

fonden
ARBETAREBOSTADSFONDEN TILL MINNE AV DEN 9 FEBRUARI 1853

Årsredovisning 2008



Omslagsbild framsida: Vy över Söderberga Allé





Innehållsförteckning

Direktören har ordet	2
Sammanfattning	2
Årsredovisning	
• Förvaltningsberättelse	4
• Resultaträkning	10
• Balansräkning	12
• Kassaflödesanalys	14
• Femårsöversikt	15
• Noter	16
• Revisionsberättelse	19
Fastighetstabell	20
Våra bostadsområden	22
Vår historia	23
Styrelse	24



Ett välkomnande av hyresgästerna till 155-årsjubileet på Skansen.

"Hyresgästtappa" på Söderberga Gårdsväg.

Jubileet blev en av årets mycket trevliga tilldragelser.

Direktören har ordet

Under hösten 2008 drabbades Sverige och världen av finanskrisen och lågkonjunkturen bankande med större kraft än väntat på dörren. Idag är recessionen en realitet och många familjer och verksamheter är drabbade av neddragningar och varsel. I dessa tider uppskattar allt fler hyresrättens fördelar och våra lägenheter är efterfrågade som aldrig förr. Det är roligt med så mycket positiva kommentarer kring hyresrätten som upplåtelseform. Vi måste dock vara uppmärksamma så att Fonden inte drabbas av hyresförluster i takt med hushållens försämrade ekonomier. Lågkonjunkturen kan också innebära fördelar för oss då vi anar en nedgång av priser på entreprenader och inköp.

Vi har anslutit oss till SABO:s sk Skåneinitiativ vilket innebär att vi ska eftersträva att sänka energiförbrukningen med 20 % fram till år 2016. Detta är högt uppställda mål och inget som kommer vare sig gratis

eller självmant till oss. För att uppnå dessa mål måste vi arbeta med investeringar, se över våra rutiner och väcka engagemang bland såväl medarbetare som hyresgäster. Vi har under året varit tidigt ute med att ha energideklarerat alla våra fastigheter. Detta kommer att bli en hjälp för oss i vårt fortsatta miljöarbete.

Det första utslaget i hyresnämnden kom under 2008 vad gäller den prövning som föranletts av tvisten för 2007 års hyror. Utslaget visade att våra hyresnivåer varit väldigt låga i flera av våra områden - något vi under flera år försökt att påtala för hyresgäsföreningen. Den förstärkning av ekonomin som höjningen av nivåerna innebär, kommer att komma alla våra hyresgäster till del.

Våra utmaningar inför framtiden ligger i att bibehålla en bra nivå på underhållet och vidmakthålla eller helst utveckla våra fastigheter som attraktiva och prisvärda hyreslägenheter. Byggnad av hyresrätter har varit alltför dyrt under de senaste åren men

lågkonjunkturen bör kunna ge oss affärsmöjligheter. Vi hoppas också komma igång med renoveringen av vårt område i Stadshagen. Det ska bli spännande att se om vi lyckas uppfylla våra mål med att minska energiförbrukningen med 40 % och att uppgradera husen så att mer omfattande åtgärder inte ska behöva göras under de närmaste decennierna. Det vi satsar i omsorg och arbete nu, kommer att ge lägre drift- och underhållskostnader på sikt och mer kvalitet för hyresgästerna.

Vårt goda ekonomiska resultat gör att vi har bra förutsättningar inför framtiden. Jag hoppas att alla, även våra hyresgäster kan glädjas över detta.

Slutligen vill jag tacka alla som på olika sätt bidragit till en positiv utveckling för Fonden och våra bostadsområden.



Catarina Johansson Nyman, Direktör, under 155-årsjubileet på Skansen.

2008 i korthet

- Resultat före skatt uppgick till 6 277 tkr
- Synlig soliditet var 8,9 %
- Underhållsåtgärder utfört för 15,0 mkr
- Fonden ansluter sig till Skåneinitiativet med målet att spara 20% energi
- Samtliga fastigheter energideklarerats
- Fonden fyllde 155 år

Utblick 2009

- Planerat underhåll i gemensamma utrymmen och lägenheter bedöms utföras för ca 20 mkr
- Förnyelsearbete av fastigheterna i Stadshagen bedöms kunna starta
- Hyrorna höjs med 2,75-3,25% för 2009
- Avgörande i hyresnämnden kommer vad gäller hyrestvist för 2007 års hyra

Nyckeltal	År	2008	2007	2006
Nettoomsättning, tkr		98 590	94 285	89 543
Resultat efter finansiella poster, tkr		7 277	6 639	7 875
Bokfört värde fastigheter, tkr		504 485	514 100	504 593
Investeringar, tkr		2 410	19 170	12 758
Soliditet		8,9 %	8,0 %	7,0 %

Förvaltningsberättelse 2008

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000-1601, avger härmed redovisning för verksamheten 2008.

Verksamheten

Fonden är en stiftelse 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 åtta gånger under året. Dessutom har en styrelsekonferens hållits.

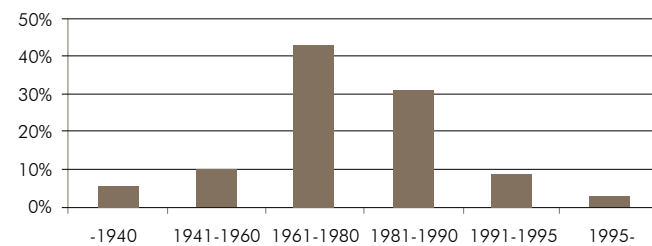
Fastighetsbestånd

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).

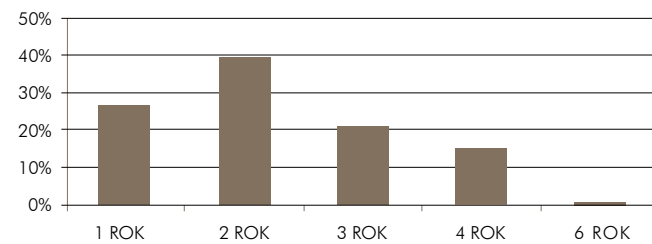
Underhåll och övriga investeringar

Badrumsrenoveringarna på Söderberga Gårdsväg börjar gå mot sitt slut och under året gjordes ytterligare 10 badrum vilket innebär att 88 % av alla badrum är åtgärdade. Numera görs endast badrum vid behov och efterfrågan. För övrigt i Söderberga har injustering av värme gjorts liksom markarbeten. Fönster har

Åldersfördelning fastighetsbeståndet, värdeår



Lägenhetsfördelning, rumsantal



kittats och garagen har målats. På Söderberga Allé har nya tvättmaskiner installerats.

På Södermalm har målning av trapphus skett på Åsögatan liksom renovering av fönster.

På Duvnäsgratan 12 har tvättstugan renoverats varvid tvättkapaciteten har nära fördubblats. Plåtportar in mot gården har bytts ut mot smidesgrindar i järn.

I Kristineberg har målningsarbeten skett i källare samt nya tvättmaskiner har installerats.

I Johannesfred har lekplatser renoverats och på Osmundsvägen har trapphusen renoverats med

målning, nya anslagstavlor och ny belysning. Även utomhus har belysning uppgraderats och vissa balkonger har renoverats.

Projektering inför ombyggnationen i Stadshagen är i det närmaste klar. Projektet görs som ett samverkansprojekt med Einar Mattsson Byggnads AB vilket vi tror gagnar såväl kvalitet som ekonomi. Efter informationsmöte för samtliga boende har hyresgästernas samtycke inhämtats. Av totalt 132 lägenheter återstår endast nio hyresgäster som ej lämnat sitt godkännande. Detta har inneburit att projektet har blivit fördröjt i väntan på utslag i hyresnämnden.

Beslut i hyresnämnden och igångsättning förväntas under 2009. Projektet omfattar drygt 100 miljoner kr.

Under året har 2 410 tkr (19 051 tkr) investerats i byggnader och 54 tkr (118 tkr) i inventarier.

Miljö och enenergi

Fonden anslöt sig under året till det s k Skåneinitiativet. Det innebär att vi fram till 2016 skall sträva efter att minska energiförbrukningen med 20 %.

Insatser som har gjorts under året är bl a injustering av värme i vårt största bostadsområde och utbyte av tvättutrustning i flera områden. Belysning har bytts till lågenergi och med rörelsedetektorer. I vissa områden har gamla kyl- och frysskåp bytts ut.

Vattenbesparingsåtgärder som har gjorts ger inte bara en minskad vattenåtgång utan också en minskad energiförbrukning pga minskad åtgång av varmvatten. Under året har värmeförbrukning minskat med ca 2 % vilket motsvarar uppvärmning av 23 villor.

I Johannesfred har efter godkännande ifrån hyresgästerna sopnedkastan stängts och sopstationer har byggts. För att underlätta transporter har en elbil införskaffats i Söderberga.



Trapphusen på Osmundsvägen, Johannesfred efter renovering.



Våra husvärdar Nicklas och Conny vid den nya elbilen.



Lekplatserna är en viktig del av våra utemiljöer. Ovan bilder från Söderberga.

Marknad och bostadshyror

Under året ökade antalet bostäder i Stockholm med 5 775, en ökning med ca 12 % gentemot året innan. Endast 32 % av dessa var hyresrätter, en tydlig andelsminskning. Endast 3 333 bostadslägenheter har påbörjats under 2008. Byggandet av bostäder förväntas minska under de närmaste åren framför allt vad gäller bostadsrättslägenheter. Under lågkonjunktur ökar normalt inflyttning till storstäder varför man kan förvänta sig en fortsatt hög efterfrågan på bostäder i vår region. Generellt i Stockholm har omflyttningen minskat under året.

Länsstyrelsen har under året kommit med direktiv som innebär att vi tvingats avveckla vår ungdomskö. Under en övergångsperiod kommer ungdomar från vår nedlagda ungdomskö att ha förtur hos bostadsförmedlingen för vissa av våra lägenheter om 1 rok. Förutom en intern kö förmedlas samtliga ledigblivna lägenheter via Stockholms Bostadsförmedling.

Omflyttningen uppgick under året till 13,0% (11,1%). Siffran har ökat något under året då allt fler lägenheter hyrts ut på korttidsavtal för att kunna erbjudas vid evakuering i samband med Stadshagens ombyggnad. Var femte omflyttning beror på hyresgästernas egna externa byten.

Hyresbortfall på grund av outhyrda lägenheter uppgick till 98 tkr (115 tkr) för bostäder och till 759 tkr (793 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 vissa fastigheter. En av dessa tvister avgjordes under året i hyresnämnden. Utslaget motsvarade en hyreshöjning om i genomsnitt drygt 400 kr/månad. För övriga fastigheter väntas beslut under första halvåret av 2009. För övriga fastigheter har avtal tecknats med hyresgästföreningen om hyreshöjning för 2009 i storleken 2,75-3,25 % beroende på läge och husens

ålder. För Söderberga Gårdsväg har avtal tecknats med Räcksta Hyresgästernas Intresseförening om hyreshöjningar på 2,8 %.

Den genomsnittliga bostadshyran inom beståndet är 977 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. En tidigare vakant lokal hyresgästpassades under året och har hyrts ut till Gestaltakademien.

Största lokalhyresgäst är Stockholms Stad som

genom nio olika hyresavtal totalt förhyr ca 3460 m². Största förhyrningen är den friliggande förskolan i Söderberga om ca 1000 m² byggd 2007.

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.

Under året kommer trygghetsbesiktningar att göras i alla områden. Fritidspengar betalas ut i de fall en lokal hyresgästförening bedriver aktiv verksamhet.

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



Flerfamiljshus återfinns i alla våra områden. Här ett trevligt sådant för fåglar. Byggt av vår hyresgäst Leif Aspenmo på Osmundsvägen, Johannesfred.

Kundnytta

Under året firade Fonden sin 155-årsdag genom att bjuda in alla hyresgäster till Skansen där det bjöds på trollkarl och mat för hyresgästerna.

Hemsidan har utvecklats under året med områdes-specifik information.

Fonden är ansluten till störningsjouren. Antalet störningar ligger stabilt på nio utryckningar per månad. Störningsjouren är mycket uppskattad och verkar trygghetsskapande i våra områden.

Vanligaste störningen är hög musik under helger. Hela 55 % av alla störningar anmäls under fredags- och lördagskvällar.

Organisation och personal

Under högkonjunkturen har omsättning på personal varit hög bland framför allt husvärdar. I rådande konjunktur hoppas vi på en lugnare arbetsmarknad. Fonden har idag en väl fungerande organisation och vi arbetar vidare med att utveckla rutiner och förbättra service gentemot våra hyresgäster.

Antalet utbildningsdagar ligger på 4 (4) dagar per person och år. Bland har all personal genomgått utbildning i miljö och ABC. Skyddsronnd utförs årligen inom företaget.

Antalet anställda var vid årets slut tretton (tretton) personer fördelat på åtta tjänstemän och fem husvärdar vilka är placerade ute i sina bostadsområden. Antalet män var åtta och antalet kvinnor var fem till antalet. Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 49 år. Sjukfrånvaron var under året 2 (6) dagar/anställd, varav långtidssjukdom utgjorde 0 % (0 %) av sjukfrånvaron.

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

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 7 277 tkr (6 639 tkr). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev årets vinst 4 520 tkr (4 167 tkr). Fondens soliditet, dvs justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen, uppgick till 8,9 % (8,0 %).

Räntekostnaderna som är en av de enskilt största kostnadsposterna uppgick till 20 969 tkr (18 031 tkr). Höstens ränteturbulens till följd av finanskrisen gjorde att räntorna gick upp kraftigt under hösten men stabiliserades under slutet av året. Lånestocken minskade från 460 miljoner kr till 456 miljoner kr vilket motsvarar en minskning med 0,9 %.

Utsikter för 2009

Lågkonjunkturen och finanskrisen kommer att slå mot landets ekonomi med ökad arbetslöshet och recession i ekonomin. Bostadsmarknaden är skakig och byggbolagen har märkt en klar nedgång i orderstocken. Fonden står förhållandevis opåverkad av de sämre tiderna men kan komma att drabbas av framför allt större hyresförluster. Ränteutvecklingen ser positiv ut det närmaste året.

I spår av byggbolagens kris och den allmänna konjunkturedgången ser vi redan nu en tydlig nedgång vad gäller priser på entreprenader och underhållsarbeten vilket gynnar oss. Detta bör kunna ge större utrymme för ökade underhållsinsatser.

Förnyelseprojektet i Stadshagen kommer förhoppningsvis att starta under 2009. Detta kommer att innebära negativa resultat under de närmaste åren 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.

Under 2009 kommer antagligen avgöranden vad gäller prövningarna i hyresnämnden. Detta i kombination med Stadshagenprojektet kan komma 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)

		2008	2007
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	Not 1	97 164	93 393
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 426	892
		98 590	94 285
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	Not 3, 5	-31 661	-29 979
Underhållskostnader		-15 039	-14 986
Tomträttsavgälder		-3 202	-2 844
Fastighetsskatt/avgift		-2 185	-3 627
Administrationskostnader	Not 5	-9 047	-8 557
Avskrivningar och nedskrivningar	Not 4	-9 781	-9 757
		-70 915	-69 750
Rörelseresultat		27 675	24 535
Utdelningar på värdepapper		22	15
Ränteintäkter		549	120
Räntekostnader	Not 6	-20 969	-18 031
		-20 398	-17 896
Resultat efter finansiella poster		7 277	6 639
Bokslutsdispositioner			
Förändring av obeskattade reserver		-1 000	-845
Resultat före skatt		6 277	5 794
Skatt på årets resultat	Not 7	-1 757	-1 627
Årets resultat		4 520	4 167



Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR		2008-12-31	2007-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	504 485	514 100
Maskiner och inventarier	Not 9	1 017	1 128
Pågående nyanläggningar	Not 10	2 410	0
		507 912	515 228
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 11	40	40
Andra långfristiga fordringar	Not 12	653	555
		693	595
Summa anläggningstillgångar		508 605	515 823
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		392	106
Övriga fordringar	Not 13	1 766	497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 768	1 454
		3 926	2 057
Kassa och bank		16 600	7 674
Summa omsättningstillgångar		20 526	9 731
SUMMA TILLGÅNGAR		529 131	525 554



EGET KAPITAL OCH SKULDER		2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfond		10 775	10 775
Reservfond		6 490	6 490
		17 265	17 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	Not 15	23 804	19 637
Årets resultat		4 520	4 167
		28 324	23 804
Summa eget kapital		45 589	41 069
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	Not 16	2 135	1 135
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		2 317	2 295
Uppskjuten skatt	Not 7	4 616	3 720
		6 933	6 015
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	452 402	456 046
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 653	3 654
Leverantörsskulder		5 044	6 879
Övriga skulder		538	261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	12 837	10 495
		22 072	21 289
Summa skulder		483 542	484 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		529 131	525 554
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	Not 17	566 670	566 670
Ansvarsförbindelser			
Fastigo, borgensförbindelse		99	95

Kassaflödesanalys (tkr)

	2008	2007	2006
Löpande verksamhet			
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	99 162	94 420	89 880
Rörelsekostnader inkl räntekostnader			
exkl. avskrivningar och nedskrivningar	-82 103	-78 024	-72 560
Betald skatt	0	0	-964
Tillförda medel	17 059	16 396	16 356
Medel bundna i verksamheten			
Fordringar (ökning - / minskning +)	-1 869	-1 393	3 598
Kortfristiga skulder (ökning + / minskning -)	783	-5 087	-485
Förändring av bundna medel	-1 086	-6 480	3 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 973	9 916	19 469
Investeringsverksamheten			
Fastigheter och pågående nyanläggningar	-2 465	-6 870	-24 386
Övriga anläggningstillgångar	-98	-118	-504
Kassaflöden från investeringsverksamheten	-2 563	-6 988	-24 890
Finansieringsverksamheten och kassa			
Amortering av skuld	-3 645	-3 639	-2 638
Långfristiga skulder (ökning+ / minskning-)	0	0	0
Likvida medel (ökning+ / minskning-)	8 926	-711	-8 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	16 600	7 674	8 385



Femårsöversikt (kr/m²)

	2008	2007	2006	2005	2004
Antal bostäder	1349	1349	1347	1347	1348
Area för bostäder och lokaler	94 967	94 967	93 915	94 531	94 445
Förvaltningsintäkter	1 038	993	953	945	917
Drift- och underhållskostnader	-525	-503	-554	-510	-556
Fastighetsskatt	-23	-38	-46	-44	-43
Driftnetto	490	451	353	391	318
Avskrivning/Nedskrivning	-103	-103	-101	-136	-97
Finansiella kostnader och intäkter	-215	-188	-170	-201	-217
Fastighetsförvaltningens resultat	172	160	83	54	4
Bokslutsdispositioner	-11	-9	-3	0	10
Resultat före skatt	66	61	81	54	14
Skatter	-19	-17	-34	-4	-1
Årets resultat	48	44	47	50	13
Fastigheter	5 312	5 413	5 373	5 306	5 384
Övriga anläggningstillgångar	43	18	146	12	9
Omsättningstillgångar	216	102	107	230	132
varav likvida medel	175	81	89	174	74
Summa tillgångar	5 572	5 534	5 626	5 548	5 525
Eget kapital	480	432	393	344	294
Obeskattade reserver	22	12	3	0	0
Långfristiga skulder	4 837	4 865	4 951	4 924	4 965
Kortfristiga skulder	232	224	279	280	266
varav kortfristig del av långfristig skuld	38	38	39	37	32
Summa skulder och eget kapital	5 572	5 534	5 626	5 548	5 525
Taxeringsvärde	9 171	9 171	8 834	8 834	8 846

Noter (tkr)

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	2008	2007
	Bostäder	85 826	82 838
	Lokaler	9 777	9 099
	Övrigt	2 418	2 364
		98 021	94 301
	Hyresbortfall, bostäder	-98	-115
	Hyresbortfall, lokaler	-657	-591
	Hyresbortfall, övrigt	-102	-202
		-857	-908
	Hyresintäkter totalt	97 164	93 393

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2008	2007
	Tillval	511	478
	Övriga intäkter	915	414
		1 426	892

Not 3	Driftskostnader	2008	2007
	Reparationer	3 959	3 432
	Skötsel	5 747	5 709
	Elförbrukning	2 862	2 349
	Uppvärmning	10 830	10 915
	Vattenförbrukning	1 914	2 022
	Sophantering	2 666	2 282
	Övrig drift	3 683	3 270
		31 661	29 979

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	2008	2007
	Styrelse och direktör	1 066	1 007
	Övriga anställda	3 952	3 960
		5 018	4 967

Not 5	Personal (forts)		
	Pensions- och sociala kostnader	2008	2007
	Pensionskostnader för styrelse och direktören	259	207
	Pensionskostnader för övriga anställda	597	515
	Övr sociala kostnader	1 672	1 719
		2 528	2 441
	Medelantalet anställda	2008	2007
	Män	8	8
	Kvinnor	5	5
		13	13

	Sjukfrånvaro	2008	2007
	I procent av ordinarie arbetstid		
	Sjukfrånvaro för samtliga anställda	0,9%	2,5%
	Andel av sjukfrånvaro som avser långtidssjukfrånvaro	0,0%	0,0%
	Styrelsen består av 4 män och 2 kvinnor.		
	Företagsledningen består av en kvinna.		

Not 6	Räntekostnader	2008	2007
	Räntekostnader, brutto	20 986	18 056
	Räntebidrag	-17	-25
		20 969	18 031

Not 7	Skatt beräknad på resultatposter i årets resultat	2008	2007
	Aktuell skattekostnad	-861	-711
	Uppskj. skatt på temp. skillnader	-896	-916
	Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
	Redovisad skatt i resultaträkning	-1 757	-1 627

Not 7	Skatt (forts)		
	Ack uppskjuten skatt på temporära skillnader	2008-12-31	2007-12-31
	Ingående fordran/skuld	-3 720	-2 803
	Avseende avskrivning av fastigheter	-896	-917
	Avseende skattef/förlustavdr		
	Avseende nedskrivning	0	0
	Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld	-4 616	-3 720

Not 8	Byggnader och mark	2008-12-31	2007-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	646 904	627 852
	Utrangering	0	0
	Årets anskaffning	0	19 052
	Utg ack anskaffningsvärden	646 904	646 904
	Ingående avskrivning	-132 804	-123 259
	Årets avskrivning	-9 615	-9 545
	Utgående ack avskrivningar	-142 419	-132 804

	Utgående bokfört värde	504 485	514 100
	Taxeringsvärde byggnader	655 545	655 377
	Taxeringsvärde mark (exkl tomrätt)	215 351	214 819

Not 9	Maskiner och inventarier	2008-12-31	2007-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 831	1 907
	Omklassificering	55	0
	Försäljn/utrangeringar	-17	-194
	Årets anskaffning	54	118
	Utg ack anskaffningsvärden	1 923	1 831

	Ing ack avskrivning	-703	-617
	Omklassificering	-55	0
	Försäljn/utrangeringar	18	127
	Årets avskrivning	-166	-213
	Utgående ack avskrivningar	-906	-703

	Utgående bokfört värde (Konst ingår med 683 tkr)	1 017	1 128
--	--	-------	-------

Not 10	Pågående nyanläggningar	2008-12-31	2007-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	12 182
	Omklassificering	0	- 12 182
	Årets anskaffning	2 410	0
	Investeringsbidrag	0	0
	Utg ack anskaffningsvärden	2 410	0

Not 11	Aktier och andelar	2008-12-31	2007-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	40	40
	Utg ack anskaffningsvärden	40	40

	Utgående bokfört värde	40	40
--	------------------------	----	----

Not 12	Andra långfristiga fordringar	2008-12-31	2007-12-31
	Innestående återbäring	555	164
	Årets förändring	34	4
	Inbetald deposition	64	387
	Innestående återbäring	653	555

Not 13	Övriga fordringar	2008-12-31	2007-12-31
	Fordran avseende aktuell skatt ingår med	312	360

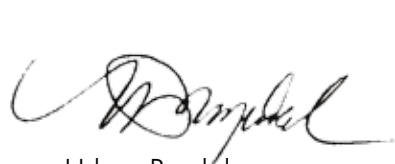
Not 14	Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2008-12-31	2007-12-31
	Fastighetsförsäkringar	325	320
	Tomträttsavgälder	823	783
	Hisskostnader	88	0
	Fastighetsskötsel	186	0
	Lokalhyra	195	195
	Övriga kostnader	151	156
		1 768	1 454

Not 15	Balanserat resultat
	2007 års överskott, 4 167 tkr har enligt styrelsens beslut balanserats i ny räkning och det balanserade resultatet uppgår därmed till 23 804 tkr.

Not 16	Periodiseringsfonder	2008-12-31	2007-12-31
	Ingående balans	1 135	290
	Årets avsättningar	1 000	845
	Utgående balans	2 135	1 135

Not 17 Långfristiga skulder	2008-12-31	2007-12-31	Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008-12-31	2007-12-31
Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.	0	0	Förskottsinbetalda hyror	8 278	6 250
			Räntekostnader	1 309	1 238
			Reparation och underhåll	632	1 264
			El	1 465	1 527
			Övrigt	1 153	216
Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen				12 837	10 495
Skuld till kreditinstitut					
Fastighetsinteckningar	566 670	566 670			

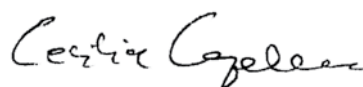
Stockholm den 30 mars 2008



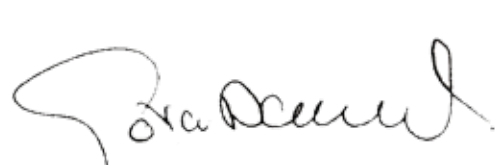
Urban Ryadal
Ordförande



Bengt Lagerstedt
Vice ordförande



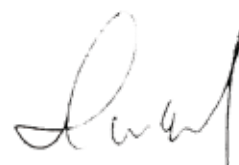
Cecilia Carpelan



Göran Dahlstrand



Margareta Ahlström



Hans Nord



Catarina Johansson Nyman
Direktör

Revisorspåtecknande

Min revisionsberättelse har avgivits den 30 mars 2009



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till styrelsen i

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853

Org.nr 802000-1601

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och direktörens förvaltning i Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31. Det är styrelsen och direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Stockholm den 30 mars 2009



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Fastighetstabell

Fastighets- beteckning	Adress	Nybyggn. år	Värde år	Taxerings- värde Totalt (tkr)	Varav byggnads- värde (tkr)	Bostäder										Lokaler			Totalt			
						Lägenhetstyp										Area (m²)	Hyra (kr/m²)	Antal				
						1rkv	1rk	2rkv	2rk	3rk	4rk	6rk	Övr	Totalt antal	m²/ lgh							
Lampan 2	Ploggatan 3 & 3A	1979	1979	37 527	20 127		9			8	12			29	80	2 316	927			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	1 218	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	816	4	183	4 210		
Lampan 13 B	Åsögatan 200	1926	1982	65 487	32 271		5		20	18	8	2		53	77	4 096	989	1	60	4 156		
Lampan 14	Duvnäs-gatan 12-14	1962	1962	61 422	32 000		16		21	13	7			57	61	3 501	820	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	960	3	643	11 328		
Drakdödaren 1	Stadshagsplan 1-7	1938	1938	58 126	26 882*		12		48	12				72	56	4 063	800	3	400	4 463		
Drakdödaren 3	Stadshagsvägen 18-22	1942	1942	42 837	19 385*		24		24	12				60	51	3 068	800	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	1 036	11	775	14 471		
Finsmidet 1	Osmundsvägen 19-29	1965	1965	25 310	19 200*		5			16	15			36	83	2 997	828	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	1 089	1	410	9 144		
Vårdaren 3	Söderberga Allé 1	1992	1992	13 829	10 522*					4		8		12	94	1 132	1 114	1	162	1 294		
Vårdaren 1	Söderberga Gårdsväg 3-19, 23-101	1972	1972	262 087	187 200*		186		10	153	124	16		489	55	26 990	1 000	9	608	27 598		
Vårdaren 2	Söderberga Gårdsväg 21A-B	2007	2007	***														1	1 000	1 000		
TOTALT					1 053 636	655 545		186	165	10	502	280	203	2	1	1 349	65	87 552	977	52	7 415	94 967

Anmärkning:

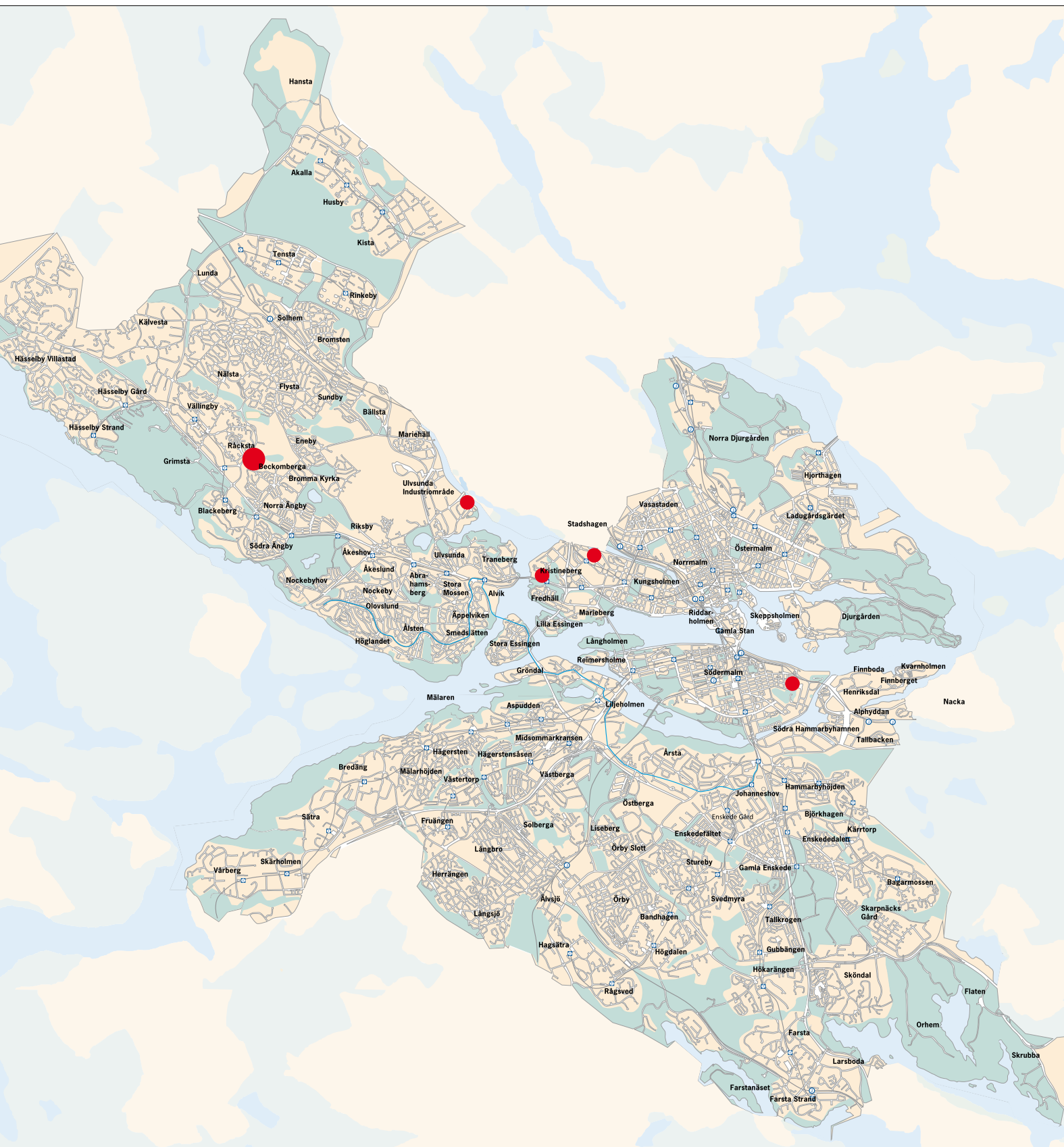
* = Tomträtt. I det totala taxeringsvärdet ingår taxerat markvärde för tomträtter med 182 740 tkr.

** = 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 kyffan i stadens utkanter. Inte ens de enklaste bekvämligheter fanns och sjukdomar härjade. Man borde starta en insamling för bättre arbetarbostäder.

Tre av stadens högsta styresmän hade också genom ett 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 stadens glädje över tilldragelserna i kungahuset kunna hugfästas för framtiden. Uppropet publicerades i stadens tidningar den 5 februari och hundratal 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 155 år sedan.

Vår styrelse



Urban Ryadal, ordf.
(invalid 1977)



Cecilia Carpelan, ledamot
(invalid 2009)



Bengt Lagerstedt, vice ordf.
(invalid 1986)



Göran Dahlstrand, ledamot
(invalid 1992)



Margareta Ahlström, ledamot
(invalid 1996)



Hans Nord, ledamot
(invalid 2005)



Catarina Johansson Nyman,
direktör (anställd 2004)



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