

ÅRET 2017

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SABO

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Innehåll

Vd har ordet	3
Nyproduktion och renovering	3
Utsikter för framtiden	4
Året som gått	5
Utmaningar och aktiviteter under året	5
Förvaltningsberättelse	8
Verksamheten	8
Så styrs SABO	8
Organisation	9
Ekonomiskt resultat	10
Utsikter för 2017	10
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Upplysningar till enskilda poster	18
Underskrifter	23
Revisionsberättelse	24

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR
SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG SABO FÅR HÄRMED AVLÄMNA
ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET 2017.

VD HAR ORDET

Antalet medlemsföretag i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) blir allt fler. Mellan 2015 och 2017 har 16 bolag tillkommit som medlemmar i SABO, vilket är mycket glädjande. Totalt var antalet medlemmar vid årets slut 310 stycken och under 2018 kommer antalet medlemmar att öka ytterligare. Ju fler medlemmar SABO har, desto starkare röst får vi också i den bostadspolitiska debatten.

Inför 2017 pekades nyproduktion, integration, renovering, hyressättning och digitalisering ut som prioriterade områden för SABO. För att utveckla SABOs ståndpunkter inom dessa områden tillsattes tre olika vd-grupper som fick i uppdrag att ge förslag på åtgärder inom hyressättning, nyproduktion och integration. Vd-grupperna har under året arbetat intensivt och under första halvåret 2018 kommer gruppernas resultat att presenteras. Det är viktigt och angeläget att SABO tar fram en egen ståndpunkt och linje i dessa frågor.

Hyressättningssystemet är en ständig källa till debatt. Vid samtliga träffar med vd:ar i våra medlemsbolag kommer frågan om hyresförhandlingarna och samverkan med Hyresgästföreningen upp till diskussion. Det är därför mycket angeläget att SABO tar fram egna förslag till förändringar av det nuvarande systemet att förhandla hyror. Det är också en av medlemsföretagens viktigaste frågor för att de långsiktigt ska kunna ha en god ekonomi. Om parterna inte kan komma överens om förändringar finns risken att riksdag och regering beslutar om ett nytt system som ingen av parterna önskar.

Under 2016 kartlade SABO situationen avseende nyanlända för att få konkreta idéer och förslag som SABO sedan kan föra ut till medlemsbolagen. För SABO och medlemsbolagen är integrationsarbetet en av de största utmaningarna för framtiden. För att inte tappa tempo i frågan tillsattes under året en vd-grupp med tolv vd:ar som fick till uppgift att ta fram ytterligare förslag som kan stärka bostadsbolagens roll i arbetet men också ställa krav på förändringar som stödjer bolagens långsiktiga arbete med att förbättra integrationen i våra bostadsområden.

Förutom att antalet medlemmar blir fler är också medlemmarna mycket nöjda med SABO som organisation. Mycket nöjda eller nöjda är hela 75 procent av de som svarade. Endast 3 procent är missnöjda. Tillgänglighet och kompetens är medlemmarna mest nöjda med hos SABO. Verksamhetsstöd kopplat till boendefrågor är det område medlemmarna är minst nöjda med.

De områden SABO har prioriterat under 2017 anses generellt som viktiga av medlemmarna, speciellt nyproduktion samt renovering och underhåll. Vd:arna ger ett något högre NOI (80) jämfört med gruppen övriga (79) och styrelse (77). Det kan inte konstateras några större skillnader mellan målgrupperna i frågan vad de är mest nöjda med. Samtliga är mest nöjda med SABOs rådgivning och kompetens. Samtliga grupper är minst nöjda med SABOs medverkan vid tvistelösning. Samtliga grupper kategoriseras som lojala och risken för att SABO ska tappa medlemmar är liten.

I år frågade vi också dem som sitter i olika råd/nätverk vad de tycker. Det samlade betyget av deras möten ligger mellan 4,3 och 4,8 vilket är högt.

Inför 2018 kommer de så kallade råden/nätverken att få en ny och tydligare struktur och SABO kommer att utveckla dess roll och funktion för att de som sitter i råden ska kunna

stödja sina egna bolag men också ge SABO inspel för att utveckla medlemsnyttan.

Under kongressen i Linköping beslutade kongressen om ett nytt idéprogram för allmännyttan och dess bolag. Idéprogrammet, som heter Allmännyttan mot år 2030, syftar till att utveckla allmännyttans roll och stödja medlemsföretagens lokala roll och uppgift. Ett mycket stort antal personer har på olika sätt medverkat i detta arbete och bidragit till att programmet blev heltäckande och kunde antas i sin helhet och av en enig kongress.

Mycket av arbetet under 2017 har präglats av det interna arbetet. En ny organisation började gälla från den 1 juni och under hösten har ett intensivt arbete skett rörande vision, verksamhetsidé och värdegrund. Ska SABO motsvara medlemmarnas förväntningar måste SABO som organisation vässa sig ytterligare och kunna erbjuda de tjänster och produkter som medlemmarna efterfrågar. Bland annat kommer SABO från och med 2018 kunna erbjuda service och rådgivning inom förvaltning och drift samt rörande lokaler. Två områden som SABO under de senaste åren inte haft några resurser för.

En viktig fråga under året har varit utvecklingen av SABOs utbildnings- och konferensverksamhet. SABOs roll att sprida kunskap och erfarenheter är mycket viktig för att våra medlemsbolag ska kunna utvecklas och hänga med i allt nytt som händer. Målet är fler och mer relevanta utbildningar.

Under året har SABO genomfört fyra regionala ordförandekonferenser med totalt cirka 120 deltagare, vilket var över förväntan. Betyget från de som deltog var drygt fyra av fem möjliga.

SABOs ambition är att komma närmare och öka kontakten med medlemsföretagen. Fler tillfällen för att mötas är en nyckel till framgång. SABO har därför erbjudit företagen att ta emot en av de som arbetar på SABO under 2–3 dagar för att visa vilka utmaningar som respektive bolag har. Responsen har hittills varit mycket positiv.

SABO vill också hålla medlemsföretag och omvärld uppdaterade på vad som händer inom allmännyttan. I december lanserades därför nya sabo.se. En ny tillgänglighetsanpassad webb som ännu bättre ska motsvara besökarnas behov och önskemål.

2017 var också året då SABOs medlemmar fick en egen medlemstidning. Tidningen Allmännyttan såg världens ljus i början av året och kom ut med fyra nummer innan årets slut. Tidningen är till för alla på medlemsföretagen och i styrelserna. Syftet med tidningen är att inspirera, reda ut, ge konkreta tips och skapa debatt. Den är kostnadsfri för medlemmar och går att köpa för övriga intresserade. Den finns såväl i tryckt som digital form. Tidningen har blivit väl mottagen och i början av 2018 lanserade tidningen också en podd – Radio Allmännyttan. Håll utkik efter den. Allmännyttan spelar en viktig roll på flera sätt. Det allmännyttiga kommunala bolaget är delaktigt i många av de lokala frågorna på orten och är en viktig samarbetspartner för ägaren – kommunen.

Allmännyttan vill spela en viktig roll. Det har vi visat under många år och även under 2017. Vi är övertygade om att allmännyttan är ännu viktigare i framtiden för att lösa många av de samhällsuppdrag som åvilar våra ägare – kommunerna.

2018 står för dörren. Ett spännande och viktigt år väntar oss inom allmännyttan där vi på alla sätt kommer att bidra med kloka och utmanande tankar.

ANDERS NORDSTRAND, VD PÅ SABO

ÅRET SOM GÅTT

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

UTMANINGAR OCH AKTIVITETER UNDER ÅRET

För 2017 har extra fokus varit på fem prioriterade frågor: Nyproduktion, Renovering och underhåll, Integration, Digitalisering och Hyressättning. Exempel på genomförda aktiviteter inom dessa och några andra områden är:

NYPRODUKTION

- Arbetet med att genomföra en ramupphandling av Kombohus Småhus. Upphandlingen genomförs som en konkurrenspräglad dialog. Avrop enligt ramavtalet kommer preliminärt kunna ske till sommaren 2018.
- Kombohus City och Kvarter lanserades under hösten 2017.
- SABOs satsningar i bland annat Baltikum och Polen har resulterat i att ett flertal utländska byggbolag deltagit i upphandlingar för att bygga bostäder åt allmännyttan. Vid minst fem enskilda tillfällen har utländska byggbolag vunnit upphandlingar och två gånger inom Kombohus Flex, SABOs standardiserade upphandlingssystem. Totalt har minst elva anbud från utländska entreprenörer lämnats.

RENOVERING & UNDERHÅLL

- Dialog har förts med Hyresgästföreningen inom projektet Hållbara hem. Därefter har i samarbete inom treparten, en avtalsmall för samrådsprocess vid större ombyggnader för hyresgästinflytande tagits fram. Frågorna utvecklas också i projektet "Effektivare renovering" där SABO, HBV och Sustainable Innovation utgör styrgrupp.
- Samarbetet med HBV utökas och ett pilotprojekt med medlemsföretag ska fokusera på styckevis renovering. Ingår som en del i utvecklingsprojektet Effektivare renovering. Ett av koncepten handlar om standardiserade renoveringspaket, vilka underlättar upphandling och borgar för att priset blir lägre och kvaliteten högre. Paketerna ska kunna nyttjas för styckevis renovering såväl som vid större projekt.
- Skriften "Underhållsnöckeltal för bostadsgårdar" som fungerar som stöd till förvaltare och andra inom bostadsföretaget som beställer underhållsåtgärder, färdigställdes i september.
- Utökad arbete med trepartsavtal i syfte att öka transparens på materialpriser. Även detta ingår som en del i utvecklingsprojektet Effektivare renovering. Ett av koncepten handlar om standardiserade renoveringspaket, vilka underlättar upphandling och borgar för att priset blir lägre och kvaliteten högre. Paketerna ska kunna nyttjas för styckevis renovering såväl som vid större projekt. SABO har också under våren samarbetat med flera av de viktiga leverantörerna och entreprenörerna vid renovering, främst installatörer och grossister.

INTEGRATION

- Ett strategiskt integrationsråd, bestående av tolv vd:ar under ledning av MKBs vd bildades under våren och har påbörjat arbetet under året. Resultatet redovisas under våren 2018.
- Med stöd från Vinnova har Allmännyttans Innovationslabb startat. Syftet är att utforma metoder och verktyg för bostadsbolag och andra som vill bidra till en positiv samhällsutveckling och motverka segregation. Innovationslabben fokuserar på att minska långtidsarbetslöshet, förbättra skolresultat, stärka samhällsservice samt minska brottslighet i bostadsområden.

DIGITALISERING

- Under hösten har arbetet för allmännyttans agenda för digitalisering inletts, ett vd-råd för allmännyttans digitalisering kommer att formuleras i februari 2018.
- FastMarket är en marknadsplats utvecklad av SABO vars syfte är att få en öppen, självgående och hållbar digitalisering av fastighetsbranschen. Produkterna i FastMarket bygger på ett standardiserat sätt att kommunicera mellan system som heter FastAPI. FastAPI öppnar upp systemen i fastighetsbranschen och FastMarket samlar alla IT-leverantörer på samma plats. Det ökar innovationstakten och digitaliserar hela fastighetsbranschen, till nytta för såväl fastighetsbolag, hyresgäster som IT-leverantörer.

HYRESSÄTTNING

- En arbetsgrupp med vd:ar från hela landet har under ledning av Svenska Bostäders vd, haft fem möten under året. Arbetet presenteras i en rapport med utvecklingsförslag som ska förankras hos SABOs vd-råd och styrelsen i februari 2018. Därefter ska förslaget diskuteras med medlemsbolagen samt vid samtliga vd-träffar under året.

- En förhandlingsguide har tagits fram i samarbete med Hyresgästföreningen i syfte att förbättra förhandlingarna mellan parterna.
- Under våren hölls två nätverksträffar/workshops där man har diskuterat kommande förhandlingar och hur förhandlingssystemet kan utvecklas. Förslag och slutsatser har tillvaratagits i vd-gruppens arbete för att utveckla systemet.
- En stor hyreskonferens arrangerades i samband med förhandlingsstarten på hösten.
- I samband med SABOs Ekonomi- och hyresdagar fokuserades en dag på hyressättning och förhandlingar. Syftet var att samla hyreskompetens hos medlemsbolagen som ett avstamp till 2018 års hyresförhandlingar.

ÖVRIGT

- SABO arrangerade seminarier i Almedalen om framtidsprogrammet. En heldag genomfördes måndagen den 3 juli under paraplynamnet Allmännyttans Arena. Framtidsfrågorna från Allmännyttan mot år 2030 lyftes men också ämnen som balanserade villkor, hyressättning, nyproduktion och renovering. Under Almedalsveckan genomfördes också slutna möten med representanter från de olika politiska partierna.
- Under kongressen i Linköping beslutades om ett nytt idéprogram, Allmännyttan mot år 2030.
- Medlemstidningen Allmännyttan utkom med fyra nummer.
- SABO medverkar vid de politiska partiernas kommundagar, partikongresser med flera fram till valet 2018.
- I maj genomfördes den första Allmännyttiga frukosten, "Pengar, makt och inflytande vid renovering". Den andra frukosten genomfördes i december "Kan kriminalisering minska handel med hyreskontrakt?"
- Under 2017 har SABO avgivit 27 (24) remissyttranden.
- Fyra ordförandeträffar genomfördes under året med höga betyg.
- Skåneinitiativet avslutades.
- Ny organisation från 1 juni 2017.
- SABOs långsiktig ekonomiska situation har genomlysts.
- En översyn av lokalerna har genomförts.
- Utbildningsverksamheten har setts över i syfte att öka lönsamheten.
- En översyn av SABOs råd och nätverk har genomförts.
- Arbetet med ny vision, verksamhetsidé och värdegrund har genomförts under året med stort engagemang hos hela personalen.
- Ny hemsida lanserades i december.

UTBILDNING OCH KONFERENS

Antalet utbildnings- och konferenstillfällen samt möten på SABO under helåret 2017 uppgick till 343 (393) varav 104 utbildningar var företagsförlagda. Totala antalet deltagare var 7 535 (8 533).

Större evenemang under 2017:

- SABOs Fastighetsdagar, Gävle, mars, 312 deltagare
- Fyra regionala konferenser om SABOs framtidsprogram, Umeå, Stockholm, Göteborg, Malmö, januari/februari, sammanlagt 309 deltagare
- Kongress, Linköping, april, 106 förtroendevalda och 80 observatörer
- Otillåten andrahandsuthyrning, Stockholm, två tillfällen, mars/april, sammanlagt 146 deltagare
- Almedalsmingel, Visby, juli, 130 registrerade deltagare
- SABOs Ekonomi- och hyresdagar anordnades i Stockholm och Göteborg med cirka 160 deltagare.
- SABOs Kommunikationsdagar, Göteborg, maj, 161 deltagare
- SABOs Integrationsdagar, Malmö, oktober, 134 deltagare
- Träff kring sociala frågor i boendet, Borås, september, 184 deltagare
- Energikicken, Örebro, november, 287 deltagare
- SABOs sommar mingel, Stockholm, juni, 89 deltagare

NÖJDA MEDLEMMAR

Under 2017 fick SABO fem nya medlemsföretag:

- AB Aspenäs Villastad • Framtiden Byggutveckling • Hallsbergs Bostads AB • Hüge Bostäder AB
- Söderköpings kommun AB

Därmed uppgår det totala medlemsantalet till 310.

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

- SABO gör på det stora hela ett bra arbete
- SABO jobbar för vår verksamhets intressen
- Om du tänker på den ideala bransch- och intresseorganisationen som möter era behov, hur nära ligger SABO?

Trenden har varit stigande sedan mätningarna inleddes och 2017 blev det sammanfattande indexet 79, en enhet bättre än föregående år.

NOI – NÖJD ORGANISATIONSINDEX



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i TKR.

VERKSAMHETEN

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

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

Vid utgången av 2017 hade SABO 310 (306) medlemsföretag som tillsammans äger mer än 812 000 lägenheter. Fastigheternas bedömda marknadsvärden överstiger 770 miljarder kronor, omsättningen uppgår till 64 miljarder kronor per år och antalet anställda är fler än 13 000.

SÅ STYRS SABO

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.

I samband med kongressen i Linköping i april 2017 genomfördes fyllnadsval.

KONGRESSEN UTSÅG FÖLJANDE STYRELSE RESPEKTIVE REVISORER:

Styrelse – ordinarie ledamöter

Åsa Johansson (S), ordförande fr o m 2017
Carin Ramneskär (M), 1:e vice ordförande
Helén Ohlson (MP), 2:e vice ordförande
Paul Eskilsson (MP)
Lars Johansson (S)
Hans Klintbom (C)
Christopher Larsson (SD)
Leif Lundgren (M)
Elin Rydberg (S)
Eva Thalén Finné (M)
Johan Löfstrand (S) fr o m 2017

Ort

Hagfors
Uddevalla
Göteborg
Uppsala
Göteborg
Visby
Rödeby
Umeå
Jönköping
Staffanstorps
Linköping

Styrelse – ersättare

Bo Brännström (L)
Bengt-Olov Eriksson (S)
Bodil Hansson (S)
Ann-Margarethe Livh (V) fr o m 2017
Åke Nilsson (KD)
Kadir Kasirga (S) fr o m 2017
Saila Quicklund (M)

Avesta
Månkarbo
Sundsvall
Stockholm
Hultsfred
Stockholm
Frösön

Styrelsen har under 2017 haft åtta sammanträden.

Revisorer – ordinarie

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

Ort

Uppsala
Osby
Stockholm

Revisorer – ersättare

Jörgen Hellman (S)
Eva Alriksson (M)
Henrik Nilsson, auktoriserad revisor

Vänersborg
Malmberget
Stockholm

ORGANISATION

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

Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i det helägda servicebolaget SABO AB, som 2017 i medeltal hade 35 (39) anställda.

Nöjd Medarbetarindex

Resultatet av medarbetarundersökningen blev ett NMI på 83. Stolthet över arbetet fick sammantaget 90, vilket är glädjande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

En ny organisation infördes den 1 juni. Den operativa organisationen är indelad i följande enheter:

Fastighet och boende Här samlas expertresurser inom fastighets- och boendeområdet. Enheten arbetar med frågor inom drift, förvaltning, byggherrerollen, miljö- och energifrågor, utemiljö, planfrågor, nyproduktion, underhållsplanering, renovering, upphandling, digitalisering, integration, hyresgästkommunikation, boende för äldre, trygghet och boendeinflytande.

Ekonomi och juridik Enheten arbetar med ekonomi- och juridikfrågor. Fokus ligger på ekonomisk planering och uppföljning, redovisning, skatte- och momsfrågor, fastighetsekonomi och värderingar, finansieringsfrågor, hyresjuridik, entreprenadjuridik, dataskyddsförordningen, hyressättning och hyresförhandlingar.

Utbildning och konferens Enheten ansvarar för att projektleda, genomföra samt utveckla utbildningar, konferenser, nätverksträffar och möten – såväl på SABO som runt om i landet. Enheten ansvarar även för SABOs Traineeprogram

Kommunikation På kommunikationsenheten ligger ansvaret för SABOs medlemskommunikation, opinionsbildning samt extern och intern kommunikation. Enheten har också en rådgivande roll i kommunikationsfrågor, såväl digitala som analoga. Till enheten hör även ansvar för SABOs digitala tjänsteutveckling.

Administration Administrativa enheten ansvarar för SABOs strategiska verksamhetsstyrning. Här ligger också ansvar för internt stöd i form av ekonomi, HR, IT, lokaler, vaktmästeri, reception och kök.

Vd-stab Staben ansvarar för kontakter med medlemsföretagens vdar, styrelser samt SABOs styrelse. Vd-staben ansvarar även för övergripande lobbyarbete, bostadspolitisk omvärldsbevakning, internationella frågor samt affärsutveckling. Här ligger också ansvar för utredningar, remisser och press samt ett sammanhållet ansvar för hållbarhetsfrågor.

EKONOMISKT RESULTAT

Koncernens omsättning uppgick till 101,7 (99,6) mkr, resultat efter finansnetto till -0,01 (-1,3) mkr och resultat efter skatt till -0,3 (-1,0) mkr.

Moderföreningens omsättning uppgick till 12,2 (12,1) mkr, resultat efter finansnetto till -0,7 (+0,3) mkr och resultat efter bokslutsdispositioner och skatt -1,0 (+0,3) mkr.

UTSIKTER FÖR 2018

Nivån på medlems- och serviceavgifter höjs med 1,7 procent, vilket ger en intäktshöjning med 1 mkr. Nyttillkomna medlemsföretag bidrar därutöver med cirka 0,5 mkr.

Resultatet före skatt för 2018 budgeteras vara ett överskott om 0,1 mkr. Medlems- och serviceavgifter, är kopplade till inflationen, som under en lång följd av år legat nära noll. Den största kostnadsposten, personalkostnader, har däremot följt utvecklingen på den svenska arbetsmarknaden, och därför ökat mer än intäkterna. Hyreskostnaderna kommer att öka under 2018 till följd av en omförhandling av hyresvillkoren.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE KONCERNEN, TKR	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	101 748	99 587	101 186	94 055	93 855
Resultat efter finansiella poster	-10	-1 301	518	2 732	2 339
Balansomslutning	84 989	92 180	88 592	88 864	88 198
Soliditet (%)	77,63	71,89	76	75,56	74
Eget kapital	65 980	66 276	67 282	67 154	64 972
Medelantal anställda	40	47	48	48	48

FLERÅRSJÄMFÖRELSE MODERFÖRENINGEN, TKR	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	12 267	12 059	11 588	10 925	11 117
Resultat efter finansiella poster	-659	318	-1 362	353	-145
Balansomslutning	27 408	28 208	27 815	28 865	28 381

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN, TKR	Tillskjutet kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 000	53 282	-1 005	66 276
Resultatdisposition		-1 005	1 005	0
Årets resultat			-296	-296
Belopp vid årets utgång	14 000	52 277	-296	65 980

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, MODERFÖRE- NINGEN, TKR	Tillskjutet kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 000	11 765	293	26 059
Resultatdisposition		293	-293	0
Årets förlust			-1 005	-1 005
Belopp vid årets utgång	14 000	12 058	-1 005	25 054

Resultatdisposition (kr)

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till kongressens förfogande står	
balanserad vinst	12 058 674
årets förlust	<u>-1 004 781</u>
	11 053 893
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>11 053 893</u>
	11 053 893

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

RESULTATRÄKNING

TKR	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017	2016	2017	2016
Rörelsens intäkter m m					
Nettoomsättning	2, 3	101 748	99 587	12 267	12 059
Övriga rörelseintäkter		211	92	0	0
		101 959	99 679	12 267	12 059
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	4	-53 509	-46 433	-3 838	-2 613
Personalkostnader	5	-48 453	-54 346	-9 090	-9 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-272	-431	0	0
		-102 234	-101 210	-12 928	-11 743
Rörelseresultat		-275	-1 531	-661	316
Resultat från finansiella poster					
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter		269	230	2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4	-0	0	0
		265	230	2	2
Resultat efter finansiella poster		-10	-1 301	-659	318
Bokslutsdispositioner					
Lämnade koncernbidrag				-346	-25
		0	0	-346	-25
Resultat före skatt		-10	-1 301	-1 005	293
Skatt på årets resultat	6	-286	296	0	0
ÅRETS RESULTAT		-296	-1 005	-1 005	293

BALANSRÄKNING

TKR	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 472	1 355	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	8	0	0	25 400	25 400
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	47 566	48 539	58	58
		47 566	48 539	25 458	25 458
Summa anläggningstillgångar		49 038	49 894	25 458	25 458
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		343	181	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		7 554	7 810	0	0
Fordringar hos koncernföretag		0	0	0	260
Aktuell skattefordran		2 927	2 948	602	288
Övriga fordringar		918	23	35	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 462	3 565	0	5
		14 861	14 345	637	554
Kassa och bank					
Kassa och bank		20 747	27 760	1 482	2 196
Summa omsättningstillgångar		35 951	42 286	2 119	2 750
SUMMA TILLGÅNGAR		84 989	92 180	27 577	28 208

BALANSRÄKNING

TKR	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Tillskjutet kapital		14 000	14 000	14 000	14 000
Fritt eget kapital					
Fria reserver		52 276	53 282	-	-
Balanserat resultat		-	-	12 059	11 765
Årets resultat		-296	-1 005	-1 005	293
		51 980	52 276	11 054	12 058
Summa eget kapital		65 980	66 276	25 054	26 058
Obeskattade reserver					
Obeskattade reserver		0	0	7	7
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld		239	154	0	0
Långfristiga skulder					
Övriga skulder		1 037	1 061	0	0
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		3 614	6 498	0	-4
Skulder till koncernföretag		0	0	169	0
Övriga skulder		428	570	424	413
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	10	13 691	17 621	1 923	1 734
Summa kortfristiga skulder		17 733	24 689	2 516	2 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 989	92 180	27 577	28 208

KASSAFLÖDESANALYS

TKR	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-275	-1 531	-661	316
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		272	338	0	0
Erhållen ränta m m		269	230	2	2
Erlagd ränta		-4	-0	0	0
Betald inkomstskatt		-198	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		64	-963	-659	318
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av varulager/pågående arbete		-162	-82	0	0
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		256	1 133	0	0
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-773	843	-83	307
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörs-skulder		-2 885	-731	4	-4
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-4 073	5 653	370	104
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 573	5 853	-368	725
Investeringsverksamheten					
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	-389	-733	0	0
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	310	0	0
Försäljning av långfristiga värdepapper	9	973	948	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		584	525	0	0
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		0		-346	-25
Amortering långfristiga lån		-24	-31	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24	-31	-346	-25
Förändring av likvida medel		-7 013	6 347	-714	700
Likvida medel vid årets början		27 760	21 413	2 196	1 497
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		20 747	27 760	1 482	2 196

NOTER

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 anläggnings-tillgångar

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

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för

den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

NOT 1

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.

Offentliga bidrag

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

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

på framtida prestation, så kallade villkorade bidrag, skuldförs när bidraget erhålls och intäktsförs därefter när prestationen utförs.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Leasing

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

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatt

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

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

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

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

första redovisningen av en tillgång eller skuld 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.

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

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidvärde 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 bestämmande inflytande. Bestämmande

inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid för-

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER_(TKR)

NOT 2	NETTOOMSÄTTNING	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017	2016	2017	2016
	Serviceavgifter	53 357	52 678	0	0
	Medlemsavgifter	7 975	7 871	7 975	7 871
	Utbildning och konferens	23 618	25 382	0	0
	Konsultuppdrag	1 461	1 142	4 292	4 188
	Materialförsäljning	3 358	1 710	0	0
	Anslag	7 864	2 243	0	0
	Övriga intäkter	4 326	8 653	0	0
		101 959	99 679	12 267	12 059

NOT 3	INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017	2016	2017	2016
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag			4 291	4 187
	Andel av inköpen som avser koncern- företag			3 417	2 116

NOT 4	ERSÄTTNING TILL REVISORER	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017	2016	2017	2016
	Deloitte AB				
	Revisionsuppdrag	132	150	30	38
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	229	0	0	0
	Skatterådgivning	0	11	0	0
		361	161	30	38

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

PERSONAL	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN		NOT 5
	2017	2016	2017	2016	
Medelantalet anställda					
Medelantalet anställda byggs på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.					
Medelantal anställda har varit	40	47	5	5	
varav kvinnor	26	28	3	3	
varav män	14	19	2	2	
Löner, ersättningar m m					
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:					
Styrelsen och vd:					
Löner och ersättningar	2 819	2 474	2 819	2 474	
Pensionskostnader	517	748	517	748	
	3 336	3 222	3 336	3 222	
Övriga anställda:					
Löner och ersättningar	25 496	30 472	2 711	3 207	
Pensionskostnader	6 267	5 792	734	718	
	31 763	36 264	3 445	3 925	
Sociala kostnader	10 636	11 797	2 058	1 874	
Summa styrelse och övriga	45 735	51 283	8 839	9 021	
Könsfördelning i styrelse och företagsledning					
Antal styrelseledamöter	11	10	11	10	
varav kvinnor	5	5	5	5	
varav män	6	5	6	5	
Antal övriga befattningshavare inkl. vd	1	1	1	1	
varav kvinnor	0	0	0	0	
varav män	1	1	1	1	

För vd i SABO gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3 månader.
Vid uppsägning från SABOs sida utgår avgångsvederlag på 18 månadslöner.
Andra inkomster ska avräknas från avgångsvederlaget som heller ej kan utgå efter fyllda 65 år.

Individuell tjänstepensionsförsäkring utgår med en årlig premiebestämd pensionsförmån på 30 procent av under året utgående pensionsgrundande lön. Vd i SABO är även vd i SABO AB.

NOT 6	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017	2016	2017	2016
	Koncernen				
	Aktuell skatt	-201	0		
	Uppskjuten skatt	-85	296		
	Skatt på årets resultat	-286	296		
	Avstämning årets skattekostnad				
	Redovisat resultat före skatt	-10	-1 301		
	Skatt beräknad med skattesats 22 %	2	286		
	Skatteeffekt av:				
	ej avdragsgilla kostnader	-67	-53		
	ej skattepliktiga intäkter	0	0		
	schablonintäkt periodiseringsfond	0	-2		
	föreningens ej skattepliktiga resultat	-221	65		
	Summa	-286	296		
	Årets redovisade skattekostnad	-286	296		

NOT 7	INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017	2016	2017	2016
	Ingående anskaffningsvärde	10 969	10 893	0	0
	Inköp	389	733	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	-69	-657	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 289	10 969	0	0
	Ingående avskrivningar	-9 544	-9 386		
	Försäljningar/utrangeringar	0	248		
	Årets avskrivningar	-272	-407	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 817	-9 544	0	0
	Utgående redovisat värde	1 472	1 356	0	0

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG			MODERFÖRENINGEN		NOT 8
Företag	Säte	Antal/Kap. andel %	2017	2016	
			Redovisat värde	Redovisat värde	
SABO AB, 556439-7361	Stockholm	100 %	25 400	25 400	
			25 400	25 400	
Uppgifter om eget kapital och resultat			Eget kapital	Resultat	
SABO AB			63 083	409	

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			KONCERNEN			NOT 9
Värdepapper	Nom. värde	Antal	2017	Antal	2016	
Obligation Vasakronan 190708	100	100	15 271	100	15 455	
Obligation Swedbank Hypotek 180919	100	100	15 377	100	15 887	
Obligation Förvaltnings AB Framtiden 180425	100	100	15 580	100	15 859	
Delsumma marknadsnoterade värde- papper (marknadsvärde på balans- dagen 46 476)			46 228		47 201	
SABO Försäkrings AB, 924 aktier (10,3%)	100	100	1 280	100	1 280	
Svensk Byggtjänst	100	100	18	100	18	
Husbyggnadsvaror HBV förening	100	100	40	100	40	
Summa bokfört värde			47 566		48 538	
Ingående anskaffningsvärde			48 539		49 487	
Försäljningar/utrangeringar			-973		-948	
Utg. ackumulerade anskaffningsvärden			47 566		48 539	
Utgående redovisat värde			47 566		48 539	
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			MODERFÖRENINGEN			
Värdepapper	Nom. värde	Antal	2017	Antal	2016	
Svensk Byggtjänst	100	100	18	100	18	
Husbyggnadsvaror HBV förening	100	100	40	100	40	
Summa bokfört värde			58		58	

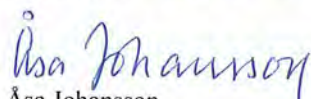
NOT 10	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017	2016	2017	2016
	Upplupna lönekostnader	1 900	2 785	522	526
	Upplupna sociala avgifter	4 425	4 386	1 313	951
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 366	10 450	88	257
		13 691	17 621	1 923	1 734

NOT 11	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017	2016	2017	2016
	Garantiförbindelser	607	600	107	110
		607	600	107	110

SABO

Org.nr. 802000-1189

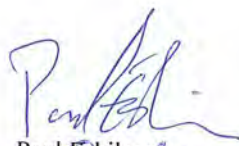
Stockholm 6/4 2018

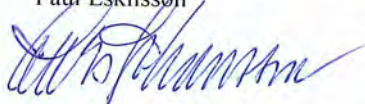

Åsa Johansson
Ordförande


Carin Ramneskär

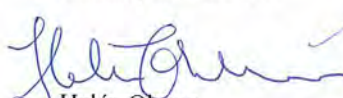

Hans Klintbom


Johan Löfstrand

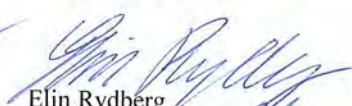

Paul Eskilsson


Lars Johansson


Christopher Larsson


Helén Olsson

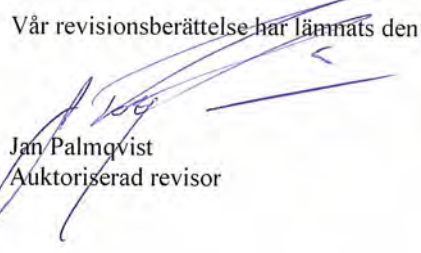

Eva Thalén Finné


Elin Rydberg


Leif Lundgren


Anders Nordstrand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den


Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

6/4 2018

Cecilia Forss


Erland Nilsson

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL KONGRESSEN I SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG SABO
ORGANISATIONSNUMMER 802000-1189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 9–24 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

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

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen

och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god redovisningssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland

upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen.

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

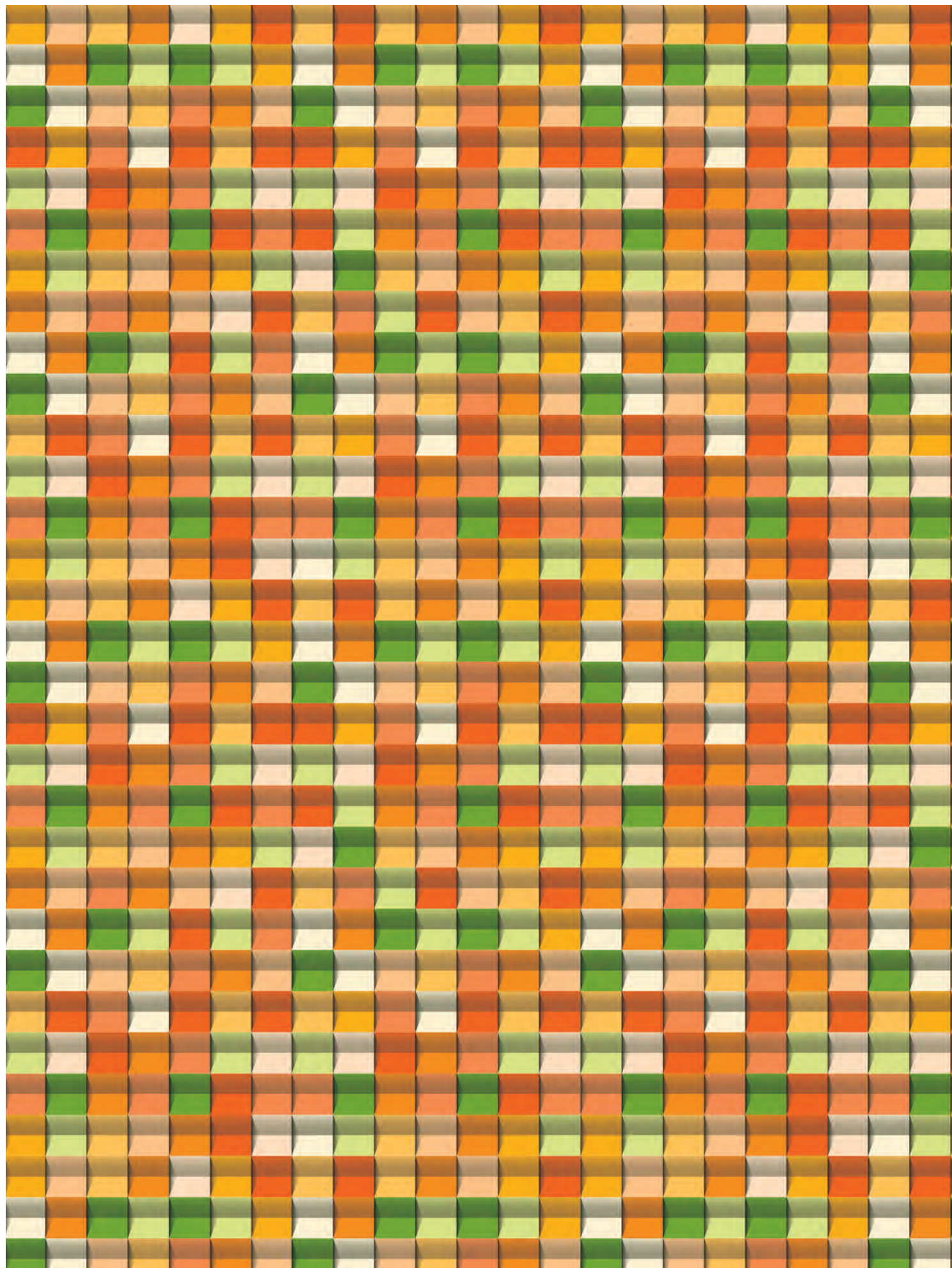
Stockholm 6/4 2018

Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Erland Nilsson

Cecilia Forss



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