

fonden
ARBETAREBOSTADSFONDEN TILL MINNE AV DEN 9 FEBRUARI 1853

Årsredovisning 2019

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000–1601, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2019.

Stiftelsens uppdrag

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

Stiftelsens ändamål

Styrelsen har granskat de 52 (48) nya hyresgästerna 2019 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 2019 uppfyller stiftelsens mål och ändamålsparagraf.

Resultatet

Renoveringen av fastigheten Lampan 14 startade tidigt 2018 och pågick t.o.m. juni 2019. Projektet har påverkat året både ekonomiskt och resursmässigt. Trots detta är det ekonomiska resultatet för stiftelsen 2019 gott och borgar för en fortsatt stabil ekonomi med en soliditet på 24,4 % (22,2 %), god räntetäckningsgrad 3,9 (3,0) samt en verksamhet som fortsatt följer de 5-åriga underhållsplanerna och med en långsiktighet i den löpande förvaltningen. Verksamheten håller därmed det långsiktiga överskottsmalet.

Intäkter

Arbetarebostadsfondens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder och lokaler. Från dessa avgår vakanser, evakueringar och hyresrabatter. De sammanlagda intäkterna har ökat med 48 MSEK främst beroende på att tomställda lägenheter och hyresrabatter har minskat till följd av renoveringen av Lampan 14. Även den årliga hyresjusteringen har också delvis påverkat hyresintäkterna. Nettointäkterna uppgår till 133,3 MSEK (128,5 MSEK).

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av de taxebundna avgifterna såsom el, vatten, fjärrvärme, hushållssopor, grovsopor, fastighetsskötsel, städning, markskötsel, reparationer samt övrig drift. Sammanlagt uppgår dessa kostnader till 39,3 MSEK (38,1 MSEK). Ökningen beror främst på normala prisökningar och taxeförändringar. Vi ser också att antalet vattenskador har blivit fler under 2019 vilket har gett betydande kostnadsökning. På den positiva sidan ser vi att vårt energieffektiviseringsarbete ger ett fortsatt resultat och bidrar till att hålla nere driftkostnaderna.

Underhåll

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 2019 i de olika områdena.

Totalt uppgår summan för samtliga underhållsåtgärder till 26,6 MSEK (72,6 MSEK). Av dessa har 6,4 MSEK aktiverats i enlighet med K3-reglerna. Sammantaget innebär årets underhåll, exkl. Lampan 14, i relation till boendeytan ett lägre belopp än tidigare, 91 SEK/m² (157 SEK/m²), men fortsatt en bra nivå för att bibehålla en god förvaltningskvalité och boendemiljö.

Södermalm

Renoveringen av Lampan 14 på Duvnäsgratan påbörjades 2018 och slutfördes juni 2019. Projektets slutkostnad landade på 71,6 MSEK, varav 48,4 MSEK aktiverats på balansräkningen. I det dagliga löpande underhållet i fastighetsbeståndet ingår lägenhetsunderhåll såsom målning, tapetsering, golvläggning, badrumsrenovering, vitvaror m.m. samt underhåll av gemensamma utrymmen och lokaler. I projektet ingick även ombyggnad av lokaler till 3 nya lägenheter. Efter återflytten från stambytet renoverades samtliga 12 lägenheter som nyttjats som evakueringslägenheter.

Övriga åtgärder inom kvarteret har bl.a. varit nya postboxar, renovering av ett stort antal entréportar och åtgärder i befintliga skyddsrum.

Johannesfred

Under året har det genomförts underhållsåtgärder om ca 2 MSEK, bl.a. omläggning av tak, renovering av balkongpelarna och nya balkongdörrar på Johannesfredsvägen.

Kristineberg & Stadshagen

Byte av tvättmaskiner i tvättstugorna i båda områdena och målning av tak och pelare på cykelpaviljongen på Hjalmar Söderbergs Väg. Markarbeten i slänten på Stadshagsvägen. Sammantaget genomfördes ett underhåll om ca 1,5 MSEK i områdena.

Söderberga

Tvättstugan på Söderberga Gårdsväg har byggts om med två badrum som skall nyttjas av hyresgäster i samband med kommande stambytesrenovering. Samtidigt utfördes dränering av husgrunden. Obligatorisk ventilationskontroll utfördes med rensning och injustering av system på Söderberga Allé samt åtgärder i skyddsrummen på Söderberga Gårdsväg. Nämda åtgärder har redovisats till en kostnad om ca 4,5 MSEK.

Långbro Park

Hyresgäster har i tidigare kundenkät lämnat önskemål om ett cykelrum. För att tillmötesgå önskemålet har det befintliga soprummet byggts om till nytt cykelrum. För hantering av soporna har nya botten tömmande kärl installerats utomhus.

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 6,8 MSEK (6,7 MSEK).

Administration

Administrationen består av ledning, förvaltning, hyresadministration, ekonomi och IT samt därtill hörande lokalkostnader. Den totala kostnaden för detta uppgår till 16,2 MSEK (11,6 MSEK). Ökningen mot föregående år är relaterad till konsultarbeten med ny detaljplan för Söderberga.

Investeringar/aktiveringar/utrangeringar

Under året har investeringar aktiverats till ett värde av 6,4 MSEK (47,1 MSEK) avseende underhållsåtgärder som aktiverats i enlighet med K3-regelverket. Av dessa är 3,8 MSEK direkt hänförliga till Lampan 14 och 1,1 MSEK till Osmundsjärnet 1. 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 271 MSEK har refinansierats (ersatts med nya lån) under året och med löpande amortering har kreditvolymen sänkts med 0,2 MSEK. Den totala kreditnivån är 490 MSEK.

Skuldportföljen består till största delen av lån med 3-månaders Stibor 90-dagars ränta som räntesäkras med ränteswapar. Både reporäntan och Stibor 90-dagarsräntan har under 2019 varit fortsatt låg och negativ och vid refinansiering har kreditgivarnas krav på marginaler varierat. Resultatet vid refinansieringar och tidigare löst ogynnsam ränteswap har därför resulterat i en totalt lägre räntenivå än föregående år. Räntekostnaderna har därmed, med minskade kreditvolym och aktivt finansarbete, sjunkit till 7,4 MSEK (8,9 MSEK). Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 1,45 % (1,4 %) med en räntebindnings- och kapitalbindningstid i enlighet med finanspolicyn. Detta ska säkerställa god finansiering med kontrollerade räntekostnader under en längre period.

Kassaflöde/ likviditet

Arbetarebostadsfonden hade vid årets slut en likviditet på 34,6 MSEK (5,1 MSEK). Den löpande verksamheten ger ett positivt kassaflöde efter driftkostnader på 36,4 MSEK (32,6 MSEK).

Marknaden

Arbetarebostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholms kommun där efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor. Inflyttningen till Stockholm har under 2019 skett i oförminskad takt och antalet bostadssökande ligger på en mycket hög nivå. Lediga lägenheter erbjuds först till våra egna hyresgäster som står i Arbetarebostadsfondens interna kö. Successionslägenheten överlämnar vi därefter till Stockholms Stads Bostadsförmedling som erbjuder lägenheten till sin kö, i enlighet med Arbetarebostadsfondens regler.

Fonden har som ett av sina mål att även tillföra fler hyresrätter till Stockholm genom att uppföra bostäder. Av den anledningen har ett arbete pågått med att finna lämpligt sätt att nå detta mål. Under 2019 har arbetet med att utforma ny detaljplan för nyproduktion av ca 160 lägenheter i Söderberga fortsatt. Detta detaljplanearbete startade under hösten 2018 och beräknas pågå t.o.m. 2021.

Bostäder

Antalet bostäder i fastighetsbeståndet är 1422 lägenheter, en utökning med 3 lägenheter från föregående år. Under året skedde 117 (132) utflyttningar, varav 80 (103) till annan fastighetsförvaltare, vilket är fortsatt färre än de senaste årens genomsnitt. I relativa tal uppgick utflyttningar till 8,2 % (9,3 %). 2019 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.

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. I Lampan 14 har två lokaler utrympts och dessa har byggts om till tre lägenheter. Parkering i form av garage och markparkering finns i samtliga områden utom Kristineberg.

Största lokalhyresgäst är Stockholms Stad som totalt förhyr ca 3 460 m². Största enskilda förhyrningen är den friliggande förskolan i Söderberga om ca 1 000 m², byggd 2007. Hyresbortfall för lokaler uppgår till 22 TSEK (22 TSEK) och avser mindre förråd som varit outhyrda.

Fastighetsförvaltning

Arbetarebostadsfonden förvaltar 1 422 lägenheter och drygt 6 500 m² lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är ca 103 000 m² fördelat på fastigheter belägna på Södermalm, i Kristineberg, Stadshagen och Johannesfred, vid Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg 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. En ny sådan undersökning genomfördes av AktivBo våren 2019. Tidigare undersökningar påvisade brister och förbättringsområden som sedan tagits in i den dagliga förvaltningens arbete. Över åren har resultaten förbättrats och vid senaste mätningen stärktes vårt redan höga kundindex ytterligare. Med stark utveckling inom samtliga delområden – Serviceindex 85 % (81 %), Produktindex 79 % (77 %) och Profil 90 % (88 %), Attraktivitet 92 % (91 %) och valuta för hyran 86 % (84 %) – 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

Under 2019 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.

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 bidra till att vara 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 2019 nått följande resultat:

- En fossilfri verksamhet.
 - 100 % av elanvändningen är fossilfri.
 - Ca 91 % av fjärrvärmeanvändningen är fossilfri.
 - 100 % av fordonsparken är fossilfri.
- Minst 20 % lägre energianvändning 2019 (räknat från år 2007).

Under 2019 genomfördes bl.a. följande åtgärder inom miljöområdet:

- Byte till mer energieffektiva balkongdörrar på Johannesfredsvägen 60 A-B.
- Installation av bergvärmepump i Lampan 14. Anläggningen försörjer Fondens samtliga fastigheter i kvarteret och beräknas ge en energieffektivisering om ca 50 % för uppvärmning.
- Avslutat stambyte inkl. värmesystem på Lampan 14.
- Inomhustemperaturgivare är installerat i hela fastighetsbeståndet.

Hyresgästsamverkan, trygghet och service

I Johannesfred, Kristineberg, Söderberga Gårdsväg samt på Södermalm finns lokala hyresgästföreningar med vilka Fonden 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.

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.

Under året har föregående direktör och en övrig tjänsteman valt att gå i pension och en gått vidare till nytt uppdrag hos annan arbetsgivare. Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 46 år (49) och sjukfrånvaron var 3,9 % (1,7 %) av arbetstiden. Sjukfrånvaron har ökat men ligger i nivå med genomsnittet i Sverige.

Servicen 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. Skyddsronnd utförs årligen inom företaget, arbetsmiljöer kontrolleras och förbättras och för att främja hälsa, välmående och trivsel erbjuds friskvårdsersättning, friskvårdstimme, gemensamt deltagande i friluftaktiviteter och regelbundna hälsoundersökningar.

| Eget kapital (tkr) | Grundfond | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---------------------------------|-----------|------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Utgående balans 2019-12-31 | 10 775 | 6 490 | 104 440 | 12 607 | 134 312 |
| Omföring av ovan Årets resultat | | | 12 607 | -12 607 | |
| Årets resultat | | | | 14 619 | 14 619 |
| Utgående balans 2019-12-31 | 10 775 | 6 490 | 117 047 | 14 619 | 148 928 |

Utsikter för 2020

- Generell höjning av hyrorna i nivå med övriga fastighetsägare i Stockholm.
- Underhållsarbeten budgeterade till ett värde av 26,6 MSEK.
- Detaljplanearbete 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.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Som konsekvens av coronaviruset har Fonden vidtagit åtgärder för att dels minska spridningen av viruset, dels nya rutiner för 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 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 – förhoppningsvis efter sommaren – upprättas en individuell avbetalningsplan för hur skulden ska återbetalas.

Per dags datum har inte rutinen behövts tillämpas i något fall. Bedömningen är den att antalet boende som behöver anstånd med hyresbetalning kommer att öka. Samtidigt tror vi inte att nivån kommer ge någon betydande skada på Fondens ekonomiska ställning utan begränsas till en marginell påverkan på kassaflödet och enstaka fall av hyresförluster.

Resultaträkning (tkr)

| | | 2019 | 2018 |
|--|--------|---------------|---------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Hysesintäkter | Not 3 | 131 160 | 126 086 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 4 | 2 069 | 2 365 |
| | | 133 229 | 128 451 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 5 | -39 316 | -38 138 |
| Underhållskostnader | | -21 734 | -25 583 |
| Tomträttsavgälder | | -4 224 | -4 224 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | | -2 619 | -2 437 |
| | | -67 893 | -70 382 |
| Driftnetto | | 65 336 | 58 069 |
| Avskrivningar | Not 6 | -19 791 | -19 946 |
| Bruttoresultat | | 45 545 | 38 123 |
| Central administration | Not 7 | -16 323 | -11 580 |
| Rörelseresultat | | 29 222 | 26 543 |
| Finansiella poster | | | |
| Utdelningar på värdepapper | | 119 | 103 |
| Ränteintäkter | | 8 | 7 |
| Räntekostnader | | -7 439 | -8 878 |
| | | -7 312 | -8 768 |
| Resultat efter finansiella poster | | 21 910 | 17 775 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av periodiseringsfond | Not 15 | -3 710 | -2 236 |
| Avskrivningar utöver plan | | 0 | 0 |
| Resultat före skatt | | 18 200 | 15 539 |
| Skatt | Not 8 | -3 581 | -2 932 |
| Årets resultat | | 14 619 | 12 607 |

BALANSRÄKNING (tkr)

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|----------------|----------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 659 216 | 672 532 |
| Maskiner och inventarier | Not 10 | 949 | 746 |
| | | 660 165 | 673 278 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Aktier och andelar | Not 11 | 40 | 40 |
| Andra långfristiga fordringar | Not 12 | 131 | 111 |
| | | 171 | 151 |
| Summa anläggningstillgångar | | 660 336 | 673 429 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kund- och hyresfordringar | | 96 | 73 |
| Övriga fordringar | | 2 194 | 2 238 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 2 573 | 2 550 |
| | | 4 863 | 4 861 |
| <i>Kassa och bank</i> | Not 14 | 34 599 | 5 103 |
| Summa omsättningstillgångar | | 39 462 | 9 964 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 699 798 | 683 393 |

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 117 044 | 104 440 |
| Årets resultat | | 14 619 | 12 607 |
| | | 131 663 | 117 047 |
| Summa eget kapital | | 148 928 | 134 312 |
| <i>Obeskattade reserver</i> | | | |
| Periodiseringsfonder | Not 15 | 27 676 | 23 966 |
| | | 27 676 | 23 966 |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Avsättningar för pensioner | | 1 225 | 2 093 |
| Uppskjuten skatt | Not 16 | 7 454 | 7 828 |
| | | 8 679 | 9 921 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17, 18 | 490 125 | 490 375 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 250 | 250 |
| Leverantörsskulder | | 7 756 | 7 831 |
| Skatteskulder | | 1 158 | 2 978 |
| Övriga skulder | | 533 | 883 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 14 693 | 12 877 |
| | | 24 390 | 24 819 |
| Summa skulder | | 550 870 | 549 081 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 699 798 | 683 393 |

KASSAFLÖDE (tkr)

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter | 133 356 | 128 561 |
| Rörelsekostnader inkl räntekostnader exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avsättningar | -91 655 | -90 840 |
| Betald skatt | -6 646 | -2 456 |
| Tillförda medel | 35 055 | 35 265 |
| Rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning-/minskning+) | -2 | -2 507 |
| Rörelseskulder (ökning+/minskning-) | 1 391 | -132 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | 1 389 | -2 639 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 36 444 | 32 626 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Materiella anläggningstillgångar (ökning-/minskning+) | -6 678 | -47 145 |
| Finansiella anläggningstillgångar (ökning-/minskning+) | -20 | 21 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -6 698 | -47 124 |
| Finansieringsverksamheten och kassa | | |
| Långfristiga skulder (ökning+/minskning-) | 0 | -7 267 |
| Amortering av skuld | -250 | -375 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -250 | -7 642 |
| Likvida medels förändring (ökning +/minskning-) | 29 496 | -22 140 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG | 34 599 | 5 103 |

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Hysesintäkter | 131 160 | 126 086 | 128 364 | 127 013 | 124 524 |
| Driftnetto | 65 336 | 58 069 | 65 895 | 64 182 | 63 626 |
| Årets resultat | 14 619 | 12 607 | 11 651 | 11 361 | 10 176 |
| Summa tillgångar | 699 798 | 683 393 | 675 848 | 738 016 | 705 150 |
| Soliditet | 24,4 % | 22,4 % | 20,5 % | 16,7 % | 15,5 % |
| Antal bostäder (st) | 1422 | 1419 | 1417 | 1415 | 1415 |
| Area för bostäder och lokaler (kvm) | 99 512 | 99 338 | 99 200 | 99 450 | 99 450 |

NOTER (TKR)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Stiftelsens årsredovisning 2019 är upprättad enligt BFN:AR 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.

Ränteutgifter

Ränteutgifter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteutgifter 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/ 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 görs 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. Hysesintäkter 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. 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 räkningsår 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 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 värdeåtergångsdatum 31 december 2019. Värderingen baseras på hyresnivå i december 2019. Värderingen har gjorts internt och driftnetton och framtida investeringar har nuvärdesberäknats i en 10-årig kalkylperiod med direktavkastningskrav mellan 1,6 – 3,0 % (bostäder).

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**

| Hysesintäkter | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Bostäder | 120 893 | 117 534 |
| Lokaler | 9 881 | 9 816 |
| <u>Övrigt</u> | <u>3 010</u> | <u>2 947</u> |
| | 133 784 | 130 297 |
| Hysesbortfall, bostäder | -1 285 | -1 395 |
| Hysesbortfall, evakuering bostäder | -374 | -2 023 |
| Hysesrabatt, bostäder | -640 | -297 |
| Hysesbortfall, lokaler | -59 | -22 |
| <u>Hysesbortfall, övrigt</u> | <u>-266</u> | <u>-474</u> |
| | -2 624 | -4 211 |
| Hysesintäkter totalt | 131 160 | 126 086 |

| Hyseskontraktens löptider | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| + 1 år | 1 565 | 2 146 |
| + 2 år | 4 871 | 1 347 |
| + 3 år | 1 473 | 1 209 |
| + 4 år | 202 | 3 025 |
| ≥ 5 år | 1 957 | 1 986 |
| | 10 068 | 9 713 |

NOT 4

| Övriga rörelseintäkter | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|-------------|--------------|
| Tillval | 1 402 | 1 251 |
| <u>Övriga intäkter</u> | <u>667</u> | <u>1 114</u> |
| | 2 069 | 2 365 |

NOT 5

| Driftskostnader | 2019 | 2018 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Reparationer | 5 098 | 4 481 |
| Skötsel | 9 039 | 8 130 |
| Elförbrukning | 4 052 | 3 862 |
| Fjärrvärme | 10 268 | 11 052 |
| Vatten och sopor | 5 129 | 4 950 |
| <u>Övrig drift</u> | <u>5 730</u> | <u>5 663</u> |
| | 39 316 | 38 138 |

Leasing-hyra

| | 2019 | 2018 |
|----------|-------------|-------------|
| År 1 | 1 233 | 1 198 |
| År 2 - 4 | 0 | 1 233 |
| 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 | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Löner och ersättningar | | |
| Styrelse och direktör | 1 675 | 1 478 |
| <u>Övriga anställda</u> | <u>5 944</u> | <u>5 683</u> |
| | 7 619 | 7 161 |
| Pensions- och sociala kostnader | 2019 | 2018 |
| Pensionskostnader för styrelse och direktören | 644 | 619 |
| Pensionskostnader för övriga Anställda | 421 | 508 |
| Förändring pensionsskuld | -868 | -195 |
| <u>Övriga sociala kostnader</u> | <u>2 248</u> | <u>2 100</u> |
| | 2 445 | 3 032 |

NOT 7 (forts)

| Medelantalet anställda | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Män | 9 | 8 |
| <u>Kvinnor</u> | <u>4</u> | <u>5</u> |
| | 13 | 13 |

Könsfördelning styrelse

| | 2019 | 2018 |
|----------------|-------------|-------------|
| Män | 3 | 3 |
| <u>Kvinnor</u> | <u>3</u> | <u>3</u> |
| | 6 | 6 |

NOT 8**Skatt beräknad på resultatposter i årets resultat**

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskaps-året och förhållanden mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 20,6 % och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Resultat före skatt | 18 200 | 15 539 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -3 895 | -3 420 |
| Skattefria intäkter | 2 | 2 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -24 | -10 |
| Schablonintäkt | -26 | -17 |
| Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivning byggnader | -334 | -528 |
| Temporär skillnad | 374 | 321 |
| Balanserade investeringar som skattemässigt är kostnader | 322 | 720 |
| <u>Skatt hänförlig till tidigare år</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Redovisad skatt i resultaträkningen | -3 581 | -2 932 |

Skattekostnaden består av följande komponenter:

| | | |
|--|----------|----------|
| Aktuell skatt | | |
| på Årets resultat | -3 955 | -3 253 |
| Uppskjuten skattekostnad/-intäkt | | |
| Förändring av temporära skillnader | 374 | 321 |
| Utnyttjande av skattemässigt underskottsavdrag | 0 | 0 |
| <u>Övrigt</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Redovisad skatt i resultaträkningen | -3 581 | -2 932 |

NOT 9

| Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ack anskaffningsvärde | 974 834 | 927 689 |
| Försäljning/utrangeringar | 0 | 0 |
| Pågående ombyggnad | 0 | 25 723 |
| <u>Årets aktiveringar</u> | <u>6 414</u> | <u>21 422</u> |
| Utgående ack anskaffningsvärden | 981 248 | 974 834 |
| Ingående ack avskrivning | -302 302 | -282 400 |
| Ack avskrivning och utrangering | 0 | 0 |
| <u>Årets avskrivning</u> | <u>-19 730</u> | <u>-19 902</u> |
| Utgående ack avskrivningar | -322 032 | -302 302 |
| Redovisat värde 31 december | 659 216 | 672 532 |
| Verkligt värde 31 december | 3 486 000 | 2 940 000 |

NOT 9 (FORTS)

Verkliga värden på förvaltningsfastigheterna har uppskattats utifrån observerbara data för nyligen genomförda transaktioner och direktavkastning 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 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 2 785 | 2 785 |
| Försäljning/utrangeringar | -392 | 0 |
| <u>Årets inköp</u> | <u>264</u> | <u>0</u> |
| Utgående ack anskaffningsvärden | 2 657 | 2 785 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | - 2 039 | -1 995 |
| Försäljning/utrangeringar | 392 | 0 |
| <u>Årets avskrivning</u> | <u>-61</u> | <u>-44</u> |
| Utgående ack avskrivningar | -1 708 | -2 039 |
| Utgående bokfört värde | 949 | 746 |
| (Konst ingår med 683 tkr) | | |

NOT 11

| Aktier och andelar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 40 | 40 |
| Utg ack anskaffningsvärden | 40 | 40 |

NOT 12

| Andra långfristiga fordringar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Innestående återbäring | 111 | 132 |
| Årets förändring | -27 | -63 |
| <u>Förändring deposition</u> | <u>47</u> | <u>42</u> |
| Innestående återbäring | 13 | 111 |

NOT 13

| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 624 | 624 |
| Tomträttsavgälder | 1 056 | 1 056 |
| Lokalhyra | 333 | 329 |
| <u>Övriga kostnader</u> | <u>560</u> | <u>541</u> |
| | 2 573 | 2 550 |

NOT 14

| Kassa och bank | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Outnyttjad checkräkningskredit | 10 000 | 10 000 |

NOT 15

| Periodiseringsfonder | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| 2013 | | 2 390 |
| 2014 | 3 400 | 3 400 |
| 2015 | 4 300 | 4 300 |
| 2016 | 3 356 | 3 356 |
| 2017 | 5 600 | 5 600 |
| 2018 | 4 920 | 4 920 |
| <u>2019</u> | <u>6 100</u> | |
| Utgående balans | 27 676 | 23 966 |
| Beräknad skatt | 5 701 | 5 273 |

NOT 16

| Ackumulerad uppskjuten skatt på temporära skillnader | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående skatteskuld | 7 828 | 8 149 |
| Förändring avseende avskrivning av fastigheter | - 374 | - 321 |
| Redovisad uppskjuten skatteskuld | 454 | 7 828 |

NOT 17

| Långfristiga skulder | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen | 489 125 | 489 375 |
| Lån som förfaller mellan 2-5 år. | 1 000 | 1 000 |
| Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen | | |
| Skuld till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 671 092 | 671 092 |
| Derivatinstrument | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Upplysning om verkligt värde för varje kategori av derivatinstrument | | |
| Ränteswappar | | |
| Verkligt värde | -10 590 | -8 055 |
| Redovisat värde | 0 | 0 |

NOT 18

| Ställda panter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 671 092 | 671 092 |
| Fastigo, garantibelopp | 102 | 124 |

NOT 19

| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förskottsinsbetalda hyror | 12 196 | 11 058 |
| Räntekostnader | 699 | 681 |
| Semesterskuld inkl. sociala avgifter | 531 | 469 |
| <u>Övrigt</u> | <u>1 267</u> | <u>669</u> |
| | 14 693 | 12 877 |

Stockholm den 6 april 2020

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 6 april 2020

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor