

Vår Veranda

NR 1. JUNI 2025



EN PUBLIKATION FRÅN STIFTELSEN
ARBETAREBOSTADSFONDEN

Innehåll

- 2 Ledare
- 3 Förbered hemmet inför
semestern
- 4 Bengt Magnusson –
50 år som hyresgäst
- 6 Hembiträderna i
1940-talets Sverige
- 8 Renovera i hyresrätt
- 10 Ekonomi
- 14 130 elbilsladdare
installerade
- 15
- 16 Smått & gott

Tidskrift för
Arbetarebostadsfondens
hyresgäster

Kontakt:

Hantverkargatan 78
112 38 Stockholm
info@arbetarebostadsfonden.se
08-522 555 00

Hemsida:

www.arbetarebostadsfonden.se

Redaktionsgrupp:

Jari Lalli, Yvonne Gunnarsson,
Jan Pettersson, Ylva Söderlund,
Paola Squassina

Grafisk form & produktion:

D. Kommunikation AB

Upplaga: 2 200

Utkommer: 2 nummer per år

Omslagsbild:

Happy Tuesday

Stabilt läge ger nya möjligheter

Efter en period av osäkerhet ser vi nu att marknadsröntorna börjar stabiliseras på en något lägre nivå, även om de fortfarande är historiskt höga i ett tioårsperspektiv. Samtidigt har kostnadsökningarna inom fastighetssektorn – särskilt för underhåll och drift – dämpats jämfört med tidigare år. Utmaningar kvarstår dock, inte minst vad gäller stigande priser på energi och tomträttsavgifter i vissa områden. De senaste åren har varit ekonomiskt ansträngda, vilket har lett till att vissa underhålls- och investeringsåtgärder behövt skjutas på framtiden. Den något ljusare prognosen för de kommande åren ger oss nu bättre förutsättningar att öka våra insatser i fastigheterna och därigenom vidareutveckla vårt uppdrag: att erbjuda bra boende till rimlig hyra.

Arbetarebostadsfonden har funnits i 172 år och har under denna tid upplevt både högkonjunkturer och lågkonjunkturer. En viktig anledning till att vi har kunnat bestå genom alla dessa år är vår sunda ekonomiska hållning och vårt långsiktiga arbete med väl underhållna fastigheter. Tack vare detta har vi ingen underhållsskuld att bära, vilket gör att vi kan ta oss igenom tuffare perioder med lägre investeringstakt – utan att riskera att våra hus förfaller.

Vi kommer att fortsätta arbeta på samma ansvarsfulla sätt – i minst 173 år till.



Jari Lalli, vd
Arbetarebostadsfonden

Förbered hemmet inför semestern

Inför semestern är det lätt att fokus ligger på stundande resplaner – men glöm inte att även förbereda hemmet innan du åker. Här har vi samlat de bästa tipsen för att säkra bostaden och kunna njuta av ledigheten i lugn och ro.

TEXT: PAOLA SQUASSINA FOTO: HAPPY TUESDAY

Få hemmet att se bebott ut

Använd timer för att tända och släcka lampor vid olika tider. Det kan avskräcka inbrotts-tjuvar. Be en vän eller granne ta in posten, vattna blommor och titta till bostaden.

Skydda mot brand och vattenskador

Stäng av vatten till tvätt- och diskmaskin samt andra vattenanslutna apparater. Dra ur kontakterna till elektriska apparater som TV, kaffebryggare och datorer. Testa brand-varnaren – ett fungerande batteri kan göra stor skillnad.

Töm sopor och kylskåp

Släng alla sopor och gå igenom kylskåpet – mat som blir gammal kan orsaka dålig lukt och dra till sig skadedjur.

Vattna växterna

Ska du vara borta en längre tid? Satsa på självvattnande krukor eller be någon hjälpa dig.

Rensa och städa

Det är alltid skönt att komma hem till ett rent hem. Dammsug, torka ytor och ta hand om disken innan du åker.

Pausa post och prenumerationer

För att slippa överfullt brevinkast – pausa tidningar och eftersänd viktig post om du är borta länge. Använd gärna digitala brevlådor som Kivra.

Lås, larma och säkra fönster

Dubbelkolla att alla fönster och dörrar är stängda och låsta. Om du har ett hemlarm – kontrollera att det är aktiverat. Fundera gärna på att installera larm om du ofta lämnar bostaden obebod.



Med önskan om en härlig sommar 2025!

Bengt Magnusson

– firar 50 år som hyresgäst hos Fonden

TV4:s välkända nyhetsankare Bengt Magnusson har varit hyresgäst hos Fonden i ett halvt sekel. Från en etta med källarbadrum på 70-talet till dagens lägenhet på Åsögatan med utsikt över Stockholms inlopp.

TEXT: PAOLA SQUASSINA

Bengt Magnusson, 74 år, är ett välkänt ansikte för många av oss som har följt TV4 Nyheterna under årens lopp. Med sin karaktäristiska röst och trygga framtoning blev han en del av svenskar-
nas vardagsrum under flera decennier. För snart två år sedan gjorde han sin sista sändning som nyhetsankare på TV4 och lever idag ett innehållsrikt pensionärs-
liv på Södermalm. Med tre barnbarn i närområdet, ett rikt socialt umgänge och ett landställe i Stockholms skärgård, är det inga problem att fylla sina lediga dagar. Lugnet hittar han i lägenheten på översta våningen på Åsögatan – en rymlig bostad med milsvid utsikt över Stockholms inlopp, där han och hustrun Karin Enberg bor sedan 2005.

– Jag och Karin flyttade hit för drygt 20 år sedan, berättar Bengt.

– Egentligen var vi nöjda med vår tidigare lägenhet, men efter att ha stått i den interna bostadskön i flera år dök chansen upp att flytta in i vår nuvarande lägenhet, en chans vi inte ville

missa. Utsikten här uppe var helt enkelt för vacker för att tacka nej till.

Flyttade in på 70-talet

Men historien som hyresgäst börjar redan 1975, när Bengt som relativt nyexaminerad journalist flyttade in i en stor etta på Åsögatan 200B tillsammans med 23-åriga Karin. Lägenheten var på hela 49 kvadratmeter med ett stort rum, kök och en liten toalett. Badrum fanns dock nere i källaren och ville man bada bad fick man boka in sig enligt ett bokningssystem med nycklar som hängde i entrén.

– I ärlighetens namn så badade vi nog mer hos våra föräldrar än vi nyttjade badrummet i källaren, skrattar Bengt.

Renovering och uppgradering

Bengt arbetade då på gamla regionalradion och var med och startade upp Sveriges Radio Stockholm 1977. I slutet på 70-talet totalrenoverades



Bengt Magnusson vid fönstret i sin lägenhet där man ser Stockholms inlopp. Foto: Privat

fastigheten på Åsögatan och paret blev utlokaliserade till Kristineberg under renoveringen. I samband med detta gjordes fastighetens cirka 90 lägenheter om till ett 50-tal större bostäder.

– Vi blev då uppgraderade till en mer rymlig och modern lägenhet där vi hade ett eget badrum, berättar Bengt.

Södermalm genom åren

På frågan om hur närområdet har förändrats blir han eftertänksam.

– Söder har både förändrats enormt och ändå förblivit sig likt på något sätt, reflekterar han.

Fysiskt har området utvecklats med nya bostadsområden som exempelvis Norra Hammarbyhamnen, Danvikstull och andra moderna kvarter som vuxit fram där det tidigare var mindre industrier. Men själva kärnan i Söderkulturen menar Bengt har bestått, även om priserna på en kopp kaffe har stigit rejält.

– Och så är det förstås bilarna, tillägger han

med ett skratt.

– De gamla Volkswagen bubblorna och Saab-bilarna har ersatts med nya exklusiva bilar.

På frågan om hur Fonden som bostadsförvaltare har förändrats genom tiderna är svaret överraskande – ingenting. Det är samma höga kvalitet på bemötande, service och fastighetsskötsel som alltid.

– Fonden har alltid varit en trygg och pålitlig hyresvärd. Till en början hette fastighetsvärdarna 'tillsyningsmän', men det är bara titeln som har förändrats. De är fortfarande väldigt skötsamma och snabba på att svara om man har någon felanmälan eller fråga.

Bengt uppskattar särskilt den personliga servicen som består trots att mycket annat digitaliseras i samhället.

– Om något krånglar kan man fortfarande knata tvärs över gården där de har sitt lokalkontor och få hjälp direkt, avslutar Bengt.



Skolavslutning på Stockholms stads hembiträdesskola, 1944. Foto: Svenska Dagbladet, Ericsson, Vimar (1912-1995). Stadsmuseet i Stockholm

Hembiträdena i 1940-talets Sverige

TEXT: PAOLA SQUASSINA

Vid mitten av 1900-talet började hembiträdesyrket i Sverige sakteligen försvinna efter att ha varit ganska vanligt i medel- och överklassens hem.

Redan i början av 1930-talet hade det blivit allt svårare att rekrytera kvinnor som ville arbeta som hembiträden. Den så kallade "hembiträdesfrågan" debatterades intensivt i tidningar och till och med i riksdagen. En statlig utredning tillsattes med bland annat Hanna Grönwall, grundare av den fackliga Hembiträdesföreningen, för att hitta lösningar på problemet.

Grönwalls lösning var att införa gratis kommunala hembiträdesutbildningar som skulle göra hembiträden välutbildade och medvetna om sina rättigheter. På Scheelegatan 8 i Stockholm startade en sådan Hembiträdesskola år 1938. Där lärde sig unga kvinnor allt från matlagning och bakning till barnvård, hälso- och sjukvård.

Svåra arbetsförhållanden

Det är inte svårt att förstå varför kvinnor började

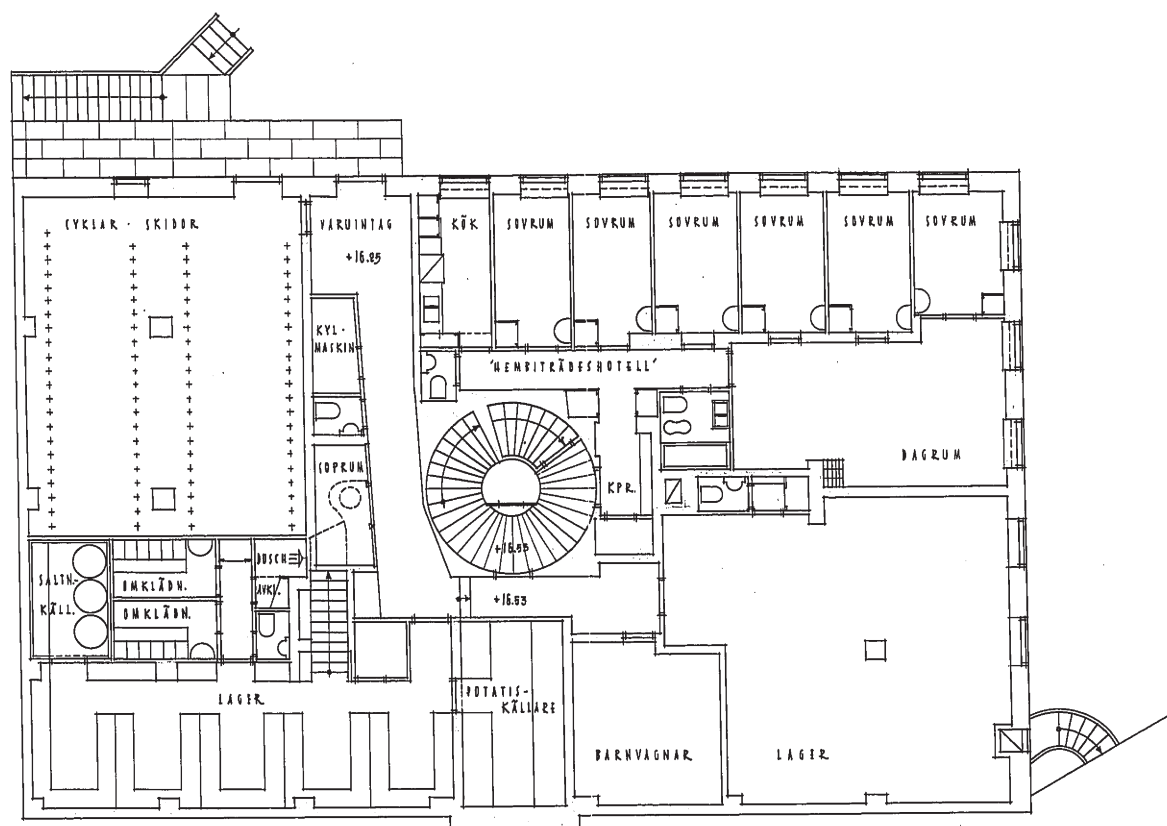
välja bort hembiträdesyrket. Arbetsdagarna var långa, ibland upp till 15-20 timmar, jämfört med kontorister eller industriarbetare som arbetade 8 timmar om dagen. Ledighet gavs oftast bara en halvdag i veckan, och även då kunde arbetsgivaren ändra sig om något kom emellan. Först 1944 lagstiftades det om elementära rättigheter. Hembiträdena skulle normalt inte arbeta längre än till kl 19 och de fick ledigt var tredje söndag.

Lönen var även den blygsam, omkring 50 kronor i månaden (motsvarande cirka 1500 kronor i dagens penningvärde).

Boende för hembiträden

Boendesituationen för hembiträden varierade kraftigt. Den vanligaste formen var att bo hos arbetsgivaren, där de flesta hembiträden tilldelades ett eget litet rum, ofta på vindsvåningen eller i anslutning till köket. Många fick dock dela rum med andra anställda eller familjens barn.

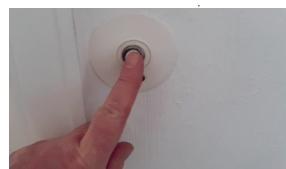
För de hembiträden som inte bodde i arbetsgivarens hem fanns särskilda hembiträdeshem



Ovan: Planritning över hembiträdeshotellet, fastighet Signallyktan 4.

Till höger: Ursprunglig ordertavla som användes för att önska betjäning.

Foto: Jan Petterson



och hembiträdeshotell, främst i större städer. Dessa kollektiva boendeformer blev allt vanligare under 1940-talet, när fler hembiträden började söka större frihet och självständighet. Hembiträdeshotellen fungerade som pensionat för ogifta arbetande kvinnor och erbjöd en större frihet än att bo hos arbetsgivaren.

Ett konkret exempel på detta är fastigheten Signallyktan 4 i Stockholm, som 1944 inrymde ett hembiträdeshotell i övre källarplan. Fastigheten förvärvades 2020 av Arbetarebostadsfonden. Planlösningen visar hur byggnaden innehöll flera små enskilda sovrum, gemensamma utrymmen, kök, matsal och hygienutrymmen. Hembiträdeshotell drevs vanligen av välgörenhetsorganisationer eller kvinnoorganisationer och erbjöd enkla men anständiga boenden till överkomliga priser. Rummen var vanligtvis små men gav hembiträdena något som var mycket värdefullt - ett privatliv och en frizon som de helt saknade i arbetsgivarnas hem.

Landsbygdsflickor i storstan

På 1930 och 40-talet var det främst unga kvinnor från landsbygden som arbetade som hembiträden i Stockholm. De unga stockholm-

skorna hade sedan några årtionden tillbaka börjat välja andra, friare och mer lönsamma jobb. För de flesta blev hembiträdesarbetet ett genomgångsyrke. Man stannade något år tills man gifte sig eller hittade ett annat, mer lukrativt arbete. Några trivdes förstås och blev med tiden som en del av familjen.

Ett avslutande kapitel

För de kvinnor som arbetade som hembiträden hela sitt liv väntade ofta en otrygg ålderdom. När hög ålder eller sjukdom gjorde att de inte kunde arbeta längre, stod många hjälplösa utan vare sig familj eller hem. De sociala skyddsnät som finns idag fanns inte då, och folkpensionen som infördes 1913 var på ett väldigt litet belopp. Många äldre hembiträden var hänvisade till välgörenhet, såsom Stiftelsen för Gamla Tjänarinnor.

I början på 1940-talet arbetade det cirka 50 000 hembiträden i Sverige. Och då var inte lantbrukets tiotusentals pigor inräknade. Från slutet av 1960-talet minskade antalet hembiträden drastiskt när kvinnor i allt större utsträckning sökte sig till andra yrkesområden.



Foto: Anete Lusina / Pexels

Renovera i hyresrätt – vad får du göra?

Funderar du på att fräscha upp köket eller måla om i vardagsrummet? Som hyresgäst kan du göra vissa förändringar i din bostad, men det är viktigt att känna till vad som gäller hos Fonden.

Underhåll av lägenheterna sker enligt en modell som kallas företagsstyrkt underhåll. Detta innebär att fastighetsägaren beslutar om när och hur underhåll ska utföras i varje enskilt fall. Målning och tapetsering genomförs med skäliga mellanrum, men som hyresgäst har du möjlighet att på egen bekostnad måla och tapetsera din lägenhet mellan dessa intervaller.

Det är viktigt att komma ihåg att allt arbete ska vara fackmannamässigt utfört. Om

du använder felaktigt material eller inte utför arbetet snyggt och prydligt kan du bli ersättningsskyldig när du flyttar. Detsamma gäller om du väljer extrema färger och mönster. Därför rekommenderas det starkt att du alltid rådgör med oss på Fonden innan du påbörjar något arbete.

Hyresgästens ansvar

Som hyresgäst har du ansvar för följande löpande underhåll av lägenheten: tömma och rensa vattenlås, rensa golvbrunnen,

avfetta ugnen, frosta av kyl och frys, ersätta säkringar, rengöra köksfläkten och byta filter, tvätta luftventilerna samt ersätta trasiga lampor och lysrör.

Riktlinjer för eget underhåll

De regler och riktlinjer som finns för vad du får och inte får göra i din lägenhet är utformade utifrån säkerhetsmässiga och byggtekniska faktorer. Reglerna säkerställer också att både fastighetsägaren och nästa hyresgäst kan vara nöjda med



hur arbetet är utfört både hantverksmässigt och estetiskt.

Målning och tapetsering

Du har rätt att måla och tapetsera på egen bekostnad, förutsatt att arbetet utförs fackmannamässigt. Du kan bli skyldig att återställa lägenheten eller bli ersättningsskyldig om du använder olämpligt material eller extrema varianter av färger och mönster. Tak, fönster, foder, socklar, lister och radiatorer får endast målas vita.

Badrum och våtutrymmen

Inga åtgärder tillåts i badrum och toalett eftersom dessa utrymmen kräver specialkunskap. Det är specifikt

förbjudet att borra i kaklet för uppsättning av badrumsskåp, handdukshängare och liknande, eftersom detta förstör fuktspärren och kan ge upphov till fuktskador. Använd istället självhäftande krokar.

Rullgardiner och persienner

Du får själv köpa och montera rullgardiner eller persienner till fönstren i din lägenhet. Om du flyttar in i en lägenhet där persienner redan är monterade av tidigare hyresgäst, tar du över ansvaret för dessa.

Övriga tillåtna åtgärder

När du ska sätta upp tavlor, lampor, hyllor och liknande är det viktigt att använda krokar och beslag som är anpassa-

de för väggmaterialet, så att skadorna på vägg och tapet minimeras. Om du tar bort innerdörrar måste du förvara dessa och återmontera dem när du flyttar.

Detta får du inte göra

Du får inte göra några förändringar av lägenhetens planlösning, såsom att ta bort väggar eller sätta upp mellanväggar för att avdela rum. El, vatten och avlopp får du inte ändra, reparera eller flytta. Alla nya anslutningar av el, vatten och avlopp ska utföras av fackfolk och godkännas av oss på Fonden innan arbetet påbörjas.

Från det ena till det andra – om dina hyresavier

Våra hyresavier skickas vanligtvis ut kvartalsvis för nästkommande tre månader med specifikation av vad du betalar för. Du kan betala genom bankgiro, autogiro eller e-faktura. Det är viktigt att du betalar hyran i tid - senast den sista vardagen i varje månad ska den vara oss tillhanda.

Betalar du inte hyran i tid blir hyresskulden direkt ett inkassoärendande. 10 dagar efter förfallodatum går ärendet vidare till Svea Ekonomi utan påminnelser. Under "Mina sidor" hittar du full status på dina fakturor.

Ekonomi

Koncernen har en fortsatt stabil ekonomi som fortsatt följer de femåriga underhållsplanerna och med en långsiktighet i den löpande förvaltningen. Verksamheten håller därmed det långsiktiga överskottsmålet.

TEXT: UR VERKSAMHETSBERÄTTELSEN FOTO: HAPPYTUESDAY

Koncernstruktur

Moderföretaget äger och förvaltar 1 565 lägenheter och drygt 7 800 m² uthyrningsbara lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är ca 112 000 m² fördelat på fastigheter belägna på Södermalm och Lidingö, i Johannesfred, Kristineberg, Midsommarkransen och Stadshagen, vid Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg samt i Långbro Park.

All personal i koncernen är anställd i moderföretaget och tillhandahåller även förvaltningsrelaterade tjänster till dotterbolagen Arbetarebostäder i Stockholm AB och Arbetarebostäder i Hökarängen AB.

Intäkter

Hyresvärdet för koncernen avser det ekonomiska värdet av en fastighet baserat på de hyresintäkter som fastigheten kan generera och består i huvudsak av hyresintäkter från bostäderna. Den faktiska hyresintäkten är hyresvärdet minskat

med vakanser, evakueringar och hyresrabatter. Det sammanlagda hyresvärdet har ökat med 24 MSEK främst beroende på förvärvet av tomt-rätterna i Hökarängen och ökade hyresintäkter efter årets hyresförhandling. Hyresintäkterna uppgår till 210 MSEK (186 MSEK). För moderföretaget uppgår dessa siffror till 172 MSEK (161 MSEK).

Driftkostnader

Driftkostnaderna för koncernen består av de taxebundna avgifterna såsom el, vatten, fjärrvärme, hushållssopor och grovsopor samt fastighetskötsel, städning, markskötsel, reparationer och övrig drift. Sammanlagt uppgår dessa kostnader till 69,3 MSEK (60,1 MSEK). Ökningen beror på dels höjda kostnader för material och energi, dels på utökningen genom förvärvet av tomt-rätterna i Hökarängen.





Underhåll

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 slutfördes 2024 i de olika områdena. Summa underhållsarbeten som har slutförts under 2024 uppgår till 21 Mkr.

Sammantaget uppgår årets underhåll exkl. aktiverat och kostnadsfört i investeringsprojekt till 166/m2

(237 SEK/m2), en bra nivå för att bibehålla en god förvaltningskvalitet och boendemiljö. Utöver detta har åtgärder genomförts under 2024 till en kostnad om ca 18,7 MSEK inom pågående underhållsprojekt på fastigheten Reversen 2. Projektkostnaden kommer att redovisas i sin helhet när projektet blir färdigställt (2025).

Södermalm

Underhåll av utemiljön med bl.a. varsam beskärning av det stora kastanjeträdet.

I syfte att öka trivseln och den upplevda säkerheten på innergården har ny belysning projekterats.

För att öka säkerheten inom Lampan 7 har nytt nyckellöst låssystem med kortläsare installerats för allmänna utrymmen.

Renovering av sex entrépartier av ek inom Lampan 7 och 13A.

Åtgärdsförslag för att öka trivseln i utemiljön på fastigheten Lampan 7 har projekterats med förbättringar av gång- och grönytor.

Kungsholmen

I syfte att förbättra den upplevda säkerheten och trivseln inom Signallyktan 4 har ny belysning

installerats på fasaden och vid entréerna.

Renovering av taket på Fregattvägen 7.

Samtliga hyresgäster inom Briggen 2 har fått möjlighet till källsortering av matavfall.

Söderberga

Övervakningskameror har installerats i samtliga soprum på Söderberga Gårdsväg och Söderberga Allé. Kamerorna har gett avsedd effekt med minskad felsortering och olovlig dumping av t.ex. farligt avfall. Husvärdarna i området samt de boende har bara uttryckt sig positivt om övervakningen som har förbättrat miljön och renhållningen i soprummen.

Befintliga farthinder, med formen av en häst, har fått högt slitage genom bl.a. påkörnings-skador vilket ger ett negativt intryck för boende och besökare. Farthindren är därför utbytta till nya i enlighet med upprustningsprogrammet för områdets utemiljö.

Nya lekställningar och bänkar har monterats på lekplatser inom Vårdträdet 1 och Vårdaren 3.

För att öka trivseln och den upplevda säkerheten på Vårdträdet 1 har ny belysning projekterats.

Sättningsskador på infarten till Söderberga Gårdsväg har åtgärdats genom utjämning av vägvägnittet och omasfaltering.

Hägersten

Huset på fastigheten Reversen 2 är uppförda under 1946. 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 1946 har passerat sina respektive livslängder varför det fanns ett behov av en genomgripande underhållsinsats. Målet var att säkerställa husets skick och standard för nuvarande och framtida hyresgäster under de kommande 35–50 åren.



Projektet påbörjades 2023 och slutförs under 2025. Underhållsåtgärder har utförts i såväl lägenheterna som i husets gemensamma utrymmen och utemiljön. Det huvudsakliga arbetet består i att byta vatten-, avlopps- och värmestammar samt elinstallationer. I samband med arbetena moderniseras även kök, badrum och ytskikt. Utöver detta ingår åtgärder i cykelrum, tvättstuga och övriga allmänna utrymmen. Även förbättring exteriört med bl.a. dränering av husgrund och takrenovering. Samtliga parkeringsplatser har försetts med utrustning för elbilsaddning. För att förbättra fastighetens energiprestanda kommer värmepump och solceller installeras, nya energieffektiva fönster att monteras samt tilläggsisolering av fasad och vindske. Av de totala investeringarna och renoveringarna kommer en stor del att kostnadsföras i resultaträkning då arbetena är av karaktären livstidsför-längande underhåll.

För att öka säkerheten inom Isdubben 1 har nytt nyckellöst låssystem med kortläsare installerats för allmänna utrymmen.

Johannesfred

Två garage inom Finsmidet 1, som tidigare har använts som lager av Fonden, har iordningställt för att möjliggöra uthyrning till hyresgäster i fastigheten.

Övervakningskamera har installerats i miljörummet på Osmundsjärnet 1. Även ommålning har utförts och nya skyltar och sorteringsanvisningar har monterats för att underlätta för de boende att sortera rätt.

Midsommarkransen

Tättningsarbeten av grundmuren inom Martallen 16 har genomförts för att åtgärda problem med inträngande regnvatten.

Tomträttsavgäld och fastighetsavgift

Ungefär hälften av koncernens fastigheter är upplåtna med tomträtt. Avtalstiden för dessa löper i 10-årsperioder och avgiftsökningar sker vid förlängningar. Summan av tomträttsavgifterna och fastighetsavgiften var 10,4 MSEK (9,6 MSEK). Ökningen beror dels på höjd tomträttsavgäld, dels på utökningen genom förvärvet av tomträtterna i Hökarängen.

Administration

Administrationen består av ledning, förvaltning, hyresadministration, ekonomi och IT samt därtill hörande lokalkostnader. Den totala kostnaden för detta uppgår till 17,8 MSEK (20,6 MSEK).

Investeringar/aktiveringar/utrangeringar

Under året har investeringar aktiverats till ett belopp om 0 MSEK (34,2 MSEK) avseende underhållsåtgärder som aktiveras i enlighet med K3-regelverket. Utrangering har gjorts till ett belopp om 0 TSEK (748 TSEK) inom Finsmidet 1. 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 ska användas till att minska skuldportföljen.

Krediter till ett värde av 522 MSEK har refinansierats (ersatts med nya lån) under året och med löpande amortering har kreditvolymen sänkts med

0,5 MSEK. Den totala kreditnivån är 1 810 MSEK. Skuldportföljen består till största delen av lån med 3-månaders Stibor 90-dagars ränta som räntesäkras med ränteswappar. Styrräntan har under 2024 sjunkit 1,50 %-enheter, Stibor 90-dagarsräntan har följt med nedåt och vid refinansiering har kreditgivarnas krav på marginaler varierat. Räntekostnaderna har stigit till 58,1 MSEK (51,3 MSEK). Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 2,70 % (3,4 %) med en räntebindnings- och kapitalbindningstid i enlighet med finanspolicyn. Detta ska säkerställa god finansiering med kontrollerade räntekostnader under en längre period.

Kassaflöde/likviditet

Koncernen hade vid årets slut en likviditet på 49,1 MSEK (36,1). Den löpande verksamheten ger ett positivt kassaflöde efter driftkostnader på 14,8 MSEK (21,1).

Hyresmarknaden

Arbetarebostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholm där efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor.

Bostäder

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

Antalet bostäder i koncernens fastighetsbestånd är 1 957 (1 957). Under året skedde 146 (180) utflyttningar, varav 118 (104) till annan fastighetsägare, vilket är i nivå med genomsnittet för de senaste åren. I relativa tal uppgick utflyttningar till 6 % (6 %). 2024 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.

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, samver-

kan och aktivt erfarenhetsutbyte. Eftersom Arbetarebostadsfonden äger och evighetsförvaltar fastigheterna skall Fonden tänka på investeringar utifrån ett livscykelkostnads-perspektiv, d.v.s. tåla en högre investering och 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 % lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Arbetarebostadsfonden har 2024 nått följande resultat:

En fossilfri verksamhet:

- 100 % av elanvändningen är fossilfri.
- Ca 92 % av fjärrvärmeanvändningen är fossilfri.
- 100 % av fordonsparken är fossilfri.

Minst 25 % lägre energianvändning 2024 (räknat från år 2007).

Hyresgästsamverkan

I Johannesfred, Kristineberg, Söderberga Gårdsväg, Hökarängen 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 hyresgästernas samvaro i många områden.

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

130 elbilsaddare installerade



Foto: Kindel media / Pexels

Fonden tar ett kliv framåt inom hållbar mobilitet genom att erbjuda elbilsaddning vid flertalet av sina fastigheter. Med teknik på plats och avtal tecknat för drift och support, blir det nu enklare för boende att ladda sina elbilar hemma.

För att hantera betalning, administration och support har Fonden tecknat avtal med Wattif. Laddningen sköts helt via Wattifs app som användarna laddar ner till sina smartphones. Det gör det enkelt att både starta laddning och hålla koll på kostnader. Wattif erbjuder även dygnet-runt-support, vilket säkerställer att hjälp finns tillgänglig när den behövs.

Installationen av elbilsaddare har genomförts på flera platser i Stockholm:
Bromma har fått 61 laddare installerade på befintliga parkerings- och garageplatser. På Södermalm har garaget på Ploggtana 3 fått cirka 30 laddare och i garaget på Duvnäsgränd 12-14 är det cirka 40 laddare.

Detta innebär att över 130 laddplatser nu finns tillgängliga för Fondens hyresgäster

Alla installerade laddare är utrustade med lastbalansering, vilket innebär att laddeffekten automatiskt anpassas efter hur många som laddar samtidigt. Laddarna kan leverera en maximal effekt på 11 kWh per timme och minimum 3 kWh per timme. Detta system säkerställer att elnätet inte överbelastas samtidigt som det ger alla användare möjlighet att ladda sina fordon.

Satsningen på elbilsaddning fortsätter med flera projekt på gång. Nästa område som får elbilsaddning är Reversen 2 på Tomträttsvägen 26-32, där totalt 16 laddplatser kommer att installeras: 11 på parkeringsplatser och 5 i garage. Denna installation beräknas vara klar hösten 2025.

Inom de kommande ett till tre åren planeras ytterligare installationer på Signallyktan 4 (Wennerbergsgatan 1) och Träbron 2 (Bergtallsvägen 2a-c). Fonden undersöker även möjligheten att etablera en större publik laddstation vid Söderberga gårdsväg, även om tidplanen för detta projekt ännu inte är fastställd.

Ta hand om din lägenhet med vår underhållsguide

Som hyresgäst har du ansvar för att vårda och sköta om din lägenhet. Med rätt underhåll kan du undvika både besvärliga stopp och andra reparationer. Här är din guide till det viktigaste underhållet.



Vattnet som uppstår vid automatisk avfrostning av kylskåpet, ska rinna igenom ett så kallat dräneringshål. Peta försiktigt bort skräp ur hålet med renspip eller en liten piprensare. Bilden är AI-genererad.

Håll avloppen rena och fria

Det viktigaste för att undvika stopp är att tänka på vad som får spolas ner. Endast vätska, urin, avföring och toalettpapper hör hemma i avloppet. Allt annat – som matrester, kaffesump, hår, bomull, hushållspapper, servetter, olja och fettrester – ska sorteras som avfall.

När badrummet luktar eller vattnet rinner långsamt

Ofta kan du själv lösa problemet genom att rengöra golvbrunnens vattenlås: Peta upp locket på golvbrunnen och lyft upp vattenlåset. Töm vattnet i toalettstolen och lägg

hår och andra rester i komposten. Rengör vattenlåset noga både in- och utvändigt innan du sätter tillbaka det. Kontrollera att gummilisten sluter tätt – annars kan avloppslukt tränga upp. Glöm inte att spola på vatten efteråt, eftersom ett torrt vattenlås släpper igenom dålig lukt.

Få bort stopp i handfatet

Prova först med en vaskrensare från byggaffären. Fyll handfatet till hälften med vatten, täck avrinningshålet med tummen eller tejp, och pressa vaskrensaren över avloppshålet. Pumpa upp och ner för att skapa luftsug.

Fungerar inte det kan du skruva av vattenlåsets undre del under handfatet. Ställ en hink under först – det kommer vatten! Gräv ut eventuell smuts som fastnat, skruva tillbaka och testa om vattnet rinner som det ska.

Köksskötsel som förebygger problem

Använd en slaskrensare eller en sil för att fånga upp matrester och fett innan de når avloppet. Spara matfett i en flaska och lämna på återvinningscentralen istället för att hålla det i diskhon.

Kyl och frys

Frosta av kyl och frys regelbundet för jämnare temperatur och längre livslängd. Rensa dräneringshålet med en renspip och hacka aldrig loss is – det kan skada apparaten. Dra fram kyl och frys minst en gång per år för att rengöra baksidan.

Spis och ugn

Rengör spisplattor och ugn regelbundet, och glöm inte området bakom spisen. Använd kast-ruller med plan botten i rätt storlek för effektivast värmeutnyttjande.

Följ dessa råd så håller din lägenhet längre och du slipper onödiga problem. Vid kvarstående problem, gör en felanmälan till din husvärd.

Smått & gott



Hyr släpvagn kostnadsfritt!

Vi erbjuder våra hyresgäster att kostnadsfritt låna en släpvagn av oss i upp till ett dygn. Ring vår husvärd på telefon 08-522 555 30 (välj knappval 4) för bokning. Det är lägenhetens kontraktsinnehavare som enbart får låna släpet. Du hämtar och lämnar det på Osmundsvägen 15 i Johannesfred. Kätting och lås medföljer så du kan låsa fast släpet om det står oöversatt. Deposition vid lån är 500:-.

Kom ihåg:

- Du får låna släpet max ett dygn.
- Ta med körkort vid utskrivning.
- Släpet ska vara tillbaka senast kl 9:00 nästa vardag.
- Depositionen på 500:- återbetalas om släpet är i samma skick som när du utskrivade det.
- Tänk på hastighetsbegränsningar och maxvikter när du kör med släpet.
- Kontrollera bromsar och belysning.

På gång till hösten

- **Hjalmar Söderbergs väg 14 A-D**
Renovering av entrédörrar och av samtliga tak ovan portar.
- **Åsögatan 200 A-E**
Renovering av soprum
- **Johannesfredsvägen**
Ny belysning för att stärka tryggheten
- **Söderberga Gårdsväg 27,**
Renovering av tvättstuga
- **Söderberga Gårdsväg 21**
Nytt pumphus för områdets avlopp
- **Söderberga Gårdsväg 3-101,**
Rengöring av fasader och förbättring av utemiljön
- **Söderberga Allé 2-30**
Ny ledbelysning i tunnlarna
- **Bergtallsvägen 2**
Renovering av cykelrum och miljörum inkl ny dörrar med fönster.
- **Svandammsvägen 29**
Nya möbler och belysning på innergården.
- **Wennerbergsgatan 1**
Åtgärdande avloppsledningar i källaren, renovering av entrédörrar och genomgång av allmänbelysning
- **Stadshagsplan och Stadshagsvägen**
Genomgång av balkongerna