

fonden

ARBETAREBOSTADSFONDEN TILL MINNE AV DEN 9 FEBRUARI 1853

Årsredovisning 2015

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden
till minne av den 9 februari 1853

Johannesfred



Innehåll

sid 5	Direktören har ordet
sid 7	Johannesfred
sid 8	Årsredovisning
sid 8	• Förvaltningsberättelse
sid 13	• Resultaträkning
sid 14	• Balansräkning
sid 16	• Kassaflödesanalys
sid 17	• Femårsöversikt
sid 18	• Noter
sid 23	• Revisionsberättelse
sid 24	Fastighetstabell
sid 26	Stadgar och styrelse







2015, ett synnerligen varmt år

2015 är året som kommer gå till historien som ett av de varmaste sedan mannaminne. För oss innebär det ett år med lägre energiförbrukning än både planerat och förväntat. Oavsett om sommaren upplevdes som delvis mulen och regnig.

Insatser för minskad miljöpåverkan

Orsaken till det varma året förklaras delvis av de negativa miljöpåverkningar vi alla gör i det dagliga livet. Därför är det glädjande att blicka tillbaka och se vad vi som fastighetsägare gjort för insatser, både i stort och smått, för att minska vår negativa miljöpåverkan. Vi har isolerat vindar, bytt och tätat fönster, informerat både i skrift och handling om hur var och en kan bidra till mindre miljöpåverkan. Vi har förstås även arbetat systematiskt med miljöfrågor i enlighet med vår fastlagda miljöpolicy.

Väderleken gav oss även utrymme att lägga om planeringen för våra underhållsarbeten en aning. Vi fick utrymme för att göra mer än vad som var planerat, och det känns alltid skönt att ha den möjligheten. Vi arbetar med 5-åriga underhållsplaner för fastigheter. När vi nu kunde "beta av" den listan lite snabbare, så öppnar sig nya möjligheter till att utveckla och underhålla våra lägenheter och fastigheter ytterligare.

Fler trygga inpasseringssystem mm

Vi passade på att gå vidare med att installera Aptus inpasseringssystem. Allt för en ökad trygghet i fler fastigheter. Vi fick även utrymme att påbörja en bergvärmeinstallation i Johannesfred.

Hyresgästenkäten

Hyresgästenkäten är en viktig del i vår verksamhet. Vet vi inte vad hyresgästen tycker har vi svårt att tillgodose önskemålen. Av den anledningen genomför vi sådana undersökningar med jämna mellanrum. 2015 genomfördes en sådan.

Samtliga bostadshyresgäster ges då möjlighet att anonymt svara på frågor och ge sina synpunkter. Dessa presenteras sedan för alla anställda och bildar en av grundstenarna i vårt fortsatta dagliga förvaltningsarbete. Resultatet av dessa undersökningar, oavsett positivt eller negativt resultat, är mycket efterfrågat och uppskattat av personalen.

Fortsatt förbättring

Årets undersökning visade på en fortsatt förbättring vad gäller information. Glädjande nog från en redan hög nivå. Att informera korrekt är svårt, så därför anstränger vi oss för att nå en ständig förbättring.

Serviceindex 82 %, Produktindex 77 % och Valuta för hyran 84 % är siffror vi är särskilt glada och stolta över. Samtidigt har vi en bit kvar till våra mål.

Goda ekonomiska resultat

Årets resultat är bra. De senaste 10 årens genomsnittliga resultat är därför helt enligt det långsiktiga resultatmålet på 6 %. Men sanningen är inte bara en siffra på sista raden. En god soliditet, bra kassaflöde och kontroll över finansieringen är minst lika viktigt som resultatet. Där når vi också våra uppsatta mål.

"Mer om hur året har varit finns i förvaltningsberättelsen. Men först rekommenderar jag er att läsa lite mer om Johannesfred där vi har ett av våra större bostadsbestånd i Stockholm".

Patrik Hult, direktör



Nära Mälaren och skön grönska

I de södra delarna av stadsdelen Ulvsunda Industriområde i Västerort finns Johannesfred med nära tillgång till både Mälaren och skön grönska. Området, som började att byggas på 1940-talet, hade till en början ett flertal invånare med en naturligt stark anknytning till Bromma flygplats.

Byggnationerna tog snabbt fart och området levde snabbt upp med väl utbyggd service. Här fanns allt ifrån postkontor, färghandel, konditori, snabbköp, fiskaffär, skomakare och bageri till fotoaffär. T o m en cykelaffär samt den välkända "Knatteboden" som erbjöd allt ifrån leksaker till textilier.

Tidigt 1950-tal etablerades även en uppskattad direktförbindelse till innerstan. Denna ersattes så småningom av s k matar-bussar till Alvik. Därifrån kunde resenärerna enkelt ta sig vidare in till storstadens brus.

Första huset

Arbetarebostadsfonden var med från start och förvärvade tidigt en tomt att bygga på. En försäljning av stiftelsens fastighet i kvarteret Apelträdet (i hörnet Markvardsgatan-Luntmakargatan) 1944 möjliggjorde investeringen.

Kvarteret Osmundsjärnet i Johannesfred var då en skogsbacke. Här såg styrelsen stor potential i stadsplanen som visade att åtta trevåningshus skulle kunna rymmas på tomten. Tio meter breda lamellhus med en våningsyta på totalt 8.820 kvm.

Barnstuga och affärslokaler

Efter ytterligare planering insåg styrelsen att man ur samma våningsyta skulle kunna planera för fem fyravånings lamellhus. Fyra av dessa hus skulle bli 10,5 m breda och ett 12 m brett. Det senare skulle även kunna byggas ut med 3,3 m i källarvåningen utmed ena fasaden.

På så vis skapades möjlighet till att rymma även affärslokaler samtidigt som det skapades plats för en byggnad i två våningar. Den lämpade sig mer än väl för barnstuga. Dessutom fanns det också möjlighet att skapa utrymme för en del grönska mellan husen.

Byggnadsarbetet snabbt igång

Det nya stadsplane-förslaget bidrog till ett flertal ekonomiska fördelar. Styrelsen beslöt därför att, i oktober 1944, göra en sk framställning till stadsplanenämnden. Då med önskan om ändring av stadsplanen enligt det omritade förslaget av arkitekt Björn Hedvall.

Planen godkändes med vissa smärre reservationer. Den 23 november 1945 fastställdes stadsplanen av Kungl. Maj:t. Arbetstillstånd beviljades först den 30 september 1947 och

byggnadsarbetet sattes då igång omedelbart.

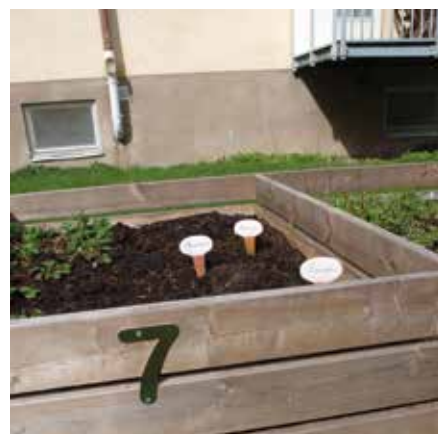
Husen var färdiga för inflyttning redan den 1 oktober 1948. Slutresultatet var hela 80 st 2-rummare, 48 st 1-rummare, 5 st butiker samt lokaler för barnstuga. Arkitekt Björn Hedvall och entreprenör ingenjör Nils Nessen ansvarade för färdigställandet. Byggekostnaderna uppgick till 3.040.000 kr och omkostnaden för planeringen av marken till 82.000 kr!

Tillskott i området

1961 förvärvades även kvarteret Finsmidet 1. Efterfrågan på större lägenheter hade ökat, då befintlig bebyggelse erbjöd mindre lägenheter. Planeringen av ytterligare två bostadshus med större lägenheter tog då form.

1964 startade byggnadsarbetena och året därpå stod byggnaderna klara med 15 st 4-rummare med kök och 16 st 3-rummare med kök samt fyra ateljéer. Även i detta fall anlätades arkitekt Björn Hedvall.

I området kom Arbetarebostadsfonden att förvärva ytterligare mark. På denna mark byggdes under åren 1985-1987 fyra nya punkthus.



Samtidigt byggdes de äldre byggnaderna om med burspråk i kök, balkonger och installation av hissar i trapphusen. De nya punkthusen kom att bestå av 20 st lägenheter vardera. Arkitekt för både punkthus och ombyggnationer var Bengt Härlin.

Uppskattad skulptur

År 2005 firade Arbetarebostadsfonden 150 år. Med anledning av detta jubileum beställde Arbetarebostadsfondens styrelse 2003 en utomhus-skulptur gjuten i brons.

Skulpturen "Najader", skapad av konstnär Kerstin Kjellberg-Jacobsson, skulle förgylla bostadsområdet vid Johannesfredsvägen. Skulpturen stod färdig för invigning den 2 september 2005. I skulpturens fot står dessa ord ingraverade:

"Se Brunnsvikens små najader höja sina gyllene horn, och de frusande kaskader sprutas över Solna torn"

Levande område

Johannesfred är grönt och lummigt, nära Mälarens härliga vatten. Strandpromenaden ligger nära möjligheter till både bad och skridskoåkning beroende på årstid. Uppskattade Ulvsunda Slottspark, Ulvsundasjön och Bromma golfklubb ligger även de inom promenadvärd.

Området har, som beskrivits, fått ny bebyggelse i flera omgångar. I slutet av 1980- och början av 1990-talet förtätades bebyggelsen avsevärt.

I industriområdet närmast Johannesfred har ett flertal väl kända företag varit etablerade. Företag som Standard Radio & Telefon AB, Ulvsunda gummitfabrik, Pripps, Sellbergs och Alcro är några av dessa. Kvar idag finns Alfort och Cronholm. Pripps gamla område har idag förändrats en hel till fördel för nyetablerade stormarknadskedjor inom olika segment.

I området finns flera skolor. Bland annat Ulvsundaskolan, byggd 1948. Skolan används idag även av friskolan Lunaskolan grundskola.

Uppskattad Tvärbana

Sedan hösten 2013 trafikerar tvärbanan området och den nyetablerade hållplatsen Johannesfred blev utan tvekan ett positivt uppsving för området.

Hållplatsen ligger strax norr om den nybyggda Ulvsundabron till Traneberg, med möjligheter för spårväg samt gång- och cykeltrafik. Norr om hållplatsen ligger Ulvsundadepån, som är huvuddepå för Tvärbanan och trafikledningscentral för både Tvärbanan och Nockebybanan.

Kerstin Kjellberg-Jacobsson (1930-)

är en svensk konstnär, utbildad på Konstfack i Stockholm med fortsatta studier vid Konstakademien. Bror Hjorth var för övrigt Kerstins lärare i teckning. Hon studerade vidare vid Kungliga Konsthögskolans skulptörskola 1954-59.

Arkitekt Björn Hedvall (1889-1982)

var en produktiv arkitekt som ritade över 270 byggnader i Stockholm. Därtill kom ett stort antal hus i andra delar av Sverige. Även ett stort antal biografier, industribyggnader och skolor (exempelvis Ulvsundaskolan). Även Ångbykyrkan. Husen präglades ofta av 1920-talsklassicismen med enkla putsade fasader, ofta med sexdelade fönster, lisener (horisontala rundbågar) och arkadbågar.

Arkitekt Bengt Härlin (1921 -)

var en aktiv arkitekt med ett större antal uppförda skolor, bostadshus, kyrkor mm.

Johannesfred



Förvaltningsberättelse 2015

Styrelsen och direktören för
Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853,
organisationsnummer 802000-1601,
lämnar följande redogörelse för verksamheten 2015.

Stiftelsens uppdrag

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

Stiftelsens ändamål

Styrelsen har granskat de 69 (69*) nya hyresgästerna 2015 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 2015 uppfyller stiftelsens mål och ändamålsparagraf.

Resultatet

Det ekonomiska resultatet för 2015 innebär en fortsatt stabil ekonomi med bl.a. förbättrad soliditet 15,5 % (13,8 %), god räntetäckningsgrad 2,1 (1,9), en verksamhet som följer de 5-åriga underhållsplanerna och en långsiktighet i den löpande förvaltningen.

Verksamheten håller även det långsiktiga överskottsmålet på 6 % för stiftelsen då det för åren 2007- 2015 är ett genomsnittligt överskott på 6,0 %. Anläggningsstillgångarna har ökat i samband med underhåll och investeringar i Lampan 13A och aktiveringarna av underhåll i enlighet med det nya regelverket K3.

Intäkter

De totala intäkterna på 126,1 MSEK är högre än föregående år (125,1 MSEK) trots att styrelsen beslutade att inte höja bostadshyromna 2015 detta efter att ha återkallat ett tidigare yrkande. De ökade hyresintäkterna härrör sig därför till de nya förhandlade ombyggnadshyromna i fastigheten Lampan 13A. Hyresgäster som återflyttat har erhållit hyresrabatter och under det pågående renoveringsarbetet i lägenheten har hyresgäster evakuerats till annat boende i fastighetsbeståndet. Sammantaget belastar detta intäkterna med 1,4 MSEK (1,8 MSEK).

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av de taxebundna avgifterna (el, vatten, fjärrvärme, hushållssopor och grovsopor), fastighetsskötsel, städning, markskötsel, reparationer samt övrig drift. Sammanlagt uppgår dessa kostnader till 36,4 MSEK (36,5 MSEK). De prisökningar, taxeförändringar, löneökningar och volymförändringar som skett under 2015 har till stor del uppvägs av den för

året mycket milda väderleken med en lägre energiförbrukning än vid ett normalår. Större kostnadsökningar 2015 som beror på väder och vind eller ökade insatser är snöröjning, mark- och trädgårdsarbeten samt grovsopor.

Underhåll

Underhållskostnader innefattar sådana åtgärder i fastigheterna som sker i enlighet med den 5-åriga underhållsplan som finns, d.v.s. åtgärder som livstidsförlänger fastigheten eller byter ut delar i fastigheten. Dessutom ingår lägenhetsunderhåll såsom målning, tapetsering, golvläggning, badrumsrenovering, vitvaror mm samt underhåll av gemensamma utrymmen och lokaler. Från och med 2014 gäller ett nytt regelverk för aktivering av underhåll och hur anläggningstillgångar och avskrivningar ska bokföras. Större underhålls-åtgärder som avser en livstidsförlängning av anläggningstillgången ska aktiveras på balansräkningen med efterföljande årlig avskrivning, istället för som tidigare en direkt resultatpåverkande kostnad. Nedan följer en kortare beskrivning av några större underhållsarbeten utförda 2015 i de olika områdena.

På Söder har stambytet och ombyggnationen av Lampan 13A slutförts. Arbetet i fastigheten startade i februari 2014 och avslutades sommaren 2015. Det har utförts trapphusvis och hyresgäster evakuerades till lägenheter i eget fastighetsbestånd i kvarteret. Projektet startade 2011 och har kostat 54,9 MSEK

* Inom parentes här och fortsättningsvis jämförande uppgifter från föregående år



varav 40,9 MSEK aktiverats och 14,0 MSEK resultatförs löpande. Under 2015 har aktiveringar gjorts med 23,0 MSEK och 6,1 MSEK har resultatförts. En grundlig inventering har därefter skett av fastigheten Lampan 14 och beslut har tagits att starta projektering av stambyte och renovering av fastigheten och då som ett samverkansprojekt med en ansvarig totalentreprenör. De fyra hissarna i Lampan 13A har renoverats och för att öka trivsel och trygghet har LED-belysning installerats både ute och inne i valda delar av fastigheterna på Södermalm. I samtliga portar har vi även under hösten satt in porttelefoner istället för kodlås för att ytterligare stärka fastigheternas skalskydd och hyresgästernas trygghet.

I Stadshagen har vi haft problem med störande personer i husens närhet som genom sin närvaro gjort delar av området otryggt. Vi vidtog därför de åtgärder vi kunde genom att förbättra och utöka belysningen, ta bort eller beskära buskar och träd och slutligen installera porttelefoner. Även Stockholms stad har efter påstötningar från både hyresgäster och oss gjort stora positiva trygghetsskapande åtgärder vad gäller beskärning och borttagande av buskage och växtlighet.

I Johannesfred har byte av fönster och fönsterpartier till nya med energiglas skett på Osmundsvägen. I området byggde vi även till våren odlingslådor som hyresgäster nu har möjlighet att hyra för att odla grönsaker, blommor m.m. En uppskattad möjlighet som gjorts i samarbete med den lokala hyresgästföreningen. I slutet av året påbörjades installation av bergvärme på Johannesfredsvägen.

I Söderberga har vindar tilläggsisolerats och trapphus, entréer och utomhusbelysning på Söderberga Allé har fått ny LED-belysning med avsikt att förbättra både trivsel och trygghet. I garaget har ett flertal pelare i det nedre våningsplanet renoverats då de under åren blivit anfrätta av bl.a. vägsalt.

Totalt uppgår summan för samtliga under-

hållsåtgärder till 29,0 MSEK (24,3 MSEK). Det är en ökning med 4,5 MSEK som till stor del består av åtgärder som vi tack vare den för året varma väderleken har kunnat göra i år istället för kommande år. Av de totala underhållskostnaderna har 9,4 MSEK (4,0 MSEK) aktiverats i enlighet med K3-regelverket. För 2015 är kostnaderna för underhållsarbets i relation till boendeytan ett fortsatt högt belopp 228 SEK/m² (184 SEK/m²) 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. 2015 höjdes fastighetsavgiften med tjugosex kronor per lägenhet och totala tomträttsavgälden ökade med 3,6 %. Summan av tomträttsavgifterna, fastighetsskatten och fastighetsavgiften är 6,5 MSEK (6,2 MSEK).

Avskrivningar och administration

Avskrivningarna har ökat i samband med övergången till redovisning enligt K3-regelverket. Tidigare har anläggningstillgångarna bokföringsmässigt 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 i genomsnitt 2,2 %. Då en aktivering sker av en underhållskostnad måste det eventuellt kvarvarande beloppet av motsvarande komponent som då livstidsförlängs utrangeras.

För 2015 har avskrivningarna ökat med 0,7 MSEK, framför allt hänförligt till aktiveringen av kostnaderna för Lampan 13A. Inga nedskrivningar eller utrangeringar har skett under året.

Administrationn består av ledning, förvaltning, hyresadministration, ekonomi och IT samt därtill hörande lokal- och driftkostnader. Den totala kostnaden för detta uppgår till 10,8 MSEK (10,3 MSEK).

Investeringar/aktiveringar /utrangeringar

Under året har investeringar aktiverats till ett värde av 32,3 MSEK (30,0 MSEK) avseende Lampan 13A samt andra underhållsåtgärder som aktiverats i enlighet med K3-regelverket. Inga utrangeringar har gjorts.

Skuldportfölj, finansiering

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

Krediter till ett värde av 117 MSEK har refinansierats (ersatts med nya lån) under året och i samband med detta har krediten ökat något då projektet Lampan 13A ansträngt likviditeten mer än planerat.

Reporäntan och Stibor 90-dagarsräntan har under 2015 varit något sjunkande. Räntekostnaderna har minskat till 16,1 MSEK (16,9 MSEK) och skuldportföljen räntesäkrats med räntederivat/ränteswap och lån med fast ränta. Under året har en ränteswap avslutats i förtid för att minska räntekostnaderna under kommande år. Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 2,20 % (2,73 %) med en kortare räntebindnings- och kapitalbindningstid, men i enlighet med finanspolicyn. Detta ska säkerställa god finansiering med kontrollerade räntekostnader under en längre period.



Kassaflöde/likviditet

Arbetsbostadsfonden hade vid årets slut en likviditet på 25,1 MSEK (9,0 MSEK). Den löpande verksamheten ger ett likviditetstillskott efter driftkostnader och av detta har 23,7 MSEK (30,7 MSEK) används till investeringar i fastigheterna, främst Lampan 13A. Vid årsskiftet har likvida medel ökat med 16,1 MSEK (-20,0 MSEK) gentemot föregående år. Finanspolicyn anger att överskottslikviditet främst ska användas för att amortera lån och därför har inga placeringar av likviditeten gjorts.

Marknaden

Arbetsbostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholms kommun där efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor. Inflyttningen till Stockholm har under 2015 skett i oförminskad takt och antalet bostads-sökande ligger på en mycket hög nivå. Lediga lägenheter erbjuds först till våra egna hyresgäster som står i Arbetsbostadsfondens interna kö. Successionslägenheten överlämnar vi därefter till Stockholms Stads Bostadsförmedling som erbjuder lägenheten till sin kö, i enlighet med Arbetsbostadsfondens regler.

Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö består av 500 000 personer. 14 % av dessa, cirka 70 000 personer, är aktivt sökande.

Arbetsbostadsfonden 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 och ytterligare två planeras i Johannesfred.

Bostäder

Antalet bostäder i fastighetsbeståndet är oförändrat under året. Sammanlagt var det under året 166 (105) omflyttningar i fastighetsbeståndet. I relativa tal uppgick omflyttningen till 11,6 % (7,2 %) en kraftig ökning jämfört med 2014, men i nivå med tidigare år. Möjligheten att anmäla intresse och söka lägenhet via interna kön förbättrades avsevärt i samband med att det nya marknadssystemet på Mina sidor driftsattes 2014. Detta i kombination med ett ökat utbud i samband med renoveringen av Lampan 13A har gjort att lägenhetsbyten via interna kön ökat för året. Detta har i sin tur även påverkat inflyttningar via Bostadsförmedlingen och resulterat i att flyttkedjor igångsatts, vilket är mycket positivt.

Lokaler och parkeringar

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

Största 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 667 TSEK (509 TSEK) och avser i

huvudsak den tomma lokalen på Stadshagsplan som ska byggas om till lägenheter samt den tidigare livsmedelsbutiken i Kristineberg där en uthyrningsprocess pågår.

Fastighetsförvaltning

Arbetsbostadsfonden 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 2015 har inga förändringar skett i beståndet.

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. En sådana undersökning genomfördes av AktivBo under våren och resultatet visade på ett fortsatt högt Serviceindex och Produktindex, men även tydliga tecken på områden som bör förbättras, såsom sophantering och städning. Glädjande var höga betyg för kommunikation, d.v.s. den information vi sprider om vad som händer och sker i våra olika fastigheter via hemsida, meddelanden och brev. Materialet utgör en mycket god grund för den fortsatta förvaltningen med mål att ständigt förbättra arbetsinsatserna.

Miljö och energi

2015 skedde en revision av miljöarbetet vilket innebär att Arbetsbostadsfonden behåller sin miljödiplomerings och vi fick bekräftat att verksamheten uppfyller de kriterier som ställs i Svensk Miljöbas. Det



är ett stort och omfattande arbete som genomförts för att hålla igång detta systematiska miljöarbete. Arbetarebostadsfonden är även anslutet till det s.k. Skåneinitiativet vars mål är att minska energiförbrukningen med 20 % från 2008 till 2016 och genom detta minska CO²-utsläppen.

Under 2015 har vi fortsatt att satsa på minskad el-förbrukning genom installation av LED-belysning och för att minska energiförbrukningen i uppvärmning har vi isolerat vindar i Söderberga och bytt till bättre fönster i Johannesfred. I Söderberga hade vi en dag i maj då vi bjöd in alla hyresgäster till en miljödag med bl.a. tipspromenad, information om sophantering och besök av brandkåren. En uppskattad dag som vi kommer följa upp med liknande aktivitet i andra områden.

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.

Arbetarebostadsfonden 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 vi hade 38 ärenden 2015. 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 inpasserings-system med kodlås eller porttelefoner för tillträde till entréer, källare, soprum och garage i fastigheterna. Vi har valt Aptus system för detta och efter att ha satsat hårt i slutet av året på installationen så saknas det numera bara i portarna på Söderberga Gårdsväg. Systemet hanterar även bokning av tvättstugor, lokalt och via hemsidan, och den funktionen installeras numera 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 45 (44) år och sjukfrånvaron var 1,9 % (1,0 %) av arbetstiden.

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

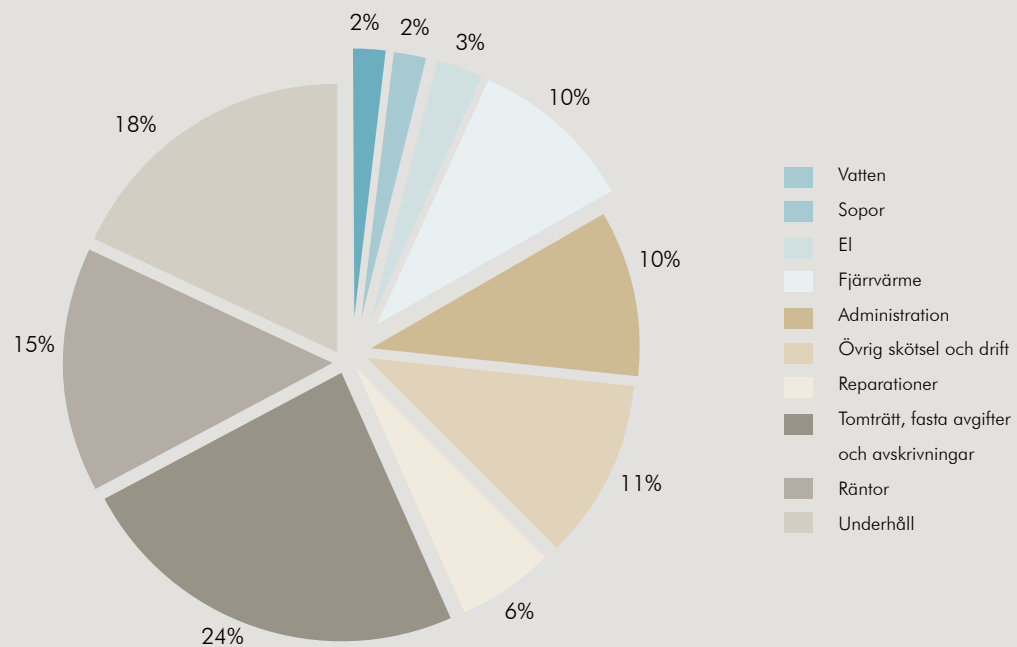
Utsikter för 2016

2015 avslutades projektet Lampan 13A och planering för nästa större projekt, Lampan 14, har startat. Större kostnader för Lampan 14 kommer dock inte uppstå förrän under 2017. Under året kommer därför ett antal 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.

Hyresförhandlingar avseende 2016 års hyror startade 2015 och avslutades i januari 2016 med Hyresgästföreningen. Förhandlingarna med Råcksta Hyresgästernas Intresseförening (RHI) strandade och ärendet är nu överlämnat till hyresnämnden i Stockholm. Eftersom resultatet av förhandlingarna innebär en lägre höjning av hyrorna än den ökning av driftkostnaderna som förväntas så kommer vissa underhållsåtgärder att skjutas framåt i tiden i avvaktan på hur väder och klimat påverkar ekonomin under 2016. Verksamheten förväntas sammanfattningsvis bedrivas med samma inriktning som under tidigare år. Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer har identifierats för det kommande året.



Kostnadsfördelning 2015



Resultaträkning (tkr)

			2015	2014
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hysesintäkter	Not	3	124 524	123 572
Övriga rörelseintäkter	Not	4	1 586	1 493
NETTOOMSÄTTNING			126 110	125 065
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftskostnader	Not	5	-36 429	-36 467
Underhållskostnader			-19 680	-20 330
Tomträttsavgälder			-4 183	-4 039
Fastighetsskatt och fastighetsavgift			-2 192	-2 160
			-62 484	-62 996
DRIFTNETTO			63 626	62 069
Vinst/förlust avyttrade anl.tillg			0	-525
Avskrivningar	Not	6	-19 591	-18 950
BRUTTORESULTAT			44 035	42 594
Central administration	Not	7	-10 755	-10 289
RÖRELSERESULTAT			33 280	32 305
FINANSIELLA POSTER				
Utdelningar på värdepapper			148	148
Ränteintäkter			58	31
Räntekostnader			-16 143	-16 874
RÄNTENETTO			-15 937	-16 695
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			17 343	15 610
BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Förändring av periodiseringsfond	Not	17	-4 300	-3 400
Avskrivningar utöver plan			0	0
RESULTAT FÖRE SKATT			13 043	12 210
Skatt	Not	8	-2 867	-1 828
ÅRETS RESULTAT			10 176	10 382

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	676 703	663 847
Maskiner och inventarier	Not 10	979	896
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	8 739
		677 682	673 482
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 12	40	40
Andra långfristiga fordringar	Not 13	188	272
		228	312
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		677 910	673 794
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		100	132
Övriga fordringar		148	262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 858	3 933
		2 106	4 327
Kassa och bank	Not 15	25 134	9 019
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		27 240	13 346
SUMMA TILLGÅNGAR		705 150	687 140



EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfond		10 775	10 775
Reservfond		6 490	6 490
		17 265	17 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		71 252	60 870
Årets resultat		10 176	10 382
		81 428	71 252
SUMMA EGET KAPITAL	Not 16	98 693	88 517
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	Not 17	13 271	8 971
Ack avskrivningar utöver plan		79	79
		13 350	9 050
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		2 262	2 316
Uppskjuten skatt	Not 18	7 400	5 876
		9 662	8 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	559 435	544 667
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		888	1 656
Leverantörsskulder		9 531	17 999
Skatteskulder		587	1 980
Övriga skulder		324	421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	12 680	14 658
		24 010	36 714
SUMMA SKULDER		606 457	598 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		705 150	687 140
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	Not 19	671 092	671 092
Ansvarsförbindelser			
Fastigo, borgensåtagande		108	87

Kassaflödesanalys (tkr)

	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	126 317	125 244
Rörelsekostnader inkl räntekostnader		
exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avsättningar	-89 382	-90 159
Betald skatt	-2 791	-2 277
Tillförda medel	34 144	32 808
Rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)	2 221	-2 250
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	-11 311	5 206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-9 090	2 956
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	25 054	35 764
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Materiella anläggningstillgångar (ökning - / minskning +)	-23 791	-30 720
Finansiella anläggningstillgångar (ökning + / minskning -)	84	10
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-23 707	-30 710
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN OCH KASSA		
Långfristiga skulder (ökning+ / minskning-)	15 951	-24 500
Amortering av skuld	-1 183	-481
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	14 768	-24 981
Likvida medels förändring (ökning +/minskning-)	16 115	-19 938
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	25 134	9 019

Flerårsöversikt (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Hysesintäkter	124 524	123 572	123 551	121 377	109 420
Driftnetto	63 626	62 069	63 196	57 741	46 830
Årets resultat	10 176	10 382	12 214	10 310	5 006
Summa tillgångar	705 150	687 140	693 583	696 678	703 001
Soliditet	15,5 %	13,9 %	11,9 %	9,8 %	8,0 %
Antal bostäder (st)	1 415	1 415	1 415	1 351	1 351
Antal bostäder (st)	99 450	99 450	99 450	95 096	95 096

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden med anpassning för stiftelser. Någon förändring av redovisningsprinciperna har ej skett i förhållande till föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter 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.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Räntederivat

Upplupna räntor hänförliga till aktuellt räkenskapsår periodiseras. Säkringsredovisning tillämpas inte.

Avsättningar

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.



Stiftelsens årsredovisning 2015 är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3) samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden med anpassning för stiftelser.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Stiftelsens årsredovisning 2015 är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3) samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden med anpassning för stiftelser.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

Hysesintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Ränteintäkter

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

Låneutgifter

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

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

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningar

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

* Byggnader: 40-150 år

* Inventarier, verktyg och installationer: 5 år

Tillkommande utgifter

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

Borttagande från balansräkningen

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

Säkringsredovisning/Kassaflödessäkringar

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

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Finansiella instrument

Redovisning och värdering

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Likvida medel

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Förmånsbestämda pensionsplaner

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

Not 2

Uppskattningar och bedömningar

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

Betydande bedömningar

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

Fastighetsvärdering

Fastigheterna har värderats med värdetidpunkt 1 januari 2016. Värderingen baseras på hyresnivå i januari 2016. Värderingen har gjorts internt och driftnetton och framtida investeringar har nuvärdesberäknats i en 10-årig kalkylperiod med direktavkastningskrav mellan 2,9 – 3,9 %.

Bedömning av osäkra fordringar

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

Osäkerhet i uppskattningen

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

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

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

Noter (tkr)

Not 3

Hyresintäkter	2015	2014
Bostäder	114 331	113 116
Lokaler	10 368	10 386
Övrigt	2 790	2 966
	127 489	126 468

Hyresbortfall, bostäder	-365	-349
Hyresbortfall, evakuering bostäder	-580	-697
Hyresrabatt, bostäder	-1 139	-1 104
Hyresbortfall, lokaler	-667	-509
Hyresbortfall, övrigt	-215	-237
	-2 966	-2 896

Hyresintäkter totalt	124 523	123 572
----------------------	---------	---------

Hyreskontraktens löptider	2015	2014
+ 1 år	812	2 286
+ 2 år	3 507	2 112
+ 3 år	2 064	439
+ 4 år	1 018	3 170
≥ 5 år	2 473	2 281
	9 874	10 288

Bostäder, garage/parkering	117 121	114 112
----------------------------	---------	---------

Not 4

Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Tillval	944	907
Övriga intäkter	642	586
	1 586	1 493

Not 5

Driftskostnader	2015	2014
Reparationer	6 465	6 637
Skötsel	6 478	5 973
Elförbrukning	3 513	3 593
Fjärrvärme	10 870	10 958
Vatten och sopor	4 068	4 356
Övrig drift	5 035	4 950
	36 429	36 467

Leasing-hyra	2015	2014
År 1	860	NA
År 2 - 4	650	NA
År 5 -	0	NA

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	2015	2014
Löner och ersättningar		
Styrelse och direktör	1 373	1 345
Övriga anställda	5 072	4 897
	6 445	6 242

Pensions- och sociala kostnader	2015	2014
Pensionskostnader för styrelse och direktören	504	477
Pensionskostnader för övriga anställda	500	481
Förändring pensionsskuld	-54	-193
Övr sociala kostnader	1 870	1 768
	2 820	2 533

Medelantalet anställda	2015	2014
Män	9	9
Kvinnor	5	5
	14	14

Könsfördelning styrelse	2015	2014
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 skatte-kostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 22 % (2014: 22 %) och är enligt följande:

	2015	2014
Resultat före skatt	13 043	12 210
Skatt enligt gällande skattesats	-2 869	-2 686
Skattefria intäkter	5	5
Ej avdragsgilla kostnader	-30	-15
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskr byggnader	-534	-467
Temporär skillnad	-1 524	449
Justerings maa övergång till K3	0	0
Balanserade investeringar som skattemässigt är kostnader	2 058	886
Övrigt	27	0
Redovisad skatt i resultaträkningen	- 2 867	-1 828

Noter (tkr) forts

Not 8 forts.

Skattekostnaden består av följande komponenter:

	2015	2014
Aktuell skatt		
På Årets resultat	-1 322	-2 277
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt		
Förändring av temporära skillnader	503	449
Utnyttjande av skattemässigt underskottsavdrag	0	0
Övrigt	10	0
Redovisad skatt i resultaträkningen	-809	-1 828

Not 9

Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ack anskaffningsvärde	885 520	864 177
Försäljn/utrangeringar	0	-638
Årets aktiveringar	32 307	21 981
Utg ack anskaffningsvärden	917 827	885 520
Ingående ack avskrivning	-221 672	-202 958
Ack avskr utrangering	0	113
Årets avskrivning	-19 454	-18 827
Utgående ack avskrivningar	-241 126	-221 672
Redovisat värde 31 december	676 703	663 847
Verkligt värde 31 december	2 425 000	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	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 565	2 565
Årets inköp	220	0
Utg ack anskaffningsvärden	2 785	2 565
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 669	-1 546
Försäljn/utrangeringar	0	0
Årets avskrivning	-137	-123
Utgående ack avskrivningar	-1 806	-1 669
Utgående bokfört värde	979	896
(Konst ingår med 683 tkr)		

Not 11

Pågående nyanläggningar	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 739	0
Årets anskaffning	0	8 739
Omklassificeringar	- 8 739	
Utg ack anskaffningsvärden	0	8 739

Not 12

Aktier och andelar	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utg ack anskaffningsvärden	40	40

Not 13

Andra långfristiga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Innestående återbäring		
Årets förändring	272	281
Förändring deposition	-155	-109
Innestående återbäring	71	100
	188	272

Not 14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkringar	553	488
Tomträttsavgälder	1 048	1 043
Lokalhyra	212	212
Övriga kostnader	45	2 190
	1 858	3 933

Not 15

Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit	10 000	10 000

Noter (tkr) forts

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	60 870	10 382	71 252
Omföring av ovan justerat resultat			10 382	-10 382	
Årets resultat				10 176	10 176
Utgående balans 2015-12-31	10 775	6 490	71 252	10 176	81 428

Not 17

Periodiseringsfonder	2015-12-31	2014-12-31	Derivatinstrument	2015-12-31	2014-12-31
Taxering 2012	497	497	Upplysning om verkligt värde för varje kategori av derivatinstrument		
Taxering 2013	2 684	2 684	Ränteswappar		
Taxering 2014	2 390	2 390	Verkligt värde	-22 527	-29 838
Taxering 2015	3 400	3 400	Redovisat värde	0	0
Taxering 2016	4 300				
Utgående balans	13 271	8 971			
Beräknad skatt	2 920	1 974			

Not 20

Not 18

Ack. uppskjuten skatt på temporära skillnader	2015-12-31	2014-12-31
Ingående fordran/skuld	-5 876	-6 325
Justering vid övergång till K3	0	0
Avseende avskrivning av fastigheter	-1 524	449
Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld	-7 400	-5 876

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsinbetalda hyror	10 347	10 800
Räntekostnader	1 410	1 870
Reparation och underhåll	185	1 479
Semesterskuld inkl soc avg	362	323
Övrigt	376	186
	12 680	14 658

Not 19

Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Den delen av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.	559 435	544 666
Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen		
Skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	671 092	671 092



Stockholm den 18 april 2016

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 18 april 2016

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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 2015.

Stiftelsens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 8-23.

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. Revisor 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 kontroll. 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 2015 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 2015.

Styrelsens och direktörens ansvar

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

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 stiftelseförförordnandet. 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, stiftelseförförordnandet 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, stiftelseförförordnandet eller årsredovisningslagen.

Stockholm den 18 april 2016.

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

OMRÅDE/FASTIGHETS- BETECKNING		Nybyggn. år	Värde år	Taxerings- värde Totalt (tkr)	Varav byggnads- värde (tkr)
SÖDER					
Lampan 2	Plogkatan 3 & 3A	1979	1979	50 472	25 672
Lampan 7	Bondegatan 71 A-B, Duvnäsgratan 16	1900	1999	56 010	29 230
Lampan 13 A	Åsögratan 202-204, Duvnäsgratan 8-10	1913	1957	82 744	34 946
Lampan 13 B	Åsögratan 200	1926	1982	90 656	42 224
Lampan 14	Duvnäsgratan 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	Medelhyra	Antal	Area	Area
1rkv	1rk	2rkv	2rk	3rk	4rk	5rk	6rk	Övr	Totalt antal	m ² / lgh	(m ²)	(kr/m ²)		(m ²)	(m ²)
	9			8	12				29	80	2 317	1 243			2 317
	15		11	7	4				37	61	2 247	1 398	4	116	2 363
	31		28	4	4				67	60	4 027	1 377	4	183	4 210
	5		20	18	8		2		53	77	4 096	1 218	1	63	4 159
	16		21	13	7				57	61	3 501	1 120	9	1 665	5 166
	16		55	33	36				140	76	10 685	1 206	3	643	11 328
	12		48	11	3				74	58	4 284	1 567	2	305	4 589
	24		24	11	1				60	52	3 099	1 606	2	200	3 299
	32		99	9	58				198	70	13 804	1 176	11	775	14 579
	5			16	15				36	83	2 997	989	3	937	3 934
186		10	153	124	16				489	55	26 990	1 144	9	608	27 598
													1	1 000	1 000
			4		8				12	94	1 132	1 241	1	162	1 294
			41	24	35			1 **	101	83	8 734	1 221	1	410	9 144
			18	20	17	7			62	72	4 470	1 596			4 470
186	165	10	522	299	223	7	2	1	1 415	65	92 383	1 238	51	7 067	99 450



Våra områden

Styrelse 2015

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)

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 jämställda, som är boende i Stockholm.

§2

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



KERSTIN KJELLBERG-JACOBSSON
2003-2005

"Se Brunnsvikens små najader
höja sina gyllne horn
och de frusande kaskader
sprutas över Solna torn,.."

C.M.BELLMAN

STIFTELSEN ARBETAREBOSTADSFONDEN
150 ÅR 2003

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden
till minne av den 9 februari 1853

Box 12147
102 24 Stockholm

Telefon
08-522 555 00

arbetarebostadsfonden.se