

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
för

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
Ideell förening
Org.nr. 802000-1189

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- vd har ordet	2
- året som gått	4
- förvaltningsberättelse	10
- resultaträkning	13
- balansräkning	14
- kassaflödesanalys	16
- noter	17
- underskrifter	24

Vd har ordet

Antalet medlemsföretag i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, blir allt fler. Mellan 2015 och 2018 har 20 bolag tillkommit som medlemmar i SABO, vilket är mycket glädjande. Totalt var antalet medlemmar vid årets slut 313 och under 2019 är jag övertygad om att vi kommer att kunna öka antalet medlemmar ytterligare. Detta innebär att SABO i princip representerar 100 procent av de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige.

Arbetet under 2018 har präglats av ett antal stora händelser. Valet i september, Klimatinitiativet, Digitaliseringsinitiativet, Förhandlingarna om hyressättningen inom treparten och inte minst arbetet med SABOs agenda för 2019–2023.

Valet i september har självfallet varit i fokus för många av våra aktiviteter, som i samband med Almedalen, då vi bland annat gav ut Bostadsvalet, en bilaga i Dagens Samhälle. SABO deltog också på flertalet av de politiska partiernas kongresser eller kommundagar. Syftet med dessa aktiviteter har naturligtvis varit att föra fram allmännyttans syn på de bostadspolitiska frågorna och öka intresset för allmännyttans roll.

Arbetet med SABOs agenda har bedrivits mycket brett. Förutom styrgruppen har en referensgrupp från styrelsen, en särskild vd-grupp och vd-rådet följt arbetet och lämnat synpunkter under arbetets gång. Förutom för dessa grupper har agendan varit föremål för diskussion på varje vd-träff, på ledningsgruppen och för SABOs personal.

Vd-gruppen för digitaliseringen kom fram till att det bästa sättet att föra arbetet med digitaliseringen inom allmännyttan var att starta ett separat initiativ – Allmännyttans digitaliseringsinitiativ. Projektet är treårigt och de som anmäler sig får betala en särskild avgift under dessa tre år. Tanken är sedan att denna verksamhet ska kunna rymmas inom SABOs ordinarie verksamhet, om än i annan form. Innan årsskiftet hade över 90 företag anmält sig med totalt cirka 500 000 lägenheter.

Allmännyttans Klimatinitiativ startade i samband med Klimat- och energikicken i november. Över 130 företag hade anslutit sig innan årsskiftet, vilket är 25 fler än i Skåneinitiativet. Fler bostadsföretag kommer att anmäla sig och målet är att nå närmare 200 företag.

Styrelsen fattade under 2018 beslut om hur hyressättningssystemet ska utvecklas. Positionspapperet som styrelsen fattade beslut om bygger på det förslag som vd-gruppen tog fram. Under sommaren bjöd SABO och Fastighetsägarna in Hyresgästföreningen till samtal om en utveckling av dagens hyressystem. Under hösten fördes diskussioner om direktiven och i januari 2019 blev parterna överens och i början av året inleddes förhandlingarna som parterna avser vara klara med innan slutet av mars.

SABO

Org.nr. 802000-1189

För att utveckla SABOs ståndpunkter inom olika områden tillsattes tre olika vd-grupper som fick i uppdrag att ge förslag på åtgärder inom hyressättning, nyproduktion och integration. Under året har ytterligare vd-grupper tillsatts, inom digitalisering och Agendan. Vd-grupperna har fått ett bra genomslag inom

medlemsföretagen och intresset för att medverka är stort. Ytterligare vd-grupper kommer att tillkomma under de kommande åren.

Under året inleddes också arbetet med social bostadspolitik med målet att SABO ska föreslå ett antal åtgärder inom den sociala bostadspolitiken. Ett första steg var att ta fram en intervjubok med 16 relevanta personer som fick ge sin syn på vad en social bostadspolitik är. Under våren 2019 kommer en studie av ett antal europeiska länder att presenteras, samt resultatet av en bred undersökning av medlemsbolagens åtgärder inom området.

En viktig åtgärd för att stärka SABOs ekonomi har varit att i högre grad än tidigare fokusera på utbildnings- och konferensverksamheten. Under 2018 har denna verksamhet omsatt 27,5 miljoner och genomfört 224 aktiviteter för över 6000 personer. Det ekonomiska resultatet är högre än budgeterat och det beror på fler deltagare och att kostnaderna minskat. SABOs utbildningar håller också en hög kvalitet och betyget för 2018 uppgår till 4,2 på en femgradig skala. Målet 2020 är att nå 8000 deltagare.

SABO har också synts mer i media 2018 jämfört med 2017. Det totala antalet artiklar om SABO uppgår till 2 153 och det beräknade annonsvärdet uppgår till cirka 50 miljoner kronor. 2017 var antalet artiklar 1 999 i svensk press och media.

Ett stort arbete under 2018 har varit frågan om hur SABO ska synas mer i den bostadspolitiska debatten och bli en starkare och bättre företrädare för de allmännyttiga bolagen, det vill säga för SABOs medlemmar. Frågan har diskuterats i samband med Agendaarbetet men också i samband med vd-träffarna och i vd-rådet, förutom under styrelsens möten.

Resultatet av detta arbete är att styrelsen beslutat föreslå kongressen att ändra namnet från SABO till Sveriges Allmännytta. Detta för att öka organisationens tydlighet samt att införa en ny medlemsform – associerad medlem – för att på så sätt bredda medlemsbasen i organisationen. Styrelsen har också utarbetat en ny modell för medlemsavgiften som långsiktigt säkrar intäkterna till SABO.

Allmännyttan spelar en viktig roll. Det har vi visat under många år och även under 2018. Vi är övertygade om att allmännyttan kan och vill delta för att lösa många av de samhällsuppdrag som åvilar våra ägare - kommunerna.

2019 står för dörren. Ett spännande och viktigt år väntar oss inom SABO men också för de allmännyttiga bolagen runt om i landet. SABO och dess medlemmar kan och vill bidra med kloka och utmanande tankar.

Anders Nordstrand, vd för SABO

ÅRET SOM GÅTT

SABOs uppgift

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

Under 2018 har extra fokus varit på fem prioriterade områden: Nyproduktion, Renovering och underhåll, Integration, Digitalisering och Hyressättning. Exempel på genomförda aktiviteter inom dessa och några andra områden är:

Nyproduktion

SABO har lagt särskild vikt vid att förbättra medlemsföretagens förutsättningar för nyproduktion. Detta har skett främst genom ett fortsatt strategiskt arbete med SABOs koncept Kombohus och den standardiserade upphandlingsmodellen Flex. Inom Flex finns idag Kombohus: Bas, Plus, Trygg, City, Kvarter och från 2018 finns även ytterligare ett ramavtal gällande radhus/kedjehus. Ramavtalet gäller från 1 juni 2018 till 31 maj 2022.

Arbete med att förbättra kapaciteten och konkurrensen genom att få in utländska bolag i Sverige fortsatte under 2018. Genom möten och riktad medverkan på event såsom Business Arena i London, sökte SABO efter byggtreprenörer som kan ta sig an rollen som totalentreprenör, när allmännyttan vill bygga nya bostäder. Utöver SABOs arbete med att förbättra förutsättningarna för allmännyttan att bygga nya bostäder, har Byggherrrådet tagit fram en agenda för ökad och uthållig nyproduktion över konjunkturcykler. Agendan visar på de områden som kan förbättras för att fler ska få möjlighet att efterfråga nya bostäder.

Renovering & underhåll

Projektet Hållbara Hem syftar i likhet med Kombohuset till att pressa priserna genom upphandlingar och ramavtal. Projektet syftar även till att förbättra byggherrekompetens genom handledningar, underlag och kalkylstöd som ska hjälpa medlemsföretagen vid beslut om åtgärder. SABO tog i samarbete med Industrifakta fram en undersökning om hur renoveringssituationen är för bostadsbolagen i Sverige. Sammanlagt intervjuades 200 allmännyttiga bostadsföretag samt 25 privata. Projektet avrapporterades kvartal 3. Projektet har identifierat ett flertal områden där insatser kan göras för att sänka kostnader vid renovering. De områdena som identifierats ha störst möjlighet är: att få VVS-entreprenörer att verka som huvudentreprenör vid renoveringar, att få till bättre logistik vid renovering, att få till paketlösningar vid bardrumsupphandlingar, upphandling av nya ytterväggar, samt att ramupphandla komplementbyggnader. Upphandlingsunderlag ska tas fram inom flera av dessa projekt.

Årets Bästa Renoveringsprojekt genomfördes för femte gången. Slutresultat redovisades på SABOs Fastighetsdagar i Skövde och distribuerades i en skrift med guldkorn från tävlingsbidragen. Målet med tävlingen är att få fram goda exempel.

Integration

SABO har tillsatt ett strategiskt integrationsråd, med vd:ar från de allmännyttiga bostadsföretagen. Integrationsrådets syfte är att identifiera hinder och komma med förslag på nya idéer som främjar integration, vilket under våren 2018 mynnade ut i en 23-punktslista och en debattartikel.

SABO sökte och fick vid årsskiftet 2017/2018 finansiering från den statliga innovationsmyndigheten Vinnova för projektet

SABO

Org.nr. 802000-1189

Allmännyttans innovationslabb. Idag finns det många framgångsrika verksamheter runt om i landet – och många aktörer, bland annat allmännyttiga bostadsbolag, som har lyckade verksamheter för integration. Genom att utveckla dessa verksamheters potential, dokumentera erfarenheter och sedan sprida den nationellt ska fler ges möjlighet att göra mer.

Projektet pågår under två år och under den tiden kommer fyra innovationslabbs att genomföras runt om i Sverige. Där kommer de lokala metoderna, verktygen och modellerna – som fokuserar på minskad långtidsarbetslöshet, förbättrat skolresultat, stärkt samhällsservice och minskad brottslighet – att testas och vidareutvecklas. Innan sommaren valdes fyra projekt ut och under hösten har labben startat, i Norrköping, Boden, Södertälje och Göteborg. Aktiviteterna går att följa i innovationslabbs dagbok på webben.

SABO uppmärksammade att Allmännyttan är ett viktigt verktyg när nyanlända ska få bostad enligt den nya bostättningslagen. Rapporten "Bostättningslagen i praktiken" som är en uppföljning av hur lagen har uppfyllts och vilken typ av kontrakt som förmedlats till de nyanlända som fått anvisning till en kommun publicerades i mars 2018. På efterfrågan från medlemmar så kommer SABO att ordna en dag med erfarenhetsutbyte kring detta under vintern 2019.

Den statliga Mottagandeutredningen presenterades i mars 2018 och i samband med detta bjöd SABO in till ett frukostseminarium där förslagen presenterades och kommenterades av bland andra företrädare från allmännyttiga bostadsbolag. Enligt utredningsförslaget ska asylsökande med god prognos att få uppehållstillstånd kunna få en bostad i en kommun redan under väntetiden. SABO framhöll i sitt remissvar det stora behovet av fler hyresbostäder i Sverige – och vikten av full kostnadstäckning till bostadsbolagen om förslaget blir verklighet.

Digitalisering

Kartläggningen av det digitala läget i allmännyttan som genomfördes under hösten 2017, presenterades för SABOs vd-råd under början 2018. Kartläggningen visar att SABO-medlemmarna bedriver digital utveckling inom kända områden som kundhantering och fastighetsförvaltning men begränsat inom affärsutveckling och nya tjänster. De vd:ar som intervjuats ser affärsnytta med digitalisering och det är hög tid att göra något nu i samarbete med SABO, där SABO visar vägen och leder utvecklingen.

Med kartläggningen som grund inleddes under våren 2018 ett arbete med att ta fram allmännyttans digitala agenda. Som avsändare av agendan skapades ett digitaliseringsråd bestående av vd:ar från de allmännyttiga företagen. Agendan arbetades fram i arbetsgrupper som förstärktes av experter från BoIT och agendan innehåller ställningstaganden vad SABO bör göra, vad de allmännyttiga bolagen kan göra och vad SABO och medlemsbolagen tillsammans kan göra. Agendan presenterades på SABOs första konferens med digitalt fokus, Digitalisering nu, i oktober.

Ett av ställningstagande i den digitala agendan var att starta allmännyttans digitaliseringsinitiativ, med syfte att samla allmännyttans gemensamma kraft och öka digitaliseringstakten. Initiativet är ett treårigt projekt som finansieras av de medlemsbolag som går med. Initiativet ska operativt drivas av SABO och styras av digitaliseringsrådet. Innan årsskiftet 2018/2019 hade medlemsföretag som tillsammans äger över 500 000 bostäder gått med i initiativet. Tre-fyra personer ska rekryteras in till initiativet för att driva på digitaliseringen inom de anslutna bolagen.

För att stärka digitaliseringskompetens bland medlemsföretagen, anställdes en digital expert på SABO. Experten driver SABOs generella arbete med branschutveckling, omvärldsbevakning och medlemsrådgivning, men ska även vara en brygga mellan digitaliseringsinitiativet och SABOs övriga digitaliseringsarbete.

Hyressättning

I samband med att VD gruppens förslag, till utveckling av hyressättnings- och förhandlingssystemet lanserades, tog också styrelsen ställning till ett positionspapper kring fortsatt utveckling av hyresförhandlingssystemet genom tydliga långsiktiga förhandlingsunderlag och en opartisk tvistelösningsfunktion.

Årets första månader har präglats av intensivt arbete med hyresförhandlingar där SABO bidragit med rådgivning och ett drygt dussin ärenden som medlats av Hyresmarknadskommittén (HMK) varav ca hälften fortsatt till tvistelösning genom HMK. Det är hittills färre ärenden än tidigare år men de berör större bolag och koncerner. Under våren har Hyresmarknadskommittén reviderat styrdokument för tvistelösning vilket gjort det möjligt att ta in en opartisk ordförande till kommittén. Detta har skett i ett ärende som avgjordes i april.

SABO

Org.nr. 802000-1189

Under sensommaren har SABO och Fastighetsägarna bjudit in Hyresgästföreningen till trepartssamtal om fortsatt utveckling av hyressättningssystemet. Inför 2019 års årliga förhandlingar tog SABO tillsammans med Fastighetsägarna fram en gemensam syn och nationell vägledning för de ortvisa förhandlingarna. Trepartssamtalen påbörjades efter årsskiftet 2018/2019 och ska utgå ifrån ett gemensamt långsiktigt branschansvar för att upprätthålla hyresrättens konkurrenskraft på ett långsiktigt hållbart sätt i förhållande till samhällsutvecklingen. I det sammanhanget pågår också diskussioner med både Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna om hur en opartisk funktion inom treparten skulle kunna utformas.

En förstudie som resulterar i en prototyp för en digitaliserad process för HMKs ärenden har genomförts och slutredovisats vid Hyresmarknadskommitténs sista möte i juni. Fortsatt utveckling av en digital plattform har fortsatt under hösten 2018 och kommer färdigställas under 2019.

Under året har SABO tillsammans med PWC hållit utbildningar i scenariomodellering som ett hjälpmedel vid hyresförhandlingarna för att beskriva de långsiktiga ekonomiska förutsättningarna och konsekvenserna av för respektive bolag.

Övrigt

Bostadsvalet

Inför valet arbetade SABO på flera sätt för att sprida fakta och kunskap rörande allmännyttan och hyresrätten. Under våren deltog SABO på partiernas kommundagar, lanserade www.bostadsvalet.se med relevant information inför valet. Inför Almedalen skickades bilagan Bostadsvalet ut med tidningen Dagens samhälle samt genomförde partivisa samtal med samtliga riksdagspartier.

Allmännyttig frukost

Tre allmännyttiga frukostar har genomförts. "Ett bättre mottagande av nyanlända – men hur?" i april och "Hur blir bostadspolitiken efter valet?" i september och "Till nytta för alla? Allmännyttans betydelse för bostadsjämligheten i städerna" i december. Frukostseminarierna websänds så att alla medlemsföretag kan följa dem, "Hur blir bostadspolitiken efter valet?" sändes även av SVT Forum. En frukost om Byggagendan planerades i slutet av maj men ställdes in på grund av för få anmällda.

Agenda 2019-2023

På kongressen 2019 ska det fattas beslut om en ny agenda för mandatperioden. Agendan beskriver hur SABO som bransch- och intresseorganisation ska stödja medlemsföretagen i deras arbete och verka för att de har goda arbetsförutsättningar. Med agendan pekar kongressen ut de områden som SABOs styrelse ska prioritera och vad som är viktigast att åstadkomma inom dessa områden. För att ta fram ett väl förankrat förslag till agenda har det löpande stämts av med en styrgrupp, en referensgrupp med en representant från varje parti i styrelsen, en särskild vd-grupp, vd-rådet, SABOs ledningsgrupp och personal, samtliga vd-träffar samt Konferensen för förtroendevalda.

Civilutskottet

I november var Civilutskottet inbjudna till SABO för att lära känna allmännyttan. Särskilt diskuterades ökat byggandet av hyresbostäder med rimliga hyror, hyressättning, allmännyttans bidrag till integration, balanserade och rättvisa villkor mellan upplåtelseformerna samt förutsättningar för en bred och hållbar bostadspolitisk överenskommelse.

Bostad 2.0

SABO medverkar tillsammans med 20 andra organisationer i forskningsprogrammet Bostad 2.0 på KTH under perioden hösten 2017 - våren 2021. Under 2018 initierades 14 olika forskningsprojekt.

Remissarbetet

Under året har 26 (27) remissyttranden lämnats.

Social bostadspolitik

Ett arbete med att ta fram en social bostadspolitik som SABO står för har påbörjats. Ett första steg har varit att ta fram en intervjubok där 16 relevanta personer i vår omvärld får ge sin syn på vad en social bostadspolitik är. Boken lanseras i januari 2019.

SABO

Org.nr. 802000-1189

Almedalen

SABO arrangerade Allmännyttans arena tillsammans med HBV och Fastigo den 4 juli. SABO genomförde fyra egna och välbesökta seminarier under eftermiddagen kring byggande, social bostadspolitik, integration och en bostadspolitisk debatt med fem bostadspolitiska talespersoner. Vi arrangerade även partivisa samtal med alla riksdagspartier där en styrelseledamot var medinbjudare. Därutöver medverkade SABOs experter i seminarier som arrangerades av andra aktörer.

Arenor

SABO har haft närvaro med monter vid riksdagspartiernas kommundagar. SABO var också med på Business Arena med monter och arrangerade seminarier.

Varumärket Allmännyttan

Ett arbete har påbörjats för att flytta fram Allmännyttans positioner på den bostadspolitiska samhällsarenan. Ett beslutsförslag finns framtaget till kongressen 2019.

Tidningen Allmännyttan har utvärderats under 2018.

En fördjupad utvärdering av tidningen Allmännyttan har genomförts under kvartal 4 2018. Resultatet, som visar på ett högt läsvärde, kommer att ligga till grund för den fortsatta utvecklingen av tidningen.

SABO:s nya webb kommer fortsätta utvecklas under 2019.

Under 2018 har sidor och funktioner vidareutvecklats. Innehållet har gradvis byggts på med nytt innehåll och texter.

Radio Allmännyttan

Under året har Radio Allmännyttan (podd) lanserats. Tolv avsnitt har producerats. Syftet med Radio Allmännyttan är att etablera en ny arena för intressanta samtal om bostadsfrågor.

Nytt ekonomisystem

Under året har ett nytt ekonomisystem implementerats. Systemet att möjliggöra effektivare ekonomiprocesser och mer lättillgängliga rapporter för uppföljning än som var möjligt med det gamla systemet.

Intranät

Arbete har påbörjats för att ta fram ett nytt intranät och en ny samarbetsplattform. En förstudie har genomförts under våren 2018. Under hösten 2018 genomfördes en systemkartläggning med analys. Under 2019 ska ett nytt intranät tas fram.

Verksamhetsuppföljningssystem

Arbetet med att bygga upp systemet utifrån SABOs uppföljningsbehov har genomförts.

SABO Tours

I år gick studieresan till Toronto i Kanada. Fokus för resan var integration. Kanada har på 36 miljoner invånare, varav 8 miljoner av dessa är immigranter/utländskt födda (ca 23%). I Toronto är motsvarande siffra för Toronto är 2,7 miljoner invånare respektive 1,38 miljoner utländskt födda (51%). 55% av immigranterna som landet tar emot blir kanadensiska medborgare kort därefter. I Kanada finns mer än 200 olika nationaliteter/etniska ursprung. På resan deltog 15 personer från olika medlemsbolag.

VD-träffar

SABO har under 2018 arrangerat sju regionala vd-träffar på olika platser runt om i Sverige. I år deltog totalt 179 vd:ar från medlemsbolagen.

Konferens för förtroendevalda

Konferensen för förtroendevald är ett årligen återkommande arrangemang där SABOs styrelse står för programmet. Målgruppen är styrelseledamöter från medlemsbolagen. Vid konferensen ges möjlighet för de olika partigrupperna att träffas enskilt men också gemensamt ha en heldagskonferens tillsammans. Vid årets konferens deltog 171 styrelseledamöter från medlemsbolagen.

SABO i svensk press och media 2018

SABO

Org.nr. 802000-1189

Intresset för Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO ökar. Under 2018 skrevs över 2 000 artiklar om oss i svensk press och media. Genomslaget för egna nyheter och egna initiativ har blivit större.

Bland de som skriver om SABO mest ligger Hem och Hyra, branschtidningarna och lokalmedia i topp, men vi har under det gångna året medverkat och varit i fokus oftare i radio och tv, samt i Sveriges största dagstidningar.

Det beräknade annonsvärdet för SABO i svensk press och media under 2018 är 50 miljoner kronor.

Det har skrivits mest om:

- Byggagendan från SABOs Byggherråd och nyheten "Tre sätt att snabbt få fram bostäder"
- SABOs integrationsråds rapport "23 idéer för bättre integration"
- SABOs positionspapper om hyror och systematisk hyressättning
- "Nya förslag för ett väl fungerande hyresförhandlingssystem" från SABOs vd-grupp för hyror
- Nils Holgerssonrapporten om kostnader för elnät och taxor för vatten och avlopp
- Allmännyttans digitaliseringsinitiativ och Allmännyttans klimatinitiativ
- SABO och bostadspolitiken efter valet
- Snabbstoppet av investeringsstödet

SABO har varit en flitig debattör och debattartiklar och repliker har publicerats i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet, Dagens Industri, Sydsvenskan, Göteborgs-Posten, Dagens Samhälle, Byggingindustrin, Fastighets nytt, Bostadspolitik.se, Dagens Arena och på Nyheter24.

Antal egna pressmeddelanden 2018: 53

Antal egna debattartiklar 2018: 18

Antal artiklar om SABO: 2 153

Totalt antal läsare: 97 317 129

Utbildning och konferens

Utbildning & Konferensverksamheten har under 2018 en omsättning på 27,5 miljoner och genomfört 224 aktiviteter för 6 254 deltagare. Aktiviteterna har bland annat bestått av 102 öppna utbildningar, 83 företagsförlagda utbildningar och 15 konferenser. Därutöver även Allmännyttans traineeprogram samt flertalet öppna nätverksträffar. SABO har också genomfört sommarmingel, Allmännyttans arena i Almedalen och frukostseminarier.

SABOs Fastighetsdagar i Skövde har varit den största konferensen under 2018 och lockade 388 deltagare, tätt följd av Klimat- och energikicken med 333 deltagare. Efterfrågan på framför allt öppna och företagsförlagda juridikutbildningar har varit stor. Antalet sålda utbildningar i Hyresjuridik 1 och 2 har dubblats från 2017, och utbildning i GDPR genomfördes vid 11 tillfällen. Två nya utbildningar och en ny konferens har utvecklats under året, "Digital dokumenthantering och arkivering", en fördjupning av GDPR, samt "Ledarutvecklingsprogram för mellanchefer", samt en digitaliseringskonferens.

NKI för våra öppna utbildningar och konferenser har haft ett genomsnitt på 4,2 i helhetsbedömning, på en skala 1-5. Företagsförlagda utbildningar utvärderas kvalitativt genom uppföljningssamtal med beställaren.

Två nya kostnadsfria digitala kurser för våra medlemsföretag har publicerats, "Svenska hyressättningssystemet" och "Introduktion för nyanställda i allmännyttan". En betalkurs i "Grundläggande städmetodik" har tagits fram. Den erbjuds från oktober 2018 genom en app och den säljs även externt.

För ett bättre kapacitetsutnyttjande av SABOs lokaler hyrs dessa ut till våra medlemsföretag. Uthyrningen är i mån av plats och till förmånligt pris. Under 2018 har SABO hyrt ut lokaler vid 25 tillfällen till 320 deltagare från våra medlemsföretag.

SABO

Org.nr. 802000-1189

Nöjda medlemmar

Under 2018 fick SABO fyra nya medlemsföretag:

- Göteborgs Egnahems AB
- Huddinge Samhällsfastigheter AB
- Länsgården Fastigheter AB
- Skurups Kommunala AB

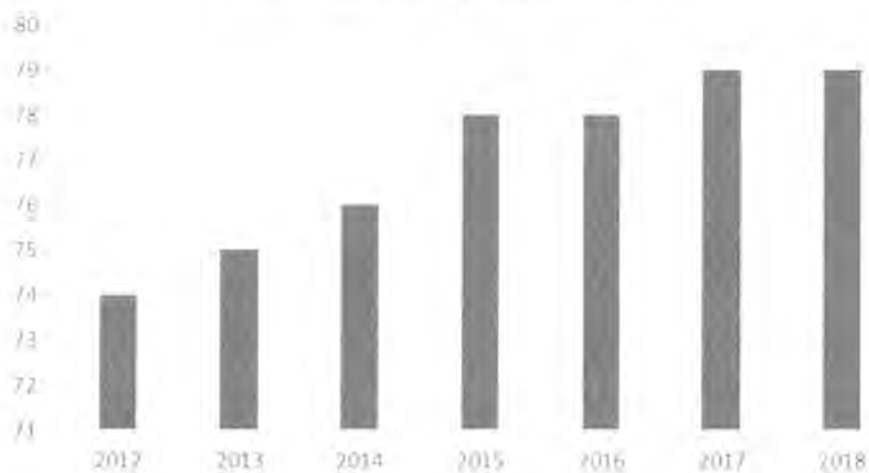
Bygga hem i Göteborg AB har lämnat SABO.

Därmed uppgår det totala medlemsantalet till 313.

Företrädare för samtliga medlemsföretag får varje år fylla i en enkät där man utvärderar SABOs verksamhet. Medlemmarnas nöjdhet mättes utifrån tre påståenden:

- SABO gör på det stora hela ett bra arbete
- SABO jobbar för vår verksamhetsintressen
- Om du tänker på den ideala bransch- och intresseorganisationen som möter era behov, hur nära ligger SABO den trenden har varit stigande sedan mätningarna inleddes och 2018 blev det sammanfattande indexet 79, exakt samma index som föregående år.

NOI - Nöjd Organisations Index



SABO

Org.nr. 802000-1189

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i TSEK.

Verksamheten

Allmännyttan är bostadsföretag, huvudsakligen kommunala, över hela Sverige med uppgift att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder för alla.

SABO – Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag ideell förening är en intresseorganisation för allmännyttiga, huvudsakligen kommunägda bostadsföretag. Företagets säte är Stockholm.

Vid utgången av 2018 hade SABO 313 (310) medlemsföretag som tillsammans äger mer än 812 000 lägenheter. Fastigheternas bedömda marknadsvärden överstiger 770 miljarder kronor, omsättningen uppgår till 64 miljarder kronor per år och antalet anställda är fler än 13 000.

Så styrs SABO

SABO:s högsta beslutande organ är kongressen. I kongressen ingår 75 av medlemsföretagens 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 den kongress som hölls i Karlstad i april 2015 är ombudens fördelning mellan de politiska partierna följande:

M 17, C 6, Fp 2, Kd 2, Mp 5, S 30, V 3, SD 8 samt opolitiska 2.

Styrelse - ordinarie ledamöter

Åsa Johansson (S), ordförande
Carin Ramneskär (M), 1:e vice ordförande
Helén Ohlson (MP) 2:e vice ordförande
Paul Eskilsson (MP)
Lars Johansson (S)
Hans Klintbom (C)
Christopher Larsson (SD)
Leif Lundgren (M)
Elin Rydberg (S)
Eva Thalén Finné (M)
Johan Löfstrand (S)

Ort

Härfors
Uddevalla
Göteborg
Uppsala
Göteborg
Visby
Rödeby
Umeå
Jönköping
Mariefred
Linköping

Styrelse - ersättare

Bo Brännström (L)
Bengt-Olov Eriksson (S)
Bodil Hansson (S)
Ann-Margarethe Livh (V)
Åke Nilsson (KD)
Kadir Kasirga (S)
Saila Quicklund (M)

Avesta
Månkarbo
Sundsvall
Stockholm
Hultsfred
Stockholm
Frösön

Styrelsen har under 2018 haft 6 sammanträden.

SABO

Org.nr. 802000-1189

Revisorer - ordinarie

Cecilia Forss (M)	Uppsala
Erland Nilsson (S)	Osby
Jan Palmqvist, auktoriserad revisor	Stockholm

Revisorer - ersättare

Jörgen Hellman (S)	Vänersborg
Eva Aliksson (M)	Malmberget
Henrik Nilsson, auktoriserad revisor	Stockholm

Organisation

Moderföreningen ansvarar för intressebevakning, opinionsbildning och internationella frågor. Vid årets slut hade moderföreningen sju (sju) anställda.

Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i det helägda servicebolaget SABO AB, som 2018 i medeltal hade 36 (41) anställda.

Väsentliga händelser under året

Arbetet med den långsiktigt hållbara ekonomin för SABO har resulterat i att styrelsen tagit beslut om en ny avgiftsmodell som kommer föreläggas kongressen för beslut. En del i arbetet är att öka utbudet av utbildningar och konferenser vilket redan givit utslag under 2018. Beslut att driva det treåriga projektet Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ tillsammans med ett flertal medlemmar har tagits. Projektet kommer att genomföras under 2019-2022.

Nöjd Medarbetar Index

Resultatet av medarbetarundersökningen blev ett NMI på 83, vilket är exakt samma värde som vid undersökningen 2017. Stolthet över arbetet är kvar på samma höga nivå som föregående år - 90, vilket är mycket glädjande.

Ekonomiskt resultat

Koncernens omsättning uppgick till 104,7 (101,7) mkr, resultat efter finansnetto till 6,2 (-0,01) mkr och resultat efter skatt till 4,6 (-0,3) mkr.

Moderföreningens omsättning uppgick till 12,8 (12,2) mkr, resultat efter finansnetto till -0,7 (-0,7) mkr och resultat efter bokslutsdispositioner och skatt -0,7 (-1,0) mkr.

Utsikter för 2019

Nivån på medlems- och serviceavgifter höjs med 2,2%, vilket ger en intäktshöjning med 1,4 mkr.

Resultatet före skatt för 2019 budgeteras vara ett överskott om 34 tkr. Omsättningen budgeteras till 113 mkr.

Flerårsjämförelse, koncernen

Tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	104 732	101 748	99 587	101 186	94 055
Res. efter finansiella poster	6 243	-10	-1 301	518	2 732
Balansomslutning	91 927	84 989	92 180	88 592	88 864
Soliditet (%)	75,86	77,63	71,89	76	75,56
Eget kapital	70 622	65 980	66 276	67 282	67 154
Medelantal anställda	42	40	47	48	48

SABO

Org.nr. 802000-1189

Flerårsjämförelse moderföreningen

Tkr

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	12 796	12 267	12 059	11 588	10 925
Res. efter finansiella poster	-742	-659	318	-1 362	353
Balansomslutning	28 417	27 408	28 208	27 815	28 865

Förändringar i eget kapital, koncern

Tkr

	Tillskjutet kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 000	52 277	-296	65 980
Resultatdisposition		-296	296	0
Årets resultat			4 641	4 641
Belopp vid årets utgång	14 000	51 980	4 641	70 621

Förändringar i eget kapital, moderföreningen

Tkr

	Tillskjutet kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 000	12 059	-1 005	25 054
Resultatdisposition		-1 005	1 005	0
Årets förlust			-732	-732
Belopp vid årets utgång	14 000	11 054	-732	24 322

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	11 053 893
årets förlust	-732 042
	10 321 851

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

10 321 851
10 321 851

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

SABO

Org.nr. 802000-1189

RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING		Koncernen		Moderföreningen	
	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	2, 3	104 732	101 748	12 796	12 267
Övriga rörelseintäkter		0	211	0	0
		104 732	101 959	12 796	12 267
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	4	-49 935	-53 509	-3 376	-3 838
Personalkostnader	5	-48 225	-48 453	-10 163	-9 090
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-323	-272	0	0
Övriga rörelsekostnader		-128	0	0	0
		-98 611	-102 234	-13 539	-12 928
Rörelseresultat		6 121	-275	-743	-661
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	269	2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8	-4	-1	0
		122	265	1	2
Resultat efter finansiella poster		6 243	-10	-742	-659
Bokslutsdispositioner					
Lämnade koncernbidrag				10	-346
		0	0	10	-346
Resultat före skatt		6 243	-10	-732	-1 005
Skatt på årets resultat	6	-1 602	-286	0	0
Årets resultat		4 641	-296	-732	-1 005

SABO

Org.nr. 802000-1189

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING		Koncernen		Moderföreningen	
	Not	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 291	1 472	0	0
		1 291	1 472	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	8	0	0	25 400	25 400
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	16 625	47 566	258	58
		16 625	47 566	25 658	25 458
Summa anläggningstillgångar		17 916	49 038	25 658	25 458
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Råvaror och förmödenheter		197	343	0	0
		197	343	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		9 891	7 554	0	0
Fordran hos koncernföretag		0	0	43	0
Aktuell skattefordran		1 000	2 927	343	602
Övriga fordringar		121	918	8	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 029	3 462	76	0
		15 041	14 861	470	637
Kassa och bank					
Kassa och bank		58 773	20 747	1 175	1 482
		58 773	20 747	1 175	1 482
Summa omsättningstillgångar		74 011	35 951	1 645	2 119
SUMMA TILLGÅNGAR		91 927	84 989	27 303	27 577

SABO

Org.nr. 802000-1189

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Tillskjutet kapital		14 000	14 000	14 000	14 000
		14 000	14 000	14 000	14 000
Fritt eget kapital					
Fria reserver		51 980	52 276	-	-
Balanserat resultat		-	-	11 054	12 059
Årets resultat		4 641	-296	-732	-1 005
		56 621	51 980	10 322	11 054
Summa eget kapital		70 621	65 980	24 322	25 054
Obeskattade reserver					
Obeskattade reserver		0	0	7	7
Summa obeskattade reserver		0	0	7	7
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld		640	239	0	0
Summa avsättningar		640	239	0	0
Långfristiga skulder					
Övriga skulder		1 027	1 037	0	0
Summa långfristiga skulder		1 027	1 037	0	0
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		7 961	3 614	659	0
Skulder till koncernföretag		0	0	0	169
Övriga skulder		453	428	426	424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	11 225	13 691	1 889	1 923
Summa kortfristiga skulder		19 682	17 733	2 974	2 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 927	84 989	27 303	27 577

SABO

Org.nr. 802000-1189

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	2	6 121	-275	-742	-661
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet		323	272	0	0
Erhållen ränta m.m.		130	269	2	2
Erlagd ränta		-8	-4	-1	0
Betald inkomstskatt		-1 084	-198	259	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
före förändringar av rörelsekapital		5 482	64	-482	-659
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		146	-162	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 337	256	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 157	-773	-93	-83
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		4 347	-2 885	659	4
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-2 441	-4 073	-201	370
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 354	-7 573	-117	-368
Investeringsverksamheten					
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	-269	-389	0	0
Förvärv av långfristiga värdepapper	9	-200	0	-200	0
Försäljning av långfristiga värdepapper	9	31 141	973	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		30 672	584	-200	0
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		0	0	10	-346
Amortering långfristiga lån		0	-24	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-24	10	-346
Förändring av likvida medel		38 026	-7 013	-307	-714
Likvida medel vid årets början		20 747	27 760	1 482	2 196
Likvida medel vid årets slut		58 773	20 747	1 175	1 482

SABO

Org.nr. 802000-1189

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3")

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år:

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilken tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i den initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Varulager

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

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

SABO

Org.nr. 802000-1189

Tjänster

Intäkter från konsulttjänster inräknas när tjänsterna tillhandahålls.

Medlems-/serviceavgifter

Medlems-/serviceavgifter räknas i den period när avtalet börjar att gälla.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått eller kommer att få.

Offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation, så kallade ovillkorade bidrag, räknas när villkoren för att få bidraget uppfyllts, det vill säga oftast i samband med att bidrag erhålls. Offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation, så kallade villkorade bidrag, räknas när bidraget erhålls och räknas därefter när prestationen utförs.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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.

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Företaget har inga temporära skillnader förutom de som återspeglas i obeskattade reserver.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

SABO

Org.nr. 802000-1189

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

SABO

Org.nr. 802000-1189

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Serviceavgifter	54 521	53 357	0	0
Medlemsavgifter	8 147	7 975	8 147	7 975
Utbildning och konferens	29 595	23 618	0	0
Konsultuppdrag	707	1 461	4 649	4 291
Materialförsäljning	3 685	3 358	0	0
Anslag	5 288	7 864	0	0
Övriga intäkter	2 789	4 326	0	0
	104 732	101 959	12 796	12 266

Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Andel av försäljningen som avser koncernföretag			4 649	4 291
Andel av inköpen som avser koncernföretag			2 803	3 417

Not 4 Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
<i>Deloitte AB</i>				
Revisionsuppdrag	220	132	67	30
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	229	0	0
	220	361	67	30

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 5 Personal	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
<i>Medelantalet anställda</i>				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit	42	40	6	5
varav kvinnor	29	26	3	3
varav män	13	14	3	2

SABO

Org.nr. 802000-1189

<i>Löner, ersättningar m.m.</i>	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	2 414	2 819	2 414	2 819
Pensionskostnader	521	517	521	517
	2 935	3 336	2 935	3 336
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	26 663	25 496	3 737	2 711
Pensionskostnader	5 468	6 267	994	734
	32 131	31 763	4 731	3 445
Sociala kostnader	10 700	10 636	2 300	2 058
Summa styrelse och övriga	45 766	45 735	9 966	8 839

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	11	11	11	11
varav kvinnor	5	5	5	5
varav män	6	6	6	6
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	1	1	1	1
varav kvinnor	0	0	0	0
varav män	1	1	1	1

För vd i SABO gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

Vid uppsägning från SABOs sida utgår avgångsvederlag på 24 månadslöner. Avgångsvederlaget är inte pensions- eller semesterlönegrundande. Andra inkomster skall avräknas från avgångsvederlaget som heller ej kan utgå efter fyllda 65 år.

Individuell tjänstepensionsförsäkring utgår med en årlig premiebestämd pensionsförmån på 30 procent av under året utgående pensionsgrundande lön.

Vd i SABO är även vd i SABO AB.

SABO

Org.nr. 802000-1189

Not 6 Skatt på årets resultat Koncernen	2018	2017
Aktuell skatt	-1 201	-201
Uppskjuten skatt	-401	-85
Skatt på årets resultat	-1 602	-286
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Redovisat resultat före skatt	6 243	-10
Skatt beräknad med skattesats 22 %	-1 373	2
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-68	-67
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Skatteeffekt av föreningens ej skattepliktiga resultat	-161	-221
Summa	-1 602	-286
Årets redovisade skattekostnad	-1 602	-286

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 289	10 969	0	0
Inköp	269	389	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-5 390	-69	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 168	11 289	0	0
Ingående avskrivningar	-9 817	-9 613	0	0
Försäljningar/utrangeringar	5 263	68	0	0
Årets avskrivningar	-323	-272	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 877	-9 817	0	0
Utgående redovisat värde	1 291	1 472	0	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

Moderföreningen		2018-12-31	2017-12-31
Företag			
Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
SABO AB	Stockholm	100	25 400
556439-7361			28 250

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
SABO AB	67 033	409
		22

SABO

Org.nr. 802000-1189

**Not 9 Andra långfristiga
värdepappersinnehav
Koncernen**

	2018-12-31		2017-12-31	
	Nom. värde	Antal	Antal	
Värdepapper				
Obligation Vasakronan 190708	100	100	100	15 271
Obligation Swedbank Hypotek 180919	100	0	100	15 377
Obligation Förvaltnings AB Framtiden 180425	100	0	100	15 580
Delsumma marknadsnoterade värdepapper (marknadsvärde på balansdagen 15 126)				
				15 087
SABO Försäkrings AB, 924 aktier (10,3%)	100	100	100	1 280
Svensk Byggtjänst	100	100	100	18
Husbyggnadsvaror HBV förening ID06	100	100	100	40
	100	100	0	0
Summa bokfört värde				16 625
				47 566
Ingående anskaffningsvärde				47 566
Inköp				200
Försäljningar/utrangeringar				-31 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				16 625
Utgående redovisat värde				16 625

Moderföreningen

	2018-12-31		2017-12-31	
	Nom. värde	Antal	Antal	
Värdepapper				
Svensk Byggtjänst	100	100	100	18
Husbyggnadsvaror HBV förening ID06	100	100	100	40
	100	2 000	0	0
				258
				58

**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna lönekostnader	2 414	1 900	813	522
Upplupna sociala avgifter	3 872	4 425	1 030	1 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 940	7 366	46	88
	11 226	13 691	1 889	1 923

SABO

Org.nr. 802000-1189

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Garantiförbindelser

Koncernen

Moderföreningen

2018-12-31

2017-12-31

2018-12-31

2017-12-31

529

607

88

107

529

607

88

107

Stockholm 8 mars 2019

Åsa Johansson

Åsa Johansson
Ordförande

Paul Eskilsson

Paul Eskilsson

Elin Rydberg

Elin Rydberg

Leif Lundgren

Leif Lundgren

Carin Ramneskär

Carin Ramneskär

Eva Thalén Finne

Eva Thalén Finne

Hans Klintbom

Hans Klintbom

Helen Olsson

Helen Olsson

Johan Löfstrand

Johan Löfstrand

Lars Johansson

Lars Johansson

Christopher Larsson

Christopher Larsson

Anders Nordstrand

Anders Nordstrand

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2019

Jan Palmqvist

Auktoriserad revisor

Cecilia Forss

Cecilia Forss

Erland Nilsson

Erland Nilsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman ("kongressen") i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO
organisationsnummer 802000-1189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 10-24 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar samt de förtroendevalda revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av "VD har ordet och Året som gått" men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende

denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisionssed 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

181

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 föreningens 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 och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och

koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

161

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Stockholm 2019-03-08

Jän Palmqvist
Auktoriserad revisor



Erland Nilsson



Cecilia Forss