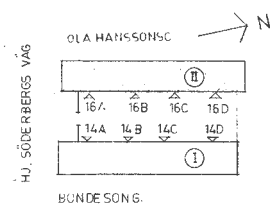
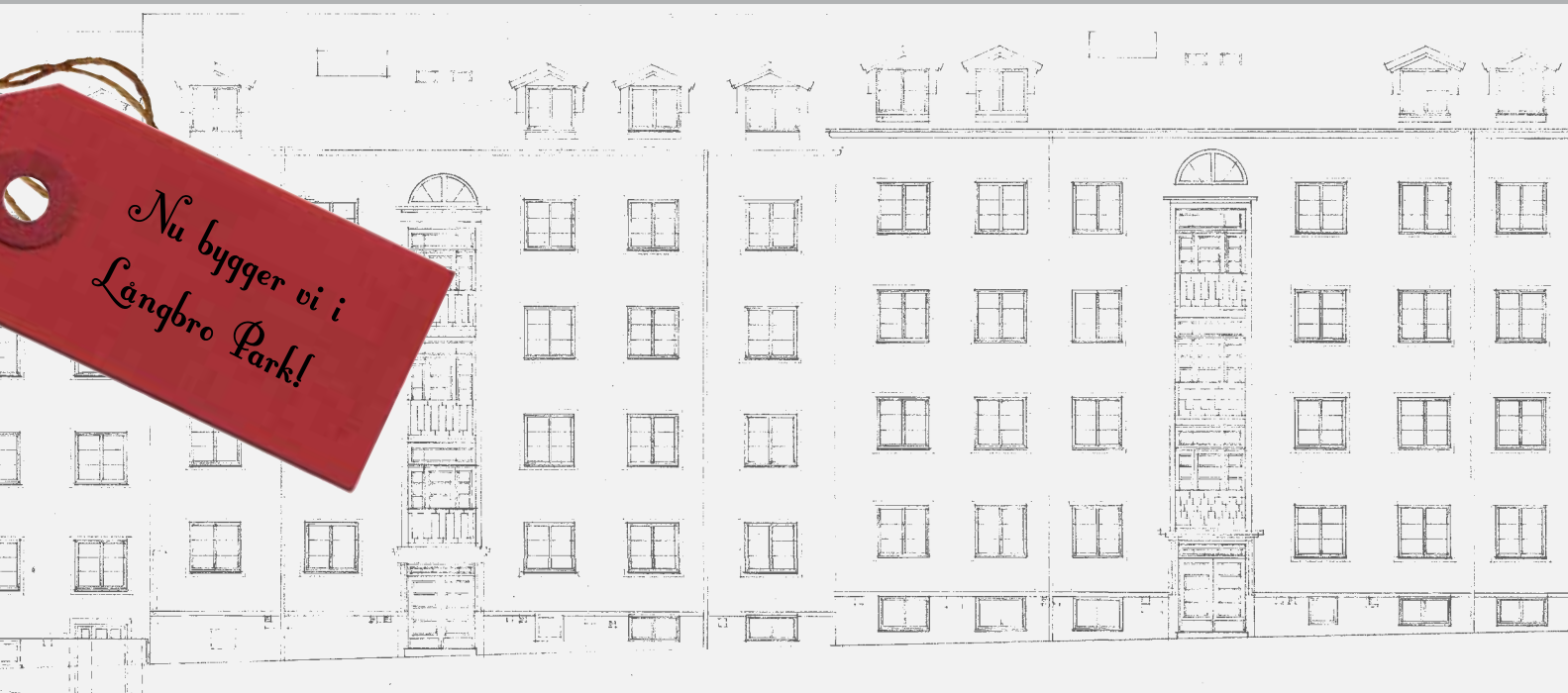


Årsredovisning 2010



ARBETSRITNING

ARBETAREBOSTADSFONDEN
Till minne av d. 9. febr. 1863

BENGT HÄRLIN ARK. S.A.R.
MARIA PRÄSTGÅRDSGATA 15A
116 52 STOCKHOLM
TEL: 08 / 44 23 66, 43 33 17

ARBETAREBOSTADSFONDEN
OMBYGGNAD
KV. BORGARE NR 1
HUS II
FASAD MOT ÖSTER

SKALA 1:100

STHLM 1984.07.03

Bengt Härlin

RITN. NR. A1:5 II



Innehåll

Direktören har ordet	2
Sammanfattning	4
Aktuellt	5
Kontinuerlig förändring	6
Årsredovisning	
• Förvaltningsberättelse	8
• Resultaträkning	13
• Balansräkning	14
• Kassaflödesanalys	16
• Femårsöversikt	17
• Noter	18
• Revisionsberättelse	21
Fastighetstabell	22
Historia, stadgar, styrelse	24

Direktören har ordet

2010 blev ett annorlunda år för Arbetarebostadsfonden. Årets början präglades av snö och kyla. När våren sedan gjorde sin entré påbörjade vi, glädjande nog, vår nyproduktion i Långbro Park. Med nya medarbetare är vi nu redo att fortsätta utvecklingen och möta nya utmaningar.

Mycket snö och kallt, så kommer vintern både i början och slutet av 2010 minnas. Naturligtvis sätter det sina spår i verksamheten och boendet. Vi har kontinuerligt sett över behovet av energieffektivisering, naturligtvis kombinerat med ett bra boendeklimat. Men när temperaturen kryper ner under -15 grader och snön vräker ner, då sätts många system och handlingsplaner på prov. Allt klarar inte detta med godkänt resultat. Vårt mål är bättre än godkänt, så därför fortsätter vi att arbeta med att förbättra och förfinas våra rutiner, system och åtgärdsplaner kontinuerligt. Tyvärr tar det tid och resurser, men skam den som ger sig.

I maj blev bygglov för vår nyproduktion i Långbro Park klart och omedelbart startade produktionen. Det är första gången på 20 år som Arbetarebostadsfonden startar en nyproduktion. Efterfrågan på hyreslägenheter är stort i Stockholm och på detta sätt bidrar vi till att ge de köande möjlighet till ett bra boende i en historisk miljö. Under nästa år kommer de första hyresgästerna att flytta in.

I december blev ett av de två husen i Stadshagen klart och renoveringsarbetet startade på det andra huset. Arbetet har löpt som planerat och följer både tids- och budgetramar.



Hyresgästernas betygsättning av förnyelsearbetet är 4,3 på en femgradig skala. Sommaren 2011 ska allt vara klart i Stadshagen och lugnet lägger sig igen.

Två av våra medarbetare gick i pension under våren och ersattes med nyanställningar. Tyvärr förlorade vi då mycket erfarenhet men framför allt den historiska kunskapen. Nya medarbetare innebär nya arbetssätt med genomlysning av rutiner och ansvarsområden, men snart är de fullfjädrade i sina arbeten och redo för fortsatt utveckling av både arbetsrutiner och arbetsuppgifter.

I september fick jag möjligheten att, efter tre år som ekonomichef, tillträda som direktör. Ett spännande

och intressant arbete. Samtidigt är det en ära få vara en i kedjan av direktörer som under 157 år har utvecklat Arbetarebostadsfonden till vad den är idag. Utvecklingen ska fortsätta och mitt ansvar är att se till att den långsiktighet och seriositet som präglar stiftelsen fortsätter i många år till. Till min hjälp har jag en mycket kompetent och tillförlitlig personal.

”Utvecklingen ska fortsätta och mitt ansvar är att se till att den långsiktighet och seriositet som präglar stiftelsen fortsätter i många år till”.



Patrik Huldt, direktör

Sammanfattning

Året 2010

- Förvärv av fastigheten Träbron 2 i Långbro Park
- Startad nyproduktion av 62 lägenheter i Långbro Park
- Underhållsåtgärder till en kostnad av 18,2 mkr
- Ny personalsammansättning

Utblick 2011

- Påbörjad inflyttning i Träbron 2, Långbro Park
- Slutförd förnyelse av Drakdödaren 1 och 3, Stadshagen
- Fortsatt energibesparing

Nyckeltal	År	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr		105 609	105 498	98 590	94 285
Årets resultat, tkr		1 100	3 916	4 520	4 167
Bokfört värde fastigheter, tkr		571 033	508 016	504 485	514 101
Investeringar, tkr		105 780	10 820	2 410	19 170
Soliditet		8,1 %	9,5 %	8,9 %	8,0 %

Hyreskontrakt anno 1971.



Aktuell...

Vi bygger för närvarande 62 nya hyresrätter med rökfri boendemiljö i Långbro Park. Fastigheten består av en huskropp med tre trapphus. Ljusa och moderna lägenheter av olika storlek fördelas på åtta våningar.

Långbro Park - med naturen in på husknuten
I Långbro Park bor du i en unik hundraårig engelsk parkmiljö. Området är fridfullt, tyst och naturskönt med vackra promenadstråk, gott om naturliga lekplatser och fina grönområden.
Inflyttningen beräknas ske från december 2011 till februari 2012.



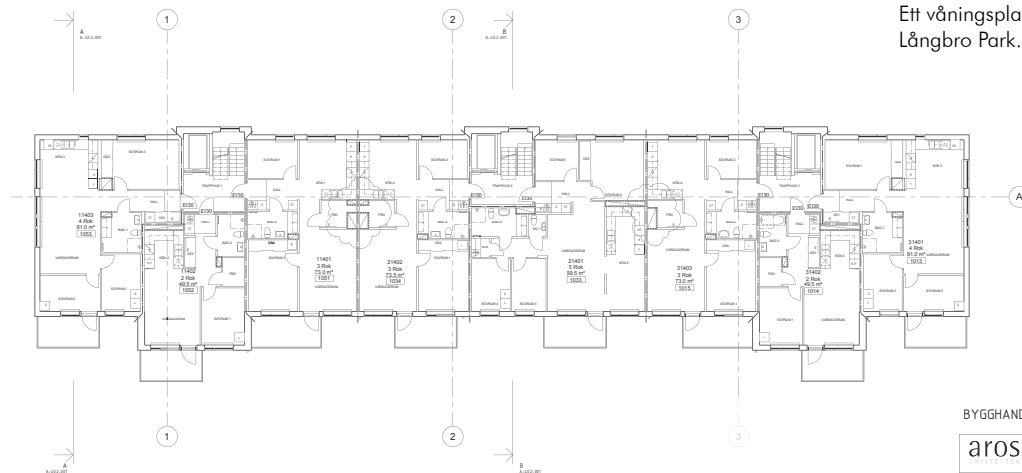
Äldre bebyggelse bevaras

Här pågår en varsam men genomgripande omvandling, där de befintliga sekelskiftesbyggnaderna och den klassiska parkanläggningen bevaras och utvecklas.

För att bevara så mycket som möjligt av grönskan byggs de nya husen huvudsakligen på mark som tidigare utnyttjats för bebyggelse, parkering och vägar.

Nära både trevligheter och nödvändigheter

I parken finns förutom ett trädgårdsmästeri även ett vårdshus med gamla anor som drivs av en av Sveriges bästa krögare. I anslutning till området finns skolor, daghem, simhall, idrottsplats m m.



Ett våningsplan i nya fastigheten,
Långbro Park.

BYGGHANDLING

aros
ARKITEKTER

Aros Arkitekter AB
Västmanagatan 43
113 25 SÖCKEBOM

☒ A Aros Arkitekt	08-690 11 11
☐ K Stenikon	021-15 71 11
☐ E Belkub	08-621 11 11
☐ V PO Andersson AB	08-98 71 11
☐ VSPÖ Andersson AB	08-98 71 11
☐ M Novanmark AB	08-556 11 11
WILSON/ROSENTHAL	HANDELSREKORD
EB	E.Bodström JM-010
GÅTAN	ANVÄNDAR
2010.04.12	Sidsel Wållgren

B		Ent. per A6	ab	2010.10.19
A		Ent. per A1	mi	2010.06.11
SET	ANT	ANDRONGEN AVSER	SWN	UATUM


 169 82 Stockholm
 Telegrafgatan 4, Solna
 Tel 08-782 87 00

Träbrön 2 Skogsalmen Långbro Park, Älvsjö Bostäder Plan 14		A3 1:200 SKALA A1 1:100
ABB TYP POS	RITNINGSGRUPP A-40.1-014	RY B

Kontinuerlig förändring...

Våra områden genomgår löpande en förändring och kontinuerligt underhåll kommer högt upp i våra prioriteringar. Nedan följer ett axplock av projekt som visar lite av den bredd som vi dagligen arbetar med för att våra områden ska hålla god standard. Det är inte utan en viss glädje vi kan visa hur arkitekturritningarna har sett ut under årens lopp.

Lokaler blir till lägenheter

Under 2010 omvandlades Kv Drakdödarens lokaler samt ett vindsplan till nya bostäder. Ett mycket lyckosamt projekt som ökat bostadsbeståndet ytterligare.

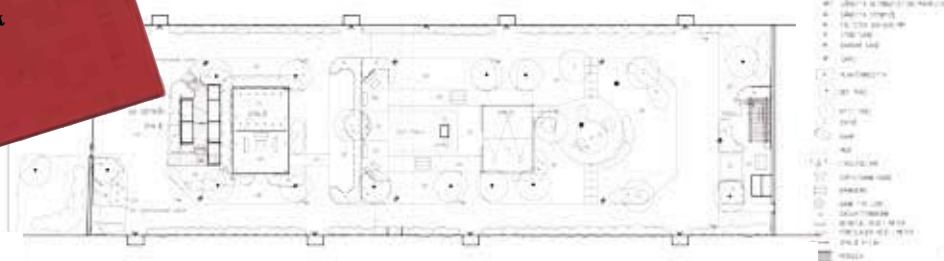


fonden	KV DR Stadshagen lgh-nr 22	SKALA	DATUM	SLIPPER	BIT
Ann-Charlotte Nilsson Arkitektkontor	1:100, 1:50	2010-07-06	1-17		



Omplanering av gård

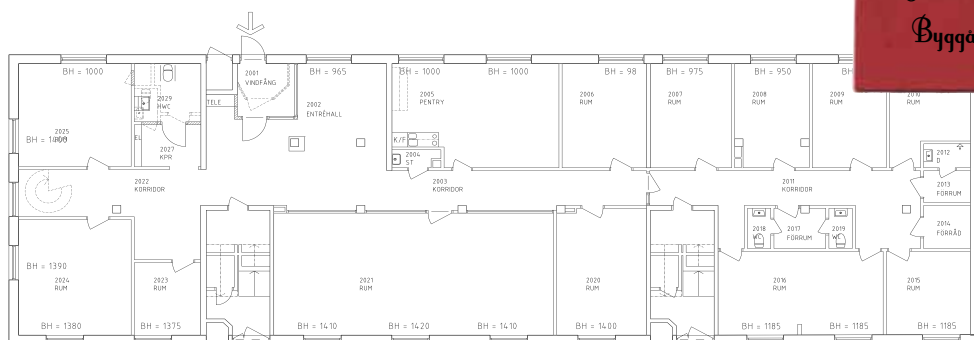
I Kristineberg genomförs 2011 en omvandling av gården. Arbetet avslutas under sommaren.



Kristineberg
Antal lgh: 140 st
Byggår: 1932

Lokaler blev till skola

I Johannesfred byggde vi under 2010 om kontorslokaler. Till höstterminen kunde dörarna slås upp för Lunaskolans elever.



Johannesfred
Antal lgh: 232 st
Byggår: 1948-1965

KV FINSMIDET 1, ULVSUNDA
HUS A PLAN 2
SK 1:50 A3

OMBYGGNAD TILL SKOLA
(MED RIVNA VÄGGAR INRITADE)

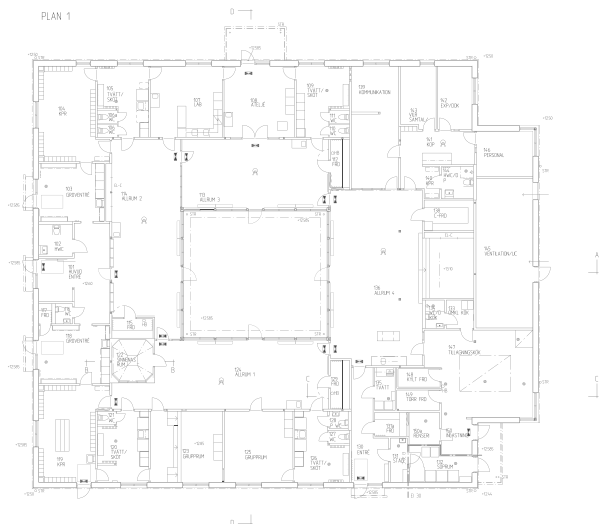
ARKITEKTGRUPPEN GKAK AB
2010-03-03

DEL AV FASAD MOT MÖRKT TEGEL

52a SKIFTEL
OK +15,28-155,12
52b SKIFTEL
OK +15,00
52c SKIFTEL
OK +15,45-155,12
52d SKIFTEL
OK +15,00

FASAD MOT NORR

PLAN 1



Förskolan i Söderberga

I Söderberga invigde vi 2007 förskolan Äventyret. Med fin närhet till grönska och lekområden har förskolan blivit en uppskattad tillgång för barnfamiljerna i området.

RELATIONSHANDLING	EM	EM	EM	EM	EM
Kv VÄRDAREN 2 Räcksta	NYBYGGNAD FÖRSKOLA	PLAN 1 HUS A	1100 (A1)	A305.01	1 ST

Tyst och avskilt nära stadens puls

Redan 1900 påbörjades våra första byggnationer i hjärtat av Södermalm. På Ploggatan, Duvnäsgratan, Bondegatan och Åsögatan finns närhet till parker, caféer, restauranger mm. Samtidigt är området tyst och avskilt med närhet till grönska.

Relationsritning.

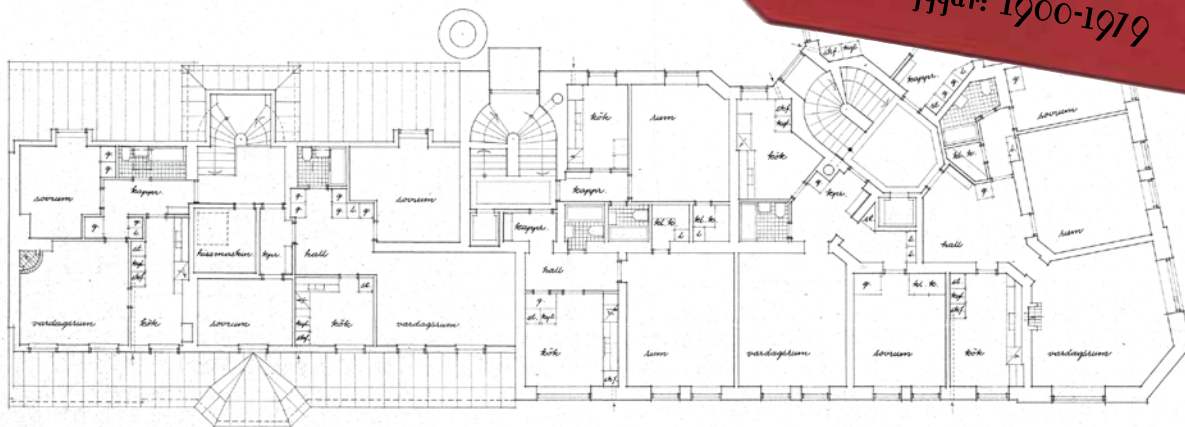
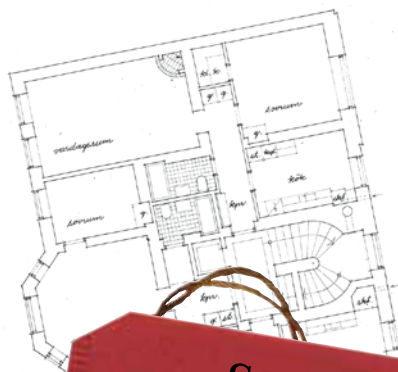
Kv. Lampan nr. 13.

vindsvän. Duvnäsgrat. 10.

vän. 4 tv. Duvnäsgrat. 8, Åsögat. 202 o. 204.

Stockholm d. 15. 12. 1958.

Byggnadschefen ark. S.A.R.



Förvaltningsberättelse 2010

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000-1601, avger härmed redovisning för verksamheten 2010.

Stiftelsens uppdrag

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

I januari 2011 anmälde styrelseledamoten Hans Nord sitt omedelbara utträde ur Arbetarebostadsfondens styrelse. Arbete för att finna lämplig ersättare pågår.

Stiftelsens ändamål

Stiftelsen Arbetarebostadsfondens samtliga 128 (185) nya hyresgäster 2010 kommer ur vår destinatärskrets, dvs arbetare eller därmed jämställda boende i Stockholm. Under året har två nya lägenheter tillskapats i Stadshagen. Uppförandet av 62 nya bostäder i Långbro Park innebär att Fonden kan erbjuda fler lägenheter till destinatärskretsen. Tillsammans med ett fortsatt gott underhåll och en långsiktig förvaltning av befintliga fastigheter är det styrelsens uppfattning att verksamheten 2010 uppfyller såväl stiftelsens ändamålsparagraf som stiftelsens mål.

Organisation och medarbetare

I september tillträdde Patrik Hult, dåvarande ekonomichef, som ny direktör för Arbetarebostadsfonden efter Catarina Johansson Nyman.

Förändringar bland medarbetare under året möjliggjorde och medförde förändringar inom ansvarsområden, arbetsfördelningar och arbetsrutiner. Under våren anställdes en ny receptionist/ekonomiassistent och en ny förvaltningsassistent till följd av två pensioneringar. På sensommaren anställdes en vikarie som receptionist till en föräldraledighet.

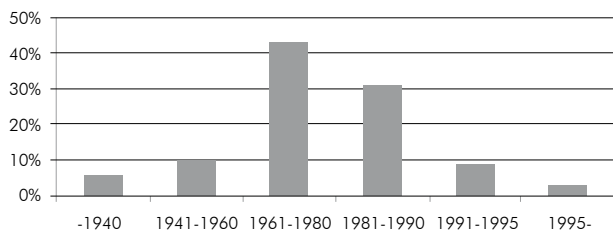
En kunnig och kompetent personal är väsentlig för verksamhetens framgång. Därför läggs både tid och pengar på att vidareutveckla Arbetarebostadsfondens personal. 2010 var totala antalet utbildningsdagar 64 st vilket motsvarar 5 (4) dagar per person och år. Ökningen beror främst på utbildning av nyanställda men även ökade insatser för kompetenshöjningar bland övrig personal. Skyddsronnd utförs årligen inom företaget. För att främja hälsa och välmående hos personalen erbjuds friskvårdsersättning, friskvårdstimme, färsk frukt och regelbundna hälsoundersökningar.

Antalet anställda var vid årets slut oförändrat tretton personer fördelat på åtta tjänstemän, varav en föräldraledig, och fem husvärdar, placerade ute i våra bostadsområden. Antalet män var åtta och antalet kvinnor var fem stycken. Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 47 (50) år. Sjukfrånvaron var under året oförändrat 3 dagar/anställd, varav ingen långtidssjukdom.

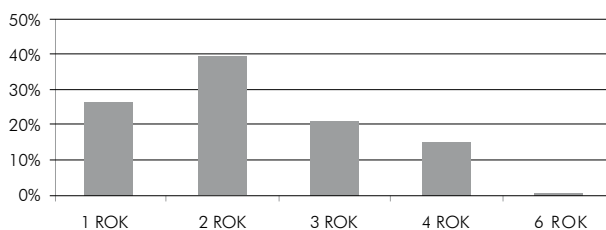


Städs skylt för fördelning av gemensam trappstädning. Togs ur bruk på 70-talet.

Åldersfördelning fastighetsbeståndet, värdeår



Lägenhetsfördelning, rumsantal



Marknaden

Arbetarebostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholms kommun med stor efterfrågan på hyresrätter, men otillräckligt utbud. Arbetarebostadsfonden önskar aktivt bidra till ett ökat utbud vilket visar sig i de nyinvesteringar som gjorts under året och som planeras färdigställas under 2011.

Efter svackan i bostadsbyggandet 2009 har nyproduktionen åter satt fart. Med tanke på den stora efterfrågan som finns i Stockholm är detta en mycket positiv förändring för de bostadssökande.

Under 2010 påbörjades byggnation av 7 743 (5 157) lägenheter i Stockholm. Andelen hyresrätter av dessa har minskat mot tidigare till förmån för bostadsrätter. Den nya upplåtelseformen ägarlägenheter har ännu inte slagit igenom då endast 290 lägenheter har påbörjats, varav merparten i Skåne.

Arbetarebostadsfondens lediga lägenheter förmedlas externt via Stockholms Stads Bostadsförmedling. Det totala antalet köanden hos bostadsförmedlingen har stadigt ökat och var vid årsskiftet drygt 330 000. Av dessa är ca 65 000 aktivt sökande. Kötiden för tex 2 rok till Arbetarebostadsfondens områden varierar från 4,2 år (Söderberga) upp till 13,5 år (Söder) enligt bostadsförmedlingens statistik. Den genomsnittliga kötiden för Arbetarebostadsfondens sökande har varit sjunkande de senaste åren, men ligger fortfarande något högre än genomsnittet för Stockholm.

Fastighetsförvaltning

Arbetarebostadsfonden förvaltar 1 351 lägenheter och ca 10 000 m² lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är 95 096 kvm fördelat på fastigheter belägna på Södermalm, i Kristineberg, i Stadshagen, i Johannesfred, i Söderberga Allé och på Söderberga Gårdsväg.

Förvaltningens mål är att tillse att hyresgästerna har en trygg boendemiljö i välskötta, trivsamma bostäder och fastigheter med god standard. Hyresgästerna skall ges en effektiv service och för detta finns husvärdar lokalt placerade i de olika områdena.

Underhåll

Årets sammanlagda underhållskostnader vilka belastat årets resultat uppgår till 31,1 msek (23,4 msek). Av dessa avser 14,2 msek (3,6 msek) förnyelseprojektet Stadshagen och 2,3 msek kostnader för att iordningställa lokaler i Johannesfred. Underhållskostnaden för bostäder, exklusive dessa projekt, var 14,5 msek (19,8 msek) vilket motsvarar ca 151 kr/m² (211 kr/m²) vilket är i nivå med Boverkets rekommendationer för att bibehålla en god fastighetskvalité och boendemiljö. Vi är glada över att Arbetarebostadsfonden, trots stora kostnader för Stadshagen, kunnat bibehålla en god nivå på det löpande underhållet 2010.

Bland de större underhållsarbeten som gjorts under 2010, utöver Stadshagen, kan nämnas fönsterrenoveringar i Kristineberg, byte av balkongpartier i Söderberga, hissrenovering i Johannesfred och installation av värmepumpar i flera områden. Aptussystem och närvarostyrd belysning i gemensamma utrymmen har fortsatt installerats för att bland annat öka tryggheten i boendet.

Miljö och energi

Det s k Skåneinitiativets mål är att minska energiförbrukningen med 20% från 2008 till 2016 och genom detta minska CO²-utsläppen är ledstjärnan i Arbetarebostadsfondens miljöarbete. 2010 har varit ett fortsatt framgångsrikt år.

Under 2010 har bland annat investeringar skett i frånluftsvärmepumpar i Johannesfred, bergvärmepumpsanläggning i Stadshagen och utbyte av balkongpartier i Söderberga.

Bostäder

Antalet bostäder i fastighetsbeståndet ökade i samband med att outnyttjade ytor på Stadshagsplan byggts om till två nya lägenheter i markplan med egen uteplats. Samtidigt byggdes två 3-rumslägenheter på det översta planet om till 4-rums etagelägenheter med en fantastisk utsikt över staden. Alla fyra lägenheterna fick nya hyresgäster som flyttade in under årets sista kvartal.

Sammanlagt var det under året 192 (221) omflyttningar i fastighetsbeståndet. I relativa tal uppgick omflyttningen till 14,2 % (16,4 %). Noterbart är att omflyttning via den interna kön varit ökande under de senaste åren. 2010 stod interna kön för 17 % (13 %) av omflyttningen.

Hyresbortfall på grund av outhyrda lägenheter är fortsatt lågt och uppgick till 75 tkr (152 tkr). Däremot belastas året av hyresbortfall för evakueringslägenheter i projektet Stadshagen med 781 tkr (251 tkr) och hyresbortfall för övriga objekt är 527 tkr (807 tkr).

Den genomsnittliga bostadshyran inom beståndet är 1 088 kr/m². Nivån är relativt sett hög. Det beror på att beståndet består av å ena sidan nyare lägenheter, å den andra fler mindre lägenheter än snittet inom landet.

Lokaler

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 gruppboende eller dagcenter. Övriga lokaler utgörs till exempel av närbutiker, mindre kontor samt förråd/lager. Under året har lokaler i Johannesfred iordningställts och uthyrts till Lunaskolan, en skola för elever med Aspergers syndrom, ADHD och liknande neuropsykiatriska funktionsnedsättningar.

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.

Hyresgästsamverkan och inflytande

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 och trygghetsbesiktningar. Fritidspengar för att tillgodose hyresgästernas egna önskemål om investeringar/aktiviteter betalas ut i de fall en lokal hyresgästförening bedriver sådan aktiv verksamhet. För detta ändamål finns även tillgång till egen lokal för hyresgästers samvaro i samtliga områden.

Under en dag i maj var samtlig personal ute i bostadsområdena och gjorde insatser med bland annat trädgårdsarbeten i Johannesfred och på Södermalm. Samtidigt gavs tillfälle att träffa hyresgäster på plats.

Arbetarebostadsfonden är ansluten till störningsjouren vars uppgift är att medverka till en tryggare och lugnare boendemiljö för våra hyresgäster. Antalet anmälda störningar har varit stadigt sjunkande och är nu nere på fem ärenden per månad. Hälften av alla ärenden hänförs till fredags- och lördagskvällar.

Investeringar

Förnyelseprojektet i Stadshagen följer de ursprungliga tid- och kostnadsramarna. Detta innebär att fastigheten Drakdödaren 1 på Stadshagsplan 1-7 har blivit färdigställt i december 2010 och samtidigt startade arbetet i Drakdödaren 3 på Stadshagsvägen 18-22, med planerat slutdatum i juli 2011.

Till Stadshagsplans 60 nyrenoverade lägenheter har 46 återinflyttat efter att ha varit evakuerade. Vidare har tio hyresgäster valt att byta från Stadshagsvägen till Stadshagsplan medan tio kommer från andra områden via interna kön och slutligen fyra nya hyresgäster via bostadsförmedlingen. Två av lägenheterna i det översta våningsplanet har byggts om till moderna etagelägenheter och av tidigare outnyttjade ytor i souterrängplanet har det skapats två moderna lägenheter med egna ingångar och uteplatser.

Gemensamhetsutrymmen såsom tvättstuga, cykelrum och förrådslokaler har även renoverats till en god standard. 2010 har 57 msek investerats i projektet varav 14 msek har belastat årets resultat.

I maj förvärvades fastigheten Träbron 2 i Långbro Park för en köpeskilling om 30 msek. Byggnadslov beviljades samtidigt och därmed startade en nyproduktion av 62 lägenheter. JM AB utför detta uppdrag på totalentreprenad och första inflyttning planeras till december 2011. Den totala investeringen under 2010 uppgår till 63 msek.

Resultat och finansiell ställning

Med anledning av betydande kostnader för projekt Stadshagen är 2010 års resultat lägre än föregående år. Kyla och snö, både i början och i slutet av året har kostat jämförelsevis mycket pengar. Kostnaden för löpande underhåll har hållits på en god nivå under året (151 kr/m² gentemot 211 kr/m² förra året).

Arbetarebostadsfondens långsiktiga lönsamhetsmål är ett resultat på 6 % av omsättningen för ett normalår. 2010 är inte att betrakta som ett normalår på grund av de stora underhållskostnaderna för Stadshagen. Dessa är att betrakta som kostnader av engångskaraktär. Resultatet ger utrymme för att lösa upp de periodiseringsfonder som byggts upp under de senaste fyra åren.

Soliditet, dvs justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen, uppgick till 8,1 % (9,5 %). En stiftelse får inte, till skillnad från ett aktiebolag, göra en uppskrivning av fastighetsvärdet. Om detta vore tillåtet så skulle den justerade soliditeten överstiga 50 % då fastigheternas marknadsvärde väsentligt överstiger bokfört värde.

Räntekostnaderna som är en av de enskilt största kostnadsposterna minskade under året till följd av successivt sjunkande räntenivåer och uppgick till 15 728 tkr (16 513 tkr). Första halvåret var det historiskt låga räntenivåer på rörliga lån men successivt steg räntorna efter sommaren. Nya lån om 80 msek har tecknats för att finansiera pågående projekt. Dessa har delvis räntesäkrats med räntederivat om 48 msek. Lånestocken har under året ökat från 453 mkr till 529 mkr. Som säkerhet för lån har lämnats pantbrev i fastigheterna.

Utsikter för 2011

2011 är det första året sedan 1991 som Arbetarebostadsfonden kan erbjuda sina hyresgäster att flytta in i en egen nybyggd fastighet. Redan under våren sker kontraktsskrivningar och allt ska stå klart till inflyttningen som startar i slutet av året.

I sommar avslutas även förnyelseprojektet Stadshagen och då är 132 lägenheter renoverade och fastigheterna åter fyllda med hyresgäster. Erfarenheter från detta arbete ska vi sen ta med oss till nästa stora projekt på agendan, ombyggnation i fastigheten Lampan 13A på söder. Redan i början av året genomfördes en informationskväll där vi kortfattat berättade om planer och tidigare erfarenheter. Målet är att ha ett underlag för hyresgästgodkännande klart under hösten för att därefter starta arbetet så snart som möjligt.

Miljö och energi är som alltid ett högaktuellt område. Ett tydligare miljöarbete, fortsatta investeringar i åtgärder till stor del finansierade av energibesparingar och fortsatt fokus på sophantering kommer att fortsätta.

Resultatet för 2011 kommer likt 2010 inte heller att nå det långsiktiga resultatmålet, men de investeringar och omfattande ombyggnationer som nu görs är nog kalkylerade och kommer bidra till en fortsatt balanserad och framgångsrik långsiktig fastighetsförvaltning till nytta för vår destinatörsrets.

Ordningsregler i äldre hyreskontrakt.

För lägenhetens begagnande skola gälla följande

ORDNINGSGREGLER

Hyresgästen förbinder sig:

att icke tillåta andra än dem, som böra till husfolket eller eljest av hyresgästen inrymms i lägenheten, att använda fastighetens *usch eller badrum*;

att icke lämna *vattenkranen öppen*, även om vattnet är avstängt, att icke låta vattnet rinna i onödan eller för kylande av matvaror eller drycker samt tillse, att avlopp ej tilläppas och att kranar äro täta;

att icke i lägenheten utföra *stortvätt*;

att under kall årstid tillse, att lägenheten är *uppvärmd*, detta så väl till förekommande av frostska å gas-, vatten- och avloppsledningar som med hänsyn till närmast kringboende;

att, där lösa *innanfönster* finnas, insätta dessa, då centraluppvärmningen tager sin början;

att icke hindra *sotning* inom lägenheten;

att väl sköta och icke skura *parkett- och färligade golv*, att icke utan särskilt tillstånd förse golv med å desamma klistrad eller påspikad kork- (linoleum)matta, att icke utan hyresvärdens tillstånd lackera eller nyfärliga golv eller färliga fastigheten tillhörande linoleummattor, samt att även i övrigt värda och underhålla fastigheten tillhörande mattor;

att icke utan värdens medgivande företaga *ändringsarbeten* i lägenheten;

att icke utföra andra *störande arbeten* och att icke utan hyresvärdens medgivande i lägenheten anställa offentlig auktion;

att icke annat än i undantagsfall låta *musik* eller hålla grammofooner eller radiohögtalare i gång efter kl. 11 e. m. eller före kl. 7 f. m. samt att även i övrigt undvika vad som kan störa kringboende;

att icke verkställa *piskning* av möbler, mattor eller sängkläder i trappor eller förtugor och ej utföra dylikt arbete på annan än anvisad plats eller på annan tid än mellan kl. 9 f. m.—12 m. eller 5—7 e. m. samt att icke skaka sängkläder, mattor, gångkläder el. dyl. genom lägenhetsfönstren, eller å andra balkonger än piskbalkonger;

att icke lämna dörr till vind eller källare *oläst*, att hålla källarglugg stängd vintertid samt icke lämna husport oläst mellan kl. 9 e. m. och 6 f. m.;

att icke hålla dörr till förstuga öppen för *ventilering* eller avlägsnande av matos;

att icke utan särskilt tillstånd placera *föremål* i *företugor*, portgång, gård, vinds- eller källargång samt att med hänsyn till luftskydd och brandfara icke onödigt belamra vinds- eller källarkontor;

att under inga förhållanden i källare eller å vindar röka tobak eller använda tändstickor eller bar eld;

att, där fri trappstädning icke förekommer, i tur med övriga hyresgäster i samma förstuga låta dagligen sopa och damma samt minst en gång i veckan skura till lägenheten hörande *förtugor* och *trappuppgångar* samt vid behov tvätta däruti befintliga fönster, allt oavsett om lägenheten nyttjas eller icke;

att icke utan tillstånd anbringa anslag eller verkställa *skyltning* i fastigheten eller å dess ytterväggar, ej heller att uppsätta *markiser* eller *utomhusantennor*;

att icke utan tillstånd hysa *djur* i lägenheten samt att noga övervaka, att dessa icke föra oljud, osnygga eller göra ofog i fastigheten och ej heller släppas lösa i trappor eller på gård;

att icke mata *duvor*;

att undvika *störande vallentappningar* mellan kl. 11 e. m. och 7 f. m.;

att icke i *sopnedkast* inskjuta föremål av form och storlek, som kan förorsaka stopp i huvudkanalen, samt att vid nedkast av sopor el. dyl. ha dessa inslagna i ett så väl slutet paket, att det ej vecklar ut sig och orsakar nedsmutsning av kanalväggarna;

att i *vattenklosetterna* använda endast för dem avsett toalettpapper och således icke i desamma nedkasta tidningspapper eller andra föremål, så att avloppsroren därigenom igenstoppas eller avloppet hindras;

att tillhålla sina *barn* att ej genom ritande eller å annat sätt skada trappuppgångar eller fasader och ej heller göra överkan å träd eller planteringar eller å fastigheten i övrigt; samt

att vid avflyttning lämna lägenheten väl rengjord samt att då till hyresvärdens överlämna samtliga *port- och dörrnycklar*, även om de av hyresgästen *anskaffats*.

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.

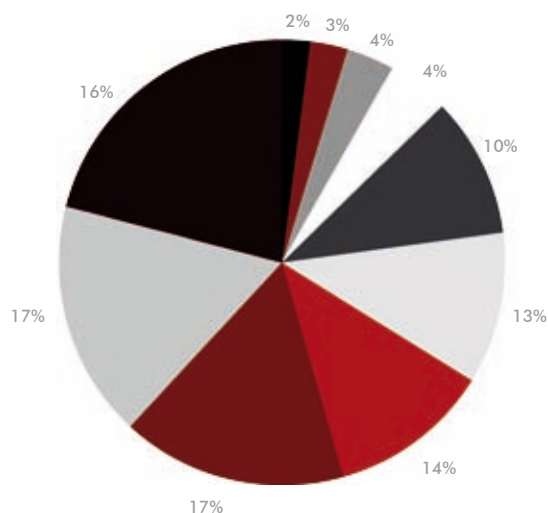
Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

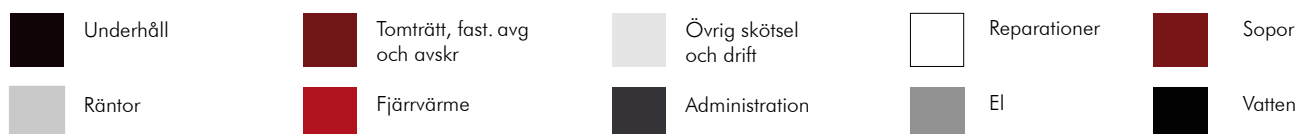
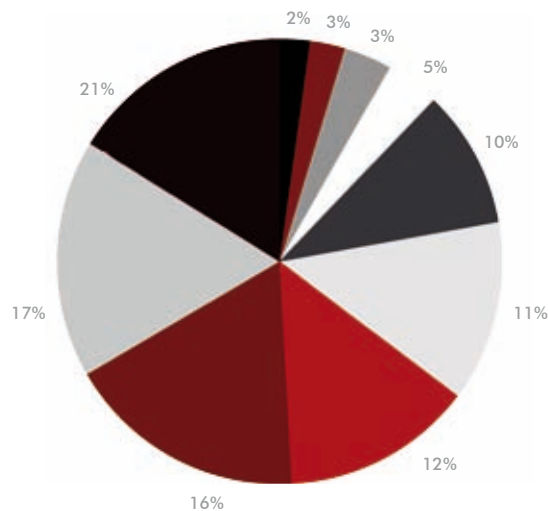
Räntederivat

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

Kostnadsfördelning 2010



Kostnadsfördelning 2009



Resultaträkning (tkr)

		2010	2009
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	Not 1	103 965	103 867
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 644	1 631
		105 609	105 498
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	Not 3	-35 158	-33 555
Underhållskostnader		-31 067	-23 413
Tomträttsavgälder		-3 452	-3 363
Fastighetsskatt/avgift		-2 406	-2 280
Driftnetto		33 526	42 887
Avskrivningar	Not 4	-9 804	-9 811
Bruttoresultat		23 722	33 076
Central administration	Not 5	-8 981	-11 217
Rörelseresultat		14 741	21 859
Finansiella poster			
Utdelningar på värdepapper		76	2
Ränteintäkter		121	214
Räntekostnader	Not 6	-15 728	-16 513
		-15 531	-16 297
Resultat efter finansiella poster		-790	5 562
Bokslutsdispositioner			
Förändring av obeskattade reserver		2 735	-600
Resultat före skatt		1 945	4 962
Skatt	Not 7	-845	-1 046
Årets resultat		1 100	3 916

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR		2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	571 933	508 016
Maskiner och inventarier	Not 9	867	905
Pågående nyanläggningar	Not 10	32 096	0
		604 896	508 921
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 11	40	40
Andra långfristiga fordringar	Not 12	183	227
		223	267
Summa anläggningstillgångar		605 119	509 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		889	2 485
Övriga fordringar	Not 13	181	1 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	6 152	6 684
		7 222	10 188
Kassa och bank		13 527	20 861
Summa omsättningstillgångar		20 749	31 049
SUMMA TILLGÅNGAR		625 868	540 237

Huvudbok använd fram till datoriseringen 1985.

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2010-12-31	2009-12-31
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	32 240	28 324
Årets resultat		1 100	3 916
		33 340	32 240
Summa eget kapital		50 605	49 505
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	Not 16	0	2 735
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		2 235	2 361
Uppskjuten skatt	Not 7	6 025	5 180
		8 260	7 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	525 341	449 004
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 663	3 744
Leverantörsskulder		24 312	17 286
Skatteskulder		133	0
Övriga skulder		466	255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	13 088	10 167
		41 662	31 452
Summa skulder		575 263	490 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		625 868	540 237
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	Not 17	646 670	646 670
Ansvarsförbindelser			
Fastigo, borgensåtagande		72	69

Kassaflödesanalys (tkr)

	2010	2009
Den löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	105 806	105 714
Rörelsekostnader inkl. räntekostnader		
exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avsättningar	-96 918	-90 297
Betald skatt	0	-953
Tillförda medel	8 888	14 464
Rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)	2 966	-5 791
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	10 291	9 380
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	13 257	3 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 145	18 053
Investeringsverksamheten		
Materiella anläggningstillgångar (ökning - / minskning +)	-105 779	-10 820
Finansiella anläggningstillgångar (ökning + / minskning -)	44	426
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105 735	-10 394
Finansieringsverksamheten och kassa		
Långfristiga skulder (ökning+ / minskning-)	80 000	0
Amortering av skuld	-3 744	-3 398
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	76 256	- 3 398
Likvida medels förändring (ökning +/minskning-)	-7 334	4 261
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	13 527	20 861

Femårsöversikt (kr/m²)

	2010	2009	2008	2007	2006
Antal bostäder	1351	1349	1349	1349	1347
Area för bostäder och lokaler	95 096	94 967	94 967	94 967	93 915
Förvaltningsintäkter	1 111	1 111	1 038	993	953
Drift- och underhållskostnader	-696	-600	-492	-473	-439
Tomträttsavgäld	-36	-35	-34	-30	-26
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-25	-24	-23	-38	-46
Driftnetto	353	452	490	451	443
Avskrivningar	-103	-103	-103	-103	-101
Finansiella kostnader och intäkter	-163	-172	-215	-188	-170
Fastighetsförvaltningens resultat	86	177	172	160	173
Administrationskostnader	-94	-118	-95	-90	-89
Bokslutsdispositioner	29	-6	-11	-9	-3
Resultat före skatt	20	52	66	61	81
Skatter	-9	-11	-19	-17	-34
Årets resultat	12	41	48	44	47
Fastigheter	6 014	5 349	5 312	5 413	5 373
Övriga anläggningstillgångar	349	12	43	18	146
Kortfristiga fordringar	76	107	41	22	19
Likvida medel	142	220	175	81	89
Summa tillgångar	6 581	5 689	5 572	5 534	5 627
Eget kapital	532	521	480	432	393
Obeskattade reserver	0	29	22	12	3
Avsättningar	87	79	73	63	55
Långfristiga skulder	5 524	4 728	4 764	4 802	4 895
Kortfristiga skulder	438	331	232	224	281
Summa eget kapital och skulder	6 581	5 689	5 572	5 534	5 627
Taxeringsvärde	11 857	9 171	9 171	9 171	8 834

Noter (tkr)

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	Hysesintäkter	2010	2009
	Bostäder	93 217	92 395
	Lokaler	9 619	10 181
	Övrigt	2 511	2 501
		105 347	105 077
	Hysesbortfall, bostäder	-856	-403
	Hysesbortfall, lokaler	-340	-570
	Hysesbortfall, övrigt	-187	-237
		-1 383	-1 210
	Hysesintäkter totalt	103 964	103 867

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	Tillval	686	567
	Övriga intäkter	958	1 064
		1 644	1 631

Not 3	Driftskostnader	2010	2009
	Reparationer	3 511	4 241
	Skötsel	7 630	5 842
	Elförbrukning	3 175	3 282
	Uppvärmning	12 427	11 100
	Vattenförbrukning	1 980	1 934
	Sophantering	2 252	2 565
	Övrig drift	4 183	4 591
		35 158	33 555

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	2010	2009
	Löner och ersättningar	1 145	1 101
	Styrelse och direktör	4 544	4 232
	Övriga anställda	5 689	5 333

Not 5	Personal (forts)	2010	2009
	Pensions- och sociala kostnader		
	Pensionskostnader för styrelse och direktören	374	349
	Pensionskostnader för övriga anställda	348	654
	Övr sociala kostnader	1 713	1 688
		2 435	2 691

Medelantalet anställda	2010	2009
Män	8	8
Kvinnor	5	5
	13	13

Sjukfrånvaro	2010	2009
I procent av ordinarie arbetstid		
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	1,0%	1,0%
Andel av sjukfrånvaro som avser långtidssjukfrånvaro	0,0%	0,0%

Styrelsen har under 2010 bestått av 4 män och 2 kvinnor. Företagsledningen består av en man.

Not 6	Räntekostnader	2010	2009
	Räntekostnader, brutto	15 732	16 522
	Räntebidrag	-4	-9
		15 728	16 513

Not 7	Skatt beräknad på resultatposter i årets resultat	2010	2009
	Aktuell skattekostnad	0	-482
	Uppskj. skatt på temp. skillnader	-845	-564
	Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
	Redovisad skatt i resultaträkning	-845	-1 046

Not 7 Skatt (forts)

Ack uppskjuten skatt på temporära skillnader	2010	2009
Ingående fordran/skuld	-5 180	-4 616
Avseende avskrivning av fastigheter	-845	-564
Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld	-6 025	-5 180

Not 8 Byggnader och mark 2010-12-31 2009-12-31

Ingående anskaffningsvärde	660 088	646 904
Årets aktiveringar	42 670	10 774
Årets anskaffning	30 900	2 410
Utg ack anskaffningsvärden	733 568	660 088
Ingående avskrivning	-152 072	-142 419
Årets avskrivning	-9 653	-9 653
Utgående ack avskrivningar	-161 725	-152 072
Utgående bokfört värde	571 933	508 016
Taxeringsvärde byggnader	827 433	655 545
Taxeringsvärde mark (exkl tomträtt)	300 140	215 351

Not 9 Maskiner och inventarier 2010-12-31 2009-12-31

Ingående anskaffningsvärde	1 969	1 923
Försäljn/utrangeringar	0	0
Årets anskaffning	114	46
Utg ack anskaffningsvärden	2 083	1 969
Ing ack avskrivning	-1 064	-906
Försäljn/utrangeringar	0	0
Årets avskrivning	-151	-158
Utgående ack avskrivningar	-1 215	-1 064
Utgående bokfört värde (Konst ingår med 683 tkr)	867	905

Not 10 Pågående

nyanläggningar	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	2410
Omklassificering	0	-2410
Årets anskaffning	32 096	0
Utg ack anskaffningsvärden	32 096	0

Not 11 Aktier och andelar 2010-12-31 2009-12-31

Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utg ack anskaffningsvärden	40	40
Utgående bokfört värde	40	40

Not 12 Andra långfristiga

fordringar	2010-12-31	2009-12-31
Innestående återbäring	227	653
Årets förändring	-44	25
Förändring deposition	0	-451
Innestående återbäring	183	227

Not 13 Övriga fordringar 2010-12-31 2009-12-31

Fordran avseende aktuell skatt ingår med	0	783
---	---	-----

Not 14 Förutbetalda kostnader

och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsförsäkringar	350	328
Tomträttsavgälder	863	863
Hisskostnader	0	139
VA	94	47
Lokalhyra	206	204
Ombyggnation	4 594	0
Övriga kostnader	45	5 103
	6 152	6 684

Not 15 Balanserat resultat

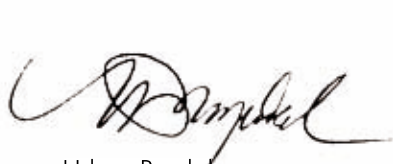
2009 års överskott, 3 916 tkr, har enligt styrelsens beslut balanserats i ny räkning och det balanserade resultatet uppgår därmed till 32 240 tkr.

Not 16 Periodiseringsfonder 2010-12-31 2009-12-31

Ingående balans	2 735	2 135
Årets avsättning	-2 735	600
Utgående balans	0	2 735

Not 17	Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31	Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.	0	0		Förskottsinbetalda hyror	8 800	7 232
	Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen				Räntekostnader	2 556	1 564
	Skuld till kreditinstitut				Reparation och underhåll	748	222
	Fastighetsinteckningar	646 670	646 670		El	286	70
					Semesterskuld inkl soc avg	677	535
					Övrigt	21	544
						13 088	10 167

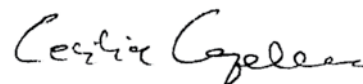
Stockholm den 4 april 2011



Urban Rydahl
ordförande



Bengt Lagerstedt
vice ordförande



Cecilia Carpelan



Göran Dahlstrand



Margareta Ahlström



Patrik Hult
direktör

Revisorspåtecknande

Min revisionsberättelse har avgivits den 4 april 2011



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 2010-01-01--2010-12-31. 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 4 april 2011

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Fastighetstabell

Fastighets- beteckning	Adress	Nybyggn. år	Värde år	Taxerings- värde Totalt (tkr)	Varav byggnads- värde (tkr)
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
Borgare 1	Hjalmar Söderbergs väg 14A-D, 16A-D	1932	1986	232 200	113 000
Drakdödaren 1	Stadshagsplan 1-7	1938	1938	77 909	32 787*
Drakdödaren 3	Stadshagsvägen 18-22	1942	1942	57 629	24 516*
Osmundsjärnet 1	Johannesfredsvägen 44-64	1948/89-91	1990	163 414	115 289*
Finsmidet 1	Osmundsvägen 19-29	1965	1965	38 174	25 600*
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	***	
TOTALT				1 433 393	827 433

Anmärkning: * = Tomträtt. I det totala taxeringsvärdet ingår taxerat markvärde för tomträtter med 305 820 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
1rkv	1rk	2rkv	2rk	3rk	4rk	6rk	Övr	Totalt	m ² /lgh	(m ²)	(kr/m ²)			(m ²)
antal														
	9			8	12			29	80	2 316	1150			2 316
	15		11	7	4			37	61	2 247	1291	4	116	2 363
	31		28	4	4			67	60	4 027	984	4	183	4 210
	5		20	18	8	2		53	77	4 096	1126	1	63	4 159
	16		21	13	7			57	61	3 501	1032	9	1 404	4 905
	16		55	33	36			140	76	10 685	1114	3	643	11 328
	12		48	11	3			74	58	4 284	1314	3	305	4 589
	24		24	12				60	51	3 068	849	2	200	3 268
	32		97	9	58			196	70	13 696	1091	11	775	14 471
	5			16	15			36	83	2 997	920	3	1 454	4 451
			41	24	35		1 **	101	86	8 734	1146	1	410	9 144
			4		8			12	94	1 132	1166	1	162	1 294
186		10	153	124	16			489	55	26 990	1060	9	608	27 598
												1	1 000	1 000
186	165	10	502	279	206	2	1	1 351	65	87 773	1 088	52	7 418	95 096

Fondens 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 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 gården" och låg vid Åsöberget. Där uppfördes 1854 16 lägenheter som skulle hyras ut till skotsamma arbetare. Så började det för mer än 155 år sedan.

Fondens 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 skall förvaltas av en styrelse bestående av sex ledamöter. Styrelsen utser och förnyar sig själv.

Fondens styrelse 2010

Urban Ryadal, ordf.
(invald 1977)

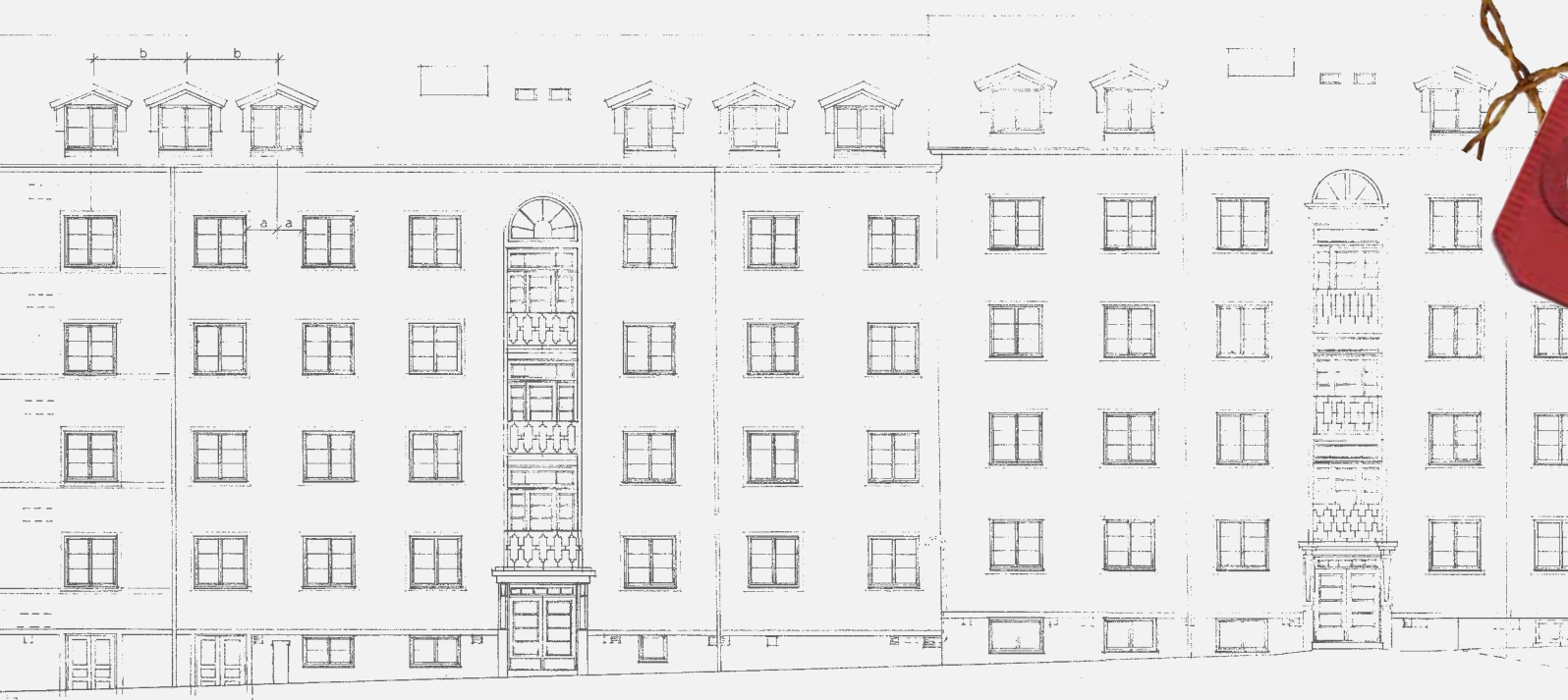
Bengt Lagerstedt, vice ordf.
(invald 1986)

Göran Dahlstrand, ledamot
(invald 1992)

Margareta Ahlström, ledamot
(invald 1996)

Cecilia Carpelan, ledamot
(invald 2009)

Hans Nord, ledamot
(invald 2005, utträdde jan 2011)



Stiftelsen Arbetarebostadsfonden

till minne av den 9 februari 1853

Box 12147

102 24 Stockholm

Telefon

08-522 555 00

Fax

08-522 555 01

E-post

info@arbetarebostadsfonden.se

www.arbetarebostadsfonden.se