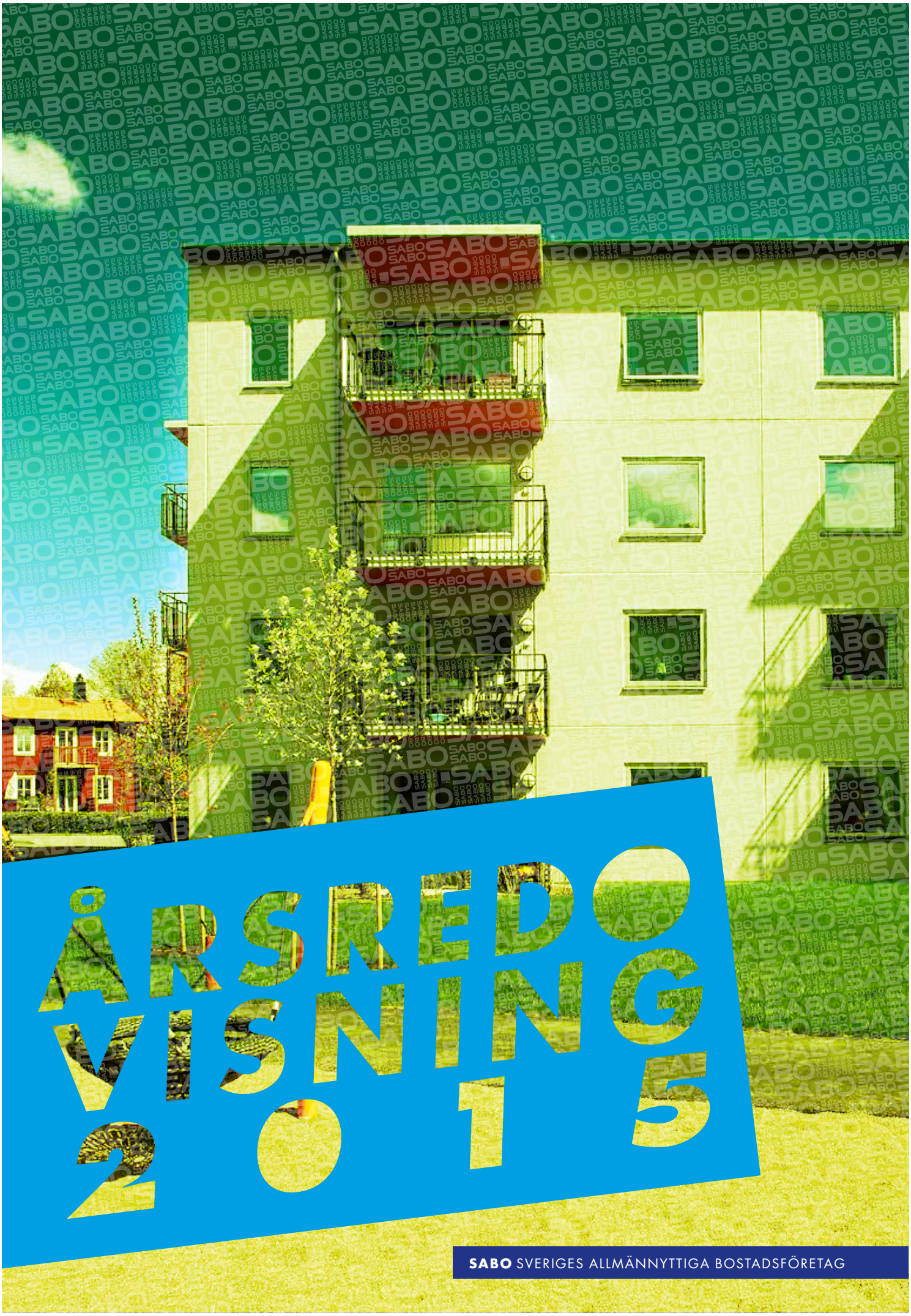

ÅRSREDOVISNING
2015
SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG



FOTONETTAN AB

- SABO, SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG, ÄR EN BRANSCH- OCH INTRESSEORGANISATION FÖR DRYGT 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 800 000 LÄGENHETER MED ÖVER EN MILJON HYRESGÄSTER.
- SABOS MEDLEMSFÖRETAG FINNS ÖVER HELA SVERIGE OCH ÄR AV MYCKET SKIFTANDE STORLEK, MED ALLT FRÅN ETT TJUGOTAL TILL 27 000 LÄGENHETER.
- MARKNADSVÄRDENA FÖR MEDLEMSFÖRETAGENS FASTIGHETER ÖVERSTIGER 650 MILJARDER KRONOR.
- SAMMANLAGT HAR SABOS MEDLEMSFÖRETAG 13 000 ANSTÄLLDA.
- PÅ SABOS KONTOR I STOCKHOLM ARBETAR 48 PERSONER.

Innehåll

VD har ordet	4
Året som gått	6
Organisation	10
Vision och långsiktiga mål	11
Utmaningar för 2016	12
Förvaltningsberättelse	15
Flerårsjämförelser	17
Resultaträkning	18
Balansräkning	19
Kassaflödesanalys	21
Tilläggsupplysningar	22
Upplysningar till enskilda poster	24
Revisionsberättelse	30
SABOs styrelse	31

© SABO

Inte bara VAD utan också HUR

Hösten 2007, ungefär ett halvår efter att jag börjat här på SABO, startade vi ett arbete med att lägga fast våra värderingar. Vi hade sett över vår organisation och verksamhetsprocess, bestämt oss för att årligen mäta hur nöjda våra medlemmar och medarbetare var med vår verksamhet och vi hade lagt fast vårt styrkort. Vi hade också processat fram ett nytt idéprogram som SABOs kongress antog i juni samma år. Vi var alltså klara med vad vi skulle göra och hur vi skulle styra det vi skulle göra. Det som saknades var hur vi skulle utföra arbetet.

Arbetet började på individ- och enhetsnivå och skalades sedan upp på verksamhetsnivå. Vi hade en lång lista med tänkbara värdeord och processade dessa tillsammans. Det resulterade i fem gemensamma värdeord – **medlemsnyttiga, professionella, serviceinriktade, engagerade och nytänkande**. Ord som vi alla kunde ta till oss och som på riktigt betydde något för var och en.

Att ni medlemmar alltid ska komma i första rummet känns självklart för en branschorganisation. Att vara nyttiga för er ute i verksamheten handlar för oss om att göra rätt saker, att vara kostnadseffektiva, att medverka till att det går bra för er och skapa förutsättningar för ännu bättre konkurrenskraft och villkor även på lång sikt. Ett bra exempel på det tycker jag var när vi först av alla på marknaden kom ut med utbildning och handledning inom K3-reglerna.

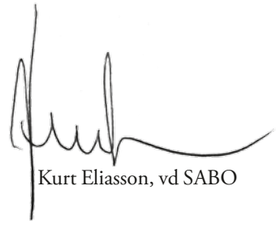
Att utföra arbetet professionellt handlar om att ni ska kunna lita på fakta vi ger, att vi alltid är sakliga och lämnar tydliga besked. Att vi inte bara tycker saker utan underbygger med statistik och kompletterar med förslag till lösning. Det arbetet vi gjort kring IMD värme handlar mycket om det. Vi var kanske inte först ute på banan här men när vi väl gick ut så gjorde vi det med en genomarbetad rapport som byggde på era erfarenheter. Det var också det som banade väg för framgång.

Att arbeta med att ge service är en självklarhet för er i bolagen som dagligen möter era hyresgäster. På samma sätt som ni ger bra service till era boende vill vi ge bra service till er genom att vara tillgängliga, snabba, lyhörda och trevliga förstås. Under 2015 startade vi också ett nytt nätverk för kundservice där både ni och vi kan lära av varandra och bli ännu bättre.

Sist men inte minst vill vi utföra vårt arbete med engagemang och nytänkande. Att arbeta offensivt och proaktivt skapar förutsättningar för att se nya lösningar och tillsammans med er utvecklar vi och testar nya vägar att lösa gamla problem. Ett exempel på en sådan nytänkande idé kring ett klassiskt problem är våra Kombohus som har gjort det möjligt för fler inom allmännyttan att bygga nytt.

Som vd för SABO är jag otroligt stolt över den roll allmännyttan spelar och det arbete ni i medlemsföretagen uträttar. Jag är också stolt över att ni år efter år i våra kundmätningar ger SABOs arbete med beröm godkänt. Och det betyg ni ger oss gäller inte bara vad vi gör utan också hur vi gör det. Det tackar vi särskilt för.

Men nu är det 2016 och vi blickar framåt. Tuffa utmaningar har vi att hantera, till exempel bostadsbristen och hyresfrågan. Låt oss tillsammans arbeta för att hitta bra lösningar även här.



Kurt Eliasson, vd SABO



Året som gått

Vid utgången av 2015 hade SABO 301 medlemmar. Att bistå medlemsföretagen så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden är SABOs verksamhetsidé. Detta gör vi dels genom lobbyarbete, både nationellt och i EU, dels genom att ge stöd och service i det dagliga arbetet, till exempel genom att erbjuda branschanpassade utbildningar, konferenser och nätverk. Under 2015 deltog nästan 9 000 personer i någon av våra 426 olika aktiviteter. Några exempel är:

- **Fastighetsdagar, Linköping, mars, 281 deltagare**
- **Kongress, Karlstad, april, 241 deltagare**
- **Nyttan med allmännyttan, Stockholm, september, 203 deltagare**
- **Energikick, Umeå, november, 185 deltagare**
- **Nätverksträff Sociala frågor i boendet, Uddevalla, september, 180 deltagare**
- **Invigning Kombohus Plus, Sundsvall, mars, 143 deltagare**
- **Konferens för förtroendevalda, Stockholm, december, 141 deltagare**
- **Ekonomidagar, Stockholm, november, 124 deltagare**
- **Ledarskapsdagar, Stockholm, december, 115 deltagare**
- **Juridiska utbildningar, 61 tillfällen, totalt 1 144 deltagare**
- **Startskott (styrelseutbildningar) 48 tillfällen, totalt 752 deltagare**
- **Hyreskonferenser, 5 tillfällen, totalt 250 deltagare**

Under året har SABO avgivit 18 remissyttranden, 5 fler än 2014.

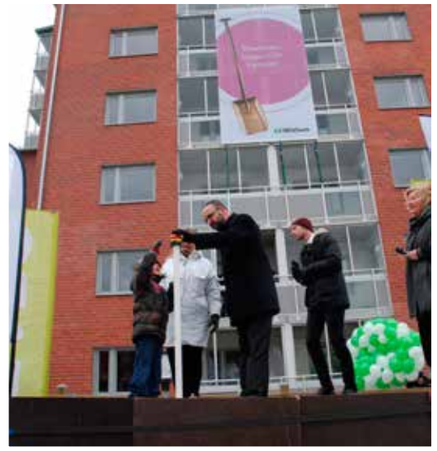






Kongressen i Karlstad.







SABOS KOMBOHUS.
Bas: HFAB i Halmstad, JSB Bygg AB.
Plus: Invigning Mitthem i Sundsvall, NCC AB.
Mini: Interiörskiss, Peab PGS AB.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR NYPRODUKTION

En stor utmaning för SABOs medlemsföretag är att möta det stora behovet av nyproduktion. SABOs ramupphandlade Kombohus är ett konkret sätt att hjälpa medlemmarna att möta detta behov. Tidningen Dagens Samhälle utsåg 2015 SABO och konceptet Kombohus till vinnare av tävlingen Årets samhällsbyggare.

När ramavtalet för Kombohus Bas löpte ut i december 2014 hade 58 företag gjort avrop på 2 700 lägenheter. Under 2015 kan SABOs medlemmar, trots att ramavtalet löpt ut, fortsätta att upphandla Kombohus Bas i enlighet med den avsiktsförklaring som undertecknats av leverantören JSB. Den 26 mars färdigställdes det första Kombohus Plus-huset i Sundsvall och vid årsskiftet hade cirka 1 500 lägenheter avropats. Strömstadsbyggen avropade som första medlemsföretag Kombohus Mini, och vid årsskiftet var cirka 600 lägenheter byggda eller i process att byggas. Sammantaget var därmed mer än 4 800 lägenheter byggda eller i process att byggas inom Kombohuskonceptet vid utgången av 2015.

På SABOs initiativ har NBO – en sammanslutning av nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer – startat projektet Byggherrar i Norden med siktet inställt på att identifiera hur byggprocesserna kan bli mer kostnadseffektiva och vilka hinder som måste undanröjas för att vi ska kunna bygga samma typ av hus i alla nordiska länder.

STORA PROJEKT UNDER ÅRET: HÅLLBARA HEM, FASTMARKET, NYTTAN MED ALLMÄNNYTTAN OCH HÅLLBAR INTEGRATION

Projektet Hållbara hem, som syftar till att hitta former för upprustning har påbörjats. Projektet omfattar upphandling, boinflytande vid renovering samt kalkylstöd och involverar representanter för medlemsföretag och Hyresgästföreningen.

FastMarket, som lanserades 2015, är en marknadsplats för digitala produkter och tjänster för hela fastighetsbranschen. FastMarket bygger på fastAPI, en ny branschstandard för att kommunicera mellan fastighetssystem. Syftet med marknadsplatsen är att få en öppen, självgående och hållbar digitalisering av fastighetsbranschen.

Forskningsprojektet Nyttan med allmännyttan slutfördes 2015. Projektet igångsattes i samarbete med Malmö högskola 2013 och har studerat hur de allmännyttiga bostadsföretagen kan förena kravet på affärsmässiga principer och samtidigt vara allmännyttiga och ta ett samhällsansvar. Resultatet presenterades vid en konferens i Stockholm i september och innehållet i rapporten har diskuterats i flera olika sammanhang och har blivit en viktig referenspunkt i såväl SABOs som medlemsföretagens verksamhet.

Ett treårigt utvecklingsarbete i syfte att öka samarbetet mellan olika aktörer och myndigheter för att underlätta mottagande och integration av nyanlända har påbörjats med medfinansiering av MKB och Framtiden. För närvarande pågår en kartläggning av situationen i ett 50-tal kommuner runtom i landet.

LOBBYARBETE OCH OPINIONSBILDNING

SABO arbetar för att skapa goda förutsättningar för medlemsföretagen. Det gör vi genom att delta i den bostadspolitiska debatten, svara på remisser från regering och myndigheter respektive konsultationer från Europeiska kommissionen samt synas i media. Vi arbetar aktivt med omvärldsbevakning, branschsamarbeten, opinionsbildning och lobbyarbete på både europeisk och nationell nivå. Våra ledord för dessa insatser är professionalitet och ansvarstagande. SABO bidrar med konstruktiva och konkreta förslag på hur något bör förbättras. Vi är transparenta och öppna med fakta och utgår alltid från medlemsföretagens erfarenheter.

År 2015 stärkte vi ytterligare arbetet för bättre förutsättningar för nyproduktion med bland annat kampanjen Ord till bostad som stödjer kommunpolitiker i arbetet med att bygga fler bostäder. Vi medverkade även på partikongresser eller liknande partiarrangemang, där vi uppmärksammade byggbehovet och SABOs Kombohus Bas, Mini och Plus. Under året gjorde vi flera utspel i media om nyproduktion och byggpriser. Frågan lyftes även på Allmännyttans arena, vår aktivitet under Almedalsveckan. Att Sverige måste bygga bort bostadsbristen och att vi behöver pressa byggpriserna är numera ett faktum för såväl beslutsfattare som allmänheten.

Nyttan med Allmännyttan var ytterligare en fråga som vi lyfte under året. Resultatet av forskningsprojektet användes både i möten med beslutsfattare och i externa utspel och på Allmännyttans arena i Almedalen. Inom ramen för SABOs arbete med hållbar integration hölls flera möten med berörda myndigheter och organisationer, ett lobbyarbete som kommer fortsätta med än större kraft 2016.

Under året såg vi också hur frågorna om individuell mätning och debitering (IMD), utbyggnad av fibernät samt beskattning av företag i stort landade på ett sätt som gagnar SABOs medlemsföretag. Vi har lobbat och opinionsbildat på ett tidigt stadium både på EU-nivå och nationellt för att driva dessa tre frågor i rätt riktning. Kravet på IMD av värme är undanröjt, vilket gör att allmännyttan kan fortsätta med sina effektiva energibesparingar. Medlemsföretagens möjligheter att fortsätta med öppna nät är nu säkrat och Företagsskattekommitténs förslag om begränsade ränteavdrag genomförs inte.

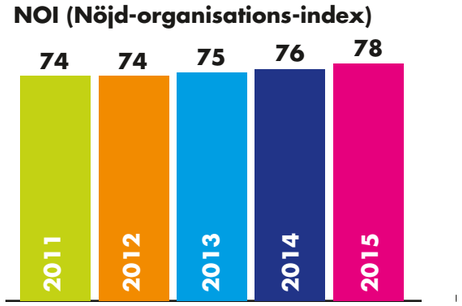
HÅLLBARHET

SABO är miljödiplomerade, vilket innebär att vi arbetar efter ett miljöledningssystem som bygger på grundelementen i ISO 14001 och uppfyller kraven i den nationella miljöledningsstandarden Svensk Miljöbas. En del i diplomeringen handlar om att utreda hur verksamheten påverkar miljön och inom vilka områden man har störst möjlighet att uppnå positiva effekter med olika åtgärder. Störst möjlighet att påverka miljön i ett större perspektiv har SABO indirekt, genom de insatser vi gör för att öka kunskapen och på olika sätt stimulera energieffektiv och miljöanpassad förvaltning och byggande hos våra medlemsföretag.

Exempel på sådana insatser är Allmännyttans energisparkampanj och Skåneinitiativet, där medlemsföretag åtagit sig att minska sin energiförbrukning med 20 procent fram till 2016.

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

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



På SABO finns en hållbarhetsgrupp med uppgift att driva på arbetet med hållbarhetsfrågor och se till att dessa frågor finns med och integreras i den årliga verksamhetsplaneringen.

NÖJDA MEDLEMMAR

Sedan 2008 har företrädare för samtliga medlemsföretag fått fylla i en enkät där man utvärderar SABOs verksamhet. Frågorna är uppdelade på fem delområden, verksamhetsstöd, intressebevakning & opinionsbildning, inflytande & lyhördhet, personlig service samt medlemskommunikation. Trenden har varit stigande sedan mätningarna inleddes och 2015 blev det sammanfattande indexet 78, en ökning med två enheter jämfört med föregående år.

NÖJDA MEDARBETARE

Delaktighet är en viktig förutsättning för det engagemang som i slutänden resulterar i medlemsnytta. Samtliga medarbetare är med om att arbeta fram verksamhetsplaner för sina respektive enheter. Regelbundna informationsträffar och en aktiv intern kommunikation är andra sätt att uppnå delaktighet.

Medarbetarna fyller varje år i en enkät där man utvärderar SABO som arbetsgivare. Den medarbetarenkät som genomfördes 2015 resulterade i betyget, NMI, 79, två enheter lägre än föregående år, men fortfarande en hög nivå.

Friska medarbetare är en annan viktig faktor för kvalitet i verksamheten. SABO underlättar en hälsosam livsstil bland annat genom att hyra ett cykelgarage i källarplanet och ge bidrag såväl till individuella motionsaktiviteter som till företagets friskvårdsförening. Medarbetarna har också tillgång till företagshälsovård, regelbundna läkarundersökningar och fri läkarvård.

I medeltal hade koncernen 48 (48) anställda 2015. Av dessa var 28 kvinnor och 20 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.

UTGIVET 2015

NYTTAN MED ALLMÄNNYTTAN

Boken är resultatet av ett flervetenskapligt forskningsprojekt som SABO initierat och som har engagerat ett dussintal forskare specialiserade på olika aspekter av allmännyttans förändrade roll. Forskningsledare och redaktör för boken har varit Tapio Salonen, professor i socialt arbete vid Malmö högskola. SABO har också tagit fram en sammanfattning av dessa forskarrapporter.

AGENDA 2015–2019

Med denna agenda pekar SABOs kongress ut nio mål som SABOs styrelse ska lägga särskild omsorg vid att uppnå. Syftet är att främja medlemsföretagens arbete och underlätta för dem att bedriva sin verksamhet så att de kan vara till nytta för kommunerna, bostadsområdena och hyresgästerna.

KOLL PÅ MILJÖKRAVEN

Denna skrift är tänkt som ett stöd i arbetet med att uppfylla kravet på egenkontroll i miljöbalken i alla bostadsföretag. Miljölagstiftningen och dess krav står i centrum.

LIKA INFÖR VÄRDEN?

Denna vägledning är tänkt som ett stöd till medlemsföretagen genom att ge en beskrivning av vad som menas med diskriminering och hur den gällande lagstiftningen ser ut.

ANSVARSFULL UTHYRNING AV BOSTÄDER

Denna vägledning fokuserar på den ordinarie uthyrningsverksamheten, samarbetet med kommunen och motarbetandet av den svarta bostadsmarknaden.

NYCKELTAL FÖR LÄGENHETSREPARATIONER

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

EKONOMISK STATISTIK

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



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.

SABOS ENHETER:

Boende och Juridik
Enheten sätter fokus på frågor som hyresgästinflytande, stadsdelsutveckling, migration, boende för äldre, trygghetsfrågor, bosociala frågor med mera. Till enheten hör även SABOs jurister.
Chef Susanna Wahlberg.

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.

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.

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 Chris Österlund.

Administration
Denna enhet ansvarar för ekonomisk redovisning och bokslut, löner, personalfrågor, lokalfrågor samt ansvar för interna IT-system, drift och support. Chef Thorbjörn Nilsen.

Vd-stab
Kurt Eliasson, vd. För utredningar och remisser svarar Jörgen Mark-Nielsen. Ansvarig för internationella frågor är Johanna Ode. Vd-assistent är Gunilla Wikman. Pressansvarig är Charlotta Lundström.

SABO Förlags AB har som huvudsaklig verksamhet att ge ut tidningen Bofast. Vd är sedan oktober 2015 Kurt Eliasson.



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.

UTMANINGAR FÖR 2016

SABOs verksamhetsplan för 2016 fokuserar på de utmaningar vi ser som särskilt viktiga för medlemsföretagen under året. Två av de utmaningar vi identifierat för 2016 har legat fast sedan 2010. Utmaningarna är ”Nyproduktion”, samt ”Hållbar renovering och energieffektivisering”. För 2016 lägger vi till ytterligare en utmaning – ”Migration och integration”. Alla utmaningarna ska sättas i ett långsiktigt hållbart perspektiv; Ekonomiskt, Miljömässigt och Socialt. Planen redovisar också den löpande verksamheten i respektive enhet.

UTMANING 1: NYPRODUKTION

Bostadsbristen i Sverige har fortsatt öka. För att matcha de kommande sex årens befolkningsökning behöver vi 436 000 nya bostäder till och med år 2020 vilket kan jämföras med regeringens mål om 250 000.

Regeringens budget för 2016 innehåller investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder samt stöd till kommunerna för ökat bostadsbyggande. Vi har en bred politisk enighet kring behovet av att bygga mer. Men byggpriserna fortsätter att öka och Sveriges ligger i topp inom EU. Det hämmar tillväxten, framför allt i storstäderna. Antalet flyktingar som kommer till Sverige fortsätter att öka vilket gör bristen på bostäder än mer akut. Sammantaget har vi en mycket allvarlig situation som drabbar såväl enskilda individer som samhället i stort.



LASSE HEIDENBERG

Stångåstaden i Linköping har byggt flera Kombohus.

SABO kommer under 2016 fortsätta att lägga mycket stor vikt vid att förbättra medlemsföretagens förutsättningar för nyproduktion. Detta gör vi främst genom vårt arbete med SABOs Kombohus; ramavtalade, prispressade flerbostadshus som medlemmarna kan bygga till 25 procent lägre pris jämfört med marknadspris. Ramavtalet för Kombohus Bas löpte ut sista december 2014 men en avsiktsförklaring med i stort samma innebörd som ramavtalet har tecknats med huvudleverantören, vilket gör att SABO fortsatt kan erbjuda såväl Bas, som Plus och Mini. Under året kommer vi fortsätta ge stort stöd till medlemsföretagen i nyproduktionsfrågor, bland annat genom att ta fram ett digitalt processtöd.

SABO kommer också fortsättningsvis att lägga vikt vid att synliggöra den höga kostnadsnivån inom byggbranschen, den bristande konkurrensen samt avsaknaden av byggbar och detaljplanelagd mark, framför allt i storstäderna. Den övergripande utmaningen inom nyproduktion handlar även om att fortsätta arbetet med att nå balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna.

UTMANING 2: HÅLLBAR RENOVERING OCH ENERGIEFFEKTIVISERING

En annan angelägen utmaning 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 upprustningsbehoven tidsmässigt vilket skapar problem bland annat med finansiering. Upprustningen omfattar flera dimensioner; tekniska brister, skärpta samhällskrav till exempel på minskad energianvändning, sociala faktorer samt anpassning till nya behov och efterfrågan. Det finns också behov av att delvis kunna bibehålla en enklare standard och därmed lägre hyra i delar av



FOTONETTAN AB

beståndet. Förslag till ny lagstiftning angående boinflytande är också på gång.

Ett arbete för att få fram en modell för en i alla avseende hållbar upprustning påbörjades våren 2015. Projektet heter Hållbara hem och drivs tillsammans med HBV och har som syfte att, likt Kombohusen, pressa priserna genom upphandlingar och ramavtal. Projektet ska också leda till en rekommendation som underlättar upprustningsprocessen och säkerställer boinflytande samt utveckla ett pedagogiskt kalkylstöd för medlemsföretag och hyresgäster.

Många företag har också svårigheter att i samband med renovering klara kraven på energieffektivisering. SABO fortsätter därför arbetet med att stötta företagen att själva vidta åtgärder för att öka sin kompetens, utveckla metoder och förfina tekniker inom energieffektivisering. Detta gör vi bland annat inom ramen för arbetet med SABO-företagens Skåneinitiativ. Under 2012 startade också SABO Allmännyttans energisparkampanj som involverar såväl medlemsföretagen som deras hyresgäster i energieffektiviseringsarbetet. Dessa aktiviteter fortgår under 2016.



CHERSTIN ANDERSSON

UTMANING 3: MIGRATION OCH INTEGRATION

Antalet asylsökande till Sverige på flykt från krig och fattigdom i olika oroshärdar, främst Syrien men också från Eritrea, Somalia, Afghanistan och Irak, har ökat dramatiskt och förväntas även nästa år att vara högt. En av de stora utmaningarna är att hitta bostäder till alla asylsökande samt flyktingar med uppehållstillstånd, samtidigt som bristen på bostäder, inte minst hyresrätter, är stor. De allmännyttiga bostadsbolagen tar redan ett stort ansvar för mottagandet genom att hyra ut anläggningsbostäder (ABO) till Migrationsverket och genom att upplåta bostäder direkt till nyanlända (EBO). Men landets bostadsbrist gör detta arbete särskilt svårt.

De allmännyttiga bostadsföretagen behöver därför samverka med olika aktörer för att kunna bygga och utveckla hållbara bostadslösningar för nyanlända. Det har också blivit tydligt att det krävs lösningar på regional nivå. Det kan inte längre bara vara ett lokalt ansvar. Bostäder och boende hänger ihop med andra välfärdsfrågor och det är därför viktigt att kunna bidra till en snabb integration och etablering av nyanlända på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden.

Under 2015 startade SABO därför projektet ”En hållbar integrationsstrategi” som genom att studera goda exempel ska utveckla metoder och presentera konkreta förslag och lösningar inom området. Många goda exempel på integrationsfrämjande insatser finns bland SABO-företagen och projektet, som fortsätter sin kartläggning under 2016, fångar upp dessa erfarenheter för att kunna skapa en långsiktig och hållbar integrationsstrategi för allmännyttan. Avgörande för att dessa insatser ska lyckas är ett gott samarbete med Arbetsförmedlingen, SKL, Migrationsverket, Boverket, Skolverket, länsstyrelser, kommuner, frivilligorganisationer med flera.



STOCKHOLMS LÄN

ARBETAREBOSTADSFONDEN ARMADA BOSTÄDER BOTKYRKABYGGEN EKERÖ BOSTÄDER FAMILJEBOSTÄDER FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN FÖRENINGEN BLOMSTERFONDEN HANINGE BOSTÄDER JÄRFÄLLAHUS NYKVARNSBOSTÄDER NYNÄSHAMNSBOSTÄDER ROSLAGSBOSTÄDER SIGNALISTEN I SOLNA SIGTUNAHEM SOLLENTUNAHEM STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING STOCKHOLMSHEM SVENSKA BOSTÄDER TELGE BOSTÄDER TELGE HOVSJÖ TYRESÖ BOSTÄDER UPPLANDS-BROHUS VÄRMDÖBOSTÄDER VÄSBYHEM ÖSSEBYHUS

UPPSALA LÄN

ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER HEBYGÅRDAR HÅBOHUS KNIVSTABOSTÄDER NORRLANDSGÅRDARNA TIERPSBYGGEN UPPSALA KOMMUNS FASTIGHETS AB UPPSALAHEM ÄLVKARLEBYHUS ÖSTHAMMARSHEM

SÖDERMANLANDS LÄN

ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER FLENS BOSTADS AB GNESTAHEM KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB KUSTBOSTÄDER I OXELÖSUND NYKÖPINGSHEM STRÄNGNÄS BOSTADS AB TROSABYGDENS BOSTÄDER VINGÅKERSHEM

ÖSTERGÖTLANDS LÄN

BOSTADSBOLAGET I MJÖLBY BOXHOLMSHUS HYRESBOSTÄDER I NORRKÖPING KINDAHUS PLATEN RAMUNDERSTADEN STÅNGÅSTADEN VADSTENA FASTIGHETS AB VALLONBYGDEN YDREBOSTÄDER ÖDESHÖGSBOSTÄDER

JÖNKÖPINGS LÄN

ANEBY BOSTÄDER BANKERYDSHEM BOTTNARYDS BOSTADS AB EKSJÖBOSTÄDER FASTIGHETS AB JÄRNBÄRAREN FASTIGHETS AB LINDEN FINNVEDSBOSTÄDER GISLAVEDSHUS GRÄNNAHUS HABO BOSTÄDER MULLSJÖ BOSTÄDER NORRAHAMMARS KOMMUNALA BOSTÄDER SÄVEBO TRANÅSBOSTÄDER VAGGERYD-SKILLINGARYDS BOSTADS AB WITALABOSTÄDER VÄTTERHEM

KRONOBERGS LÄN

ALLBOHUS FASTIGHETS AB LESSEBOHUS LJUNGBYBOSTÄDER TINGSRYDSBOSTÄDER UPPVIDINGEHUS VIDINGEHEM VÄXJÖ KOMMUNFÖRETAG VÄXJÖBOSTÄDER ÄLMHULTSBOSTÄDER

KALMAR LÄN

BYGGEBO I OSKARSHAMN EMMABODA BOSTADS AB HULTSFREDS BOSTÄDER HÖGSBY BOSTADS AB KALMARHEM MÖNSTERÅS BOSTÄDER MÖRBYLÅNGA BOSTADS AB NYBRO BOSTADS AB TORSÅS BOSTADS AB VIMARHEM VÄSTERVIKS BOSTADS AB

GOTLANDS LÄN

GOTLANDSHEM

BLEKINGE LÄN

KARLSHAMNSBOSTÄDER KARLSKRONAHEM OLOFSTRÖMSHUS RONNEBYHUS SÖLVESBORGSHEM

SKÅNE LÄN

BJUVSBOSTÄDER BROMÖLLAHEM BURLÖVS BOSTÄDER BÅSTADHEM ESLÖVS BOSTADS AB GÖINGEHEM HELSINGBORGSHEM HÄSSLEHEM HÖGANÄSHEM HÖÖRS FASTIGHETS AB KKB FASTIGHETER KRISTIANSTADSBYGGEN KVIDINGEBYGGEN LANDSKRONAHEM LUNDS KOMMUNS FASTIGHETS AB MKB FASTIGHETS AB OSBYBOSTÄDER PERSTORPS BOSTÄDER SIMRISHAMNS BOSTÄDER SJÖBOHEM SKURUPSHEM SMÅLANDS NATIONS BOSTÄDER I LUND SVALÖVSBOSTÄDER SVEDALAHEM TREKLÖVERN BOSTADS AB TRELLEBORGSHEM VELLINGEBOSTÄDER YSTADBOSTÄDER ÄNGELHOLMSHEM ÖSTERLENHEM

HALLANDS LÄN

EKSTA BOSTADS AB FALKENBERGS BOSTADS AB HALMSTADS FASTIGHETS AB HYLTEBOSTÄDER LAHOLMSHEM VARBERGS BOSTADS AB

VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

ALEBYGGEN ALINGSÅSHEM BENGTSFORSHUS BOLLEBYGDS HYRESBOSTÄDER BOSTÄDER I BORÅS BOSTÄDER I LIDKÖPING BYGGA HEM I GÖTEBORG CENTRUMBOSTÄDER I SKARA CHALMERS STUDENTHEM EDSHUS EIDAR ESSUNGA BOSTÄDER FALKÖPINGS HYRESBOSTÄDER FAMILJEBOSTÄDER I GÖTEBORG FRISTADBOSTÄDER FÖRBO FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN FÖRVALTNINGS AB GÖTEBORGSLOKALER GULLSPÅNGSBOSTÄDER GÅRDSTENSBOSTÄDER GÖTEBORGS STADS BOSTADS AB GÖTENEBOSTÄDER HERRLJUNGABOSTÄDER KARLSBORGSBOSTÄDER KUNGÄLVSBOSTÄDER LILLA EDETS INDUSTRI & FASTIGHETS AB LJUNGSKILEHEM LYSEKILSBOSTÄDER MARIEHUS MARKS BOSTADS AB MELLERUDS BOSTÄDER MUNKEDALS BOSTÄDER MÖLNDALSBOSTÄDER ORUSTBOSTÄDER PARTILLEBO BOSTADS AB POSEIDON ROBERT DICKSONS STIFTELSE SANDHULTSBOSTÄDER SGS STUDENTBOSTÄDER SKÖVDEBOSTÄDER SOTENÄSBOSTÄDER STENUNGSUNDSHEM STRÖMSTADSBYGGEN STUBO SVENLJUNGA BOSTÄDER TANUMS BOSTÄDER TIDAHOLMS BOSTADS AB TJÖRNS BOSTADS AB TOARPSHUS TRANEMOBOSTÄDER TÖREBODABOSTÄDER UDDEVALLAHEM VALBOHEM VARA BOSTÄDER VISKAFORSHEM VÄRGÅRDA BOSTÄDER VÄNERSBORGSBOSTÄDER ÅMÅLS KOMMUNFASTIGHETER ÖCKERÖ FASTIGHETS AB

VÄRMLANDS LÄN

ARVIKA FASTIGHETS AB BJÖRKÅSEN EDA BOSTADS AB FILIPSTADSBOSTÄDER FORSHAGABOSTÄDER GRUMS HYRESBOSTÄDER HAGFORSHEM HAMMARÖBOSTÄDER KARLSTADS BOSTADS AB KILSBOSTÄDER KRISTINEHAMNSBOSTÄDER MUNKFORSBOSTÄDER SUNNE BOSTADS AB SÄFFLEBOSTÄDER TORSBY BOSTÄDER ÅRJÄNGS BOSTADS AB

ÖREBRO LÄN

ASKERSUNDSBOSTÄDER DEGERFORSBYGGEN HALLSBERGS BOSTADSSTIFTELSE HÄLLEFORS BOSTADS AB KARLSKOGAHEM KUMLA BOSTÄDER LAXÅHEM LEKEBERGSBOSTÄDER LINDESBERGSBOSTÄDER LJUSNARSBERGS KOMMUN NORABOSTÄDER ÖREBROBOSTÄDER

VÄSTMANLANDS LÄN

ARBOGABOSTÄDER FAGERSTA KOMMUN HALLSTAHEM KUNGSÖRS FASTIGHETS AB KÖPINGS BOSTADS AB BOSTADS AB MIMER NORBERG KOMMUN SALABOSTÄDER SKINNSKATTEBERGS KOMMUN SURAHAMMARSHUS

DALARNAS LÄN

BÄRKEHUS GAGNEFSBOSTÄDER GAMLA BYN HEDEMORABOSTÄDER KOPPARSTADEN LEKSANDSBOSTÄDER LUDVIKAHEM MALUNGSHEM MORASTRAND NORRA DALARNAS FASTIGHETS AB ORSABOSTÄDER RÄTTVIKS FASTIGHETER STORA TUNABYGGEN SÄTERBOSTÄDER VANSBROHEM

GÄVLEBORGS LÄN

ALFTA-EDSBYNS FASTIGHETS AB BOLLNÄS BOSTÄDER FAXEHOLMEN GAVLEGÅRDARNA HOFORSHUS HUDIKSVALLSBOSTÄDER LJUSDALSHEM NORDANSTIGS BOSTÄDER OCKELBOGÅRDAR SANDVIKENHUS

VÄSTERNORRLANDS LÄN

HÄRNÖSANDSHUS KRAMBO BOSTADS AB MITTHEM SOLATUM HUS&HEM TIMRÅBO ÅNGE FASTIGHETS AB ÖVIKSHEM

JÄMTLANDS LÄN

BERGS HYRESHUS BRÄCKE KOMMUN HÄRJEGÅRDAR FASTIGHETS AB KROKOMSBOSTÄDER LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND RAGUNDA KOMMUN STRÖMSUNDS HYRESBOSTÄDER ÅREHUS ÖSTERSUNDSHEM

VÄSTERBOTTENS LÄN

BJURHOLMS KOMMUN BOSTADEN I UMEÅ DOROTEAHUS FASTIGHETS AB UMLUSPEN LYCKSELE BOSTÄDER MALÅBOSTADEN NORDMALINGSHUS NORSJÖLÄGENHETER ROBERTSFORSBOSTÄDER SKELLEFTEBOSTÄDER SORSELEBO VILHELMINA BOSTÄDER VINDELNBOSTÄDER VÄNNÄS BOSTÄDER ÅSELEHUS

NORRBOTTENS LÄN

ARJEPLOGHUS ARVIDSJAURHEM BODENBO HAPARANDABOSTÄDER JOKKMOKKSHUS KALIXBO KIRUNABOSTÄDER LULEBO MATARENGIHEM PAJALABOSTÄDER PITEBO TOP BOSTÄDER ÄLVSBYNS FASTIGHETER ÖVERKALIXBOSTÄDER

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG SABO FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2015.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO är en intresseorganisation för allmännyttiga, huvudsakligen kommunägda bostadsföretag. Vid utgången av 2015 hade SABO 301 (295) medlemsföretag som tillsammans äger 800 000 lägenheter. Fastigheternas bedömda marknadsvärden överstiger 650 miljarder kronor, omsättningen uppgår till 61 miljarder kronor per år och antalet anställda är fler än 13 000.

SABO HAR TILL UPPGIFT ATT:

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

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

Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i det helägda servicebolaget SABO AB, som 2015 i medeltal hade 39 (39) anställda. Verksamheten består till stor del av att anordna utbildningar och konferenser. Dessa är vanligtvis även öppna för andra än SABOs medlemmar. Därutöver erbjuds bland annat rådgivning och konsultinsatser till medlemsföretagen.

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

KONGRESS

SABOs 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, L 2, Kd 2, Mp 5, S 30, V 3, SD 8 samt opolitiska 2.

Vid kongressen behandlades tre motioner.

KONGRESSEN UTSÅG FÖLJANDE STYRELSE RESPEKTIVE REVISORER:

Styrelse – ordinarie ledamöter	**Ort**
Leif Jakobsson (S), ordförande	Malmö
Carin Ramneskär (M), 1:e vice ordförande	Uddevalla
Helén Ohlson (MP), 2:e vice ordförande	Göteborg
Paul Eskilsson (MP)	Uppsala
Lars Johansson (S)	Göteborg
Åsa Johansson (S)	Hagfors
Hans Klintbom (C)	Visby
Christopher Larsson (SD)	Rödeby
Leif Lundgren (M)	Umeå
Elin Rydberg (S)	Jönköping
Eva Thalén Finné (M)	Staffanstorp

Styrelse – ersättare	
Bo Brännström (L)	Avesta
Bengt-Olov Eriksson (S)	Månkarbo
Bodil Hansson (S)	Sundsvall
Marie Lindén (V)	Göteborg
Åke Nilsson (KD)	Hultsfred
Veronica Palm (S)	Stockholm
Saila Quicklund (M)	Frösön

Styrelsen har under 2015 haft 8 sammanträden.

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

Revisorer – ersättare	
Jörgen Hellman (S)	Vänersborg
Eva Alriksson (M)	Malmberget
Henrik Nilsson, auktoriserad revisor	Stockholm

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under 2015 tillkom sex nya medlemsföretag, däribland de tre stora kommunala bostadsbolagen i Stockholms kommun, som stått utanför SABO sedan 2008.

SABOs ramupphandlade typhus, Kombo Bas, Plus och Mini har under året fått mycket uppmärksamhet och har starkt bidragit till att sätta press på priserna för nyproducerade flerbostadshus.

EKONOMISKT RESULTAT

Koncernens omsättning uppgick till 101,2 (94,1) mkr, resultat efter finansnetto till 0,5 (2,7) mkr och resultat efter skatt till 0,1 (2,2) mkr.

Moderföreningens omsättning uppgick till 11,6 (10,9) mkr, resultat efter finansnetto till 1,4 (0,4) mkr och resultat efter bokslutsdispositioner och skatt -1,0 (0,4) mkr.

UTSIKTER FÖR 2016

Nivån på medlems- och serviceavgifter höjs inte 2016. Däremot ökar summan av intäkterna med cirka 1,8 mkr på grund av nytillkomna medlemsföretag.

Kostnaderna beräknas i stora drag öka i paritet med den allmänna kostnadsutvecklingen.

Flerårsjämförelser

KONCERNEN, TKR	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning	101 186	94 055	93 855	95 624	90 369
Resultat efter finansiella poster	518	2 732	2 339	1 827	3 950
Balansomslutning	88 592	88 864	88 198	81 189	77 051
Soliditet (%)	75	75,56	74	78	80
Eget kapital	67 282	67 154	64 972	63 240	61 785
Medelantal anställda	48	48	48	50	48

MODERFÖRETAGET, TKR	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning	11 588	10 925	11 117	11 037	11 029
Resultat efter finansiella poster	-1 362	353	-145	642	-352
Balansomslutning	27 815	28 865	28 381	28 612	28 775
Medelantal anställda	5	5	5	5	5

Förslag till disposition av föreningens vinst (kr)

Till kongressens förfogande står	
balanserad vinst	12 790 417
årets förlust	-1 024 961
	11 765 456
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	11 765 456
	11 765 456

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 53 154 tkr.
Inga avsättningar till bundna reserver har föreslagits.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

TKR	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2015	**2014**	**2015**	**2014**
Rörelsens intäkter m m					
Nettoomsättning	1, 2	101 186	94 055	11 588	10 925
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	3	-45 972	-42 260	-3 704	-2 578
Personalkostnader	4	-54 218	-49 633	-9 248	-8 032
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-942	-1 017	0	0
		-101 132	-92 910	-12 952	-10 610
Rörelseresultat		**54**	**1 145**	**-1 364**	**315**
Resultat från finansiella poster					
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter		465	1 621	2	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-34	0	0
		464	1 587	2	38
Resultat efter finansiella poster		**518**	**2 732**	**-1 362**	**353**
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag				337	63
Resultat före skatt		518	2 732	-1 025	416
Skatt på årets resultat	5	-390	-551	0	0
ÅRETS RESULTAT		**128**	**2 181**	**-1 025**	**416**

Balansräkning

TKR	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2015-12-31	**2014-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Inventarier	6	1 271	1 971	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	7	0	0	25 400	25 400
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	49 487	30 386	58	58
Uppskjuten skattefordran		0	12	0	0
		49 487	30 398	25 458	25 458
Summa anläggningstillgångar		**50 758**	**32 369**	**25 458**	**25 458**
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Trycksaker		99	93	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		8 943	6 280	0	0
Fordringar hos koncernföretag		0	0	486	217
Aktuell skattefordran		2 729	2 432	288	288
Övriga fordringar		76	1 781	27	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 574	3 343	60	63
		16 322	13 836	861	613
Kassa och bank					
Kassa och bank		21 413	42 567	1 496	2 794
Summa omsättningstillgångar		**37 834**	**56 496**	**2 357**	**3 407**
SUMMA TILLGÅNGAR		**88 592**	**88 865**	**27 815**	**28 865**

Balansräkning

TKR	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Tillskjutet kapital		14 000	14 000	14 000	14 000
Bundna reserver		0	0	-	-
		14 000-	14 000-	14 000	14 000
Fritt eget kapital					
Fria reserver		53 154	50 972	-	-
Balanserat resultat		-	-	12 790	12 375
Årets resultat		128	2 182	-1 025	416
		-	-	11 765	12 791
Summa eget kapital		**67 282**	**67 154**	**25 765**	**26 791**
Obeskattade reserver					
Obeskattade reserver		0	0	7	7
Avsättningar					
Pensioner och andra liknande förpliktelser		0	54	0	0
Uppskjuten skatteskuld		450	356	0	0
		450	410	0	0
Långfristiga skulder					
Övriga skulder		1 092	2 694	0	0
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		7 229	7 651	0	0
Övriga skulder		822	596	371	363
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	10	11 717	10 360	1 672	1 704
Summa kortfristiga skulder		**19 768**	**18 607**	**2 043**	**2 067**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**88 592**	**88 865**	**27 815**	**28 865**
Ställda säkerheter		Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		565	554	89	85

Kassaflödesanalys

TKR	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		54	1 145	-1 364	315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		942	1 017	0	0
Erhållen ränta m m		465	1 621	2	38
Erlagd ränta			-34	-2	1
Betald inkomstskatt		-287	-403	0	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 174**	**3 346**	**-1 364**	**349**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av varulager/ pågående arbete		-6	175	0	0
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		-2 663	1 990	0	0
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		178	-2 426	-247	-56
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörs-skulder		-422	2 160	0	0
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		1 583	-3 637	-24	68
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-156**	**1 608**	**-1 635**	**361**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av inventarier och installationer	6	-241	-29	0	0
Förvärv av koncernföretag	7	0	0	0	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	7	0	0	0	0
Förvärv av långfristiga värdepapper	8	-19 101	-620	0	0
Försäljning av långfristiga värdepapper	8	0	4 346	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-19 342**	**3 697**	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		0		337	63
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-54	-146	0	0
Amortering långfristiga lån		-1 602	-7	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 656**	**-153**	**337**	**63**
Förändring av likvida medel		-21 154	5 152	-1 298	424
Likvida medel vid årets början		42 567	37 415	2 794	2 370
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**21 413**	**42 567**	**1 496**	**2 794**

Tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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:
Inventarier, verktyg och maskiner 5 år

Värdering av finansiella tillgångar
Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Varulager
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.

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.

Tjänster
Intäkter från konsulttjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

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

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 såvida 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.
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 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmandeinflytande. Bestämmandeinflytande 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 bestämmandeinflytande. 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 tilläggsköpeskilling. 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 företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.



FOTONETTAN AB

Upplysningar till enskilda poster (TKR)

NOT 1 NETTOOMSÄTTNING

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Serviceavgifter	51 097	49 572	0	0
Medlemsavgifter	7 635	7 407	7 635	7 407
Utbildning och konferens	23 103	18 809	0	0
Konsultuppdrag	2 756	3 835	3 952	3 517
Materialförsäljning	1 520	1 881	0	0
Anslag	3 704	5 316	0	0
Övriga intäkter	11 371	7 235	0	0
	101 186	94 055	11 587	10 924

NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Andel av försäljningen som avser koncernföretag			3 952	3 517
Andel av inköpen som avser koncern-företag			3 212	2 160

NOT 3 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	26	117	26	117
Skatterådgivning	0	11	0	11
	26	128	26	128

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

NOT 4 PERSONAL

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Medelantalet anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit	48	48	5	5
varav kvinnor	28	28	3	3
varav män	20	20	2	2
Löner, ersättningar m m				
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
Löner och ersättningar	32 738	30 798	5 282	4 946
Pensionskostnader	6 704	5 489	1 208	1 120
Sociala kostnader	13 430	11 130	2 087	1 836
Summa	**52 872**	**47 417**	**8 577**	**7 902**
Varav styrelsen:				
Löner och ersättningar	747	561	747	561
	747	561	747	561
Varav vd:				
Löner och ersättningar	2 803	2 828	1 965	1 908
Pensionskostnader	907	854	562	544
	3 710	3 682	2 527	2 452

För vd i SABO gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3 månader. Vd i SABO är även vd i SABO AB och SABO Förlags AB.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter	11	11	11	11
varav kvinnor	5	4	5	4
varav män	6	7	6	7
Antal i företagsledning	7	7	1	1
varav kvinnor	4	4	0	0
varav män	3	3	1	1

NOT 5 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Koncernen				
Aktuell skatt	-287	-401		
Uppskjuten skatt	-103	-150		
	-390	-551		
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	518	1 520		
Skattekostnad 22,00 % (22,00 %)	-114	-334		
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 951	0		
Ej skattepliktiga intäkter	1 693	0		
Schablonintäkt periodiseringsfond	-2	0		
Förändring Uppskjuten skatt	-103	-32		
Övrigt	87	-25		
Summa	-390	-391		

NOT 6 INVENTARIER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015-12-31	**2014-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	10 652	10 623	0	0
Inköp	241	29	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 893	10 652	0	0
Ingående avskrivningar	-8 680	-7 663		
Årets avskrivningar	-942	-1 017	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 622	-8 680		
Utgående redovisat värde	1 271	1 972	0	0

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERFÖRENINGEN — NOT 7

Företag	***Säte***	***Antal/Kap. andel %***	**2015-12-31** ***Redovisat värde***	**2014-12-31** ***Redovisat värde***
SABO AB, 556439-7361	Stockholm	100 %	25 400	25 400
SABO Förlags AB, 556225-3145	Stockholm	100 %	2 850	2 850
			28 250	28 250

Uppgifter om eget kapital och resultat	***Eget kapital***	***Resultat***
SABO AB	62 919	848
SABO Förlags AB	4 648	-18

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

KONCERNEN — MODERFÖRENINGEN — NOT 8

	2015-12-31	**2014-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Koncernen				
Värdepapper, bokfört värde				
Obligation Vasakronan 190708	15 640	0	0	0
Obligation Swedbank Hypotek 180919	16 371	0	0	0
Obligation Förvaltnings AB Framtiden 180425	16 138	0	0	0
Obligation Kommuninvest 150812	0	15 036	0	0
Obligation MKB 150128	0	14 012	0	0
SABO Försäkrings AB, 924 aktier (10,3%)	1 280	1 280	1 280	1 280
Svensk Byggtjänst	18	18	18	18
Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40	40	40
Summa	**49 487**	**30 386**	**58**	**58**
Ingående anskaffningsvärde	30 386	30 026	58	58
Inköp	48 148	620	0	0
Försäljningar	-29 047	-260	0	0
Utg. ackumulerade anskaffningsvärden	49 487	30 386	58	58
Utgående redovisat värde	49 487	30 386	58	58

NOT 9 EGET KAPITAL

KONCERNEN

	Tillskjutet kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 000	50 972	2 182	53 154
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		2 182	-2 182	0
Årets vinst			128	128
Belopp vid årets utgång	14 000	53 154	128	53 282

MODERFÖRENINGEN

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 000	12 374	416	12 790
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		416	-416	0
Årets förlust			-1 025	-1 025
Belopp vid årets utgång	14 000	12 790	-1 025	11 765

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna lönekostnader	2 809	2 836	786	767
Upplupna sociala avgifter	3 299	3 194	214	241
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 609	4 330	672	696
	11 717	10 360	1 672	1 704

Stockholm den 8 april 2016

Leif Jakobsson Ordförande	Paul Eskilsson	Eva Thalén Finné
Lars Johansson	Åsa Johansson	Hans Klintbom
Christopher Larsson	Leif Lundgren	Helén Ohlsson
Carin Ramneskär	Elin Rydberg	Kurt Eliasson Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2016

Jan Palmqvist Auktoriserad revisor	Erland Nilsson	Cecilia Forss

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 2015-01-01–2015-12-31.

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 felaktighter, 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 2014 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 2015-01-01–2015-12-31.

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 anvar 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 styelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 april 2016

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Erland Nilsson

Cecilia Forss

SABOs styrelse

ORDINARIE LEDAMÖTER


Leif Jakobsson, ordförande


Carin Ramneskär 1:e vice ordförande


Helén Ohlsson 2:e vice ordförande


Paul Eskilsson


Lars Johansson


Åsa Johansson


Hans Klintbom


Christopher Larsson


Leif Lundgren


Elin Rydberg


Eva Thalén Finné

ERSÄTTARE


Bo Brännström


Bengt-Olov Eriksson

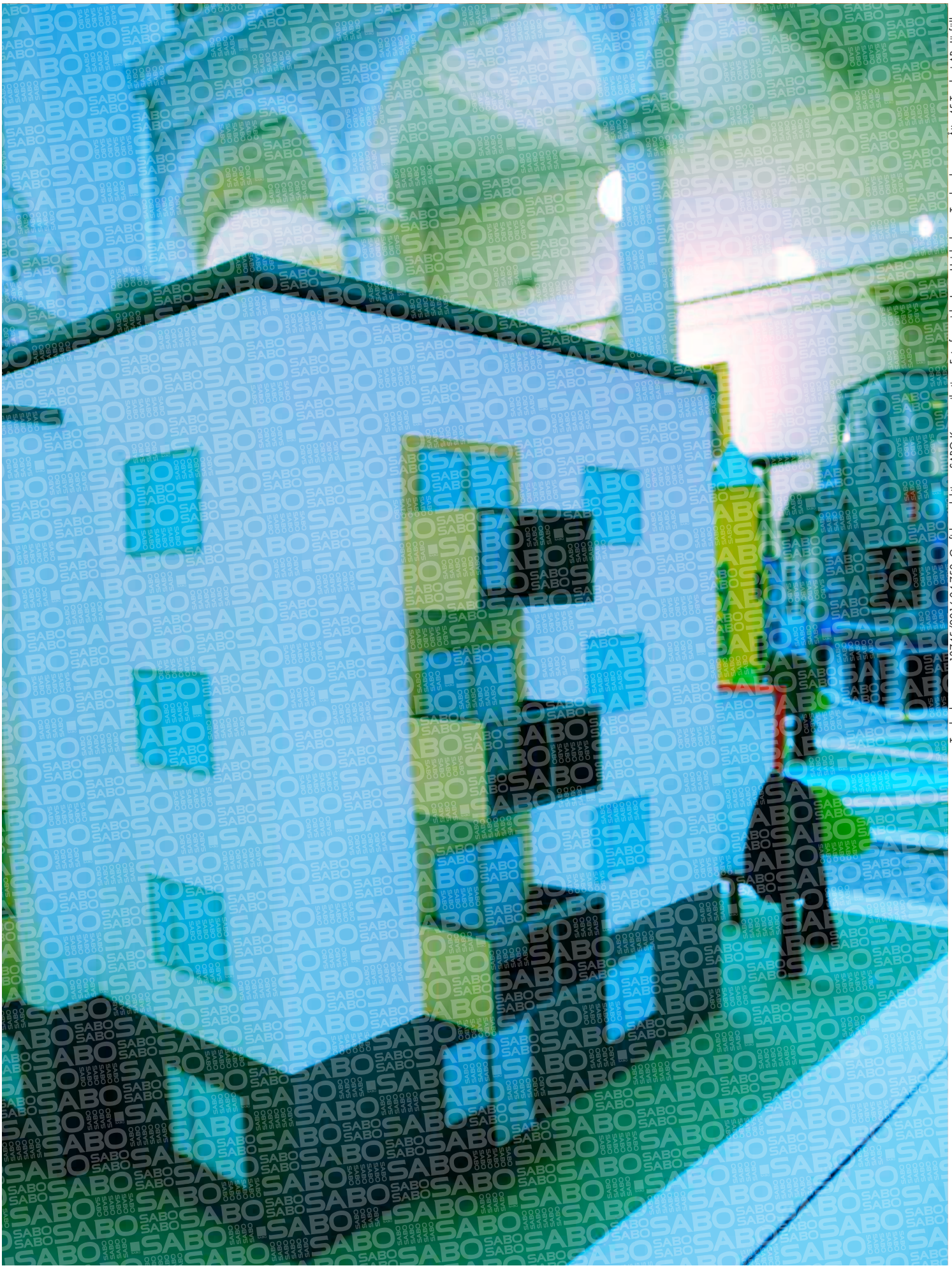

Bodil Hansson


Marie Lindén


Åke Nilsson


Veronica Palm


Saila Quicklund



Trycksaksnummer 13745/2016-04.750 Grafisk produktion: SABO Kommunikation Foto framsida: Lasse Hejdenberg Tryck och repro: Åtta.45 Tryckeri AB, Järfälla

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG
Besöksadress Drottninggatan 29, Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se