

Årsredovisning för

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden

802000-1601

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Flerårsöversikt	12
Kassaflödesanalys	12
Flerårsöversikt koncernen	13
Noter	14-18
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000–1601, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2022.

Denna förvaltningsberättelse redovisar moderbolaget Stiftelsen Arbetarebostadsfonden. I vissa avsnitt har kompletterande information lämnats om koncernen.

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. Styrelsen har sammanträtt sju gånger under året samt deltagit i externa utbildningar och konferenser.

Stiftelsens ändamål

Styrelsen har granskat de 77 (78) nya hyresgästerna 2022 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 2022 uppfyller stiftelsens mål och ändamålsparagraf.

Koncernstruktur

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden är sedan september 2022 moderbolag i en koncern.

Moderbolaget – Stiftelsen Arbetarebostadsfonden

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

All personal i koncernen är anställd i moderbolaget och tillhandahåller även förvaltningsrelaterade tjänster till dotterbolaget Arbetarebostäder i Stockholm AB.

Dotterbolaget - Arbetarebostäder i Stockholm AB

Dotterbolaget äger och förvaltar tomträtten Reversen 2 samt fastigheterna Isdubben 1 och Störtloppet 2. Antalet bostäder i fastighetsbeståndet är 96 lägenheter. Den totala uthyrningsbara ytan är ca 6 673 m² fördelat på fastigheter belägna i Västertorp och på Hägerstensåsen.

Resultatet

Fonden har en fortsatt stabil ekonomi med en soliditet på bokfört värde om 16 % (14 %) resp. soliditet på marknadsvärdet om 77 % (76 %), god räntetäckningsgrad 4,3 % (3,2 %) samt en verksamhet som fortsatt följer de 5-åriga underhållsplanerna och med en långsiktighet i den löpande förvaltningen. Verksamheten håller därmed det långsiktiga överskotts målet.

Intäkter

Hyresvärdet består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder och lokaler. Från dessa avgår vakanser, evakueringar och hyresrabatter. De sammanlagda intäkterna har ökat med 6,2 MSEK främst beroende på hyresintäkter från den årliga hyresförhandlingen och från de fastigheter som förvärvades under 2022. Nettointäkterna uppgår till 159 MSEK (153 MSEK).

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av de taxebundna avgifterna såsom el, vatten, fjärrvärme, hushållssopor och grovsopor samt fastighetsskötsel, städning, markskötsel, reparationer och övrig drift. Sammanlagt uppgår dessa kostnader till 48,8 MSEK (47,6 MSEK). Ökningen beror främst på höjda kostnader för material och energi. Minskad mängd vattenskador under 2022 har dämpat ökningen med ca 1,4 mkr.

Underhåll

Situationen med coronapandemin begränsade möjligheterna att genomföra underhållet fullt ut enligt budgeterad plan. Detta gäller särskilt det inre underhållet eftersom rekommendationerna var att undvika fysisk kontakt mellan hyresgäster och entreprenörer. De underhållsåtgärder som inte genomfördes 2021 senarelades till 2022 och kommer även fortsätta under 2023.

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 2022 i de olika områdena. Totalt uppgår summan för samtliga underhållsåtgärder till 13,1 MSEK (22,5 MSEK). Av dessa har

0 MSEK aktiverats i enlighet med K3-reglerna. Sammantaget innebär årets underhåll 115 SEK/m²

(197 SEK/m²), en bra nivå för att bibehålla en god förvaltningskvalitet och boendemiljö. Utöver detta har åtgärder genomförts under 2022 till en kostnad om ca 47 MSEK inom pågående underhållsprojekt på fastigheten Finsmidet. Projektkostnaden kommer att redovisas i sin helhet när projektet blir färdigställt (2023).

Södermalm

Samtliga hyresgäster inom Kv. Lampan har fått möjlighet till källsortering av matavfall.

Renovering av balkongerna inom Kv. Lampan 13B har påbörjats under året och kommer att slutföras under 2023.

Kungsholmen

För att öka trivseln i utemiljön på fastigheten Borgare 1 har projektering genomförts för att förbättra belysning samt underhåll av grön-, lek- och gemensamhetsytor.

I syfte att energieffektivisera och förbättra driftsäkerheten har en ny värmepump installerats för Kv. Drakdödaren 1. Nytt nyckellöst låssystem för allmänna utrymmen har installerats inom Signallyktan 4.

Midsommarkransen

Nytt nyckellöst låssystem för allmänna utrymmen har installerats inom Signallyktan 4.

Lidingö

Samtliga hissar inom Kv. Briggen har genomgått en total renovering med utbyte av bl.a. hissmaskiner och hisskorgar.

En utredning har genomförts för att kartlägga fastighetens energianvändning. Resultatet skall användas som underlag för att ta fram lämpliga effektiviseringsåtgärder.

Nytt nyckellöst låssystem för allmänna utrymmen har installerats inom Signallyktan 4.

Söderberga

Nya kärl för att möjliggöra källsortering av matavfall och utbyte av värmeundercentral inom Vårdaren 1.

Mark- och lekytorna på förskolan inom fastigheten Vårdaren 2 har renoverats.

Johannesfred

Husen på fastigheten Finsmidet 1 är uppförda under 1965. Den boendestandard som var efterfrågad när byggnaderna uppfördes har med tiden förändrats i många avseenden. Exempelvis önskar merparten av de boende dusch istället för badkar, högre bänkhöjder i kök och bättre elförsörjning i lägenheten. Installationer från 1965 har passerat sina respektive livslängder varför det finns ett behov av en genomgripande underhållsinsats. Målet är att säkerställa husets skick och standard för nuvarande och framtida hyresgäster under de kommande 35–50 åren. Situationen i Ukraina har skapat störningar i materielleveranser till projektet vilket bl.a. medfört att sluttiden för entreprenaden har senarelagts till 2023.

Underhåll och åtgärder kommer att utföras i såväl lägenheterna som i husets gemensamma utrymmen. Det huvudsakliga arbetet är att byta vatten-, avlopps- och värmestammar samt elinstallationer. I samband med arbetena kommer även kökssnickerier och ytskikt att moderniseras. Utöver detta ingår åtgärder i cykelrum, tvättstuga och vindar samt utbyte av entré- och garagedörrar. Även förbättring av utemiljön ingår med bl.a. dränering av husgrund, översyn av växtligheten, förbättrad belysning och nya funktionsytor med sittgrupper etc. Samtliga parkeringsplatser kommer att få elbilsladdning.

Fönsterrenovering i punkthusen inom fastigheten Osmundsjärnet 1 färdigställdes under året. Inom fastigheten har även källsortering för matavfall iordningställts. Därtill har utbyte till en effektivare värmepump och renovering av terrassen på Johannesfredsvägen 44 skett.

Tomträttsavgäld och fastighetsavgift

Ungefär hälften av Arbetarebostadsfondens fastigheter är upplåtna med tomträtt. Avtalstiden för dessa löper i 10-årsperioder och avgiftsökningar sker vid förlängningar. Summan av tomträttsavgifterna och fastighetsavgiften var 8,0 MSEK (7,3 MSEK).

Administration

Administrationen består av ledning, förvaltning, hyresadministration, ekonomi och IT samt därtill hörande lokalkostnader. Den totala kostnaden för detta uppgår till 16,8 MSEK (21,2 MSEK). Minskningen är relaterad till främst kostnader av engångskaraktär under 2021 i samband med fastighetsförvärven såsom pantbrev, mäklararvode och due diligence.

Investeringar/aktiveringar/utrangeringar

Under året har inga investeringar aktiverats (0 MSEK) avseende underhållsåtgärder som aktiveras i enlighet med K3-regelverket. Inga andra betydande investeringar, nedskrivningar eller utrangeringar har heller 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 ska användas till att minska skuldportföljen.

Krediter till ett värde av 112 MSEK har refinansierats (ersatts med nya lån) under året och med löpande amortering har kreditvolymen sänkts med 0,5 MSEK. Den totala kreditnivån är 1 236 MSEK.

Skuldportföljen består till största delen av lån med 3-månaders Stibor 90-dagars ränta som räntesäkras med ränteswappar. Både styrräntan och Stibor 90-dagarsräntan har under 2022 ökat med ca 2,5 %-enheter resp. och vid refinansiering har kreditgivarnas krav på marginaler varierat. Räntekostnaderna har ökat till 11,2 MSEK (9,4 MSEK). Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 1,9 % (0,78 %) 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 32,7 MSEK (31,7 MSEK). Den löpande verksamheten ger ett positivt kassaflöde efter driftkostnader på 48,5 MSEK (47,6 MSEK).

Hyresmarknaden

Arbetarebostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholms län där efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor.

Enligt rapport från Stockholm Stad har staden en stark befolkningsökning sett till de senaste tio åren. Under 2011-2019 har staden i genomsnitt ökat 1,6 % årligen med framförallt en stark tillväxt i början av decenniet. Under 2020–2021 stannade denna befolkningsutveckling av och ökningen uppgick till 0,2 respektive 0,3 %, delvis beroende på pandemin. Befolkningen i Stockholm uppgick vid årsskiftet den 31 december 2021 till 978 770 invånare. Under 2021 växte befolkningen med 3 219 personer. För Stockholms stad är det en relativt liten folkökning. Att folkökningen var svag berodde särskilt på att inflyttningen var lägre än utflyttningen.

Bostäder

Lediga lägenheter erbjuds först till våra egna hyresgäster som står i Fondens interna kö. Successions-lägenheten överlämnas därefter till Stockholms Stads Bostadsförmedling som erbjuder lägenheten till sin kö, i enlighet med Arbetarebostadsfondens regler.

Antalet bostäder i koncernens fastighetsbestånd är 1 662 (1 662) lägenheter. Under året skedde 134 (171) utflyttningar, varav 99 (100) till annan fastighetsägare, vilket är i nivå med genomsnittet för de senaste åren. I relativa tal uppgick utflyttningar till 6 % (6 %). 2022 års statistik visar att den långsiktiga trenden med allt färre omflyttningar håller i sig. Antalet interna byten ligger kvar på en hög nivå och man väljer då att flytta inom Arbetarebostadsfondens bostadsbestånd. Färre omflyttningar och större andel interna omflyttningar är ur förvaltningssynpunkt positivt och indikerar fortsatt nöjda hyresgäster.

I syfte att förbättra förutsättningarna för våra nuvarande hyresgäster till en boendekarriär inom vårt fastighetsbestånd och kunna välkomna nya hyresgäster till Arbetarebostadsfonden fattades ett strategibeslut under 2020 om att utöka fastighetsbeståndet med ca 300 lägenheter under en treårsperiod och ytterligare 300 lägenheter på längre sikt. Fram till december 2022 har fastigheter med totalt 240 lägenheter förvärvats.

Lokaler och parkeringar

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

Största lokalhyresgäst är Stockholms Stad som totalt förhyr ca 2 082 m². Största enskilda förhyrningen är den friliggande förskolan i Söderberga om ca 1 000 m², byggd 2007.

Nöjd kund

Fonden är en evighetsförvaltare av sina fastigheter, d.v.s. fastigheterna kommer i princip att kvarstå i stiftelsens ägo så länge stiftelsens verksamhet består. Som en sådan förvaltare gäller det att hålla ett mycket långsiktigt perspektiv på den dagliga förvaltningen. I detta ingår att se till att hyresgästerna har en trygg boendemiljö i välskötta, trivsamma bostäder med god standard. För att ta reda på hur våra hyresgäster upplever detta genomförs hyresgästundersökningar. Arbetarebostadsfonden genomför mätning genom AktivBo vartannat år och den senaste genomfördes 2021. Trots de utmaningar som coronapandemin har medfört med begränsningar i servicen till hyresgästerna har Fonden lyckats behålla ett högt kundindex inom samtliga delområden: Serviceindex 83 % (85 %); Produktindex 79 % (79 %); Profil 87 % (88 %); Attraktivitet 92 % (92 %) och Valuta för hyran 84 % (86 %).

Miljö och energi

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

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

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

Arbetarebostadsfonden har nått följande resultat:

- En fossilfri verksamhet år 2030:
- 100 % av elanvändningen är fossilfri.
- Ca 91 % av fjärrvärmeanvändningen är fossilfri.
- 100 % av fordonsparken är fossilfri.
- Minst 29 % lägre energianvändning 2022 (räknat från år 2007).

Hyresgästsamverkan, trygghet och service

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

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

Organisation och medarbetare

Fonden hade vid årets slut fjorton personer anställda, åtta tjänstemän samt sex husvärdar placerade ute i våra bostadsområden. Antalet män var elva och antalet kvinnor var tre. Under året har en husvärd nyanställts. Två praktikanter har under året genomfört sin praktiktid hos Fonden. En av praktikanterna har dessutom gjort en uppsats innehållande strategi gällande laddplatser för elbilar inom Fondens fastighetsbestånd.

Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 48 år (49) och sjukfrånvaron var 0,8 % (1,4 %) av arbets-tiden. Sjukfrånvaron har minskat betydligt i jämförelse mot 2021 och ligger i nivå med genomsnittet i Sverige.

Service till våra hyresgäster ska hålla en hög och jämn nivå och ska även ske med likabehandling. Motiverad, kompetent och frisk personal är av stor vikt för att uppnå detta och därför anslås årligen nödvändiga resurser till utbildning, utveckling och personalvård. Skyddsron 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.

Våra fastigheter**Stiftelsen Arbetarebostadsfonden**

Område	Fastighet	Adress	Byggår	Lägenheter
Fruängen	Träbron 2	Bergtallsvägen 2A-C	2011	62
Johannesfred	Finsmidet 1	Omundsvägen 19-29	1965	36
	Omundsjärnet 1	Johannesfredsvägen 44-64	1948/1991	200
Kungsholmen	Borgare 1	Hjalmar Söderbergs väg 14-16	1932	140
	Drakdödaren 1	Stadshagsplan 1-7	1942	74
	Drakdödaren 3	Stadshagsvägen 18-24	1942	62
	Signallyktan 4	Wennerbergsgatan 1	1944	33
Lidingö	Briggen 2	Fregattvägen 3-7	1960	90
Midsommarkransen	Martallen 16	Svandammsvägen 29	1920	21
Södermalm	Lampan 2	Ploggatan 3	1979	29
	Lampan 7	Bondegatan 71 A	1900	37
	Lampan 13A	Åsögatan 202-204	1913	67
	Lampan 13B	Åsögatan 200	1926	53
	Lampan 14	Duvnäsgratan 12-14	1962	60
Söderberga	Vårdaren 1	Söderberga Gårdsväg 3-101	1972	489
Söderberga	Vårdaren 2	Söderberga Gårdsväg 21	1992 -	
Söderberga	Vårdaren 3	Söderberga Allé 1	1992	12
Söderberga	Vårdträdet 1	Söderberga Allé 2-6, 20-30	1992	101

Arbetarebostäder i Stockholm AB

Västertorp	Reversen 2	Tomträttsvägen 26-32	1946	27
	Isdubben 1	Vasaloppsvägen 92-108	1951	37
Hägerstensåsen	Störtloppet 2	Terrängvägen 97	1950	32

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detaljplan för Vårdaren 1

Under 2022 har överklagandet av detaljplanen för Fondens planerade bostadsprojekt på Söderberga prövats i mark- och miljödomstolen. Domstolen bedömde att kommunen har handlagt aktuellt planärende på ett formellt riktigt sätt och hållit sig inom det handlingsutrymme som kommunen har vid detaljplaneläggning. Domstolen anser att det som klagandena har anfört, vid en avvägning mellan deras enskilda intressen och de intressen som planen syftar till att tillgodose, inte utgör tillräckliga skäl för att upphäva antagandebeslutet. Det har inte heller i övrigt framkommit något som utgör skäl att upphäva beslutet. Ett genomförande av detaljplanen kan vidare inte anses medföra sådana olägenheter för grannfastigheterna att beslutet om detaljplanen ska upphävas. Utifrån ovanstående bedömningsgrund har domstolen avslagit överklagandet. Domstolens beslut har dock överklagats till Mark- och miljööverdomstolen.

Utsikter för 2023

- Generell höjning av hyrorna i nivå med övriga fastighetsägare i Stockholm.
- Underhållsarbeten budgeterade till ett värde av ca 80 MSEK.
- Fortsatt planeringsarbete med nyproduktion i Söderberga.
- Bedömningen är att det höga ränte- och kostnadsläget, särskilt för energi, kommer att kvarstå under 2023.

Trots utmaningar med ansträngd ekonomi är ambitionen att verksamheten sammanfattningsvis ska bedrivas med samma inriktning som under tidigare år. Riskerna med kostnadsläget och ev. ytterligare försämringar till följd av rådande omvärldsfaktorer kan dock innebära förändring i verksamhetens prioriteringar för det kommande året.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Hyror för 2023

En överenskommelse har nåtts med Hyresgästföreningen om 4,6 % fr.o.m. 1/2-23 för 2023 års hyror. Nivån är något lägre än för motsvarande fastighetsbestånd för allmännyttan inom Stockholm stad som skrevs till 4,76 % fr.o.m. 1/1-23. Även om hyreshöjningen inte kommer ge täckning för de ökade kostnaderna anser Fonden att nivån är rimlig utifrån en sammanvägd bedömning av våra hyresgästers situation och nuvarande möjlighet till besparing och effektiviseringar.

Detaljplan för vårdaren 1

Mark- och miljööverdomstolen har den 10 mars 2023 beslutat att inte ge prövningstillstånd för överklagandet gällande ny detaljplan för Vårdaren 1 (Se ”väsentliga händelser under räkenskapsåret”). Detta innebär att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Eget kapital (tkr)

	Grundfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	10 775	6 490	151 677	15 634	184 577
Omföring av ovan årets resultat			15 634	-15 634	
Årets resultat				25 827	25 827
Utgående balans 2022-12-31	10 775	6 490	167 311	25 827	210 404

Resultaträkning (tkr)

		2022	2021
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	Not 3	152 622	150 151
Övriga rörelseintäkter	Not 4	3 734	3 064
		156 356	153 215
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	Not 5	-48 844	-47 547
Underhållskostnader		-13 109	-22 439
Tomträttsavgälder		-4 532	-4 293
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-3 456	-3 033
		-69 941	-77 312
Driftnetto		86 415	75 903
Avskrivningar	Not 6	-21 389	-23 412
Bruttoresultat		65 026	52 491
Central administration	Not 7	-16 829	-22 089
Rörelseresultat		48 197	30 402
Finansiella poster			
Utdelningar på värdepapper		213	111
Ränteintäkter		114	18
Räntekostnader		-11 254	-9 374
		-10 927	-9 245
Resultat efter finansiella poster		37 270	21 157
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfond	Not 16	-4 644	-1 700
Avskrivningar utöver plan		0	0
Resultat före skatt		32 626	19 457
Skatt	Not 8	-6 799	-3 820
Årets resultat		25 827	15 637

Balansräkning (tkr)**TILLGÅNGAR****2022-12-31 2021-12-31****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	1 238 868	1 212 360
Maskiner och inventarier	Not 10	1 530	1 229
		1 240 398	1 213 589

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	Not 11	40	40
Aktier i Dotterbolag	Not 12	250 808	250 808
Andra långfristiga fordringar	Not 13	101	108
		250 949	250 956

Summa anläggningstillgångar**1 491 347 1 464 545****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kund- och hyresfordringar		333	9
Övriga fordringar		1 597	853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	3 464	2 665
		5 394	3 527

<i>Kassa och bank</i>	Not 15	32 676	31 718
-----------------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar**38 070 35 245****SUMMA TILLGÅNGAR****1 529 417 1 499 790**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		10 775	10 775
Reservfond		6 490	6 490
		<u>17 265</u>	<u>17 265</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		167 312	151 677
Årets resultat		25 827	15 637
		<u>193 139</u>	<u>167 314</u>
Summa eget kapital		210 404	184 579
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	Not 16	38 620	33 976
		<u>38 620</u>	<u>33 976</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner		729	1 160
Uppskjuten skatt	Not 17	7 374	6 855
		<u>8 103</u>	<u>8 015</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18,	1 236 063	1 243 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		250	250
Leverantörsskulder		13 897	11 518
Skatteskulder		1 848	1 997
Övriga skulder		1 054	452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	19 179	15 753
		<u>36 227</u>	<u>29 970</u>
Summa skulder		1 319 013	1 315 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 529 417	1 499 790

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021
Hysesintäkter	152 622	150 151
Driftnetto	86 415	75 903
Årets resultat	25 827	15 637
Summa tillgångar	1 529 417	1 499 790
Soliditet	15,8%	14,1 %
Antal bostäder (st)	1566	1566
Area för bostäder och lokaler (kvm)	113 804	113 804

Kassaflödesanalys (tkr)

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	156 683	153 344
Rörelsekostnader inkl räntekostnader		
exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avsättningar	-98 458	-108 775
Betald skatt	-6 429	-3 779
Tillförda medel	51 796	40 790
Rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning-/minskning+)	-1 867	596
Rörelseskulder (ökning+/minskning-)	6 407	3 512
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	4 540	4 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 336	44 898
Investeringsverksamheten		
Materiella anläggningstillgångar (ökning-/minskning+)	-48 198	-3 483
Finansiella anläggningstillgångar (ökning-/minskning+)	7	-250 790
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 191	-254 273
Finansieringsverksamheten och kassa		
Långfristiga skulder (ökning+/minskning-)	-6 937	230 000
Amortering av skuld	-250	-250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 187	229 750
Likvida medels förändring (ökning +/minskning-)	958	20 375
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	32 676	31 718

Flerårsöversikt (tkr) - Koncernen

	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	160 496	152 960	139 110	131 160	126 086
Stiftelsen Arbetarebostäder	152 622	150 151	139 110	131 160	126 086
Arbetarebostäder i Stockholm AB	7 874	2 809	-	-	-
Driftnetto	90 253	77 601	80 863	65 336	58 069
Stiftelsen Arbetarebostäder	86 415	75 903	80 863	65 336	58 069
Arbetarebostäder i Stockholm AB	3 838	1 698	-	-	-
Årets resultat	27 887	16 592	19 999	14 619	12 607
Stiftelsen Arbetarebostäder	25 827	15 637	19 999	14 619	12 607
Arbetarebostäder i Stockholm AB	2 060	955	-	-	-
Summa tillgångar, bokförda	1 567 240	1 534 104	1 249 150	699 798	683 393
Stiftelsen Arbetarebostäder	1 529 417	1 499 790	1 249 150	699 798	683 393
Arbetarebostäder i Stockholm AB	37 823	34 314	-	-	-
Summa tillgångar, värderade	6 049 880	5 638 000	4 558 000	3 486 000	2 940 000
Stiftelsen Arbetarebostäder	5 796 880	5 385 000	4 558 000	3 486 000	2 940 000
Arbetarebostäder i Stockholm AB	253 000	253 000	-	-	-
Soliditet, bokfört värde	18%	16%	16%	24%	22%
Stiftelsen Arbetarebostäder	16%	14%	16%	24%	22%
Arbetarebostäder i Stockholm AB	94%	96%	-	-	-
Soliditet, marknadsvärde	82%	62%	61%	68%	65%
Stiftelsen Arbetarebostäder	77%	61%	61%	68%	65%
Arbetarebostäder i Stockholm AB	100%	99%	-	-	-
Antal bostäder (st)	1 662	1 662	1 566	1 422	1 419
Stiftelsen Arbetarebostäder	1 566	1 566	1 566	1 422	1 419
Arbetarebostäder i Stockholm AB	96	96	-	-	-
Area för bostäder och lokaler (kvm)	120 477	120 477	113 804	102 778	102 778
Stiftelsen Arbetarebostäder	113 804	113 804	113 804	102 778	102 778
Arbetarebostäder i Stockholm AB	6 673	6 673	-	-	-

Noter (tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Stiftelsens årsredovisning 2022 är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3) samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden med anpassning för stiftelser.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

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

Säkringsredovisning/Kassaflödessäkringar

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

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnader och mark*. Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posten *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 avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Likvida medel

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Förmånsbestämda pensionsplaner

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Betydande bedömningar

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

Fastighetsvärdering

Fastigheterna har värderats med värdetidpunkt 31 december 2022. Värderingen baseras på hyresnivå i december 2022. Värderingen har gjorts externt och driftnetton och framtida investeringar har nuvärdesberäknats i en 10-årig kalkylperiod med direktavkastningskrav.

Bedömning av osäkra fordringar

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

Osäkerhet i uppskattningen

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

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

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

Noter (forts)

Not 3 Hyresintäkter			Not 8 (forts)		
Bostäder	2022	2021	Resultat före skatt	2022	2021
Lokaler	141 371	137 810	Skatt enligt gällande skattesats	32 626	19 457
Övrigt	11 610	10 337	Skattemässiga justeringar	-6 721	-4 008
	4 114	3 971	Ej avdragsgilla kostnader	-41	0
	157 095	152 118	Schablonintäkt	-28	-13
				-35	-33
Hyresbortfall, bostäder	-1 620	-928	Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskr byggnader	-520	143
Hyresbortfall, evakuering bostäder	-1 627	-62	Temporär skillnad	520	143
Hyresrabatt, bostäder	-240	-169	Balanserade investeringar som skattemässigt är kostnader		-53
Hyresbortfall, lokaler	-651	-294	Skatt hänförlig till tidigare år	26	2
Hyresbortfall, övrigt	-335	-514	Redovisad skatt i resultaträkningen	-6 799	-3 820
	-4 473	-1 967			
Hyresintäkter totalt	152 622	150 151			
				2022	2021
Hyreskontraktens löptider	2022	2021	Skattekostnaden består av följande komponenter:		
+ 1 år	2 280	3 957	Aktuell skatt		
+ 2 år	4 327	904	på Årets resultat	-6 825	-3 965
+ 3 år	1 578	2 841	Uppskjuten skattekostnad/-intäkt	520	
+ 4 år	699	0	Förändring av temporära skillnader	-520	143
≥ 5 år	1 829	1 957	Utnyttjande av skattemässigt underskottsavdrag	0	0
	10 713	9 659	Övrigt	26	2
			Redovisad skatt i resultaträkningen	-6 799	-3 820
Not 4 Övriga rörelseintäkter	2022	2021	Not 9 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Tillval	2 055	1 862	Ingående ack anskaffningsvärde	1 572 805	1 573 917
Övriga intäkter	1 679	1 202	Försäljning/utrangeringar	0	-4 166
	3 734	3 064	Pågående ombyggnad	47 729	3 054
			Årets inköp	0	0
Not 5 Driftskostnader	2022	2021	Utgående ack anskaffningsvärden	1 620 534	1 572 805
Reparationer	5 773	8 038			
Skötsel	10 784	10 447	Ingående ack avskrivning	-360 445	-341 358
Elförbrukning	6 252	4 651	Ack avskr utrangering	0	4 166
Fjärrvärme	11 633	11 894	Årets avskrivning	-21 221	-23 253
Vatten och sopor	7 062	6 678	Utgående ack avskrivningar	-381 666	-360 445
Övrig drift	7 340	5 839			
	48 844	47 547			
			Redovisat värde 31 december	1 238 868	1 212 360
Leasing-hyra	2022	2021	Verkligt värde 31 december	5 796 880	5 385 000
År 1	1 147	1 345			
År 2 - 4	0	1 009			
År 5 -	0	0			
Not 6 Avskrivningar					
Planenliga avskrivningar har skett med 20% på anskaffningsvärdet avseende maskiner och inventarier.			Verkliga värden på förvaltningsfastigheterna har uppskattats utifrån observerbara data för nyligen genomförda transaktioner och hyresavkastning för likartade fastigheter		
Avskrivning på byggnader har skett med livslängder på 40-150 år			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:		
Not 7 Personal	2022	2021	- Historiska och nuvarande hyresintäkter		
Löner och ersättningar			- Historiska och nuvarande kostnader för drift och underhåll		
Styrelse och direktör	2 032	2 004	- Jämförelse av kostnader för drift och underhåll med likartade fastigheter		
Övriga anställda	6 353	6 169	- Förväntad framtida utveckling för området/marknaden		
	8 385	8 173	- Villkor enligt nuvarande kontrakt		
			- Bedömning av marknadsmässiga villkor när hyreskontrakt löper ut		
Pensions- och sociala kostn	2022	2021	- Fastighetens positionering i marknadssegmentet		
Pensionskostnader för styrelse och direktören	636	741	- Värderingstidpunkt		
Pensionskostnader för övriga anställda	526	682	- Period		
Förändring pensionsskuld		0	- Inflation		
Övr sociala kostnader	2 456	2 404	- Kalkylränta		
	3 618	3 827	- Direktavkastning		
			- Vakansgrad, långsiktig		
			Se även lämnad information i not 2 avseende uppskattningar och bedömningar		
Medelantalet anställda	2022	2021	Not 10 Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Män	11	10	Ingående anskaffningsvärde	3 188	2 758
Kvinnor	3	3	Försäljning/utrangeringar		
	14	13	Årets inköp	469	430
			Utgående ack anskaffningsvärden	3 657	3 188
Könsfördelning styrelse	2022	2021			
Män	3	3	Ingående ackumulerad avskrivning	-1 959	-1 800
Kvinnor	3	3	Försäljning/utrangeringar	0	0
	6	6	Årets avskrivning	-168	-159
			Utgående ack avskrivningar	-2 127	-1 959
Not 8 Skatt beräknad på resultatposter i årets resultat					
De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållanden mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 20,6 % och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:			Utgående bokfört värde (Konst ingår med 683 tkr)	1 530	1 229

Noter (forts)

Not 11 Aktier och andelar	2022-12-31	2021-12-31	Not 17 Ackumulerad uppskjuten skatt på temporära skillnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40	Ingående skatteskuld	6 855	6 998
Utg ack anskaffningsvärden	40	40	Justering av fel IB	-1	
Not 12 Aktier i Dotterbolag	2022-12-31	2021-12-31	Förändr avseende avskr av fastigheter	520	-143
Arbetarebostäder i Stockholm AB	250 808	250 808	Redovisat uppskjuten skatteskuld	7 374	6 855
			Not 18		
	Eget kapital	Årets resultat	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Arbetarebostäder i Stockholm AB	34 543	2 060	Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.	1 235 062	1 242 250
Not 13 Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31	Lån som förfaller mellan 2-5 år.	1 000	1 000
Innestående återbäring	108	126	Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen		
Årets förändring	-7	-18	Skuld till kreditinstitut		
Förändring deposition	0	0	Fastighetsinteckningar	1 331 726	1 242 350
Innestående återbäring	101	108			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31	Derivatinstrument	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkringar	915	690	Upplysning om verkligt värde för varje kategori av derivatinstrument		
Tomträttsavgälder	1 171	1 080	Ränteswappar		
Lokalhyra	386	343	Verkligt värde	-78 512	-7 143
Övriga kostnader	992	552	Redovisat värde	0	0
	3 464	2 665	Not 19		
Not 15 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31	Ställda panter	2022-12-31	2021-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit	10 000	10 000	Fastighetsinteckningar	1 283 990	1 242 350
Not 16 Periodiseringsfonder	2022-12-31	2021-12-31	Fastigo, garantibelopp	120	138
			Not 20		
2016	0	3 356	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
2017	5 600	5 600	Förskottsinbetalda hyror	13 963	12 760
2018	4 920	4 920	Räntekostnader	2 306	932
2019	6 100	6 100	Semesterskuld inkl soc avg	1 129	843
2020	8 000	8 000	Övrigt	1 781	1 218
2021	6 000	6 000		19 179	15 753
2022	8 000	0	Not 21		
Utgående balans	38 620	33 976	Koncernförhållanden		
Beräknad skatt	7 956	6 999	Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap. 3 § upprättas inte någon koncernredovisning. Koncernredovisning skall upprättas första gången för räkenskapsåret 2023.		

Stockholm den

Urban Ryadal
ordförande

Bengt Lagerstedt
vice ordförande

Camilla Dahlin-Andersson

Göran Dahlstrand

Margareta Ahlström

Cecilia Carpelan

Jari Lalli
Direktör

Revisorspåtecknande

Min revisionsberättelse har avgivits den

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor