

Årsredovisning 2021

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000–1601, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2021.

Denna förvaltningsberättelse redovisar avser moderbolaget Stiftelsen Arbetarebostadsfonden. I vissa avsnitt har kompletterande information lämnats om koncernen.

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. Styrelsen har sammanträtt sju gånger under året samt deltagit i externa utbildningar och konferenser.

Stiftelsens ändamål

Styrelsen har granskat de 78 (63) nya hyresgästerna 2021 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 2021 uppfyller stiftelsens mål och ändamålsparagraf.

Koncernstruktur

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden är sedan september 2021 moderbolag i en koncern.

Moderbolaget – Stiftelsen Arbetarebostadsfonden

Moderbolaget äger och förvaltar 1 565 lägenheter och drygt 8 900 m² uthyrningsbara lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är ca 112 000 m² fördelat på fastigheter belägna på Södermalm och Lidingö, i Kristineberg, Midsommarkransen, Stadshagen och Johannesfred, vid Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg samt i Långbro Park.

Under år 2021 har Arbetarebostadsfonden förvärvat samtliga andelar i ett aktiebolag som namnändrats till Arbetarebostäder i Stockholm AB.

All personal i koncernen är anställd i moderbolaget och tillhandahåller även förvaltningsrelaterade tjänster till dotterbolaget Arbetarebostäder i Stockholm AB.

Dotterbolaget - Arbetarebostäder i Stockholm AB

Dotterbolaget äger och förvaltar tomträtten Reversen 2 samt fastigheterna Isdubben 1 och Störtloppet 2. Antalet bostäder i fastighetsbeståndet är 96 lägenheter. Den totala uthyrningsbara ytan är ca 6 673 m² fördelat på fastigheter belägna i Västertorp och på Hägerstenåsen.

Resultatet

Verksamheten har påverkats av situationen med coronapandemin som begränsat möjligheterna till bl.a. reparationer och underhåll i lägenheterna. Detta har inneburit att underhållet inte har kunnat genomföras i den takt som var planerad och är därför nu senarelagd till 2022–2023. Fonden har en fortsatt stabil ekonomi med en soliditet på bokfört värde om 14 % (16 %) resp. soliditet på marknadsvärdet om 61 % (61 %), god räntetäckningsgrad 3,3 % (3,4 %) samt en verksamhet som fortsatt följer de 5-åriga underhållsplanerna och med en långsiktighet i den löpande förvaltningen. Verksamheten håller därmed det långsiktiga överskottsmålet.

Intäkter

Hyresvärdet består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder och lokaler. Från dessa avgår vakanser, evakueringar och hyresrabatter. De sammanlagda intäkterna har ökat med 11,5 MSEK främst beroende på hyresintäkter från den årliga hyresförhandlingen och från de fastigheter som förvärvades under 2021. Nettointäkterna uppgår till 153 MSEK (141,5 MSEK).

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av de taxebundna avgifterna såsom el, vatten, fjärrvärme, hushållssopor och grovsopor samt fastighetsskötsel, städning, markskötsel, reparationer och övrig drift. Sammanlagt uppgår dessa kostnader till 47,6 MSEK (38,4 MSEK). Ökningen beror främst på utökningen av fastighetsbeståndet och kallare vinter som har gett högre uppvärmnings- och snöskottningskostnader.

Underhåll

Situationen med coronapandemin har begränsat möjligheterna att genomföra underhållet fullt ut enligt budgeterad plan. Detta gäller särskilt det inre underhållet eftersom vi har valt att undvika fysisk kontakt mellan hyresgäster och entreprenörer. De underhållsåtgärder som inte genomfördes 2021 senareläggs till 2022 eller 2023 beroende på myndigheternas rekommendationer för minskad smittspridning.

Underhållskostnader innefattar sådana åtgärder i fastigheterna som sker i enlighet med budget och den 5-åriga underhållsplanen, d.v.s. åtgärder som livstidsförlänger fastigheten eller delar av fastigheten. Nedan följer en kortare beskrivning av några större underhållsarbeten som utfördes 2021 i de olika områdena. Totalt uppgår summan för samtliga underhållsåtgärder till 22,5 MSEK (15,3 MSEK). Av dessa har 0 MSEK aktiverats i enlighet med K3-reglerna. Sammantaget innebär årets underhåll 197 SEK/m² (134 SEK/m²), en bra nivå för att bibehålla en god förvaltningskvalitet och boendemiljö.

Södermalm

Inom fastigheterna på Södermalm har mindre underhållsåtgärder genomförts som t.ex. målning av entréhall på Duvnäsgränd 8-10 och renovering av sten i golv och trappor på Åsögatan 200A.

Söderberga

Markområdena inom fastigheten Vårdaren 1 på Söderberga Gårdsväg har under åren fått sättningar och med detta har grönytor och kör-/gångbanor fått stora nivåskillnader och ojämnheter. Sättningarna tillsammans med changedrad växtlighet och bristfällig belysning har dessutom gett området en viss otrygghetskänsla. För att lyfta området har ett moderniseringsprogram utarbetats med etappindelade åtgärder för kommande 3-5 årsperiod. I projektet ingår även ett program för konstnärlig utsmyckning.

Underhållsåtgärder på Söderberga Gårdsväg har bl.a. varit dränering av husgrunder och åtgärdande av betongskador på samtliga loftgångar.

Kungsholmen

För att öka trivselen i utemiljön på fastigheten Borgare 1, med adresserna Hjalmar Söderbergs Väg 14-16, har bl.a. en ny pergola monterats på gården.

För att anpassa den förvärvade fastigheten Signallyktan 4, med adress Wennerbergsgatan 1, till Arbetarebostadsfondens standard har åtgärder genomförts som t.ex. montering av utomhusplacerat kärlskåp för matavfall, utbyte av styr- och övervakningssystem samt installation av temperaturgivare och nya elinstallationer i lägenheterna. Nytt ventilationssystem har installerats i del av de kommersiella lokalerna.

Midsommarkransen

Inom fastigheten Martallen 16, med adress Svandammsvägen 29, har renovering av badrum i tre lägenheter inklusive stammar färdigställt. Med detta är samtliga lägenheter renoverade i fastigheten. Övriga åtgärder har främst bestått i renovering av trapphus, ommålning av yttertak, brandskyddsåtgärder på vinden samt modernisering och ommålning av fastighetens gemensamma tvättstuga.

Lidingö

Kv. Briggen, med adresserna Fregattvägen 5-7, förvärvades i december 2020 och har under 2021 anpassats till Arbetarebostadsfondens standard. Detta innebar bl.a. montering av utomhusplacerade kärlskåp samt installation av temperaturgivare i lägenheterna och byte av styr- och övervakningssystem för att möjliggöra en god inomhusmiljö och energieffektivisering. Tre lägenheter som tidigare stått tomma har renoverats och hyrts ut till nya destinatarer. Övriga underhållsåtgärder har varit utbyte av uttjanta tilluftsaggregat och pumpar.

Johannesfred

Husen på fastigheten Finsmidet 1, med adresserna Osmundsvägen 19–29, är uppförda under 1965. Den boendestandard som var efterfrågad när byggnaderna uppfördes har med tiden förändrats i många avseenden. Exempelvis önskar merparten av de boende dusch istället för badkar, högre bänkhöjder i kök och bättre elförsörjning i lägenheten. Installationer från 1965 har passerat sina respektive livslängder varför det finns ett behov av en genomgripande underhållsinsats. Målet är att säkerställa husets skick och standard för nuvarande och framtida hyresgäster under de kommande 35–50 åren. Entreprenadupphandlingen genomfördes under 2021 och entreprenaden beräknas slutföras under 2022.

Underhåll och åtgärder kommer att utföras i såväl lägenheterna som i husets gemensamma utrymmen. Det huvudsakliga arbetet är att byta vatten-, avlopps- och värmestammar samt elinstallationer. I samband med arbetena kommer även kökssnickerier och ytskikt att moderniseras. Utöver detta ingår åtgärder i cykelrum, tvättstuga och vindar samt utbyte av entré- och garagedörrar. Även förbättring av utemiljön ingår med bl.a. dränering av husgrund, översyn av växtligheten, förbättrad belysning och nya funktionsytor med sittgrupper etc. Parkeringsplatserna kommer att förberedas för elbilsladdning.

Ommålning av samtliga trapphallar i höghusen inom fastigheten Osmundsjärnet 1, med adresserna Johannesfredsvägen 44-64, färdigställdes under året.

Långbro Park

För att åtgärda kondens i garagetaket på Bergtallsvägen har nya frånluftskanaler installerats för att minska luftfuktigheten.

Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsavgift

Ungefär hälften av Arbetarebostadsfondens fastigheter är upplåtna med tomträtt. Avtalstiden för dessa löper i 10-årsperioder och avgiftsökningar sker vid förlängningar. Summan av tomträttsavgifterna, fastighets-skatten och fastighetsavgiften var 7,3 MSEK (7,0 MSEK).

Administration

Administrationen består av ledning, förvaltning, hyresadministration, ekonomi och IT samt därtill hörande lokalkostnader. Den totala kostnaden för detta uppgår till 22,1 MSEK (13,4 MSEK). Ökningen är relaterad till främst kostnader av engångskaraktär i samband med fastighetsförvärven såsom pantbrev, mäklalarvode och due diligence.

Investeringar/aktiveringar/utrangeringar

Under året har inga investeringar aktiverats (0,1 MSEK) avseende underhållsåtgärder som aktiveras i enlighet med K3-regelverket. Inga andra betydande investeringar, nedskrivningar eller utrangeringar har skett under året.

Skuldportfölj, finansiering

Hela verksamheten är i grunden finansierad med krediter i svenska banker där pantbrev i egna fastigheter utgör säkerhet. Hur detta ska hanteras är fastställt i en finanspolicy. En långsiktigt stabil ekonomi med goda resultat är nödvändig för att kunna bibehålla och utveckla bra relationer till de banker som ger dessa krediter och villkor. Detta blir särskilt viktigt under tider då den allmänna ekonomin är svag och osäker. Finanspolicyn anger att överlikviditet skall användas till att minska skuldportföljen.

Krediter till ett värde av 40,3 MSEK har refinansierats (ersatts med nya lån) under året och med löpande amortering har kreditvolymen sänkts med 0,5 MSEK. För finansiering av fastighetsförvärv under 2021 har nyupplåning gjorts med 230 MSEK. Den totala kreditnivån är 1 243 MSEK.

Skuldportföljen består till största delen av lån med 3-månaders Stibor 90-dagars ränta som räntesäkras med ränteswappar. Både reporäntan och Stibor 90-dagarsräntan har under 2021 varit fortsatt låg och negativ och vid refinansiering har kreditgivarnas krav på marginaler varierat. Räntekostnaderna har, med ökad kreditvolym till följd av fastighetsförvärv, ökat till 9,4 MSEK (8,2 MSEK). Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 0,78 % (1,33 %) med en räntebindnings- och kapitalbindningstid i enlighet med finanspolicyn. Detta ska säkerställa god finansiering med kontrollerade räntekostnader under en längre period.

Kassaflöde/likviditet

Arbetarebostadsfonden hade vid årets slut en likviditet på 31,7 MSEK (11,3 MSEK). Den löpande verksamheten ger ett positivt kassaflöde efter driftkostnader på 43,9 MSEK (46,1 MSEK).

Hyresmarknaden

Arbetarebostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholms län där efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor. I slutet av 2020 hade staden 975 551 invånare. De senaste tio åren har folkmängden i Stockholms stad ökat med 128 000 personer. Under de närmsta tio åren prognostiseras befolkningen öka med 104 000 personer. År 2024 väntas antalet i befolkningen ha passerat en miljon.

Lediga lägenheter erbjuds först till våra egna hyresgäster som står i Fondens interna kö. Successionslägenheten överlämnas därefter till Stockholms Stads Bostadsförmedling som erbjuder lägenheten till sin kö, i enlighet med Arbetarebostadsfondens regler.

Bostäder

Antalet bostäder i Arbetarebostadsfondens fastighetsbestånd är 1566 lägenheter. Under året skedde 171 (148) utflyttningar, varav 100 (98) till annan fastighetsförvaltare, vilket är i nivå med genomsnittet för de senaste åren. I relativa tal uppgick utflyttningar till 11 % (10) exklusive fastigheter förvärvade under året. 2021 års statistik visar att den långsiktiga trenden med allt färre omflyttningar håller i sig. Antalet interna byten ligger kvar på en hög nivå och man väljer då att flytta inom Arbetarebostadsfondens bostadsbestånd. Färre omflyttningar och större andel interna omflyttningar är ur förvaltningssynpunkt positivt och indikerar fortsatt nöjda hyresgäster.

I syfte att förbättra förutsättningarna för våra nuvarande hyresgäster till en boendekarriär inom vårt fastighetsbestånd och kunna välkomna nya hyresgäster till Arbetarebostadsfonden har ett strategibeslut tagits om att utöka fastighetsbeståndet med ca 300 lägenheter under en treårsperiod och ytterligare 300 lägenheter på längre sikt. Som ett resultat av strategin har tre fastigheter med totalt 144 lägenheter förvärvats under 2020 resp. tre fastigheter med totalt 96 lägenheter under 2021. Under 2021 antog byggnadsnämnden ny detaljplan för nyproduktion av ca 160 lägenheter i Söderberga.

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 markparkering finns i samtliga områden utom Midsommarkransen och Kristineberg.

Största lokalhyresgäst är Stockholms Stad som totalt förhyr ca 2 082 m². Största enskilda förhyrningen är den friliggande förskolan i Söderberga om ca 1 000 m², byggd 2007. Hyresbortfall för lokaler uppgår till 298 TSEK (22 TSEK) och avser i huvudsak vakanta lokaler inom fastigheten Signallyktan 4.

Nöjd kund

Fonden är en evighetsförvaltare av sina fastigheter, d.v.s. fastigheterna kommer i princip att kvarstå i stiftelsens ägo så länge stiftelsens verksamhet består. Som en sådan förvaltare gäller det att hålla ett mycket långsiktigt perspektiv på den dagliga förvaltningen. I detta ingår att se till att hyresgästerna har en trygg boendemiljö i välsköta, trivsamma bostäder med god standard. För att ta reda på hur våra hyresgäster upplever detta genomförs hyresgästundersökningar. Arbetarebostadsfonden genomför mätning genom AktivBo vartannat år och den senaste genomfördes 2021. Trots de utmaningar som coronapandemin har medfört med begränsningar i servicen till hyresgästerna har Fonden lyckats behålla ett högt kundindex inom samtliga delområden: Serviceindex 83 % (85 %); Produktindex 79 % (79 %); Profil 87 % (88 %); Attraktivitet 92 % (92 %) och Valuta för hyran 84 % (86 %).

Miljö och energi

Fonden har anslutit sig till Sveriges allmännyttas klimatinitiativ som är ett gemensamt uppdrag med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Arbetarebostadsfonden äger och evighetsförvaltar fastigheterna vilket bl.a. innebär att vi skall tänka på investeringar utifrån ett livscykelkostnadsperspektiv, d.v.s. tåla en högre investering, men vara lönsammare utifrån inkluderade drift- och energikostnader under beräknad livslängd. Dessutom är det viktigt att fastigheterna är miljöanpassade och genom detta bidrar till att göra Fonden till en attraktiv fastighetsägare.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Arbetarebostadsfonden har nått följande resultat:

- En fossilfri verksamhet år 2030:
 - 100 % av elanvändningen är fossilfri.
 - Ca. 93 % av fjärrvärmeanvändningen är fossilfri.
 - 100 % av fordonsparken är fossilfri.
- Minst 27 % lägre energianvändning 2021 (räknat från år 2007).

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 och för detta ändamål finns även tillgång till egen lokal för hyresgästers samvaro i många områden.

Fonden är ansluten till Störningsjouren som drivs av Stockholmshem. Dess uppgift är att medverka till en tryggare och lugnare boendemiljö för våra hyresgäster. Drygt hälften av alla ärenden hänförs till fredags- och lördagskvällar.

Organisation och medarbetare

Fonden hade vid årets slut fjorton personer anställda, åtta tjänstemän samt sex husvärdar placerade ute i våra bostadsområden. Antalet män var tio och antalet kvinnor var tre. Under året har en medarbetare inom administrationen slutat och en fastighetstekniker nyanställts.

Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 49 år (49) och sjukfrånvaron var 1,5 % (1,5 %) av arbetstiden. Sjukfrånvaron är på samma nivå som för 2020 och ligger 2,5 %-enheter under genomsnittet i Sverige.

Service till våra hyresgäster ska hålla en hög och jämn nivå och ska även ske med likabehandling. Motiverad, kompetent och frisk personal är av stor vikt för att uppnå detta och därför anslås årligen nödvändiga resurser till utbildning, utveckling och personalvård. Skyddsron utförs årligen inom företaget, arbetsmiljöer kontrolleras och förbättras och för att främja hälsa, välmående och trivsel erbjuds friskvårdsersättning, friskvårdstimme, gemensamt deltagande i friluftaktiviteter och regelbundna hälsoundersökningar.

Coronapandemin

Som en konsekvens av försöken att begränsa smittspridningen av covid-19 har en stor del av verksamheten tvingats till förändring och neddragning. Detta gäller inte minst förvaltningen genom de avbrott för underhåll och reparationer i lägenheter med boende hyresgäster, som blev följden av införda försiktighetsregler.

För att skydda hyresgäster, personal och entreprenörer för smittspridning antogs följande riktlinjer för verksamheten.

- Huvudskontoren hålls stängda med ändrade rutiner för felanmälan.
- Endast felanmälningar som kan vara till stor fara eller olägenhet för fastigheten eller boende åtgärdas:
 - o Brand
 - o Vattenläcka
 - o Elavbrott
 - o Värmeavbrott
 - o Trasig, spis, kyl eller frys.
 - o Avbrott i VVS-system.
- Personlig skyddsutrustning används av husvärdar och entreprenörer vid besök i lägenhet.
- Endast in- och utflyttningsbesiktningar genomförs. Andra besiktningar, t.ex. behovsbesiktningar, genomförs om det föreligger särskilda skäl.

Arbetarebostadsfonden har också infört nya rutiner för att stötta boende som har svårt att betala hyran med anledning av situationen. Fonden följer Fastighetsägarnas rekommendationer som i korthet innebär:

- Hyrorna aviseras som vanligt, men rutinen där förfallna betalningar per automatik går vidare till inkasso har stoppats. I stället skickas en vänlig påminnelse till de hyresgäster som inte betalat.
- Andel av hyran som inte kan betalas läggs som skuld och när den akuta situationen är över upprättas en individuell avbetalningsplan för hur skulden ska återbetalas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvärv av dotterbolag

Under 2021 förvärvades dotterbolaget som namnändrades till Arbetarebostäder i Stockholm AB innehållande fastigheterna Isdubben 1 och Störtloppet 2 samt tomträtten Reversen 2. Dotterbolaget äger tre fastigheter med totalt 96 lägenheter. Arbetarebostadsfonden har under året lämnat 31 MKR i aktieägartillskott till dotterbolaget.

Fastighet	Antal lägenheter	BOA	LOA
Isdubben 1, Stockholm	37	2 613 m ²	227 m ²
Reversen 2, Stockholm	27	1 548 m ²	32 m ²
Störtloppet 2, Stockholm	32	2 200 m ²	53 m ²
Summa	96	6 361 m²	312 m²

Utsikter för 2022

- Generell höjning av hyrorna i nivå med övriga fastighetsägare i Stockholm.
- Underhållsarbeten budgeterade till ett värde av ca 80 MSEK.
- Fortsatt planeringsarbete med nyproduktion i Söderberga.

Verksamheten förväntas sammanfattningsvis bedrivas med samma inriktning som under tidigare år. Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer har identifierats för det kommande året.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga betydande händelser efter räkenskapsårets utgång.

Eget kapital (tkr)

	Grundfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	10 775	6 490	131 678	19 999	168 943
Omföring av ovan Årets resultat			19 999	-19 999	
Årets resultat				19 457	19 457
Utgående balans 2021-12-31	10 775	6 490	151 677	19 457	188 399

Resultaträkning (tkr)

		2021	2020
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	Not 3	150 151	139 110
Övriga rörelseintäkter	Not 4	3 064	2 399
		153 215	141 509
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	Not 5	-47 547	-38 376
Underhållskostnader		-22 439	-15 293
Tomträttsavgälder		-4 293	-4 224
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-3 033	-2 753
		-77 312	-60 646
Driftnetto		75 903	80 863
Avskrivningar	Not 6	-23 412	-19 417
Bruttoresultat		52 491	61 446
Central administration	Not 7	-22 089	-13 414
Rörelseresultat		30 402	48 032
Finansiella poster			
Utdelningar på värdepapper		111	108
Ränteintäkter		18	10
Räntekostnader		-9 374	-18 660
		-9 245	-18 542
Resultat efter finansiella poster		21 157	29 490
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfond	Not 15	-1 700	-4 600
Avskrivningar utöver plan		0	0
Resultat före skatt		19 457	24 890
Skatt	Not 8	- 3 820	-4 891
Årets resultat		15 637	19 999

BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	1 212 360	1 232 560
Maskiner och inventarier	Not 10	1 229	958
		1 213 589	1 233 518
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	Not 11	40	40
Aktier i koncernföretag	Not 12	250 808	
Andra långfristiga fordringar	Not 13	108	126
		250 956	166
Summa anläggningstillgångar		1 464 545	1 233 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		9	112
Övriga fordringar		853	1 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 665	2 792
		3 527	4 123
<i>Kassa och bank</i>	Not 15	31 718	11 343
Summa omsättningstillgångar		35 245	15 466
SUMMA TILLGÅNGAR		1 499 790	1 249 150

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		10 775	10 775
Reservfond		6 490	6 490
		17 265	17 265
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		151 677	131 679
Årets resultat		15 637	19 999
		167 314	151 678
Summa eget kapital		184 579	168 943
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	Not 16	33 976	32 276
		33 976	32 276
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner		1 160	1 220
Uppskjuten skatt	Not 17	6 855	6 998
		8 015	8 218
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18, 19	1 243 250	1 013 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		250	250
Leverantörsskulder		11 518	7 449
Skatteskulder		1 997	1 752
Övriga skulder		452	367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	15 753	16 395
		29 970	26 213
Summa skulder		1 315 211	1 080 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 499 790	1 249 150

KASSAFLÖDE (tkr)

	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	153 344	141 627
Rörelsekostnader inkl räntekostnader		
exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avsättningar	-108 775	-92 720
Betald skatt	-3 779	-4 745
Tillförda medel	40 790	44 162
Rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning-/minskning+)	596	740
Rörelseskulder (ökning+/minskning-)	3 512	1 231
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	4 108	1 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 898	46 133
Investeringsverksamheten		
Materiella anläggningstillgångar (ökning-/minskning+)	-3 483	-592 770
Finansiella anläggningstillgångar (ökning-/minskning+)	-250 790	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-254 273	-592 765
Finansieringsverksamheten och kassa		
Långfristiga skulder (ökning+/minskning-)	230 000	523 625
Amortering av skuld	-250	-250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	229 750	523 375
Likvida medels förändring (ökning +/minskning-)	20 375	-23 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	31 718	11 343

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr) - Arbetarebostadsfonden

	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	150 151	139 110	131 160	126 086	128 364
Driftnetto	75 903	80 863	65 336	58 069	65 895
Årets resultat	15 637	19 999	14 619	12 607	11 651
Summa tillgångar, bokförda	1 499 790	1 249 150	699 798	683 393	675 848
Summa tillgångar, värderade	5 385 000	4 558 000	3 486 000	2 940 000	2 820 000
Soliditet, bokfört värde	14 %	16 %	24 %	22 %	20 %
Soliditet, maknadsvärde	61 %	61 %	68 %	65 %	64 %
Antal bostäder (st)	1 566	1 566	1422	1419	1417
Area för bostäder och lokaler (kvm)	113 804	113 804	102 778	102 778	102 778

DEFINITIONER

Hyresintäkt

Bashyra för bostäder, lokaler, förråd och parkering.

Driftnetto

Hyresintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgifter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Årets resultat

Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt.

Bokförda tillgångar

Tillgångarnas värde baserade på inköpskostnad med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Värderade tillgångar

Tillgångarnas värde baserat på fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa hur stor andel av Fondens totala tillgångar som finansierats med hjälp av eget kapital.

Antalet bostäder

Avser samtliga bostäder inkl. gruppboende i Fondens fastighetsbestånd.

Area för bostäder och lokaler

Uthyrningsbar area, inkl. area för blockuthyrat garage och förråd men exkl. parkering för boende och förråd som ingår i hyresavtalet.

Rörelseintäkter

Samtliga intäkter såsom bl.a. bashyra, hyrestilägg och ersättningar.

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader inkl. räntekostnader me exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avsättningar.

NOTER (TKR)

Not 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Stiftelsens årsredovisning 2020 är upprättad enligt BFN:AR 2012:1 (K3) samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden med anpassning för stiftelser.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

Hysesintäkterna inklusive tillägg aviserar 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.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektiv-räntemetoden.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Ränteswappar används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta. Ränteswappar redovisas i resultaträkningen i samma period som ränteutgiften.

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. Anskaffningsvärdet på Stiftelsens byggnader har fördelats på komponenter. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

- Byggnader: 40-150 år
- Inventarier, verktyg och installationer: 5 år

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Stiftelsen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna

Säkringsredovisning/Kassaflödes-säkringar

Ränteswappar som används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta. Så länge som säkringsrelationen är effektiv sker ingen redovisning av värdeförändring på säkringsinstrumentet eller den säkrade posten.

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjande-

värdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som Stiftelsen beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag gör för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller för att generera hyresintäkter och/eller för värde-stegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten Byggnader och mark. Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posten Driftnetto.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när Stiftelsen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörs-skulder och andra icke räntebärande skulder värderas till nominella belopp. Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

NOTER (forts)

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodoavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner och semesterersättningar, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen.

Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som Stiftelsen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Stiftelsen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Stiftelsen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Förmånsbestämda pensionsplaner

Andra pensionsplaner än avgiftsbestämda planer utgör förmånsbestämda pensionsplaner. Stiftelsen behåller här den legala förpliktelsen för eventuella förmåner, även om förvaltningstillgångar har reserverats för finansiering av den förmånsbestämda planen. Stiftelsen deltar i en plan som omfattar flera arbetsgivare som klassificeras som förmånsbestämd pensionsplan men som redovisas som en avgiftsbestämd plan eftersom det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Not 2

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Stiftelsen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Stiftelsens redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Fastighetsvärdering

Fastigheterna har värderats med värdetidpunkt februari- december 2021 beroende på fastighet.

Värderingen baseras på hyresnivå i vid värdetillfället. Värderingen har gjorts externt och driftnetton och framtida investeringar har nuvärdesberäknats i en 10-årig kalkylperiod med direktavkastningskrav mellan 1,4 – 3,8 %.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.

NOTER (forts)**Not 3**

Hyresintäkter	2021	2020
Bostäder	137 810	126 117
Lokaler	10 337	10 726
<u>Övrigt</u>	<u>3 971</u>	<u>3 295</u>
	152 118	140 138

Hyresbortfall, bostäder	- 928	- 483
Hyresbortfall, evakuering bostäder	-62	0
Hyresrabatt, bostäder	- 169	- 259
Hyresbortfall, lokaler	- 294	- 129
<u>Hyresbortfall, övrigt</u>	<u>- 514</u>	<u>- 157</u>
	- 1 967	- 1 028

Hyresintäkter totalt	150 151	139 110
-----------------------------	----------------	----------------

Hyreskontraktens löptider	2021	2020
+ 1 år	3 957	1 029
+ 2 år	904	4 916
+ 3 år	2 841	1 655
+ 4 år	0	305
<u>≥ 5 år</u>	<u>1 957</u>	<u>1 109</u>
	9 659	9 014

Inköp och försäljning inom Koncernen	2021	2020
---	-------------	-------------

Andel försäljning som avser koncernföretag	0	-
Andel av inköpen som avser koncernföretag	0	-

Not 4

Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Tillval	1 862	1 516
<u>Övriga intäkter</u>	<u>1 202</u>	<u>883</u>
	3 064	2 399

Not 5

Driftskostnader	2021	2020
Reparationer	8 038	6 161
Skötsel	10 447	7 650
Elförbrukning	4 651	4 084
Fjärrvärme	11 894	9 499
Vatten och sopor	6 678	5 456
<u>Övrig drift</u>	<u>5 839</u>	<u>5 514</u>
	47 547	38 364

Leasing-hyra	2021	2020
År 1	1 345	1 345
År 2 - 4	1 009	2 354
År 5 -	0	0

Not 6**Avskrivningar**

Planenliga avskrivningar har skett med 20 % på anskaffningsvärdet avseende maskiner och inventarier. Avskrivning på byggnader har skett med livslängder på 40-150 år.

Not 7

Personal	2021	2020
Löner och ersättningar		
Styrelse och direktör	2 004	1 969
<u>Övriga anställda</u>	<u>6 169</u>	<u>5 638</u>
	8 173	7 607

Not 7 (forts)

Pensions- och sociala kostnader	2021	2020
Pensionskostnader för styrelse och direktören	741	706
Pensionskostnader för övriga anställda	682	559
Förändring pensionsskuld		- 5
<u>Övriga sociala kostnader</u>	<u>2 404</u>	<u>2 083</u>
	3 827	3 343

Medelantalet anställda	2021	2020
Män	10	9
<u>Kvinnor</u>	<u>3</u>	<u>4</u>
	13	13

Könsfördelning styrelse	2021	2020
Män	3	3
<u>Kvinnor</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
	6	6

Not 8**Skatt beräknad på resultatposter i årets resultat**

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållanden mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 20,6 % och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	2021	2020
Resultat före skatt	19 457	24 890
Skatt enligt gällande skattesats	- 4 008	- 5 326
Skattefria intäkter	0	2
Ej avdragsgilla kostnader	- 13	- 9
Schablonintäkt	- 33	- 30
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivning byggnader	143	35
Temporär skillnad	143	456
Balanserade investeringar som skattemässigt är kostnader	- 53	0
<u>Skatt hänförlig till tidigare år</u>	<u>2</u>	<u>- 19</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen	- 3 820	- 4 891

Skattekostnaden består av följande komponenter:

	2021	2020
Aktuell skatt på Årets resultat	- 3 965	- 3 897
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt		
Förändring av temporära skillnader	143	456
Utnyttjande av skattemässigt underskottsavdrag	0	0
<u>Övrigt</u>	<u>2</u>	<u>- 19</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen	3 820	- 3 460

NOTER (forts)

Not 9

Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ack anskaffningsvärde	1 573 917	981 248
Försäljn/utrangeringar	- 4 166	0
Pågående ombyggnad	3 054	3 943
<u>Årets inköp</u>	<u>0</u>	<u>588 726</u>
Utgående ack anskaffningsvärden	1 572 805	1 573 917
Ingående ack avskrivning	- 341 358	- 322 032
Ack avskr utrangering	4 166	0
<u>Årets avskrivning</u>	<u>- 23 253</u>	<u>- 19 326</u>
Utgående ack avskrivningar	- 360 445	- 341 358
Redovisat värde 31 december	1 212 360	1 232 560
Verkligt värde 31 december	5 385 000	4 484 000

Not 9 (forts)

Verkliga värden på förvaltningsfastigheterna har uppskattats utifrån observerbara data för nyligen genomförda transaktioner och hyresavkastning för likartade fastigheter. Värderingen har gjorts genom intern värdering där prognosticerade kassaflöden har nuvärdesberäknats. Stiftelsen har använt sig av en 10-årig kalkylplan. Vid antagandet om framtida kassaflöden har följande faktorer beaktats:

- Historiska och nuvarande hyresintäkter
- Historiska och nuvarande kostnader för drift och underhåll
- Jämförelse av kostnader för drift och underhåll med likartade fastigheter
- Förväntad framtida utveckling för området/marknaden
- Villkor enligt nuvarande kontrakt
- Bedömning av marknadsmässiga villkor när hyreskontrakt löper ut
- Fastighetens positionering i marknadssegmentet
- Värderingsstidpunkt
- Period
- Inflation
- Kalkylränta
- Direktavkastning
- Vakansgrad, långsiktig

Se även lämnad information i not 2 avseende uppskattningar och bedömningar

Not 10

Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 758	2 657
Försäljn/utrangeringar	0	0
<u>Årets inköp</u>	<u>430</u>	<u>101</u>
Utgående ack anskaffningsvärden	3 188	2 758
Ingående ackumulerad avskrivning	- 1 800	- 1 708
Försäljn/utrangeringar	0	0
<u>Årets avskrivning</u>	<u>- 159</u>	<u>- 92</u>
Utgående ack avskrivningar	- 1 959	- 1 800
Utgående bokfört värde	1 229	958

Not 11

Aktier och andelar	2021-12-31	2020-12-31
Ing anskaffningsvärde	40	40
Utg ack anskaffningsvärden	40	40

Not 12

Andelar i koncernföretag

Företag	Säte	Antal	Kapitalandel
Arbetarebostäder i Stockholm AB (559301-8749)	Stockholm	250	100 %

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde	250 808	-

Uppgifter om eget kapital och resultat, Arbetarebostäder i Stockholm AB

	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	32 483	-
Årets resultat	955	-

Ingående anskaffningsvärde	0	-
Inköp	219 331	-
<u>Lämnade aktieägartillskott</u>	<u>31 476</u>	<u>-</u>

Utgående ack anskaffningsvärden	250 807	-
---------------------------------	---------	---

Not 13

Andra långfristiga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Innestående återbäring	126	131
Årets förändring	- 18	- 33
<u>Förändring deposition</u>	<u>0</u>	<u>28</u>
Innestående återbäring	108	126

Not 14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkringar	690	628
Tomträttsavgälder	1 080	1 056
Lokalhyra	334	334
<u>Övriga kostnader</u>	<u>552</u>	<u>774</u>
	2 665	2 792

Not 15

Kassa och bank	2021-12-31	2020-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit	10 000	10 000

Not 16

Periodiseringsfonder	2021-12-31	2020-12-31
2015	0	4 300
2016	3 356	3 356
2017	5 600	5 600
2018	4 920	4 920
2019	6 100	6 100
2020	8 000	8 000
<u>2021</u>	<u>6 000</u>	<u>-</u>
Utgående balans	33 976	32 276
Beräknad skatt	6 999	6 649

NOTER (forts)**Not 17****Akkumulerad uppskjuten skatt
på temporära skillnader**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående skatteskuld	6 998	7 454
<u>Förändr avseende avskr av fastigheter</u>	<u>- 143</u>	<u>- 456</u>
Redovisad uppskjuten skatteskuld	6 855	6 998

Not 18**Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.	1 242 250	1 012 500

Lån som förfaller mellan 2-5 år.	1 000	1 000
----------------------------------	-------	-------

Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen

Skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 242 350	1 075 175

Not 18 (forts)**Derivatinstrument**

2021-12-31 2020-12-31
Uppllysning om verkligt värde för varje kategori av derivatinstrument

Ränteswappar		
Verkligt värde	- 7 143	3 561
Redovisat värde	0	0

Not 19**Ställda panter**

Fastighetsinteckningar	1 242 350	1 075 175
------------------------	-----------	-----------

Fastigo, garantibelopp	138	138
------------------------	-----	-----

Not 20**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsinbetalda hyror	12 760	12 291
Räntekostnader	932	690
Semesterskuld inkl soc avg	843	754
<u>Övrigt</u>	<u>1 218</u>	<u>2660</u>
	15 753	16 395

Not 21**Koncernförhållanden**

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap. 3 § upprättas inte någon koncernredovisning. Koncernredovisning skall upprättas första gången för räkenskapsåret 2023.

Stockholm den 11 april 2022

Urban Ryadal
Ordförande

Bengt Lagerstedt
Vice ordförande

Cecilia Carpelan

Göran Dahlstrand

Margareta Ahlström

Camilla Dahlin-Andersson

Jari Lalli
Direktör

Revisorspåtecknande

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 april 2022

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr) - Koncernen

	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	152 960	139 110	131 160	126 086	128 364
- Stiftelsen Arbetarebostäder	150 151	139 110	131 160	126 086	128 364
- Arbetarebostäder i Stockholm AB	2 809	-	-	-	-
Driftnetto	77 601	80 863	65 336	58 069	65 895
- Stiftelsen Arbetarebostäder	75 903	80 863	65 336	58 069	65 895
- Arbetarebostäder i Stockholm AB	1 698	-	-	-	-
Årets resultat	16 592	19 999	14 619	12 607	11 651
- Stiftelsen Arbetarebostäder	15 637	19 999	14 619	12 607	11 651
- Arbetarebostäder i Stockholm AB	955	-	-	-	-
Summa tillgångar, bokförda	1 534 104	1 249 150	699 798	683 393	675 848
- Stiftelsen Arbetarebostäder	1 499 790	1 249 150	699 798	683 393	675 848
- Arbetarebostäder i Stockholm AB	34 314	-	-	-	-
Summa tillgångar, värderade	5 638 000	4 558 000	3 486 000	2 940 000	2 820 000
- Stiftelsen Arbetarebostäder	5 385 000	4 558 000	3 486 000	2 940 000	2 820 000
- Arbetarebostäder i Stockholm AB	253 000	-	-	-	-
Soliditet, bokfört värde	16 %	16 %	24 %	22 %	20 %
- Stiftelsen Arbetarebostäder	14 %	16 %	24 %	22 %	20 %
- Arbetarebostäder i Stockholm AB	96 %	-	-	-	-
Soliditet, maknadsvärde	62 %	61 %	68 %	65 %	64 %
- Stiftelsen Arbetarebostäder	61 %	61 %	68 %	65 %	64 %
- Arbetarebostäder i Stockholm AB	99 %	-	-	-	-
Antal bostäder (st)	1 662	1 566	1422	1419	1417
- Stiftelsen Arbetarebostäder	1 566	1 566	1422	1419	1417
- Arbetarebostäder i Stockholm AB	96	-	-	-	-
Area för bostäder och lokaler (kvm)	120 477	113 804	102 778	102 778	102 778
- Stiftelsen Arbetarebostäder	113 804	113 804	102 778	102 778	102 778
- Arbetarebostäder i Stockholm AB	6 673	-	-	-	-