i likviditeten ska enligt fastlagd finanspolicy inte placeras utan användas till att minska kreditvolymen. Under 2013 har därför kreditvolymen, utöver avtalade amorteringar, minskats med 18 MSEK och den uppgår vid årsskiftet till 572 MSEK (593 MSEK). Krediter till ett värde av 100 MSEK har refinansierats (ersatts med nya lån) under året.

Räntenivån under 2013 har varit fortsatt gynnsam vilket resulterat i stabila räntekostnader. Kreditportföljen har räntesäkrats med räntederivat upp till maximalt beslutad omfattning, både vad gäller volymer och bindningstider och under året har inga nya räntederivat tecknats. Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 3,25 % (3,34 %) räntebindningstiden 2,8 år (3,5 år) och kapitalbindningstiden 2,1 år (2,2 år). Detta ska ge säkra finansieringar och räntekostnader under en längre period.

Räntekostnaderna, som är den enskilt största kostnadsposten, var 19 256 TSEK (21 361 TSEK).

Utsikter för 2014

2014 kunde planeras med vetskapen om att projektet Lampan 13A kan starta. Av den anledningen kommer årets övriga underhållsarbeten vara mer återhållsamma.

Med tanke på att det var ganska många åtgärder som 2013 tidigare lades i avvaktan på projektstart för Lampan 13A, är förhoppningen dock att det inte över tiden ska påverka de enskilda hyresgästernas upplevda boendekvalitet.

Hyresgästföreningen gick tidigt under hösten 2013 ut med krav på oförändrade hyror 2014, bland annat med hänvisning till det allmänna läget på arbetsmarknaden och den låga inflationen. Som fastighetsförvaltare kan vi tyvärr inte föra detta resonemang vidare mot våra leverantörer och entreprenörer utan ser en ökad kostnad som avviker gentemot till exempel KPI. 2014 års förhandlingar med Råcksta Hyresgästers Intresseorganisation och Hyresgästföreningen avslutades därför med en mindre höjning för samtliga områden.

Budgeten för 2014 innebär därför stora investeringar där projektet Lampan 13A är dominerande. Den dagliga driften och förvaltningen skall i kombination med dessa investeringar och arbeten för fortsatt utveckling av beståndet, leda till en god balanserad och långsiktig ekonomi med en säkerställd fastighetsförvaltning till nytta för våra nuvarande och blivande hyresgäster.



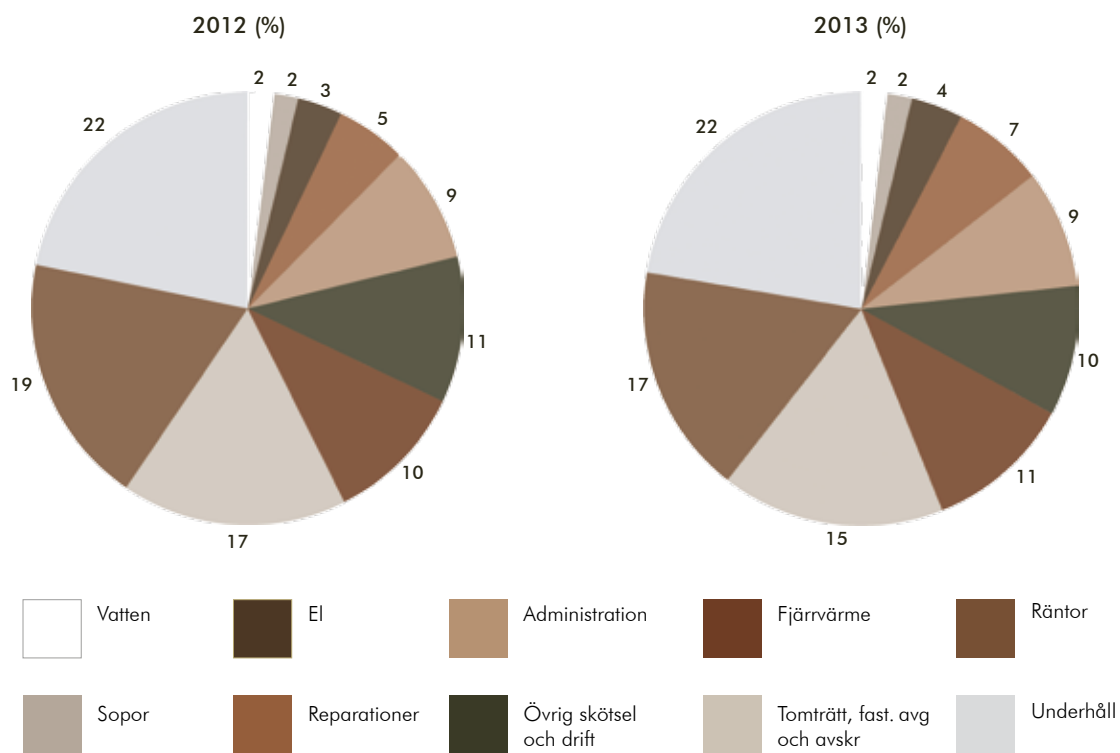


En av Stockholms välbesökta vattenpumpar, Eriksberg.
Severin Nilsson, år 1891.

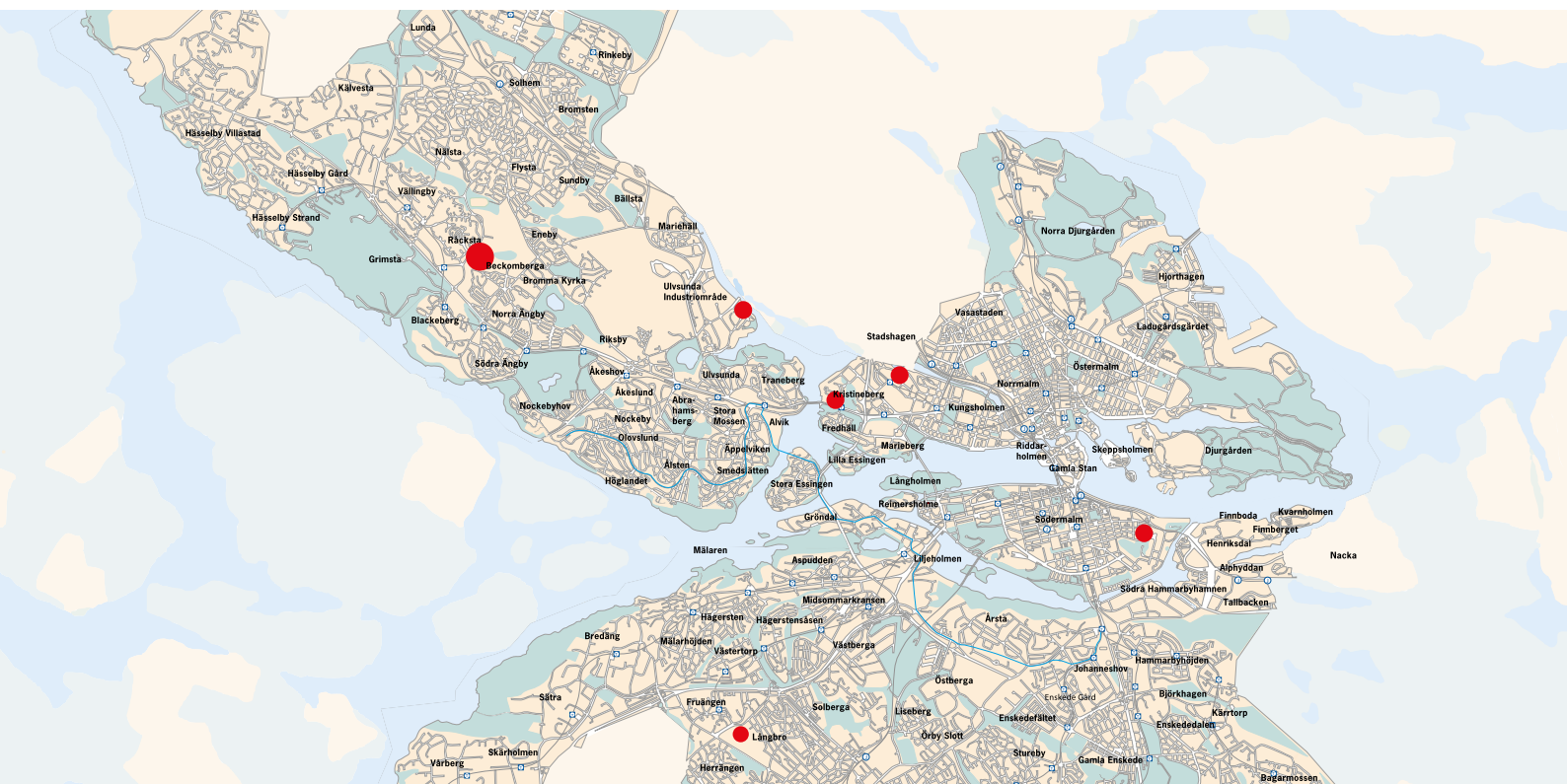




Kostnadsfördelning



Våra områden





Resultaträkning (tkr)

			2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hysesintäkter	Not	1	123 551	121 377
Övriga rörelseintäkter	Not	2	1 287	2 336
NETTOOMSÄTTNING			124 838	123 713
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftskostnader	Not	3	-38 918	-36 584
Underhållskostnader			-24 742	-23 475
Tomträttsavgifter			-3 846	-3 615
Fastighetsskatt och fastighetsavgift			-2 223	-2 298
			-69 729	-65 972
DRIFTNETTO			-55 109	-57 741
Avskrivningar	Not	4	-12 423	-12 310
BRUTTORESULTAT			42 686	45 431
Central administration	Not	5	-9 812	-9 404
RÖRELSERESULTAT			32 874	36 027
FINANSIELLA POSTER				
Utdelningar på värdepapper			66	61
Ränteintäkter			175	286
Räntekostnader			-19 256	-21 408
RÄNTENETTO			-19 015	-21 061
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			13 859	14 966
BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Förändring av periodiseringsfond	Not	13	-2 390	-2 684
Avskrivningar utöver plan			0	-79
RESULTAT FÖRE SKATT			11 469	12 203
Skatt	Not	14	-2 526	-1 893
ÅRETS RESULTAT			8 943	10 310



Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR		2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	659 307	671 597
Maskiner och inventarier	Not 7	1 019	1 151
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	0
		660 326	672 748
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 9	40	40
Andra långfristiga fordringar	Not 10	282	220
		322	260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		660 648	673 008
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		118	155
Övriga fordringar		197	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 752	1 721
		2 067	1 981
Kassa och bank		28 957	21 689
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		31 024	23 670
SUMMA TILLGÅNGAR		691 672	696 678



EGET KAPITAL OCH SKULDER		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfond		10 775	10 775
Reservfond		6 490	6 490
		17 265	17 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	Not 12	48 656	38 346
Årets resultat		8 943	10 310
		57 599	48 656
SUMMA EGET KAPITAL		74 864	65 921
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	Not 13	5 571	3 181
Ack avskrivningar utöver plan		79	79
		5 650	3 260
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		2 509	2 386
Uppskjuten skatt	Not 14	7 684	6 784
		10 193	9 170
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	569 648	590 116
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 765	3 249
Leverantörsskulder		12 826	10 327
Skatteskulder		2 718	1 850
Övriga skulder		228	563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	12 780	12 222
		31 317	28 211
SUMMA SKULDER		616 808	630 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		691 672	696 678
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	Not 15	671 092	646 670
Ansvarsförbindelser			
Fastigo, borgensåtagande		82	97



Kassaflödesanalys (tkr)

	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	125 079	124 060
Rörelsekostnader inkl räntekostnader		
exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avsättningar	-98 674	-96 791
Betald skatt	-1 626	0
Tillförda medel	24 779	27 269
Rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)	-86	-554
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	3 590	195
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	3 504	-359
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	28 283	26 910
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Materiella anläggningstillgångar (ökning - / minskning +)	-1	-6 452
Finansiella anläggningstillgångar (ökning + / minskning -)	-62	18
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-63	-6 434
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN OCH KASSA		
Långfristiga skulder (ökning+ / minskning-)	-2 836	-15 356
Amortering av skuld	-18 116	-4 003
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-20 952	-19 359
Likvida medels förändring (ökning +/-minskning-)	7 268	1 117
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	28 957	21 689



Femårsöversikt (kr/m²)

	2013	2012	2011	2010	2009
Antal bostäder	1415	1415	1351	1351	1349
Area för bostäder och lokaler	99 450	99 450	95 096	95 096	94 967
RESULTATRÄKNING					
Förvaltningsintäkter	1 255	1 244	1 168	1 111	1 111
Drift- och underhållskostnader	-640	-604	-613	-696	-600
Tomträttsavgäld	-39	-36	-37	-36	-35
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-22	-23	-26	-25	-24
Driftnetto	554	581	492	353	452
Avskrivningar	-125	-124	-112	-103	-103
Finansiella kostnader och intäkter	-191	-212	-213	-163	-172
Fastighetsförvaltningens resultat	238	245	168	86	177
Administrationskostnader	-99	-95	-95	-94	-118
Bokslutsdispositioner	-24	-27	5	29	-6
Resultat före skatt	115	123	67	20	52
Skatter	-25	-19	-15	-9	-11
ÅRETS RESULTAT	90	104	53	12	41
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	6 630	6 753	6 106	6 014	5 349
Övriga anläggningstillgångar	13	14	1 033	349	12
Kortfristiga fordringar	21	20	37	76	107
Likvida medel	291	218	216	142	220
SUMMA TILLGÅNGAR	6 955	7 005	7 393	6 581	5 689
Eget kapital	753	663	585	532	521
Obeskattade reserver	56	32	5	0	29
Avsättningar	102	92	99	87	79
Långfristiga skulder	5 728	5 934	6 407	5 524	4 728
Kortfristiga skulder	315	284	297	438	331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 954	7 005	7 393	6 581	5 689
Taxeringsvärde	12 050	12 050	12 050	11 857	11 873



Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden med anpassning för stiftelser. Någon förändring av redovisningsprinciperna har ej skett i förhållande till föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Räntederivat

Upplupna räntor hänförliga till aktuellt räkenskapsår periodiseras. Säkringsredovisning tillämpas inte.

Avsättningar

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.



Waern och Barths velociped.
Frans G Klemming, år 1895.



Noter (tkr)

Not 1	Hyresintäkter	2013	2012
	Bostäder	110 879	108 223
	Lokaler	10 473	10 616
	Övrigt	2 932	2 826
		124 284	121 665

	Hyresbortfall, bostäder	-290	-109
	Hyresbortfall, lokaler	-279	-23
	Hyresbortfall, övrigt	-164	-156
		-733	-288

	Hyresintäkter totalt	123 551	121 377
--	----------------------	---------	---------

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Tillval	857	793
	Övriga intäkter	430	1 543
		1 287	2 336

Not 3	Driftskostnader	2013	2012
	Reparationer	7 586	5 701
	Skötsel	6 232	6 879
	Elförbrukning	4 257	3 624
	Fjärrvärme	12 130	11 399
	Vattenförbrukning	2 099	2 106
	Sophantering	2 108	1 979
	Övrig drift	4 506	4 896
		38 918	36 584

Not 4	Avskrivningar
	Planenliga avskrivningar har skett med 20 % på anskaffningsvärdet avseende maskiner och inventarier. Avskrivning på byggnader har skett med 1,5 % på anskaffningsvärdet.

Not 5	Personal	2013	2012
	Löner och ersättningar		
	Styrelse och direktör	1 312	1 269
	Övriga anställda	4 609	4 264
		5 921	5 533

	Pensions- och sociala kostnader	2013	2012
	Pensionskostnader för styrelse och direktören	466	389
	Pensionskostnader för övriga anställda	552	409
	Övr sociala kostnader	1 791	1 692
		2 809	2 490

	Medelantalet anställda	2013	2012
	Män	9	8
	Kvinnor	5	5
		14	13

Not 6	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	856 091	752 937
	Årets aktiveringar	0	6 213
	Omklassificeringar	0	96 941
	Årets anskaffning	0	0
	Utgående anskaffningsvärden	856 091	856 091
	Ingående avskrivning	-184 494	-172 299
	Årets avskrivning	-12 290	-12 195
	Utgående ack avskrivningar	-196 784	-184 494

	Utgående bokfört värde	659 307	671 597
--	------------------------	---------	---------



Noter (tkr) forts

Not 7	Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31	Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 565	2 325		Fastighetsförsäkringar	524	494
	Försäljn/utrangeringar	0	0		Tomträttsavgälder	862	936
	Årets anskaffning	0	240		Lokalhyra	212	210
	Utg ack anskaffningsvärden	2 565	2 565		Övriga kostnader	154	81
						1 752	1 721
	Ing ack avskrivning	-1 414	-1 298	Not 12	Balanserat resultat		
	Försäljn/utrangeringar	0	0		2013 års överskott, 10 310 tkr, har enligt styrelsens beslut		
	Årets avskrivning	-132	-116		balanserats i ny räkning och det balanserade resultatet		
	Utgående ack avskrivningar	-1 546	-1 414		uppgår därmed till 48 565 tkr.		
				Not 13	Periodiseringsfonder	2013-12-31	2012-12-31
	Utgående bokfört värde	1 019	1 151		Taxering 2012	497	497
	(Konst ingår med 683 tkr)				Taxering 2013	2 684	2 684
Not 8	Pågående nyanläggningar	2013-12-31	2012-12-31		Taxering 2014	2 390	0
	Ingående anskaffningsvärde	0	96 941		Utgående balans	5 571	3 181
	Omklassificering	0	-96 941		Beräknad skatt	1 226	700
	Årets anskaffning	0	0	Not 14	Skatt beräknad på resultat-	2013	2012
	Utg ack anskaffningsvärden	0	0		poster i årets resultat		
Not 9	Aktier och andelar	2013-12-31	2012-12-31		Aktuell skattekostnad	-1 626	-2 118
	Ingående anskaffningsvärde	40	40		Uppskj. skatt på temp. skillnader	-900	-1 101
	Utg ack anskaffningsvärden	40	40		Effekt på uppskj. skatt.		
					Ändrad skattesats	0	1 326
	Utgående bokfört värde	40	40		Redovisad skatt i RR	-2 526	-1 893
Not 10	Andra långfristiga fordringar	2013-12-31	2012-12-31		Ack. uppskjuten skatt på temporära skillnader	2013	2012
	Innestående återbäring	220	238		Ingående fordran/skuld	-6 784	-7 009
	Årets förändring	-54	-78		Avseende avskrivning av fastigheter	-900	-1 101
	Förändring deposition	115	60		Effekt på uppskj. skatt.		
	Innestående återbäring	281	220		Ändrad skattesats	0	1 326
					Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld	-7 684	-6 784



Not 15	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31	Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.	558 586	577 120		Förskottsinbetalda hyror	9 276	7 031
	Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen				Räntekostnader	2 016	2 150
	Skuld till kreditinstitut				Reparation och underhåll	0	1 238
	Fastighetsinteckningar	671 092	646 670		El	0	98
					Semesterskuld inkl soc avg	358	491
					Övrigt	1 130	1 214
						12 780	12 222

Stockholm den 7 april 2014

Urban Ryadal
ordförande

Bengt Lagerstedt
vice ordförande

Cecilia Carpelan

Göran Dahlstrand

Margareta Ahlström

Camilla Dahlin-Andersson

Patrik Huldt
direktör

Revisorspåtecknande

Min revisionsberättelse har avgivits
den 7 april 2014

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853,
org.nr 802000-1601.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för år 2013.

Styrelsens och direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 stiftelsen 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 stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och direktörens förvaltning för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för år 2013.

Styrelsens och direktörens ansvar

Det är styrelsen och direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om huruvida jag vid min granskning funnit att någon styrelseledamot eller direktören handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om förvaltningen har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller direktören är ersättningsskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller direktören på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har styrelseledamöterna eller direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Stockholm den 7 april 2014

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor



Arbetarebostadsfondens styrelse:
Övre fr vä: Margareta Ahlström, Cecilia Carpelan och Göran Dahlstrand.
Nedre fr vä: Bengt Lagerstedt, Camilla Dahlin-Andersson och Urban Ryadal.



Fastighetsförteckning

OMRÅDE/FASTIGHETS- BETECKNING		Nybyggn. år	Värde år	Taxerings- värde Totalt (tkr)	Varav byggnads- värde (tkr)
SÖDER					
Lampan 2	Plogkatan 3 & 3A	1979	1979	50 472	25 672
Lampan 7	Bondegatan 71 A-B, Duvnäsgratan 16	1900	1999	56 010	29 230
Lampan 13 A	Åsögatan 202-204, Duvnäsgratan 8-10	1913	1957	82 744	34 946
Lampan 13 B	Åsögatan 200	1926	1982	90 656	42 224
Lampan 14	Duvnäsgratan 12-14	1962	1962	85 000	40 200
KRISTINEBERG					
Borgare 1	Hjalmar Söderbergs väg 14A-D, 16A-D	1932	1986	231 788	114 826
STADSHAGEN					
Drakdödaren 1	Stadshagsplan 1-7	1938	2010	111 565	67 589*
Drakdödaren 3	Stadshagsvägen 18-22	1942	2011	70 070	38 034*
JOHANNESFRED					
Osmundsjärnet 1	Johannesfredsvägen 44-64	1948/89-91	1990	212 584	131 582*
Finsmidet 1	Osmundsvägen 19-29	1965	1965	47 755	27 600*
SÖDERBERGA					
Vårdaren 1	Söderberga Gårdsväg 3-19, 23-101	1972	1972	324 864	209 800*
Vårdaren 2	Söderberga Gårdsväg 21A-B	2007	2007	***	****
Vårdaren 3	Söderberga Allé 1	1992	1992	15 942	10 899*
Vårdträdet 1	Söderberga Allé 2-6, 20-30	1992	1992	116 790	79 200*
LÅNGBRO PARK					
Träbron 2	Bergtallsvägen 2A-C	2011	2011	77 800	60 000
TOTALT				1 574 040	911 802

Anmärkning: * = Tomträtt. I det totala taxeringsvärdet ingår taxerat markvärde för tomträtter med 334 866 tkr.

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

*** = Specialbyggnad.



Bostäder											Lokaler				Totalt	
Lägenhetstyp											Area	Hyra	Antal	Area	Area	
1rkv	1rk	2rkv	2rk	3rk	4rk	5rk	6rk	Övr	Totalt antal	m²/ lgh	(m²)	(kr/m²)		(m²)	(m²)	
	9			8	12				29	80	2 317	1 226			2 317	
	15		11	7	4				37	61	2 247	1 381	4	116	2 363	
	31		28	4	4				67	60	4 027	1 042	4	183	4 210	
	5		20	18	8		2		53	77	4 096	1 203	1	63	4 159	
	16		21	13	7				57	61	3 501	1 107	9	1 665	5 166	
	16		55	33	36				140	76	10 685	1 191	3	643	11 328	
	12		48	11	3				74	58	4 284	1 558	2	305	4 589	
	24		24	12					60	52	3 099	1 592	2	200	3 299	
	32		99	9	58				198	70	13 804	1 161	11	775	14 579	
	5			16	15				36	83	2 997	976	3	937	3 934	
	186		10	153	124	16			489	55	26 990	1 122	9	608	27 598	
													1	1 000	1 000	
			4		8				12	94	1 132	1 227	1	162	1 294	
			41	24	35			1 **	101	83	8 734	1 205	1	410	9 144	
			18	20	17	7			62	72	4 470	1 581			4 470	
	186	165	10	522	299	223	7	2	1	1 415	65	92 383	1 207	51	7 067	99 450

160ÅR

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853

SVERIGES ÄLDSTA BOSTADSFOND



Gröna Gården, stiftelsens första hus på Södermalm som idag är ommålat i gult.

Stadgar

§1

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 har till ändamål att uppföra och förvalta goda bostäder, vilka främst bör upplåtas åt arbetare eller därmed jämställda, som är boende i Stockholm.

§2

Stiftelsens tillgångar skall förvaltas av en styrelse bestående av sex ledamöter. Styrelsen utser och förnyar sig själv.

Styrelse 2013

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)

Camilla Dahlin-Andersson, ledamot
(invalid 2011)





Stiftelsen Arbetarebostadsfonden
till minne av den 9 februari 1853

Box 12147
102 24 Stockholm

Telefon
08-522 555 00

arbetarebostadsfonden.se