

Årsredovisning 2012

SABO Årsredovisning 2012

ORGANISATIONSNUMMER 802000-1189

Styrelsen och verkställande direktören för SABO avger härmed följande årsredovisning.

VD har ordet	3
Vad är SABO?	4
Femårsöversikt	4
SABOs medlemsföretag	5
Året som gått	6
Utgivet och publicerat 2012	8
Vision och långsiktiga mål	10
Organisation och medarbetare	12
Utmaningar för 2013	14
Förvaltningsberättelse	16
Koncernresultaträkning	19
Koncernbalansräkning	20
Koncernens kassaflödesanalys	22
Moderföreningens resultaträkning	23
Moderföreningens balansräkning	24
Noter med redovisnings- och värderingsprinciper	26
Notanteckningar	28
Revisionsberättelse	31
SABOs styrelse	33

Ett händelserikt år för hyresrätten och allmännyttan

När jag ser tillbaka på 2012 slås jag av att bostadsfrågorna varit mer i fokus än på mycket länge - då tänker jag särskilt på det låga bostadsbyggandet, bostadsbristen och hyresrättens villkor. Under året har socialdepartementet satt igång en mängd utredningar med bäring på ett ökat bostadbyggande. Min förhoppning är att de leder fram till att regeringen levererar förslag som stärker hyresrätten och stödjer våra medlemsföretag i deras arbete med att rusta upp, bygga nytt och bidra till trygga, hållbara bostadsområden.

Vad har då vi inom allmännyttan gjort under detta år? Ja det jag först tänker på är att vi börjat bygga i större omfattning igen. Under 2012 har flera medlemsföretag satt spaden i marken – bland annat med hjälp av SABOs Kombohus - det är väldigt glädjande. Under året drog vi även igång SABOs Kombohus Plus och kunde i december, med bostadsminister Stefan Attefall som prisutdelare, presentera tre vinnare. Intresset är stort för detta nyckelfärdiga punkthus och inom kort kommer vi se ett antal av dessa växa upp runt om i Sverige. Jag tror att många kommer att inspireras av det och gå i våra fotspår.

Allmännyttan har också intensifierat energispararbetet under 2012. Att energieffektivisera är inget nytt för oss i SABO-världen. Det arbete som våra medlemsföretag gör är helt klart ledande och inspirerar många andra. För att ytterligare stötta och växla upp det startade vi i höstas Allmännyttans energisparkampanj, där vi på SABO arbetar tillsammans med våra medlemsföretag för att involvera de boende i energispararbetet. Kampanjen stöds av Hyresgästföreningen, Naturskyddsföreningen och Energimyndigheten och redan vid årsskiftet hade över 100 medlemsföretag anslutit sig. Jag är stolt över att vara en del av detta arbete och du kan följa kampanjen och läsa om vad våra medlemsföretag gör på www.allmännyttan.se.

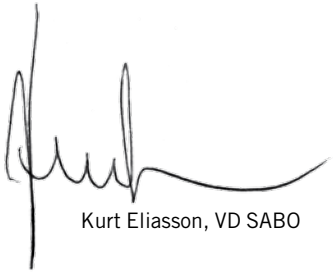


Ett samarbete som burit frukt under 2012 är Prisdialogen - ett branschsamarbete mellan SABO, Svensk Fjärrvärme och Riksbyggen - som handlar om prövning av prisändring på fjärrvärme. Syftet är att stärka kunden i relationen till fjärrvärmeleverantörerna och på så sätt öka transparensen och förutsägbarheten kring prissättningen. I november hade vi ett kansli på plats och redan vid årsskiftet aviserade 50 av Svensk Fjärrvärmes medlemsföretag att de är intresserade av att gå med. Det lovar gott, men det kommer att krävas mycket arbete framöver, framförallt från fjärrvärmebolagens sida.

Vårt nordiska och europeiska arbete har också intensifierats under 2012. Inte minst genom att SABO under året haft, och även nu innehar, värdskapet för NBO – nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer. Arbetet inom CECODHAS Housing Europé – vår europeiska medlemsorganisation – har också intensifierats och i juni förra året valdes jag till ordförande. Ett hedersuppdrag som gör att vi nu har ännu bättre förutsättningar att driva branschutmaningar som vi har gemensamt inom EU.

Utöver ovanstående har vi också under året genomfört cirka 250 utbildningar, konferenser och nätverksträffar. Sammanlagt har över 6 000 personer deltagit i dessa aktiviteter, till det kommer ytterligare ett par tusen som under året besökt oss i olika möten och aktiviteter.

2012 har varit ett riktigt spännande och händelserikt år för allmännyttan. 2013 har också börjat bra och snart drar det ihop sig till SABOs kongress. Jag hoppas att vi ses i Växjö i maj. Annars är ni alla alltid varmt välkomna till oss på Drottninggatan 29 i Stockholm.



Kurt Eliasson, VD SABO

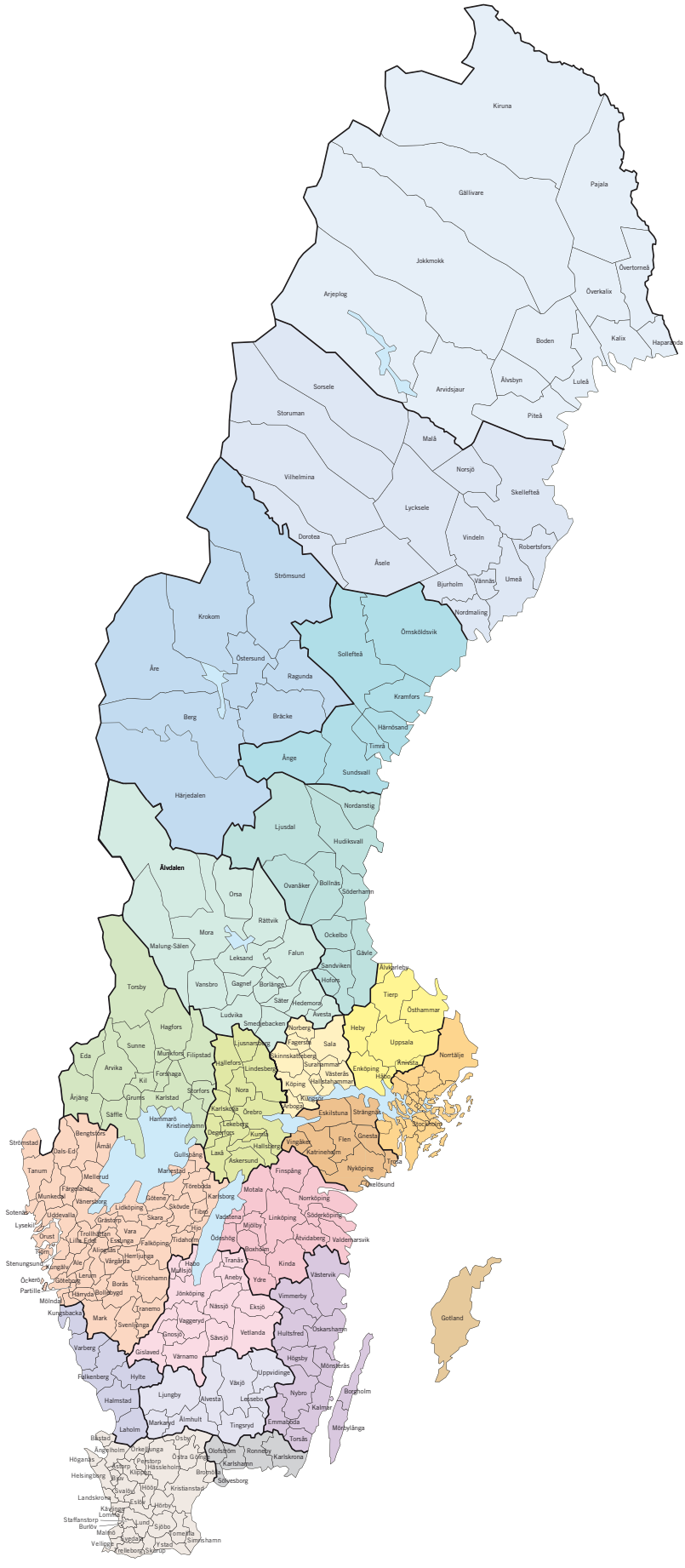
Vad är SABO?

- 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 726 000 lägenheter med över en miljon hyresgäster.
- SABOs medlemsföretag finns över hela Sverige och är av mycket skiftande storlek, med allt från 100 till drygt 23 000 lägenheter.
- Sammanlagt har SABOs medlemsföretag 12 000 anställda.
- På SABOs kontor i Stockholm arbetar 50 personer.

Femårsöversikt

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	**95 624**	**90 369**	**92 818**	**89 979**	**90 569**
Rörelsens kostnader					
Externa kostnader	-45 536	-41 539	-40 898	-46 041	-45 732
Personalkostnader	-48 468	-45 217	-44 507	-43 265	-40 865
Avskrivning inventarier	-1 342	-1 339	-824	-906	-703
Summa	**-95 346**	**-88 095**	**-86 229**	**-90 212**	**-91 400**
Rörelseresultat	**278**	**2 274**	**6 589**	**-233**	**3 269**
Finansnetto	1 549	1 676	668	1 953	2 779
Resultat efter finansiella poster	**1 827**	**3 950**	**7 257**	**1 720**	**6 048**
Eget kapital	63 240	61 785	59 064	53 947	52 892
Balansomslutning	**81 189**	**77 051**	**84 785**	**74 052**	**82 794**

SABOs medlemsföretag



Stockholms län

Arbetarebostadsfonden, Stiftelsen	Stockholm
Armada Bostäder AB	Österåker
Botkyrkabyggen, AB	Botkyrka
Ekerö Bostäder, AB	Ekerö
Fastighets AB Förvaltaren	Sundbyberg
Föreningen Blomsterfonden	Stockholm
Haninge Bostäder AB	Haninge
Nykvarnsbostäder, AB	Nykvarn
Nynäshamnsbostäder, AB	Nynäshamn
Roslagsbostäder AB	Norrtälje
Signalisten i Solna, Bostadsstiftelsen	Solna
Sigtunahem, AB	Sigtuna
Sollentunahem, AB	Sollentuna
Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB	Stockholm
Telge Bostäder AB	Södertälje
Telge Hovsjö AB	Södertälje
Tyresö Bostäder AB	Tyresö
Upplands-Brohus, AB	Upplands-Bro
Värmdöbostäder, AB	Värmdö
Väsbyhem, AB	Upplands Väsby
Össebyhus, AB	Vallentuna

Uppsala län

Enköpings Hyresbostäder, AB	Enköping
Hebygårdar AB	Heby
Håbohus AB	Håbo
Knivstabostäder AB	Knivsta
Norrlandsgårdarna, Stiftelsen	Uppsala
Tierpsbyggen, AB	Tierp
Uppsala Kommuns Fastighets AB	Uppsala
Uppsalahem AB	Uppsala
Älvkarlebyhus, AB	Älvkarleby
Östhammarshem, Stiftelsen	Östhammar

Södermanlands län

Eskilstuna Kommunfastigheter AB	Eskilstuna
Flens Bostads AB	Flen
Gnestahem AB	Gnesta
Katrineholms Fastighets AB	Katrineholm
Kustbostäder i Oxelösund AB	Oxelösund
Nyköpingshem AB	Nyköping
Strängnäs Bostads AB	Strängnäs
Torshälla Fast AB	Eskilstuna
Trosabygdens Bostäder AB	Trosa
Vingåkershem	Vingåker

Östergötlands län

Bostadsbolaget i Mjölby AB	Mjölby
Boxholmshus, AB	Boxholm
Hyresbostäder i Norrköping AB	Norrköping
Kindahus, Stiftelsen	Kinda
Platen, Bostadsstiftelsen	Motala
Ramunderstaden AB	Söderköping
Stångåstaden, AB	Linköping
Vadstena Fastighets AB	Vadstena
Vallonbygden AB	Finspång
Ydrebostäder AB	Ydre
Ödeshögsbostäder AB	Ödeshög

Jönköpings län

Aneby Bostäder, Stiftelsen	Aneby
Bankerydshem, AB	Jönköping
Bostads AB VätterHem	Jönköping
Bottnaryds Bostads AB	Jönköping
Eksjöbostäder AB	Eksjö
Fastighets AB Järnbäraren	Gnosjö
Fastighets AB Linden	Nässjö
Finnvedsbostäder Aktiebolag	Värnamo
Gislavedshus, AB	Gislaved
Grännahus, AB	Jönköping
Habo Bostäder AB	Habo
Mullsjö Bostäder AB	Mullsjö
Norrahammars Kommunala Bostäder, AB	Jönköping
Sävebo AB	Sävsjö
Tranåsbostäder, AB	Tranås
Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB	Vaggeryd
Witalabostäder AB	Vetlanda

Kronobergs län

AlltboHus Fast AB	Alvesta
Hyresbostäder i Växjö AB	Växjö
Kommunhus, Stiftelsen	Tingsryd
LessebоHus, AB	Lessebo
Ljungbybostäder AB	Ljungby
Uppvidingehus, AB	Uppvidinge
Vidingehem AB	Växjö
Växjö Kommunföretag AB	Växjö
Växjöhem AB	Växjö
Älmhultsbostäder AB	Älmhult

Kalmar län

Byggebo i Oskarshamn AB	Oskarshamn
ERA-Emmaboda Bost AB	Emmaboda
Hultsfreds Bostäder, AB	Hultsfred
Högsby Bostads AB	Högsby
Kalmarhem AB	Kalmar
Mönsterås Bostäder AB	Mönsterås
Mörbylånga Bostads AB	Mörbylånga
Nybro Bostadsaktiebolag	Nybro
Torsås Bostads AB	Torsås
Vimarhem AB	Vimmerby
Västerviks Bostads AB	Västervik

Gotlands län

GotlandsHem AB	Gotland

Blekinge län

Karlshamnsbostäder AB	Karlshamn
Karlskronahem, AB	Karlskrona
Olofströmshus AB	Olofström
Ronnebyhus, AB	Ronneby
Sölvesborgshem AB	Sölvesborg

Skåne län

Bjuvsbostäder, AB	Bjuv
Bostads AB Klockaren	Östra Göinge
Bromölahem, AB	Bromölla
Burlövs Bostäder AB	Burlöv
Båstadhem AB	Båstad
Eslövs Bostads AB	Eslöv
Helsingborgshem, AB	Helsingborg
Hässleholmsbyggen, AB	Hässleholm
Höganäshem, AB	Höganäs
Hörs Byggnads AB	Höör
KKB Fastigheter AB	Kävlinge
Kristianstadsbyggen, AB	Kristianstad
Kvidingebyggen, AB	Åstorp
Landskronahem, AB	Landskrona
Lunds Kommuns Fastighets AB	Lund
MKB Fastighets AB	Malmö
Osbybostäder AB	Osby
Perstorps Bostäder AB	Perstorp
Simrishamns Bostäder AB	Simrishamn
Sjöbohem, AB	Sjöbo
Skurupshem AB	Skurup
Smålands Nations Bostäder i Lund, Stiftelsen	Lund
Svalövsbostäder, AB	Svalöv
Treklövern Bostads AB	Klippan
TrelleborgsHem, AB	Trelleborg
Vellingebostäder AB	Vellinge
Ystadbostäder, AB	Ystad
Ängelholmshem, AB	Ängelholm
Österlenhem AB	Tomelilla

Hallands län

Eksta Bostads AB	Kungsbacka
Falkenbergs Bost AB	Falkenberg
Halmstads Fastighets AB	Halmstad
Hyltebostäder, Bostadsstiftelsen	Hylte
Laholmshem AB	Laholm
Varbergs Bostads AB	Varberg

Västra Götalands län

Alebyggen, AB	Ale
Alingsåshem, AB	Alingsås
Bengtsforshus AB	Bengtsfors
Bollebygds Hyresbostäder, Stiftelsen	Bollebygd
Bostads AB Poseidon	Göteborg
Bostäder i Borås, AB	Borås
Bostäder i Lidköping, AB	Lidköping
Centrumbostäder i Skara AB	Skara
Chalmers Studenthem, Stiftelsen	Göteborg
Edshus AB	Dals-Ed
Eidar, Trollhättans bostadsbolag, AB	Trollhättan
Essunga Bostäder AB	Essunga
Falköpings Hyresbost AB	Falköping
Familjebostäder i Göteborg AB	Göteborg
Fristadbostäder AB	Borås
Förbo AB	Mölndal
Förvaltnings AB Framtiden	Göteborg
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	Göteborg
Gullspångsbostäder AB	Gullspång
Gårdstensbostäder	Göteborg
Göteborgs stads bostads AB	Göteborg
GöteneBostäder, AB	Götene
Herrljungabostäder AB	Herrljunga
Karlsborgsbostäder, AB	Karlsborg
Kungälvsbostäder, Stiftelsen	Kungälv
Lilla Edets Industri & Fastighets AB	Lilla Edet
Ljungskilehem, Stiftelsen	Uddevalla
LysekilsBostäder AB	Lysekil
Mariehus AB	Mariestad
Marks Bostads AB	Mark
Melleruds Bostäder, AB	Mellerud
Munkedals Bostäder AB	Munkedal
Mölndalsbostäder AB	Mölndal
Orustbostäder, Stiftelsen	Orust
Partillebo AB	Partille
Robert Dicksons Stiftelse	Göteborg
Sandhultsbostäder, AB	Borås
SGS Studentbostäder	Göteborg
Skövdebostäder, AB	Skövde
Sotenäsbostäder AB	Sotenäs
Stenungsundshem AB	Stenungsund
Strömstadsbyggen AB	Strömstad
STUBO AB	Ulricehamn
Svenljunga Bostäder, AB	Svenljunga
Tanums Bostäder AB	Tanum
Tidaholms Bostads AB	Tidaholm
Tjörns Bostads AB	Tjörn
Toarpshus, AB	Borås
TranemoBostäder AB	Tranemo
Töreboda bostäder AB	Töreboda
Uddevallahem, Bostadsstiftelsen	Uddevalla
Valbohem AB	Färgelanda
Vara Bostäder AB	Vara
Viskaforshem AB	Borås
Vårgårda Bostäder AB	Vårgårda
Vänersborgsbostäder, AB	Vänersborg
Åmåls Kommunfastigheter AB	Åmål
Ödkerö Bostads AB	Öckerö

Värmlands län

Arvika Fastighets AB	Arvika
Björkåsen, Stiftelsen	Storfors
Eda Bostads AB	Eda
Forshagabostäder AB	Forshaga
Grums Hyresbostäder AB	Grums
Hagforshem AB	Hagfors
Hammaröbostäder, AB	Hammarö
Karlstads Bostads AB	Karlstad
Kilsbostäder AB	Kil
Kristinehamnsbostäder	Kristinehamn
Munkforsbostäder AB	Munkfors
Sunne Bostads AB	Sunne
Säfflebostäder AB	Säffle
Torsby Bostäder AB	Torsby
Årjängs Bostads AB	Årjäng

Örebro län

Askersundsbostäder AB	Askersund
Degerforsbyggen AB	Degerfors
Hallsbergs Bostadsstiftelse	Hallsberg
Hyresbostäder i Karlskoga AB	Karlskoga
Hällefors Bostads AB	Hällefors
Kumla Bostäder AB	Kumla
Laxåhem, AB	Laxå
LekebergsBostäder AB	Lekeberg
Lindesbergsbostäder AB	Lindesberg
Ljusnarsbergs Fastighetsaktiebolag	Ljusnarsberg
Norabostäder AB	Nora
ÖrebroBostäder AB	Örebro

Västmanlands län

Arbogabostäder AB	Arboga
Bostads AB Mimer	Västerås
Fagersta kommun	Fagersta
Hallstahem, AB	Hallstahammar
Kungsörs Fastighets AB	Kungsör
Köpings Bostads AB	Köping
Norberg kommun	Norberg
Salabostäder AB	Sala
Skinnskatteberg kommun	Skinnskatteberg
Surahammarshus AB	Surahammar

Dalarnas län

Bärkehus AB	Smedjebacken
Gagnefsbostäder AB	Gagnef
Gamla Byn AB	Avesta
Hedemorabostäder, AB	Hedemora
Kopparstaden AB	Falun
Leksandsbostäder AB	Leksand
LudvikaHem AB	Ludvika
Malungshem AB	Malung-Sälen
Morastrand AB	Mora
Norra Dalarnas Fastighets AB	Älvdalen
Orsabostäder AB	Orsa
Rättviks Fastigheter AB	Rättvik
Stora Tunabyggen, AB	Borlänge
Säterbostäder AB	Säter
Vansbrohem, Stf	Vansbro

Gävleborgs län

Alfta-Edsbyns Fastighets AB	Ovanåker
Bollnäs Bostäder, AB	Bollnäs
Faxeholmen AB	Söderhamn
Gavlegårdarna, AB	Gävle
Hoforshus AB	Hofors
Hudiksvallsbostäder, AB	Hudiksvall
Ljusdalshem, AB	Ljusdal
Nordanstigs Bostäder AB	Nordanstig
Ockelbogårdar AB	Ockelbo
Sandvikenhus AB	Sandviken

Västernorrlands län

Härnösandshus, AB	Härnösand
Kramfors Bostads AB	Kramfors
Mitthem AB	Sundsvall
Solatum Hus&Hem AB	Sollefteå
Timråbo, AB	Timrå
Övikshem, AB	Örnsköldsvik

Jämtlands län

Bergsbostäder AB	Berg
Bräcke kommun	Bräcke
Härjegårdar Fastighets AB	Härjedalen
Krokomsbostäder AB	Krokom
Landstingsbostäder i Jämtland AB	Östersund
Ragunda Kommun	Ragunda
Strömsunds Hyresbostäder AB	Strömsund
Årehus AB	Åre
Östersundsbostäder AB	Östersund

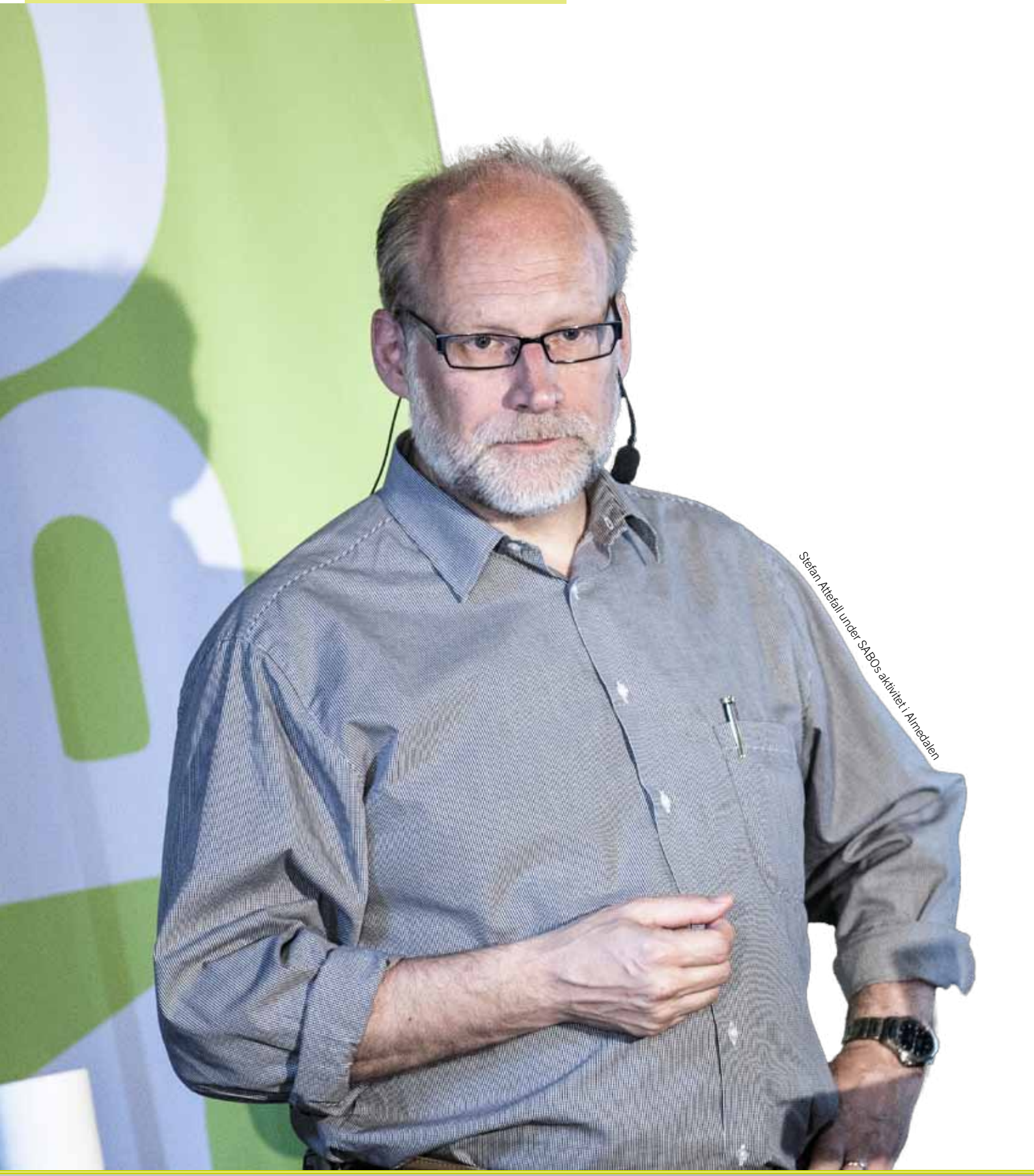
Västerbottens län

Bjurholms kommun	Bjurholm
Bostaden i Umeå, AB	Umeå
Doroteahus i Dorotea AB	Dorotea
Fastighets AB Umluspen	Storuman
Lycksele Bostäder AB	Lycksele
Malåbostaden AB	Malå
Nordmalingshus AB	Nordmaling
Norsjölägenheter AB	Norsjö
RobertsforsBostäder	Robertsfors
Skellefteåbostäder AB - Skebo	Skellefteå
Sorselebo AB	Sorsele
Vilhelmina Bostäder AB, VIBO	Vilhelmina
Vindelsbostäder AB	Vindeln
Vännäs Bostäder	Vännäs
Åselehus, Stiftelsen	Åsele

Norrbottens län

Arvidsjaurhem AB	Arvidsjaur
BodenBo, Stf	Boden
Haparandabostäder, Stiftelsen	Haparanda
Jokkmokkshus, AB	Jokkmokk
Kalixbo, Stiftelsen	Kalix
Kirunabostäder AB	Kiruna
Lulebo AB	Luleå
Matarengihem, Stiftelsen	Övertorneå
Pajalabostäder AB	Pajala
PiteBo, AB	Piteå
TOP Bostäder AB	Gällivare
Älvsbyns Fastigheter AB	Älvsbyn
Överkalixbostäder, Stf	Överkalix

Året som gått



Stefan Attefall under SABOs aktivitet i Almedalen

Utbildningar och konferenser för en aktiv bransch

Under 2012 deltog drygt 6 000 personer på någon av alla våra utbildningar, konferenser och kunskapsdagar. Ett fantastiskt kvitto på att vårt utbud möter de behov som våra medlemsföretag och branschen har. Vi genomförde ungefär 245 öppna aktiviteter under året och några av de större var:

- SABOS Fastighetsdagar (Södertälje, november 157 deltagare)
- Energikick (Malmö, oktober, 156 deltagare)
- Boende för äldre (Luleå, april, 97 deltagare)
- Bodemokratidagar (Halmstad, augusti, 90 deltagare)

Nyttiga nätverk

Att få träffa andra personer med liknande arbetsuppgifter och få utbyta erfarenheter är något av det som våra medlemmar uppskattar mest. Under 2012 arrangerade vi ett 30-tal olika träffar för alla våra olika nätverk. På facebook har vi också ett antal slutna nätverksgrupper, under 2012 startade vi en ny sådan för alla som är engagerade i allmännyttans energisparkampanj.

Aktuella nyheter och bred branschkunskap

SABOs hemsida är en annan given mötesplats för den som vill ha tillgång till dagsaktuella branschnyheter och även djupare fakta inom ett stort antal områden. Vi har i snitt 12 000 unika besökare i månaden och många av dessa abonnerar också på vårt digitala nyhetsbrev som ges ut var fjortonde dag.

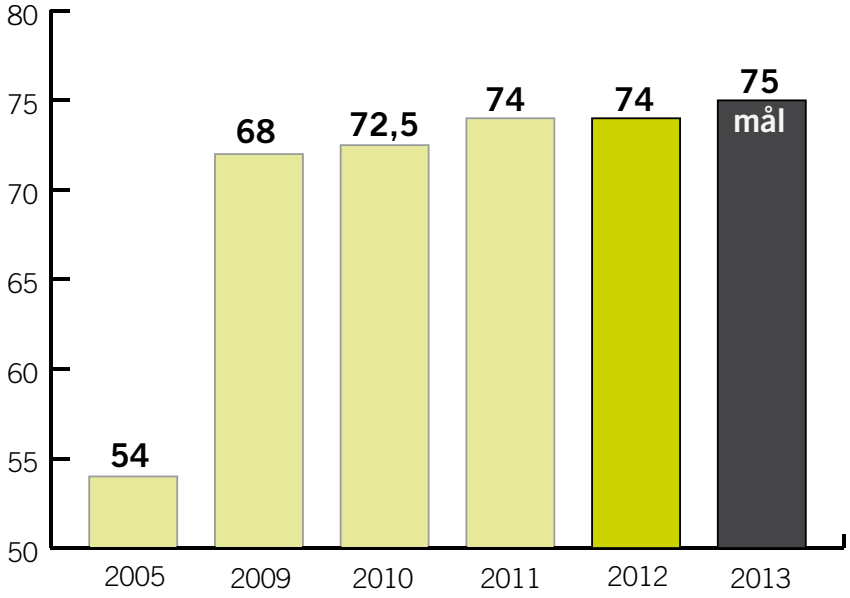
SABO producerar även ett stort antal rapporter, handböcker och olika riktlinjer under ett år. På nästa uppslag kan du se exempel på en del av det vi gett ut under 2012.

Omvärldsbevakning och opinionsbildning

Vi arbetar också för att på lång sikt skapa goda arbetsförutsättningar för våra medlemmar. Det gör vi till exempel genom omvärldsbevakning, opinionsbildning och branschsamarbeten. Vi gör det också genom att företräda våra medlemmar i den bostadspolitiska debatten och svara på remisser. Under 2012 skickade vi ut 32 egna pressmeddelanden och svarade på 23 olika remisser.

Vi mäter årligen vad medlemmarna tycker om vårt arbete:

Hur nöjd är du totalt sett med medlemskapet i SABO?



Nöjda medlemmar

För att säkerställa att vi arbetar med rätt saker mäter vi varje år vad medlemmarna tycker om vårt arbete. Mätningen är ett viktigt verktyg i vår verksamhetsplanering och ger oss vägledning i vilka frågor våra medlemmar anser som viktiga för SABO att arbeta med.

Ett starkt SABO med många engagerade och kunniga medlemsföretag bidrar till att ge SABO-företagen den representativitet och legitimitet som gör att regering, myndigheter, massmedia och andra lyssnar på oss. Tillsammans blir vi en stark part med goda förutsättningar att bidra till en positiv utveckling av hyresrätten och allmännyttan.

Utgivet och publicerat 2012

Energiresan – sex goda exempel på energieffektivisering

Energieffektivisering står högt upp på agendan i SABOs medlemsföretag. Denna skrift är ett komplement till filmen Energiresan som producerades tillsammans med Carmentus under våren 2012. I filmen likväl som skriften får vi möta några bostadsföretag som har lärdomar att dela med sig av.

En modell för kommunal borgensavgift

Här presenteras en modell för hur kommuner och kommunala bostadsföretag kan beräkna och fastställa en marknadsmässig borgensavgift som är i linje med EU:s statsstödsregler och aktuell lagstiftning. Modellen har tagits fram gemensamt av Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), SABO och Kommuninvest i Sverige.

Hur vill du bo?

Broschyren ”Hur vill du bo?” vänder sig till högstadie- och gymnasieelever och innehåller information om hur unga tänker kring boende. Här finns också konkreta tips på hur unga kan hitta sin första bostad.

Miljöbyggnad i renoveringsprocessen

I den här skriften redovisas hur man kan använda miljöklassningssystemet Miljöbyggnad i samband med renoveringar som ett styrverktyg för renoveringsprojekt.



Ekonomisk statistik 2011

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

SABO-boken 2012/13

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 lägenhets-reparationer 2012

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.



Energiarbetare från kampanjen Allmännyttans energisparkampanj

Webbplats: SABO Kongress

En plats där vi samlar all information om SABOs kongress och där all anmälan sker.
www.sabokongress.se

Webbplats: Allmännyttans engergisparkampanj

På www.allmännyttan.se finns energispartips och energisparinformation. Du kan lära dig mer om energisparande genom att spela Energiarbetarna. På sajten kan du också se vilka bostadsföretag som är med i kampanjen och bli inspirerad av olika energisparaktiviteter som företagen arrangerar i sina egna, lokala bostadsområden.

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.

SABOs Verksamhetsplan för 2013
Den 1 januari 2011 trädde *Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* i kraft. SABOs arbete med anledning av den nya lagstiftningen har främst handlat om information, utbildning och rådgivning med fokus på ägardirektiv, borgensavgifter och avkastningskrav. SABOs uppfattning är att det finns ett tydligt utrymme för medlemsföretagen att inom lagens ramar förena affärsmässighet med samhällsansvar.

Tillämpningen av den nya lagen har i allt väsentligt fungerat bra, vilket innebär att frågan inte längre är en av en viktigaste utmaningarna för SABOs medlemsföretag, utan snarare en naturlig del av det dagliga arbetet. När det gäller bostadsföretagen på svaga marknader återstår emellertid flera problem att lösa. De ändringar som samtidigt gjordes i hyreslagen har i huvudsak fått avsedda konsekvenser för hyresförhandlingarna. Tillämpningen av denna nya lagstiftning börjar också falla på plats i och med att en tredje förhandlingsomgång nu är på väg att genomföras.

Under 2013 kommer SABO att arbeta vidare med att tydliggöra de allmännyttiga bostadsföretagens speciella roll i samhället, bland annat i form av ett projekt tillsammans med Högskolan i Malmö; ”Nyttan med Allmännyttan”. Syftet är att lyfta frågan om allmännyttans samhällsansvar och arbeta fram metoder för att följa upp och mäta samhällsnyttan.



Tant Gredelin från SKBs monter under boutställningen i Annedal.
Idé, koncept och produktion av SABO.

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 byggherrerollen. Miljö- och energifrågor, planfrågor, nyproduktion, underhållsplanering, upphandlingar samt IT- och bredbandsfrågor står på agendan. Chef Petter Jurdell.



Daniel Andersson, en av SABOs tre utbildningsadministratörer

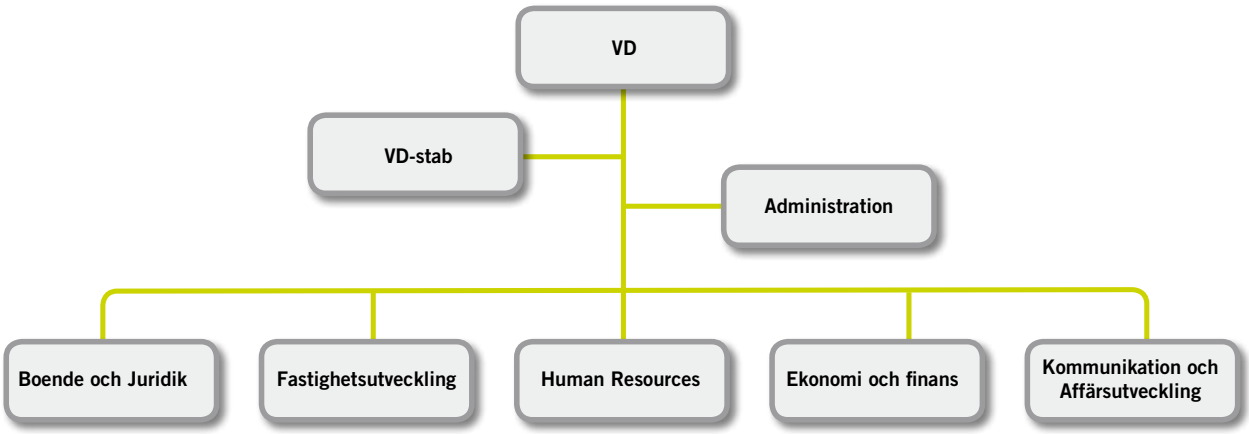


- **Kommunikation och affärsutveckling** Här ligger ansvar såväl för SABOs externa som interna kommunikation samt en rådgivande roll i marknadsförings- och mediafrågor gentemot medlemsföretagen. Till enheten hör även genomförandeansvar för utbildningar, konferenser och event samt ansvar för SABOs verksamhetstutveckling och koordination av affärsutveckling över enhetsgränserna. Chef Nina Rådström-Oldertz.
- **Ekonomi och finans** Enhetens fokus ligger på företagens 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. Sakkunnig avseende 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 50 (48) anställda 2012. Av dessa var 32 kvinnor och 18 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 1,3 procent, en minskning med 0,2 procentenheter jämfört med 2011. 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 2013

SABOs verksamhetsplan för 2013 fokuserar på de utmaningar vi ser som särskilt viktiga för medlemsföretagen under året. De två utmaningar vi identifierat för 2013 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.

Planen redovisar också den löpande verksamheten i respektive enhet. Allt i syfte att stödja medlemsföretagen i deras arbete med att möta årets utmaningar.

Utmaning 1: Nyproduktion

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

SABO kommer fortsätta att lägga stor vikt vid att tydliggöra medlemsföretagens förutsättningar för nyproduktion. Vikt kommer också att läggas vid opinionsbildning och lobbyarbete i syfte att synliggöra den höga kostnadsnivån inom byggbranschen och behovet av att branschen blir mer kostnads- och produktionseffektiv. Detta gör vi främst genom SABOs Kombohus, en satsning som startade redan 2011 där SABO utmanade landets byggentreprenörer. Det har resulterat i att SABOs medlemsföretag idag kan avropa ett mindre nyckelfärdigt flerfamiljshus som kan användas till kompletteringsbebyggelse. Denna utmaning har under 2012 gått vidare i form av SABOs Kombohus Plus, som gör att SABOs medlemmar under 2013 även kan avropa ett större punkthus. SABO kommer också att lägga vikt vid lobbyarbete i syfte att förenkla regelverket för nyproduktion och utveckla samt förändra LOU.

Den övergripande utmaningen inom nyproduktion handlar även om att fortsätta arbeta för att nå balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna. Påverkansarbetet sker främst via den utredning om balanserade villkor – Bostadsbeskattningskommittén - som regeringen (som ett resultat av Trepartens lobbyarbete) startat under 2012.

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 det återstår cirka 300 000 lägenheter 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 uppnå det nationella målet att halvera energianvändningen till 2050 och samtidigt klara ekonomin. 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

SABOs KOMBOHUS

öka sin kompetens, utveckla metoder och förfina de tekniker som finns. Under 2012 startade också SABO Allmännyttans energisparkampanj som syftar till att involvera såväl medlemsföretagen som deras hyresgäster i energieffektiviseringsarbetet. Denna kampanj kommer att fortgå under 2013.

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.



Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

SABO – Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag är en intresseorganisation för allmännyttiga, huvudsakligen kommunägda bostadsföretag. Vid utgången av 2012 hade SABO 293 (293) medlemsföretag som tillsammans äger 727.000 lägenheter. Företagen omsätter 50 miljarder kronor per år och har cirka 12.000 anställda.

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 allmännyttiga 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 2012 i medeltal hade 39 (38) 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 haft 5 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.

Mandatföredelningen sker genom att valresultat i kommunvalen 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.

Kongressen antog bland annat en agenda för de kommande fyra åren. Agendan innehåller tolv punkter som syftar till att främja medlemsföretagens arbete genom ett stabilt och neutralt regelverk, tydliga relationer mellan företag och ägare, branschövergripande samarbete och tryggad kompetensförsörjning.

Kongressen valde för de kommande fyra åren följande styrelse och revisorer.

Styrelse – ordinarie ledamöter

Leif Jakobsson (S), ordförande, Malmö
Carin Ramneskär (M), 1:e vice ordf, Uddevalla
Fredrik Fernqvist (MP) 2:e vice ordf, 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 Lagerqvist (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 Luttropp (M), Västerås
Jan Palmqvist, auktoriserad revisor, Stockholm

Revisorer – suppleanter

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

Ekonomiskt resultat

Koncernens omsättning uppgick till 95,6 (90,4) mkr, resultat efter finansnetto till 1,8 (3,9) mkr och resultat efter skatt till 1,5 (2,7) mkr.

Moderföreningens omsättning uppgick till 11,0 (11,0) mkr, resultat efter finansnetto till 0,6 (-0,4) mkr och resultat efter bokslutsdispositioner och skatt 0,6 (-0,4) mkr.

Utsikter för 2013

Nivån på medlems- och serviceavgifter höjs med 0,4% 2013. Minskning av medlemsföretagens fastighetsbestånd gör dock att de samlade avgiftsintäkterna blir i det närmaste oförändrade.

Under 2013 håller SABO kongress, vilket medför en kostnad på ca 2,7 mkr. 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	12 004 960 kr
Lämnat koncernbidrag, netto efter skatt	-84 845 kr
Årets resultat	612 027 kr
Summa	12 532 142 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs 12 532 142 kr.

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 49 240 tkr.

Inga avsättningar till bundna reserver har föreslagits.

Beträffande föreningens och koncernens redovisade resultat för räkenskapsåret och ställningen 2012-12-31, hänvisas till nedanstående resultat och balansräkningar samt till dessa hörande noter.


HÅL
med
OM ATT DET
inte!
HALTER
att använda
energi i onödan!
På
ALLMÄNNYTTAN.SE
HITTAR DU SPEL OCH TIPS PÅ HUR DU SPARAR ENERGI.
Energispankampanjen stöds av
Hyresgästföreningen
SABO
Naturskyddsföreningen

SABO

Koncernresultaträkning

tkr		2012	2011
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	95 624	90 369
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	Not 2	-45 536	-41 539
Personalkostnader	Not 3	-48 468	-45 217
Avskrivning inventarier	Not 4	-1 342	-1 339
		-95 346	**-88 095**
Rörelseresultat		**278**	**2 274**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och utdelning fonder		1 617	1 753
Räntekostnader		-68	-77
Resultat efter finansiella poster		**1 827**	**3 950**
Skatt på årets resultat	Not 5	-372	-1 229
ÅRETS RESULTAT		**1 455**	**2 721**

SABO

Koncernbalansräkning

TILLGÅNGAR tkr		2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	Not 4	3 809	4 806
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	718	718
Andelar i fonder	Not 7	4 086	4 023
Obligation	Not 8	15 156	0
Uppskjuten skattefordran		0	349
Summa anläggningstillgångar		**23 769**	**9 896**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Varulager		172	289
Fordringar			
Kundfordringar		8 400	6 689
Skattefordran		2 398	2 742
Övriga fordringar	Not 9	782	888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	3 060	2 527
		14 640	**12 846**
Likvida medel		42 608	54 020
Summa omsättningstillgångar		**57 420**	**67 155**
SUMMA TILLGÅNGAR		**81 189**	**77 051**

SABO

Koncernbalansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER tkr		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital	Not 11		
Bundet eget kapital			
Tillskjutet kapital		14 000	14 000
Bundna reserver		0	161
Summa bundet eget kapital		**14 000**	**14 161**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		47 785	44 903
Årets resultat		1 455	2 721
Summa fritt eget kapital		**49 240**	**47 624**
Summa eget kapital		**63 240**	**61 785**
Avsättningar			
Pensionsåtaganden		419	679
Uppskjuten skatteskuld		23	0
		442	**679**
Långfristiga skulder			
Skuld till Stiftelsen PLUS	Not 12	2 719	2 670
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 603	2 966
Upplupna kostnader			
och förutbetalda intäkter	Not 13	9 484	8 303
Övriga skulder		701	648
Summa kortfristiga skulder		**14 788**	**11 917**
Summa avsättningar och skulder		**17 949**	**15 266**
SUMMA EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**81 189**	**77 051**
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse		499	473

SABO

Koncernens kassaflödesanalys

tkr		2012	2011
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 827	3 950
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	Not a	1 342	1 477
		3 169	**5 427**
Betald skatt		344	-158
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av varulager		117	-7
Förändring av fordringar		-2 138	5 135
Förändring av skulder		2 871	-9 004
		850	**-3 876**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 363**	**1 393**
Investeringsverksamheten			
Förändring av andelar i fonder		-63	-129
Förvärv av obligation		-15 156	0
Förfall av obligation		0	22 054
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-345	-3 439
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-15 564**	**18 486**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		49	24
Infriande av pensionsåtagande		-260	-1 475
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-211**	**-1 451**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-11 412**	**18 428**
Likvida medel vid årets början		54 020	35 592
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**42 608**	**54 020**

Not a
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 342	1 339
Utrangering av inventarier	0	139
Summa	1 342	1 478

SABO

Moderföreningens resultaträkning

tkr		2012	2011
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 037	11 029
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	Not 2	-2 866	-3 917
Personalkostnader	Not 3	-7 608	-7 558
		-10 474	**-11 475**
Rörelseresultat		**563**	**-446**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		79	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
Resultat efter finansiella poster	Not 15	**642**	**-352**
Skatt på årets resultat	Not 5	**-30**	**-53**
ÅRETS RESULTAT		**612**	**-405**

SABO

Moderföreningens balansräkning

TILLGÅNGAR tkr		2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 15	25 400	25 400
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	58	58
Summa anläggningstillgångar		**25 458**	**25 458**
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Fordran på koncernbolag		232	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11	19
Skattefordran		289	393
		532	**412**
Likvida medel		2 622	2 905
Summa omsättningstillgångar		**3 154**	**3 317**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 612**	**28 775**

SABO

Moderföreningens balansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER tkr		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Bundna reserver		14 000	14 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		11 920	12 410
Årets resultat		612	-405
Summa fritt eget kapital		**12 532**	**12 005**
Summa eget kapital		**26 532**	**26 005**
Kortfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		115	949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 457	1 369
Övriga skulder		507	453
Summa kortfristiga skulder		**2 080**	**2 770**
Summa skulder		**2 080**	**2 770**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**28 612**	**28 775**
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse		82	43

SABO

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.

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.

Dotterbolaget SABO AB träffade under 2010 överenskommelse med hyresvärden om att befintligt hyresavtal skulle upphöra i förtid den 31 mars 2011. Som ersättning utbetaldes ett skadestånd uppgående till 4 500 tkr i mars 2011. Såväl detta som en reserv för beräknade flyttkostnader uppgående till 4 536 tkr bokfördes 2010. Utbetalningen av skadeståndet liksom faktiska kostnader för flytten har under 2011 bokförts mot dessa reserveringar.

Skatt

Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 skatteffekt 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 förvärvar 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.



Under inspelningen av reklamfilmerna för Allmännyttans energisparkampanj

Notanteckningar

Not 1 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderföreningen	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Medlemsavgifter	7 410	7 272	7 410	7 272
Serviceavgifter	49 589	48 668	0	0
Kurs och konferens	18 693	20 405	0	0
Konsultuppdrag	2 839	2 964	3 627	3 757
Annonsintäkter	2 300	2 992	0	0
Övriga intäkter	14 793	8 068	0	0
Summa	**95 624**	**90 369**	**11 037**	**11 029**

Not 2 Arvode till revisorer

	Koncernen	
	2012	**2011**
Revisionsuppdraget	53	134
Skatterådgivning	33	25
Summa	**86**	**159**

Not 3 Personal

	Koncernen		Moderföreningen	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Löner, ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar	30 483	27 929	5 146	4 993
Sociala kostnader	16 327	15 853	3 004	3 106
varav pensionskostnader	(4 244)	(5 307)	(1 123)	(1 123)
Summa	**46 810**	**43 782**	**8 150**	**8 099**

	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Varav till styrelse och VD				
Styrelsen	679	781	679	781
VD	2 596	2 522	1 724	1 674
Pensionskostnader	796	869	532	590

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	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Medelantal anställda				
Kvinnor	32	30	4	3
Män	18	18	2	2
Summa	**50**	**48**	**6**	**5**

Not 4 Inventarier

	Koncernen	
	2012	**2011**
Ingående anskaffningsvärde	10 318	7 017
Inköp	345	3 439
Försäljning/utrangering	-332	-138
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 331	10 318
Ingående avskrivningar	-5 511	-4 175
Försäljning/utrangering	332	3
Årets avskrivningar	-1 343	-1 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 522	-5 511
Planenligt restvärde	**3 809**	**4 807**

Not 5 Skatt

	Koncernen		Moderföreningen	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Skatt på koncernbidrag	99	158	-30	-53
Uppskjuten skatt	-471	-1 387	0	0
Summa	**-372**	**-1 229**	**-30**	**-53**

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföreningen	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
SABO Försäkrings AB (516401-8441) med säte i Stockholm 660 aktier (10,1%) à nom 1 000 kronor	660	660	0	0
Svensk Byggtjänst (556033-9938) med säte i Stockholm 900 aktier (2,1%) á nom 200 kronor	18	18	18	18
Husbyggnadsvaror HBV förening upa (702000-922) med säte i Stockholm, 4 andelar à nom 10 000 kronor	40	40	40	40
Summa	**718**	**718**	**58**	**58**

Not 7 Andelar i fonder

	Koncernen	
	2012	**2011**
Bokfört värde	4 086	4 023
Marknadsvärde	4 337	4 156

Not 8 Obligation

	Koncernen	
	2012	**2011**
Kommuninvest 2015-08-12		
Nominellt värde	15 000	0
Nominell ränta	2,75%	
Anskaffningsvärde	15 200	
Justering av övervärde	-44	
Bokfört värde	15 156	0

Not 9 Övriga fordringar

	Koncernen	
	2012	**2011**
Mervärdeskatt	780	872
Övrigt	2	16
Summa	**782**	**888**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2012	**2011**
Förutbetalda hyror	1 396	1 323
Övriga interimsfordringar	1 664	1 204
Summa	**3 060**	**2 527**

Not 11 Eget kapital koncernen

	Tillskjutet kapital	**Bundna reserver**	**Fria reserver**	**Årets resultat**
Ingående eget kapital	14 000	161	44 903	2 721
Omföring föregående år resultat			2 721	-2 721
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-161	161	
Årets resultat				1 455
Utgående kapital	**14 000**	**0**	**47 785**	**1 455**

Not 12 Långfristiga skulder

Av skulden bedöms 2 719 tkr förfalla senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2012	**2011**	**2012**	**2011**
Upplupna lönekostnader	2 591	2 519	743	650
Upplupna sociala avgifter	3 061	3 246	233	204
Övriga upplupna kostnader	3 832	2 538	481	515
Summa	**9 484**	**8 303**	**1 457**	**1 369**

Not 14 Inköp och försäljning från koncernbolag

SABOs inköp från andra koncernbolag uppgår till 1 877 tkr (2 269 tkr).
Försäljning till andra koncernbolag uppgår till 3 627 tkr (3 757 tkr)

Not 15 Andelar i koncernföretag

	Moderföreningen	
	2012	**2011**
Ingående balans	25 400	25 400
Utgående balans	**25 400**	**25 400**

Direkt ägt	**Eget kapital**	**Årets resultat**	**Kapital-andel**	**Bokfört värde**
SABO AB				
(556439-7361) med säte i Stockholm 5000 aktier (100%) à nom 100 kronor	59 502	775	100%	25 400
Indirekt ägt				
SABO Förlags AB				
(556225-3145) med säte i Stockholm 1 000 aktier (100%) à nom 100 kronor	5 041	-285	100%	2 850

Not 16 Eget kapital moderföreningen

	Fritt eget kapital
Ingående balans	12 005
Koncernbidrag	-115
Skatteeffekt av koncernbidrag	30
Årets resultat	612
Utgående kapital	**12 532**



Kurt Eliasson blev under 2012 vald till president för CECODHAS Housing Europe. Här under prisutdelngen för NBO Housing Nordics Bopris som delades ut för första gången 2012.
Fotograf: Arash A. Nejad

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 2012-01-01 - 2012-12-31. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 16-24.

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 2012 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 22 februari 2013

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Erland Nilsson

Lars Luttropp

Stockholm den 22 februari 2013



Leif Jakobsson
Ordförande

Carin Ramneskär

Fredrik Fernqvist

Bo Brännström

Susanna Haby

Anders Johansson

Maj Karlsson

Hans Klintbom

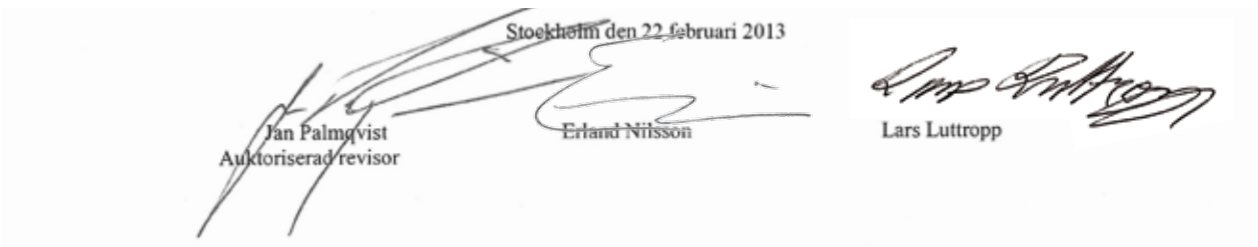
Peter Kockum

Elin Lagerqvist

Endrick Schubert

Kurt Eliasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 februari 2013



SABOs styrelse

Ordinarie ledamöter


Leif Jakobsson
ordförande


Carin Ramneskär
1:e vice ordförande


Fredrik Fernqvist
2:e vice ordförande


Elin Lagerqvist


Maj Karlsson


Peter Kockum


Susanna Haby


Endrick Schubert


Anders Johansson


Hans Klintbom


Bo Brännström

Suppleanter


Åsa Johansson


Mikael Åström


Marie Lindén


Thomas Martinsson


Åke Nilsson


Gunnar Ordell


Leif Lundgren

Trycksaksnummer 13678/2013-03.1 500 Grafisk produktion: SABO Kommunikation Tryck: Edita Västra Aros, Västerås

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