



fonden
ARBETAREBOSTADSFONDEN TILL MINNE AV DEN 9 FEBRUARI 1853

Årsredovisning 2006



Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Direktören har ordet	3
Årsredovisning	
• Förvaltningsberättelse	4
• Resultaträkning	7
• Balansräkning	8
• Kassaflödesanalys	10
• Femårsöversikt	11
• Noter	12
• Revisionsberättelse	15
Fastighetstabell	16
Våra bostadsområden	18
Vår historia	19
Styrelse	20



2006 i korthet

- Resultat efter finansiella poster uppgick till 7 585 tkr
- Synlig soliditet var 7,0 %
- Arbetarebostadsfonden blir en privat stiftelse
- Byggnation av ny förskola i Söderberga startar
- Bostadshyrorna höjdes med 0,35% i genomsnitt fr o m 1 januari
- Underhållsåtgärder utförs för 13,2 miljoner kr
- Störningsjour införs
- Nytt datasystem införskaffas och Fonden flyttar till nya lokaler på Kungsholmen



Ett grönskande Kristineberg



Engagerade hyresgäster på Södermalm

Utblick 2007

- Planerat underhåll i gemensamma utrymmen och lägenheter bedöms utföras för ca 10 miljoner kr
- Ny förskola i Söderberga invigs
- Av Fondens tidigare kontorslokaler tillskapas två nya bostadslägenheter
- Projektering inför stambyten i Stadshagen inleds
- Ekonomichef anställs



Fonden flyttade till nytt kontor på Kungsholmen



Förskolan i Söderberga växer fram

Nyckeltal	År	2006	2005	2004
Nettoomsättning, tkr		89 543	89 358	86 518
Resultat efter finansiella poster, tkr		7 875	5 134	311
Bokfört värde fastigheter, tkr		504 593	501 622	508 388
Investeringar, tkr		12 758	6 272	9 959
Soliditet		7,0 %	6,2 %	5,3 %

Direktören har ordet

Arbetarebostadsfonden blev under året en privat stiftelse. Under 153 år har styrelsen utsetts av stadens fattigvårdsnämnd, socialnämnden eller kommunfullmäktige. Under 2006 tog Stockholms stad beslut om att återkalla sitt åtagande att utse ledamöter till ett antal stiftelser där Fonden var en av dessa. Den praktiska skillnaden för oss blir inte så stor, men detta är ändå ett historiskt beslut och det innebär trots allt en något friare roll.

Vi har under året satsat mer pengar på underhåll och investeringar än på många år. För första gången sedan i början av 90-talet har vi åter börjat bygga. Denna gång en förskola som byggs enligt senaste pedagogik och ett uppmärksammat koncept som utarbetats av eldsjälar inom av Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning.

Att även försörja våra områden med t ex förskolor ligger inom vårt ansvar och har en lång tradition. För övrigt har stora underhållspengar satsats såväl invändigt i lägenheterna som i gemensamma utrymmen. Särskilt roligt kändes det när vi i slutet av året såg att ekonomin var god och vi kunde göra stora inköp av tvättutrustning till tvättstugor och vitvaror i lägenheter.

En av de saker jag är mest glad över och som skett under året är införande av störningsjour. Trygghet och säkerhet vet vi är oerhört viktigt för våra hyresgäster. Att leva vägg i vägg med en störande granne kan upplevas som oerhört kränkande och kan påverka hela ens vardag.

Trots den relativt korta tid som vi haft störningsjour kan vi redan konstatera att den verkar ha haft avsedd effekt; ett par ärenden har vi framgångsrikt drivit till hyresnämnden och för övrigt har störningarna minskat kraftigt.

I och med valet i höstas blåser det nya vindar över hela landet vad gäller hyresrättens framtid. I många kommuner liksom i Stockholm kommer många hyreslägenheter att säljas ut till bostadsrättsföreningar. Personligen tycker jag att det är sorgligt att den förträffliga boendeformen som hyresrätter utgör, på sikt kommer att försvinna i de mest attraktiva lägena.

Det är därför extra skönt att kunna konstatera att Arbetarebostadsfonden står helt fritt ifrån politiska nyckler och att vi i stället snarast ska utöka vårt bestånd i stället för att sälja ut.

Under hösten tog diskussionerna kring klimatfrågan och vår miljö verkligen fart i media och landade i vanliga människors medvetande. Flera orsaker, bland annat den varma hösten, bidrog till att allt fler nu börjat inse bristerna i vårt nuvarande sätt att leva och att vi nog måste göra något för att efterlämna en acceptabel värld till våra barn.

Fonden har, kanske i det tysta, arbetat en del med miljöfrågor men vi kan naturligtvis som alla andra göra mycket, mycket mer. Detta blir vår stora utmaning inför kommande årtionden. För tyvärr måste vi nog agera inom de närmaste decennierna. Jag tror inte vi har tiden att vänta till vårt 200-årsjubileum.

Slutligen vill jag rikta ett stort tack till hyresgäster, personal och styrelse för det som vi gemensamt åstadkommit under 2006. Detta kommer att vara grunden för en fortsatt positiv utveckling av Arbetarebostadsfonden.



Catarina Johansson Nyman, direktör



Förvaltningsberättelse 2006

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000-1601, avger härmed redovisning för verksamheten 2006.

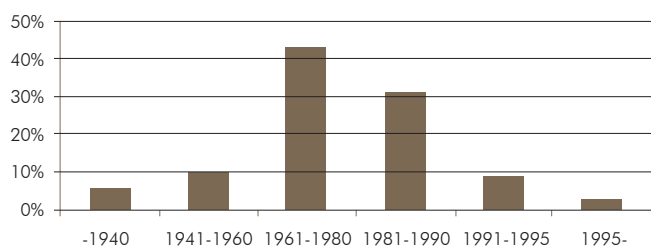
Verksamheten

Fonden är en stiftelse med en mer än 150-årig historia till 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.

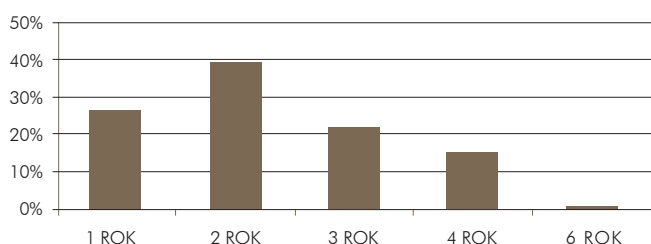
Fastighetsbestånd

Vid årsskiftet uppgick den totala uthyrningsbara arean till 93 915 m² fördelat på 87 361 m² bostadsarea och 6 554 m² lokalarea. Antalet lägenheter är 1 347 st fördelat på Södermalm (241 lägenheter), Kristineberg (140 lägenheter), Stadshagen (132 lägenheter), Johannesfred (232 lägenheter), Söderberga Allé (113 lägenheter) samt Söderberga Gårdsväg (489 lägenheter).

Åldersfördelning fastighetsbeståndet, värdeår



Lägenhetsfördelning, rumsantal



Privat stiftelse

Under året har Stockholms stad tagit beslut om att återkalla åtagandet att utse styrelseledamöter till ett flertal stiftelser inom staden och där Arbetarebostadsfonden är en av de stiftelser som berörs. Vi är därmed nu en privat stiftelse. Efter permutation har en ny arbetsordning antagits för styrelsen. Det innebär att styrelsen numera utser och förnyar sig själv.

Investeringar och underhåll

Gentemot tidigare år har stora satsningar gjorts på underhåll och investeringar i våra fastigheter. Underhållet har ökat med mer än 50 %. På Söderberga Gårdsväg pågår uppförande av ny förskola som byggs anpassad enligt senaste pedagogik och med inflytt mars 2007. Förskolan blir ett välkommet tillskott i området som präglas av bostadsbyggande och stor inflyttning. Det sedan tidigare påbörjade upprustningsprogrammet i Söderberga Gårdsväg har haft sitt mest intensiva år. 161 badrum har totalrenoverats vilket innebär att totalt 82% av alla badrum inom området nu är renoverade. Markarbeten och utbyte av två reglercentraler har också gjorts.

På Söderberga Allé har vattenbesparingsåtgärder gjorts. I Kristineberg har fönstermålning etapp två genomförts. På Södermalm har gårdsbjälklaget genomgått en omfattande renovering som också innebär att gården delvis fått en ny utformning. Yttertaget på Lampan 13A har målats. I Johannesfred har tak renoverats. Här liksom i flera andra områden har tvättstugeutrustning bytts ut och uppgraderats. I samtliga områden har lekutrustning besiktigats och åtgärder har gjorts utifrån de anmärkningar som har framkommit. Under året har investerats 12 204 tkr (5 807 tkr) i byggnader och 554 tkr (465 tkr) i inventarier.

Marknad och bostadshyror

Stockholms stad hade satt upp målet att 20 000 bostäder skall tillkomma under åren 2003-2006. Till och med årsskiftet 2006 hade 13 981 av dessa färdigställts. 8 431 ytterligare påbörjades under året



varav 39% är hyresrätter.

En stor inflyttning gör att efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt hög. Styrelsen har antagit en ny kö- och uthyrningspolicy. Syftet har varit att förenkla och tydliggöra vad som gäller vid förmedling av våra lägenheter. I samband med detta har vår externa kö lagts ner och nytt avtal har tecknats med bostadsförmedlingen. Inom Fonden finns nu två bostadsköer - en internkö samt en ungdomskö som står

öppen för hemmavarande barn till stiftelsens hyresgäster.

Enligt avtal med Stockholms Bostadsförmedling går första lediga lägenhet till våra interna köer. Successionslägenheten går därefter till Bostadsförmedlingen. 65 % av alla ledigblivna lägenheter under året förmedlades via Bostad Stockholm beroende på lågt intresse från vår interna kö.

Omflyttningen uppgick under året till 13,8% (13,6%). Var femte omflyttning beror på hyresgästernas egna externa byten. Hyresborfäll på grund av outhyrda lägenheter uppgick till 342 (337 tkr) för bostäder och till 881 tkr (187 tkr) för övriga objekt. Hyresförlusterna hänförs till största delen till tomma lokaler i Johannesfred. Fonden har förhandlingsordning med hyresgästföreningen i Storstockholm för samtliga fastigheter utom för Vårdaren 1 på Söderberga Gårdsväg där en förhandlingsordning finns med Råckstahyresgästernas Intresseförening (RHI).

Ca 50 st av hyresgäster på Söderberga Gårdsväg har sagt upp förhandlingsordningen och omfattas därför inte av förhandlingarna med RHI. Hyresförhandlingarna med hyresgästföreningen och RHI har ännu ej avslutats varvid hyrorna för 2007 ej är klara (mars 2007). Den genomsnittliga bostadshyran inom beståndet är 930 kr/m². I samband med badrumsrenoveringar höjs hyran i enlighet med de avtal som finns med RHI respektive hyresgästföreningen.

Lokaler

Fonden har lokaler som utgör bostadskomplement inom våra bostadsområden. I så gott som samtliga av våra bostadsområden finns daghemslokaler inrymda. I Söderberga liksom i Stadshagen förhyrs lokaler för gruppboende eller dagcenter. Övriga

lokaler utgörs t ex av närbutiker, mindre kontor samt förråd/lager.

Största lokalhyresgäst är Stockholms Stad som genom åtta olika hyresavtal totalt förhyr ca 2 300 m². Under året har ytterligare en lokal iordningställt för kommunen i form av en fritidsgård på Duvnäsgratan samt kontrakt har tecknats avseende den nya förskolan på Söderberga Gårdsväg.

Kundenkät och boendeinflytande

I slutet av året genomfördes en kundenkät bland samtliga våra bostadshyresgäster. Hela 67 % tog sig tid att svara på enkäten. Resultatet är överlag gott med 91,3 % som trivs med oss som hyresvärd och ett serviceindex på 77,3 %. Detta är bra siffror med tanke på att det är första gången vi gör denna typ av enkät. Enkäten visar också att våra husvärdar är mycket uppskattade. Förbättringspotential finns framför allt vad gäller städning i gemensamma utrymmen, utrustning i tvättstugor samt utemiljön.

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.

Störningsjour

Första juni anslöt sig Arbetarebostadsfonden till den störningsjour som de stora allmännyttiga bolagen har. Detta har inneburit en ökad trygghet för våra hyresgäster som under kvällar och helger kan ringa till jouten om grannarna stör. I snitt har det varit elva utryckningar per månad men antalet ärenden har minskat i och med att störningsjouren blivit allmänt känd. Hög musik på fredagskvällar/nätter är den vanligaste störningen.

Organisation och personal

Under hösten flyttade kontoret till nya lokaler på Kungsholmen. Förutom en mer strategisk placering har detta gett större och mer ändamålsenliga lokaler med bland annat reception, mötesrum och kyla. Ny växel har förbättrat tillgängligheten för våra kunder.

En stor satsning har gjorts på införskaffande och implementering av nytt datasystem för fastigheter och ekonomi som vid årsskiftet var i full drift. Antalet utbildningsdagar var under året sju per anställd.

Antalet anställda var vid årets slut fjorton (tretton) personer fördelat på nio tjänstemän och fem husvärdar vilka är placerade ute i sina bostadsområden. Antalet män var sju och antalet kvinnor var sju stycken. Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 45 år.

Sjukfrånvaron var under året 18 (2) dagar/anställd, varav långtidssjukdom utgjorde 70 % av sjukfrånvaron. För att främja välmåendet bland personalen och minska antalet sjukdagar erbjuds personalen subventionerade motionsaktiviteter, en friskvårdstimme på arbetstid per vecka, färsk frukt dagligen och hälsoundersökningar. Arbetsmiljön är viktig för vår personal. Under året har styrelsen fastställt olika policydokument vad gäller t ex arbetsmiljö, droger, jämställdhet och rehabilitering. All personal har också utbildats i säkerhetstänkande och trygghetsfrågor.

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 7 875 tkr (5 134 tkr). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev årets vinst 4 414 tkr.

Fondens soliditet d v s justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen uppgick till 7,0 % (6,2 %). Räntekostnaderna som är en av de enskilt största kostnadsposterna uppgick till 16 286 tkr (19 106 tkr). En förmånlig utveckling av räntenivåerna under årets första hälft har bidragit till den positiva kostnadsutvecklingen.

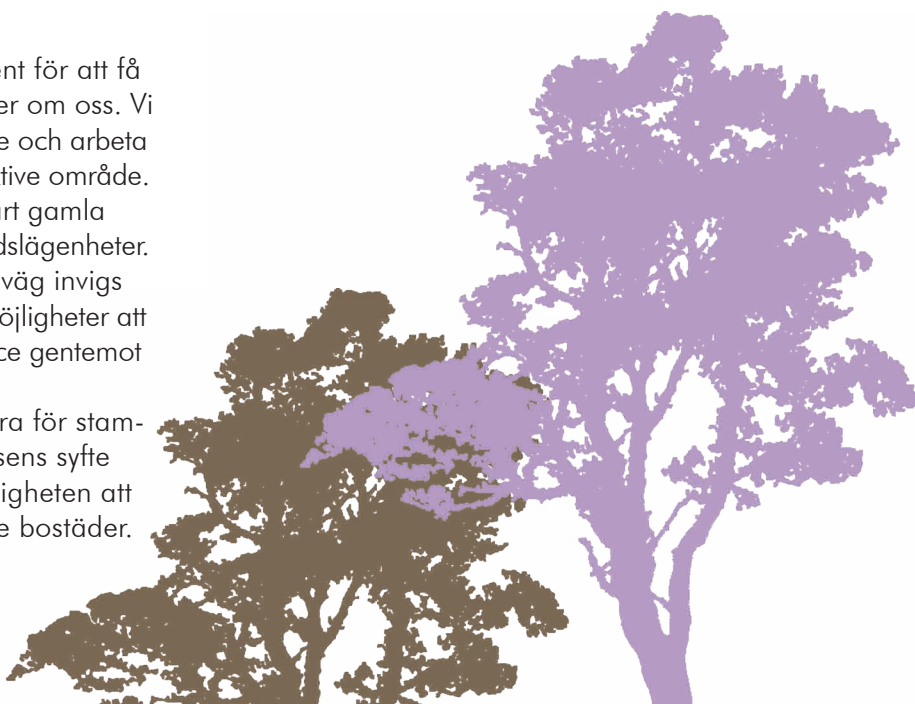
Lånestocken minskade från 467 miljoner kr till 463 miljoner kr vilket motsvarar en minskning med 0,9 %.

Utsikter för 2007

Kundenkäten är för oss ett viktigt instrument för att få reda på vad hyresgästerna egentligen tycker om oss. Vi kommer att analysera resultaten per område och arbeta med dessa för att förbättra servicen i respektive område. Ett tillskott av lägenheter sker genom att vårt gamla kontor kommer att byggas om till två bostadslägenheter.

Den nya förskolan på Söderberga Gårdsväg invigs under våren. En god ekonomi ger ökade möjligheter att satsa mer på underhåll och förbättrad service gentemot våra kunder.

Vi skall också börja utreda och projektera för stambyten i Stadshagen. För att uppfylla stiftelsens syfte kommer Fonden att på sikt överväga möjligheten att nyproducera alternativt att köpa ytterligare bostäder.



Resultaträkning (tkr) 2006

			2006	2005
Rörelsens intäkter				
Hyresintäkter	Not 1		88 384	87 640
Övriga rörelseintäkter	Not 2		1 159	1 718
			89 543	89 358
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader	Not 3		-28 032	-30 147
Underhållskostnader			-13 170	-8 497
Tomträttsavgälder			-2 426	-2 426
Fastighetsskatt			-4 284	-4 195
Administrationskostnader			-8 362	-7 158
Avskrivningar och nedskrivningar	Not 4		-9 445	-12 803
	Not 5		-65 719	-65 226
Rörelseresultat			23 824	24 132
Utdelningar på värdepapper			80	36
Ränteintäkter			257	72
Räntekostnader	Not 6		-16 286	-19 106
			-15 949	-18 998
Resultat efter finansiella poster			7 875	5 134
Bokslutsdispositioner				
Förändring av obeskattade reserver			-290	0
Resultat före skatt			7 585	5 134
Skatt på årets resultat	Not 7		-3 171	-371
Årets resultat			4 414	4 763

Balansräkning (tkr) 2006

TILLGÅNGAR		2006-12-31	2005-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	504 593	501 622
Maskiner och inventarier	Not 9	1 290	948
Pågående nyanläggningar	Not 10	12 182	0
		518 065	502 570
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 11	40	126
Andra långfristiga fordringar	Not 12	164	0
Uppskjuten skattefordran	Not 7	0	48
		204	174
Summa anläggningstillgångar		518 269	502 744
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		54	341
Övriga fordringar	Not 13	145	3 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 563	1 217
		1 762	5 309
Kassa och bank		8 385	16 444
Summa omsättningstillgångar		10 147	21 753
SUMMA TILLGÅNGAR		528 416	524 497



SKULDER		2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Grundfond		10 775	10 775
Reservfond		6 490	6 490
		17 265	17 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 223	10 460
Årets resultat		4 414	4 763
		19 637	15 223
Summa eget kapital		36 902	32 488
Avsättningar			
Periodiseringsfond		290	
Avsättningar för pensioner		2 360	2 212
Uppskjuten skatt	Not 7	2 803	0
		5 453	2 212
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	459 685	463 314
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 667	3 518
Leverantörsskulder		12 740	8 226
Skatteskulder		269	
Övriga skulder		179	178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	9 521	14 561
		26 376	26 483
Summa skulder		491 514	492 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		528 416	524 497
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	Not 16	566 670	566 670
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys (tkr)

	2006	2005	2004
Löpande verksamhet			
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	89 880	89 466	86 616
Rörelsekostnader inkl. räntekostnader			
exkl. avskrivningar och nedskrivningar	-72 560	-71 529	-77 120
Skatter	-964	-371	-64
	16 356	17 566	9 432
Medel bundna i verksamheten			
Fordringar (ökning - / minskning +)	3 598	175	-83
Kortfristiga skulder (ökning + / minskning -)	-485	1 290	86
	3 113	1 465	3
Netto från årets verksamhet	19 469	19 031	9 435
Investeringar			
Fastigheter och pågående nyanläggningar	-24 386	-5 807	-9 823
Övriga anläggningstillgångar	-504	-422	-140
	-24 890	-6 229	-9 963
Finansieringsbehov	-5 421	12 802	-528
Förändring av långfristiga skulder	-2 638	-3 350	-3 309
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-8 059	9 452	-3 837
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	8 385	16 444	6 992

Femårsöversikt (kr/m²)

	2006	2005	2004	2003	2002
Antal bostäder	1347	1347	1348	1348	1348
Area för bostäder och lokaler	93 915	94 531	94 445	94 401	94 401
Förvaltningsintäkter	953	945	917	880	859
Drift- och underhållskostnader	-554	-510	-556	-506	-483
Fastighetsskatt	-46	-44	-43	-44	-40
Driftnetto	354	391	318	330	336
Avskrivning/Nedskrivning	-101	-136	-97	-95	-93
Finansiella kostnader och intäkter	-170	-201	-217	-244	-261
varav räntebidrag	1	0	1	1	1
varav reavinst på aktier eller motsvarande	0	0	0	0	0
Fastighetsförvaltningens resultat	84	54	4	-9	-17
Bokslutsdispositioner	-3	0	10	10	9
Resultat före skatt	81	54	14	1	-8
Inkomst och förmögenhetsskatt	-34	-4	-1	0	0
Årets resultat	47	50	13	1	-8
Fastigheter	5 373	5 306	5 384	5 384	5 394
Övriga anläggningstillgångar	146	12	9	3	3
Omsättningstillgångar	107	230	132	172	146
varav likvida medel	89	174	74	115	88
Summa tillgångar	5 626	5 548	5 525	5 559	5 543
Eget kapital	393	344	294	281	280
Obeskattade reserver	3	0	0	10	20
Beskattade reserver	0	0	0	0	0
Långfristiga skulder	4 951	4 924	4 965	5 002	5 029
Kortfristiga skulder	279	280	266	266	214
varav kortfristig del av långfristig skuld	39	37	32	29	30
Summa skulder och eget kapital	5 626	5 548	5 525	5 559	5 543
Taxeringsvärde	8 834	8 834	8 846	8 574	7 888

Noter (tkr) 2006

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

Not 1	Hyresintäkter	2006	2005
	Bostäder	80 671	79 414
	Lokaler	6 660	6 473
	Övrigt	2 276	2 277
		89 607	88 164
	Hyresbortfall, bostäder	-342	-337
	Hyresbortfall, lokaler	-529	-55
	Hyresbortfall, övrigt	-352	-132
		-1 223	-524
	Hyresintäkter totalt	88 384	87 640

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2006	2005
	Tillval	718	1 334
	Ersättning för tidigare-lagt underhåll	0	29
	Övriga intäkter	441	355
		1 159	1 718

Not 3	Driftskostnader	2006	2005
	Reparationer	2 516	2 456
	Skötsel	4 779	6 114
	Elförbrukning	2 304	2 736
	Uppvärmning	11 351	11 634
	Vattenförbrukning	1 284	2 280
	Sophantering	2 116	2 007
	Övrig drift	3 682	2 920
		28 032	30 147

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	2006	2005
	I driftskostnader och administrationskostnader ingår löner och ersättningar.		
	Löner och ersättningar	896	838
	Styrelse och direktör	3 830	3 124
	Övriga anställda	4 726	3 962

Not 5	Personal (forts)	2006	2005
	Sociala kostnader		
	Pensionskostnader för styrelse och direktören	15	-70
	Pensionskostnader för övriga anställda	295	441
	Övr sociala kostnader	1 570	1 344
		1 880	1 715

Medelantalet anställda	2006	2005
Män	7	5
Kvinnor	5	5
	12	10

Sjukfrånvaro	2006	2005
I procent av ordinarie arbetstid		
Sjukfrånvaro f samtliga anställda	8,0%	1,0%
Andel av sjukfrånvaro som avser långtidssjukfrånvaro	69,3%	0,0%

Styrelsen består av 4 män och 2 kvinnor.
Företagsledningen består av en kvinna.

Not 6	Räntekostnader	2006	2005
	Räntekostnader, brutto	16 336	19 157
	Räntebidrag	-50	-51
		16 286	19 106

Not 7	Skatt beräknad på resultatposter i årets resultat	2006	2005
	Skatt på årets resultat (28%)	-228	-1 437
	Aktuell skattekostnad avseende ej skattepliktiga intäkter	0	0
	ej avdragsgilla kostnader	-19	-52
	Aktuell skatteintäkt avseende tidigare års underskott	0	1 070
	Uppskj. skatt på temp. skillnader	-2 851	48
	Skatt hänförlig till tidigare år	-73	0
	Redovisad skatt i resultaträkning	-3 171	-371

Not 7 Skatt (forts)

Akkumulerad uppskjuten skatt	2006-12-31	2005-12-31
på temporära skillnader		
Ingående fordran/skuld	48	0
Avseende avskrivning av fastigheter	-2 851	-932
Avseende skatteförlustavdr		
Avseende nedskrivning	0	980
Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld	-2 803	48

Not 8 Byggnader och mark

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	619 148	613 214
Omklassificering	0	127
Utrangering	-3 500	0
Årets anskaffning	12 204	5 807
Utg ack anskaffningsvärden	627 852	619 148
Ingående avskrivning	-114 026	-104 826
Årets avskrivning	-9 233	-9 200
Utgående ack avskrivningar	-123 259	-114 026
Ingående nedskrivning	-3 500	0
Omklassificering	3 500	0
Årets nedskrivning	0	-3 500
Utgående ack nedskrivningar	0	-3 500
Utgående bokfört värde	504 593	501 622
Taxeringsvärde byggnader	456 003	456 003
Taxeringsvärde mark (exkl tomträtt)	176 483	176 483

Not 9 Maskiner och inventarier

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 402	560
Omklassificering	0	450
Försälj/utrangeringar	-49	-73
Årets anskaffning	554	465
Utg ack anskaffningsvärden	1 907	1 402
Ing ackumulerad avskrivning	-454	-402
Försälj/utrangeringar	0	51
Årets avskrivning	-163	-103
Utgående ack avskrivningar	-617	-454
Utgående bokfört värde	1 290	948
Konst ingår med 683 tkr		

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	577
Omklassificering	0	-577
Årets anskaffning	14 882	0
Investeringsbidrag	-2 700	0
Utg ack anskaffningsvärden	12 182	0

Not 11 Aktier och andelar

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	126	110
Årets anskaffning	-86	16
Utg ack anskaffningsvärden	40	126

Utgående bokfört värde	40	126
------------------------	----	-----

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	85	85
Återbetalning under året	79	0
Utg ack anskaffningsvärden	164	85
Utgående bokfört värde	164	85

Not 13 Övriga fordringar

	2006-12-31	2005-12-31
Fordran avseende aktuell skatt ingår med	0	3 751

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetsförsäkringar	331	328
Tomträttsavgälder	607	607
Hisskostnader	136	137
Fastighetsskötsel	105	24
Vatten	0	6
Lokalhyra	201	0
Övriga kostnader	183	115
	1 563	1 217

Not 15 Eget kapital

2005 års överskott, 4 763 tkr har enligt styrelsens beslut balanserats i ny räkning och det balanserade resultatet uppgår därmed till 15 223 tkr.

Not 16 Långfristiga skulder	2006-12-31	2005-12-31	Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2006-12-31	2005-12-31
Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.	202 864	0	Förskottsinbetalda hyror	6 981	6 705
Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen			Fastighetsskatt	0	4 195
Skuld till kreditinstitut			Räntekostnader	1 083	975
Fastighetsinteckningar	566 670	566 670	Reparation och underhåll	669	1 753
			El	263	317
			Övrigt	525	616
				9 521	14 561

Stockholm den 2 april



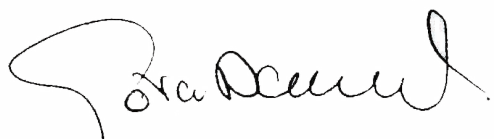
Urban Ryadal



Bengt Lagerstedt



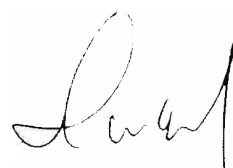
Kerstin Lagerqvist



Göran Dahlstrand



Margareta Ahlström



Hans Nord



Catarina Johansson Nyman

Revisorspåtecknande

Min revisionsberättelse har avgivits den 2 april 2007



Stig Vikström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till styrelsen i

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853

Org.nr 802000-1601

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och direktörens förvaltning i Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för räkenskapsåret 2006. 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 2 april 2007



Stig Vikström
Auktoriserad revisor

Fastighetstabell 2006

Fastighets- beteckning	Adress	Nybyggn. år	Värde år	Taxerings- värde Totalt (tkr)	Varav byggnads- värde (tkr)
Lampan 2	Plogkatan 3 & 3A	1979	1979	27 856	13 656
Lampan 7	Bondegatan 71 A-B, Duvnäsgatan 16	1900	1999	43 257	27 711
Lampan 13 A	Åsögatan 202-204, Duvnäsgatan 8-10	1913	1957	45 333	17 775
Lampan 13 B	Åsögatan 200	1926	1982	50 358	23 401
Lampan 14	Duvnäsgatan 12-14	1962	1962	49 000	22 400
Borgare 1	Hjalmar Söderbergs väg 14A-D, 16A-D	1932	1986	130 737	65 878
Drakdödaren 1	Stadshagsplan 1-7	1938	1938	41 876	17 139*
Drakdödaren 3	Stadshagsvägen 18-22	1942	1942	31 011	12 605*
Osmundsjärnet 1	Johannesfredsvägen 44-64	1948/89-91	1990	115 520	70 795*
Finsmidet 1	Osmundsvägen 19-29	1965	1965	26 499	14 725*
Vårdträdet 1	Söderberga Allé 2-6, 20-30	1992	1992	73 306	48 839*
Vårdaren 3	Söderberga Allé 1	1992	1992	10 367	6 755*
Vårdaren 1	Söderberga Gårdsväg 3-19, 23-101	1972	1972	187 156	112 314*
Vårdaren 2	Söderberga Gårdsväg 21A-B	***			
TOTALT				832 276	453 993

Anmärkning: * = Tomträtt. I det totala taxeringsvärdet ingår taxerat markvärde för tomträtter med 202 563 tkr.

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

*** = Under uppförande

Bostäder													Lokaler	Totalt
Lägenhetstyp										Area	Hyra	Antal	Area	Area
1rkv	1rk	2rkv	2rk	3rk	4rk	6rk	Övr	Totalt	m ² / lgh	(m ²)	(kr/m ²)		(m ²)	(m ²)
antal														
		1	8	8	12			29	80	2 317	888			2 317
	15		11	7	4			37	61	2 248	1 165	4	116	2 364
	31		28	4	4			67	60	4 022	782	4	183	4 205
	5		19	17	8	2		51	77	3 908	915	2	243	4 151
	16		21	13	7			57	61	3 501	785	8	1 360	4 861
	16		55	33	36			140	76	10 685	919	3	643	11 328
	12		48	12				72	56	4 063	762	3	400	4 463
	24		24	12				60	51	3 068	761	2	200	3 268
	32		97	9	58			196	70	13 696	996	11	775	14 471
	5			16	15			36	83	2 997	792	3	1 454	4 451
			41	24	35		1 **	101	83	8 734	1 063	1	410	9 144
			4		8			12	94	1 132	1 088	1	162	1 294
186		10	153	124	16			489	55	26 990	939	9	608	27 598
186	156	11	509	279	203	2	1	1 347	65	87 361	930	51	6 554	93 915

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 stundens glädje över tilldragelserna i kungahuset kunna hugfästas för framtiden. Uppropet publicerades i stadens tidningar den 5 februari och hundratals insamlingslistor cirkulerade. Insamlingen inbringade 15 200 riksdaler. Resultatet redovisades vid stadsnämndens sammanträde den 11 juli 1853 och vid överlämnandet föreslogs att medlen skulle användas till goda arbetarbostäder. Hyran skulle vara måttlig och uppkommen vinst användas till att bygga flera arbetarbostäder. En fond bildades för ändamålet. Fonden fick namnet "Arbetarebostadsfonden till minne af den 9 februari 1853".

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



Styrelse



Urban Ryadal
Ordf., invald 1977



Bengt Lagerstedt
Vice ordf., invald 1986



Kerstin Lagerqvist
Ledamot, invald 1977



Margareta Ahlström
Ledamot, invald 1996



Göran Dahlstrand
Ledamot, invald 1992

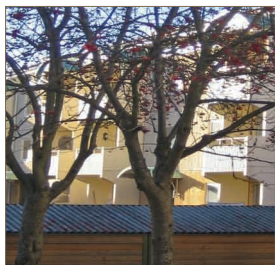


Hans Nord
Ledamot, invald 2005



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

