

A close-up photograph of two large, white magnolia flowers with prominent, dark red stamens. The flowers are surrounded by lush green leaves and some fallen petals, creating a natural, garden-like setting.

fonden

ARBETAREBOSTADSFONDEN TILL MINNE AV DEN 9 FEBRUARI 1853

Södermalm

Årsredovisning 2016

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden
till minne av den 9 februari 1853



Från Duvnäsgratan mot gårdssidan av
Åsögatan 100 och 102, dåvarande kvarteret
Barnångsbacken. Nuvarande Åsögatan 200,
kvarteret Lampan.

Innehåll

sid 5	Direktören har ordet
sid 6	Södermalm
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



Patrik Hult vid Gröna Gården, stiftelsens första hus på Södermalm som idag är ommålat i gult.



Kvastmakartrappan från Åsöberget österut. Fåfången och Danviksbro syns på håll.

2016 - ett varmt år, igen!

Förra året skrev jag att 2015 skulle gå till historien som ett av de varmaste åren i mannaminne. Hur fel var inte det? 2016 steg jordens temperatur igen, för tredje året i rad.

Vår livsviktiga miljö

Vi har väl alla sett den lille pojken i tv-reklamen som berättar att "Klimathotet är grannen, och han har en SUV". Det "skämtet" fastnar fort i halsen när man tänker på hur rätt han egentligen har då många små saker tillsammans kan orsaka en så stor skada på vår livsviktiga miljö. Den generation som växer upp nu riskerar exempelvis att få vara med om att samtliga glaciärer i Europa försvinner under sin livstid.

Av den anledningen känns det bra att veta att vi arbetar mycket med att minska vår klimatpåverkan genom att öka andelen förnybar energi i vår verksamhet. 2016 driftsatte vi vår andra bergvärmeanläggning och under vintern påbörjades installationen av ytterligare en anläggning. Vi har nu värmepumpar i Långbro, Johannesfred, Stadshagen och Söderberga Allé, varav två områden med bergvärme. Nu undersöker vi om nästa steg kan vara att försörja dessa med solenergi, istället för el från

vattenkraft. I hela det miljöarbete som vi driver är det tryggt att även ha en styrelse som med kort varsel kan ge oss mandat att investera i nya energibesparande åtgärder, så snart ekonomin tillåter under året. Kortsiktigt så byter vi energi mot pengar för att långsiktigt uppnå en minskad klimatpåverkan av vår verksamhet.

Skam den som ger sig

Bristen på bostäder är ett mer lokalt och påtagligt problem som kan tyckas vara enkelt att lösa. Vi försöker och söker möjligheter att utöka vårt bestånd på alla möjliga sätt. Trots att vi tydligt är en långsiktig fastighetsägare med förvaltning av hyresrätter sedan 163 verksamhetsår, med en målgrupp som politiker vill värna om, så har vi ännu inte lyckats nå fram till ett nytt byggprojekt. De alternativ vi själva tagit fram har inte uppfyllt kraven och i väntan på något bättre inriktar vi oss på att bygga om lokaler till bostäder där det är lämpligt. Ett litet, men ändå ett bidrag till den

långa kön av bostadssökande i Stockholm. Men skam den som ger sig. Vi fortsätter att "spotta på stenen så den blir blöt" och snart vi får bygga nya bostäder i större omfattning.

Omfattande investeringar under året

Glädjande för 2016 är att vi har en fortsatt god och stabil ekonomi som säkerställer verksamheten och vårt långsiktiga underhållsarbete av lägenheter, fastigheter och mark. Det är en trygghet för oss alla som bor i eller arbetar med Arbetarebostadsfondens fastigheter. 2016 var även ett år då vi investerade nästan 26 MSEK i löpande underhåll. Detta möjliggjordes bl a av det låga ränteläget, men framför allt av god ekonomisk kontroll och planering av verksamheten, något samtlig personal i Arbetarebostadsfonden verkligen bidrar till.

"Mer om hur året har varit finns beskrivet i förvaltningsberättelsen. Men först rekommenderar jag er att läsa lite mer om Södermalm som är nästa område vi beskriver i vår serie av årsredovisningar. Södermalm är vårt äldsta område och platsen där allt började för 163 år sedan".

Patrik Hult

Patrik Hult, direktör



Per Anders Fogelström framför hus vid Kvastmakarbacken 4, Åsöberget.

Där allting började

”I begynnelsen fick staden sitt sigill och märke: murar och torn intill vatten”
Med dessa ord inleds boken Mina drömmars stad av
Per Anders Fogelström vars händelser utspelar sig under den tid då
Arbetarebostadsfonden etablerar sig i Stockholm.

Idag består Arbetarebostadsfondens fastigheter på Södermalm av 273 lägenheter, 18 lokaler och två garage. Samtliga fastigheter ligger i kvarteret Lampan intill Åsöberget och är sammankopplade genom en gemensam innergård som sträcker sig från Plogkatan till Duvnäsgratan. Denna gård består av både grönskande trädgårdspartier, lekplatser för barn och traditionell gårdsmiljö med stenbeläggning. Under senare år har belysning förbättrats och trädgårdsskötsel har utförts för att säkerställa trygghet och ge en ökad trivsel och bättre möjlighet för de olika hyresgästerna i kvarteret att nyttja gården. Den aktiva lokala hyresgästföreningen har årligen arrangemang i samband med exempelvis magnoliaträdets blomning och resning av julgranen. De har även tillgång till en egen lokal på Plogkatan som flitigt används för allehanda sammankomster.



Kvarteret Lampan på Södermalm
I skriften ”Återblick av Arbetarebostadsfondens verksamhet och utveckling 1853-1903” kan man läsa om hur Arbetarebostadsfonden år 1895 kom att äga kvarteret Lampan på Södermalm.

Sedan tidigare ägde man fastigheten Gröna Gården 1 på Barnängsbacken där Arbetarebostadsfondens första boningshus uppfördes 1854 och därigenom befäste dess närvaro på Södermalm. Byggnaden finns fortfarande kvar, dock inte i Arbetarebostadsfondens ägo. Under åren fram till idag har byggnader renoverats, rivits och uppförts i kvarteret till vad det är idag.

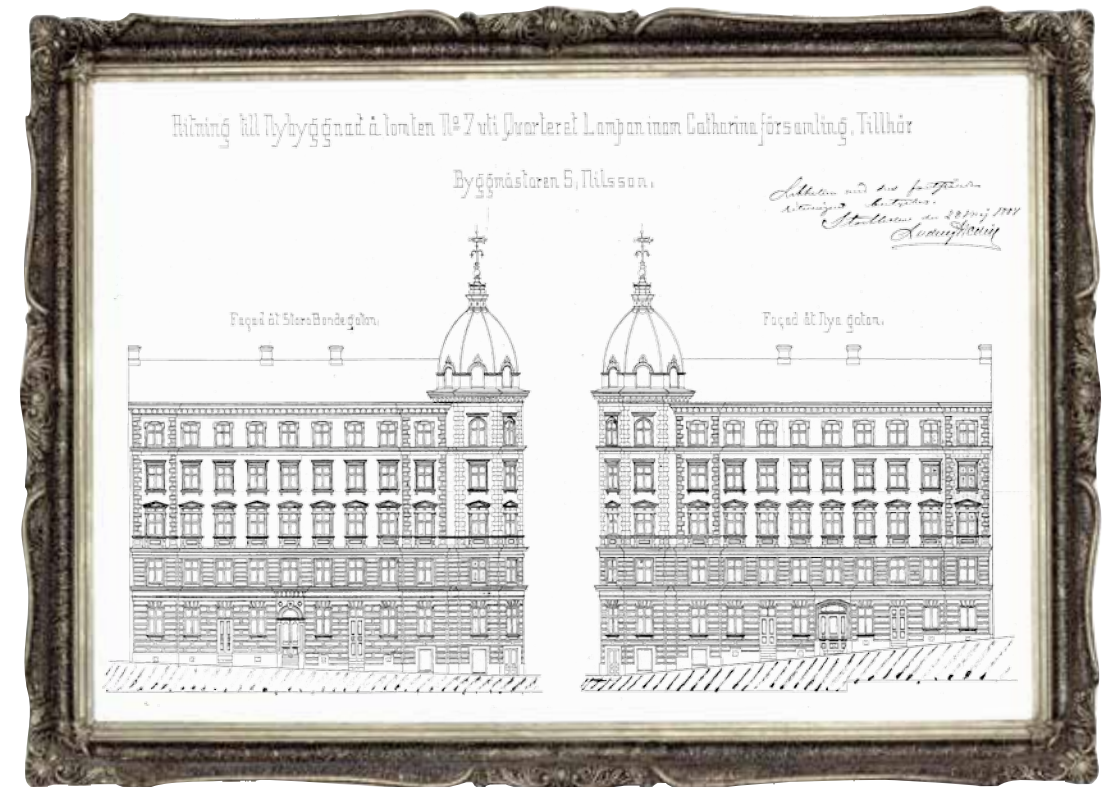
Första byggnationen var på dåvarande fastigheterna Lampan 8 och 9. Där uppfördes 1899 två byggnader om vardera 14 respektive 19 små lägenheter som 1927 försågs med ett nytt avloppssystem. 1960



slogs fastigheterna samman till Lampan 14, Duvnäsgratan 12-14 och de befintliga husen revs varefter nuvarande hus, ritade av arkitekt Björn Hedvall, blev klart för inflyttning 1962. 1981 stod nuvarande förskolelokal klar. För närvarande pågår förberedelse för stambyte och renovering av huset med planerad start hösten 2017.

Äldsta kvarvarande byggnad

Äldsta kvarvarande byggnad är Lampan 7 i hörnet av Bondegatan och Duvnäsgratan. Huset uppfördes 1900 av byggmästare S Nilsson. 1964 startade ett omfattande reparations- och ändringsarbete som pågick under två år. I samband med detta slogs vissa lägenheter ihop, byggnaden anslöts till värmecentral och lägenheterna försågs med centralvärme och varmvatten i kök. I källaren inrättades tre badrum för hyresgästerna.



Äldre fasadritning som visar Kvarteret Lampan 7, hörnet Duvnäsgratan/Bondegatan.

Avslag 1990

Nästa kapitel i husets historia börjar 1990 då Arbetarebostadsfonden önskade riva huset för att uppföra en ny byggnad. Byggnadsnämnden avlog rivningsansökan, ärendet överklagades och avslutades med att regeringen avlog rivningsansökan. Resultatet blev istället ett renoverings- och ombyggnadsarbete där samtliga lägenheter moderniserades och renoverades, hissar installerades, fem lägenheter byggdes på vindsvåningen och ett kretsloppshus byggdes på gården. Arkitekt var Olev Nõu, arbetet pågick under två år och var färdigt 1999.

Nästa byggnation skedde på den tomt som idag heter Lampan 2 på Plogkatan. Arkitekt var Wictor Dorph och där färdigställdes 1903 två byggnader, ett gatuhus med 38 enrumslägenheter, 4 enkelrum med kakelungsspis och på gården ett hus med 35 lägenheter om 1 rum och kök och 8 enkelrum. Istället för renovering av husen så påbörjades 1977 rivningen av dem och hösten 1979 stod de nuvarande husen på Plogkatan ritade av arkitekten Björn Härlin färdiga för inflyttning. Samtliga lägenheter reserverades tillfälligt för de boende på Åsögatan 200 eftersom en omfattande renovering skulle komma att ske av den fastigheten. I fastigheten fanns vid den tiden sex handikapplägenheter, en hemtjänstlokal och en

barnstuga. Inget av dessa senare finns idag kvar då de byggts om till bostäder och en hyresgästlokal.

Efterfrågan på större lägenheter

Huset på fastigheten Lampan 13A i hörnet av Åsögatan och Duvnäsgratan ritades av arkitekt Carl Åkerblad och stod färdigt 1913 och innehöll nästan bara smålägenheter. Åren 1956 -1958 genomfördes en modernisering och ombyggnad av fastigheten och huset försågs med ett flertal 3- och 4-rumslägenheter då efterfrågan på större lägenheter ökat. I samband med denna ombyggnad inreddes på vinden några lägenheter och arkitekten var Björn Hedvall. 2014 startade ett nytt omfattande renoveringsarbete med stambyte, nya badrum och kök, ny el och renovering av lägenheterna. Detta arbete var klart 2015.

1926 började byggnadsverksamheten med det sista huset i kvarteret, Lampan 13B på Åsögatan 200. Även detta är ritat av arkitekt Carl Åkerblad och huset innehöll nittiosju lägenheter med som mest 2 rum och kök. Detta hus var det första huset som byggdes med värmeledning. I april 1981 började huset att byggas om och hösten 1982 var det återinflyttning i de nya lägenheterna. Då hade arkitekten Bengt Härlin slagit samman de 91 lägenheter till 51 nya

och en kontorslokal för Arbetarebostadsfonden. 2006 byggdes dessa kontorslokaler om till lägenheter och kontoret flyttade till sin nuvarande adress på Hantverkargatan.

Vacker takmålning

Åsögatan 200 hade i sitt ursprungsuppörande en öppen gång från gatan in till gården. Taket i dessa utrymmen var förmodligen dekormålade. Vid en ombyggnad av entrén bevarades endast den takmålning som är i förhallen in mot gården. Takmålningen är förmodligen utförd av dekormålaren Filip Månsson som vid den tiden var en väl anlitad dekormålare och har bl a utfört arbeten på Stockholms centralstation, Stockholms Rådhus och ett flertal kyrkor i och omkring Stockholm.

Sommaren 2016 utfördes ett rengörings- och konservatorsarbete av detta vackra måleri som var kraftigt bleknat. Pigmenten var i det närmaste borta, vilket gjorde det svårt att uppfatta detaljer och flera områden med utfällningar gav även vitaktiga fläckar på brädorna. Dekormåleriet har därför retuscherats och rekonstruerats av en konservator i de kulörtöner som tydligt framkommit under renoveringen. Den genomförda konserveringen förväntas ge målningen en förlängd livslängd om 40-50 år.

Södermalm



Åsögatan 43. Huset revs 1903, nuvarande Åsögatan 139.

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000-1601, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2016.

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 68 (69*) nya hyresgästerna 2016 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 2016 uppfyller stiftelsens mål och ändamålsparagraf.

Resultatet

Årets resultat efter finansiella poster är 1,0 MSEK bättre än resultatet för 2015 vilket beror på ett bättre räntenetto medan driftkostnaderna ökat med 3,0 % och avskrivningarna med 1,8 %. Sammantaget ger ändå det ekonomiska resultatet för 2016 stiftelsen en fortsatt stabil ekonomi med bl.a. förbättrad soliditet 16,5 % (15,5 %), god räntetäck-

ningsgrad 2,2 (2,1) och en verksamhet som följer de 5-åriga underhållsplanerna med en långsiktighet i den löpande förvaltningen. Verksamheten håller även det långsiktiga överskottsmålet på 6 %. För åren 2006 – 2016 är det genomsnittlig överskottet 6,2 %. Anläggningstillgångarna har ökat i samband med underhåll och investeringar i enlighet med regelverket K3.

Intäkter

De totala intäkterna på 128,6 MSEK (126,1 MSEK) är högre då hyrorna höjdes under våren men även tack vare lägre hyresrabatter och avsaknad av evakueringar. De senare är intäktsreduceringar helt hänförliga till stambytesprojekt, vilket inte pågick under 2016.

Driftkostnader

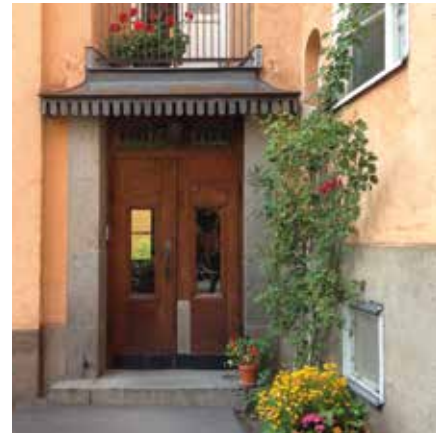
Driftkostnaderna består av de taxebundna avgifterna (el, vatten, fjärrvärme, hushållssopor och grovsopor), fastighetsskötsel, städning, markskötsel, reparationer samt övrig drift. Sammanlagt uppgår dessa kostnader till 37,7 MSEK (36,4 MSEK). Prisökningar, taxeförändringar, löneökningar och volymförändringar som skett under 2016 uppvägs av de ökade intäkterna så att driftnettot är oförändrat gentemot 2015. Större kostnadsökningar 2016 har skett för all förbrukning såsom el, vatten, m.m. Även reparationskostnader har ökat p g a många vattenskador, framför allt i Söderberga, men även personalkostnader

har ökat med anledning av en planerad personalförstärkning vad avser husvärdar.

Underhåll

Underhållskostnader innefattar sådana åtgärder i fastigheterna som sker i enlighet med budget och den 5-åriga underhållsplan som finns, d.v.s. åtgärder som livstidsförlänger fastigheten eller byter ut delar i fastigheten. 2016 skedde inget underhåll vad avser stambyte. I löpande underhåll ingår dessutom 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 underhållsåtgärder som avser en livstidsförlängning av anläggnings-tillgången 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 2016 i de olika områdena.

På Söder har fönsterbyten skett på Ploggatan och energisnål LED-belysning har installerats på Åsögatan 200. Åtgärderna har skett under hösten varför inga nämnvärda energibesparingar gjorts med anledning av detta under året. Under sommaren restaurerades takmålningen i entrén på Åsögatan 200 som på så vis återställdes till sitt ursprung. Projekte-



ring av stambytet i Lampan 14 på Duvnäs-gatan 12-14 startade senare under hösten.

I Stadshagen erhöll vi i december slutbesked för de två iordningställda lägenheterna i Drakdödaren 3 och som i februari 2017 erbjuds befintliga hyresgäster. Åtgärder i form av ytterligare ljudisolering har fördröjt det slutgiltiga färdigställandet men nu kan uthyrningen ske av de båda lägenheterna.

I Johannesfred skedde i början av året installation av en bergvärmeanläggning i ett av husen och på Johannesfredsvägen har ett fortsatt byte av fönster och fönsterpartier till nya med energiglas pågått därefter. Ytterligare bergvärmeanläggningar skedde under hösten i området och driftstart av denna är planerad till januari 2017. Samtidigt har dessa hus fått en förbättrad ventilation med central frånluft. I december placerade vi ut nya markbehållare för hushållssopor och tidningar på Ösmundsvägen och i januari 2017 när dessa är i drift kommer de gamla utjämte sopkärlen tas bort.

I Söderberga har samtliga trapphus i loftgångshusen målats om och några av dörarna är utbytta till nya. Ny utomhusbelysning med ljusstarka LED-lampor och förbättrad belysning i källargångar installerades och dessa ska ge en tryggare och bättre tillvaro för de boende i området. Vi har även installerat Ap-tus inpasseringssystem i portar med driftstart i januari 2017. Därmed har vi nu, med några få undantag, detta system för att komma in i portarna i alla våra områden. Ökad trygghet och en bättre kontroll för både hyresgästen och förvaltningen över vilka som kommer in i trapphusen.

Totalt uppgår summan för samtliga underhållsåtgärder till 27,8 MSEK (29,0 MSEK). Rensat för stambyteskostnader 2015 är det en ökning med 5,7 MSEK som till stor del hänförs sig till investeringen i bergvärme i Johannesfred.

Av de totala underhållskostnaderna har 7,5 MSEK (9,4 MSEK) aktiverats i enlighet med K3-regelverket. För 2016 är kostnaderna för underhållsarbetena i relation till boendeytan ett fortsatt högt belopp 264 SEK/m² (230 SEK/m²) och betydligt över Boverkets rekommendationer för att bibehålla en god fastighetskvalitet 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. Summan av tomträttsavgifterna, fastighetsskatten och fastighetsavgiften är 6,5 MSEK (6,4 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 livstidsförlängts utrangeras.

För 2016 har avskrivningarna ökat med 0,4 MSEK med anledning av 2015 års aktiveringar av stambyte, bergvärmeanläggning och fönsterbyten m.m. 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 (10,7 MSEK). Den

planerade övergången till nytt administrativt system har flyttats till 2017.

Investeringar/aktiveringar /utrangeringar

Under året har investeringar aktiverats till ett värde av 7,5 MSEK (32,3 MSEK) avseende underhållsåtgärder som aktiverats i enlighet med K3-regelverket. Inga omfattande stambytes- eller ombyggnadsåtgärder har utförts och 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 107 MSEK har refinansierats (ersatts med nya lån) under året och i samband med detta har kreditvolymen sänkts med 10 MSEK. I samband med två refinansieringar vid årsskiftet har en kredit tagits för att bl.a. lösa en kredit per 2017-01-04. Den totala kreditnivån och kassan är av den anledningen momentant 26,4 MSEK hög.

Reporäntan och Stibor 90-dagarsräntan har under 2016 varit oförändrat låg men vid refinansiering har kreditgivarnas krav på marginalerna ökat och därmed stiger räntenivån för dessa nya krediter. Räntekostnaderna har ändå tack vare lägre krediter minskat till 15,1 MSEK (16,1 MSEK). Skuldportföljen har räntesäkrats med räntederivat/ränteswap och lån med fast ränta då tillfälle till låga nivåer funnits. Under året har en ränteswap avslutats i förtid för att minska räntekostnaderna under kommande år.

* Inom parentes här och fortsättningsvis jämförande uppgifter från föregående år



Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 1,93 % (2,20 %) med en god 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 69,8 MSEK (25,1 MSEK). 26,4 MSEK av detta härrör, som ovan redovisats, från en kredit tagen 2016-12-28 och som är avsedd att lösa en annan kredit med förfall 2017-01-04. Den löpande verksamheten ger ett positivt kassaflöde efter driftkostnader på 36,9 MSEK och av detta har 7,5 MSEK (23,7 MSEK) investerats i underhåll. Vid årsskiftet visar, p.g.a. den korta överbyggande krediten, finansieringsverksamheten ett positivt värde på 15,3 MSEK (14,8 MSEK). Rensat från denna korta kredit, enligt ovan, så är det en minskning av kassaflödet från finansieringsverksamheten med 10,5 MSEK. Finanspolicyn anger att överskottslikviditet främst ska användas för att amortera lån. Av den anledningen har heller inga placeringar av likviditet gjorts under året.

Marknaden

Arbetarebostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholms kommun där efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor. Inflyttningen till Stockholm har under 2016 skett i oförminskad takt och antalet bostadssökande ligger på en mycket hög nivå. Lediga lägenheter erbjuds först till våra egna hyresgäster som står i Arbetarebostadsfondens interna kö. Successionslägenheten överlämnar vi därefter till Stockholms Stads Bostadsförmedling som erbjuder lägenheten till sin kö, i enlighet med Arbetarebostadsfondens regler.

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

Arbetarebostadsfonden har som ett av sina mål att även tillföra fler hyresrätter till

Stockholm genom att uppföra bostäder. Arbetet pågår för att finna en möjlighet att bygga på i första hand egen mark i Söderberga då förtätning i Johannesfred inte är möjligt på grund av buller från Bromma flygplats. I andra hand söks markanvisning i närhet av våra områden. Där möjlighet finns försöker vi bygga nya lägenheter i våra fastigheter och bygglov har nu erhållits för att bygga om två lokaler i Johannesfred till två lägenheter.

Bostäder

Antalet bostäder i fastighetsbeståndet är oförändrat under året. Sammanlagt var det under året 116 (166) omflyttningar i fastighetsbeståndet vilket är 35 % färre än de senaste årens genomsnitt. I relativa tal uppgick omflyttningen till 8,1 % (11,6 %) en av de lägsta nivåerna under en tio-årsperiod. 2016 års statistik visar även att den långsiktiga trenden med allt färre omflyttningar håller i sig. Även trenden för interna byten håller i sig då man allt oftare flyttar inom och mellan Arbetarebostadsfondens områden än genomför externa byten. Färre omflyttningar och större andel interna omflyttningar är ur förvaltningssynpunkt positivt och indikerar även nöjda hyresgäster.

Lokaler och parkeringar

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

Största lokalhyresgäst är Stockholms Stad som totalt förhyr ca. 3 460 m². Största enskilda förhyrningen är den friliggande förskolan i Söderberga om ca. 1 000 m², byggd 2007. Hyresbortfall för lokaler uppgår till 553 TSEK (667 TSEK) och avser i huvudsak den tomma

lokalen på Stadshagsplan som byggts om till lägenheter samt den tidigare livsmedelsbutiken i Kristineberg, där en ny hyresgäst flyttade in den 1 december 2016.

Fastighetsförvaltning

Arbetarebostadsfonden förvaltar 1 417 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 2016 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 2015 och en ny planeras till våren 2017. Materialet utgör en mycket god grund för den fortsatta förvaltningen med mål att ständigt förbättra arbetsinsatserna.

Miljö och energi

Hösten 2016 skedde den årliga revisionen av miljöarbetet. Resultatet innebär att Arbetarebostadsfonden behåller sin miljödiplomerings och samtidigt fick bekräftat att verksamheten uppfyller de kriterier som ställs i Svensk Miljöbas. Det är ett stort och omfattande arbete som genomförts för att hålla igång detta systematiska miljöarbete, men av stor vikt för att ha kontroll på och utveckla miljöinsatserna. Arbetarebostadsfonden är även ansluten till det s k Skåne-initiativet vars mål är att minska energiförbrukningen med 20 % från 2008 till 2016 och genom detta minska CO²-utsläppen. Det målet uppnår vi inte men väl en minskning med 16 % under dessa år.

Under 2016 har vi fortsatt att satsa på



minskad elförbrukning genom installation av LED-belysning och för att minska energigåtgången för uppvärmning har vi nu två nya bergvärmeanläggningar i Johannesfred som kommer ge en avsevärt minskad energiförbrukning.

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 Stockholmshem. Dess uppgift är att medverka till en tryggare och lugnare boendemiljö för våra hyresgäster. Antalet utryckningar avseende störning är oförändrat lågt men 2016 skedde betydligt fler anmälningar till störningsjouren. Drygt hälften av alla ärenden hänförs till fredags- och lördagskvällar.

Trygghet i boendet är viktigt både för våra hyresgäster och för fastighetsförvaltningen. För att successivt förbättra tryggheten installeras inpasseringssystem med kodlås eller porttelefoner för tillträde till entréer, källare, soprum och garage i fastigheterna. Vi har valt Aptus system för detta och efter årets installationer finns det i samtliga områden. 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 femton personer anställda, nio tjänstemän och sex husvärdar placerade ute i våra bostadsområden. Antalet tjänster har ökat med en visstidsanställd förvaltningsassistent som deltar i SABO:s traineeprogram. Antalet män var nio och antalet kvinnor var sex.

Under året har en ersättare som ekonomiansvarig anställts och en husvärd har anställts för att ersätta en pensionering. En person har varit föräldraledig under första halvåret och en person är föräldraledig sedan sommaren. Medelåldern inom företaget var vid årsskiftet 44 (45) år och sjukfrånvaron var 1,2 % (1,9 %) av arbetstiden.

Servicen till våra hyresgäster ska hålla en hög och jämn nivå och det ska även ske med likabehandling. Motiverad, kompetent och

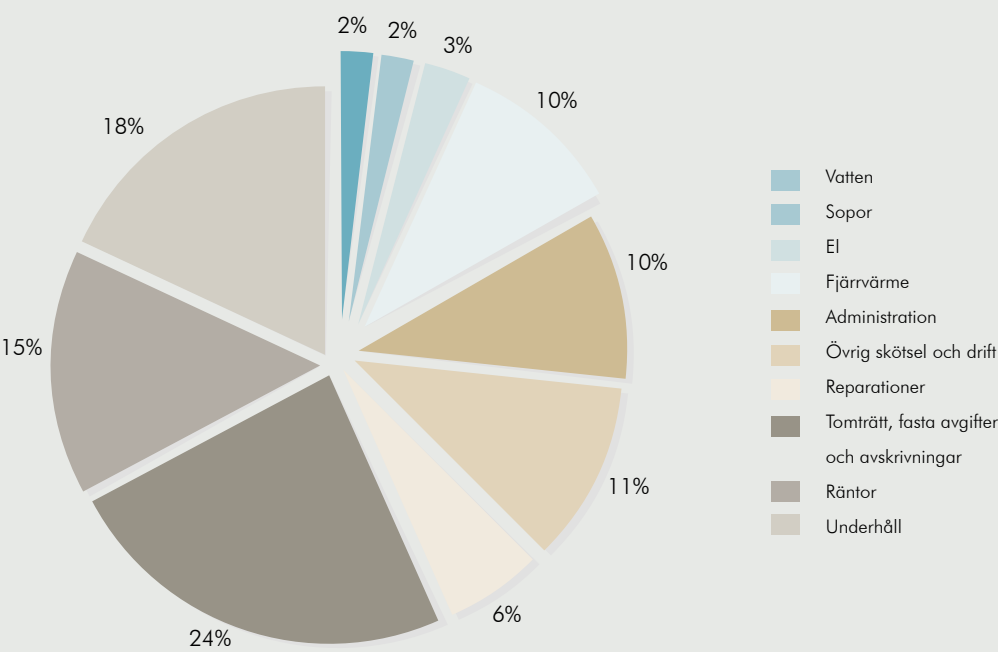
frisk personal är av stor vikt för att uppnå detta och därför anslås årligen nödvändiga resurser på utbildning, utveckling och personalvård. Skyddsronnd utförs årligen inom företaget, arbetsmiljöer kontrolleras och förbättras och för att främja hälsa, välmående och trivsel erbjuds friskvårdersättning, friskvårdstimme, gemensamt deltagande i friluftaktiviteter och regelbundna hälsoundersökningar.

Utsikter för 2017

- Generell höjning av hyrorna i nivå med 2016 års höjning
- Start av stambytes- och renoveringsprojektet Lampan 14
- Byte av administrativt fastighetssystem
- Hyresgästenkät våren 2017
- Underhållsarbeten budgeterade till ett värde av 22 MSEK

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

Kostnadsfördelning 2016



Resultaträkning (tkr)

			2016	2015
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hyresintäkter	Not	3	127 013	124 524
Övriga rörelseintäkter	Not	4	1 558	1 586
NETTOOMSÄTTNING			128 571	126 110
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftskostnader	Not	5	-37 661	-36 429
Underhållskostnader			-20 239	-19 680
Tomträttsavgälder			-4 194	-4 183
Fastighetsskatt och fastighetsavgift			-2 295	-2 192
			-64 389	-62 484
DRIFTNETTO			64 182	63 626
Avskrivningar	Not	6	-19 942	-19 591
BRUTTORESULTAT			44 240	44 035
Central administration	Not	7	-10 823	-10 755
RÖRELSERESULTAT			33 417	33 280
FINANSIELLA POSTER				
Utdelningar på värdepapper			88	148
Ränteintäkter			7	58
Räntekostnader			-15 138	-16 143
RÄNTENETTO			-15 043	-15 937
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			18 374	17 343
BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Förändring av periodiseringsfond	Not	16	-3 356	-4 300
Avskrivningar utöver plan			79	0
RESULTAT FÖRE SKATT			15 097	13 043
Skatt	Not	8	-3 736	-2 867
ÅRETS RESULTAT			11 361	10 176

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	664 395	676 703
Maskiner och inventarier	Not 10	858	979
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	0
		665 253	677 682
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 12	40	40
Andra långfristiga fordringar	Not 13	149	188
		189	228
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		665 442	677 910
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		378	100
Övriga fordringar		375	148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 997	1 858
		2 750	2 106
Kassa och bank	Not 15	69 824	25 134
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		72 574	27 240
SUMMA TILLGÅNGAR		738 016	705 150

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfond		10 775	10 775
Reservfond		6 490	6 490
		17 265	17 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		81 428	71 252
Årets resultat		11 361	10 176
		92 789	81 428
SUMMA EGET KAPITAL		110 054	98 693
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	Not 16	16 627	13 271
Ack avskrivningar utöver plan		0	79
		16 627	13 350
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		2 140	2 262
Uppskjuten skatt	Not 17	8 528	7 400
		10 668	9 662
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18, 20	574 707	559 435
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		493	888
Leverantörsskulder		10 114	9 531
Skatteskulder		277	587
Övriga skulder		740	324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	14 336	12 680
		25 960	24 010
SUMMA SKULDER		627 962	606 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		738 016	705 150



Kassaflödesanalys (tkr)

	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	128 666	126 317
Rörelsekostnader inkl räntekostnader		
exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avsättningar	-90 350	-89 382
Betald skatt	-3 040	-2 791
Tillförda medel	35 276	34 144
Rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)	-644	2 221
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	2 260	-11 311
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 616	-9 090
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	36 892	25 054
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Materiella anläggningstillgångar (ökning - / minskning +)	-7 513	-23 791
Finansiella anläggningstillgångar (ökning + / minskning -)	39	84
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-7 474	-23 707
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN OCH KASSA		
Långfristiga skulder (ökning+ / minskning-)	16 080	15 951
Amortering av skuld	-808	-1 183
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	15 272	14 768
Likvida medels förändring (ökning +/minskning-)	44 690	16 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	69 824	25 134

Flerårsöversikt (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Hysesintäkter	127 013	124 524	123 572	123 551	121 377
Driftnetto	64 182	63 626	62 069	63 196	57 741
Årets resultat	11 361	10 176	10 382	12 214	10 310
Summa tillgångar	738 016	705 150	687 140	693 583	696 678
Soliditet	16,7 %	15,5 %	13,9 %	11,9 %	9,8 %
Antal bostäder (st)	1 417	1 415	1 415	1 415	1 351
Area bostäder och lokaler (m²)	99 447	99 450	99 450	99 450	95 096



Bondegatan 41 vid
Borgmästargatan 12 till höger.

Stiftelsens årsredovisning 2016 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 2016 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*. Hysesintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posten *Driftnetto*.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida 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 1 januari 2017. Värderingen baseras på hyresnivå i januari 2017. 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	2016	2015
Bostäder	115 351	114 331
Lokaler	10 257	10 368
Övrigt	2 984	2 790
	128 592	127 489

Hyresbortfall, bostäder	-251	-365
Hyresbortfall, evakuering bostäder	0	-580
Hyresrabatt, bostäder	-546	-1 139
Hyresbortfall, lokaler	-554	-667
Hyresbortfall, övrigt	-228	-215
	-1 579	-2 966
Hyresintäkter totalt	127 013	124 523

Hyreskontraktens löptider	2016	2015
+ 1 år	868	812
+ 2 år	4 077	3 507
+ 3 år	1 176	2 064
+ 4 år	1 126	1 018
≥ 5 år	2 410	2 473
	9 657	9 874

Bostäder, garage/parkering	119 824	117 121
----------------------------	---------	---------

Not 4		
Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Tillval	1 062	944
Övriga intäkter	496	642
	1 558	1 586

Not 5		
Driftskostnader	2016	2015
Reparationer	6 403	6 465
Skötsel	6 231	6 478
Elförbrukning	3 774	3 513
Fjärrvärme	11 481	10 870
Vatten och sopor	4 480	4 068
Övrig drift	5 292	5 035
	37 661	36 429

Leasing-hyra	2016	2015
År 1	652	860
År 2 - 4	0	650
År 5 -	0	0

Not 6	
Avskrivningar	
Planenliga avskrivningar har skett med 20 % på anskaffningsvärdet avseende maskiner och inventarier.	
Avskrivning på byggnader har skett med livslängder på 40-150 år.	

Not 7		
Personal		
Löner och ersättningar	2016	2015
Styrelse och direktör	1 388	1 373
Övriga anställda	5 248	5 072
	6 636	6 445

Pensions- och sociala kostnader	2016	2015
Pensionskostnader för styrelse		
och direktören	549	504
Pensionskostnader för övriga		
anställda	533	500
Förändring pensionsskuld	-122	-54
Övr sociala kostnader	1 995	1 870
	2 955	2 820

Medelantalet anställda	2016	2015
Män	9	9
Kvinnor	5	5
	14	14

Könsfördelning styrelse	2016	2015
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 % (2015: 22 %)	
och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:	

	2016	2015
Resultat före skatt	15 097	13 043
Skatt enligt gällande skattesats	-3 321	-2 869
Skattefria intäkter	1	5
Ej avdragsgilla kostnader	-10	-30
Schablonintäkt	-14	0
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskr byggnader	-524	-534
Temporär skillnad	-1 128	-1 524
Balanserade investeringar som skattemässigt är kostnader	1 653	2 058
Övrigt	-392	27
Redovisad skatt i resultaträkningen	-3 736	-2 867

Noter (tkr) forts

Not 8 forts.		
Skattekostnaden består av följande komponenter:		
	2016	2015
Aktuell skatt		
på Årets resultat	-2 215	-1 322
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt		
Förändring av temporära skillnader	-1 128	503
Utnyttjande av skattemässigt underskottsavdrag	0	0
Övrigt	-392	10
Redovisad skatt i resultaträkningen	-3 736	-809

Not 9		
Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ack anskaffningsvärde	917 827	885 520
Försäljn/utrangeringar	0	0
Årets aktiveringar	7 514	32 307
Utg ack anskaffningsvärden	925 341	917 827

Ingående ack avskrivning	-241 126	-221 672
Ack avskr utrangering	0	0
Årets avskrivning	-19 820	-19 454
Utgående ack avskrivningar	-260 946	-241 126

Redovisat värde 31 december	664 395	676 703
Verkligt värde 31 december	2 745 000	2 425 000

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	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 785	2 565
Årets inköp	0	220
Utg ack anskaffningsvärden	2 785	2 785

Ingående ackumulerad avskrivning	-1 806	-1 669
Försäljn/utrangeringar	0	0
Årets avskrivning	-122	-137
Utgående ack avskrivningar	-1 928	-1 806

Utgående bokfört värde	857	979
(Konst ingår med 683 tkr)		

Not 11		
Pågående		
nyanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	8 739
Årets anskaffning	0	0
Omklassificeringar	0	-8 739
Utg ack anskaffningsvärden	0	0

Not 12		
Aktier och andelar	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utg ack anskaffningsvärden	40	40

Not 13		
Andra långfristiga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Innestående återbäring		
Årets förändring	188	272
Förändring deposition	-88	-155
Innestående återbäring	49	71
	149	188

Not 14		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkringar	562	553
Tomträttsavgälder	1 053	1 048
Lokalhyra	214	212
Övriga kostnader	168	45
	1 997	1 858

Not 15		
Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit	10 000	10 000

Not 16			Säkerheter för angivna		
Periodiseringsfonder	2016-12-31	2015-12-31	skuldposter i balansräkningen		
Taxering 2012	497	497	Skuld till kreditinstitut		
Taxering 2013	2 684	2 684	Fastighetsinteckningar	671 092	671 092
2013	2 390	2 390			
2014	3 400	3 400	Derivatinstrument	2016-12-31	2015-12-31
2015	4 300	4 300	Upplysning om verkligt värde för		
2016	3 356		varje kategori av derivatinstrument		
Utgående balans	16 627	13 271	Ränteswappar		
Beräknad skatt	3 658	2 920	Verkligt värde	-18 637	-22 527
			Redovisat värde	0	0

Not 17			Not 19		
Ack. uppskjuten skatt			Upplupna kostnader och		
på temporära skillnader	2016-12-31	2015-12-31	förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Ingående fordran/skuld	7 400	5 876	Förskottsinbetalda hyror	11 402	10 347
Avseende avskrivning			Räntekostnader	1 524	1 410
av fastigheter	1 128	1 524	Reparation och underhåll	0	185
Redovisad uppskjuten			Semesterskuld inkl soc avg	469	362
skattefordran/skuld	8 528	7 400	Övrigt	941	376
				14 336	12 680

Not 18			Not 20		
Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31	Ansvarsförbindelser	2016-12-31	2015-12-31
Den delen av långfristiga			Fastighetsinteckningar	671 092	671 092
skulder som förfaller till			Fastigo, garantibelopp	118	108
betalning senare än 5 år					
efter balansdagen.	572 735	559 435			

Stockholm den 10 april 2017

Urban Ryadal ordförande	Bengt Lagerstedt vice ordförande	Cecilia Carpelan
Göran Dahlstrand	Margareta Ahlström	Camilla Dahlin-Andersson
	Patrik Huldt direktör	
	Revisorspåtecknande	
	Min revisionsberättelse har avgivits den 10 april 2017	
	Mikael Östblom Auktoriserad revisor	

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för år 2016.

Stiftelsens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 8-22.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions- sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa stan- darder beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhäm- tat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och direktörens ansvar

Det är styrelsen och direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och direktören ansvarar även för den in-terna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och direktören för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhål- landen som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och direktören avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions- sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en profes-

sionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland an- nat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbe- vis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig fel- aktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av stif- telsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisnings- principer som används och rimligheten i styrelsens och direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovis- ningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida hän- delser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentatio- nen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovis- ningen återger de underliggande transaktio- nerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inrikt- ning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och direktörens förvaltning för Stiftelsen Arbeta- rebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för år 2016.

Enligt min uppfattning har styrelseleda- möterna och direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisions- sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och direktörens ansvar

Det är styrelsen och direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelse- förordnandet.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revi- sionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersätt- ningsskyldighet mot stiftelsen, eller om det finns skäl för entledigande, eller

- på något annat sätt handlat i strid med stif- telselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovis- ningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions- sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisions- sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning un- der hela revisionen. Granskningen av förvaltning- en grundar sig främst på revisionen av räkenska- perna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedöm- ning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande.

Stockholm den 10 april 2017

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

OMRÅDE/FASTIGHETS- BETECKNING		Nybyggn. år	Värde år	Taxeringsvärde		Bostäder											Lokaler				Totalt
				Totalt (tkr)	Varav bygg- nadsvärde (tkr)	Lägenhetstyp											Area (m²)	Medelhyra (kr/m²)	Antal	Area (m²)	Area (m²)
						1rkv	1rk	2rkv	2rk	3rk	4rk	5rk	6rk	Övr	Totalt antal	m²/ lgh					
SÖDER																					
Lampan 2	Ploggatan 3 & 3A	1979	1979	58 892	26 892		9			8	12				29	80	2 317	1 251		2 317	
Lampan 7	Bondegatan 71 A-B, Duvnäs-gatan 16	1900	1999	65 392	30 430		15		10	8	4				37	61	2 247	1 407	4	116	2 363
Lampan 13 A	Åsögatan 202-204, Duvnäs-gatan 8-10	1913	1993	110 830	47 846		31		28	4	4				67	60	4 027	1 475	4	183	4 210
Lampan 13 B	Åsögatan 200	1926	1982	106 605	43 073		5		20	18	8		2		53	77	4 096	1 226	1	63	4 159
Lampan 14	Duvnäs-gatan 12-14	1962	1962	100 000	42 200		16		21	13	7				57	61	3 501	1 128	9	1 665	5 166
KRISTINEBERG																					
Borgare 1	Hjalmar Söderbergs väg 14A-D, 16A-D	1932	1986	267 400	116 200		16		55	33	36				140	76	10 685	1 214	3	643	11 328
STADSHAGEN																					
Drakdödaren 1	Stadshagsplan 1-7	1938	2010	131 988	70 866*		12		48	11	3				74	58	4 284	1 577	2	305	4 589
Drakdödaren 3	Stadshagsvägen 18-24	1942	2011	95 881	51 768*		24		24	13	1				62	52	3 256	1 539	1	40	3 296
JOHANNESFRED																					
Osmundsjärnet 1	Johannesfredsvägen 44-64	1948/89-91	1990	229 559	141 403*		32		99	9	58				198	70	13 804	1 184	11	775	14 579
Finsmidet 1	Osmundsvägen 19-29	1965	1965	50 283	28 165*		5			16	15				36	83	2 997	995	3	937	3 934
SÖDERBERGA																					
Vårdaren 1	Söderberga Gårdsväg 3-19, 23-101	1972	1972	364 841	229 600*	186		10	153	124	16				489	55	26 990	1 155	9	608	27 598
Vårdaren 2	Söderberga Gårdsväg 21A-B	2007	2007	***	****														1	1 000	1 000
Vårdaren 3	Söderberga Allé 1	1992	1992	17 470	11 599*					4	8				12	94	1 132	1 249	1	162	1 294
Vårdträdet 1	Söderberga Allé 2-6, 20-30	1992	1992	126 292	82 604*					41	24	35		1**	101	83	8 734	1 229	1	410	9 144
LÅNGBRO PARK																					
Träbron 2	Bergtallsvägen 2A-C	2011	2011	80 800	62 000					18	20	17	7		62	72	4 470	1 607		4 470	
TOTALT				1 806 233	984 646	186	165	10	521	301	224	7	2	1	1 417	65	92 540	1 249	50	6 907	99 447

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.



Åsögatan 36 till höger, nuvarande Åsögatan 128.



Våra områden

Styrelse 2016

Urban Ryadal, ordf. (invalid 1977)	Margareta Ahlström, ledamot (invalid 1996)
Bengt Lagerstedt, vice ordf. (invalid 1986)	Cecilia Carpelan, ledamot (invalid 2009)
Göran Dahlstrand, ledamot (invalid 1992)	Camilla Dahlin-Andersson, ledamot (invalid 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.





Stiftelsen Arbetarebostadsfonden
till minne av den 9 februari 1853

Box 12147
102 24 Stockholm

Telefon
08-522 555 00

arbetarebostadsfonden.se