



fonden
ARBETAREBOSTADSFONDEN TILL MINNE AV DEN 9 FEBRUARI 1853

ÅRSREDOVISNING 2014

för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853

ÅRSREDOVISNING 2014

ÅRGÅNG 161. ARBETAREBOSTADSFONDEN TILL MINNEN AV DEN 9 FEBRUARI 1853

Andra stamrenoveringen på 100 år. Inte så enkelt!

• Lampan 13A under stambyte • Grundligt och långsiktigt arbete

I februari 2014 startade arbetet på allvar. Metrolit Byggnads AB drog snabbt igång arbetet och mycket snart uppbyggdes ett tidigare stambyte och renovering som gjordes på 50-talet

inte var fullständigt dokumenterat eller utfört på ett sätt som krävs idag. Därför har bl a samtliga badrum och kök byggts upp från början, från golv till tak. Asbest har påträffats och rör hade inte hel-

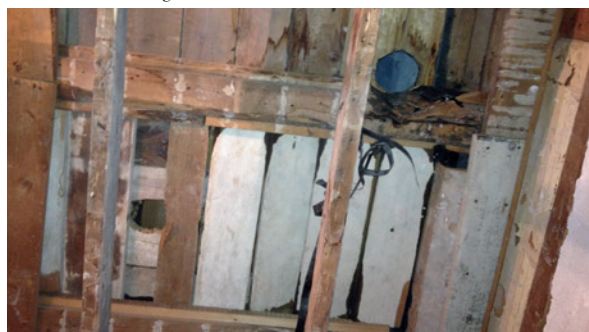
ler dragits där man förväntat sig.

Många läromål gjordes i första trapphuset och som därefter har rättats till i efterföljande etapper. Arbetet har därför dragit ut på tiden, vilket är beklagligt

då hyresgästerna evakuerats, men vi har ändå valt att göra ett grundligt och långsiktigt ingrepp i fastigheten. Ett långsiktigt beslut, allt helt i enlighet med vår underhållspolicy.



Stambytet visade sig bli betydligt mer omfattande än vid en första bedömning. Resultatet blir dock till största belåtenhet.



Miljödiplomering för systematiken i vårt miljöarbete



SVENSK MILJÖBAS

Miljö

I december fick vi klart med vår miljödiplomering vilket innebär att vi uppfyller de krav som Svensk Miljöbas kriterier ställer på verksamhet.

Bostad

Interna kön och Mina sidor uppdaterade

Våra egna hyresgäster kan, via hemsidans Mina sidor, ställa sig i den interna kön och genom den

få möjlighet att hitta en annan bostad inom vårt fastighetsbestånd. En smidig och enkel funktion för både hyresgästen och för

vår egen administration. Många frågor och funderingar besvaras nu både snabbt och enkelt på vår hemsida.



Året 2014

Väder, vatten och räntor är tre väsentliga faktorer som starkt påverkat vår verksamhet. Sid 2.

Lokala hyresgästföreningar våra samarbetspartners. Sid 5.



"HÄSTAR i våra områden" Sid 2.



Spännande odlingsprojekt

En intressant studieresa till Finland är upprinnelsen till det odlingsprojekt som pågår i Johannesfred. Projektet sker i samarbete med den lokala Hyresgästföreningen.



Sid 3.

VART TAR Värmen VÄGEN?

HÄR HITTAR DU NÅGRA BRA ENERGISPARTIPS
SOM HJÄLPER DIG ATT BEHÅLLA VÄRMEN I LÄGENHETEN.

 01. TÄCKTA ELEMENT FUNGERAR INTE Om dina element täcks av stora möbler eller långa gardiner kan värmen inte komma ut i rummet. Det behövs minst 40 cm fri yta framför ett element för att det ska fungera rätt.	 02. VÄDRA MED TVÄRDRAG I NÅGRA MINUTER Om du vill byta luft i lägenheten är det mycket bättre att vädra med tvärdrag än att låta fönstren stå på glänt hela dagen. Då slipper rummet dessutom bli kallt. (Om du däremot vädra för att få det kallare bör du istället sänka värmen på elementen.	 03. SÅG TILL OM LISTERNA RUNT FÖNSTER & BALKONGDÖRRAR ÄR TRASIGA ELLER SAKNAS Vid fönster och dörrar läcker värmen ofta ut. Kolla dina tätningslister och kontakta din fastighets-skötare om du känner drag.	 04. STÄNG INTE VÄDRINGSLUCKOR & VENTILER Ett hyreshus är byggt för att ha en fungerande cirkulation av luft. Om ventiler är stängda eller igensatta slutar luftväxlingen att fungera effektivt, och halten av skadliga ämnen i luften stiger.	 05. DRA NER RULLGARDINER & PERSIENNER PÅ NATTEN Värme kan dels läcka ut genom fönsterkarmar och dels försvinna genom fönsterglas, som inte kan hålla värmen lika bra som en isolerad vägg. Därför är det bra att dra ner rullgardiner och persienner på natten när det är kallt ute.
--	--	---	---	---

Besök vår energiparkampanj

ALLMÄNNYTAN.SE

Allmännyttans energiparkampanj är framtagen av bransch- och intresseorganisationen SABO och genomförs i samarbete med lokala medlemsföretag. Kampanjen stöts av Hyresgästföreningen, Naturskyddsföreningen och Energimyndigheten.

Innehållsförteckning

	Sid
Året som gått	1-8
Förvaltningsberättelse	9-12
Räkenskaper	13-23
Styrelse	23
Revisionsberättelse	24
Arbetsbostadsfondens historia	25
Stadgar	25
Fastighetsförteckning	26-27

Direktörens ord

”Verksamheten 2014 har kantats av stora tunga insatser både ekonomiskt och resursmässigt”

Samtidigt har många små men mycket viktiga och uppskattade arbeten utförts. Vi startade året med renoveringen av fastigheten Lampan 13A på Söder. Huset är drygt 100 år gammalt. Det genomgick en omfattande renovering och ombyggnad på 50-talet och renoveras nu för att ge ett bra boende de kommande 50 åren.



Ett stort engagemang och mycket tid har lagts ned av såväl entreprenörer som egen personal. Tack vare förstående och tålmodiga hyresgäster kan vi nu, trots tidsförlängningar, se att projektet närmar sig sin slutpunkt.

Året har även inneburit ett fortsatt trygghetsarbete med tyngdpunkt på belysning, både utomhus samt inne i trapphus, källare och vindar. Ett viktigt arbete som kommer att pågå även under året 2015.

Väder, vatten och räntor är tre väsentliga faktorer som starkt påverkar vår verksamhet. 2014 var ett förhållandevis bra år vädermässigt, framför allt andra halvåret. Dessutom förbättrades räntenivåerna under hela året vilket

sammantaget medförde att vi kunde genomföra mer underhåll än planerat och trots det nådde uppsatta ekonomiska mål.

En god ekonomi är nödvändig att bibehålla, för vi vet att den behövs så väl för att underhålla fastigheterna. Vi har kommande stambyten, fasadrenoveringar, takarbeten och mycket annat som kräver stora ekonomiska insatser. Detta till trots, så beslutade styrelsen att inte höja bostadshyrorna för år 2015.

Jag tycker det visar på en bra ekonomisk styrka, men framför allt är det en markering som visar att de senaste årens resultat kommer våra hyresgäster tillgodo, inte bara i form av bättre boendekvalitet utan även en bättre privatekonomi.

”Väder, vatten och räntor är tre väsentliga faktorer som starkt påverkar vår verksamhet”

Patrik Hult, direktör

Trygghet & trivsel

Hästar i våra områden

Vi eftersträvar att hålla våra områden så bilfria som möjligt. Detta är framför allt en säkerhets- och trygghetsfråga för de boende.

Barn ska kunna leka fritt och vi ska inte behöva vara oroliga för att det plötsligt kommer en bil eller motorcykel körande.

Istället för vanliga betongblock som hinder har vi köpt in specialmålade betonghästar som placerats ut på platser där det tidigare funnits risk för

obehörig biltrafik.

Vi hoppas att de fungerar och uppfattas som hinder, men även att de är lämpliga för lek och ser trevliga ut.



Visst är det
ONÖDIGT

ATT ANVÄNDA mer ENERGI

är vi
behöven?

Följ vår kamp för ett mer
energiparandé Sverige på
ALLMÄNNYTAN.SE

Nytt och spännande odlingsprojekt påbörjas för ett allt grönare Johannesfred



Fr hö Ulrika Flodin Furås, Rose-Marie Rooth och Patrik Hult.



Diskussion och planering med entreprenör.



Samtal kring odlingsprojektet i Johannesfred pågår. Fr hö Vesa Linjamaa, Vesa's Golv & Byggservice, Jan Pettersson, förvaltare hos Arbetarebostadsfonden, Ulrika Flodin Furås, odlande journalist och fotograf, Patrik Hult, direktör samt Rose-Marie Rooth, ordf i lokala hyresgästföreningen i Johannesfred.

En intressant studieresa till Finland är upprinnelsen till det odlingsprojekt som pågår i Johannesfred. Projektet drivs tillsammans med den lokala hyresgästföreningen med en engagerad styrelseordförande i främsta ledet. Hyresgästföreningen samverkar med representanter från Arbetarebostadsfonden och deras entreprenörer.

-Efter att ha sett hur lyckosamt den här typen av trädgårdsodling bedrivs på flera platser i Finland ville vi förstås prova på det även vi. Med relativt enkla medel kan våra gårdar livas upp med härlig växtlighet som samtidigt skapar samhörighet hyresgäster emellan, berättar Patrik Hult, direktör för Arbetarebostadsfonden.

På gården i Johannesfred kommer ett tiotal planteringslådor på 1,2 x 1,6 m att grupperas tillsammans.

-Det här är verkligen ett trevligt sätt att samlas - både gammal och ung. Samtidigt är det ett ypperligt sätt att dela med sig av sina odlingskunskaper till varandra. Det stärker verkligen sammanhållningen, menar Ulrika Flodin Furås, odlan-

de journalist, fotograf och författare. Ulrika skriver även om trädgård och inte minst stadsodling.

Vid mötet på gården diskuteras lådornas antal och placering samt hur odlingen ska planeras på bästa vis för att möjliggöra bevattning mm. Nyttoväxter med ekologiska fröer, valet av ekologisk jord och gödsel samt lämplig

markduk diskuteras och fastställs. Dessa viktiga delar bistår Arbetarebostadsfonden med.

-Jag ser fram emot alla trevliga stunder vid våra gemensamma odlingar. Här har vi nu fått chansen att skapa en värdefull hemmakänsla även på vår gård. Personligen tror jag att vi kommer att se betydligt fler hyresgäster

ute och det ska bli riktigt roligt, säger Rose-Marie Rooth, ordförande i den lokala hyresgästföreningen.

"Faller detta väl ut går vi vidare till andra områden där det finns plats och utrymme för samma typ av odling".

Jan Pettersson, förvaltare hos Arbetarebostadsfonden

ICA i Söderberga snart återställt efter tragisk brand

Strax före jul, precis vid midnatt, inträffade en brand vid ICA:s lastin- tag. Troligen var branden anlagd.

För ICA och dess innehavare Ann-Christine Grau var detta en minst sagt

olämplig tidpunkt för en händelse av denna art. Både säljyta och lageryta förstördes, vissa varor och tjänster kunde inte utföras och intäkterna minskade. Nu är butiksde- len återställd och skador

på utsidan under åter- uppförande.

Butikens historia på- börjades redan 2002 då ICA Söderberga slog upp sina portar.

Vi hoppas självklart att denna otrevliga händelse

inte ska upprepas utan att butiken kan fortsätta att utvecklas så att de boende i Söderberga har en bra välsorterad livsmedelsbu- tik på promenadavstånd. Det gynnar både de bo- ende och miljön.



Renoverade konstverk i Söderberga Allé skapar atmosfär

Trygghet & trivsel

I entréerna på Söderberga Allé är vissa väggar utsmäckade med målade konstverk. Under åren

har de skadats och innan det gått för långt bestämde vi oss för att låta renovera dem till nyskick. Vi anli-

tade en målare som under några veckor gick igenom och renoverade målningarna. Se de fina resultaten.



Våra uppskattade entrémålningar i Söderberga Allé har fått sig ett lyft till hyresgästernas belåtenhet. Något som onekligen skapar miljö och trevnad.

LED-belysning i trapphus/källare ökar trivsel och trygghet

Successivt installerar vi nu energieffektiv LED-belysning i våra fastigheter.



Helt nya armaturer som inomhus har en rörelsestyrd tändning gör att vi är säkrare på att det faktiskt lyser när det ska, samtidigt som energiförbrukningen blir lägre. Att "lampan" dessutom håller avsevärt mycket läng-

re gör att våra husvärdar kan ge ännu bättre service till hyresgästerna. I år har installationer skett på Söderberga Gårdsväg, i Johannesfred och på Söder. Vi fortsätter självklart att installera även under 2015 och 2016 vid behov.

Gymlokalen i Söderberga

På Söderberga Gårdsväg har vi under 2014 iordningställt och upplåtit en lokal till den lokala hyresgästföreningen Räcksta Hyresgästers Intresseorganisation, RHI. En mindre gymanläggning med bra valmöjligheter för de boende.

På Söderberga Gårdsväg har vi under 2014 iordningställt och upplåtit en lokal till den lokala hyresgästföreningen Räcksta Hyresgästers Intresseorganisation, RHI. Tillsam-

mans med dem har vi därefter utrustat lokalen med träningsredskap och på så sätt skapat en mindre gymanläggning för de boende. Lokalen är mycket uppskattad och vi hoppas att den ska kunna använ-

das i många år framöver. I andra områden har vi på samma vis upplåtit lokaler till olika önskemål i samarbete med den lokala hyresgästföreningen och dessa används av de som bor i området.



Lokala hyresgästföreningar - våra bästa samarbetspartners

Hyresgäst

I de flesta av våra områden finns en aktiv lokal hyresgästförening som tillvaratar hyresgästernas intressen och som vi samarbetar med för att förbättra och utveckla vår verksamhet till hyresgästernas välbefinnande. Hyresgästföreningen i Kristineberg är verkligen en aktiv förening som får saker och ting att hända. Med ordförande Christer Johnsson i spetsen har föreningen med sina 144 hushåll och 59 medlemmar verkligen lyckats förena nytta med nöje.

-Vår främsta uppgift är ju att se till att framföra våra önskemål om och förhandla för att undvika hyreshöjningar. Men det är ju så mycket annat trevligt kring det hela också. Vi vill skapa trivsel och en bra hemmakänsla. Det är viktigt, inte minst när det gäller välkomnandet av nya hyresgäster, berättar Christer med ett leende.

Engagemanget i hyresgästföreningen har också påverkat förändringar som berör fastigheten, gården och planteringar mm mycket positivt. Så även gemensamhetslokalen som blivit en naturlig samlingspunkt för bl a pingisspelande, kalas, loppis och teatersällskap.

-Lokalen är jätteviktig för oss. Här möts både

äldre och barn. Det är uppskattat att kunna använda lokalen för fester och andra sammankomster. I föreningen har vi både höst- och vårfest. Möjligheten att kunna låna stolar och bord till sin egen fest är också uppskattat, säger Christer.

- Vi ska heller inte glömma vår fina gård där vi har våra uppskattade vår- och höstplanteringar. En eloge till Arbetarebostadsfonden som bistår oss med allt ifrån jord och täckbark till blommor och buskar. Själva jobbet sköter förstås vi. Det har verkligen fått både gården och hyresgästerna att leva upp och att vi samverkar. Toppen med en egen släpvagn som alla kan låna också, menar Christer.

Insatserna initierade av

Hyresgästföreningen på Hjalmar Söderbergs väg 14A-16D i Kristineberg har i mångt och mycket påverkat hyresgästernas boendestandard och stämningen generellt. Många hyresgäster tenderar att bo kvar i det trivsamma området.

-Jag upplever ganska starkt att vi tillsammans bidrar med att skapa en bra och, för hyresgästerna, värdefull stämning, avslutar Christer Johnsson.

En gång om året samlas Hyresgästföreningen för sitt årsmöte. I övrigt finns det många andra fördelar med ett medlemskap. Kurser och utbildningar samt experthjälp från jurister vid behov är bara något av det som centrala Hyresgästföreningen erbjuder sina medlemmar.



Förekomsten av skadedjur av olika slag i och omkring våra bostäder har tyvärr blivit allt vanligare idag.

Moloker bidrar till minskat antal skadedjur

Förekomsten av skadedjur av olika slag i och omkring våra bostäder har tyvärr blivit allt vanligare idag. Råttor, möss, kråkor och skator är ivriga sökare efter snabb föda och då är hushållssopor en viktig matkälla. Finns det minsta chans att komma åt lite föda så lockas skadedjuren att komma i större antal. Av den anledningen försöker vi, där så är möjligt, att installera

nedgrävda sopbehållare, sk Moloker. För närvarande har vi gjort detta i Söderberga och vi arbetar vidare med att finna möjliga platser i våra andra bostadsområden.

Nu är det inte enbart för att minska på olägenheterna med skadedjur utan det är även enklare att kasta soporna, de rymmer betydligt mer och är även snyggare än en rad med halvöppna sopstationer.

Porttelefoner

- i Kristineberg och Johannesfred för bättre trygghet

I år har vi installerat Aptus porttelefoner i Kristineberg och på Johannesfredsvägen i Johannesfred.

Glöm nycklar och koder och använd endast en liten bricka för att komma in. Samtidigt vet alla som bor i trapphuset att det bara är boende i huset som kommer in. En trygghet och säkerhet som är svår att uppnå på annat sätt.



Samma bricka används även till tvättstugor och eventuellt andra utrymmen. En smidig och uppskattad lösning.



Nu hittar du enkelt rätt med hjälp av nya orienteringstavlor på Söderberga Gårdsväg och i Johannesfred

● Besökare som kommer till Söderberga Gårdsväg och Johannesfred kan nu enkelt hitta vart de ska med hjälp av de nya orienteringstavlorna som sitter vid infarten till områdena. Sedan tidigare finns även orienteringstavlorna för Söderberga Allé. Både uppskattat och väl använt.

EcoGuard – temperatur och vattenmätning

I samband med stamrenoveringar och vid nyproduktion har vi installerat utrustning för att läsa av förbrukning av varmvatten och mäta rumstemperatur. Anledningarna är flera, men övergripande är det energibesparingsmål vi har. Då är dessa installationer mycket bra. Avläsning sker via en hemsidaportal som vi har åtkomst till.

Att mäta innetemperaturen är framför allt väsentligt för att ha kontroll på uppvärmningen av lägenheterna. Vi kan idag se hur temperaturen i en lägenhet varierar med som lägst en kvarts mellanrum. Det gör att vi vid kontroller kan se om det är något fel i systemen som ska åtgärdas el-

ler om temperaturen ligger för högt och därmed ökar energiförbrukningen. Vi har som mål att under den kalla årstiden ha en innetemperatur som pendlar mellan 20-21 grader. Mätning av varmvatten har i sitt syfte en rättvishet bland hyresgäster. I dagsläget betalar alla lika mycket oberoende av förbrukning.



Vi vet med dessa mätningar att förbrukningen skiljer sig mycket beroende på familjens sammansättning, ålder, vana mm. Dessvärre har vi inte kommit överens med Hyresgästföreningen om hur detta ska debiteras på hyresavin, så för närvarande är det bara boende i Långbro Park som debiteras för sin faktiska förbrukning.



Moderna fönster- och balkongpartier i Långbro Park.

Energibesparingar

En effektiv åtgärd att minska energiförbrukningen och samtidigt förbättra boendekvaliteten är att byta fönster- och balkongpartier till nya energisnåla glas.

Ekonomisk är det, rent kortsiktigt, inte en bra affär men sett över längre tid så blir det försvarbart. På Söderberga Gårdsväg har vi nu bytt nästintill samtliga balkongpartier till nya.

2014 gjorde vi samma sak på Osmundsvägen. Byte av fönster genomfördes på Johannesfredsvägen 50-52 och arbetet fortsätter 2015 med fönsterbyten på Åsögatan 200 A-E och Johannesfredsvägen 62-64.

Från sommararbetare till ny husvärd

● Under de senaste somrarna har vi erbjudit ungdomar boende i våra fastigheter ett sommararbete under några veckor. Erfarenheterna är goda och vi kommer därför fortsätta med detta.

Anton Lindkvist som bor i Johannesfred är en av dessa. När vi började leta efter en husvärd till en nyinrättad tjänst i

Söderberga frågade vi om han var intresserad, vilket det visade sig att han var.

Efter en kortare provanställning är han nu en av de ordinarie husvärdarna i Söderberga. Han får utbildning inom diverse områden och praktiserar även inom andra för att bli en så komplett husvärd som vi behöver.





*Ett
lysande
förslag*

SLÄCK!

HÅLL MED OM ATT DET INTE HÅLLER ATT SLÖSA ENERGI I ONÖDAN

När det börja mörkna ute så tänder vi mer inne. Ganska naturligt och mysigt. Men det finns faktiskt sätt att vara energismart på även för dig som gillar att pynta med belysning.

Att sätta timer på all julbelysning är det enklaste, låt det lysa på eftermiddagen och kvällen när du är hemma, och stäng av under natten och dagen när ändå ingen ser den.

Byt också till lågenergilampor och släck alltid lyset när du lämnar ett rum.

Läs alla våra energipartips på

ALLMÄNNYTAN.SE

Förvaltningsberättelse 2014

Ekonomi

• Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000-1601, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2014.

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

Stiftelsens ändamål

Styrelsen har granskat de 69 (67 föregående år) nya hyresgästerna 2014 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 2014 uppfyller stiftelsens mål och ändamålsparagraf.

Resultatet

2014 års resultat före bokslutsdispositioner, 15,6 MSEK (15,8 MSEK) är lika med 2013 och innebär att verksamheten överträffar det långsiktiga lönsamhetsmålet för stiftelsen.

Under året har anläggningstillgångarna ökat vilket i huvudsak hänförs till investeringar i Lampan 13A samt mindre aktiveringar och avskrivningar av anläggningstillgångar i enlighet med det nya regelverket K3. Soliditeten har ökat till 16,0 %, genomsnittliga skuldräntan har sjunkit och långfristiga skulder har minskat.

Intäkter

De totala intäkterna på 125,1 MSEK är i stort sett

oförändrade gentemot föregående år (124,8 MSEK). Bostadshyrorna höjdes med i genomsnitt 1,3 % efter förhandlingar med Hyresgästföreningen i Stockholm och Räcksta Hyresgästers Intresseorganisation.

Under året har hyresgäster i samband med stamreoveringen av Lampan 13A erhållit hyresrabatter och under reoveringsarbetet i lägenheten har hyresgäster evakuerats till annat boende i fastighetsbeståndet, vilket sammantaget minskat de totala hyresintäkterna med 1,8 MSEK.

Lokalhyrorna har höjts i enlighet med hyresavtal men outhyrda lokaler har minskat dessa lokalhyresintäkter något.

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av taxebundna avgifter (el, vatten, fjärrvärme, hushållssopor och grovsopor), fastighetsskötsel, städning, markskötsel,

reparation samt övrig drift. Sammanlagt uppgår dessa kostnader till 36,5 MSEK (38,9 MSEK). Även om taxorna ökat så har den milda väderleken medfört att uppvärmning, el och snöröjningskostnader varit lägre än tidigare. Utöver dessa minskningar har färre vattenskador förekommit under året och sammantaget har driftkostnaderna minskat med 2,2 MSEK. Ökningar har framför allt skett inom skötsel med personalförstärkning i Söderberga, OVK-åtgärder, ökade insatser vad gäller städning samt fortsatt ökade volymer av grovsopor.

Underhåll

Underhållskostnader innefattar sådana åtgärder i fastigheterna som sker i enlighet med den 5-åriga underhållsplan som finns, dvs åtgärder som livstidsförslänger fastigheten eller byter ut delar i fastigheten. Dessutom ingår lägenhetsunderhåll

såsom målning, tapetsering, golvläggning, badrumsreovering, vitvaror mm.

Från och med 2014 gäller ett nytt regelverk för hur anläggningstillgångar och avskrivningar ska bokföras. Större underhållsåtgärder som avser en livstidsförslängning av anläggningstillgången ska aktiveras på balansräkningen med efterföljande årlig avskrivning, istället för som tidigare en direkt resultatpåverkande kostnad. Detta innebär att vid jämförelse mot tidigare år så krävs mer information om underhållskostnaderna än vad som redovisats i resultaträkningen.

Nedan följer en kortare beskrivning av några större underhållsarbeten utförda 2014 i de olika områdena.

På Söder har stambytet och ombyggnationen av Lampan 13A dominerat området. Arbetet i fastigheten startade i februari och planeras att vara avslutat sommaren



Visst är det
ONÖDIGT
ATT ANVÄNDA
mer
ENERGI
ÄN VI BEHÖVER?

FÖLJ VÅR KAMP FÖR ETT MER
ENERGISPARANDE SVERIGE
På
ALLMÄNNYTAN.SE



2015. Det utförs trapphusvis och hyresgästerna evakueras till lägenheter i vårt eget fastighetsbestånd i kvarteret.

Vid årets slut har två av fyra trapphus färdigställt och hyresgästerna har återinflyttat i dessa trapphus. Det tredje trapphuset är påbörjat och har vid årsskiftet kommit halvvägs enligt tidplanen. Hittills uppgår kostnaderna till 36,7 MSEK varav 22,0 MSEK aktiverats, 6,0 MSEK resultatförts och 8,7 MSEK är pågående arbeten per sista december. Kostnaderna ryms inom den ekonomiska planen men tidsmässigt har det tagit längre tid då problem uppstått vid framför allt ombyggnaden av badrum.

I Kristineberg har de sista hissarna renoverats, entrédörrarna har försetts med porttelefoner, källargångar har förbättrats med belysning med nya rörelsestyrda LED-armaturer och yttertaket har målats.

I Johannesfred har även här de sista hissarna renoverats, första delen av installation med ny rörelsestyrd LED-armaturer i

trapphus och källare har påbörjats, två hus har fått nya fönster och samtliga fönster och fönsterpartier på Osmundsvägen är nu utbytta och ersatta med nya energiglas.

I Söderberga har stora resurser lagts på bättre utomhusmiljö med både markarbeten och belysning.

Trapphus och entréer på Söderberga Gårdsväg har fått ny LED-belysning med avsikt att förbättra både trivsel och trygghet och i Söderberga Allé har trapphus och konstverk i trapphus målats. Arbetet med att byta fönster- och dörrpartier på balkonger till energiglas har fortsatt och är snart slutfört i området.

Totalt uppgår summan för samtliga underhållsåtgärder till 24,3 MSEK, vilket är detsamma som föregående år. Av dessa har 4,0 MSEK (8,1 MSEK) aktiverats i enlighet med K3-regelverket. För 2014 är de sammanlagda underhållsarbetena ett fortsatt högt belopp och betydligt över Boverkets rekommendationer för att bibehålla en god fastighetskvalité och boendemiljö.

Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsavgift

Hälften av Arbetarebostadsfondens fastigheter är upplåtna med tomträtt. Avtalstiden för dessa löper i 10-årsperioder och avgiftsökningar sker vid förlängningar. Kostnaden 2014 för tomträttsavgifterna, fastighetsskatten och fastighetsavgiften är 6,2 MSEK (6,1 MSEK). 2014 års fastighetsskatt härrör från fastighetstaxeringen 2013 och fastighetsavgiften för 2014 höjdes med sju kronor till 1.217 kr per lägenhet.

Avskrivningar och administration

Avskrivningarna har ökat i samband med övergången till redovisning enligt K3-regelverket. Tidigare har anläggningstillgångarna skrivits av med 1,5 % årligen men med de nya reglerna där tillgångarna delas upp i komponenter och därefter skrivs av efter beräknad livslängd så ökar avskrivningsprocenten till 2,2 %. I samband med detta ska även tillgångar som underhålls och livstidsförlängs utrangeras. 2014 utrangeras tillgångar med

en negativ resultatpåverkan med 0,5 MSEK.

Administrationn består av ledning, förvaltning, hyresadministration och ekonomi samt därtill hörande lokal- och driftkostnader. Den totala kostnaden för detta uppgår till 10,3 MSEK (9,8 MSEK) och förutom normala ökningar av löner och omkostnader så har under året ytterligare ökning skett inom IT-området vilket till största del har att göra med fler funktioner på hemsidans "Mina sidor"

som förbättrats och utökats med köhantering och intresseanmälningar för "Internkön".

Investeringar/aktiveringar/utrangeringar

Under året har investeringar aktiverats till ett värde av netto 30 MSEK (8,0 MSEK) framför allt avseende Lampan 13A samt andra underhållsåtgärder som aktiverats i enlighet med K3-regelverket. I samband med detta har den ovan redovisade utrangeringen



skett av en anläggnings-tillgång med en negativ resultatpåverkan på 0,5 MSEK.

Skuldportfölj, finansiering

Hela verksamheten är i grunden finansierad med krediter i svenska banker där pantbrev i fastigheter utgör dess säkerhet. 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.

Överskott i likviditeten ska enligt fastlagd finanspolicy inte placeras utan användas till att minska kreditvolymen. Under 2014 har därför kreditvolymen, utöver avtalade amorteringar, minskats med 26 MSEK och den uppgår vid årsskiftet till 546 MSEK (572 MSEK). Krediter till ett värde av 104 MSEK har refinansierats (ersatts med nya lån) under året.

Reporäntan och Stibor 90-dagarsräntan har under 2014 varit sjunkande och i kombination med minskad kreditvolym har räntekostnaderna minskat och uppgår nu till 16,9 MSEK (19,3 MSEK). Skuldportföljen räntesäkras med räntederivat/ränteswap och lån med fast ränta. Under året har en ny ränteswap tecknats för att säkra upp en långsiktigt låg ränta.

Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 2,73% (3,25%) med en ökad räntebindnings- och kapitalbindningstid i enlighet med finanspolicy. Detta ska säkerställa god finansieringar med kontrollerade räntekostnader under en längre period.

Kassaflöde /likviditet

Arbetsarebostadsfonden hade vid årets slut en likviditet på 9,0 MSEK (29,0 MSEK). Den löpande verksamheten ger ett likviditetstillskott efter driftkostnader och 30,7 MSEK (0,1 MSEK) har används till investeringar i fastigheterna, främst Lampan 13A. Finanspolicyn anger att överskottlikviditet främst ska användas för att amortera lån, vilket skett vid två tillfällen under året. Vid årsskiftet har likvida medel minskat med 20,0 MSEK (+7,3 MSEK) gentemot föregående år.

Marknaden

Arbetsarebostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholms kommun där efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor. Inflyttningen till Stockholm har under 2014 skett i oförminskad takt och antalet bostads-sökande ligger på en mycket hög nivå.

Lediga lägenheter i fastighetsbeståndet erbjuds först till de egna hyresgästerna som står i Arbetsarebostadsfondens interna kö.

Successionslägenheter förmedlas därefter av Bostadsförmedlingen i Stockholm som erbjuder lägenheten till sin kö.

Bostadsförmedlingen i Stockholms kö består av drygt 470 000 personer varav 13% är aktivt sökande. Det innebär att de knappt 410 000 övriga som står i kön med största säkerhet inte är i direkt behov av bostad.

Arbetsarebostadsfonden har som ett av sina mål att även tillföra fler hyresrätter till Stockholm genom att uppföra bostäder. Arbete pågår för att finna en möjlighet att bygga på i första hand

egen mark såsom i Söderberga och Johannesfred och i andra hand erhålla markanvisning i närhet av våra områden.

Där möjlighet finns försöker vi bygga nya lägenheter i våra fastigheter och bygglov har erhållits för att bygga om en lokal i Stadshagen till två lägenheter. Starten av denna ombyggnad är senarelagd och är budgeterad till hösten 2015.

Bostäder

Antalet bostäder i fastighetsbeståndet är oförändrat under året. Sammanlagt var det under året 105 (131) omflyttningar i fastighetsbeståndet. I relativa tal uppgick omflyttningen till 7,2 % (9,2 %) vilket är en fortsatt minskning jämfört med tidigare år. Minskningen är störst bland lägenheter förmedlade av Bostadsförmedlingen i Stockholm men även de färre omflyttningarna i det egna beståndet återspeglar läget i Stockholm generellt under år 2014.

Tillfälle har givits att förvärva befintliga fastighetsbestånd men prisnivåerna har varit alltför höga, ställt i relation till nyttan för Arbetsarebostadsfonden och dess destinatarer.

Lokaler och parkeringar

Arbetsarebostadsfonden 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 lokalhyresgäst är Stockholms Stad som totalt förhyr ca 3 460 kvm.

Största enskilda förhyrningen är den friliggande förskolan i Söderberga om ca 1 000 kvm, byggd 2007. Hyresbortfall för lokaler uppgår till 509 TSEK (279 TSEK) och avser den tomma lokalen på Stadshagsplan som ska byggas om till lägenheter samt den tidigare livsmedelsbutiken i Kristineberg.

Fastighetsförvaltning

Arbetsarebostadsfonden förvaltar 1 415 lägenheter och drygt 7 000 m² lokaler. Den totala uthyrningsbara 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. Under 2014 har inga förändringar skett i beståndet.

Visst, är det
ONÖDIGT
ATT ANVÄNDA
mer
ENERGI
ÄN VI BEHÖVER?

FÖLJ VÅR KAMP FÖR ETT MER
ENERGISPARANDE SVERIGE

På
ALLMÄNNYTAN.SE

Förvaltningens mål är, förutom att självklart ha ett långsiktigt perspektiv i den dagliga förvaltningen, 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. Sådana undersökningar har AktivBo genomfört åt oss 2006, 2011 och 2013 och 2015 kommer nästa undersökning att ske. I dessa framgår tydligt hur hyresgästerna upplever sitt boende och vad som är bra och dåligt. Materialet utgör sedan en grund för den fortsatta förvaltningen med mål att ständigt förbättra arbetsinsatserna.

Miljö och energi

2014 erhöll Arbetsbostadsfonden sin miljödiplomering vilket innebär att vi uppfyller de kriterier i Svensk Miljöbas som ställs på verksamheten. Det är ett stort och omfattande arbete som genomförts för att erhålla detta och vi är därmed på god väg i vårt systematiska miljöarbete. Arbetsbostadsfonden är även ansluten till det s k Skåneinitiativet vars mål är att minska energiförbrukningen med 20% från 2008 till 2016 och genom detta minska CO²-utsläppen.

Under 2014 har vi på Söderberga Gårdsväg 3-101 grävt ned fem stycken sopstationer för hushållssopor och uppförande av ett miljöhus på Duvnäsgratan 14 startade under hösten. Energisnål LED-belysning är installerat i Söderberga Gårdsväg och Johannesfredsvägen 50-64 och vi har påbörjat arbetet med att byta ut fönster på Johannesfredsvägen

till energiglasfönster. Dessutom har stambyte och renovering på Duvnäsgratan 8 och 10 slutförts.

Hyresgästsamverkan, trygghet och service

I Johannesfred, Kristineberg, Söderberga Gårdsväg samt på Södermalm finns lokala hyresgästföreningar med vilka Arbetsbostadsfonden 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. För detta ändamål finns även tillgång till egen lokal för hyresgästernas samvaro i många områden.

Arbetsbostadsfonden är ansluten till störningsjouren som drivs av Stockholms hem. Dess uppgift är att medverka till en tryggare och lugnare boendemiljö för våra hyresgäster. Antalet utryckningar på grund av anmälda störningar är stadigt sjunkande och i våra områden har de halverats under de senaste åren. 2014 var det i genomsnitt ett ärende i veckan. Drygt hälften av alla ärenden hänförs till fredags- och lördagskvällar.

Trygghet i boendet är viktigt både för våra hyresgäster och för oss. För att successivt förbättra tryggheten installeras inpasseringssystem med kodlös eller porttelefoner för tillträde till entréer, källare, soprum och garage i fastigheterna. Vi har valt Aptus system för detta och målet är att ha det installerat

i samtliga fastigheter. Systemet hanterar även bokning av tvättstugor, lokalt och via hemsidan, och den funktionen installeras vid ombyggnad av 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.

Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 44 (46) år. Sjukfrånvaron är åter på en låg nivå likt tidigare med 2,9 (7,6) dagar/anställd. Under året har en person som tidigare varit sommararbetare anställts som husvärd.

Service till våra hyresgäster ska hålla en hög och jämn nivå och det 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 friskvårdssättning, friskvårdstimme, gemensamt deltagande i friluftaktiviteter och hälsoundersökningar.

Utsikter för 2015

2015 avslutas projektet Lampan 13A och planering för nästa större projekt startar. Under året kommer andra större underhållsinsatser ske med inriktning på långsiktighet i fastighetsunderhållet parallellt med ett fortsatt arbete för att öka tryggheten och boendekvaliteten i och omkring fastigheterna. Vår 2015 genomförs en hyresgästenkät som dels blir ett betyg på fastighetsförvaltningen sett ur hyresgästens perspektiv

men även ett nytt uppdaterat underlag för hur arbetet framöver ska drivas.

Som stiftelse har Arbetsbostadsfonden ingen ägare eller intressent som tar ut vinstmedel ur verksamheten. Under de senaste åren har goda resultat uppnåtts och stiftelsens långsiktiga mål har i och med årets resultat överträffats.

Av den anledningen har styrelsen beslutat att inga bostadshyror höjs under 2015. Detta påverkar självklart inte förvaltningen.

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



Resultaträkning (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER			2014	2013
Hysesintäkter	Not	3	123 572	123 551
Övriga rörelseintäkter	Not	4	1 493	1 287
NETTOOMSÄTTNING			125 065	124 838
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftskostnader	Not	5	-36 467	-38 918
Underhållskostnader			-20 330	-16 655
Tomträttsavgälder			-4 039	-3 846
Fastighetsskatt och fastighetsavgift			-2 160	-2 223
			-62 996	-61 642
DRIFTNETTO			62 069	63 196
Vinst/förlust avyttrade anl.tillg			-525	0
Avskrivningar	Not	6	-18 950	-18 598
BRUTTORESULTAT			42 594	44 598
Central administration	Not	7	-10 289	-9 812
RÖRELSERESULTAT			32 305	34 786
FINANSIELLA POSTER				
Utdelningar på värdepapper			148	66
Ränteintäkter			31	175
Räntekostnader			-16 874	-19 256
RÄTENETTO			-16 695	-19 015
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			15 610	15 771
BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Förändring av periodiseringsfond	Not	17	-3 400	-2 390
Avskrivningar utöver plan			0	0
RESULTAT FÖRE SKATT			12 210	13 381
Skatt	Not	8	-1 828	-1 167
ÅRETS RESULTAT			10 382	12 214

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not	9	663 847	661 218
Maskiner och inventarier	Not	10	896	1 019
Pågående nyanläggningar	Not	11	8 739	0
			673 482	662 237

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Aktier och andelar	Not	12	40	40
Andra långfristiga fordringar	Not	13	272	282
			312	322

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

673 794 **662 559**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kund- och hyresfordringar			132	118
Övriga fordringar			262	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not	14	3 933	1 752
			4 327	2 067

Kassa och bank	Not	15	9 019	28 957
----------------	-----	----	-------	--------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

13 346 **31 024**

SUMMA TILLGÅNGAR

687 140 **693 583**

EGET KAPITAL OCH SKULDER**2014-12-31 2013-12-31****EGET KAPITAL****BUNDET EGET KAPITAL**

Grundfond

10 775

10 775

Reservfond

6 490

6 490

17 265**17 265****FRITT EGET KAPITAL**

Balanserat resultat

60 870

48 656

Årets resultat

10 382

12 214

71 252**60 870****SUMMA EGET KAPITAL**

Not 16

88 517**78 135****OBESKATTADE RESERVER**

Periodiseringsfonder

Not 17

8 971

5 571

Ack avskrivningar utöver plan

79

79

9 050**5 650****AVSÄTTNINGAR**

Avsättningar för pensioner

2 316

2 509

Uppskjuten skatt

Not 18

5 876

6 326

8 192**8 835****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut

Not 19

544 667

569 648

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

1 656

2 765

Leverantörsskulder

17 999

12 825

Skatteskulder

1 980

2 718

Övriga skulder

421

228

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

14 658

12 779

36 714**31 315****SUMMA SKULDER****598 623****615 448****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****687 140****693 583****Ställda panter**

Fastighetsinteckningar

Not 19

671 092

671 092

Ansvarsförbindelser

Fastigo, borgensåtagande

87

82

Kassaflödesanalys (tkr)

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2014	2013
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	125 244	125 079
Rörelsekostnader inkl. räntekostnader exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avavsättningar	-90 159	-98 674
Betald skatt	-2 277	-1 626
Tillförda medel	32 808	24 779
RÖRELSEKAPITAL		
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)	-2 250	-86
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	5 206	3 590
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	2 956	3 504
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	35 764	28 283
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Materiella anläggningstillgångar (ökning - / minskning +)	-30 720	-1
Finansiella anläggningstillgångar (ökning + / minskning -)	10	-62
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-30 710	-63
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN OCH KASSA		
Långfristiga skulder (ökning+ / minskning-)	-24 500	-18 116
Amortering av skuld	-481	-2 836
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-24 981	-20 952
Likvida medels förändring (ökning +/minskning-)	-19 938	7 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	9 019	28 957

Flerårsöversikt (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Hysesintäkter	123 572	123 551	121 377	109 420	103 965
Driftnetto	62 069	63 196	57 741	46 830	33 526
Årets resultat	10 382	12 214	10 310	5 006	1 100
Summa tillgångar	687 140	693 583	696 678	703 001	625 868
Soliditet	16,0 %	13,4 %	9,8 %	8,0 %	8,1 %
Antal bostäder (st)	1415	1415	1351	1351	1349
Area för bostäder och lokaler (kvm)	99 450	99 450	95 096	95 096	94 967

VÄRNA om Värmen!

FÖR ATT FÅ ETT SKÖNT KLIMAT I SIN LÄGENHET KAN DET VARA BRA ATT FÖLJA NÅGRA ENKLA TIPS. GÅ GÄRNA IGENOM PUNKTERNA HÄR UNDER FÖR ATT SE VAD DU REDAN GÖR BRA OCH VAD DU KAN FÖRBÄTTRA.

Säg...

- ☐ har inga möbler eller långa gardiner framför mina element.
- ☐ har aldrig fönster på glant (vädrar med tvädrag istället när det behövs).
- ☐ har inga trasiga tätningsslistor.
- ☐ har öppna vädringsluckor och ventiler.
- ☐ drar alltid för rullgardiner eller persienner på natten om det är kallt ute.

ENERGIARBETAREN SÄGER:

Om du behöver hjälp med att byta tätningsslistor, kontakta din hyresvärd!



Besök vår energisparokampanj

ALLMÄNNYTAN.SE

Allmännyttans energisparokampanj är framtagen av bransch- och intresseorganisationen SABO och genomförs i samarbete med lokala medlemsföretag. Kampanjen störs av Hyresgästföreningen, Naturskyddsföreningen och Energimyndigheten.

N

ot 1.
Redovisnings- och värderingsprinciper.
 Stiftelsens årsredovisning 2014 är upprättad enligt årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden med anpassning för stiftelser.

Förstagångstillämpning av BFAR 2012:1 (K3)

Samtliga belopp i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter har räknats om för jämförelseåret. I och med övergången till K3 har följande värderingsprinciper ändrats i jämförelse med föregående år:

Byte av redovisningsprincip och ändrad bedömning.

Byte av redovisningsprincip

Stiftelsen har under året ändrat principen för redovisning av tillgångar i enlighet med K3 regelverk. 2013 års resultaträkning och balansräkning har ändrats på nedanstående sätt.

Ändrad uppskattning och bedömning

Stiftelsen har under året övergått till att tillämpa komponentmetoden för avskrivningar av byggnader. De planerliga årliga avskrivningarna har ökat gentemot föregående år. För jämförelseåret har bokfört värde avseende bolagets fastigheter ökat. Det innebär även att det har uppstått temporära skillnader mellan fastigheterna bokförda värde och dess skattemässiga restvärde. Uppskjuten skatt har beräknats på denna temporära skillnad. Effekten av ändringen har påverkat följande poster i resultat- respektive balansräkningen med följande belopp:

Balansräkningen

- Byggnader och mark har ökat med 1.911 tkr
- Avsättning för uppskjuten skatt har minskat med 1.358 tkr
- Årets resultat har ökat med 3.271 tkr

Resultaträkningen

- Driftskostnader har minskat med 8.086 tkr
- Avskrivningar har ökat med 6.175 tkr
- Uppskjuten skatt har minskat med 1.358 tkr
- Årets resultat har ökat med 3.271 tkr

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

Hyresintäkterna 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 ut-

rangering 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 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 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.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avse-

ende 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 till anställda

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 förvaltningsstillgångar 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 2015. Värderingen baseras på hyresnivå i januari 2015. 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.



Not 3

Hyresintäkter	2014	2013
Bostäder	113 116	111 474
Lokaler	10 386	10 473
Övrigt	2 966	2 932
	126 468	124 879

Hyresbortfall, bostäder	-349	-290
Hyresbortfall, evakuering bostäder	-697	0
Hyresrabatt, bostäder	-1 104	-595
Hyresbortfall, lokaler	-509	-279
Hyresbortfall, övrigt	-237	-164
	-2 896	-1 328

Hyresintäkter totalt	123 572	123 551
----------------------	---------	---------

Hyreskontraktens löptider

	2014	
2015	2 286	
2016	2 112	
2017	439	
2018	3 170	
2019-	2 281	
	10 288	
Bostäder, garage/parkering	114 112	

Not 4

Övriga rörelseintäkter	2014	2013
Tillval	907	857
Övriga intäkter	586	430
	1 493	1 287

Not 5

Driftskostnader	2014	2013
Reparationer	6 637	7 586
Skötsel	5 973	6 232
Elförbrukning	3 593	4 257
Fjärrvärme	10 958	12 130
Vattenförbrukning	2 151	2 099
Sophantering	2 205	2 108
Övrig drift	4 950	4 506
	36 467	38 918

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	2014	2013
Löner och ersättningar		
Styrelse och direktör	1 345	1 312
Övriga anställda	4 897	4 609
	6 242	5 921

Pensions- och sociala kostnader	2014	2013
Pensionskostnader för styrelse och direktören	477	466
Pensionskostnader för övriga anställda	481	429
Förändring pensionsskuld	-193	123
Övr sociala kostnader	1 768	1 791
	2 533	2 809

Medelantalet anställda	2014	2013
Män	9	9
Kvinnor	5	5
	14	14

Könsfördelning styrelse	2014	2013
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 % (2013: 22 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	2014	2013
Resultat före skatt	12 210	13 381
Skatt enligt gällande skattesats	-2 686	-2 944
Skattefria intäkter	-24	-75
Ej avdragsgilla kostnader	68	87
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskr byggnader	2 126	0
Temporär skillnad	-2 041	-4 090
Justeringar maa övergång till K3	0	-3 998
Balanserade investeringar som skattemässigt är kostnader	-4 027	0
Övrigt	0	0
Redovisad skatt i resultaträkningen	- 1828	-1 167

Not 8 forts.

Skattekostnaden består av följande komponenter:

	2014	2013
Aktuell skatt		
På Årets resultat	-2 277	-1 626
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt		
Förändring av temporära skillnader	449	459
Utnyttjande av skattemässigt underskottsavdrag	0	0
Övrigt	0	0
Redovisad skatt i resultaträkningen	- 1 828	-1 167

Not 9

Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ack anskaffningsvärde	864 177	856 091
Försäljn/utrangeringar	-638	0
Årets aktiveringar	21 981	8 086
Utg ack anskaffningsvärden	885 520	864 177
Ingående ack avskrivning	-202 958	-184 492
Ack avskr utrangering	113	
Årets avskrivning	-18 827	-18 466
Utgående ack avskrivningar	-221 672	-202 958
Redovisat värde 31 december	663 847	661 218
Verkligt värde 31 december	2 275 000	

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 muvarande 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	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 565	2 565
Utg ack anskaffningsvärden	2 565	2 565
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 546	-1 414
Försäljn/utrangeringar	0	0
Årets avskrivning	-123	-132
Utgående ack avskrivningar	-1 669	-1 546
Utgående bokfört värde (Konst ingår med 683 tkr)	869	1 019

Not 11

Pågående nyanläggningar	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	8 739	0
Utg ack anskaffningsvärden	8 739	0

Not 12

Aktier och andelar	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utg ack anskaffningsvärden	40	40

Not 13

Andra långfristiga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Innestående återbäring	281	220
Årets förändring	-109	-54
Förändring deposition	100	115
Innestående återbäring	272	281

Not 14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkringar	488	524
Tomträttsavgälder	1 043	862
Lokalhyra	212	212
Övriga kostnader	2 190	154
	3 933	1 752

Not 15

Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit	10 000	10 000

Not 16

Eget kapital	Grundfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt Eget kapital
Belopp vid jämförelseårets ingång					
enl fastställd balansräkning	10 775	6 490	48 657	8 943	57 600
Justeringar med anl av övergång till K3					
Aktiveringar byggnader					
Uppskjuten skatt				8 087	8 087
Avskrivningar				1 359	1 359
				-6 175	-6 175
Justerat belopp vid årets ingång	10 775	6 490	48 657	12 214	60 871
Omföring av ovan justerat resultat			3 271	-3 271	
Resultatdisposition enligt styrelsebeslut			8 943	-8 943	
Årets resultat				10 382	
Utgående balans 2014-12-31	10 775	6 490	60 870	10 382	71 252

Not 17

Periodiseringsfonder	2014-12-31	2013-12-31
Taxering 2012	497	497
Taxering 2013	2 684	2 684
Taxering 2014	2 390	2 390
Taxering 2015	3 400	0
Utgående balans	8 971	5 571
Beräknad skatt	1 974	1 226

Not 18

Ack. uppskjuten skatt på temporära skillnader	2014-12-31	2013-12-31
Ingående fordran/skuld	-6 325	-6 784
Justering vid övergång till K3	0	1 359
Avseende avskrivning av fastigheter	449	-900
Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld	-5 876	-6 325

Not 19

Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.	544 666	558 586
Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen		
Skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	671 092	671 092

Not 19 forts.

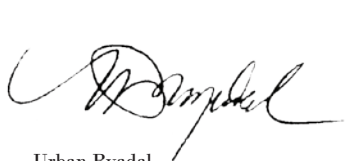
Derivatinstrument	2014-12-31	2013-12-31
Upplysning om verkligt värde för varje kategori av derivatinstrument		
Ränteswappar		
Verkligt värde	-29 838	-5 193
Redovisat värde	0	0

Not 20

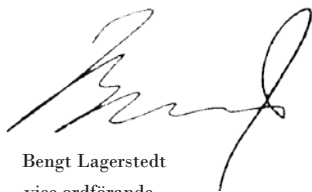
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsinbetalda hyror	10 800	9 276
Räntekostnader	1 870	2 016
Reparation och underhåll	1 479	0
El	0	0
Semesterskuld inkl soc avg	323	358
Övrigt	186	1 130
	14 658	12 780



Stockholm den 20 april 2015



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 20 april 2015



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Styrelse 2014

Urban Ryadal, ordf.
(invald 1977)

Bengt Lagerstedt, vice ordf.
(invald 1986)

Göran Dahlstrand, ledamot
(invald 1992)

Margareta Ahlström, ledamot
(invald 1996)

Cecilia Carpelan, ledamot
(invald 2009)

Camilla Dahlin-Andersson, ledamot
(invald 2011)



Arbetarebostadsfondens styrelse. Överst fr vä: Camilla Dahlin-Andersson, Bengt Lagerstedt, Patrik Hult (direktör), Margareta Ahlström, Göran Dahlstrand, Urban Ryadal och Cecilia Carpelan.

Revisionsberättelse för 2014

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för år 2014.

Stiftelsens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 9-23.

Styrelsens och direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International

Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur stiftelsen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kon-

troll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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 2014.

Styrelsens och direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om huruvida jag vid min granskning funnit att någon styrelseledamot eller direktören handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om förvaltningen har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller direktören är ersättningsskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Jag

har även granskat om någon styrelseledamot eller direktören på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

Uttalande

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

Stockholm
den 20 april 2015

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Allmännyttans Sparkampanj

Samtliga reklamslag i denna årsredovisning visar delar ur den kampanj som Arbetarebostadsfonden deltar i. Allmännyttans sparkampanj har för avsikt att skapa publicitet samt engagemang för ett utökad energisparande i Sverige. Det ställer vi oss gärna bakom!

Väst är det
ONÖDIGT

ATT ANVÄNDA



ENERGI

*är vi
behövs?*

*Följ vår kamp för ett mer
energiparande Sverige på*
— ALLMÄNNYTAN.SE —

Arbetarebostadsfondens historia

Efter en längre tids sjukdom tillfrisknade kung Oscar I i februari 1853. I december året innan hade dennes förste barnbarn, prins Carl, fötts och båda dessa händelser skulle firas ordentligt. Av den anledningen ordnades den 9 februari 1853 en stor illuminationsfest i Stockholm.



Gatorna kantades av marschaller och många hus var upplysta med tusentals ljus. Kvällens höjdpunkt var det fyrverkeri, som officerarna vid Svea artilleri anordnade från Artillerigården. Trots det bistra vintervädret sökte sig folk i täta skaror in till stadens centrum. Händelsen var en påkostad hyllning men alla var inte nöjda med tillställningen.

Publicitet

Tidningen Aftonbladet och Svenska Tidningen hade några dagar tidigare

ansett att tillställningen var slöseri och att man istället borde göra något åt den sociala situationen i Stockholm.

Staden var på den tiden full med slumbostäder i den begynnande industrialiseringen och många arbetare for mycket illa och bodde i små eländiga, överbefolkade kyffen i stadens utkanter. Inte ens de enklaste bekvämligheter fanns och sjukdomar härjade. Många ansåg att man istället för festligheter borde starta en insamling för bättre arbetarbostäder.

Uppropet gav effekt

Tre av stadens högsta styresmän, överståthållare greve Jakob Hamilton, underståthållare Wilhelm Stråle af Ekna och polismästare Samuel de Maré, hade också genom ett upprop redan tagit initiativ till en insamling. De ansåg att fest och insamling kunde förenas. Festen var lämplig som ram och genom en aktion som gav resultat i form av förbättrade bostadsförhållanden för arbetarna, skulle också stundens glädje över tilldragelserna i kungahuset kunna

”Gröna tomten”

Första fastigheten kallades ”Gröna tomten” och 1854 uppfördes 16 lägenheter som skulle hyras ut till skötsamma arbetare. Så startade det hela och idag har Arbetarebostadsfonden 160 års erfarenhet av fastighetsförvaltning.

hugfästas för framtiden.

Uppropet publicerades i stadens tidningar den 5 februari och hundratals insamlingslistor cirkulerade. Insamlingen inbringade 15 200 riksdaler. Resultatet redovisades vid stadsnämndens sammanträde den 11 juli 1853 och vid överlämnandet föreslogs att medlen skulle användas till goda arbetarbostäder.

Hyran skulle vara måttlig och uppkommen vinst användas till att bygga flera arbetarbostäder. En fond bildades för ändamålet. Arbetarebostadsfonden fick namnet ”Arbetarebostadsfonden till minne af den 9 februari 1853”. Ytterligare medel tillfördes genom donationer från drottning Josefine och Härads-hövding Lundvall och sedermera även direkta penninggåvor.

Sammanlagt hade 76 500 kronor samlats in vid sekelskiftet och där-

efter har inga ytterligare medel tillförts Arbetarebostadsfonden.

Fortsatt byggnation

I sekelskiftet inköptes och bebyggdes tomterna på Söder och under 1900-talet kom i tur och ordning Kristineberg, Stadshagen och Johannesfred till. Under senare år har utökningen skett genom förvärv av Söderberga Gårdsväg och Söderberga Allé med drygt 600 lägenheter och en nyproduktion i Långbro Park med 62 moderna lägenheter.

I dagsläget äger och förvaltar Arbetarebostadsfonden 1 415 lägenheter och drygt 7 000 m² lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är 99 450 m² fördelat på fastigheter belägna på Södermalm, i Kristineberg, i Stadshagen, i Johannesfred, vid Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg samt i Långbro Park.

STADGAR

§1

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 har till ändamål att uppföra och förvalta goda bostäder, vilka främst bör upplåtas åt arbetare eller därmed jämförda, som är boende i Stockholm.

§2

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



Fastighetsförteckning

OMRÅDE/ FASTIGHETS- BETECKNING		Nybyggn. år	Värde år	Taxerings-	Varav
				värde Totalt (tkr)	byggnads- värde (tkr)
SÖDER					
Lampan 2	Ploggatan 3 & 3A	1979	1979	50 472	25 672
Lampan 7	Bondegatan 71 A-B, Duvnäs-gatan 16	1900	1999	56 010	29 230
Lampan 13 A	Åsögatan 202-204, Duvnäs-gatan 8-10	1913	1957	82 744	34 946
Lampan 13 B	Åsögatan 200	1926	1982	90 656	42 224
Lampan 14	Duvnäs-gatan 12-14	1962	1962	85 000	40 200
KRISTINEBERG					
Borgare 1	Hjalmar Söderbergs väg 14A-D, 16A-D	1932	1986	231 788	114 826
STADSHAGEN					
Drakdödaren 1	Stadshagsplan 1-7	1938	2010	111 565	67 589*
Drakdödaren 3	Stadshagsvägen 18-22	1942	2011	70 070	38 034*
JOHANNESFRED					
Osmundsjärnet 1	Johannesfredsvägen 44-64	1948/89-91	1990	212 584	131 582*
Finsmidet 1	Osmundsvägen 19-29	1965	1965	47 755	27 600*
SÖDERBERGA					
Vårdaren 1	Söderberga Gårdsväg 3-19, 23-101	1972	1972	324 864	209 800*
Vårdaren 2	Söderberga Gårdsväg 21A-B	2007	2007	***	****
Vårdaren 3	Söderberga Allé 1	1992	1992	15 942	10 899*
Vårdträdet 1	Söderberga Allé 2-6, 20-30	1992	1992	116 790	79 200*
LÅNGBRO PARK					
Träbron 2	Bergtallsvägen 2A-C	2011	2011	77 800	60 000
TOTALT				1 574 040	911 802

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	Hyra	Antal	Area	Area	
1rkv	1rk	2rkv	2rk	3rk	4rk	5rk	6rk	Övr	Totalt antal	m²/ lgh	(m²)	(kr/m²)				(m²)
	9			8	12				29	80	2 317	1 240		2 317		
	15		11	7	4				37	61	2 247	1 395	4	116	2 363	
	31		28	4	4				67	60	4 027	1 112	4	183	4 210	
	5		20	18	8		2		53	77	4 096	1 216	1	63	4 159	
	16		21	13	7				57	61	3 501	1 118	9	1 665	5 166	
	16		55	33	36				140	76	10 685	1 203	3	643	11 328	
	12		48	11	3				74	58	4 284	1 571	2	305	4 589	
	24		24	12					60	52	3 099	1 606	2	200	3 299	
	32		99	9	58				198	70	13 804	1 173	11	775	14 579	
	5			16	15				36	83	2 997	987	3	937	3 934	
	186		10	153	124	16			489	55	26 990	1 143	9	608	27 598	
													1	1 000	1 000	
				4		8			12	94	1 132	1 239	1	162	1 294	
			41	24	35			1 **	101	83	8 734	1 218	1	410	9 144	
			18	20	17	7			62	72	4 470	1 591			4 470	
	186	165	10	521	300	223	7	2	1	1 415	65	92 383	1 224	51	7 067	99 450



Allmännyttans Sparkampanj

Samtliga reklamslag i denna årsredovisning visar delar ur den kampanj som Arbetarebostadsfonden deltar i. Allmännyttans sparkampanj har för avsikt att skapa publicitet samt engagemang för ett utökat energisparande i Sverige. Det ställer vi oss gärna bakom!

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden
till minne av den 9 februari 1853

Box 12147
102 24 Stockholm

Telefon
08-522 555 00

arbetarebostadsfonden.se