



SABO

Årsredovisning 2013

ORGANISATIONSNUMMER 802000-1189

Styrelsen och verkställande direktören för SABO avger härmed följande årsredovisning.

VD har ordet	4
Det här är SABO	6
Femårsöversikt	6
SABOs medlemsföretag	7
Året som gått	8
Utgivet och publicerat 2012	12
Vision och långsiktiga mål	14
Organisation och medarbetare	16
Utmaningar för 2013	18
Förvaltningsberättelse	20
Koncernresultaträkning	23
Koncernbalansräkning	24
Koncernens kassaflödesanalys	26
Moderföreningens resultaträkning	27
Moderföreningens balansräkning	28
Noter med redovisnings- och värderingsprinciper	30
Notanteckningar	32
Revisionsberättelse	36
SABOs styrelse	37

Det är resultatet som räknas

Under mina snart åtta år på SABO har jag besökt många av våra medlemsföretag och mött stor framtidstro och en del missmod. Jag har dock aldrig stött på gnäll eller att man skyller ifrån sig på andra. Istället finns en vilja att hitta lösningar på det som inte fungerar och det är ett förhållningssätt som även jag utgår från i SABOs arbete.

Ett exempel på det är det låga bostadsbyggandet. Det är bostadsbrist i hälften av landets kommuner och i nära 85% av kommunerna saknas hyresrätter. 2010 kavlade vi därför upp ärmarna och antog utmaningen. Vi visste att en del av våra medlemsföretag lyckats bygga med hög kvalitet till rätt pris och valde att bjuda in byggbranschen till en ramupphandlad tävling av ett mindre nyckelfärdigt flerbostadshus. SABOs Kombohus föddes och i slutet av 2013 var cirka 1 800 lägenheter i process. Prognosen för hela avtalet, som går ut sista december 2014, är att det blir sammanlagt 3 000 lägenheter.

Styrkta av framgången utmanade vi byggbranschen igen 2012, nu med ett större punkthus – SABOs Kombohus Plus. Under 2013 har flera av våra medlemsföretag börjat bygga även detta och för det här avtalet, som går ut först 31 mars 2017, är prognosen cirka 5 000 lägenheter. Jag tror inte att vi då riktigt insåg vilket genomslag vårt Kombohus skulle få. Idag håller alla med när vi för fram byggpriserna som den största orsaken till den låga nyproduktionen. Den europeiska statistiken* visar också att Sverige ligger högt jämfört med andra europeiska länder. Med SABOs Kombohus har vi konkret visat att det går att få ner priserna med cirka 20 procent och flera av våra medlemsföretag som tidigare inte fått ihop sina kalkyler är nu igång och bygger.

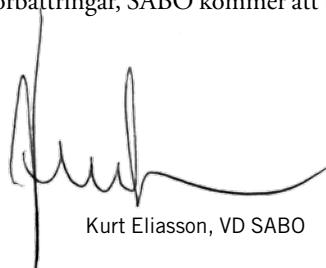
Att inte bara prata utan konkret arbeta för att hitta lösningar är en naturlig del i SABOs arbete som bransch- och intresseorganisation. Prisdialogen, där vi samarbetar med Riksbyggen och Svensk Fjärrvärme är ett annat bra exempel. År efter år har branschen klagat på dålig insyn i fjärrvärmebolagens prissättning och alltför höga prishöjningar. Idag har vi med gemensamma krafter hittat en lösning som omfattar cirka 430 000 hushåll och bedömningen är att det kommer utökas till 1,3 miljoner under 2014. Regeringen har uttalat sitt stöd för Prisdialogen och vi välkomnar nu fler att ansluta sig.

SABO har också länge arbetat för att hitta en lösning till frågan om svaga bostadsmarknader. I mars 2013 presenterade vi den egna rapporten "Tillåtet statsstöd på svaga bostadsmarknader". Den visade på lösningar och gav en nödvändig knuff på regeringen att tillsätta en sedan länge utlovad utredning. Och under hösten kom den.

Ett annat exempel på konkret handling är det arbete vi under året lagt ner på att analysera EUs energiefektiviseringsdirektiv, särskilt avseende frågan om individuell mätning och debitering av värme. Vi och våra medlemsföretag visste redan när direktivet kom att denna metod inte leder till det resultat som EU var ute efter. Vi påbörjade då omedelbart arbetet med att hitta en lösning för Sverige. Den tillsammans med erfarenheter från våra medlemmar samlade vi i en rapport och presenterade vid en hearing, vilket ledde till att näringsdepartementet i sin lagrådsremiss omprövade sin tolkning av direktivet. Ett viktigt steg i rätt riktning.

Ja, så här skulle jag kunna fortsätta. Och det kommer vi också att göra under 2014. Hyrorna är ett område vi just nu har under lupp. Det system vi har idag med förhandlade hyror kan och ska förbättras, den systematiska hyressättningen måste genomföras i hela landet och omfatta merparten av svenska hyresmarknaden. De lokala årliga hyresförhandlingarna är grundbulten i den svenska modellen, och säkerställer dess legitimitet. Där behöver vi gemensamt arbeta med ständiga förbättringar, SABO kommer att ta sitt ansvar.

Jag ser fram emot ett händelserikt 2014.



Kurt Eliasson, VD SABO

* Källa: Eurostat 2013



Det här är SABO

- SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, är en bransch- och intresseorganisation för cirka 300 allmännyttiga bostadsföretag.
- SABO erbjuder sina medlemmar stöd och service genom information och kompetens- och erfarenhetsutbyte.
- SABO verkar också för att ge medlemsföretagen goda förutsättningar och hyresrätten en positiv utveckling.
- SABO ska medverka till att medlemsföretagen är långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på den lokala marknaden och på så sätt bidra till ökad tillväxt och välfärd i Sverige.
- Tillsammans har SABOs medlemsföretag 730 000 lägenheter med över en miljon hyresgäster.
- SABOs medlemsföretag finns över hela Sverige och är av mycket skiftande storlek, med allt från 72 till drygt 26 000 lägenheter.
- Sammanlagt har SABOs medlemsföretag 12 000 anställda.
- På SABOs kontor i Stockholm arbetar 48 personer.

Femårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	93 835	95 624	90 369	92 818	89 979
Rörelsens kostnader					
Externa kostnader	-42 532	-45 536	-41 539	-40 898	-46 041
Personalkostnader	-48 785	-48 468	-45 217	-44 507	-43 265
Avskrivning inventarier	-1 329	-1 342	-1 339	-824	-906
Summa	-92 646	-95 346	-88 095	-86 229	-90 212
Rörelseresultat	1 189	278	2 274	6 589	-233
Finansnetto	1 150	1 549	1 676	668	1 953
Resultat efter finansiella poster	2 339	1 827	3 950	7 257	1 720
Eget kapital	64 972	63 240	61 785	59 064	53 947
Balansomslutning	88 198	81 189	77 051	84 785	74 052

7



Året som gått

I och med Värmdöbostäders inträde som medlem den 1 januari 2013 uppgick SABOs medlemsantal vid utgången av 2013 till 294. Att bistå medlemsföretagen så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden är SABOs verksamhetsidé. Detta gör vi genom att ge stöd och service i det dagliga arbetet, till exempel genom att erbjuda branschanpassade utbildningar, konferenser och nätverk. Under 2013 deltog nära 7 000 personer i någon av våra cirka 350 olika aktiviteter. Några exempel är:

- Kongressen i Växjö (maj, 155 observatörer och 76 ombud)
- Årets energikick (Göteborg, november, 198 deltagare)
- Konferens för förtroendevalda (Stockholm, december, 124 deltagare)
- Nätverksträff kring sociala frågor i boendet (Norrköping, september, 118 deltagare)
- Ledarskapsdagar (Stockholm, mars, 98 deltagare)
- Kommunikationsdagar (Örebro, maj, 90 deltagare)
- IT- & bredbandsdagar (Upplands Väsby, april, 86 deltagare)
- Kombohus Plus, seminarium (Söderköping, juni, 85 deltagare)
- Bodemokratidagar (Göteborg, augusti, 81 deltagare)
- Juridiska kurser (61 tillfällen, totalt 1 100 deltagare)
- Komponentredovisning (8 tillfällen under april-juni, totalt 291 deltagare)

I verksamhetsplanen för 2013 pekades också två stora utmaningar ut: Förutsättningar för Nyproduktion och förnyelse av 60- och 70-talsbestånden. Bland de aktiviteter som genomförts under året för att möta dessa kan nämnas:

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR NYPRODUKTION

- I januari invigdes det första Kombohuset i Iggesund i närvaro av bostadsminister Stefan Attefall. En välbesökt konferens med studiebesök hölls också i Halmstad i september, cirka 150 personer deltog.
- 10 medlemsföretag har kontrakterat SABOs Kombohus under 2013. Med de 7 som kontrakterades under 2012 uppgår det totala antalet till 17.
- För att säkerställa att inga medlemsföretag missar möjligheten att utnyttja avtalet, som gäller till utgången av 2014, inleddes under hösten en kampanj riktad till VDar och styrelseledamöter på de företag som ej avropat Kombohus.
- Ramavtal avseende Kombo Plus (5-8 våningar) gäller fr o m 1 april 2013. Intresset från medlemsföretaget är stort och under hösten avropades två projekt.

FÖRNYELSE AV 60-&70-TALSBESTÅND

- I samarbete med Göteborgs stad och FoU anordnades en konferens om badrum för äldre – renovering och nytänkande med ett sjuttioal deltagare.
- En konferens om förnyelse av stadsdelscentrum, som ofta är en stor och väsentlig fråga för dessa bostadsområdens attraktivitet, anordnades i Gävle i april.

ENERGISPARKAMPANJ, PRISDIALOG OCH "NYTTAN MED ALLMÄNNYTAN"

Allmännyttans energisparkampanj startade 2012 på initiativ av SABOs medlemsföretag. Kampanjen stöds av Hyresgästföreningen, Naturskyddsföreningen och Energimyndigheten och hade vid årets slut 142 anslutna företag med totalt 540 000 lägenheter. Kampanjen har fokuserat på olika delområden; vatten, belysning, tvättstugor och från och från och med oktober kom turen till värme. Kampanjen fortgår med aktiviteter under 2014.

Under 2012 utvecklades Prisdialogen – ett partsgemensamt system för prövning av prisändringar på fjärrvärme. Vid utgången av 2013 hade 9 energiföretag med tillsammans 400 000 hushåll som kunder antagits som medlemmar.

Under året har också projektet "Nytta med allmännytta" påbörjats. Projektet genomförs i samarbete med Malmö Högskola och ett stort antal medlemsföretag. Syftet är att beskriva hur de allmännyttiga bostadsföretagen arbetar med samhällsnyttiga insatser och att ta fram metoder för att bedöma, beräkna och följa upp värdet av sociala projekt och investeringar.



Invigning av SABOs första Kombohus i Iggesund



LOBBYARBETE OCH OPINIONSBLDNING

SABO arbetar för att skapa goda förutsättningar för medlemsföretagen. Det gör vi genom att delta i den bostadspolitiska debatten, svara på remisser och synas i media. Vi arbetar aktivt med omvärldsbevakning, branschsamarbeten, opinionsbildning och lobbyarbete på både europeisk och nationell nivå.

2013 stärkte vi arbetet för bättre förutsättningar för nyproduktion med bland annat konferenser, aktiviteter under Almedalsveckan och utspel i media. Att Sveriges höga byggpriser hämmar nyproduktionen är numera ett faktum som politiker och opinionsbildare utgår från i det allmänna samtalet.

Vi arbetade även för att EUs Energieffektiviseringsdirektiv ska implementeras i Sverige på bästa sätt. Ett tidigt förslag om krav på individuell mätning och debitering av värme riskerade att öka energianvändningen i våra bostäder. Under året träffade vi många beslutsfattare och med stöd i en egen rapport, på en hearing samt via media fick vi till stånd en ändring.

Ytterligare en fråga som vi arbetade med var EU-kommissionens förslag till förordning om utbyggnad av fibernät. Vi hade flera möten med EU-parlamentariker, tjänstemän på Kommissionen och näringsdepartementet. Där och i debattartiklar föreslog vi ett undantag för öppna nät, vilket majoriteten i EU-parlamentets utskott sedan ställde sig bakom.

När SABO pekar på problem utgår vi alltid från väl underbyggda fakta och medlemsföretagens erfarenheter. För oss är det också viktigt att bidra med konkreta förslag. Under året lyfte vi därför bland annat fram SABOs Kombohus och Kombohus Plus, möjligheterna att använda EU-medel till energieffektiviseringar samt lösningar på hur kommuner på svaga marknader kan ta ansvar för bostadsförsörjningen.

MILJÖ

SABO är miljödiplomerade, vilket innebär att vi arbetar efter ett miljöledningssystem som bygger på grundelementen i ISO 14001 och uppfyller kraven i den nationella miljöledningssystemstandard Svenska Miljöbas.

Störst möjlighet att påverka miljön i ett större perspektiv har SABO indirekt, genom de insatser vi gör för att öka kunskapen och på olika sätt stimulera energieffektiv och miljöanpassad förvaltning och byggande hos våra medlemsföretag.

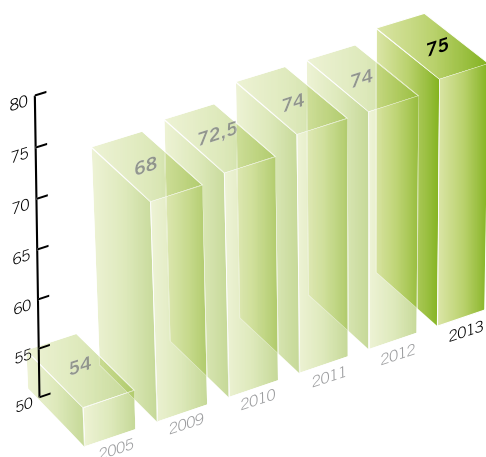
Exempel på sådana insatser är den energiparkampanj som beskrivs ovan. SABO har också Skåneinitiativet, vårt eget "Kyotoprotokoll", där medlemsföretag åtar sig att minska sin energiförbrukning med 20% fram till 2016. 2013 inrättades också SABOs hållbarhetspris, som kommer att delas ut vartannat år.

SABO påverkar även miljön direkt genom innehållet i de tjänster och produkter vi nyttjar och tillhandahåller. Vidare påverkar vårt eget beteende miljön, till exempel hur vi reser i tjänsten, hur vi gör våra inköp, hur vi utnyttjar våra lokaler och hur vi hanterar vårt avfall.

Samtliga 48 medarbetare i koncernen har genomgått grundläggande miljöutbildning och varje år tas ett handlingsprogram fram, med åtgärder inom områdena utbildning, kommunikation, inköp, energi, transporter och avfall.

En miljögrupp med uppgift att driva miljöarbetet framåt har också bildats. Exempel på åtgärder i vår verksamhet som har direkt miljöpåverkan är förbättrad källsortering, rörelsestyrd belysning på toaletter och förhyrning av cykelgarage för att underlätta för medarbetare att cykla till jobbet.

Vi mäter årligen vad medlemmarna tycker om vårt arbete:
Hur nöjd är du totalt sett med medlemskapet i SABO?



NÖJDA MEDLEMMAR

I 2013 års medlemsenkät blev medlemsföretagens betyg, NOI, på SABOs verksamhet 75, vilket är lika med det mål som sattes upp i verksamhetsplanen för året och en ökning med en enhet från 2012. Den medarbetarenkät som gjordes resulterade i betyget, NMI, 82, samma höga nivå som föregående år, men en enhet lägre än det uppsatta målet.

Utgivet 2013

BOIT 2.0

– INFRASTRUKTUR, TJÄNSTER & SERVICE I MORGONDAGENS BOSTÄDER

Under drygt två år har 14 allmännyttiga bostadsföretag tillsammans med SABO och med stöd från Hjälpmedelsinstitutet (HI) arbetat tillsammans i BoIT-projektet. Projektet har inriktats på att organisera och utveckla it och bredband så att tekniken även i fortsättningen ska vara attraktivt och användbart för nya tjänster inom förvaltning och boende.

TILLÅTET STATSSTÖD PÅ SVAGA BOSTADSMARKNADER

EUF-fördraget innehåller särskilda regler om statsstöd för ekonomiska tjänster av allmänt intresse. Bestämmelserna gör det möjligt att med offentliga medel ersätta hyresvärdar – allmännyttiga såväl som privata – för vissa angelägna åtaganden på bostadsmarknaden, utan att det innebär otillåtet statsstöd. I denna rapport beskrivs och förklaras regelverket. Vi presenterar också idéer om hur kommuner på svaga bostadsmarknader kan använda reglerna som ett led i att ta sitt bostadsförsörjningsansvar.

MARKNADSMÄSSIGT AVKASTNINGSKRAV PÅ ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

En ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft år 2011. Bolagen ska arbeta i allmännyttigt syfte och samtidigt bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. I denna handledning beskrivs gällande regelverk och den stegvisa processen med att ta fram, fastställa och följa upp ett marknadsmässigt avkastningskrav som är både robust och långsiktigt.

KOMPONENTREDOVISNING AV FASTIGHETER

Kravet på komponentredovisning regleras i Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 med tillhörande vägledning ”Årsredovisning och koncernredovisning”, det så kallade K3-regelverket. Enligt Bokföringsnämnden är fastigheter sådana tillgångar som lämpar sig för komponentindelning. Komponentmetoden innebär således en ändring av värderingsprinciper och sättet att redovisa tillgångar. Eftersom det finns en stor efterfrågan på vägledande exempel och resonemang tog SABO fram denna vägledning.

ENERGIEFFEKTIVISERING – JA, INEFFEKTIVA MÄTNINGAR – NEJ

I den här rapporten berättar vi om hur IMD av värme fungerar i praktiken och vilka konsekvenser det medför. Vidare föreslås hur EU-direktivet om energieffektivisering kan implementeras i svensk lagstiftning utan att det får negativa konsekvenser och hur energi kan sparas på ett sätt som är både bättre och billigare än IMD av värme.

EKONOMISK STATISTIK 2012

Rapporten är en sammanställning av ekonomiska uppgifter för SABOs medlemsföretag och innehåller nyckeltal på alltifrån drift- och underhållskostnader till soliditet och räntetäckningsgrader.

SABO-BOKEN 2013/14

SABO-boken är en komplett adresslista till SABOs ca 300 medlemsföretag spridda över hela landet, från Trelleborg i söder till Kiruna i norr. I boken finns förutom namn och adresser, värdefull statistik över förvaltade lägenheter, lokaler, antal anställda m m.

NYCKELTAL FÖR LÄGENHETSREPARATIONER 2013

Denna trycksak är ett hjälpmedel för att bedöma kostnaden för att reparera skador som upptäcks i samband med en avflyttningsbesiktning. Nyckeltalen omfattar material och arbetskostnad för några av de vanligaste reparationerna.

TILL NYTTA FÖR KOMMUNERNA,
BOSTADSBOMRÄDEN OCH HYRESGÄSTERN

ETT IDÉPROGRAM: SABO-FÖRETAGEN MOT ÅR 2020

FÖR ALLMÄNNYTTIGA
KOMMUNALA BOSTADSFÖRETAG

AGENDA FÖR MANDATPERIODEN 2011-2015



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

EN HANDELDNING

ÄGARDIREKTIV TILL ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG



Sveriges
Kommuner
och Landsting

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

TILL ALLMÄNNYTTIGA
KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

EN MODELL FÖR KOMMUNAL BORGESAVGIFT



Sveriges
Kommuner
och Landsting



KOMMUNINVEST
I SVERIGE

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

KOMMUNERNAS
BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR

TILLÅTET STATSSTÖD PÅ SVAGA BOSTADS- MARKNADER

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

EN HANDELDNING

MARKNADSMÄSSIGT AVKASTNINGSKRAV PÅ ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

SABOs skriftserie till stöd för medlemsföretagen i arbetet med den nya lagen för allmännyttiga kommunala bostadsföretag.



Vision och långsiktiga mål

VISION

SABO är den naturliga företrädaren, samarbetspartnern, kunskapskällan och mötesplatsen för Sveriges allmännyttiga kommunala bostadsföretag.

VERKSAMHETSIDÉ

SABO bistår sina medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling; ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

ÖVERGRIPANDE MÅL

SABO ska vara en professionell, stark och medlemsorienterad bransch- och intresseorganisation.

LÅNGSIKTIGA MÅL

Branschorganisationen SABO ska ge stöd och service till medlemmarna i det dagliga arbetet genom att erbjuda rådgivning, konsultstöd, utbildningar, nätverk och information.

Intresseorganisationen SABO ska verka för att ge sina medlemmar goda arbetsförutsättningar genom nationell och internationell omvärldsbevakning, opinionsbildning och branschsamarbeten.

Organisation och medarbetare

ORGANISATION

SABO-koncernen består av moderföreningen Sveriges Allmännyttiga Bostäder, SABO, servicebolaget SABO AB och SABO Förlags AB, som är dotterbolag till SABO AB. Organisationen är formad som en linjeorganisation med en VD-stab och fem enheter som har fokus på medlemsföretagens verksamhet och en som ansvarar för SABOs egen administration. Varje enhet har personal-, budget- och innehållsansvar för det egna området vad gäller intressebevakning, rådgivning, utbildning, utveckling, konsulttjänster med mera. Enheterna är:

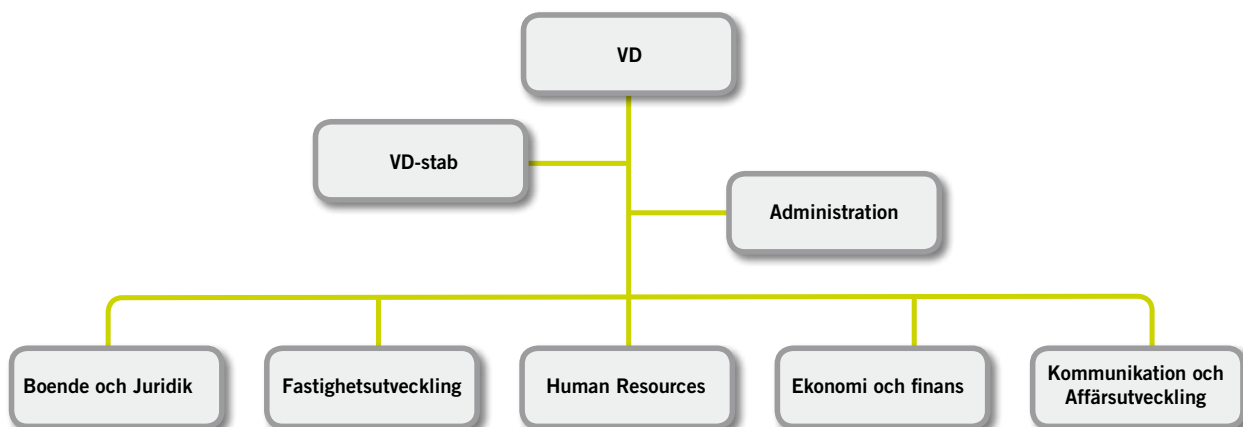
- **Boende och Juridik**
Enheten sätter fokus på frågor som hyresgästinflytande, boendekoncept, kundaktiviteter, kundmätningar, boendesociala frågor, trygghetsfrågor med mera. Till enheten hör även SABOs jurister. Chef Therese Berg.
- **Human Resources**
Enhetens fokus ligger på att säkra den framtida kompetensförsörjningen till medlemsföretagen samt att erbjuda kompetensutveckling för företagsledning och styrelser. Chef Hanna Larsson.
- **Fastighetsutveckling**
Här samlas expertresurser för drift, förvaltning och byggherrrollen. Miljö- och energifrågor, planfrågor, nyproduktion, underhållsplanering, upphandlingar samt IT- och bredbandsfrågor står på agendan. Chef Petter Jurdell.
- **Kommunikation och affärsutveckling**
Här ligger ansvar såväl för SABOs externa som interna kommunikation samt en rådgivande roll i marknadsförings- och mediafrågor gentemot medlemsföretagen. Till enheten hör även genomförandeansvar för utbildningar, konferenser och event samt ansvar för SABOs verksamhetsutveckling och koordination av affärsutveckling över enhetsgränserna. Chef Nina Rådström-Oldertz.
- **Ekonomi och finans**
Enhetens fokus ligger på företagets ekonomi. Här finns expertresurser för hyresförhandlingar, redovisning, skatte- och momsfrågor, fastighetsekonomi och värderingar, finansieringsfrågor, statistik samt investeringsanalyser. Chef Sophia Mattsson-Linnala.
- **Administration**
Denna enhet ansvarar för ekonomisk redovisning och bokslut, löner, personalfrågor, lokalfrågor samt ansvar för interna IT-system, drift och support. Chef Thorbjörn Nilsen.
- **VD-stab**
Kurt Eliasson, VD. För utredningar och remisser svarar Jörgen Mark-Nielsen. Ansvarig för internationella frågor är Johanna Ode. VD-assistent är Gunilla Wikman. Pressansvarig är Charlotta Lundström.

SABO Förlags AB har som huvudsaklig verksamhet att ge ut tidningen Bofast. VD är Christian Lacotte.

MEDARBETARE

I medeltal hade koncernen 48 (50) anställda 2013. Av dessa var 29 kvinnor och 19 män. VD för SABO och SABO AB liksom VD för SABO Förlags AB är män, men fyra av sex enhetschefer i SABO AB är kvinnor.

Sjukfrånvaron uppgick under året till 1,1 procent, en minskning med 0,2 procentenheter jämfört med 2012. Inga långtidssjukskrivna. SABOs anställda har tillgång till företagshälsovård, regelbundna läkarundersökningar och fri läkarvård. Vidare ger företaget bidrag såväl till individuella motionsaktiviteter som till företagets friskvårdsförening.



Utmaningar för 2014

SABOs verksamhetsplan för 2014 fokuserar på de utmaningar vi ser som särskilt viktiga för medlemsföretagen under året. De två utmaningar vi identifierat för 2014 har legat fast sedan 2010. Utmaningarna är "Nyproduktion", samt "Hållbar renovering och energieffektivisering". Bägge utmaningarna ska sättas i ett långsiktigt hållbart perspektiv; Ekonomiskt, Miljömässigt och Socialt.

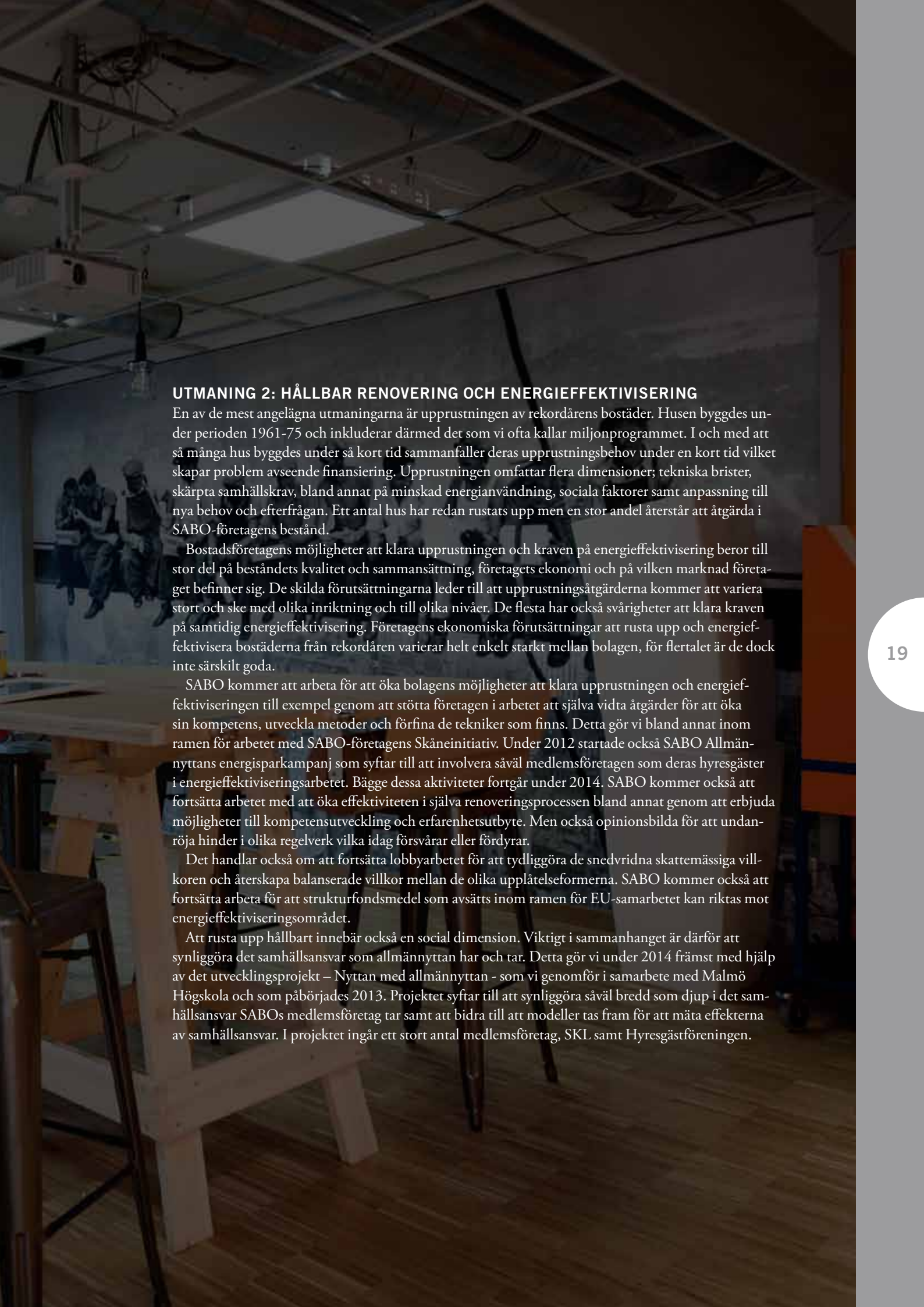
UTMANING 1: NYPRODUKTION

Det är bostadsbrist i ungefär hälften av Sveriges kommuner och i 75 % av kommunerna finns för få hyresrätter. En allvarig situation som i storstäderna kan hindra möjligheterna till tillväxt. Många vill bygga nytt men vad som behöver byggas skiljer sig åt mellan olika marknader. De senaste åren har förutsättningarna för nyproduktion försämrats avsevärt, t ex genom ökade kostnader för entreprenad-arbeten och byggmaterial.

SABO kommer att fortsätta lägga stor vikt vid att förbättra medlemsföretagens förutsättningar för nyproduktion. Detta gör vi främst genom vårt arbete med SABOs Kombohus, en satsning som startade redan 2011 då SABO utmanade landets byggtreprenörer. Det har resulterat i att SABOs medlemsföretag idag kan avropa ett mindre och ett större nyckelfärdigt flerfamiljshus till priser som ligger ca 25% under marknadspris. Ramavtalet för det mindre huset löper ut sista december 2014 varför vi kommer att intensifiera stödet till de av medlemsföretagen som har behov av att komma igång att bygga just detta hus.

Vikt kommer också fortsättningsvis att läggas vid att synliggöra den höga kostnadsnivån inom byggbranschen. SABOs arbete med frågan har under 2013 fått välförtjänt uppmärksamhet och idag är de höga byggkostnadernas negativa inverkan på nyproduktion en vedertagen sanning. Samtidigt har rösterna om att dagens hyressättningssystem är det största hindret för nyproduktion ytterligare höjts samtidigt som frågan om social housing i Sverige aktualiserats. SABO vill synliggöra hur kostnadseffektivt det svenska systemet är idag jämfört med lösningar där socialbostäder och marknadshyror går hand i hand. Under 2013 har vi därför detaljstuderat det tyska hyressättningssystemet. Under 2014 kommer vi att gå vidare och studera det finska systemet.

Den övergripande utmaningen inom nyproduktion handlar även om att fortsätta arbeta för att nå balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna. SABO kommer också att lägga vikt vid lobbyarbete i syfte att förenkla regelverket för nyproduktion och utveckla samt förändra LOU.



UTMANING 2: HÅLLBAR RENOVERING OCH ENERGIEFFEKTIVISERING

En av de mest angelägna utmaningarna är upprustningen av rekordårens bostäder. Husen byggdes under perioden 1961-75 och inkluderar därmed det som vi ofta kallar miljonprogrammet. I och med att så många hus byggdes under så kort tid sammanfaller deras upprustningsbehov under en kort tid vilket skapar problem avseende finansiering. Upprustningen omfattar flera dimensioner; tekniska brister, skärpta samhällskrav, bland annat på minskad energianvändning, sociala faktorer samt anpassning till nya behov och efterfrågan. Ett antal hus har redan rustats upp men en stor andel återstår att åtgärda i SABO-företagens bestånd.

Bostadsföretagens möjligheter att klara upprustningen och kraven på energieffektivisering beror till stor del på beståndets kvalitet och sammansättning, företagets ekonomi och på vilken marknad företaget befinner sig. De skilda förutsättningarna leder till att upprustningsåtgärderna kommer att variera stort och ske med olika inriktning och till olika nivåer. De flesta har också svårigheter att klara kraven på samtidig energieffektivisering. Företagens ekonomiska förutsättningar att rusta upp och energieffektivisera bostäderna från rekordåren varierar helt enkelt starkt mellan bolagen, för flertalet är de dock inte särskilt goda.

SABO kommer att arbeta för att öka bolagens möjligheter att klara upprustningen och energieffektiviseringen till exempel genom att stötta företagen i arbetet att själva vidta åtgärder för att öka sin kompetens, utveckla metoder och förfinas de tekniker som finns. Detta gör vi bland annat inom ramen för arbetet med SABO-företagens Skåneinitiativ. Under 2012 startade också SABO Allmännyttans energisparkampanj som syftar till att involvera såväl medlemsföretagen som deras hyresgäster i energieffektiviseringsarbetet. Bägge dessa aktiviteter fortgår under 2014. SABO kommer också att fortsätta arbetet med att öka effektiviteten i själva renoveringsprocessen bland annat genom att erbjuda möjligheter till kompetensutveckling och erfarenhetsutbyte. Men också opinionsbilda för att undanröja hinder i olika regelverk vilka idag försvårar eller fördyrar.

Det handlar också om att fortsätta lobbyarbetet för att tydliggöra de snedvridna skattemässiga villkoren och återskapa balanserade villkor mellan de olika upplåtelseformerna. SABO kommer också att fortsätta arbeta för att strukturfondsmedel som avsätts inom ramen för EU-samarbetet kan riktas mot energieffektiviseringsområdet.

Att rusta upp hållbart innebär också en social dimension. Viktigt i sammanhanget är därför att synliggöra det samhällsansvar som allmännyttan har och tar. Detta gör vi under 2014 främst med hjälp av det utvecklingsprojekt – Nyttan med allmännyttan - som vi genomför i samarbete med Malmö Högskola och som påbörjades 2013. Projektet syftar till att synliggöra såväl bredd som djup i det samhällsansvar SABOs medlemsföretag tar samt att bidra till att modeller tas fram för att mäta effekterna av samhällsansvar. I projektet ingår ett stort antal medlemsföretag, SKL samt Hyresgästföreningen.

Förvaltnings- berättelse

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

SABO – Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag är en intresseorganisation för allmännyttiga, huvudsakligen kommunägda bostadsföretag. Vid utgången av 2013 hade SABO 294 (293) medlemsföretag som tillsammans äger 730.000 lägenheter. Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 340 miljarder kronor, omsättningen till 52 miljarder kronor per år och antalet anställda är cirka 12.000.

VERKSAMHET

SABO har till uppgift att

- främja nätverkande och erfarenhetsutbyte mellan medlemmarna
- erbjuda efterfrågad rådgivning, konsultstöd och tvistelösning
- erbjuda aktuell kompetensutveckling i form av branschutbildningar och konferenser
- stimulera angelägen forskning och utveckling
- initiera och delta i branschsamarbeten
- opinionsbilda för en positiv utveckling för kommunala bostadsföretag och för hyresrätten
- företräda medlemmarna i frågor av gemensamt intresse
- bedriva nationell och internationell omvärldsbevakning
- verka för en gynnsam utveckling av regelverk som sätter villkor för medlemmarnas verksamhet
- sprida kunskap om medlemmarna, deras förutsättningar och verksamhet

Moderföreningen ägnar sig huvudsakligen åt intressebevakning, opinionsbildning och internationella frågor. Vid årets slut hade moderföreningen fem anställda.

Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i det helägda servicebolaget SABO AB, som 2013 i medeltal hade 39 (39) anställda. Verksamheten består till stor del av att anordna utbildningar och konferenser. Dessa är vanligtvis även öppna för andra än SABO:s medlemmar. Därutöver erbjuds bland annat rådgivning och konsultinsatser till medlemsföretagen.

SABO AB äger i sin tur samtliga aktier i SABO Förlags AB, som i medeltal hade 4 anställda, och vars huvudsakliga verksamhet består i att ge ut branschtidningen Bofast.

KONGRESS

SABO:s högsta beslutande organ är kongressen. I kongressen ingår 75 av medlemsföretagen kretsvis valda ledamöter och styrelsens ordinarie ledamöter. Kongresser hålls normalt vartannat år och ledamöterna utses för fyraåriga mandatperioder som påbörjas vid de kongresser som infaller närmast efter allmänna val.

Mandatfördelningen sker genom att valresultat i kommunalvalen vägs samman med de avgifter kommunens medlemsföretag betalar till SABO. Från och med kongressen 2011 är fördelning mellan de politiska partierna följande:

M 22, C 6, Fp 5, Kd 1, Mp 5, S 31, V 2, SD 2 samt opolitiska 1.

I maj 2013 hölls kongress i Växjö. Kongressen beslutade bland annat om en justering av föreningens stadgar. Tre motioner behandlades.

Sedan kongressen 2011 är följande personer valda till styrelse och revisorer:

Styrelse - ordinarie ledamöter

Leif Jakobsson (S), ordförande	Malmö
Carin Ramneskär (M), 1:e vice ordförande	Uddevalla
Fredrik Fernqvist (MP) 2:e vice ordförande	Malmö
Bo Brännström (FP)	Avesta
Susanna Haby (M)	Göteborg
Anders Johansson (S)	Sigtuna
Maj Karlsson (S)	Motala
Hans Klintbom (C)	Visby
Peter Kockum (M)	Sigtuna
Elin Rydberg (S)	Jönköping
Endrick Schubert (S),	Göteborg

Styrelse - suppleanter

Åsa Johansson (S)	Hagfors
Marie Lindén (V)	Göteborg
Leif Lundgren (M)	Umeå
Thomas Martinsson (MP)	Göteborg
Åke Nilsson (KD)	Hultsfred
Gunnar Ordell (M)	Karlstad
Mikael Åström (S)	Piteå

Revisorer - ordinarie

Erland Nilsson (S)	Osby
Lars Luttröpp (M)	Västerås
Jan Palmqvist, auktoriserad revisor	Stockholm

Revisorer - suppleanter

Lilian Persson (S)	Nyköping
Cecilia Forss (M)	Uppsala
Henrik Nilsson, auktoriserad revisor	Stockholm

Styrelsen har under 2013 haft 6 sammanträden.

EKONOMISKT RESULTAT

Koncernens omsättning uppgick till 93,8 (95,6) mkr, resultat efter finansnetto till 2,3 (1,8) mkr och resultat efter skatt till 1,7 (1,5) mkr.

Moderföreningens omsättning uppgick till 11,1 (11,0) mkr, resultat efter finansnetto till -0,1 (0,6) mkr och resultat efter bokslutsdispositioner och skatt -0,2 (0,6) mkr.

UTSIKTER FÖR 2014

Nivån på medlems- och serviceavgifter höjs inte 2014.

2014 hålls ingen kongress, vilket innebär 1,5 mkr lägre kostnader jämfört med 2013. Övriga kostnader beräknas i stora drag öka i paritet med den allmänna kostnadsutvecklingen.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till kongressens förfogande står följande vinstmedel:

Ingående balanserade vinstmedel	12 532 142 kr
Årets resultat	-157 442 kr
Summa	12 374 700 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs 12 374 700 kr.

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 50 972 tkr.

Inga avsättningar till bundna reserver har föreslagits.

Beträffande föreningens och koncernens redovisade resultat för räkenskapsåret och ställningen 2013 12 31, hänvisas till nedanstående resultat och balansräkningar samt till dessa hörande noter.



Koncernresultaträkning

tkr		2013	2012
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	93 835	95 624
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	Not 2	-42 532	-45 536
Personalkostnader	Not 3	-48 785	-48 468
Avskrivning inventarier	Not 4	-1 329	-1 342
		-92 646	-95 346
Rörelseresultat		1 189	278
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och utdelning fonder		1 190	1 617
Räntekostnader		-40	-68
Resultat efter finansiella poster		2 339	1 827
Skatt på årets resultat	Not 5	-630	-349
ÅRETS RESULTAT		1 709	1 478

Koncernbalansräkning

TILLGÅNGAR tkr		2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	Not 4	2 959	3 809
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	718	718
Andelar i fonder	Not 7	4 086	4 086
Obligation	Not 8	29 308	15 156
Uppskjuten skattefordran		44	0
Summa anläggningstillgångar		37 115	23 769
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Varulager		268	172
Fordringar			
Kundfordringar		8 270	8 400
Skattefordran		1 756	2 398
Övriga fordringar	Not 9	229	782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	3 145	3 060
		13 400	14 640
Likvida medel		37 415	42 608
Summa omsättningstillgångar		51 083	57 420
SUMMA TILLGÅNGAR		88 198	81 189

Koncernbalansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER tkr		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	Not 11		
Bundet eget kapital			
Tillskjutet kapital		14 000	14 000
Bundna reserver		0	0
Summa bundet eget kapital		14 000	14 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		49 263	47 785
Årets resultat		1 709	1 478
Summa fritt eget kapital		50 972	49 263
Summa eget kapital		64 972	63 263
Avsättningar			
Pensionsåtaganden		200	419
Uppskjuten skatteskuld		241	0
		441	419
Långfristiga skulder			
Skuld till Stiftelsen PLUS	Not 12	2 701	2 719
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 492	4 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	14 061	9 484
Övriga skulder		532	701
Summa kortfristiga skulder		20 085	14 788
Summa avsättningar och skulder		23 227	17 926
SUMMA EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		88 198	81 189
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse		538	499

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	2013	2012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 339	1 827
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm Not a	1 337	1 342
	3 676	3 169
Betald skatt	191	344
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av varulager	-96	117
Förändring av fordringar	598	-2 138
Förändring av skulder	5 297	2 871
	5 799	850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 666	4 363
Investeringsverksamheten		
Förändring av andelar i fonder	0	-63
Förvärv av obligation	-14 152	-15 156
Förfall av obligation	143	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-613	-345
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 622	-15 564
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-18	49
Infriande av pensionsåtagande	-219	-260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-237	-211
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 193	-11 412
Likvida medel vid årets början	42 608	54 020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	37 415	42 608
Not a		
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 329	1 342
Utrangering av inventarier	8	0
Summa	1 337	1 342

Moderföreningens resultaträkning

tkr		2013	2012
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 117	11 037
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	Not 2	-3 691	-2 866
Personalkostnader	Not 3	-7 636	-7 608
		-11 327	-10 474
Rörelseresultat		-210	563
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och avkastning fonder		65	79
Resultat efter finansiella poster		-145	642
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-7	0
Resultat efter bokslutsdispositioner		-152	642
Skatt på årets resultat		-5	-30
ÅRETS RESULTAT		-157	612

Moderföreningens balansräkning

TILLGÅNGAR tkr	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	Not 15	25 400
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	58
Summa anläggningstillgångar	25 458	25 458
Omsättningstillgångar		
Fordringar		
Fordran på koncernbolag	258	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	11
Skattefordran	284	289
	553	532
Likvida medel	2 370	2 622
Summa omsättningstillgångar	2 923	3 154
SUMMA TILLGÅNGAR	28 381	28 612

Moderföreningens balansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER tkr	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	Not 16	
Bundet eget kapital		
Bundna reserver	14 000	14 000
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	12 532	11 920
Årets resultat	-157	612
Summa fritt eget kapital	12 375	12 532
Summa eget kapital	26 375	26 532
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	7	0
Kortfristiga skulder		
Skuld till koncernföretag	0	115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 502	1 457
Övriga skulder	497	507
Summa kortfristiga skulder	1 999	2 080
Summa skulder	2 006	2 080
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	28 381	28 612
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantiförbindelse	87	82

Noter

MED REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas inflyta. Fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Övriga tillgångar och skulder är värderade till anskaffningsvärden.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar görs på 5 år.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Värdering av lager

Lager av trycksaker har värderats till anskaffningskostnad med följande undantag: Poster som fanns vid årets ingång och vars försäljning under året understiger 10 procent av inventerat antal har värderats till 0. Poster vars försäljning uppgått till 10-50 procent av inventerat antal har värderats till 50 procent av anskaffningskostnaden.

Ändrad inkomstskattesats

Som konsekvens av att inkomstskattesatsen från och med inkomståret 2014 sänktes från 26,3 procent till 22 procent har koncernens jämförelsesiffror för 2012 räknats om.

Avsättningar

Pensionsåtaganden tas upp som avsättning, inklusive beräknad löneskatt.

Intäkter och kostnader

Medlems- och serviceavgifter intäktsförs i den period som fakturan avser.

Övriga intäkter bokförs när risker och möjligheter övergår till köparen.

Skatt

Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2001:1 Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt (tidigare kallad Betald skatt) är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas genom att underskottsavdrag och temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder på balansdagen multipliceras med relevant skattesats.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationell leasing. Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretag redovisas i normalfallet enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.



Notanteckningar

Not 1 Nettoomsättning				
	Koncernen		Moderföreningen	
	2013	2012	2013	2012
Medlemsavgifter	7 416	7 410	7 416	7 410
Serviceavgifter	49 698	49 589	0	0
Utbildning och konferens	20 392	18 693	0	0
Konsultuppdrag	3 419	2 839	3 701	3 627
Övriga intäkter	12 910	17 093	0	0
Summa	93 835	95 624	11 117	11 037

Not 2 Arvode till revisorer			
	Koncernen		
	2013	2012	
Revisionsuppdraget		169	53
Skatterådgivning		0	33
Summa		169	86

Not 3 Personal				
	Koncernen		Moderföreningen	
	2013	2012	2013	2012
Löner, ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar	30 796	30 483	5 016	5 146
Sociala kostnader	16 500	16 327	3 085	3 004
varav pensionskostnader	(5 560)	(5 367)	(1 140)	(1 123)
Summa	47 296	46 810	8 101	8 150

Varav till styrelse och VD				
	2013	2012	2013	2012
Styrelsen	674	679	674	679
VD	2 714	2 596	1 816	1 724
Pensionskostnader	881	796	568	532

För VD i SABO gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från SABOs sida utgår avgångsvederlag på 24 månadslöner. Andra inkomster skall avräknas från avgångsvederlaget som heller ej kan utgå efter fyllda 65 år. VD i SABO äger rätt och är skyldig att avgå med pension fr o m den månad han fyller 65 år. Individuell tjänstepensionsförsäkring utgår med en årlig premiebestämd pensionsförmån på 30% av under året utgående pensionsgrundande lön.

VD i SABO är även VD i SABO AB.

För VD i SABO Förlags AB gäller en uppsägningstid på 9 månader från bolagets sida och 3 månader vid uppsägning på egen begäran. Avgångsvederlag utgår ej. Pension utgår enligt ITP-planen.

	Koncernen		Moderföreningen	
	2013	2012	2013	2012
Medelantal anställda				
Kvinnor	29	32	3	4
Män	19	18	2	2
Summa	48	50	5	6

Not 4 Inventarier		
	Koncernen	
	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	10 331	10 318
Inköp	613	345
Försäljning/utrangering	-322	-332
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 622	10 331
Ingående avskrivningar	-6 522	-5 511
Försäljning/utrangering	188	332
Årets avskrivningar	-1 329	-1 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 663	-6 522
Planenligt restvärde	2 959	3 809

Not 5 Skatt				
	Koncernen		Moderföreningen	
	2013	2012	2013	2012
Skatt på koncernbidrag	25	99	0	-30
Årets skattekostnad	-457	0	-5	0
Uppskjuten skatt	-198	-448	0	0
Summa	-630	-349	-5	-30

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Koncernen		Moderföreningen	
	2013	2012	2013	2012
SABO Försäkrings AB (516401-8441) med säte i Stockholm 660 aktier (10,1%) å nom 1 000 kronor				
	660	660	0	0
Svensk Byggtjänst (556033-9938) med säte i Stockholm 900 aktier (2,1%) å nom 200 kronor				
	18	18	18	18
Husbyggnadsvaror HBV förening upa (702000-922) med säte i Stockholm, 4 andelar å nom 10 000 kronor				
	40	40	40	40
Summa	718	718	58	58

Not 7 Andelar i fonder		
	Koncernen	
	2013	2012
Bokfört värde	4 086	4 086
Marknadsvärde	4 357	4 337

Not 8 Obligation

Koncernen		
	2013	2012
Kommuninvest 2015-08-12		
Nominellt värde	15 000	15 000
Nominell ränta	2,75%	2,75%
Anskaffningsvärde	15 156	15 200
Justering av övervärde	-60	-44
Bokfört värde	15 096	15 156
MKB 2015-01-28		
Nominellt värde	14 000	
Nominell ränta	3,70%	
Anskaffningsvärde	14 593	
Justering av övervärde	-381	
Bokfört värde	14 212	
Totalt	29 308	15 156

Not 9 Övriga fordringar

Koncernen		
	2013	2012
Mervärdesskatt	229	780
Övrigt	0	2
Summa	229	782

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen		
	2013	2012
Förutbetalda hyror	1 448	1 396
Övriga interimfordringar	1 697	1 664
Summa	3 145	3 060

Not 11 Eget kapital koncernen

	Tillskjutet kapital	Fria reserver	Årets resultat
Ingående eget kapital	14 000	47 785	1 478
Omföring föregående års resultat		1 478	-1 478
Årets resultat			1 709
Utgående kapital	14 000	49 263	1 709

Not 12 Långfristiga skulder

Av skulden bedöms 2 701 tkr förfalla senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna lönekostnader	2 769	2 591	806	743
Upplupna sociala avgifter	3 109	3 061	253	233
Övriga upplupna kostnader	8 183	3 832	443	481
Summa	14 061	9 484	1 502	1 457

Not 14 Inköp och försäljning från koncernbolag

SABOs inköp från andra koncernbolag uppgår till 2 284 tkr (1 877 tkr).
Försäljning till andra koncernbolag uppgår till 3 701 tkr (3 627 tkr)

Not 15 Andelar i koncernföretag

	Moderföreningen	
	2013	2012
Ingående balans	25 400	25 400
Utgående balans	25 400	25 400

Direkt ägt	Eget kapital	Årets resultat	Kapitalandel	Bokfört värde
SABO AB				
(556439-7361) med säte i Stockholm 5000 aktier (100%) à nom 100 kronor				
	60 941	1 530	100%	25 400

Indirekt ägt**SABO Förlags AB**

(556225-3145) med säte i Stockholm 1 000 aktier (100%) à nom 100 kronor

5 051	-82	100%	2 850
-------	-----	------	-------

Not 16 Eget kapital moderföreningen

	Fritt eget kapital
Ingående balans	12 532
Årets resultat	-157
Utgående kapital	12 375

Tag der Wohnungswirtschaft 2013

So geht zu Hause



GdW-Verbandstag 22.11.2013 Berlin
Deligiertenversammlung Tagesordnung

- TOP 1 Eröffnung und Begrüßung durch den Vorsitzenden des Verbandes
- TOP 2 **Grußwort Kurt Eliasson, Präsident von CECODHAS**
- TOP 3 Protokoll über den GdW-Verbandstag am 15.11.2012 in Berlin
- TOP 4 Bericht des Vorstandes 2012
- TOP 5 Bericht des Verbandsrates 2012
- TOP 6 Jahresabschluss 2012, Wirtschaftsplan 2014 und Beiträge 2014
- TOP 6.1 Bericht des Verbandsrates über die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Vorsitzenden des Finanz- und Prüfungsausschusses
- TOP 6.2 Beschluss über den Jahresabschluss 2012 und die Verwendung
- TOP 6.3 Kenntnisnahme des Wirtschaftsplanes 2014
- TOP 6.4 Festsetzung der im Jahr 2014 zur Erhebung kommenden Beiträge am 11.11.2010 beschlossenen Beitragsordnung
- TOP 7 Entlastungen
- TOP 7.1 Entlastung des Präsidenten und der ehrenamtlichen Mitglieder
- TOP 7.2 Entlastung der Mitglieder des Verbandsrates
- TOP 8 Bericht über die Entwicklung des EBZ und der EBZ Business-Sch
- TOP 9 Bericht über die Entwicklung der DESWOS
- TOP 10 Verschiedenes

Kurt Eliasson blev i egenskap av president i CECODHAS inbjuden att tala vid tyska GdWs general assembly.

Stockholm den 21 februari 2014



Leif Jakobsson
Ordförande



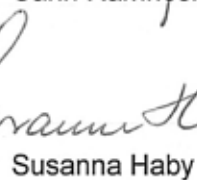
Carin Ramneskär



Fredrik Fernqvist



Bo Brännström



Susanna Haby



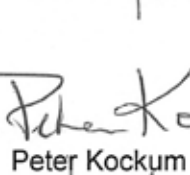
Anders Johansson



Maj Karlsson



Hans Klintbom



Peter Kockum



Elin Rydberg



Endrick Schubert

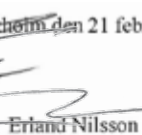


Kurt Eliasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 februari 2014



Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor



Erlend Nilsson



Lars Luttröpp

REVISIONSBERÄTTELSE

Till kongressen i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO Organisationsnummer 802000-1189

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sveriges Allmännyttiga

Bostadsföretag SABO för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 20-35.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisning på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisning inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisning, 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 föreningen upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen 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 föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisning.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att kongressen fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisning har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisning granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att kongressen disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 februari 2014

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Erland Nilsson

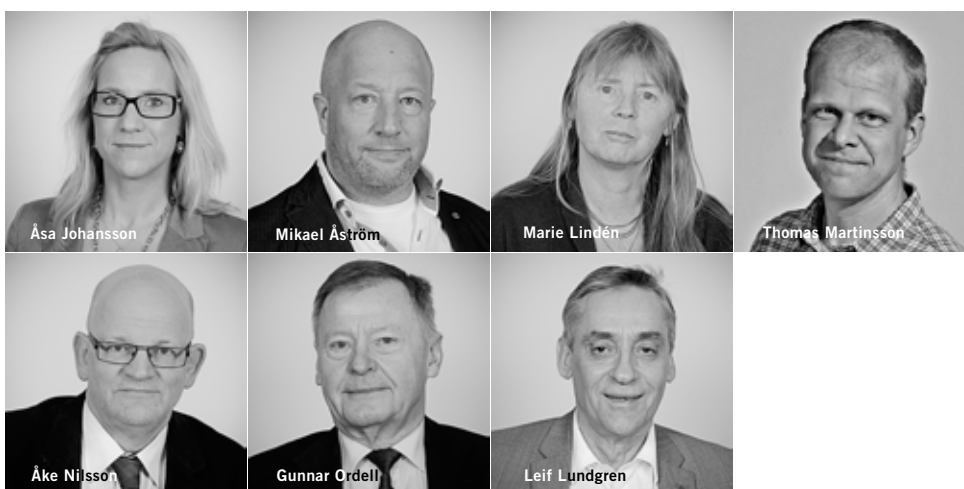
Lars Luttröpp

SABOs styrelse

Ordinarie ledamöter



Suppleanter





SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Besöksadress Drottninggatan 29, Box 474, 101 29 Stockholm

Tel 08-406 55 00, fax 08-20 99 04, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se