

fonden

ARBETAREBOSTADSFONDEN TILL MINNE AV DEN 9 FEBRUARI 1853

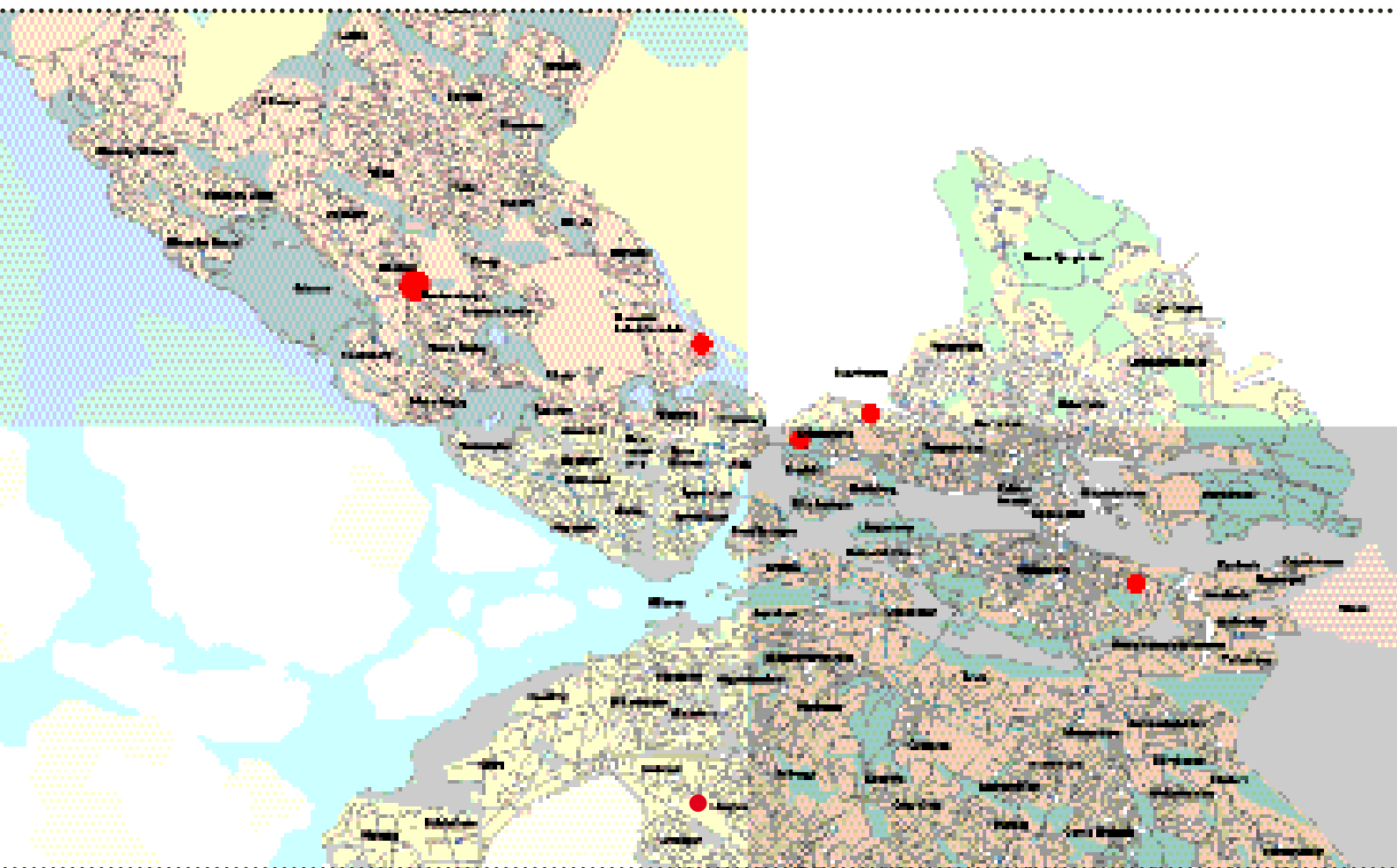


Årsredovisning 2012



Innehåll

Direktören har ordet	2
Nyckeltal	2
Årsredovisning	
• Förvaltningsberättelse	4-9
• Resultaträkning	15
• Balansräkning	16-17
• Kassaflödesanalys	18
• Femårsöversikt	19
• Noter	21-23
• Revisionsberättelse	24
Fastighetstabell	26-27
Historia, stadgar och styrelse	28



Våra bostadsområden

2012- ett år som inte blev som planerat

Att påstå att den egna personalen är den främsta och mest värdefulla resursen är en klyscha som används ofta. För mig är det inte en klyscha utan en realitet. Den personalstyrka vi har idag arbetar effektivt på alla sätt för att säkerställa att vi uppnår målen med goda bostäder i ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Egenskaper som kom att bli mer än värdefulla år 2012.

Sommaren 2012 går till historien som året när det regnade mycket. Många efterläng-tade soliga semesterdagar spolierades av regntunga skyar. Våra byggnader drabbades av detta regn med ett flertal vattenläckor med åtföljande större och mindre skador.

Men som om det inte var nog med detta, så uppstod många vattenskador även i våra lägenheter. Otur, slarv och tidens tand är orsaken till många av dessa händel-ser. Lyckligtvis har vi personal som kan hantera detta och tillförlitliga entreprenörer

som kan reparera och återställa. Men det visar även på ett behov av stora insatser för att förebygga och minimera risken för återkommande vattenskador. Här är våra stambyten en av huvudåtgärderna.

Under de senaste åren har vi haft en förbättrad servicegrad gentemot våra hyres-gäster som stark ledstjärna. Vi mäter detta i återkommande hyresgästundersökningar som visar ett Service- och ett Produktindex. Vi kan nu med viss stolthet konstatera att vi är på rätt väg. Sedan den föregående

mätningen har vi ökat både Serviceindex och Produktindex med sex enheter och är på en "OK-nivå". Men det är, för oss, inte en "nöjd-nivå". Vi strävar högre än så.

Det är i högsta grad personalen som bidrar till det förbättrade resultatet. Därför vill jag, i denna årsredovisning, ta tillfället i akt ge er ett ansikte på personerna bakom ett namn, ett telefonsamtal eller kanske har ni skymtat någon av dem på gården.

"Vår strävan efter en förbättrad servicegrad genemot våra hyresgäster har gett resultat. Återkommande hyresgästundersökningar visar på stadig förbättring. Men vi fortsätter mot högt uppsatta mål om att våra hyresgäster ska vara mer än nöjda".

Patrik Huld, direktör

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Resultatprocent före bokslutsdisp och skatt	12,1%	6,2%	-0,7%	5,3%	7,4%	7,0%
Driftnetto, kr/kvm	528	486	437	392	407	365
Driftnetto	40,2%	41,2%	38,9%	34,9%	38,9%	36,4%
Avkastning på totalt kapital	5,4%	5,0%	5,0%	5,0%	5,4%	4,7%
Direktavkastning på fastigheter	7,2%	5,6%	4,1%	6,2%	7,4%	6,6%
Soliditet	9,8%	8,0%	8,1%	9,5%	8,9%	8,0%
Underhåll kr/kvm	222	169	154	211	151	159



Förvaltningsberättelse 2012

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000-1601, lämnar följande redogörelse för 2012 års verksamhet.

Stiftelsens uppdrag

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

Stiftelsens ändamål

Styrelsen har granskat de 77 (166) nya hyresgästerna 2012 och konstaterat att dessa kommer ur stiftelsens destinatärskrets, arbetare eller därmed jämställda som är boende i Stockholm.

En långsiktighet i förvaltningen och gott underhåll av fastigheterna borgar för en fortsatt god ekonomi som främjar såväl stiftelsen som dess hyresgäster. Det är styrelsens uppfattning att verksamheten 2012 uppfyller stiftelsens mål och ändamålsparagraf.

Organisation och medarbetare

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

Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 46 (46) år. Sjukfrånvaron är fortsatt låg och var 2012 oförändrat 3 dagar/anställd, varav ingen långtidssjukdom. Under året har en person slutat sin anställning på egen begäran och ersatts med en nyanställning.

Servicen till våra hyresgäster skall hålla en hög och jämn nivå och ske med likabehandling. Kompetens, motivation, trivsel, arbetsmiljö och god hälsa bland de anställda är väsentligt för att nå detta och därför läggs både tid och pengar på personalutbildning och personalvård. 2012 var antalet utbildningsdagar för de anställda 46, vilket är normalt för den löpande verksamheten. Skyddsronde utförs årligen inom företaget, arbetsmiljöer kontrolleras och förbättras och för att främja hälsa och välmående erbjuds friskvårdsersättning, friskvårdstimme, gemensamt deltagande i friluftaktiviteter och hälsoundersökningar.

Marknaden

Arbetarebostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholms kommun där efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor, med allt mer otillräckligt utbud. Inflyttningen till Stockholm har fortsatt i oförminskad takt och antalet bostadssökande ligger på en mycket hög nivå. Enligt Stockholms Stads Bostadsförmedling stod knappt 400 000 personer i kön i slutet av 2012 och av dessa är cirka 64 000 (16 %) aktivt bostadssökande.

Arbetarebostadsfonden har som ett av sina mål att tillföra fler hyresrätter till Stockholm. Av den anledningen söker vi efter möjligheter att öka det egna fastighetsbeståndet och på så sätt bidra till fler bostäder åt våra destinatärer, arbetare eller därmed jämställda som är boende i Stockholm. Där möjlighet finns bygger vi även om i våra befintliga fastigheter för att kunna få fram

enstaka, nya bostäder. Senast skedde detta i Johannesfred där två nya marklägenheter blev färdiga sommaren 2012.

Under året har hyresrätten och dess för- och nackdelar uppmärksammats medialt vid ett flertal tillfällen. Dagens modell för hyressättning med hyresförhandling har diskuterats och ifrågasatts, lika villkor för olika boendeformer diskuteras och politikers önskan om fler hyresrätter likaså. Som fastighetsägare hoppas vi att den mediala diskussionen skall leda till att hyresrätten, som idag inte alltid har den status den egentligen förtjänar, skall bli mer attraktiv och därmed påverka möjligheterna att bygga hyreslägenheter. Fördelarna med att hyra sin bostad är många och intresset att utveckla den vidare finns hos oss fastighetsägare. Hyresrättens styrka visar sig särskilt då behovet av hög rörlighet på arbetsmarknaden ökar.

Arbetarebostadsfondens lediga lägenheter förmedlas externt via Stockholms Stads Bostadsförmedling. Genomsnittlig kötid för Arbetarebostadsfondens sökande är 7,0 år, vilket är något lägre än genomsnittet för Stockholm.

Fastighetsförvaltning

Arbetarebostadsfonden förvaltar 1 415 lägenheter och drygt 7 000 m² lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är 99 450 m² fördelat på fastigheter belägna på Södermalm, i Kristineberg, i Stadshagen, i Johannesfred, vid Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg samt i Långbro Park. Samtliga lägenheter i Långbro Park var inflyttade i februari 2012.

I Johannesfred byggdes två utrymmen om till marklägenheter med egen uteplats och inflyttning skedde i juli.

Förvaltningens både lång- och kortsiktiga mål är att se till så att alla hyresgäster har en trygg boendemiljö i välskötta, trivsamma bostäder med god standard. Vår långsiktighet innebär också att de åtgärder och upprustningar vi gör oftast har en livslängd utöver nuvarande hyresgästs boendetid. Förr eller senare kommer det en ny hyresgäst till lägenheten och vi måste även ha deras och den tidens förvaltare i åtanke. Arbetarebostadsfondens hyresgäster skall också erhålla en effektiv och bra service och därför har vi husvärdar lokalt placerade i de olika områdena. Under hösten infördes en besöks- och telefontid för de boende i Söderberga där hyresgästen har möjlighet att komma in på husvärdskontoret och tala med husvärden på plats. I Johannesfred inredde vi en tidigare tom lagerlokal till nytt husvärdskontor och samtidigt fick vi ett bra lagerutrymme som kommer väl till användning för diverse material.

Underhåll

De kostnader som lagts på underhåll av fastigheterna belastar 2012 års resultat med 23,5 MSEK (24,8 MSEK). Av dessa är 1,3 MSEK (9,3 MSEK) särskilda projektkostnader för stambyte. 2012 budgeterades ökade resurser för underhåll av bostäder såsom målning, tapetsering och golv. Under året satsades ytterligare medel så att vi totalt lagt 6,9 MSEK på dessa åtgärder mot tidigare 3,5-4,0 MSEK. Den totala underhållskost-

naden för 2012 är 219 SEK/m² (169 SEK/m²), ett jämförelsevis högt belopp.

Under 2012 har vi fortsatt med utbyte av balkongpartier i Söderberga och i Johannesfred har vi bytt samtliga fönster på Osmundsvägen 19-29 (Finsmidet 1).

Vad gäller yttre underhåll så har stora resurser lagts på mark- och gårdsarbeten, framför allt på Söder. Här har två innergårdar och en infartsportal fått helt nya tät- och ytskikt.

I Söderberga har mark- och trädgårdsarbeten utförts för att få en mer attraktiv boendemiljö. För att öka tryggheten inom- och utomhus har vi fortsatt att installera Aptussystem (elektroniskt inpassering) med tillträdesbegränsningar och bättre närvarostyrd belysning i gemensamma utrymmen.

I Kristineberg renoverades tvättstugorna och där finns nu två tvättstugor med ny utrustning och bokning sker med Aptussystem (elektronisk tidbokning även via internet) både vid tvättstugan och på hemsidan via Mina sidor. Vi målade även om gårdspaviljongen i Kristineberg och har därmed slutfört de mer omfattande arbetena på innergården.





Miljö och energi

Det så kallade Skåneinitiativet har som mål att minska energiförbrukningen med 20% från 2008 till 2016 och att därigenom minska utsläppen av koldioxid. Arbetet har nu kommit så långt att ytterligare investeringar blir svåra att försvara ekonomiskt och inte heller blir tillfredsställande med hänsyn till boendemiljön. Därför har Arbetarebostadsfonden förutom till Skåneinitiativet, anslutit sig till SABO:s program Allmännyttans energisparkampanj där hyresgästerna involveras i miljöarbetet. I Långbro Park och Stadshagen har vi varmvattenmätare monterade i samtliga lägenheter och i Långbro Park debiteras hyresgästen för den faktiska förbrukningen månatligen. Här förbrukas närmare 30 % mindre varmvatten än i övriga fastigheter. Genom att var och en som bor i våra fastigheter gör sitt för att minska miljöpåverkan så räknar vi med att nå de för Arbetarebostadsfonden uppsatta klimatmålen.

Hanteringen av hushållssopor och grovsopor är under omvandling i hela

Stockholm. De för hyresgästen så praktiska sopnedkasterna i trapphusen måste vi stänga successivt då arbetsmiljön för renhållningsarbetarna måste förbättras. Detta innebär ibland olägenheter för den enskilde hyresgästen men vi försöker lösa det på bästa möjliga sätt för alla inblandade parter. Lägenhetsbyten och en ökande mängd förpackningsmaterial medför även det en ökad belastning på grovsoprummen. Här skapar vi nu utrymme för ett flertal olika fraktioner, men tyvärr lämnar några hyresgäster även sådant som inte är grovsopor, i och utanför kärlen. Detta är dyrt och resurskrävande att transportera bort och gör att grovsoprummen ofta blir överfulla och oanvändbara för sitt ändamål. Vi kommer fortsätta med information och tydliga instruktioner i utrymmena för att minimera felaktigt användande av grovsoprummen.

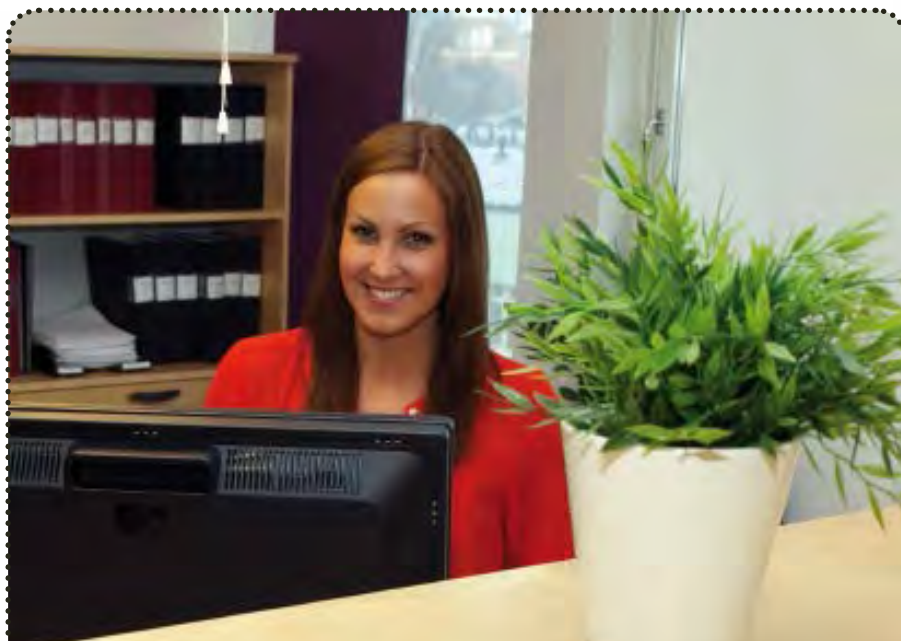
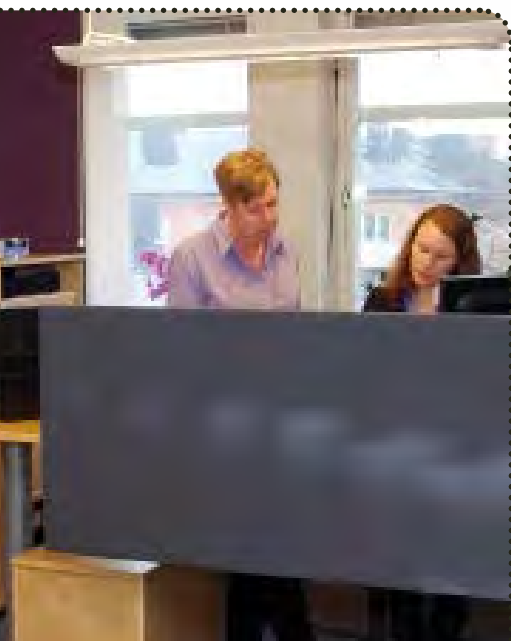
I Söderberga Allé installerades en ny styrutrustning i undercentralen då den tidigare fallit för åldersstreck. Därmed kan vi styra värmen till bostäderna via en internetanslutning på samma sätt som i övriga fastigheter.

Bostäder

Antalet bostäder i fastighetsbeståndet ökade i samband med färdigställandet av Långbro Park samt de två marklägenheterna i Johannesfred. Under året har styrelsen även behandlat förslag och erbjudanden avseende nyproduktion eller förvärv för att få ett utökat fastighetsbestånd och ett ökat antal hyresrätter i Stockholm. Av olika skäl har inget av dessa förslag lett till positiva beslut.

Sammanlagt var det under året 198 (223) omflyttningar i fastighetsbeståndet. I relativa tal uppgick omflyttningen till 14,0% (15,8%) vilket för jämförbara fastigheter är en fortsatt minskning mot tidigare.

Hyresbortfall på grund av outhyrda lägenheter är fortsatt lågt och uppgick till 109 TSEK (143 TSEK). I Stadshagen avtalades att de som återflyttar till sina bostäder efter renoveringen erhåller en rabatt under tre år för att mildra hyreshöjning. 2012 uppgick denna rabatt till 0,8 MSEK (1,4 MSEK) och 2013 är sista året som rabatteras.



Den genomsnittliga bostadshyran är 1 182 SEK/m², en nivå som är lite högre än genomsnittet i Sverige vilket beror på att beståndet består av en relativt större andel nyare och mindre lägenheter. Arbetarebostadsfonden strävar efter att hålla allmännyttans hyresnivå för motsvarande lägenheter

Lokaler och parkeringar

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

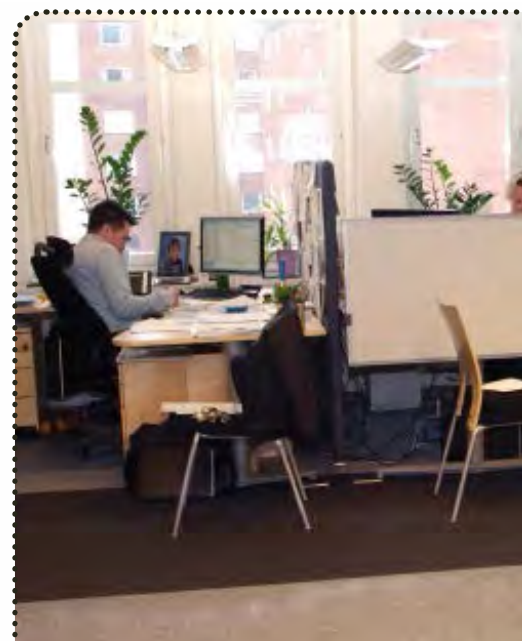
Största lokalhyresgäst är Stockholms Stad som totalt förhyr ca 3 460 m². Största enskilda förhyrningen är den friliggande förskolan i Söderberga om ca 1 000 m² byggd 2007. Årets hyresbortfall för lokaler och parkering är 177 TSEK (114 TSEK).

Hyresgästsamverkan, trygghet & service

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

Arbetarebostadsfonden är ansluten till störningsjouren som drivs av Stockholmshem. Dess uppgift är att medverka till en tryggare och lugnare boendemiljö för våra hyresgäster. Antalet utryckningar pga. anmälda störningar är stadigt sjunkande och i våra områden har de halverats under de senaste åren. 2012 rapporterades i genomsnitt ett ärende i veckan. Drygt hälften av alla ärenden hänförs till fredags- och lördagskvällar.

Kännedom om vad som händer och sker är av stor vikt för hyresgästerna och information lämnas på trapphusens anslagstavlor, i diverse särskilda informationsbrev, Nyhetsbladen och på hemsidan. Hemsidan disponerades om 2012 så att informationen till hyresgästerna blir prioriterat och tydligare.



Investeringar

2012 blev ett mellanår vad gäller investeringar. Renoveringsarbetet av fastigheten Lampan 13A på Södermalm var planerat att starta under hösten men då ett antal hyresgäster motsatt sig vissa av de planerade åtgärderna fick ärendet hänskjutas till Hyresnämnden i Stockholm. Handläggningstiden hos nämnden är mycket lång och ett första sammanträde skedde i november. Beslut från detta möte förväntas under våren 2013 och under tiden avvaktas starten av renoveringen och resurserna styrs i möjligaste mån om till andra underhållsarbeten i enlighet med förvaltningens 5-årsplan för bostadsunderhåll.

Resultat och finansiell ställning

2012 års resultat är ett mycket bra resultat jämfört med både tidigare år och den bud-

get som beslutats för året. Arbetarebostadsfonden har som långsiktigt ekonomiskt mål att hålla ett överskott på 6 % av omsättningen, vilket nu uppnåtts under perioden 2005-2012. Några av verksamhetens viktiga mål är att regelmässigt utföra de budgeterade och planerade åtgärderna och använda de resurser som finns för att långsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna. 2012 inträffade händelser som bland annat gjorde att några större underhållsarbeten såsom hissrenoveringar och stambyte inte kunde genomföras. När detta konstaterades var tiden alltför kort för att styra om större resurser till andra åtgärder, vilket därmed bidragit till det goda årsresultatet.

Soliditeten, dvs. justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen, är tack vare årets resultat 9,8 % (8,0 %). Detta är

en fortsatt låg synlig soliditet men en stiftelse får inte, till skillnad mot aktiebolag, göra en uppskrivning av fastighetsvärdet och synliggöra en högre soliditet. Om detta vore tillåtet så skulle den justerade soliditeten väl överstiga 50 % eftersom fastigheternas marknadsvärde väsentligt överstiger bokfört värde.

Hela verksamheten är i grunden finansierad med krediter i svenska banker där pantbrev i fastigheter utgör dess säkerhet. En stabil ekonomi med goda resultat är nödvändigt för att kunna bibehålla en bra relation till de banker som ger oss krediter på rimliga villkor. Detta blir ännu viktigare under tider då den allmänna ekonomin är försvagad.

Överskott i likviditeten skall enligt Arbetarebostadsfondens fastlagda finanspolicy inte placeras utan användas till att minska kredit-



volymen. Under 2012 har därför kreditvolymen, utöver avtalade amorteringar, minskats under årets senare del med 13 MSEK och den uppgår vid årsskiftet till 593 MSEK (613 MSEK). Krediter till ett värde av 227 MSEK har refinansierats under året.

Det allmänna ränteläget har under 2012 varit fortsatt gynnsamt vilket framför allt har påverkat räntor med längre bindningstider. För att ta tillvara på detta har kreditportföljen kapital- och räntesäkrats med räntederivat upp till maximalt beslutad omfattning, både vad gäller volymer och bindningstider. Räntekostnaderna ökade endast marginellt till 21 408 TSEK (21 003 TSEK), vilket beror på en genomsnittlig högre kreditvolym över året. Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 3,3 % (3,7 %), räntebindningstiden 3,5 år (2,0 år) och kapitalbindningstiden

2,2 år (1,5 år). Detta skall ge säkra finansieringar och räntekostnader under en längre period.

Utsikter för 2013

2013 bedöms att vara ett år med fortsatt omfattande underhåll, där det enskilt största är arbetet med fastigheten Lampan 13A, som vi hoppas kunna påbörja under årets senare del. Hyresförhandlingarna för 2013 års hyror avslutades tidigt vilket resulterade i marginellt lägre hyreshöjningar än för kommunala bostadsbolag i Stockholm.

Tidigt under år 2013 kommer en hyresgästenkät att genomföras med samtliga bostadshyresgäster. Den skall framför allt utvärderas mot den som gjordes 2010 och som föranledde diverse åtgärder och ändringar i vårt arbetssätt. Trygghet, rent och

snyggt samt information har därför stått högt på agendan och det kommer även att så vara under 2013.

2013 års resultat är budgeterat att vidmakthålla det långsiktiga resultatmålet, och inga större investeringar eller omfattande ombyggnationer är planerade utöver arbetet med Lampan 13A. Målet är en fortsatt balanserad, framgångsrik och långsiktig fastighetsförvaltning till nytta för våra nuvarande och blivande hyresgäster.



Värdefulla husvärdar

Ni har säkert skymtat våra värdefulla husvärdar vid flera tillfällen. De är vår främsta tillgång i direktkontakten med våra hyresgäster.

Vi vågar lova att de sätter hyresgästen i första rummet - i alla situationer. Deras främsta uppgift är att säkerställa ett tryggt och trivsamt boende.

Samtidigt är det husvärdarna som upprätthåller servicenivån i våra områden. Omtanke och snabb respons är några av våra ledord.





fonden





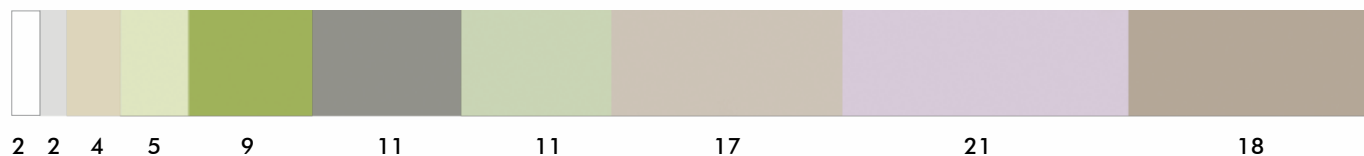
Förvaltningsavdelningen
i planeringsmöte



Administrationen går igenom
veckans att-göra-lista.

Kostnadsfördelning

Kostnadsfördelning 2011 (%)



Kostnadsfördelning 2012 (%)



Resultaträkning (tkr)

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	Not 1	121 377	109 420
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 336	1 673
NETTOOMSÄTTNING		123 713	111 093
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-36 584	-33 530
Underhållskostnader		-23 475	-24 773
Tomträttsavgälder		-3 615	-3 486
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-2 298	-2 474
DRIFTNETTO		57 741	46 830
Avskrivningar	Not 4	-12 310	-10 657
BRUTTORESULTAT		45 431	36 173
Central administration	Not 5	-9 404	-9 063
RÖRELSERESULTAT		36 027	27 110
FINANSIELLA POSTER			
Utdelningar på värdepapper		61	57
Ränteintäkter		286	718
Räntekostnader		-21 408	-21 003
RÄNTENETTO		-21 061	-20 228
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		14 966	6 882
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring av periodiseringsfond	Not 14	-2 684	-497
Avskrivningar utöver plan		-79	0
RESULTAT FÖRE SKATT		12 203	6 385
Skatt	Not 15	-1 893	-1 379
ÅRETS RESULTAT		10 310	5 006

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR		2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	671 597	580 638
Maskiner och inventarier	Not 7	1 151	1 027
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	96 941
		672 748	678 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 9	40	40
Andra långfristiga fordringar	Not 10	220	238
		260	278
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		673 008	678 884
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		155	225
Övriga fordringar	Not 11	105	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 721	2 898
		1 981	3 545
Kassa och bank		21 689	20 572
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		23 670	24 117
SUMMA TILLGÅNGAR		696 678	703 001



EGET KAPITAL OCH SKULDER		2012-12-31	2011-12-31
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 13	38 346	33 340
Årets resultat		10 310	5 006
		48 656	38 346
SUMMA EGET KAPITAL		65 921	55 611
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	Not 14	3 181	497
Ack avskrivningar utöver plan		79	0
		3 260	497
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		2 386	2 393
Uppskjuten skatt	Not 15	6 784	7 009
		9 170	9 402
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	590 116	609 244
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 249	3 480
Leverantörsskulder		10 327	9 433
Skatteskulder		1 850	254
Övriga skulder		563	623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	12 222	14 457
		28 211	28 247
SUMMA SKULDER		630 757	647 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		696 678	703 001
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	Not 16	646 670	646 670
Ansvarsförbindelser			
Fastigo, borgensåtagande		97	77

Kassaflödesanalys (tkr)

	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	124 060	111 868
Rörelsekostnader inkl räntekostnader		
exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avsättningar	-96 791	-94 171
Betald skatt	0	0
Tillförda medel	27 269	17 697
Rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)	-554	3 285
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	195	-13 232
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-359	-11 673
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	26 910	7 750
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Materiella anläggningstillgångar (ökning - / minskning +)	-6 452	-84 367
Finansiella anläggningstillgångar (ökning + / minskning -)	18	-55
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-6 434	-84 422
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN OCH KASSA		
Långfristiga skulder (ökning+ / minskning-)	-15 356	87 720
Amortering av skuld	-4 003	-4 003
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-19 359	83 717
Likvida medels förändring (ökning +/-minskning-)	1 117	7 045
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	21 689	20 572



Femårsöversikt (kr/m²)

	2012	2011	2010	2009	2008
Antal bostäder	1 415	1 351	1 351	1 349	1 349
Area för bostäder och lokaler	99 450	95 096	95 096	94 967	94 967
RESULTATRÄKNING					
Förvaltningsintäkter	1 244	1 168	1 111	1 111	1 038
Drift- och underhållskostnader	-604	-613	-696	-600	-492
Tomträttsavgäld	-36	-37	-36	-35	-34
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-23	-26	-25	-24	-23
Driftnetto	581	492	353	452	490
Avskrivningar	-124	-112	-103	-103	-103
Finansiella kostnader och intäkter	-212	-213	-163	-172	-215
Fastighetsförvaltningens resultat	245	168	86	177	172
Administrationskostnader	-95	-95	-94	-118	-95
Bokslutsdispositioner	-27	5	29	-6	-11
Resultat före skatt	123	67	20	52	66
Skatter	-19	-15	-9	-11	-19
ÅRETS RESULTAT	104	53	12	41	48
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	6 753	6 106	6 014	5 349	5 312
Övriga anläggningstillgångar	14	1 033	349	12	43
Kortfristiga fordringar	20	37	76	107	41
Likvida medel	218	216	142	220	175
SUMMA TILLGÅNGAR	7 005	7 393	6 581	5 689	5 572
Eget kapital	663	585	532	521	480
Obeskattade reserver	32	5	0	29	22
Avsättningar	92	99	87	79	73
Långfristiga skulder	5 934	6 407	5 524	4 728	4 764
Kortfristiga skulder	284	297	438	331	232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 005	7 393	6 581	5 689	5 572
Taxeringsvärde	12 050	12 050	11 857	11 873	11 873

Redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Räntederivat

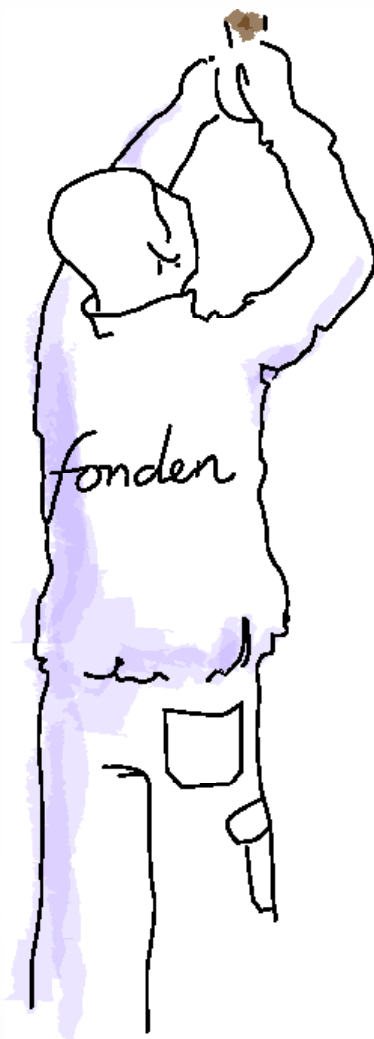
Upplupna räntor hänförliga till aktuellt räkenskapsår periodiseras. Säkringsredovisning tillämpas inte.

Avsättningar

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

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.



Noter (tkr)

Not 1	Hyresintäkter	2012	2011
	Bostäder	108 223	97 705
	Lokaler	10 616	10 524
	Övrigt	2 826	2 528
		121 665	110 757

	Hyresbortfall, bostäder	-109	-1 119
	Hyresbortfall, lokaler	-23	-34
	Hyresbortfall, övrigt	-156	-184
		-288	-1 337

	Hyresintäkter totalt	121 377	109 420
--	----------------------	---------	---------

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Tillval	793	749
	Övriga intäkter	1 543	924
		2 336	1 673

Not 3	Driftskostnader	2012	2011
	Reparationer	5 701	4 865
	Skötsel	6 879	6 225
	Elförbrukning	3 624	3 479
	Uppvärmning	11 399	10 548
	Vattenförbrukning	2 106	1 819
	Sophantering	1 979	1 845
	Övrig drift	4 896	4 749
		36 584	33 530

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

Not 5	Personal	2012	2011
	Löner och ersättningar		
	Styrelse och direktör	1 269	1 215
	Övriga anställda	4 264	4 012
		5 533	5 227

	Pensions- och sociala kostnader		
	Pensionskostnader för styrelse och direktören	389	390
	Pensionskostnader för övriga anställda	409	386
	Övr sociala kostnader	1 692	1 557
		2 490	2 333

	Medelantalet anställda	2012	2011
	Män	8	8
	Kvinnor	5	5
		13	13

Not 6	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	752 937	733 658
	Årets aktiveringar	6 213	0
	Omklassificeringar	96 941	0
	Årets anskaffning	0	19 279
	Utgående anskaffningsvärden	856 091	752 937
	Ingående avskrivning	-172 299	-161 725
	Årets avskrivning	-12 195	-10 574
	Utgående ack avskrivningar	-184 494	-172 299
	Utgående bokfört värde	671 597	580 638

.....

Noter

Not 7 Maskiner och inventarier	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 325	2 083
Försäljn/utrangeringar	0	0
Årets anskaffning	240	242
Utg ack anskaffningsvärden	2 565	2 325

Ing ack avskrivning	-1 298	-1 215
Försäljn/utrangeringar	0	0
Årets avskrivning	-116	-83
Utgående ack avskrivningar	-1 414	-1 298

Utgående bokfört värde (Konst ingår med 683 tkr)	1 151	1 027
---	-------	-------

Not 8 Pågående nyanläggningar	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	96 941	32 096
Omklassificering	-96 941	0
Årets anskaffning	0	64 845
Utg ack anskaffningsvärden	0	96 941

Not 9 Aktier och andelar	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utg ack anskaffningsvärden	40	40
Utgående bokfört värde	40	40

Not 10 Andra långfristiga fordringar	2012-12-31	2011-12-31
Innestående återbäring	238	183
Årets förändring	-78	-42
Förändring deposition	60	97
Innestående återbäring	220	238

Not 11 Övriga fordringar	2012-12-31	2011-12-31
Fordran avseende aktuell skatt ingår med	0	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkringar	494	392
Tomträttsavgälder	936	876
Hisskostnader	0	92
VA	0	0
Lokalhyra	210	210
Ombyggnation	0	0
Övriga kostnader	81	1 328
	1 721	2 898

Not 13 Balanserat resultat	
2011 års överskott, 5 006 tkr, har enligt styrelsens beslut balanserats i ny räkning och det balanserade resultatet uppgår därmed till 38 346 tkr.	

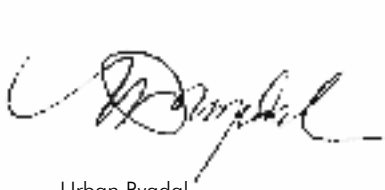
Not 14 Periodiseringsfonder	2012-12-31	2011-12-31
Taxering 2012	497	497
Taxering 2013	2 684	0
Utgående balans	3 181	497

Not 15 Skatt beräknad på resultatposter i årets resultat	2012	2011
Aktuell skattekostnad	-2 118	-392
Uppskj. skatt på temp. skillnader	-1 101	-985
Effekt på uppskj. skatt.		
Ändrad skattesats	1 326	0
Skatt hänförlig till tid. år	0	-2
Redovisad skatt i RR	-1 893	-1 379

Ack. uppskjuten skatt på temporära skillnader	2012	2011
Ingående fordran/skuld	-7 009	-6 025
Avseende avskrivning av fastigheter	-1 101	-984
Effekt på uppskj. skatt.		
Ändrad skattesats	1 326	0
Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld	-6 784	-7 009

Not 16	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31	Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.	49 620	49 620		Förskottsinsbetalda hyror	7 031	10 705
	Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen				Räntekostnader	2 150	1 882
	Skuld till kreditinstitut				Reparation och underhåll	1 238	242
	Fastighetsinteckningar	661 317	646 670		El	98	272
					Semesterskuld inkl soc avg	491	319
					Övrigt	1 214	1 037
						12 222	14 457

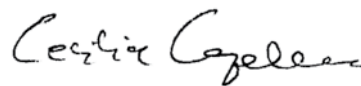
Stockholm den 8 april 2013



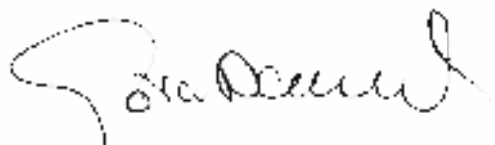
Urban Ryadal
ordförande



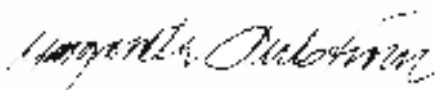
Bengt Lagerstedt
vice ordförande



Cecilia Carpelan



Göran Dahlstrand



Margareta Ahlström



Camilla Dahlin-Andersson



Patrik Hult
direktör

Revisorspåtecknande

Min revisionsberättelse har avgivits den 8 april 2013



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för år 2012. Stiftelsens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4-23.

Styrelsens och direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur stiftelsen upprättar

årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och direktörens förvaltning för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för år 2012.

Styrelsens och direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalande

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

Stockholm den 8 april 2013

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Bild till hö:
Arbetarebostadsfondens styrelse i sammanträde.

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



OMRÅDE/FASTIGHETS- BETECKNING		Nybyggn. år	Värde år	Taxerings- värde Totalt (tkr)	Varav byggnads- värde (tkr)
SÖDER					
Lampan 2	Plogkatan 3 & 3A	1979	1979	48 518	24 718
Lampan 7	Bondegatan 71 A-B, Duvnäsgratan 16	1900	1999	58 815	33 295
Lampan 13 A	Åsögatan 202-204, Duvnäsgratan 8-10	1913	1957	80 470	34 938
Lampan 13 B	Åsögatan 200	1926	1982	88 423	42 135
Lampan 14	Duvnäsgratan 12-14	1962	1962	83 800	44 000
KRISTINEBERG					
Borgare 1	Hjalmar Söderbergs väg 14A-D, 16A-D	1932	1986	232 200	113 000
STADSHAGEN					
Drakdödaren 1	Stadshagsplan 1-7	1938	2010	78 438	33 316*
Drakdödaren 3	Stadshagsvägen 18-22	1942	2011	89 559	55 446*
JOHANNESFRED					
Osmundsjärnet 1	Johannesfredsvägen 44-64	1948/89-91	1990	163 414	115 289*
Finsmidet 1	Osmundsvägen 19-29	1965	1965	39 974	27 400*
SÖDERBERGA					
Vårdträdet 1	Söderberga Allé 2-6, 20-30	1992	1992	129 190	89 600*
Vårdaren 3	Söderberga Allé 1	1992	1992	358 264	236 200*
Vårdaren 1	Söderberga Gårdsväg 3-19, 23-101	1972	1972	16 587	11 355*
Vårdaren 2	Söderberga Gårdsväg 21A-B	2007	2007	***	***
LÅNGBRO PARK					
Träbron 2	Bergtallsvägen 2A-C	2011	2011	43 800	26 000
TOTALT				1 511 452	886 962

Anmärkning: * = Tomträtt. I det totala taxeringsvärdet ingår taxerat markvärde för tomträtter med 306 820 tkr.

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

*** = Specialbyggnad.

Bostäder										Lokaler				Totalt
Lägenhetstyp										Area	Hyra	Antal	Area	Area
1rkv	1rk	2rkv	2rk	3rk	4rk	5rk	6rk	Övr	Totalt antal	m²/ lgh	(m²)	(kr/m²)	(m²)	(m²)
	9			8	12				29	80	2 317	1 200		2 317
	15		11	7	4				37	61	2 247	1 348	4	2 363
	31		28	4	4				67	60	4 027	1 035	4	4 210
	5		20	18	8		2		53	77	4 096	1 175	1	4 159
	16		21	13	7				57	61	3 501	1 083	9	5 166
	16		55	33	36				140	76	10 685	1 163	3	11 328
	12		48	11	3				74	58	4 284	1 533	2	4 589
	24		24	12					60	52	3 099	1 569	2	3 299
	32		99	9	58				198	70	13 804	1 134	11	14 579
	5			16	15				36	83	2 997	959	3	3 934
			41	24	35			1 **	101	83	8 734	1 184	1	9 144
			4		8				12	94	1 132	1 205	1	1 294
186		10	153	124	16				489	55	26 990	1 104	9	27 598
													1	1 000
			18	20	17	7			62	72	4 470	1 506		4 470
186	165	10	522	299	223	7	2	1	1 415	65	92 383	1 182	51	99 450

.....

Historia

Efter en längre tids sjukdom tillfrisknade kung Oscar I i februari 1853. I december året innan hade barnbarnet prins Carl fötts och båda dessa händelser skulle firas ordentligt. Av den anledningen ordnades den 9 februari 1853 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. Händelsen var en påkostad hyllning men alla var inte nöjda med tillställningen.

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

Tre av stadens högsta styresmän, överståthållare greve Jakob Hamilton, underståthållare Wilhelm Stråle af Ekna och polismästare Samuel de Maré, 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". Ytterligare medel tillfördes genom donationer från drottning Josefina och Häradshövding Lundvall och sedermera även direkta penninggåvor. Totalt hade 76 500 kronor samlats in vid

sekelskiftet och därefter har inga ytterligare penningmedel tillförts Arbetarebostadsfonden.

Första fastigheten kallades "gröna tomten" och 1854 uppfördes 16 lägenheter som skulle hyras ut till skötsamma arbetare.

Så startade det hela och idag har Arbetarebostadsfonden 160 års erfarenhet av fastighetsförvaltning. Den första tiden fram till sekelskiftet inköptes och bebyggdes tomterna på söder och under 1900-talet kom i tur och ordning Kristineberg, Stadshagen och Johannesfred till. Under denna period såldes även några fastigheter. 2000-talet började med förvärv av Söderberga och 2008 köptes fastigheten i Långbro Park av JM. I dagsläget äger och förvaltar Arbetarebostadsfonden 1 415 lägenheter och drygt 7 000 m² lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är 99 450 m² fördelat på fastigheter belägna på Södermalm, i Kristineberg, i Stadshagen, i Johannesfred, vid Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg samt i Långbro Park.

Stadgar

§1

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

§2

Stiftelsens tillgångar ska styrelse bestående av se utser och förnyar sig sj

Styrelse 2012

Urban Ryadal, ordf.
(invalid 1977)

Bengt Lagerstedt, vice ordf.
(invalid 1986)

Göran Dahlstrand, ledamot
(invalid 1992)

Margareta Ahlström, le
(invalid 1996)

Cecilia Carpelan, ledar
(invalid 2009)

Camilla Dahlin-Anders
(invalid 2011)





Illustration: Tove Gordon/Scary Friend

Tove Gordon arbetar som illustratör och formgivare med ateljé i Aspudden, Stockholm. Hon har läst Grafisk Design på Forsbergs Skola och gått kurser i kroki och illustration. Hennes mormor var tidningstecknare och en stor inspiratör som bidrog med en oändlig mängd pennor, akvarellfärg, penslar och papper.

Illustrationerna i Arbetarebostadsfondens årsredovisning för 2012 är tecknade för hand och därefter digitalt bearbetade.

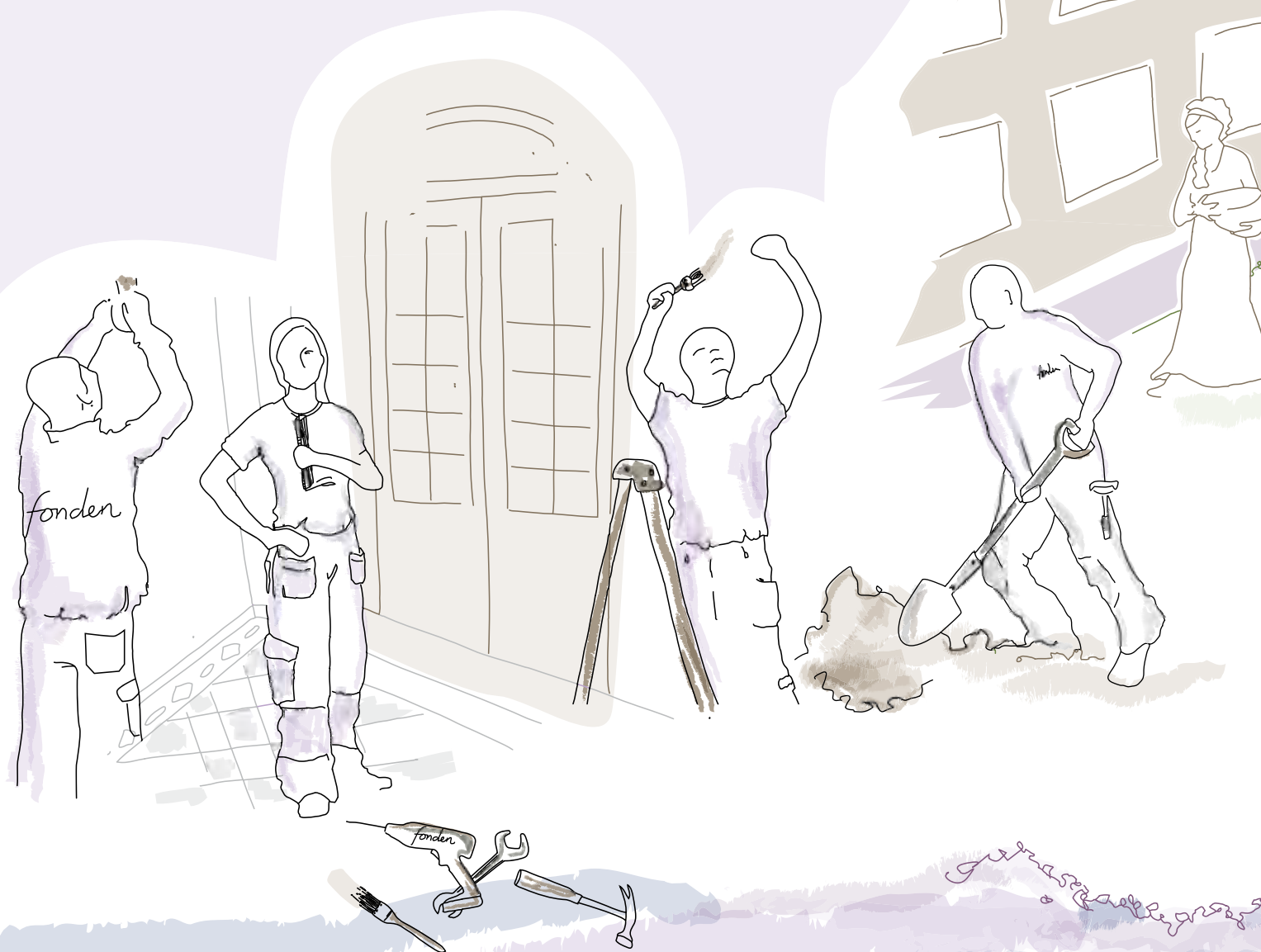
Läs gärna mer på www.scaryfriend.com

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden
till minne av den 9 februari 1853

Box 12147
102 24 Stockholm

Telefon
08-522 555 00

E-post
info@arbetarebostadsfonden.se



www.arbetarebostadsfonden.se