

Kristineberg & Stadskagen

Årsredovisning 2017

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden
till minne av den 9 februari 1853



fonden
ARBETAREBOSTADSFONDEN TILL MINNE AV DEN 9 FEBRUARI 1853



Arbetarbostäder i
Stadshagen 1926.

Innehåll

sid 5	Direktören har ordet
sid 6	Kristineberg & Stadshagen
sid 8	Årsredovisning
sid 8	• Förvaltningsberättelse
sid 13	• Resultaträkning
sid 14	• Balansräkning
sid 16	• Kassaflödesanalys
sid 17	• Femårsöversikt
sid 18	• Noter
sid 23	• Revisionsberättelse
sid 24	Fastighetstabell
sid 26	Stadgar och styrelse

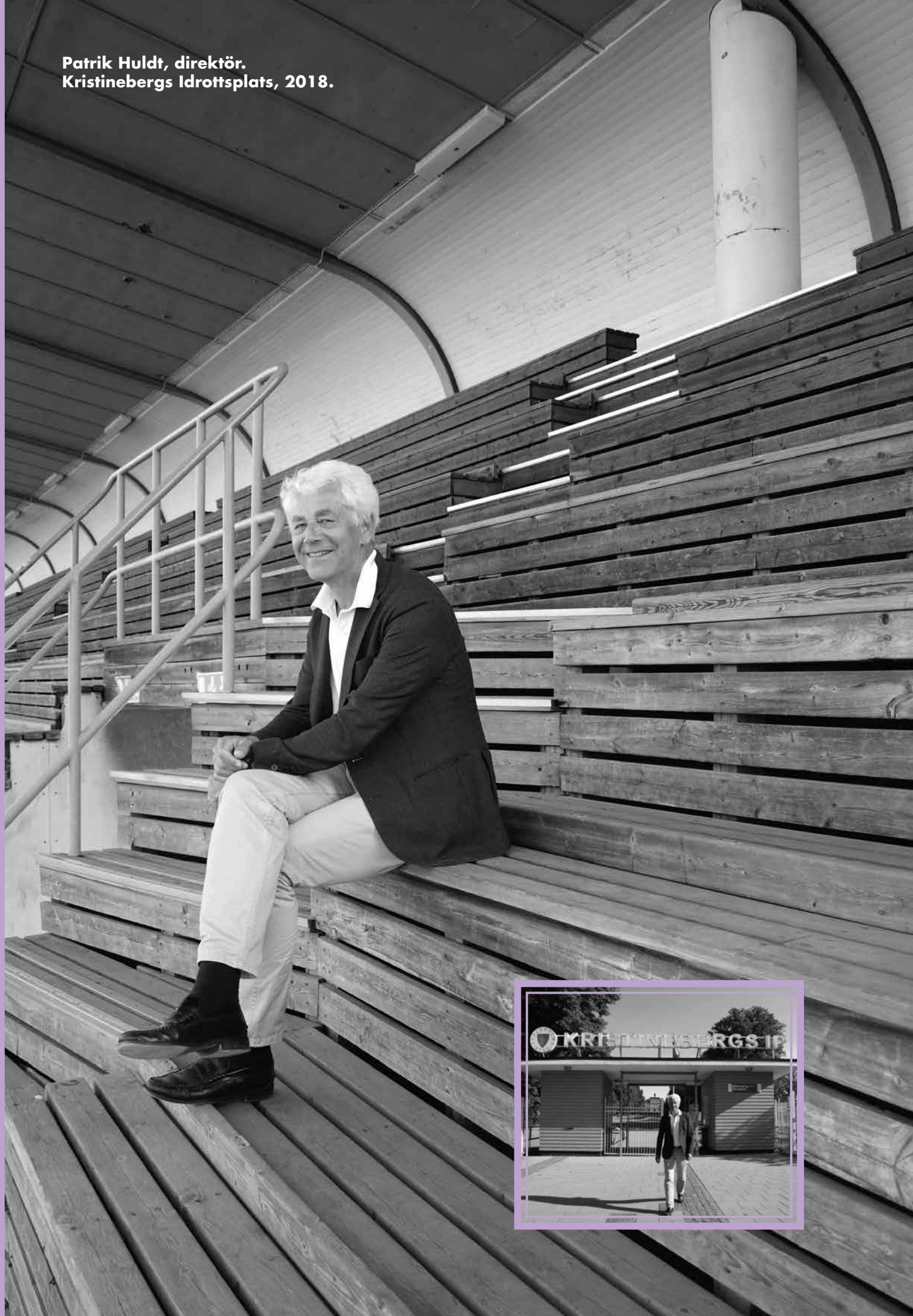
Omslagsbild: Kristinebergs Idrottsplats, 1943.
Motionsgymnastik för husmödrar.

Samtliga bilder (förutom bilder sid 4 samt kartan sid 26) i denna
årsredovisning kommer från Stockholms digitala Stadsmuseum.



Potatisupptagning i Kristinebergsparken 1914.

**Patrik Huldt, direktör.
Kristinebergs Idrottsplats, 2018.**





Nödbostad i slutet av 1800-talet i Stadshagen.

2017 - ett år i väntans tider

2017 var det år vi hade tänkt starta och förhoppningsvis även avsluta renoveringen av fastigheten Lampan 14 på Södermalm. Ärendet hade redan 2016 överklagats till hovrätten och vi väntade på att få svara på de eventuella frågor hovrätten hade.



Så sent som i början av sommaren var vi fortfarande startberedda till hösten. Dessvärre fick vi inget beslut förrän i oktober och då var "loppet kört" för att kunna starta med arbetet 2017. Arbetet är prioriterat för oss och vi höll in i det sista ekonomiska medel och personella resurser i beredskap, men fick till slut inse att det varit förgäves. Hade vi fått beslutet tidigare så kunde vi använt dessa medel till andra underhållsarbeten, men så blev det inte. Nu sker starten i januari 2018 och vi hoppas få det klart under året.

Nybyggnation i Söderberga

Väntat har vi även gjort på att få bygga nya lägenheter till alla de bostadssökanden som finns i Stockholm. Åtskilliga kontakter med olika förslag och tankar om hur och var detta kan ske landade till slut i ett markanvisningsavtal gällande byggnationer av minst 160

bostäder och utökad handel på Söderberga Gårdsväg. Det arbetet väntar nu på en handläggare och så snart den är utsedd kommer detaljplanearbetet sätta fart

Miljöarbete med goda resultat

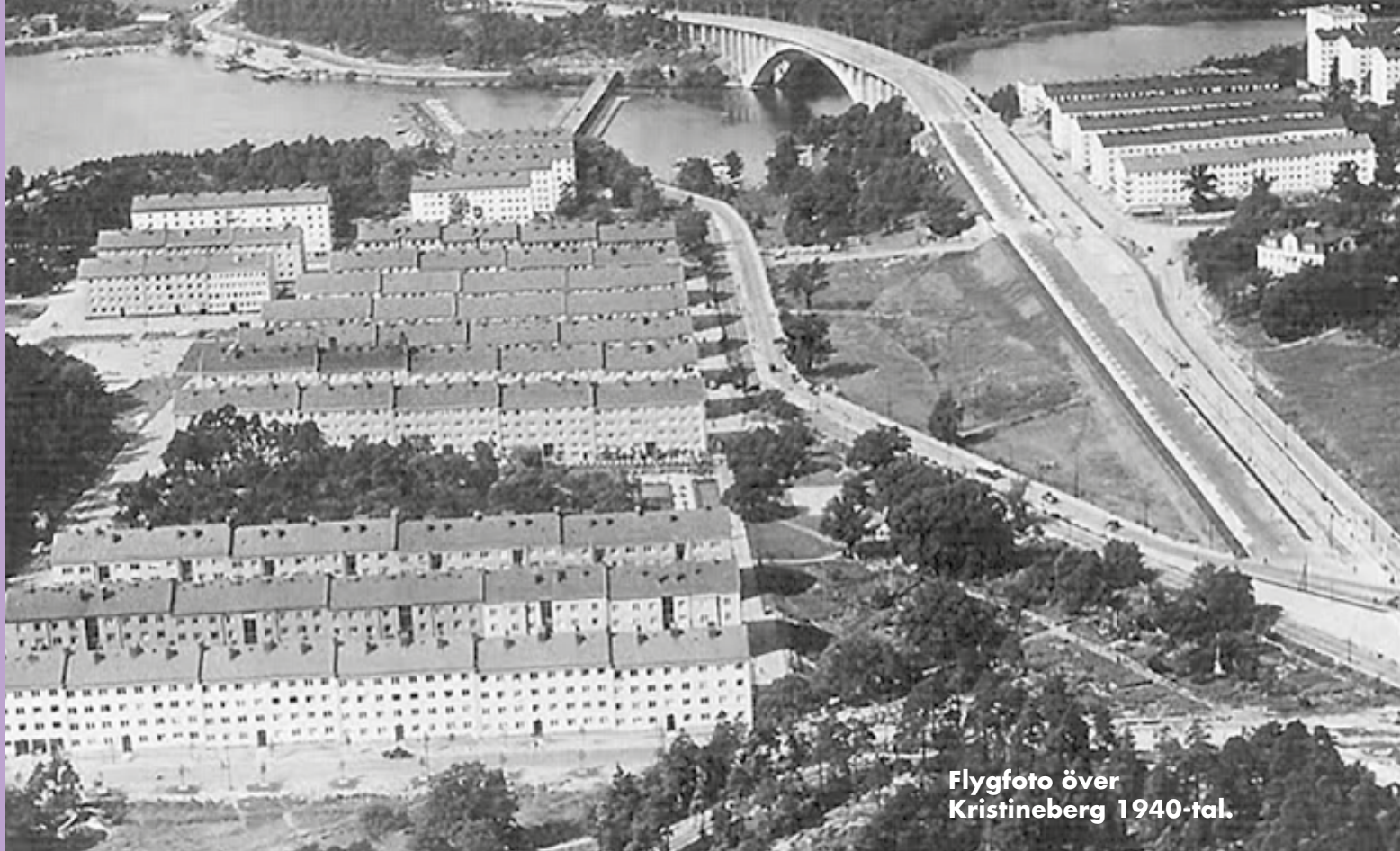
Väntat har vi däremot inte gjort med vårt miljöarbete. De två bergvärmeanläggningarna i Johannesfred går numera för fullt och vi minskar därmed kraftigt vår miljöpåverkan med ett minimalt fjärrvärmebehov. Samma sak gäller i Stadshagen, Långbro Park och Söderberga Allé där vi nu trimmat in värmepumpsanläggningarna så att de fungerar som de ska. All byte till ny energisnål LED-belysning är avslutad och utvärdering sker av de blandarbyten vi gjort på Södermalm och i Kristineberg. Mer än 2 000 tusen liter i sparat vatten har bara denna åtgärd medverkat till.

Bättre resultat än vi väntat

Tack vare, eller på grund av, väntan under 2017 så har det redovisade resultatet blivit bättre än både önskat och planerat. Det kommer å andra sidan väl till nytta 2018 då renoveringen av Lampan 14 kommer kräva både ekonomiska och personella resurser utöver det vanliga. Vi är väl rustade och kommer samtidigt utföra en hel del andra arbeten som både kommer synas och inte synas. Mer strukturerad städning, fortsatt hög servicegrad från våra husvärdar och snabbare svar på frågor och felanmälan är några av de mest väsentliga frågor som hyresgästenkäten pekar ut som viktiga, och som vi kommer arbeta vidare med att förbättra och förfinas.

"Mer om hur året har varit finns beskrivet i förvaltningsberättelsen, men först rekommenderar jag er att läsa lite mer om Kristineberg och Stadshagen. Dessa två områden på Kungsholmen finns beskrivna i denna utgåva i vår serie av årsredovisningar".

Patrik Hult, direktör



Flygfoto över
Kristineberg 1940-tal.

Med gator uppkallade efter författare

Kristineberg växer fram

Området där Arbetarebostadsfondens bostäder ligger tillhörde tidigare Kristinebergs slott, men köptes av Stockholms stad 1920 och området väster om slottet bebyggdes på 1930-talet i funktisstil. Det finns en idrottsplats, Kristinebergs IP i närheten och förr fanns här även en velodrom, Hornsbergsvelodromen. I Kristinebergs slotts flyglar och i byggnaden "Borgen" på kullen närmast tunnelbanan ligger sedan 2012 kommunala Kristinebergskolan, fd Kullskolan. Kollektivtrafik finns med buss och tunnelbana, gröna linjen. Gatorna i Kristineberg är uppkallade efter svenska författare såsom Olof von Dalin, Ola Hansson, Bondeson, Thorild, Hjalmar Söderberg m.fl.

10.000 riksdalen till att börja med

1863 erhöll Arbetarebostadsfondens anslag om 10.000 riksdaler av änkedrottningen Josefine. Stadsnämnden beslöt då att av fattigvårdens tillgångar som lån tillskjuta medel för uppförande av ett nytt arbetarebostadshus för 16 familjer på tomten nr 2 i kvarteret Jungfrun mellan Jungfrugatan och Sibyllegatan. 1895 såldes fastigheten för 164.200 kronor och bl.a. inköptes fastigheterna 2 och 3 i kvarteret Barnängsbacken inom Katarina församling för 18.500 kronor.

Stockholms stad önskade överta fastigheterna på Barnängsbacken då de hade ett nyckelläge i samband med förestående gatur reglering och

1926 genomfördes ett byte så att Arbetarebostadsfonden erhöll tomten nr 1 i kvarteret Borgare på Kungsholmen och dessutom 45.000 kontant. På fastigheten uppfördes det hittills dyraste byggnationen 1932. För 2,3 miljoner kronor uppfördes två hus med adressen Drottningholmsvägen 114–116, numera Hjalmar Söderbergs väg 14–16. Husen ritades av arkitekten Theodor Kellgren och inrymde 208 lägenheter. Åtta 3-rums, trettiotvå 2-rums, etthundrafyrtiofyra 1-rums och 24 enkelrum med kokvrå.

Under åren 1909–1908 var Kellgren Svenska fattigvårdsförbundets arkitekt och kom då att rita ett stort antal vårdhem, ålderdomshem och lasarett. Kellgren var även stadsarkitekt i Uppsala och har sedermera ritat hus åt bl.a. Blomsterfonden och Isak Hirsch minne.

Stor ombyggnation

1981 startade ett omfattande arbete med att bygga om husen med lägenheter anpassade till dåtidens behov. Arkitekt Bengt Härlin anlätades för detta och samtidigt som lägenheter slogs ihop och omdisponerades inreddes vindarna med nya lägenheter så att 140 lägenheter bildades. Samtidigt skapades två lägenhetsdagheter i husen. Arbetet påbörjades sommaren 1984 och sista inflyttningen skedde hösten 1986. Den ökade trafiken både på Tranebergsbron och Bromma flygplats föranledde att man, på stadens bekostnad, utförde ljud-

isolering av utsatta fönster och 2010 anlätades landskapsarkitekten Agneta Meurman på Tengbom för att planera om den stora innergården och under 2011 utfördes arbetet.

Kreatursbete i Stadshagen

Stadshagen omnämns under 1600-talet som Stadens mulbete och senare Stadens hage och Stadshagen. Stockholm fick privilegiet att använda detta stora obebyggda område till kreatursbete, trots att det inte ingick i donationerna på 1640-talet då staden fick den östra delen av ön Kungsholmen. När man år 1796 styckade stora delar av Stadens hage i odlingslotter blev man varse om att området redan var utnyttjat då gödselpriset i staden trefaldigades. Stadsdelen var länge en lantlig del av stadens utkant. Här fanns ett par större bondgårdar, Ekedal och Ulriksborg. Öster om Stadshagsberget sträckte sig landsvägen fram mot Hornsberg. Vägen kallas sedan 1885 Igeldammsgatan efter de dammar där Apotekarsocieteten hade sin odling av blodiglar. År 1835 utplanterades exempelvis 40 000 blodiglar i dessa dammar.

Bostadslösa samlas

Genom bostadsbristens Stockholm på 1890-talet samlades här ett flertal fattiga, bostadslösa och lösdrivare som inte hade en bostad någon annanstans i staden. I bergssvackorna byggde de sig torftiga skjul av allsköns bråte och spillvirke, utan fönster och

Flygfoto över Stadshagen 1940-tal.
Kv Drakdödaren ännu ej uppfört.



Idrottsplatser med full aktivitet

uppvärmning, för att ha någonstans att bo. Stadshagen omtalades in på 1900-talets början som "en av de ödsligaste och torftigaste partierna av stadens utkanter".

Kreatursbete i Stadshagen

På 1890-talet var den centrala delen av Stadshagen fortfarande obebyggd. Tack vare Stadshagsbergets höjd med 52 meter över havet anlades här 1885 en av Stockholms tidiga vattenreservoarer som kallades Vattenborgen. Inte långt därifrån uppförde Sällskapet Barnavård sitt hus 1915 för utbildning och omhändertagande av spädbarn. År 1938 bildades stadsdelen "Stadshagen" då västra Kungsholmen delades i fyra nya stadsdelar; Stadshagen, Kristineberg, Fredhäll och Marieberg.

IP i Stadshagen invigs

1931 invigdes Stadshagens IP och på Stadshagsbergets sluttning mot Karlbergskanalen fanns två hoppbackar, den "Stora" som var ungefär 22 meter hög och den "Lilla" med 10 meter. Från och med 1934 stadsplanerades området på Stadshagsberget, öster om idrottsplatsen. Under 1930-talets senare hälft uppfördes här sex snedställda lamellhus med sex till sju våningsplan. Mellan dessa anlades Stadshagsplan och John Bergs plan. Bostadshuset i detta kvarter uppfördes 1936-1938 av Arbetarebostadsfonden. Under andra världskriget utsprängdes ett

stort skyddsrum under Stadshagsberget med ingång från Igeldammsgatan. Det heter numera Igeldammsgaraget och nyttjas för långtidsparkering.

Sexvåningshus växer fram

1938 stod sexvåningshuset på kvarteret Drakdödaren 1 färdigt med adress Stadshagsplan 1-7. Till skillnad mot Arbetarebostadsfondens tidigare byggnationer så bestod huset av färre smålägenheter. Nu byggde man ett hus med tolv 3-rums, fyrtio-åtta 2-rums och endast tolv 1-rum och kök, totalt 72 bostäder och alla med badrum. Detta var en efterfrågad standardhöjning vid den tiden. I huset inrymdes även en barnstuga och en samlingslokal för hyresgästerna.

Systerhuset på tomt nr 3 med adress Stadshagsvägen 18-22 färdigställdes 1943 och innehöll då tolv 3-rums, tjugofyra 2-rums och tjugofyra 1-rum och kök. Bristen på material under denna period omöjliggjorde fasta entreprenadavtal och av den anledningen beslöts att uppföra huset i egen regi. Resultatet blev en byggkostnad som understeg den normala byggkostnaden med 20-25 %. Även i detta huset inreddes en barnstuga då efterfrågan var stor. Arkitekt för de båda husen var Carl Åkerblad.

2008 startade projektet med stambyte och en omfattande renovering av de båda husen. Kyl och frys var inte standard utan tillval och kökens utförande behövde en för-

nyelse. Samtidigt förbättrades ventilationen och bergvärme installerades. Ett samverkansavtal slöts med Einar Mattsson Byggnads AB och byggnadsarbetena startade 2009 och avslutades 2011. I samband med ombyggnaden byggdes två nya marklägenheter och tre vindar anslöts till underliggande lägenhet så att det numera finns tre etagelägenheter på husens gavlar. Senare har även två lägenheter inretts i den tidigare barnstugan på Stadshagsvägen och totalt inryms numera 134 lägenheter i de båda husen.

Till ombyggnaden och byggnationen av de nya lägenheterna har arkitekt Ann-Charlotte Nilsson anlitats. Husens placering ger en strålande utsikt över staden då de är placerade på en av Stockholms högsta punkter. Mellan husen finns idag parkeringsplatser att hyra och en grönyta som hyresgästerna kan nyttja.

Kristineberg
& Stadshagen



**Velodromen i Kristineberg
invigs 1923**

Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden
till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000-1601,
lämnar följande redogörelse för verksamheten 2017.



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 sju gånger under året, deltagit i externa utbildningar samt även haft en styrelsekonferens.

Stiftelsens ändamål

Styrelsen har granskat de 55 (68*) nya hyresgästerna 2017 och konstaterat att dessa kommer ur stiftelsens destinatärskrets, arbetare eller därmed jämställda som är boende i Stockholm.

En långsiktighet i förvaltningen och goda underhållsarbeten av fastigheterna borgar för en fortsatt god ekonomi som främjar såväl

stiftelsen som dess hyresgäster. Det är styrelsens uppfattning att verksamheten 2017 uppfyller stiftelsens mål och ändamålsparagraf.

Resultatet

Verksamheten har under året väntat på ett beslut i Svea hovrätt avseende renoveringen av fastigheten Lampan 14. Under denna väntan har organisationen prioriterat att med kort varsel snabbt kunna tillföra nödvändiga resurser för att starta renoveringen. Några alternativa större projekt startades därför inte i avvaktan på det förväntade positiva beslutet. Sammantaget ger det ekonomiska resultatet för stiftelsen 2017 underlag för en fortsatt stabil ekonomi med en soliditet på 20,3 % (16,5 %), god räntetäckningsgrad 2,6 (2,2) samt en verksamhet som följer de 5-åriga underhållsplanerna med en långsiktighet i den löpande förvaltningen. Verksamheten

håller även det långsiktiga överskottsmålet på 6 %. För åren 2006 – 2017 är det genomsnittliga överskottet 6,4 %. Anläggningstillgångarna har ökat i samband med underhåll som aktiverats i enlighet med regelverket K3.

Intäkter

Arbetarebostadsfondens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder och lokaler. Från dessa avgår vakanser, evakueringar och hyresrabatter. Ökningen av de totala intäkterna med 1,4 MSEK beror till största delen på hyreshöjningen som skedde under våren samt några mindre avvikelser vad avser hyresrabatter och hyresbortfall. De totala intäkterna uppgår till 130,0 MSEK (128,6 MSEK).

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av de taxebundna avgifterna såsom el, vatten, fjärrvärme,

* Inom parentes här och fortsättningsvis jämförande uppgifter från föregående år

hushållssopor och grovsopor och fastighets-skötsel, städning, markskötsel, reparationer samt övrig drift. Sammanlagt uppgår dessa kostnader till 37,7 MSEK (37,7 MSEK). Prisökningar, taxeförändringar, löneökningar och volymförändringar som skett under 2017 uppvägs av den lägre energiförbrukningen av både el och fjärrvärme. Detta har möjliggjorts genom de investeringar i energisnålare belysningar, fläktar samt bergvärmeanläggningar som genomförts under senare år. Även reparationskostnaderna har minskat då framför allt årets vattenskador minskat i omfattning gentemot tidigare.

Underhåll

Underhållskostnader innefattar sådana åtgärder i fastigheterna som sker i enlighet med budget och den 5-åriga underhållsplanen, dvs. åtgärder som livstidsförlänger fastigheten eller byter ut delar i fastigheten. 2017 skedde inget underhåll vad avser stambyte.

I det löpande underhållet ingår lägenhetsunderhåll såsom målning, tapetsering, golvläggning, badrumsrenovering, vitvaror m.m. samt underhåll av gemensamma utrymmen och lokaler. Från och med 2015 gäller ett nytt regelverk för aktivering av underhåll och hur anläggningstillgångar och avskrivningar ska bokföras. Större underhållsåtgärder som avser en livstidsförlängning av tillgången ska aktiveras på balansräkningen med efterföljande årlig avskrivning, istället för som tidigare en direkt resultatpåverkande kostnad. Avskrivningarna har därmed ökat årligen och uppgår nu till 21,5 MSEK (19,8 MSEK). Nedan följer en kortare beskrivning av några större underhållsarbeten utförda 2017 i de olika områdena.

Johannesfred

Året startade med installation av den andra delen av bergvärmeanläggningen. Nu är båda i drift och därmed har vi minskat vår miljöpåverkan betydligt. Samtidigt byttes fläktar ut och temperaturmätare sattes in i samtliga lägenheter för att på det viset ge en bättre information om temperaturen i alla lägenheter. Under våren monterades ett cykelställe med sedumtak upp på Johannesfredsvägen, som uppskattades och snabbt fylldes med cyklar. Slutligen kompletterades belysningar i husen med energisnål LED-belysning.

Kristineberg

De fasadskador som fanns på husen åtgärdades med hjälp av klättrare som hängde i rep och lagade skadorna. Därefter har snålspolande blandare i kök och badrum installerats, temperaturmätare i varje lägenhet monterats och sist men inte minst utfördes den lagstadgade kontrollen av ventilationen, OVK. De brister som noteras där kommer att åtgärdas under 2018.

Söderberga

Det stora projektet med sophantering över-skuggar allt som gjorts i området. Underjordsbehållare för tidningar, glas, plast och papper

har grävts ned, informationsskyltar satts upp och ett omfattande informationsarbete har genomförts med ett lyckat resultat. På våren genomfördes ett arbete med att dränera och fuktsäkra källaren på Söderberga Gårdsväg 101-105, förbättra ventilationen i tvättstugorna, byte av fläktar, temperaturmätare i samtliga lägenheter och en upprustning av lekparken.

Södermalm

De tvättstugor som hade det gamla boknings-systemet med tvättklackar kvar ersattes under hösten med Aptus elektroniska system, vilket betyder att alla tvättstugor har det systemet nu. Även här byttes blandare i vissa kök och badrum till snålspolande och temperaturlöslösa monterades i hallar. Vissa entrédörrar renoverades och målades och yttertak på Åsögatan 200 målades. I början av november blev slutligen nya entrédörrar på Ploggatan monterade.

Långbro Park och Stadshagen

Båda områdena har hus som är i gott skick varför inga större underhållsarbeten utförts. I Långbro har vi dock på grund av det långa avståndet installerat elektroniska trapphus-tavlor så att man från kontoret kan ändra namnuppgifter och ge snabb information till de boende där.

Totalt uppgår summan för samtliga underhålls-åtgärder till 22,1 MSEK (27,8 MSEK). Av dessa totala underhållskostnaderna har 2,3 MSEK (7,5 MSEK) aktiverats i enlighet med K3-regel-verket. För 2017 är kostnaderna för underhålls-arbetena i relation till boendeytan ett lägre belopp än tidigare, 188 SEK/m² (264 SEK/m²), men fortsatt över Boverkets rekommendationer för att bibehålla en god fastighetskvalitet och boendemiljö mm.

Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsavgift

Hälften av Arbetarebostadsfondens fastigheter är upplåtna med tomträtt. Avtalstiden för dessa löper i 10-årsperioder och avgiftsökningar sker vid förlängningar. Summan av tomträttsavgifterna, fastighetsskatten och fastighetsavgiften är 6,6 MSEK (6,5 MSEK).

Avskrivningar och administration

Avskrivningarna har ökat i samband med övergången till redovisning enligt K3-regel-verket. För 2017 har avskrivningarna ökat med 1,6 MSEK till 21,5 MSEK med anledning av tidigare aktiveringar av stambyte, bergvärmeanläggning, fönsterbyten mm.

Administrationn består av ledning, förvaltning, hyresadministration, ekonomi och IT samt därtill hörande lokalkostnader. Den totala kostnaden för detta uppgår till 12,1 MSEK (10,8 MSEK). Övergången till nytt fastighetssystem skedde under hösten och är vid årsskiftet i full drift. Merparten av kostnadsökningen mot tidigare år är denna installation, ökad lokalhyra, hyresgästundersökningen som genomfördes på våren samt traineeanställning under 2017.

Investeringar/aktiveringar /utrangeringar

Under året har investeringar aktiverats till ett värde av 2,3 MSEK (7,5 MSEK) avseende underhållsåtgärder som aktiverats i enlighet med K3-regelverket. Inga omfattande stambytes- eller ombyggnadsåtgärder har utförts och inga utrangeringar har gjorts.

Skuldportfölj, finansiering

Hela verksamheten är i grunden finansierad med krediter i svenska banker där pantbrev i fastigheter utgör säkerhet. Hur detta ska hanteras är fastställt i en finanspolicy. En långsiktigt stabil ekonomi med goda resultat är nödvändig för att kunna bibehålla och utveckla bra relationer till de banker som ger dessa krediter och villkor. Detta blir särskilt viktigt under tider då den allmänna ekonomin är svag och osäker. Finanspolycyn anger att överlikviditet skall användas till att minska skuldportföljen.

Krediter till ett värde av 156 MSEK har refinansierats (ersatts med nya lån) under året och i samband med detta har kreditvolymen sänkts med 76 MSEK. Den totala kreditnivån är 498 MSEK.

Reporäntan och Stibor 90-dagarsräntan har under 2017 varit fortsatt låg och negativ men vid refinansiering har kreditgivarnas krav på marginalerna ökat och därmed ökar räntenivån för dessa nya krediter. Räntekostnaderna har genom minskade kreditvolymerna och aktivt finansarbete minskat till 12,3 MSEK (15,1 MSEK). Skuldportföljen är räntesäkrad med räntederivat/ränteswap och lån med fast ränta. Under året har en ränteswap till en kostnad av 2,5 MSEK (4,0 MSEK) avslutats i förtid med avsikt att minska räntekostnaderna under kommande år. Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 1,8 % (1,9 %) med en god räntebindnings- och kapitalbindningstid i enlighet med finanspolycyn. Detta ska säkerställa god finansiering med kontrollerade räntekostnader under en längre period.

Kassaflöde/likviditet

Arbetarebostadsfonden hade vid årets slut en likviditet på 27,2 MSEK (69,8 MSEK). Den löpande verksamheten ger ett positivt kassaflöde efter driftkostnader på 36,4 MSEK och av detta har 2,3 MSEK (7,5 MSEK) investerats i underhåll och 76 MSEK har minskat kreditvolymen då finanspolycyn anger att överskottlikviditet främst ska användas för att amortera lån. Av den anledningen har heller inga placeringar av likviditet gjorts under året.

DM i friidrott på Kristinebergs Idrottsplats, 1957



Marknaden

Arbetsbostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholms kommun där efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor. Inflyttningen till Stockholm har under 2017 skett i oförminskad takt och antalet bostadssökande ligger på en mycket hög nivå. Lediga lägenheter erbjuds först till våra egna hyresgäster som står i Arbetsbostadsfondens interna kö. Successionslägenheten överlämnar vi därefter till Stockholms Stads Bostadsförmedling som erbjuder lägenheten till sin kö, i enlighet med Arbetsbostadsfondens regler.

Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö består av ca. 600 000 personer. 14 % av dessa är aktivt sökande. Att ställa sig i denna kö kan, sedan Rikskön infördes 1997, alla oavsett bostadsort göra förutsatt att man fyllt 18 år och har ett svenskt personnummer eller samordningsnummer. Alltför kommunala och privata bostadsbolag ansluter sig till Bostadsförmedlingen och idag förmedlas bostäder åt över 200 bostadsbolag, privata och kommunala i Stockholms kommun och i kringliggande kommuner. Detta är en starkt bidragande orsak till ökningen av antalet personer i bostadskön.

Arbetsbostadsfonden har som ett av sina mål att även tillföra fler hyresrätter till Stockholm genom att uppföra bostäder. Arbetet pågår för att finna en möjlighet att förtäta och

öka beståndet på i första hand egen mark i Söderberga. Samtal i positiv riktning har under hösten förts med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret i Stockholm som utmynnat i en markanvisning på 160 lägenheter på Söderberga Gårdsväg. Detaljplanearbetet för detta beräknas starta i slutet av 2018. Bygglov har under året beviljats för ombyggnad av lokaler till lägenheter på Södermalm.

Bostäder

Antalet bostäder i fastighetsbeståndet har ökat med två lägenheter. Det är två lokaler i Johannesfred som byggts om till attraktiva marklägenheter under året. Sammanlagt var det under året 106 (116) omflyttningar i fastighetsbeståndet vilket är färre än de senaste årens genomsnitt. I relativa tal uppgick omflyttningen till 7,4 % (8,1 %), en av de lägsta nivåerna under en tio-årsperiod. 2017 års statistik visar även att den långsiktiga trenden med allt färre omflyttningar har varit som lägst de senaste fem åren. Mot denna minskning står trenden att antal interna byten ökar och att man då väljer att flytta inom Arbetsbostadsfondens bostadsbestånd. Färre omflyttningar och större andel interna omflyttningar är ur förvaltningssynpunkt positivt och indikerar även nöjda hyresgäster.

Lokaler och parkeringar

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

Största lokallhyresgäst 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. Hyresbortfall för lokaler uppgår till 563 TSEK (553 TSEK) och avser i huvudsak lokaler på Duvnäsgränd som i samband med renoveringen av Lampan 14 är tomställda för att senare byggas om till lägenheter.

Fastighetsförvaltning

Arbetsbostadsfonden förvaltar 1 417 lägenheter och drygt 7 000 m² lokaler. Den totala uthyrbare ytan är knappt 100 000 m² fördelat på fastigheter belägna på Södermalm, i Kristineberg, i Stadshagen, i Johannesfred, vid Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg samt i Långbro Park.

Arbetarebostadsfonden är en evighetsförvaltare av sina fastigheter, dvs. fastigheterna kommer kvarstå i stiftelsens ägo så länge stiftelsens verksamhet består. Som en sådan förvaltare gäller det att hålla ett mycket långsiktigt perspektiv på den dagliga förvaltningen. I detta ingår att se till att hyresgästerna har en trygg boendemiljö i välskötta, trivsamma bostäder med god standard. För att ta reda på hur våra hyresgäster upplever detta genomförs hyresgästundersökningar.

En sådan undersökning genomfördes av AktivBo under våren 2017 och visade bl.a. att sophantering är en av de punkter som vi fått många synpunkter och tankar i kring. Generellt är det information om hur och på vilket sätt sop- och källsortering ser ut för området man bor i som måste förtydligas. Resultatet av enkäten är att Serviceindex är oförändrat 82 %, Produktindex är oförändrat 77 % och Profil, Attraktivitet och Valuta för hyran ligger alla tre stadigt på höga 85 – 90%. Materialet utgör en mycket god grund för den fortsatta förvaltningen med mål att ständigt förbättra arbetsinsatserna.

Miljö och energi

Hösten 2017 skedde den årliga revisionen av miljöarbetet. Resultatet innebar att Arbetarebostadsfonden behåller sin miljödiplomering och samtidigt fick bekräftat att verksamheten uppfyller de kriterier som ställs i Svensk Miljöbas. Det är ett stort och omfattande arbete som genomförts för att hålla igång detta systematiska miljöarbete, och av stor vikt för att ha kontroll på och utveckla miljöinsatserna. Arbetarebostadsfonden har även varit ansluten till det sk. Skåneinitiativet vars mål var att minska energiförbrukningen med 20 % från 2008 till 2016 och genom detta minska CO²-utsläppen. Det målet uppnåddes inte men väl en minskning med 17 % under dessa år, vilket är detsamma som genomsnittet för de 105 anslutna bostadsföretagen.

Under 2017 har vi fortsatt att satsa på minskad energiförbrukning genom ytterligare en bergvärmeinstallation i

Johannesfred, byte till energisnålare fläktar och fortsatt installation av LED-belysning. Allt med syftet att minska energiåtgången och underlätta förvaltningsarbetet så att hyresgästernas boendekvalitet förbättras successivt.

Hyresgästsamverkan, trygghet och service

I Johannesfred, Kristineberg, Söderberga Gårdsväg samt på Södermalm finns lokala hyresgästföreningar med vilka Arbetarebostadsfonden har samrådsmöten i löpande förvaltningsfrågor. Dessutom sker årliga gemensamma besiktnings- och trygghetsbesiktnings- och fritidspengar för att tillgodose hyresgästernas egna önskemål om investeringar/aktiviteter betalas ut till de lokala hyresgästföreningarna som bedriver sådan aktiv verksamhet och för detta ändamål finns även tillgång till egen lokal för hyresgästernas samvaro i många områden.

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

Trygghet i boendet är viktigt både för våra hyresgäster och för fastighetsförvaltningen. För att successivt förbättra tryggheten installeras inpasseringssystem med kodlås eller porttelefoner för tillträde till entréer, källare, soprum och garage i fastigheterna. Vi har valt Aptus system för detta och efter årets installationer finns det i samtliga områden. Systemet hanterar även bokning av tvättstugor, lokalt och via hemsidan, och den funktionen är nu installerad i samtliga tvättstugor.

Organisation och medarbetare

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

Under året har vissa personalförändringar skett. Hösten 2016 projektanställdes en förvaltningsassistent som samtidigt deltog i SABO:s traineeprogram. Avsikten var att på

detta sätt hjälpa en nyutexaminerad person in i fastighetsbranschen. Efter att ha genomfört traineeprogrammet och samtidigt utfört ett gott arbete i förvaltningen så avslutades projektanställningen under sommaren 2017. Därefter har en av husvärdarna valt att vidareutbilda sig inom fastighetsförvaltning och har för den skull beviljats tjänstledighet. Som vikarie anställdes en ny husvärd under hösten. En person har varit föräldraledig under första halvåret. Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 50 (44) år och sjukfrånvaron var 2,7 % (1,2 %) av arbetstiden.

Service till våra hyresgäster ska hålla en hög och jämn nivå och ska även ske med likabehandling. Motiverad, kompetent och frisk personal är av stor vikt för att uppnå detta och därför anslås årligen nödvändiga resurser på utbildning, utveckling och personalvård. Skyddsron utförs årligen inom företaget, arbetsmiljöer kontrolleras och förbättras och för att främja hälsa, välmående och trivsel erbjuds friskvårdsersättning, friskvårdstimmor, gemensamt deltagande i friluftaktiviteter och regelbundna hälsoundersökningar.

Utsikter för 2018

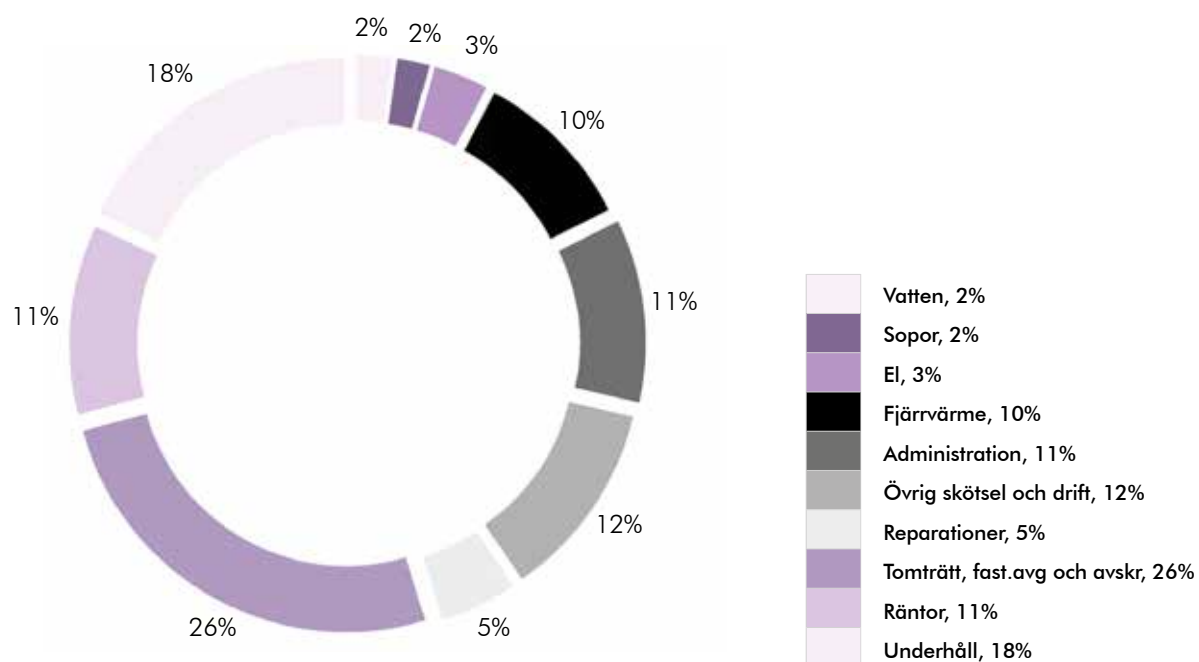
- Generell höjning av hyrorna i nivå med 2017 års höjning
- Start av stambytes- och renoveringsprojektet Lampan 14
- Underhållsarbeten budgeterade till ett värde av 22 MSEK
- Start av detaljplanearbetet för Söderberga Gårdsväg

Verksamheten förväntas sammanfattningsvis bedrivas med samma inriktning som under tidigare år. Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer har identifierats för det kommande året, utöver de risker som alltid finns vid ombyggnationer likt de som gäller Lampan 14.

Eget kapital	Grundfond	Reservfond	Balanserat	Årets	Summa
			resultat	resultat	eget kapital
Utgående balans 2016-12-31	10 775	6 490	81.428	11.361	110.054
Omföring av ovan Årets resultat			11.361	-11.361	
Årets resultat				11.651	11.651
Utgående balans 2017-12-31	10 775	6 490	92.789	11.651	121.705



Kostnadsfördelning 2017



Fotbollsmatch på Stadshagens idrottsplats, 1953.
Drakdödaren 1 och 3 i bakgrunden.



Resultaträkning (tkr)

			2017	2016
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hysesintäkter	Not	3	128 364	127 013
Övriga rörelseintäkter	Not	4	1 630	1 558
NETTOOMSÄTTNING			129 994	128 571
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftskostnader	Not	5	-37 696	-37 661
Underhållskostnader			-19 779	-20 239
Tomträttsavgälder			-4 217	-4 194
Fastighetsskatt och fastighetsavgift			-2 407	-2 295
			-64 099	-64 389
DRIFTNETTO			65 895	64 182
Avskrivningar	Not	6	-21 523	-19 942
BRUTTORESULTAT			44 372	44 240
Central administration	Not	7	-12 057	-10 823
RÖRELSERESULTAT			32 315	33 417
FINANSIELLA POSTER				
Utdelningar på värdepapper			104	88
Ränteintäkter			12	7
Räntekostnader			-12 329	-15 138
RÄNTENETTO			-12 213	-15 043
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			20 102	18 374
BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Förändring av periodiseringsfond	Not	15	-5 103	-3 356
Avskrivningar utöver plan			0	79
RESULTAT FÖRE SKATT			14 999	15 097
Skatt	Not	8	-3 348	-3 736
ÅRETS RESULTAT			11 651	11 361

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	645 289	664 395
Maskiner och inventarier	Not 10	790	858
		646 079	665 253
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 11	40	40
Andra långfristiga fordringar	Not 12	132	149
		172	189
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		646 251	665 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		114	378
Övriga fordringar		691	375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 549	1 997
		2 354	2 750
Kassa och bank	Not 14	27 243	69 824
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		29 597	72 574
SUMMA TILLGÅNGAR		675 848	738 016

EGET KAPITAL OCH SKULDER			2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Grundfond			10 775	10 775
Reservfond			6 490	6 490
			17 265	17 265
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat			92 789	81 428
Årets resultat			11 651	11 361
			104 440	92 789
SUMMA EGET KAPITAL			121 705	110 054
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfonder			Not 15	21 730
				16 627
			21 730	16 627
Avsättningar				
Avsättningar för pensioner			2 288	2 140
Uppskjuten skatt			Not 16	8 149
				8 528
			10 437	10 668
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut			Not 17, 18	498 017
				574 707
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut			250	493
Leverantörsskulder			7 530	10 114
Skatteskulder			1 986	277
Övriga skulder			879	740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			Not 19	13 314
				14 336
			23 959	25 960
SUMMA SKULDER			554 143	627 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			675 848	738 016

Kassaflödesanalys (tkr)

	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	130 110	128 666
Rörelsekostnader inkl räntekostnader		
exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avsättningar	-88 485	-90 350
Betald skatt	-1 870	-3 040
Tillförda medel	39 755	35 276
Rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)	396	-644
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	-3 710	2 260
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-3 314	1 616
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	36 441	36 892
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Materiella anläggningstillgångar (ökning - / minskning +)	-2 349	-7 513
Finansiella anläggningstillgångar (ökning + / minskning -)	17	39
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-2 332	-7 474
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN OCH KASSA		
Långfristiga skulder (ökning+ / minskning-)	-76 194	16 080
Amortering av skuld	-496	-808
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-76 690	15 272
Likvida medels förändring (ökning +/-minskning-)	-42 581	44 690
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	27 243	69 824

Flerårsöversikt (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter	128 364	127 013	124 524	123 572	123 551
Driftnetto	65 895	64 182	63 626	62 069	63 196
Årets resultat	11 651	11 361	10 176	10 382	12 214
Summa tillgångar	675 848	738 016	705 150	687 140	693 583
Soliditet	20,5 %	16,7 %	15,5 %	13,9 %	11,9 %
Antal bostäder (st)	1417	1415	1415	1415	1415
Area bostäder och lokaler (m ²)	99 450	99 450	99 450	99 450	99 450



Arbeten för Essingeledens framdragande över Drottningholmsvägen. Vy mot Kristineberg, 1964



Stiftelsens årsredovisning 2017 är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3) samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden med anpassning för stiftelser.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Stiftelsens årsredovisning 2017 är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3) samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden med anpassning för stiftelser.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

Hysesintäkterna 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.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*.

Ränteswappar används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta. Ränteswappar redovisas i resultaträkningen i samma period som ränteutgiften.

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation,

montering, lagfarter och konsulttjänster. Anskaffningsvärdet på Stiftelsens byggnader har fördelats på komponenter. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/ komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

* Byggnader: 40-150 år

* Inventarier, verktyg och installationer: 5 år

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Stiftelsen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna.

Säkringsredovisning/Kassaflödessäkringar

Ränteswappar som används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta. Så länge som säkringsrelationen är effektiv sker ingen redovisning av värdeförändring på säkringsinstrumentet eller den säkrade posten.

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som Stiftelsen beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag gör för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/ eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnader och mark*. Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posten *Drifnetto*.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när Stiftelsen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp. Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde.



Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skattekulder respektive uppskjutna skattefordringar och skattekulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner och semesterersättningar, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställda tjänat in ersättningen.

Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som Stiftelsen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Stiftelsen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Stiftelsen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Förmånsbestämda pensionsplaner

Andra pensionsplaner än avgiftsbestämda planer utgör förmånsbestämda pensionsplaner. Stiftelsen behåller här den legala förpliktelsen för eventuella förmåner, även om förvaltningstillgångar har reserverats för finansiering av den förmånsbestämda planen. Stiftelsen deltar i en plan som omfattar flera arbetsgivare som klassificeras som förmånsbestämd pensionsplan men som redovisas som en avgiftsbestämd plan eftersom det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Stiftelsen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Stiftelsens redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Fastighetsvärdering

Fastigheterna har värderats med värdetidpunkt 1 januari 2017. Värderingen baseras på hyresnivå i januari 2017. Värderingen har gjorts internt och driftnetton och framtida investeringar har nuvärdesberäknats i en 10-årig kalkylperiod med direktavkastningskrav mellan 2,9 – 3,9 %.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.



Noter (tkr)

Not 3

Hysesintäkter	2017	2016
Bostäder	116 552	115 351
Lokaler	10 540	10 257
Övrigt	2 984	2 984
	130 076	128 592

Hysesbortfall, bostäder	-690	-251
Hysesbortfall, evakuering bostäder	0	0
Hysesrabatt, bostäder	-289	-546
Hysesbortfall, lokaler	-649	-554
Hysesbortfall, övrigt	-84	-228
	-1 712	-1 579
Hysesintäkter totalt	128 364	127 013

Hyseskontraktens löptider	2017	2016
+ 1 år	2 040	868
+ 2 år	1 253	4 077
+ 3 år	1 112	1 176
+ 4 år	2 731	1 126
≥ 5 år	2 515	2 410
	9 651	9 657

Not 4

Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Tillval	1 166	1 062
Övriga intäkter	464	496
	1 630	1 558

Not 5

Driftskostnader	2017	2016
Reparationer	5 203	6 403
Skötsel	7 640	6 231
Elförbrukning	3 730	3 774
Fjärrvärme	10 885	11 481
Vatten och sopor	4 783	4 480
Övrig drift	5 455	5 292
	37 696	37 661

Leasing-hyra	2017	2016
År 1	1 149	652
År 2 - 4	2 430	0
År 5 -	0	0

Not 6

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar har skett med 20 % på anskaffningsvärdet avseende maskiner och inventarier. Avskrivning på byggnader har skett med livslängder på 40-150 år.

Not 7

Personal	2017	2016
Löner och ersättningar		
Styrelse och direktör	1 461	1 388
Övriga anställda	5 561	5 248
	7 022	6 636

Pensions- och sociala kostnader	2017	2016
Pensionskostnader för styrelse och direktören	599	549
Pensionskostnader för övriga anställda	554	533
Förändring pensionsskuld	147	-122
Övr sociala kostnader	2 129	1 995
	3 429	2 955

Medelantalet anställda	2017	2016
Män	9	9
Kvinnor	5	5
	14	14

Könsfördelning styrelse	2017	2016
Män	3	3
Kvinnor	3	3
	6	6

Not 8

Skatt beräknad på resultatposter i årets resultat

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållanden mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 22 % och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	2017	2016
Resultat före skatt	14 999	15 097
Skatt enligt gällande skattesats	-3 302	-3 321
Skattefria intäkter	3	1
Ej avdragsgilla kostnader	-16	-10
Schablonintäkt	-13	-14
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskr byggnader	-896	-524
Temporär skillnad	379	-1 128
Balanserade investeringar som skattemässigt är kostnader	517	1 653
Skatt hänförlig till tidigare år	-22	-392
Redovisad skatt i resultaträkningen	-3 350	-3 736

Noter (tkr) forts

Not 8 forts.

Skattekostnaden består av

följande komponenter:

	2017	2016
Aktuell skatt		
på Årets resultat	-3 707	-2 215
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt		
Förändring av temporära skillnader	379	-1 128
Utnyttjande av skattemässigt underskottsavdrag	0	0
Övrigt	-22	-392
Redovisad skatt i resultaträkningen	-3 350	-3 736

Not 9

Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ack anskaffningsvärde	925 341	917 827
Försäljn/utrangeringar	0	0
Årets aktiveringar	2 348	7 514
Utg ack anskaffningsvärden	927 689	925 341
Ingående ack avskrivning	-260 946	-241 126
Ack avskr utrangering	0	0
Årets avskrivning	-21 454	-19 820
Utgående ack avskrivningar	-282 400	-260 946
Redovisat värde 31 december	645 289	664 395
Verkligt värde 31 december	2 820 000	2 745 000

Verkliga värden på förvaltningsfastigheterna har uppskattats utifrån observerbara data för nyligen genomförda transaktioner och hyresavkastning för likartade fastigheter. Värderingen har gjorts genom intern värdering där prognosticerade kassaflöden har nuvärdesberäknats. Stiftelsen har använt sig av en 10-årig kalkylplan. Vid antagandet om framtida kassaflöden har följande faktorer beaktats:

- Historiska och nuvarande hyresintäkter
- Historiska och nuvarande kostnader för drift och underhåll
- Jämförelse av kostnader för drift och underhåll med likartade fastigheter
- Förväntad framtida utveckling för området/marknaden
- Villkor enligt nuvarande kontrakt
- Bedömning av marknadsmässiga villkor när hyreskontrakt löper ut
- Fastighetens positionering i marknadssegmentet
- Värderingstidpunkt
- Period
- Inflation
- Kalkylränta
- Direktavkastning
- Vakansgrad, långsiktig

Se även lämnad information i not 2 avseende uppskattningar och bedömningar.

Not 10

Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 785	2 785
Årets inköp	0	0
Utg ack anskaffningsvärden	2 785	2 785
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 928	-1 806
Försäljn/utrangeringar	0	0
Årets avskrivning	-67	-122
Utgående ack avskrivningar	-1 995	-1 928
Utgående bokfört värde (Konst ingår med 683 tkr)	790	857

Not 11

Aktier och andelar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utg ack anskaffningsvärden	40	40

Not 12

Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Innestående återbäring		
Årets förändring	149	188
Förändring deposition	-63	-88
Innestående återbäring	46	49
	132	149

Not 13

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkringar	13	562
Tomträttsavgälder	1 056	1 053
Lokalhyra	307	214
Övriga kostnader	173	168
	1 549	1 997

Not 14

Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit	10 000	10 000

Noter (tkr) forts

Not 15

Periodiseringsfonder	2017-12-31	2016-12-31	Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen		
Taxering 2012		497	Skuld till kreditinstitut		
Taxering 2013	2 684	2 684	Fastighetsinteckningar	671 092	671 092
2013	2 390	2 390			
2014	3 400	3 400	Derivatinstrument	2017-12-31	2016-12-31
2015	4 300	4 300	Upplysning om verkligt värde för		
2016	3 356	3 356	varje kategori av derivatinstrument		
2017	5 600		Ränteswappar		
Utgående balans	21 730	16 627	Verkligt värde	-10 934	-18 637
Beräknad skatt	4 781	3 658	Redovisat värde	0	0

Not 16

Ack. uppskjuten skatt på temporära skillnader	2017-12-31	2016-12-31
Ingående skatteskuld	8 528	7 400
Förändring avseende avskrivning av fastigheter	-379	1 128
Redovisad uppskjuten skatteskuld	8 149	8 528

Not 17

Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.	497 017	572 735

Not 18

Ställda panter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	671 092	671 092
Fastigo, garantibelopp	113	118

Not 19

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsinbetalda hyror	11 463	11 402
Räntekostnader	1 045	1 524
Semesterskuld inkl soc avg	427	469
Övrigt	379	941
	13 314	14 336



Stockholm den 9 april 2018

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 9 april 2018

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för år 2017.

Stiftelsens årsredovisning ingår på sidorna 8-22 i detta dokument.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions-sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och direktören för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och direktören avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en profes-

sionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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 2017.

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

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisions-sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen, eller om det finns skäl för entledigande, eller

- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande.

Stockholm den 9 april 2018

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

OMRÅDE/FASTIGHETS- BETECKNING		Nybyggn. år	Värde år	Taxeringsvärde	
				Totalt (tkr)	Varav bygg- nadsvärde (tkr)
SÖDER					
Lampan 2	Plogkatan 3 & 3A	1979	1979	58 892	26 892
Lampan 7	Bondegatan 71 A-B, Duvnäsgratan 16	1900	1999	65 392	30 430
Lampan 13 A	Åsögatan 202-204, Duvnäsgratan 8-10	1913	1993	110 830	47 846
Lampan 13 B	Åsögatan 200	1926	1982	106 605	43 073
Lampan 14	Duvnäsgratan 12-14	1962	1962	100 000	42 200
KRISTINEBERG					
Borgare 1	Hjalmar Söderbergs väg 14A-D, 16A-D	1932	1986	267 400	116 200
STADSHAGEN					
Drakdödaren 1	Stadshagsplan 1-7	1938	2010	131 988	70 866*
Drakdödaren 3	Stadshagsvägen 18-24	1942	2011	95 881	51 768*
JOHANNESFRED					
Osmundsjärnet 1	Johannesfredsvägen 44-64	1948/89-91	1990	229 559	141 403*
Finssmidet 1	Osmundsvägen 19-29	1965	1965	50 283	28 165*
SÖDERBERGA					
Vårdaren 1	Söderberga Gårdsväg 3-19, 23-101	1972	1972	364 841	229 600*
Vårdaren 2	Söderberga Gårdsväg 21A-B	2007	2007	***	***
Vårdaren 3	Söderberga Allé 1	1992	1992	17 470	11 599*
Vårdträdet 1	Söderberga Allé 2-6, 20-30	1992	1992	126 292	82 604*
LÅNGBRO PARK					
Träbron 2	Bergtallsvägen 2A-C	2011	2011	80 800	62 000
TOTALT				1 806 233	984 646

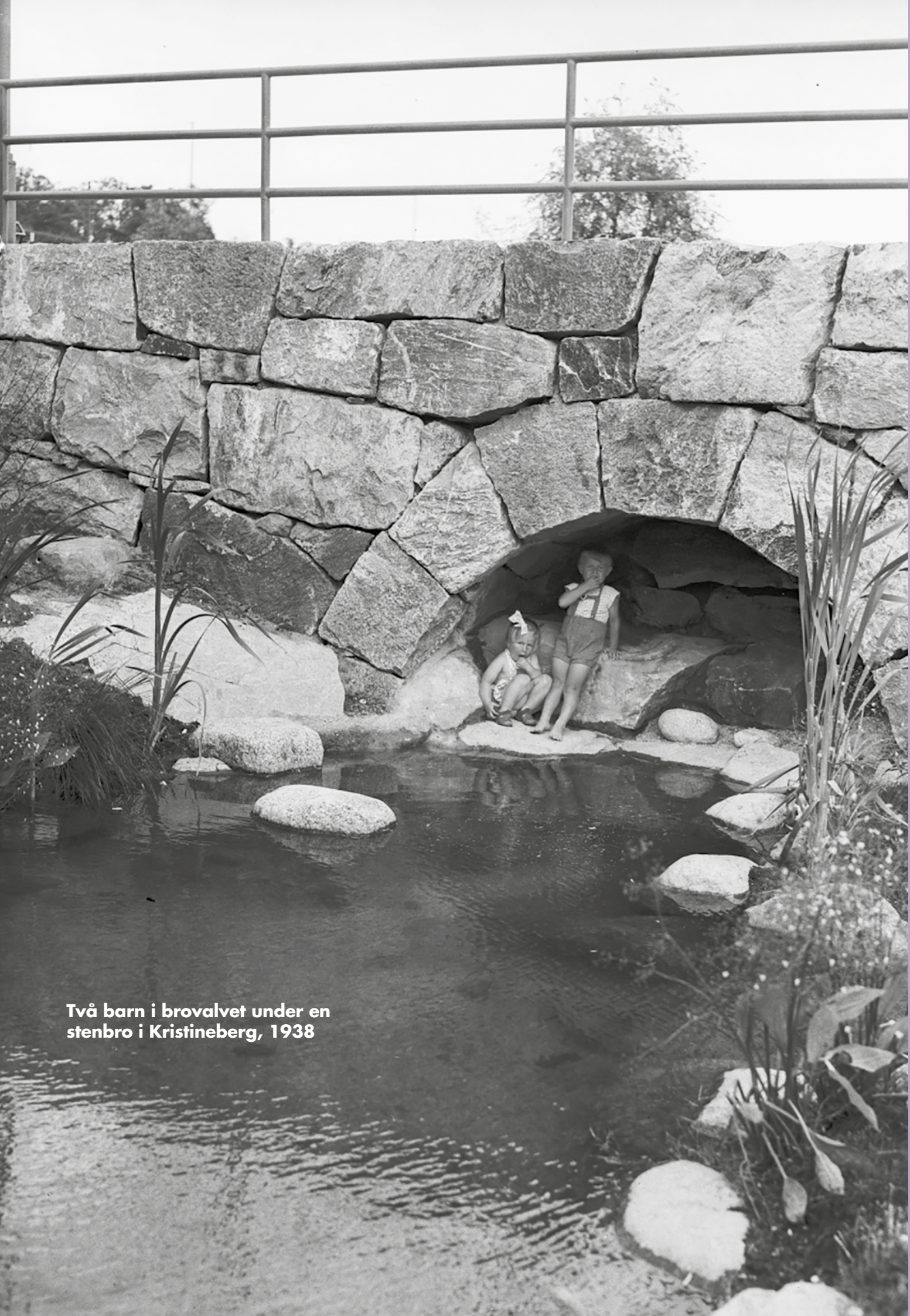
Anmärkning: * = Tomträtt. I det totala taxeringsvärdet ingår taxerat markvärde för tomträtter med 334 866 tkr.

** = 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	Medelhyra	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	1 251			2 317
	15		10	8	4				37	61	2 247	1 407	4	116	2 363
	31		28	4	4				67	60	4 027	1 475	3	181	4 208
	5		20	18	8		2		53	77	4 096	1 226	1	63	4 159
	16		21	13	7				57	61	3 501	1 128	11	1 436	4 937
	16		55	33	36				140	76	10 685	1 214	3	643	11 328
	12		48	11	3				74	58	4 284	1 577	2	305	4 589
	24		24	13	1				62	52	3 256	1 539	1	40	3 296
	32		99	9	58				198	70	13 804	1 184	12	775	14 579
	5			16	15				36	83	2 997	995	3	937	3 934
186		10	153	124	16				489	55	26 990	1 155	4	592	27 582
													1	1 000	1 000
			4		8				12	94	1 132	1 249	1	162	1 294
			41	24	35			1**	101	83	8 734	1 229	1	410	9 144
			18	20	17	7			62	72	4 470	1 607			4 470
186	165	10	521	301	224	7	2	1	1 417	65	92 540	1 249	47	6 660	99 200





**Två barn i brovalvet under en
stenbro i Kristineberg, 1938**

Kristinebergs IP, 1952.
Stockholms studentmästerskap.
Kulstötning med paraply.



Stiftelsen Arbetarebostadsfonden
till minne av den 9 februari 1853

Box 12147
102 24 Stockholm

Telefon
08-522 555 00

arbetarebostadsfonden.se