

A close-up photograph of a white flower, likely a magnolia, with large, overlapping petals and a prominent, textured center. The background is softly blurred, showing hints of other flowers and greenery.

fonden
ARBETAREBOSTADSFONDEN TILL MINNE AV DEN 9 FEBRUARI 1853

Årsredovisning 2007



Innehållsförteckning

Ett samtal om Fonden	2
Sammanfattning	2
Årsredovisning	
• Förvaltningsberättelse	4
• Resultaträkning	11
• Balansräkning	12
• Kassaflödesanalys	14
• Femårsöversikt	15
• Noter	16
• Revisionsberättelse	19
Fastighetstabell	20
Våra bostadsområden	22
Vår historia	23
Styrelse	24





Förskolan Äventyret i Söderberga invigdes under år 2007.

Ett samtal om Fonden

Vi talar med Catarina Johansson Nyman, direktör på Fonden, om året som gått och framtiden.

Vilken är den största skillnaden idag i förhållande till när du kom hit 2004?

Den största skillnaden är nog att vi idag har en oerhört väl fungerande organisation. Vi har ett kanongång som hela tiden gör allt för att hålla en god service och kvalitet gentemot våra kunder inom givna ramar. Vår ekonomi känns också mer stabil nu med bättre kontroll och bra rutiner. Visst har det krävts en del tuffa beslut, men nu är vi på väg åt rätt håll.

Vilka är de största händelserna under 2007?

Självklart har det varit spännande att vi kunnat bygga nytt i form av en förskola i Söderberga. Fonden har ju alltid haft inte bara lägenheter inom vårt bestånd utan också lokaler för t ex barn, ungdomar och funktionshindrade och det känns bra att kunna bidra till även denna del av samhällsbyggandet i en expansiv storstad. Vi har också kunnat tillskapa två nya lägenheter i våra tidigare lokaler då vi flyttade vårt kontor

2007 i korthet

- Resultat före skatt uppgick till 5 794 tkr
- Synlig soliditet var 8,0 %
- Ny förskola i Söderberga invigs
- Fondens gamla kontorslokaler byggs om till två nya lägenheter
- Hyresförhandlingarna för 2008 resulterade i hyreshöjningar med 1,7 - 3,0 % fr o m 1 april 2008
- För 380 lägenheter strandas hyresförhandlingarna och ärendet hänskjuts till hyresnämnden
- Underhållsåtgärder utförs för 15,0 mkr

Utblick 2008

- Planerat underhåll i gemensamma utrymmen och lägenheter bedöms utföras för ca 11 mkr
- Förnyelsearbete av fastigheterna i Stadshagen beräknas starta
- Fonden fyller 155 år
- Samtliga fastigheter ska energideklareras
- Fondens ansluter sig till SABOs energiutmaning om minskad energianvändning

ifrån Södermalm. Varje ny lägenhet är ett välkommet tillskott. Den goda ekonomin under året har inneburit att vi kunnat satsa ovanligt mycket på underhåll och kvalitetshöjande åtgärder. Underhållet låg 2007 på 159 kr/m² vilket är det högsta inom Fonden historia.

Vad är du minst nöjd med under året som gått?

Självklart känns det jättetråkigt att vi inte kom överens med hyresgästföreningen om hyran i några områden om totalt ca 380 lägenheter och var tvungna att driva ärendet till hyresnämnden. Det var en oerhört stor besvikelse att vi inte fick gehör för våra från början mycket måttliga hyreskrav vilket nu kan göra att hyreshöjningarna blir mycket mer kännbara för hyresgästerna. Avgörande förväntas komma under försommaren/hösten 2008 och kanske är det lika bra att hyran en gång för alla provas i hyresnämnden.

Var ligger utmaningarna inför framtiden?

Vi har haft stor hjälp av låga räntor under de senaste åren. Dagens lite högre nivåer kommer naturligtvis att påverka vår ekonomi och möjlighet att satsa på underhåll och projekt. Ett spännande projekt de

kommande åren är ombyggnationen av våra gamla hus i Stadshagen där vår vision är att förnyelsen ska ge goda bostäder med modern standard, förbättrad boendemiljö och samtidigt få ner energiförbrukningen rejält. Husen livslängd ska förlängas med minst 40 år samtidigt som vi måste få en rimlig ekonomi i projektet. Det blir verkligen en utmaning. Överlag innebär de högre energikostnaderna och hoten mot vår miljö att miljöfrågorna får en högre prioritet på vår agenda.



Catarina Johansson Nyman



Nyckeltal	År	2007	2006	2005
Nettoomsättning, tkr		94 285	89 543	89 358
Resultat efter finansiella poster, tkr		6 639	7 875	5 134
Bokfört värde fastigheter, tkr		514 100	504 593	501 622
Investeringar, tkr		19 170	12 758	6 272
Soliditet		8,0 %	7,0 %	6,2 %

Fondens tidigare kontor byggdes under året om till två bostadslägenheter. Bilden visar en del av köket i fyran.



Förvaltningsberättelse 2007

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000-1601, avger härmed redovisning för verksamheten 2007.

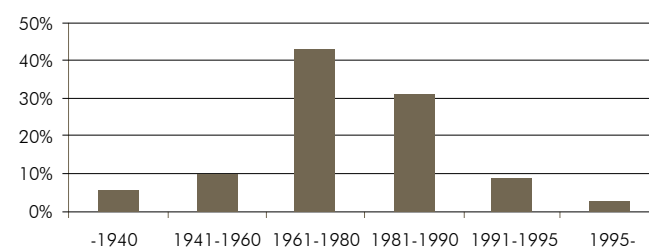
Verksamheten

Fonden är en stiftelse som under 2008 fyller 155 år och med syfte att uppföra och förvalta goda bostäder, vilka främst bör upplåtas åt arbetare och därmed jämställda, som är boende i Stockholm. Styrelsen består av sex ordinarie ledamöter. Styrelsen har sammanträtt sex gånger under året. Dessutom har en styrelsekonferens hållits.

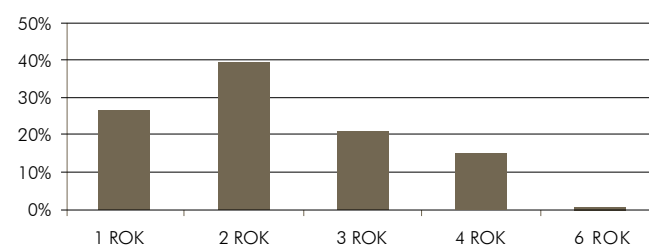
Fastighetsbestånd

Vid årsskiftet uppgick den totala uthyrningsbara arean till 94 967 m² fördelat på 87 552 m² bostadsarea och 7 415 m² lokalarea. Antalet lägenheter uppgår till 1 349 st fördelat på Södermalm (243 lägenheter), Kristineberg (140 lägenheter), Stadshagen (132 lägenheter), Johannesfred (232 lägenheter), Söderberga Allé (113 lägenheter) samt Söderberga Gårdsväg (489 lägenheter).

Åldersfördelning fastighetsbeståndet, värdeår



Lägenhetsfördelning, rumsantal



Nyttillskott

Under året invigdes den nyproducerade förskolan i Söderberga. Skolan är byggd för senaste pedagogik och anpassad för alternativ användning. Den har blivit ett välkommet tillskott i området som präglas av bostadsbyggande och stor inflyttning.

Även ett mindre tillskott av lägenheter skedde under året. Detta genom att Fondens tidigare kontor byggdes om till två bostadslägenheter, en fyra och en tvåa med modernaste standard.

Underhåll och övriga investeringar

Badrumsrenoveringarna på Söderberga Gårdsväg börjar gå mot sitt slut och under året gjordes 20 badrum. Det innebär att 85 % av alla badrum är åtgärdade. Numera görs endast badrum vid behov och efterfrågan. För övrigt i Söderberga har utemiljön upprustats och lekplatser har uppgraderats. Nya anslagstavlor enligt Fondens profil har satts upp i samtliga trapphus. För ökad säkerhet har nyckelbrickor installerats i garaget. Även på Söderberga Allé har lekplatsutrustning bytts ut samt nya tvättmaskiner införskaffats.

På Södermalm har målning av trapphus påbörjats på Åsögatan 200. Fönsterrenovering, fasadarbeten liksom målning av tak har gjorts. En helt ny tvättstuga samt renovering av den gamla har inletts på Duvnäs-gatan 12.

I Kristineberg har tre hissar renoverats, taken har målats samt nya maskiner har installerats i tvättstugan. I Johannesfred har snörasskydd ochnockbryggor satts upp och takmålning har gjorts på Osmundsvägen. Även lekutrustning har bytts ut. Underhållet har ökat med 14 % gentemot förra året och ligger nu på 159 kr/m².

Vad gäller miljöområdet har vattenbesparingsåtgärder gjorts i Johannesfred, Södermalm och Kristineberg vilket resulterat i besparingar på i genomsnitt 16 %. Energibesparingar görs i samband med utbyte av nya maskiner. T ex förbrukar en 15 år gammal tvättmaskin 40 % mer energi än en ny.

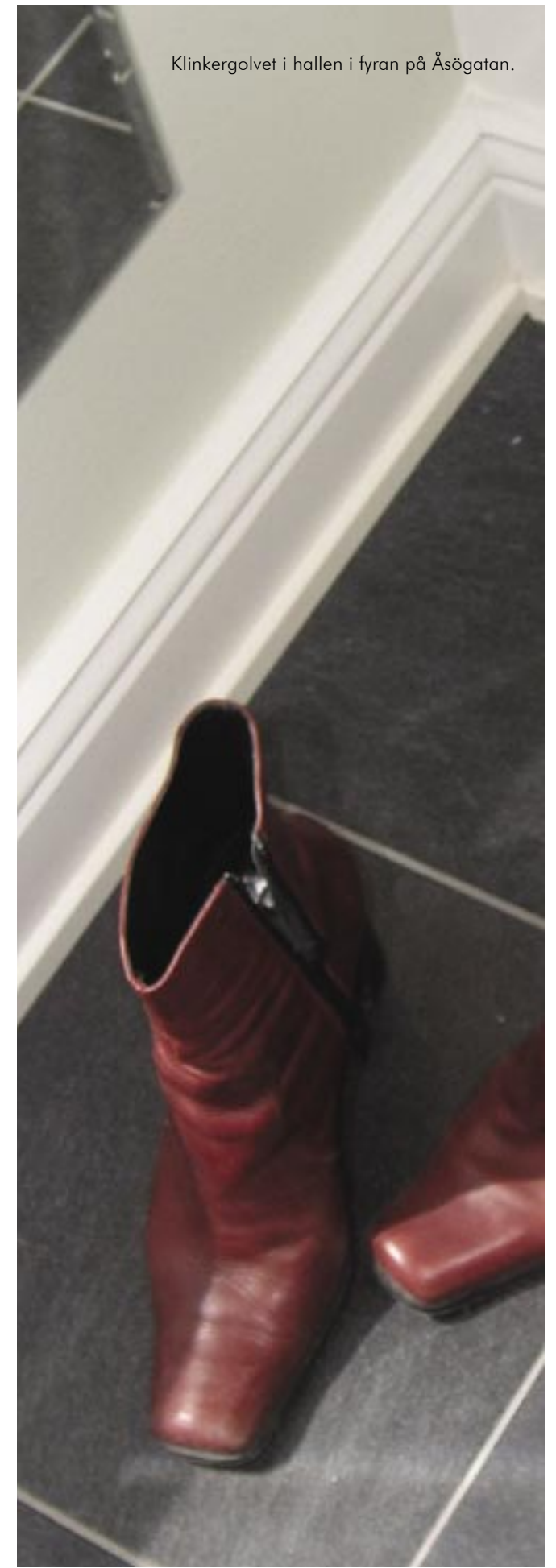
Projektering vad gäller förnyelsen i de båda husen i Stadshagen har inletts. Detta kommer att innebära genomgripande ombyggnation i såväl lägenheter som gemensamma utrymmen.

Under året har investerats 19 052 tkr (12 204) tkr i byggnader och 118 tkr (554) tkr i inventarier.

Marknad och bostadshyror

Under året ökade antalet bostäder i Stockholm med 5 151 varav 3 569 tillkom genom nyproduktion. Detta är en ökning med 16 % gentemot året innan men antalet påbörjade lägenheter minskade kraftigt vilket delvis kan härledas till ändrade villkor för bostadssubventioner. Under de närmaste åren förväntas bostadsbyggandet gå ner något.

Klinkergolvet i hallen i fyran på Åsögatan.



Ett trevligt sovrum i den tvåa som skapats i Fondens före detta kontorslokaler.



51 % av nytilskottet är bostadsrätter. En fortsatt hög inflyttning till Stockholm gör att man kan förvänta sig en fortsatt stor efterfrågan på bostäder. I slutet på året märktes en allmänt minskad omflyttning.

Inom Fonden finns två bostadsköer - en internkö samt en ungdomskö som står öppen för hemmavarande barn till stiftelsens hyresgäster.

Enligt avtal med Stockholms Bostadsförmedling går första lediga lägenhet till våra interna köer. Successionslägenheten går därefter till Bostadsförmedlingen. 67 % av alla ledigblivna lägenheter under året förmedlades via Bostad Stockholm beroende på lågt intresse ifrån vår interna kö.

Omflyttningen uppgick under året till 11,1% (13,8%). Var femte omflyttning beror på hyresgästernas egna externa byten.

Hyresbortfall på grund av outhyrda lägenheter uppgick till 115 (342 tkr) för bostäder och till 793 tkr (881 tkr) för övriga objekt. Hyresbortfallet hänförs till största delen till tomma lokaler i Johannesfred.

Efter förhandling med hyresgästföreningen kunde överenskommelse om hyrorna för 2007 ej nås för ca 380 lägenheter. Tvisten har hänskjutits till hyresnämnden för avgörande och kommer sannolikt att avgöras tidigast framåt sommaren 2008. För övriga fastigheter har avtal tecknats med hyresgästföreningen om hyreshöjning för 2008 i storleken 1,7-3,0 %. För Söderberga Gårdsväg har avtal tecknats med Råcksta Hyresgästernas Intresseförening om hyreshöjningar på 2,5 %.

Den genomsnittliga bostadshyran inom beståndet är 951 kr/m². Nivån är relativt hög eftersom vårt bestånd består av såväl yngre som mindre lägenheter än snittet inom landet.

Lokaler

Fonden har lokaler som utgör bostadskomplement inom våra bostadsområden. I så gott som samtliga av våra bostadsområden finns daghemslokaler inrymda. I Söderberga liksom i Stadshagen förhyrs lokaler för gruppboende eller dagcenter. Övriga lokaler utgörs t ex av närbutiker, mindre kontor samt förråd/lager.

Största lokalhyresgäst är Stockholms Stad som genom nio olika hyresavtal totalt förhyr ca 3 460 m². Största förhyrningen är förskolan i Söderberga om ca 1 000 m² som invigdes under våren.

Boendeinflytande

I Johannesfred, Kristineberg, Söderberga Gårdsväg samt på Södermalm finns lokala hyresgästföreningar med vilka Fonden har samrådsmöten i olika förvaltningsfrågor. Dessutom sker årliga gemensamma

besiktningar av utemiljön. Fritidspengar betalas ut i de fall en lokal hyresgästförening bedriver aktiv verksamhet.

Under året invigdes en ny hyresgästlokal på Söderberga Gårdsväg. Det innebär att i samtliga områden finns nu tillgång till lokal för de boendes samvaro. I samband med tex upprustning av utemiljö och trapphusmålning ges hyresgästerna möjlighet till påverkan.

Kundnytta

Under året invigdes vår hemsida. Den fick snabbt gott gensvar ifrån våra hyresgäster och andra för att vara lättnavigerad, stilren och uppdaterad. Här kan hyresgästerna söka aktuell information om sina områden samt hitta blanketter.

Fonden har nu varit ansluten till störningsjouren i drygt 1½ år. Antalet störningar har minskat under tiden från 11 till 9 uttryckningar per månad under 2007. Vi ser detta som ett gott tecken på att störningsjouren fyller sin uppgift. Vanligaste störningen är hög musik under helger. Hela 45 % av alla störningar anmäls under fredags- och lördagskvällar.

Organisation och personal

Under året har kompetensen inom ekonomisidan förstärkts genom nyrekrytering vilket förbättrat den ekonomiska styrningen inom företaget. Fonden har idag en väl fungerande organisation och vi arbetar vidare med att utveckla rutiner och förbättra service gentemot våra hyresgäster. På Södermalm har en ny husvärdlokal iordningsställts vilket gett förbättrad arbetsmiljö och ökad tillgänglighet för boende.

Antalet utbildningsdagar har minskat till fyra dagar gentemot förra årets sju då ett nytt datasystem implementerades. Förutom individuella utbildningar har en större satsning gjorts på bemötande och konflikthantering för all personal. Skyddsronnd utförs årligen inom företaget.

Antalet anställda var vid årets slut tretton (fjorton) personer fördelat på åtta tjänstemän och fem husvärdar vilka är placerade ute i sina bostadsområden. Antalet män var åtta och antalet kvinnor var fem stycken. Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 47 år. Sjukfrånvaron var under året 6 (18) dagar/anställd, varav långtidssjukdom utgjorde 0 % (69 %) av sjukfrånvaron.

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

Den uppskattade fondväggen i den nya tvåan.



Resultat och finansiell ställning

En positiv resultatutveckling har gjort att vi under året kunnat göra stora satsningar på underhåll. Trots detta har vi ett gott ekonomiskt resultat där rörelseresultatet efter finansiella poster blev 6 639 tkr (7 875 tkr). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev årets vinst 4 167 tkr. Fondens soliditet, dvs justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen, uppgick till 8,0 % (7,0 %).

Räntekostnaderna som är en av de enskilt största kostnadsposterna uppgick till 18 031 tkr (16 286 tkr). Räntenivåerna har höjts sedan föregående år men genom olika bindningstider på lånen slår räntehöjningarna inte igenom fullt ut ännu.

Lånestocken minskade från 463 miljoner kr till 460 mkr vilket motsvarar en minskning med 0,8 %.

Utsikter för 2008

Förnyelseprojektet av Stadshagen kommer förhoppningsvis att starta under 2008. Detta kommer att innebära stor påverkan på stiftelsens ekonomi och tar även i övrigt stora resurser i anspråk. Visionen för förnyelsen är att inga större underhållsåtgärder ska behöva göras på 40 år. Dessutom har energibesparingsmålen satts höga. Inte bara här utan även inom övriga områden kommer energi- och miljöfrågorna få ökat fokus.

Utgången av prövningen i hyresnämnden är en osäkerhetsfaktor. Detta i kombination med Stadshagenprojektet kommer att få stor påverkan på Fondens framtida ekonomi. En god ekonomi är en förutsättning för att kunna påbörja och fortsätta upprustning och underhåll i de områden där behovet finns. För att uppfylla stiftelsens syfte kommer Fonden att på sikt överväga möjligheten att nyproducera alternativt att köpa ytterligare bostäder.





Resultaträkning (tkr) 2007

		2007	2006
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	Not 1	93 393	88 384
Övriga rörelseintäkter	Not 2	892	1 159
		94 285	89 543
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	Not 3, 5	-29 979	-28 032
Underhållskostnader		-14 986	-13 170
Tomträttsavgälder		-2 844	-2 426
Fastighetsskatt		-3 627	-4 284
Administrationskostnader	Not 5	-8 557	-8 362
Avskrivningar och nedskrivningar	Not 4	-9 557	-9 445
		-69 750	-65 719
Rörelseresultat		24 535	23 824
Utdelningar på värdepapper		15	80
Ränteintäkter		120	257
Räntekostnader	Not 6	-18 031	-16 286
		-17 896	-15 949
Resultat efter finansiella poster		6 639	7 875
Bokslutsdispositioner			
Förändring av obeskattade reserver		-845	-290
Resultat före skatt		5 794	7 585
Skatt på årets resultat	Not 7	-1 627	-3 171
Årets resultat		4 167	4 414



Balansräkning (tkr) 2007

TILLGÅNGAR		2007-12-31	2006-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	514 100	504 593
Maskiner och inventarier	Not 9	1 128	1 290
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	12 182
		515 228	518 065
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 11	40	40
Andra långfristiga fordringar	Not 12	555	164
		595	204
Summa anläggningstillgångar		515 823	518 269
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		106	54
Övriga fordringar	Not 13	497	145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 454	1 563
		2 057	1 762
Kassa och bank		7 674	8 385
Summa omsättningstillgångar		9 731	10 147
SUMMA TILLGÅNGAR		525 554	528 416

SKULDER		2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
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 15	19 637	15 223
Årets resultat		4 167	4 414
		23 804	19 637
Summa eget kapital		41 069	36 902
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	Not 16	1 135	290
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		2 295	2 360
Uppskjuten skatt	Not 7	3 720	2 803
		6 015	5 163
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	456 046	459 685
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 654	3 667
Leverantörsskulder		6 879	12 740
Skatteskulder		0	269
Övriga skulder		261	179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	10 495	9 521
		21 289	26 376
Summa skulder		484 485	491 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		525 554	528 416
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	Not 17	566 670	566 670
Ansvarsförbindelser			
Fastigo, borgensförbindelse		95	Inga

Kassaflödesanalys (tkr)

	2007	2006	2005
Löpande verksamhet			
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	94 420	89 880	89 466
Rörelsekostnader inkl. räntekostnader exkl. avskrivningar och nedskrivningar	-78 024	-72 560	-71 529
Betald skatt	0	-964	-371
Tillförda medel	16 396	16 356	17 566
Medel bundna i verksamheten			
Fordringar (ökning - / minskning +)	-1 393	3 598	175
Kortfristiga skulder (ökning + / minskning -)	-5 087	-485	1 290
Förändring av bundna medel	-6 480	3 113	1 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 916	19 469	19 031
Investeringsverksamheten			
Fastigheter och pågående nyanläggningar	-6 870	-24 386	-5 807
Övriga anläggningstillgångar	-118	-504	-422
Kassaflöden från investeringsverksamheten	-6 988	-24 890	-6 229
Finansieringsverksamheten och kassa			
Amortering av skuld	-3 639	-2 638	-3 350
Långfristiga skulder (ökning+ / minskning-)	0	0	0
Likvida medel (ökning+ / minskning-)	-711	-8 059	9 452
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	7 674	8 385	16 444

Femårsöversikt (kr/m²)

	2007	2006	2005	2004	2003
Antal bostäder	1349	1347	1347	1348	1348
Area för bostäder och lokaler	94 967	93 915	94 531	94 445	94 401
Förvaltningsintäkter	993	953	945	917	880
Drift- och underhållskostnader	-503	-554	-510	-556	-506
Fastighetsskatt	-38	-46	-44	-43	-44
Driftnetto	451	353	391	318	330
Avskrivning/Nedskrivning	-103	-101	-136	-97	-95
Finansiella kostnader och intäkter	-188	-170	-201	-217	-244
Fastighetsförvaltningens resultat	160	83	54	4	-9
Bokslutsdispositioner	-9	-3	0	10	10
Resultat före skatt	151	80	54	14	1
Skatter	0	-34	-4	-1	0
Årets resultat	151	46	50	13	1
Fastigheter	5 413	5 373	5 306	5 384	5 384
Övriga anläggningstillgångar	18	146	12	9	3
Omsättningstillgångar	102	107	230	132	172
varav likvida medel	81	89	174	74	115
Summa tillgångar	5 534	5 626	5 548	5 525	5 559
Eget kapital	432	393	344	294	281
Obeskattade reserver	12	3	0	0	10
Långfristiga skulder	4 865	4 951	4 924	4 965	5 002
Kortfristiga skulder	224	279	280	266	266
varav kortfristig del av långfristig skuld	38	39	37	32	29
Summa skulder och eget kapital	5 534	5 626	5 548	5 525	5 559
Taxeringsvärde	9 163	8 834	8 834	8 846	8 574

Noter (tkr) 2007

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

Not 1	Hyresintäkter	2007	2006
	Bostäder	82 838	80 671
	Lokaler	9 099	6 660
	Övrigt	2 364	2 276
		94 301	89 607
	Hyresbortfall, bostäder	-115	-342
	Hyresbortfall, lokaler	-591	-529
	Hyresbortfall, övrigt	-202	-352
		-908	-1 223
	Hyresintäkter totalt	93 393	88 384
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2007	2006
	Tillval	478	718
	Övriga intäkter	414	441
		892	1 159
Not 3	Driftskostnader	2007	2006
	Reparationer	3 432	2 516
	Skötsel	5 709	4 779
	Elförbrukning	2 349	2 304
	Uppvärmning	10 915	11 351
	Vattenförbrukning	2 022	1 284
	Sophantering	2 282	2 116
	Övrig drift	3 270	3 682
		29 979	28 032
Not 4	Avskrivningar och nedskrivningar		
	Planenliga avskrivningar har skett med 20% på anskaffningsvärdet avseende maskiner och inventarier samt med 33,3% avseende datainventarier. Avskrivning på byggnader har skett med 1,5% på anskaffningsvärdet.		
Not 5	Personal		
	Löner och ersättningar	2007	2006
	Styrelse och direktör	1 007	896
	Övriga anställda	3 960	3 830
		4 967	4 726

Not 5	Personal (forts)		
	Pensions- och sociala kostnader	2007	2006
	Pensionskostnader för styrelse och direktören	207	15
	Pensionskostnader för övriga anställda	515	295
	Övr sociala kostnader	1 719	1 570
		2 441	1 880
	Stiftelsen är fr o m 2006-12-01 ansluten till ITP-planen via Alecta. Retroaktiva premier belastar årets pensionskostnader		
	Medelantalet anställda	2007	2006
	Män	8	7
	Kvinnor	5	5
		13	12
	Sjukfrånvaro	2007	2006
	I procent av ordinarie arbetstid		
	Sjukfrånvaro för samtliga anställda	2,5%	8,0%
	Andel av sjukfrånvaro som avser långtidssjukfrånvaro	0,0%	69,3%
	Styrelsen består av 4 män och 2 kvinnor. Företagsledningen består av en kvinna.		
Not 6	Räntekostnader	2007	2006
	Räntekostnader, brutto	18 056	16 336
	Räntebidrag	-25	-50
		18 031	16 286
Not 7	Skatt beräknad på resultatposter i årets resultat	2007	2006
	Aktuell skattekostnad	-711	-247
	Uppskj. skatt på temp. skillnader	-916	-2 851
	Skatt hänförlig till tidigare år	0	-73
	Redovisad skatt i resultaträkning	-1 627	-3 171

Not 7	Skatt (forts)		
	Ack uppskjuten skatt på temporära skillnader	2007-12-31	2006-12-31
	Ingående fordran/skuld	-2 803	48
	Avseende avskrivning av fastigheter	-917	-2 851
	Avseende skattef/förlustavdr		
	Avseende nedskrivning	0	0
	Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld	-3 720	-2 803
Not 8	Byggnader och mark	2007-12-31	2006-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	627 852	619 148
	Utrangering	0	-3 500
	Årets anskaffning	19 052	12 204
	Utg ack anskaffningsvärden	646 904	627 852
	Ingående avskrivning	-123 259	-114 026
	Årets avskrivning	-9 545	-9 233
	Utgående ack avskrivningar	-132 804	-123 259
	Ingående nedskrivning	0	-3 500
	Omklassificering	0	3 500
	Utgående ack nedskrivningar	0	0
	Utgående bokfört värde	514 100	504 593
	Taxeringsvärde byggnader	655 377	456 003
	Taxeringsvärde mark (exkl tomträtt)	214 819	176 483
Not 9	Maskiner och inventarier	2007-12-31	2006-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 907	1 402
	Försäljn/utrangeringar	-194	-49
	Årets anskaffning	118	554
	Utg ack anskaffningsvärden	1 831	1 907
	Ing ack avskrivning	-617	-454
	Försäljn/utrangeringar	127	0
	Årets avskrivning	-213	-163
	Utgående ack avskrivningar	-703	-617
	Utgående bokfört värde (Konst ingår med 683 tkr)	1 128	1 290

Not 10	Pågående nyanläggningar	2007-12-31	2006-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 182	0
	Omklassificering	- 12 182	0
	Årets anskaffning	0	14 882
	Investeringsbidrag	0	-2 700
	Utg ack anskaffningsvärden	0	12 182
Not 11	Aktier och andelar	2007-12-31	2006-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	40	40
	Utg ack anskaffningsvärden	40	40
	Utgående bokfört värde	40	40
Not 12	Andra långfristiga fordringar	2007-12-31	2006-12-31
	Innestående återbäring	164	164
	Årets förändring	4	0
	Inbetald deposition	387	0
	Innestående återbäring	555	164
Not 13	Övriga fordringar	2007-12-31	2006-12-31
	Fordran avseende aktuell skatt ingår med	360	0
Not 14	Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2007-12-31	2006-12-31
	Fastighetsförsäkringar	320	331
	Tomträttsavgälder	783	607
	Hisskostnader	0	136
	Fastighetsskötsel	0	105
	Lokalhyra	195	201
	Övriga kostnader	156	183
		1 454	1 563
Not 15	Balanserat resultat		
	2006 års överskott, 4 414 tkr har enligt styrelsens beslut balanserats i ny räkning och det balanserade resultatet uppgår därmed till 19 637 tkr.		
Not 16	Periodiseringsfonder	2007-12-31	2006-12-31
	Ingående balans	290	0
	Årets avsättningar	845	290
	Utgående balans	1 135	290

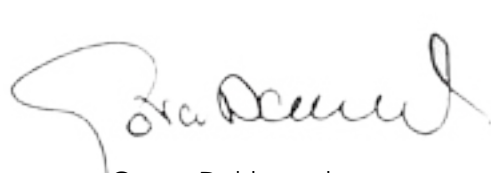
Not 17	Långfristiga skulder	2007-12-31	2006-12-31	Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2007-12-31	2006-12-31
	Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.	0	202 864		Förskottsinbetalda hyror	6 250	6 981
	Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen				Räntekostnader	1 238	1 083
	Skuld till kreditinstitut				Reparation och underhåll	1 264	669
	Fastighetsinteckningar	566 670	566 670		El	1 527	263
					Övrigt	216	525
						10 495	9 521

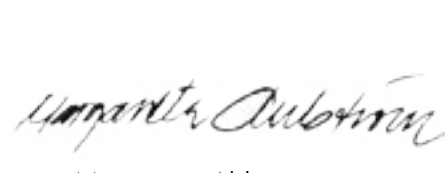
Stockholm den 7 april 2008

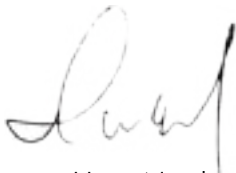

Urban Rydahl

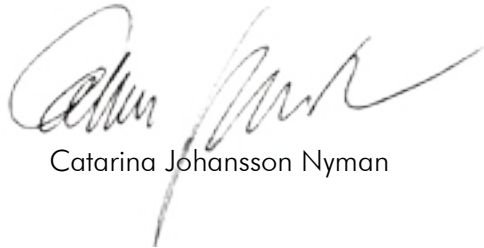

Bengt Lagerstedt


Kerstin Lagerqvist

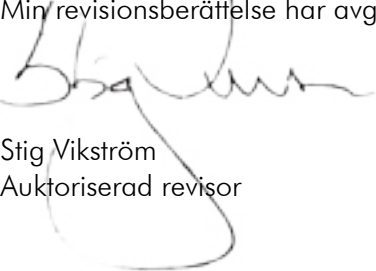

Göran Dahlstrand


Margareta Ahlström


Hans Nord


Catarina Johansson Nyman

Revisorspåtecknande
Min revisionsberättelse har avgivits den 7 april 2008


Stig Vikström
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till styrelsen i

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853
Org.nr 802000-1601

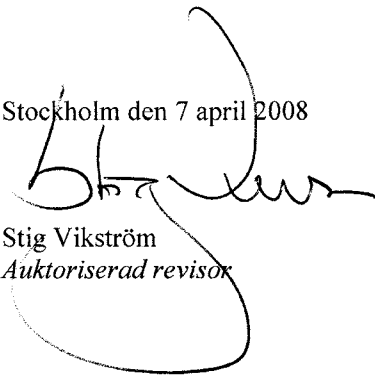
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och direktörens förvaltning i Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för räkenskapsåret 2007-01-01—2007-12-31. Det är styrelsen och direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Stockholm den 7 april 2008


Stig Vikström
Auktoriserad revisor

Fastighetstabell 2007

Fastighets- beteckning	Adress	Nybyggn. år	Värde år	Taxerings- värde Totalt (tkr)	Varav byggnads- värde (tkr)	Bostäder										Area (m²)	Hyra (kr/m²)	Antal	Lokaler		Totalt		
						Lägenhetstyp	1rk	2rk	3rk	4rk	6rk	Övr	Totalt antal	m²/ lgh	Area (m²)				Hyra (kr/m²)	Antal		Area (m²)	Area (m²)
Lampan 2	Ploggatan 3 & 3A	1979	1979	37 527	20 127		9			8	12			29	80	2 316	905			2 316			
Lampan 7	Bondegatan 71 A-B, Duvnäs-gatan 16	1900	1999	44 912	26 122		15		11	7	4			37	61	2 247	1 187	4	116	2 363			
Lampan 13 A	Åsögatan 202-204, Duvnäs-gatan 8-10	1913	1957	59 050	25 651		31		28	4	4			67	60	4 027	796	4	183	4 210			
Lampan 13 B	Åsögatan 200	1926	1982	64 787	32 103		5		20	18	8	2		53	77	4 096	927	1	60	4 156			
Lampan 14	Duvnäs-gatan 12-14	1962	1962	61 422	32 000		16		21	13	7			57	61	3 501	800	9	1 404	4 905			
Borgare 1	Hjalmar Söderbergs väg 14A-D, 16A-D	1932	1986	174 524	91 400		16		55	33	36			140	76	10 685	937	3	643	11 328			
Drakdödaren 1	Stadshagsplan 1-7	1938	1938	58 126	26 882*		12		48	12				72	56	4 063	776	3	400	4 463			
Drakdödaren 3	Stadshagsvägen 18-22	1942	1942	42 837	19 385*		24		24	12				60	51	3 068	776	2	200	3 268			
Osmundsjärnet 1	Johannesfredsvägen 44-64	1948/89-91	1990	110 051	90 803*		32		97	9	58			196	70	13 696	1 010	11	775	14 471			
Finsmidet 1	Osmundsvägen 19-29	1965	1965	25 310	19 200*		5			16	15			36	83	2 997	807	3	1 454	4 451			
Vårdträdet 1	Söderberga Allé 2-6, 20-30	1992	1992	98 474	73 982*					41	24	35	1 **	101	83	8 734	1 070	1	410	9 144			
Vårdaren 3	Söderberga Allé 1	1992	1992	13 829	10 522*					4		8		12	94	1 132	1 096	1	162	1 294			
Vårdaren 1	Söderberga Gårdsväg 3-19, 23-101	1972	1972	262 087	187 200*		186		10	153	124	16		489	55	26 990	976	9	608	27 598			
Vårdaren 2	Söderberga Gårdsväg 21A-B	2007	2007	***														1	1 000	1 000			
TOTALT					1 052 936	655 377		186	165	10	502	280	203	2	1	1 349	65	87 552	951	52	7 415	94 967	

Anmärkning:

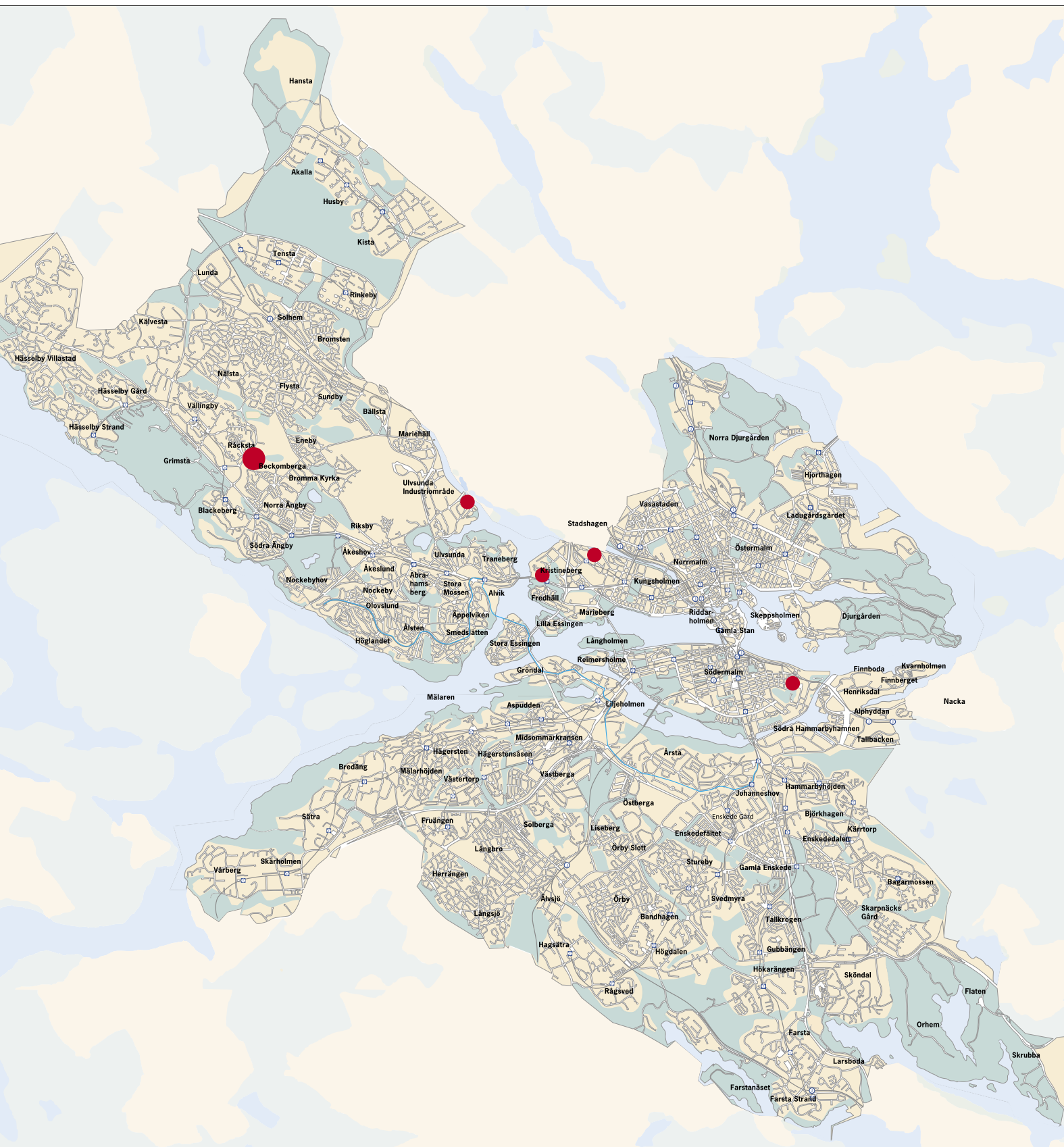
* = Tomträtt. I det totala taxeringsvärdet ingår taxerat markvärde för tomträtter med 182 740 tkr.

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

*** = Specialbyggnad.



Våra bostadsområden



Stockholms kommun

Vår historia

Den 9 februari 1853 ordnades en stor illuminationsfest i Stockholm. Gatorna kantades av marschaller och många hus var upplysta med tusentals ljus. Kvällens höjdpunkt var det fyrverkeri, som officerarna vid Svea artilleri anordnade från Artillerigården. Trots det bistra vintervädret sökte sig folk i täta skaror in till stadens centrum.

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

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

Tre av stadens högsta styresmän hade också genom ett upprop redan tagit initiativ till en insamling. De ansåg att fest och insamling kunde förenas. Festen var lämplig som ram och genom en aktion som gav resultat i form av förbättrade bostadsförhållanden för arbetarna, skulle också stundens glädje över tilldragelserna i kungahuset kunna hugfästas för framtiden. Uppropet publicerades i stadens tidningar den 5 februari och hundratals insamlingslistor cirkulerade. Insamlingen inbringade 15 200 riksdaler. Resultatet redovisades vid stadsnämndens sammanträde den 11 juli 1853 och vid överlämnandet föreslogs att medlen skulle användas till goda arbetarbostäder. Hyran skulle vara måttlig och uppkommen vinst användas till att bygga flera arbetarbostäder. En fond bildades för ändamålet. Fonden fick namnet "Arbetarebostadsfonden till minne af den 9 februari 1853".

Första fastigheten som köptes kallades "gröna tomten" och låg vid Åsöberget. Där uppfördes 1854 16 lägenheter som skulle hyras ut till skötsamma arbetare. Så började det för mer än 150 år sedan.

Vår styrelse

Vår styrelse består idag av sex ordinarie ledamöter som sammanträder löpande under året.



Fr vänster: Bengt Lagerstedt, vice ordf. (invald 1986), Margareta Ahlström, ledamot (invald 1996), Catarina Johansson Nyman, direktör (anställd 2004), Göran Dahlstrand, ledamot (invald 1992), Kerstin Lagerqvist, ledamot (invald 1977), Hans Nord, ledamot (invald 2005), Urban Ryadal, ordf. (invald 1977).



The image shows a vertical section of a building. On the left, a yellow-painted wall features several windows with dark frames. Between the windows, there are horizontal bands of red brickwork. A vertical downspout runs along the right side of the yellow wall. To the right of the yellow wall is a plain grey wall. On the grey wall, there is a logo consisting of the word 'fon' in a large, stylized, lowercase font. Below 'fon' is a black rectangular box containing the text 'ARBETAREBOSTADSFONDI' in white, uppercase letters.

fon
ARBETAREBOSTADSFONDI



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

Telefon
08-522 555 00

Fax
08-522 555 01

E-post
info@arbetarebostadsfonden.se

Hemsida
www.arbetarebostadsfonden.se