



ÅRSREDOVISNING
2020

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000–1601, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2020.

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. Styrelsen har sammanträtt 13 gånger under året samt deltagit digitalt i externa utbildningar och konferenser. Den administrativa organisationen leds av stiftelsens direktör.

Stiftelsens ändamål

Styrelsen har granskat de 63 (52) nya hyresgästerna 2020 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 2020 uppfyller stiftelsens mål och ändamålsparagraf.

Resultatet

Verksamheten har präglats stort av situationen med coronapandemin som begränsat möjligheterna till bl.a. reparationer och underhåll i lägenheterna. Detta har inneburit att underhållet inte har kunnat genomföras i den takt som var planerad och nu är senarelagd till 2021–2022. Fonden har en fortsatt stabil ekonomi med en soliditet på bokfört värde om 16,1% (24,4%) resp. soliditet på marknadsvärdet om 56,3 % (62,5 %), god räntetäckningsgrad 2,6 (3,9) samt en verksamhet som fortsatt följer de 5-åriga underhållsplanerna och med en långsiktighet i den löpande förvaltningen. Verksamheten håller därmed det långsiktiga överskottsmålet.

Intäkter

Arbetarebostadsfondens hyresvärde består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder och lokaler. Från dessa avgår vakanser, evakueringar och hyresrabatter. De sammanlagda intäkterna har ökat med 8,3 MSEK främst beroende på hyresintäkter från den årliga hyresförhandlingen och från de fastigheter som förvärvades under 2020. Nettointäkterna uppgår till 141,5 MSEK (133,3 MSEK).

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av de taxebundna avgifterna såsom el, vatten, fjärrvärme, hushållssopor och grovsopor samt fastighetsskötsel, städning, markskötsel, reparationer och övrig drift. Sammanlagt uppgår dessa kostnader till 38,7 MSEK (39,3 MSEK). Minskningen beror främst på ändrad redovisningsprincip för tekniska konsulter i projekt, från kostnadsfört till aktiverat, senarelagda besiktningar och reparationer p.g.a. pandemin och mild vinter som har gett lägre uppvärmnings- och snöskottningskostnader. På den negativa sidan ser vi höjda kostnader p.g.a. av större mängd grovsopor och ökad vattenanvändning beroende på att fler arbetar hemma till följd av pandemin.

Underhåll

Situationen med coronapandemin har begränsat möjligheterna att genomföra underhållet fullt ut enligt budgeterad plan. Detta gäller särskilt det inre underhållet eftersom vi har valt att undvika fysisk kontakt mellan hyresgäster och entreprenörer. De underhållsåtgärder som inte genomfördes 2020 senareläggs till 2021 eller 2022 beroende på myndigheternas rekommendationer för minskad smittspridning.

Underhållskostnader innefattar sådana åtgärder i fastigheterna som sker i enlighet med budget och den 5-åriga underhållsplanen, d.v.s. åtgärder som livstidsförlänger fastigheten eller delar av fastigheten. Nedan följer en kortare beskrivning av några större underhållsarbeten som utfördes 2020 i de olika områdena. Totalt uppgår summan för samtliga underhållsåtgärder till 15,7 MSEK (26,6 MSEK). Av dessa har 0,1 MSEK aktiverats i enlighet med K3-reglerna. Sammantaget innebär årets underhåll 155 SEK/m² (137 SEK/m²) exkl. fastigheter förvärvade under 2020, en bra nivå för att bibehålla en god förvaltningskvalitet och boendemiljö.

Södermalm

Inom fastigheterna har mindre underhållsåtgärder genomförts som t.ex. takmålning och ommålning av källargångar och montering av ny källardörr.

Johannesfred

Husen på fastigheten Finsmidet 1, med adresserna Osmundsvägen 19–29, är uppförda under 1965. Den boendestandard som var efterfrågad när byggnaderna uppfördes har med tiden förändrats i många avseenden. Exempelvis önskar merparten av de boende dusch istället för badkar, högre bänkhöjder i kök och bättre elförsörjning i lägenheten. Installationer från 1965 har passerat sina respektive livslängder varför det finns ett behov av en genomgripande underhållsinsats. Målet är att säkerställa husets skick och standard för nuvarande och framtida hyresgäster under de kommande 35–50 åren. Projekteringen färdigställdes under 2020 och entreprenaden beräknas starta under 2021. Underhåll och åtgärder kommer att utföras i såväl lägenheterna som i husets gemensamma utrymmen. Det huvudsakliga arbetet är att byta vatten-, avlopps- och värmestammar samt elinstallationer. I samband med arbetena kommer även kökssnickerier och ytskikt att moderniseras.

Underhållsåtgärder på Johannesfredsvägen har varit utbyte av balkongpartier på del av fastigheten samt vattenbesparande åtgärder genom blandarbyten och nya snålspolande duschmunstycken.

Kungsholmen

Utbyte av uttjänta värmepumpar på Stadshagsplan och installation av nya postboxar inom samtliga trapphus på Hjalmar Söderbergs väg 14 A-D och 16 A-D har genomförts.

Söderberga

I Sverige har det inträffat flera stora bränder i byggnader med takpapp uppförda på 70-talet, bl.a. i Gävle, Malmköping och Västerås. För att ta lärdom från bränder har förvaltningen besökt det allmännyttiga fastighetsbolaget Mimer i Västerås. Detta har resulterat i att vi har tagit ett steg längre inom brandsäkerhet än gällande lagar och föreskrifter. Exempelvis har pulverstrinkler och svällband som förhindrar lufttillförsel vid takfot installerats på samtliga vindar på Söderberga Gårdsväg.

Köken och ytskikten i badrummen är relativt nya varför den tekniska livslängden inte är förbrukad. För att renovera stammarna utan att riva kök och ytskikt har alternativ genom s.k. relining (plastmaterial byggs på inuti befintliga rör) tillämpats. Fördelen är både ekonomisk och ger mindre störning för hyresgästerna. Eftersom relining inte kräver rivning kan åtgärden dessutom genomföras på betydligt kortare tid än ett stambyte, dessutom kan hyresgästen eventuellt bo kvar i lägenheten. Under 2020 åtgärdades 24 av totalt 54 lägenheter i den första etappen. Projektet har pausats tills vidare p.g.a. situationen med pandemin. En utvärdering kommer att genomföras efter färdigställandet av den första etappen som beslutsunderlag om reliningtekniken ska tillämpas för resterande 435 lägenheter i området.

Markområdena inom fastigheten på Söderberga Gårdsväg har under åren fått sättningar och med detta har grönytor och kör-/gångbanor fått stora nivåskillnader och ojämnheter. Sättningarna tillsammans med changedrad växtlighet och bristfällig belysning har dessutom gett området en viss otrygghetskänsla. För att lyfta området har ett moderniseringsprogram utarbetats med etappindelade åtgärder för kommande 3-5 årsperiod.

I övrigt har åtgärderna bestått i dränering och isolering av husgrund på Söderberga Gårdsväg 17–21, reparation av betongskador på loftgångar (etapp 1), nya värmeundercentraler och utökad källsortering med matavfall.

Långbro Park

Arbetsbostadsfondens första solcellsanläggning har installerats på fastigheten i Långbro park. Installationen beräknas ge 35 MWh per år, motsvarande 20 lägenheters energianvändning, i minst 30 år.

Midsommarkransen

I syfte att sänka energianvändningen och skapa bättre inomhusklimat har nytt styrsystem installerats i fastigheten.

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 var 7,0 MSEK (6,8 MSEK).

Administration

Administrationen består av ledning, förvaltning, hyresadministration, ekonomi och IT samt därtill hörande lokalkostnader. Den totala kostnaden för detta uppgår till 13,4 MSEK (16,2 MSEK). Minskningen är relaterad till främst ändrad redovisningsprincip för tekniska konsulter i projekt.

Investeringar/aktiveringar/utrangeringar

Under året har investeringar aktiverats till ett värde av 0,8 MSEK (6,4 MSEK) avseende underhållsåtgärder som aktiverats i enlighet med K3-regelverket. Aktiverat belopp är direkt hänförligt till stambytnsprojektet inom Lampan 14 (0,1 mkr) och ny solcellsanläggning inom Träbron 2 (0,7 mkr). Inga andra investeringar, nedskrivningar eller utrangeringar har skett under året.

Skuldportfölj, finansiering

Hela verksamheten är i grunden finansierad med krediter i svenska banker där pantbrev i egna 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. Finanspolicyn anger att överlikviditet skall användas till att minska skuldportföljen.

Krediter till ett värde av 39,4 MSEK har refinansierats (ersatts med nya lån) under året och med löpande amortering har kreditvolymen sänkts med 0,5 MSEK. För finansiering av fastighetsförvärv under 2020 har nyupplåning gjorts med 527 MSEK. Den totala kreditnivån är 1 014 MSEK.

Skuldportföljen består till största delen av lån med 3-månaders Stibor 90-dagars ränta som räntesäkras med ränteswappar. Både reporäntan och Stibor 90-dagarsräntan har under 2020 varit fortsatt låg och negativ och vid refinansiering har kreditgivarnas krav på marginaler varierat. Räntekostnaderna har, med ökade kreditvolymerna till följd av fastighetsförvärv, ökat till 8,2 MSEK (7,4 MSEK). Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 1,33 % (1,45 %) med en räntebindnings- och kapitalbindningstid i enlighet med finanspolicyn. Detta ska säkerställa god finansiering med kontrollerade räntekostnader under en längre period. Utöver ovanstående räntekostnad för lån tillkommer 10,5 MSEK till följd av förtida lösen av ogynnsamma ränteswappar. Detta medför att den finansiella kostnaden blir totalt 18,7 MSEK.

Kassaflöde/likviditet

Arbetarebostadsfonden hade vid årets slut en likviditet på 11,3 MSEK (34,6 MSEK). Den löpande verksamheten ger ett positivt kassaflöde efter driftkostnader på 45,4 MSEK (36,4 MSEK).

Hyresmarknaden

Arbetarebostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholmsområdet där efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor. Inflyttningen till Stockholmsregionen har även under 2020 ökat, om än flytningsnettot är negativt. Antalet bostadssökande ligger dock fortsatt på en mycket hög nivå. Lediga lägenheter erbjuds först till våra egna hyresgäster som står i Arbetarebostadsfondens interna kö. Successionslägenheten överlämnas därefter till Stockholms Stads Bostadsförmedling som erbjuder lägenheten till sin kö, i enlighet med Arbetarebostadsfondens regler.

Bostäder

Antalet bostäder i fastighetsbeståndet är 1565 lägenheter, en ökning med 144 lägenheter från föregående år. Under året skedde 148 (117) utflyttningar, varav 98 (80) till annan fastighetsförvaltare, vilket är i nivå med genomsnittet för de senaste åren. I relativa tal uppgick utflyttningar till 10 % (8,2 %) exklusive fastigheter förvärvade under året. 2020 års statistik visar att den långsiktiga trenden med allt färre omflyttningar håller i sig. Antalet interna byten ökar dock och man väljer då att flytta inom Arbetarebostadsfondens bostadsbestånd. Färre omflyttningar och större andel interna omflyttningar är ur förvaltningssynpunkt positivt och indikerar fortsatt nöjda hyresgäster.

I syfte att förbättra förutsättningarna för våra nuvarande hyresgäster till en boendekarriär inom vårt fastighetsbestånd och kunna välkomna nya hyresgäster till Arbetarebostadsfonden har ett strategibeslut tagits om att utöka fastighetsbeståndet med ca 300 lägenheter under en treårsperiod och ytterligare 300 lägenheter på längre sikt. Som ett resultat av strategin har tre fastigheter med totalt 144 lägenheter förvärvats under 2020 och fortsatt arbete pågår med att utforma ny detaljplan för nyproduktion av ca 160 lägenheter i Söderberga.

Lokaler och parkeringar

Arbetarebostadsfonden har lokaler som utgör komplement inom de olika bostadsområdena. I nästan samtliga av våra områden finns förskolor inrymda. I Söderberga liksom i Stadshagen 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 Midsommarkransen och Kristineberg.

Största lokalhyresgäst är Stockholms Stad som totalt förhyr ca 2 082 m². Största enskilda förhyrningen är den friliggande förskolan i Söderberga om ca 1 000 m², byggd 2007. Hyresbortfall för lokaler uppgår till 22 TSEK (22 TSEK) och avser i huvudsak mindre förråd som varit outhyrda.

Fastighetsförvaltning

Arbetarebostadsfonden förvaltar 1 565 lägenheter och drygt 8 900 m² uthyrningsbara lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är ca 112 000 m² fördelat på fastigheter belägna på Södermalm och Lidingö, i Kristineberg, Stadshagen, Marieberg, Johannesfred, Midsommarkransen, Söderberga samt i Långbro Park.

Nöjd kund

Arbetarebostadsfonden är en evighetsförvaltare av sina fastigheter, d.v.s. fastigheterna kommer i princip att 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. Arbetarebostadsfonden genomför mätning genom AktivBo vartannat år och den senaste genomfördes 2019. Över åren har resultaten förbättrats och vid senaste mätningen stärktes vårt redan höga kundindex ytterligare. En stark utveckling inom samtliga delområden redovisades: Serviceindex 85 % (81 %); Produktindex 79 % (77 %); Profil 90 % (88 %); Attraktivitet 92 % (91 %) och Valuta för hyran 86 % (84 %). Under 2020 erhöll Fonden AktivBo:s utmärkelse ”Kundkristallen” inom kategorin Största lyft serviceindex för medelstora fastighetsägare. En orsak till att kundnöjdheten har ökat är bl.a. vår satsning inom området ”rent och snyggt” som innefattar bl.a. städning och skötsel av utemiljön. För enkätfrågor inom detta område ser vi en tydlig ökning, från 68 % 2017 till 76 % 2019.

Miljö och energi

Fonden har anslutit sig till Sveriges allmännyttas klimatinitiativ som är ett gemensamt uppdrag med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Arbetarebostadsfonden äger och evighetsförvaltar fastigheterna vilket bl.a. innebär att vi skall tänka på investeringar utifrån ett livscykelkostnadsperspektiv, d.v.s. tåla en högre investering, men vara lönsammare utifrån inkluderade drift- och energikostnader under beräknad livslängd. Dessutom är det viktigt att fastigheterna är miljöanpassade och genom detta bidrar till att göra Arbetarebostadsfonden till en attraktiv fastighetsägare.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Arbetarebostadsfonden har under 2020 nått följande resultat:

- En fossilfri verksamhet.
 - 100 % av elanvändningen är fossilfri.
 - Ca 91 % av fjärrvärmeanvändningen är fossilfri.
 - 100 % av fordonsparken är fossilfri.
- Minst 31 % lägre energianvändning 2020 (räknat från år 2007) exklusive fastigheter förvärvade under året.

Under 2020 genomfördes bl.a. följande åtgärder inom miljöområdet:

- Installation av Solcellsanläggning i Långbro Park för att försörja värmepumparna med el.
- Blandarbyten, för minskad varmvattenanvändning, på Johannesfredsvägen.
- Projektering av solceller samt bergvärme i samband med stambytet på Finsmidet 1.
- Energiinventering Johannesfredsvägen.
- Byte till effektivare värmepump på Stadshagsplan.

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 besiktningar av utemiljön och trygghetsbesiktningar. 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 hyresgästers samvaro i många områden.

Fonden 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.x

Organisation och medarbetare

Fonden hade vid årets slut tretton personer anställda, sju tjänstemän samt sex husvärdar placerade ute i våra bostadsområden. Antalet män var nio och antalet kvinnor var fyra. Ingen medarbetare har slutat under året och en förvaltningsadministratör har nyanställts för att ersätta medarbetare som slutade under 2019.

Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 49 år (46) och sjukfrånvaron var 1,5 % (3,9 %) av arbetstiden. Sjukfrånvaron har minskat och ligger 2,8 %-enheter under genomsnittet i Sverige.

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 till utbildning, utveckling och personalvård. Skyddsronde utförs årligen inom företaget, arbetsmiljöer kontrolleras och förbättras och för att främja hälsa, välbefinnande och trivsel erbjuds friskvårdsersättning, friskvårdstimme, gemensamt deltagande i friluftaktiviteter och regelbundna hälsoundersökningar.

Coronapandemin

Som en konsekvens av försöken att begränsa smittspridningen av covid-19 har en stor del av verksamheten tvingats till förändring och neddragning. Detta gäller inte minst förvaltningen genom de avbrott för underhåll och reparationer i lägenheter med boende hyresgäster, som blev följden av införda försiktighetsregler.

För att skydda hyresgäster, personal och entreprenörer för smittspridning antogs följande riktlinjer för verksamheten.

- Husvårdskontoren hålls stängda med ändrade rutiner för felanmälan.
- Endast felanmälningar som kan vara till stor fara eller olägenhet för fastigheten eller boende åtgärdas:
 - o Brand
 - o Vattenläcka
 - o Elavbrott
 - o Värmeavbrott
 - o Trasig, spis, kyl eller frys.
 - o Avbrott i VVS-system.
- Personlig skyddsutrustning används av husvärdar och entreprenörer vid besök i lägenhet.
- Endast in- och utflyttningsbesiktningar genomförs. Andra besiktningar, t.ex. behovsbesiktningar, genomförs om det föreligger särskilda skäl.

Arbetarebostadsfonden har också infört nya rutiner för att stötta boende som har svårt att betala hyran med anledning av situationen. Fonden följer Fastighetsägarnas rekommendationer som i korthet innebär:

- Hyrorna aviseras som vanligt, men rutinen där förfallna betalningar per automatik går vidare till inkasso har stoppats. I stället skickas en vänlig påminnelse till de hyresgäster som inte betalat.
- Andel av hyran som inte kan betalas läggs som skuld och när den akuta situationen är över upprättas en individuell avbetalningsplan för hur skulden ska återbetalas.

Fastighetsförvärv

Under 2020 förvärvades tre fastigheter med totalt 144 lägenheter.

Fastighet	Antal lägenheter	BOA	LOA
Martallen 16, Stockholm	21	708 m ²	128 m ²
Signallyktan 4, Stockholm	33	2 108 m ²	622 m ²
Briggen 2, Lidingö	90	7 232 m ²	139 m ²
Summa	144	10 048 m²	889 m²

Utsikter för 2021

- Generell höjning av hyrorna i nivå med övriga fastighetsägare i Stockholm.
- Underhållsarbeten budgeterade till ett värde av ca 29 MSEK.
- Detaljplanearbete för Söderberga Gårdsväg.
- Stambyte inom Finsmidet.
- Utemiljöprojekt på Söderberga Gårdsväg.

Verksamheten förväntas sammanfattningsvis bedrivas med samma inriktning som under tidigare år. Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer har identifierats för det kommande året.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Hyresförhandlingen har avslutats med både Räckstahyresgästernas intresseförening (Söderberga Gårdsväg) och Hyresgästföreningen (övriga fastigheter). Resultatet från de båda förhandlingarna slutade på en höjning med 1,5 %.

Eget kapital (tkr)

	Grundfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Utgående balans 2019-12-31	10 775	6 490	117 044	14 619	148 928
Omföring av ovan Årets resultat			14 619	-14 619	
Årets resultat				19 999	19 999
Utgående balans 2020-12-31	10 775	6 490	131 679	19 999	168 927

Resultaträkning (tkr)

		2020	2019
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	Not 3	139 110	131 160
Övriga rörelseintäkter	Not 4	2 399	2 069
		141 509	133 229
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	Not 5	-38 376	-39 316
Underhållskostnader		-15 293	-21 734
Tomträttsavgälder		-4 224	-4 224
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-2 753	-2 619
		-60 646	-67 893
Driftnetto		80 863	65 336
Avskrivningar	Not 6	-19 417	-19 791
Bruttoresultat		61 446	45 545
Central administration	Not 7	-13 414	-16 323
Rörelseresultat		48 032	29 222
Finansiella poster			
Utdelningar på värdepapper		108	119
Ränteintäkter		10	8
Räntekostnader		-18 660	-7 439
		-18 542	-7 312
Resultat efter finansiella poster		29 490	21 910
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfond	Not 15	-4 600	-3 710
Avskrivningar utöver plan		0	0
Resultat före skatt		24 890	18 200
Skatt	Not 8	-4 891	-3 581
Årets resultat		19 999	14 619

BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	1 232 560	659 216
Maskiner och inventarier	Not 10	958	949
		1 233 518	660 165
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	Not 11	40	40
Andra långfristiga fordringar	Not 12	126	131
		166	171
Summa anläggningstillgångar		1 233 684	660 336
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		112	96
Övriga fordringar		1 219	2 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 792	2 573
		4 123	4 863
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	11 343	34 599
Summa omsättningstillgångar		15 466	39 462
SUMMA TILLGÅNGAR		1 249 150	699 798

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		10 775	10 775
Reservfond		6 490	6 490
		17 265	17 265
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		131 679	117 044
Årets resultat		19 999	14 619
		151 678	131 663
Summa eget kapital		168 943	148 928
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	Not 15	32 276	27 676
		32 276	27 676
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner		1 220	1 225
Uppskjuten skatt	Not 16	6 998	7 454
		8 218	8 679
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17, 18	1 013 500	490 125
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		250	250
Leverantörsskulder		7 449	7 756
Skatteskulder		1 752	1 158
Övriga skulder		367	533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	16 395	14 693
		26 213	24 390
Summa skulder		1 080 207	550 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 249 150	699 798

KASSAFLÖDE (tkr)

	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	141 627	133 356
Rörelsekostnader inkl. räntekostnader		
exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avsättningar	-92 720	-91 655
Betald skatt	-4 745	-6 646
Tillförda medel	44 162	35 055
Rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning-/minskning+)	740	-2
Rörelseskulder (ökning+/minskning-)	1 231	1 391
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 971	1 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 133	36 444
Investeringsverksamheten		
Materiella anläggningstillgångar (ökning-/minskning+)	-592 770	-6 678
Finansiella anläggningstillgångar (ökning-/minskning+)	5	-20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-592 765	-6 698
Finansieringsverksamheten och kassa		
Långfristiga skulder (ökning+/minskning-)	523 625	0
Amortering av skuld	-250	-250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	523 375	-250
Likvida medels förändring (ökning +/minskning-)	-23 256	29 496
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	11 343	34 599

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

	2020	2019	2018	2018	2017
Hysesintäkter	139 110	131 160	126 086	126 086	128 364
Driftnetto	80 863	65 336	58 069	58 069	65 895
Årets resultat	19 999	14 619	12 607	12 607	11 651
Summa tillgångar	1 249 150	699 798	683 393	683 393	675 848
Soliditet	16,1%	24,4 %	22,4 %	22,4 %	20,5 %
Antal bostäder (st)	1 565	1 422	1 419	1 419	1 417
Area för bostäder och lokaler (kvm)	114 070	99 512	99 338	99 338	99 200

NOTER (TKR)

Not 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Stiftelsens årsredovisning 2020 är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3) samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden med anpassning för stiftelser.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 effektiv-räntemetoden.

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/Kassaflödes-säkringar

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 nyttjande-

värdet. 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 värde-stegring. 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 Driftnetto.

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. Leverantörs-skulder 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 skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder 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.

NOTER (forts)

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 tillgodoavanden 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 anställde 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 2020.

Värderingen baseras på hyresnivå i januari 2019. 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 (forts)

Not 3

Hyresintäkter	2020	2019
Bostäder	126 117	120 893
Lokaler	10 726	9 881
Övrigt	3 295	3 010
	140 138	133 784

Hyresbortfall, bostäder	-483	-1 285
Hyresbortfall, evakuering bostäder	0	-374
Hyresrabatt, bostäder	-259	-640
Hyresbortfall, lokaler	-129	-59
Hyresbortfall, övrigt	-157	-266
	-1 028	-2 624

Hyresintäkter totalt	139 110	131 160
-----------------------------	----------------	----------------

Hyreskontraktens löptider	2020	2019
+ 1 år	1 029	1 565
+ 2 år	4 916	4 871
+ 3 år	1 655	1 473
+ 4 år	305	202
≥ 5 år	1 109	1 957
	9 014	10 068

Not 4

Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Tillval	1 516	1 402
Övriga intäkter	883	667
	2 399	2 069

Not 5

Driftskostnader	2020	2019
Reparationer	6 161	5 098
Skötsel	7 650	9 039
Elförbrukning	4 084	4 052
Fjärrvärme	9 499	10 268
Vatten och sopor	5 456	5 129
Övrig drift	5 514	5 730
	38 364	39 316

Leasing-hyra	2020	2019
År 1	1 345	1 233
År 2 - 4	2 354	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	2020	2019
Löner och ersättningar		
Styrelse och direktör	1 969	1 675
Övriga anställda	5 638	5 944
	7 607	7 619

Pensions- och sociala kostnader	2020	2019
Pensionskostnader för styrelse och direktören	706	644
Pensionskostnader för övriga anställda	559	421
Förändring pensionsskuld	-5	-868
Övriga sociala kostnader	2 083	1 962
	3 343	2 159

Not 7 (forts)

Medelantalet anställda	2020	2019
Män	9	8
Kvinnor	4	5
	13	13

Könsfördelning styrelse	2020	2019
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 20,6 % och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	2020	2019
Resultat före skatt	24 890	18 200
Skatt enligt gällande skattesats	-5 326	-3 895
Skattefria intäkter	2	2
Ej avdragsgilla kostnader	-9	-24
Schablonintäkt	-30	-26
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskr byggnader	35	-334
Temporär skillnad	456	374
Balanserade investeringar som skattemässigt är kostnader	0	322
Skatt hänförlig till tidigare år	-19	0
Redovisad skatt i resultaträkningen	-4 891	-3 581

Skattekostnaden består av följande komponenter:

	2020	2019
Aktuell skatt		
på Årets resultat	-5 328	-3 955
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt		
Förändring av temporära skillnader	456	374
Utnyttjande av skattemässigt underskottsavdrag	0	0
Övrigt	-19	0
Redovisad skatt i resultaträkningen	-4 891	-3 581

Not 9

Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ing ack anskaffningsvärde	981 248	974 834
Försäljn/utrangeringar	0	0
Pågående ombyggnad	3 943	0
Årets inköp	588 726	6 414
Utg ack anskaffningsvärden	1 573 917	981 248

Ing ack avskrivning	-322 032	-302 302
Ack avskr utrangering	0	0
Årets avskrivning	-19 326	-19 730
Utgående ack avskrivningar	-341 358	-322 032

Redovisat värde 31 december	1 232 560	659 216
Verkligt värde 31 december	4 484 000	3 486 000

NOTER (forts)

Not 9 (forts)

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	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 657	2 785
Försäljn/utrangeringar		-392
<u>Årets inköp</u>	<u>101</u>	<u>264</u>
Utg ack anskaffningsvärden	2 758	2 657
Ing ackumulerad avskrivning	-1 708	-2 039
Försäljn/utrangeringar	0	392
<u>Årets avskrivning</u>	<u>-92</u>	<u>-61</u>
Utg ack avskrivningar	-1 800	-1 708
Utgående bokfört värde (Konst ingår med 683 tkr)	958	1 152

Not 11

Aktier och andelar	2020-12-31	2019-12-31
Ing anskaffningsvärde	40	40
Utg ack anskaffningsvärden	40	40

Not 12

Andra långfristiga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Innestående återbäring	131	111
Årets förändring	-33	-27
<u>Förändring deposition</u>	<u>28</u>	<u>47</u>
Innestående återbäring	126	131

Not 13

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkringar	628	624
Tomträttsavgälder	1 056	1 056
Lokalhyra	334	333
<u>Övriga kostnader</u>	<u>774</u>	<u>560</u>
	2 792	2 573

Not 14

Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit	10 000	10 000

Not 15

Periodiseringsfonder	2020-12-31	2019-12-31
2014		3 400
2015	4 300	4 300
2016	3 356	3 356
2017	5 600	5 600
2018	4 920	4 920
2019	6 100	6 100
<u>2020</u>	<u>8 000</u>	
Utgående balans	32 276	27 676
Beräknad skatt	6 649	6 089

Not 16

Ackumulerad uppskjuten skatt på temporära skillnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående skatteskuld	7 454	7 828
<u>Förändr avseende avskr av fastigheter</u>	<u>-456</u>	<u>-374</u>
Redovisad uppskjuten skatteskuld	6 998	7 454

Not 17

Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.	1 012 500	488 875
Lån som förfaller mellan 2-5 år.	1 000	1 000
Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen		
Skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 075 175	671 092

Not 17 (forts)

Derivatinstrument

	2020-12-31	2019-12-31
Upplysning om verkligt värde för varje kategori av derivatinstrument		
Ränteswappar		
Verkligt värde	3 561	-10 590
Redovisat värde	0	0

Not 18

Ställda panter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	1 075 175	671 092

Fastigo, garantibelopp	138	102
------------------------	-----	-----

Not 19

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsinbetalda hyror	12 291	12 196
Räntekostnader	690	699
Semesterskuld inkl soc avg	754	531
<u>Övrigt</u>	<u>2 660</u>	<u>1 267</u>
	16 395	14 693

Stockholm den 12 april 2021

Urban Ryadal
Ordförande

Bengt Lagerstedt
Vice ordförande

Cecilia Carpelan

Göran Dahlstrand

Margareta Ahlström

Camilla Dahlin-Andersson

Jari Lalli
Direktör

Revisorspåtecknande

Min revisionsberättelse har avgivits den 12 april 2021

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor