



# Verksamhetsberättelse 2018-2019

med årsredovisning och hållbarhetsrapport

# Bostads- politik på den politiska dag- ordningen



Marie Linder, förbundsordförande  
Jonas Nygren, förbundschef

**V**älåret 2018 innebar för Hyresgästföreningen att mycket resurser och tid lades på kampanjarbete. Med fokus på att stoppa införandet av marknadshyror på den svenska bostadsmarknaden gick både anställda och förtroendevalda man ur huse för att bilda opinion i frågan. Med facit i hand kan vi se att bostadsfrågan kom upp på den politiska dagordningen för första gången på mycket länge. Alla politiska partier blev tvungna att ta ställning i frågan inför valdagen och Hyresgästföreningen blev en synlig aktör i sammanhanget.

I början av 2019, efter månader utan en regering på plats, lanserades den så kallade januariöverenskommelsen. Återigen med bostadspolitiska frågor som splittrade partierna. Regeringen lovade att införa friare hyressättning under mandatperioden, trots det folkliga motståndet. Som en del av vårt konsumentupplysande uppdrag lanserade vi under 2019 en informationskampanj döpt till "Hyresfakta" där vi förklarar vad ett införande av marknadshyra innebär. Vi har också fortsatt opinionsarbetet från valåret med den digitala kampanjen "Säg nej till regeringens hyreschock".

Som ett led i att bli en ännu starkare kraft i den bostadspolitiska debatten beslutade förbundsstyrelsen att vi ska växa kraftigt. Fram till år 2027 ska både antalet medlemmar och förtroendevalda och aktiva öka. Vårt mål är att mer än varannan hyresgäst ska vara medlem i Hyresgästföreningen, Med fler engage-

rade och aktiva kommer vi att kunna påverka i större utsträckning, både på det lokala och det nationella planet. Som röstbärare för både dagens och morgondagens hyresgäster vill vi vara den självklara parten i samtal om bostäder, samhällsplanering, segregation och samhällsengagemang. Hyresgästföreningens värdegrund om att alla ska ha rätt till en god bostad till rimlig kostnad är mer aktuell än någonsin. Inte sedan den förra bostadssociala utredningen på 1930-talet har bostadsbristen varit så omfattande, med en generation unga som inte kan flytta hemifrån, en ökande strukturell hemlöshet och en ökad socio-ekonomisk segregation.

Här fortsätter Hyresgästföreningen att kämpa för ett samhälle där hyresrätten är en trygg och flexibel boendeform där inflytande och hållbarhet är självklart. Hyresrätten är en boendeform som kan tillgodose många olika behov och passar för alla faser i livet. Från studentlyan, till första bostaden, till rum för barn och möjlighet att bo kvar i en välbekant miljö på äldre dagar.

Marie Linder,  
förbundsordförande

Jonas Nygren,  
förbundschef

# Vi - Hyresgästföreningen

**Hyresgästföreningen är en av Sveriges största folkrörelser. Vi är över en halv miljon medlemmar som tillsammans arbetar för att alla hyresgäster ska bo bra. Vi driver bostadsfrågor i både stort och smått – allt från omfattande lagförändringar till den lilla lekplatsen på gården som behöver rustas upp. Tillsammans gör vi skillnad, både för dagens och morgondagens hyresgäster.**

## Vår vision

Ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas.

## Vår verksamhetsidé

Genom organisering av hyresgäster deltar Hyresgästföreningen i, tar ansvar för och är drivande i samhällets utveckling. Det gör vi genom att:

- vara en levande mötesplats för boendefrågor
- skapa inflytande, trygghet och gemenskap i bostadsområdena
- ge kunskap, stöd och service till medlemmarna
- bjuda in till samtal och samarbete med andra aktörer
- använda fakta och erfarenheter från människors boende för att påverka politik och lagstiftning
- förhandla hyror för Sveriges hyresgäster.

## Så är vi organiserade

### Förtroendevalda och aktiva medlemmar

Att vara medlemstyrd organisation innebär att arbetet i grund och botten leds och beslutas av medlemmarna. Medlemmarna är främst hyresgäster, men även andra intresserade som vill vara med och driva hyresrättens frågor.

Som förtroendevald engagerar man sig ideellt. Det man vinner är chansen att få vara med och påverka sitt kvarter, sin stad eller bostadspolitiken i hela landet. Att aktivera sig tillsammans i en

förening ger ofta styrka och kraft till både den enskilde och till föreningen som helhet. En bonus är den erfarenhet och kunskap man får, som man kan använda dig av när man söker jobb.

Vid sidan av arbetslivserfarenhet och utbildning är ideellt engagemang för föreningsverksamhet något som många arbetsgivare sätter värde på.

Förbundsstämman är den högsta beslutande nivån och äger rum vartannat år. Här samlas representanter för medlemmarna inom hela Hyresgästföreningen och tar beslut om riktningen föreningen ska ta i framtiden. Mellan stämmorna är förbundsstyrelsen den högsta beslutande nivån och ansvarar för att stämmans beslut blir genomförda.

### Anställda

Parallellt med de förtroendevalda medlemmarna på de olika nivåerna finns anställda som är anställda för att stödja medlemmarna och de förtroendevalda samt att arbeta med de beslut som tas. Rådgivning till medlemmar, juridiskt stöd, arbete med samhällsutveckling och opinionsbildning samt förhandlingar med hyresvärdar är några av de anställdas uppgifter. De anställdas beslutandeorgan är regionala och en nationell ledningsgrupp med förbundschefen som högste tjänsteman. Förbundschefen utses av förbundsstyrelsen.

# Förbundsstämman 2018

**Hyresgästföreningens** förbundsstämma hölls den 16-17 juni 2018 i Malmö. Några av de besluten som togs handlade om medlemskapet, medlemsavgiften och förmerna för själva förbundsstämman. Gemensam medlemsavgift på 85 kronor för alla medlemmar i Hyresgästföreningen, med start 1 januari 2020, var ett av besluten på stämman.

**Dessutom ställde stämman** krav på politikererna i frågan om marknadshyror genom att ställa sig bakom ett brev som krävde besked från partierna om marknadshyror. I brevet uppmanar förbundsstämman alla partier att ställa sig bakom den svenska modellen på hyresmarknaden. Stämman gjorde också ett bostadspolitiskt uttalande riktat till ledande kommunpolitiker, där man uppmanade politikerna att ta ansvar för en aktiv bostadspolitik i sina respektive kommuner.

**Inför förbundsstämman** 2018 lanserades ett digitalt motions- och nomineringssystem. Det innebär att medlemmar kunde skicka in sina motioner digitalt, och även nominera kandidater digitalt till att leda Hyresgästföreningens utvecklings- och förändringsarbete de kommande åren.

Civilminister Ardalan Shekarabi gästade förbundsstämman på lördagen. Han uppmanade Hyresgästföreningen att sätta press både på honom och alla andra politiker, så att de inte sviker hyresgästerna eller inför marknadshyror. Ministern deltog även när stämman gav sig ut på stan för att samla namnunderskrifter till en vykortskampanj för hyresgästernas viktigaste frågor.



## Ola Palmgren – bostadspolitisk talesperson för unga i Hyresgästföreningen

**Den fråga Ola** brinner lite extra för är ungdomars situation på bostadsmarknaden. Ola flyttade själv från Växjö till Stockholm som 23-åring och har erfarenhet av hur svårt det är att hitta en hyresrätt till ett rimligt pris. Den erfarenheten ledde till ett engagemang i Hyresgästföreningen, idag är Ola ordförande för Hyresgästföreningen i Skärholmen i Stockholm. År 2019 utsågs han av förbundsstyrelsen till bostadspolitisk talesperson för unga.

Ola syns flitigt i sociala medier där han lyfter ungas villkor på bostadsmarknaden.

I kampanjfilmen Hyresfakta berättar Ola om ungas vuxnas boende så här:

- Idag bor 27 procent av alla Sveriges unga vuxna kvar hemma och 85 procent av dem gör det helt ofrivilligt. Det får konsekvenser för ungas möjligheter att påbörja vuxenlivet. En av tre unga vuxna tvekar inför att flytta till en annan ort och börja plugga eller skaffa ett nytt jobb. Lika många tvekar inför att bilda familj på grund av osäkerheten att inte ha någonstans att bo. Det påverkar arbetsmarknaden, det påverkar samhället i stort, men framför allt så påverkar det de unga som drabbas. Bristen på bostäder gör att drömmar krossas hos tusentals unga och att livschanser går upp i rök. Så här kan vi inte ha det!

# Stärkt lokalt engagemang: Utvecklingsprogrammet



Under 2019 träffades 12 boendeutvecklare i utvecklingsprogrammet för att testa idéer, koncept och arbetsmetoder för lokal organisering. Titta på filmen här!

**Under 2018-2019 har vi satsat** på att väcka, samla och underlätta människors lokala engagemang. Med Utvecklingsprogrammet har vi gett extra näring till det lokala utvecklingsarbetet, det engagemang och de aktiviteter som sker i bostadsområden.

**Utvecklingsprogrammet** gick av stapeln första gången 2018 och har varit framgångsrikt i att ta fram idéer, koncept och arbetsmetoder för lokal organisering på delvis nya sätt. Programmet deltagare är anställda boendeutvecklare, som idag jobbar i stadsdelar där Hyresgästföreningen har en låg organisationsgrad och där vi bör vara mer aktiva för att kunna förändra. Ambitionen har varit att tillsammans våga tänka nytt och framförallt att våga testa nytt.

**I de områden där programmet** varit aktivt har organiseringen och engagemanget vuxit kraftigt. Målsättningen var att nå en medlemsökning med 5 procent, en ökning av antalet aktiva medlemmar med 10 procent och en ökning av antalet lokala aktiviteter, mål som uppfyllts över förväntan.

**På det viset har vi kunnat** stärka vår närvaro och vår folkrörelse – och därmed människors egen kraft att förändra sina områden och samhällets boendesituation till det bättre.

- Genom Utvecklingsprogrammet har vi kunnat sätta Hyresgästföreningen på kartan; det har varit områden där vi inte haft engagemang eller någon verksamhet på många år, säger en av deltagarna 2019, Gunilla Gahnström, boendeutvecklare i Region Norrland.

**Olja Pekusic**, boendeutvecklare från Region Sydost, fortsätter:

- Programmet har lett till betydligt många fler medlemmar, betydligt många fler aktiva – och viktigast av allt – att vi har kunnat synliggöra Hyresgästföreningen som organisation i områden där vi helt klart måste växa.

Ytterligare en deltagare, **Guled Abdullahi** från Region Västra Sverige, fyller i med att säga att han genom Utvecklingsprogrammet stärkts i sitt eget arbete, men också lärt sig att släppa fram människor, så att de själva kan ta mer utrymme.



**Olja Pekusic**,  
boendeutvecklare  
Region Sydost



**Guled Abdullahi**,  
Region Västra Sverige

# Plats för möten, påverkan och kreativitet: Kvarterslokaler och "innovationslabb"



**+3 000**  
kvarterslokaler  
under 2018-2019

**För att kunna inkludera** fler och engagera mer har de dryga 3000 kvarterslokaler Hyresgästföreningen ansvarar för hamnat i fokus under 2018 och 2019. En enkätundersökning bland förtroendevalda visade 2018 att många efterlyser både stärkt stöd i deras förtroendeuppdrag och mer rådgivning och inspiration kring deras arbete i att öppna upp kvarterslokaler, för att locka fler grupper till mötesplatserna.

**Våra kvarterslokaler** är en grund för lokala möten, där vi kan välkomna nya medlemmar, engagera nya aktiva medlemmar och tillsammans med hyresgästerna skapa trygghet, gemenskap och inflytande. Genom många välutnyttjade och inbjudande kvarterslokaler i Hyresgästföreningens regi kan vi också stärka vår roll som bred samhällsaktör och därmed skapa bättre förutsättningar för hyresgäster.

För att utveckla sammanhållning och mötesplatser har vi bland annat påbörjat ett förstärkningsarbete kring kvarterslokalerna. Det gäller sådant som inventering, avtalsstöd, digitala möjligheter, sammanställning av erfarenheter och idéer kring samarbeten och innovativa aktiviteter.

**Aktiva mötesplatser** har också varit i fokus i vårt samarbete med Sveriges Allmännyttan (fd Sabo) och andra i projektet *Allmännyttans innovationslabb*. Med stöd från Vinnova pågick bostadsbolag och andra som vill bidra till en positiv samhällsutveckling och motverka segregationens negativa effekter.

**I Rannebergen i Göteborg** testades till exempel nya metoder för att skapa engagemang bland de boende i området. Utgångspunkten i verksamheten var människornas egna idéer, förhoppningar och behov. Sommaren 2019 utfördes ett gemensamt konstprojekt, något som engagerade hundratals av boende. Resultatet blev ett monu-

ment som de boende skapade själva, tillsammans med professionella konstnärer. Konstverket – monumentet – är utformat som ett höghus med ett Hyresgästförenings-H på taket. Här syns också reliefer i form av porträtt (som de boende ritat av varandra) och bilder som symboliserar sådant man vill se i det centrum som idag är öde, exempelvis ett café och en levande idrottshall. Monumentet ska nu placeras i området, i samråd med det lokala bostadsbolaget men framför allt i enlighet med de boendes önskan.

**I Rannebergen ledde** detta till tre helt nya föreningar och att ytterligare tre som inte tidigare hade aktiviteter i Rannebergen nu etablerat sig med verksamhet i området. Bland de boende hördes sådant som att "det känns lite som det var förut här nu, med ett livligt föreningsliv och saker som händer i området". Ett citat som väl kan ses som ett kvitto på att Hyresgästföreningen kan bidra till att göra skillnad, genom samarbeten och stärkt engagemang. I Rannebergen kunde vi alltså se utvecklingen vända från en nedåtgående spiral till en positiv förändring som både syns och känns i området.



# Kampanj mot marknadshyror

**Inför riksdagsvalet 2018** seglade frågan om marknadshyror upp igen, med fyra av de åtta riksdagspartierna som på olika sätt uttalat sig för en friare hyressättning. I och med det såg Hyresgästföreningen ett stort behov av att aktivt gå in i debatten och berätta vad konsekvenserna av en fri hyresmarknad skulle innebära. Frågan om marknadshyror kom därmed i fokus i vårt valarbete.

**Marknadshyror är** ett system för hyressättning där fastighetsägaren ensidigt sätter hyran.

Länder med marknadshyror kan se olika ut, men gemensamt är att fastighetsägaren har en betydligt större makt över hyressättningen än vad som är fallet i Sverige idag. Partier som i olika grad vill ge större makt till fastighetsägaren att ensidigt sätta hyran, och därmed försvaga det kollektiva förhandlingssystemet och dess starka konsumentskydd, anser vi vara för marknadshyror.

Marknadshyror är ett hot och skulle leda till högre hyror och otrygga villkor för hyresgäster och högre bidragskostnader för samhället.

**Förespråkarna för marknadshyror** hävdar att det skulle skapa en bättre balans på bostadsmarknaden och öka rörligheten. Hyresgästföreningen menar att bostäder är en typ av nytthet som inte kan inordnas i marknadens logik. Resultatet skulle bara bli en omfördelning av resurser från hyresgäster till fastighetsägare och samhället skulle få större kostnader i form av bostadsbidrag och sociala bostäder för de inte har råd.

Kampanjen mot marknadshyror innebar en kraftsamling i ett enat nej till marknadshyror. Både förtroendevalda och anställda ställde upp.

**Vi sprang i trappuppgångar**, knackade dörr och pratade med människor på gator och torg. Vi syntes på nätet och i media. Vi lämnade skrivbord och datorer för att gå ut och möta människor och berätta vad det skulle innebära att införa marknadshyror. Vi bedrev en vykortskampanj där vykorten med namnunderskrifter skulle överlämnas till politikerna. Kampanjen är från början ett



förtroendemannainitiativ. Vi är en av Sveriges största folkrörelser och med vykortet vill vi mobilisera våra medlemmar och erbjuda alla förtroendevalda ett redskap för att nå ut till andra hyresgäster.

**Kampanjen mot marknadshyror** toppades den 1 september med Hyresgästföreningens dag på Norra Latin i Stockholm. Det blev en festlig, fartfylld och folklig dag med manifesterande, bostadspolitiska tal, artistuppträdanden och en massa roliga aktiviteter.

Kampanjen mot marknadshyror fick inte bara ett stort genomslag i media där vi lyckades få upp frågan om hyressättning till en viktig valfråga. Kampanjen gav också energi till oss som folkrörelse. Ett gemensamt budskap gav kraft och en starkare vi-känsla i organisationen.

## In My Backyard

**In My Backyard** var ett samarbete med Universal Music, och en del i valarbetet 2018. Målet var att få unga väljare att rösta i riksdagsvalet. Hyresgästföreningens rapport Unga vuxnas boende 2017 visade att 213 000 unga vuxna ville flytta hemifrån.

**In My Backyard** belyste det genom att kombinera samhällsfrågor och musik i en turné över landet.

Tio svenska artister framförde sin musik på platser där det skulle gå att bygga hyresrätter till en rimlig kostnad. Turnén inleddes med Maja Francis under Liljeholmsbron i Stockholm och

avslutades med Julia Adams i Oceanhamnen i Helsingborg. Artisterna delade kampanjen på sina sociala medieplattformar och flera regioner ordnade aktiviteter i samband med kampanjen, som avslutades under Almedalsveckan.

Med hjälp av musikens kraft ökade **In My Backyard** kunskapen och engagemanget för bostadsfrågor bland unga vuxna. Över 1,2 miljoner människor nåddes av kampanjen. Nära en miljon av dem var under 30 år. Fler än 8 000 skrev på den digitala namninsamlingen för byggande av 30 000 nya lägenheter per år med rimlig hyra.



# Vårt mål: vi ska bli fler!



22 000

förtroendevalda och  
aktiva hyresgäster

51%

organisationsgrad

**Hyresgästföreningen ska** betyda mer för fler. Det är kärnan i Framtidsprogrammet, ett omfattande förnyelsearbete för Hyresgästföreningen. Programmet innebär en ny inriktning för Hyresgästföreningen men även en värdegrund och Agenda 2022, Hyresgästföreningens långsiktiga strategi.

**Agenda 2022 innehåller** tre externa mål – rätt att bo, råd att bo och roligt att bo – och tre interna mål – söka upp, öppna upp och backa upp. De externa målen svarar på vilka värden vi vill skapa för medlemmar, hyresgäster och samhället. De interna målen leder till en utvecklad organisation för att vi ska lyckas nå de externa målen. Hyres-

gästföreningens nio regioner planerar sin verksamhet efter Agenda 2022 och tar fram egna regionala verksamhetsmål utifrån.

Under 2019 valde förbundsstyrelsen att konkretisera Agenda 2022 genom att ta fram målet 51/22.

Målet 51/22 handlar om att vi ska bli fler medlemmar och fler förtroendevalda. 51 står för 51 procents organisationsgrad, alltså att fler än hälften av Sveriges hyresgäster ska vara medlemmar i Hyresgästföreningen och 22 står för målet 22.000 förtroendevalda och aktiva hyresgäster.

## Därför vill vi bli fler

Vår uppgift är viktigare idag än den varit på länge. Det är bara om vi är många som vi är säkra på att vårt inflytande är stabilt och ökar.

Bostadssituationen är på många ställen ohållbar med usel standard och trångboddhet. I en tid då både bostadsbrist och segregation ökar ifrågasätts samtidigt vårt uppdrag och relevans. Allt oftare väcks krav på marknadsanpassade hyror.

Därför måste vi organisera så många som möjligt. Ingen ska kalla oss särintresse, oavsett politiska beslut.

Med fler medlemmar och aktiva förtroendevalda i alla områden får vi ännu mer tyngd i vårt opinionsarbete. Vi ska finnas överallt och vara en självklar samtalspart när områden projekteras eller rustas upp. Vi ska driva på för att alla ska ha en god bostad och ett tryggt hem.



# Hyresförhandlingarna



Ett av Hyresgästföreningens främsta uppdrag är förhandla hyrorna åt hyresgästerna. Vi förhandlar hyran åt ca 90 procent av landets ca 1,6 miljoner hyreslägenheter.

Förtroendevalda och anställda tillsammans bildar förhandlingsdelegationer som förhandlar hyrorna varje år med både kommunala och privata hyresvärdar. Som förtroendevald är man ju specialist på sitt eget bostadsområde, ett inflytande som väger tungt i förhandlingarna med fastighetsvärden. Med de förtroendevaldas kunskap och expertisen från våra anställda förhandlare lyckas vi bra i de årliga hyresförhandlingarna.

Vid hyresförhandlingar är målet att bli överens om det som påverkar hyran. Det är till exempel skötsel, kostnader, förvaltning och förnyelsebehov för det aktuella bostadsområdet. Budget granskas och parterna diskuterar vad som är viktigast att åtgärda.

Förhandlade hyror är bra för då kan vi förhindra orimliga hyreshöjningar. Men ibland måste hyran ändå höjas av orsaker som vi inte kan påverka i förhandlingarna. Det kan handla om höjda skatter och avgifter för exempelvis el, värme, vatten och avfallshantering. De frågorna försöker vi istället påverka utanför förhandlingarna, genom vårt arbete med att påverka politiker och andra beslutsfattare.



Hyresgästföreningen förhandlar hyran åt ca 90 procent av landets ca 1,6 miljoner hyreslägenheter

## Förhandlingsresultatet 2018-2019

Den vägda genomsnittliga hyreshöjningen för 2018 är 0,98 procent. För en normallägenhet om 65 kvm motsvarar höjningen 53 kronor i månaden.

Den vägda genomsnittliga hyreshöjningen för 2019 är 1,91 procent. För en normallägenhet om 65 kvm motsvarar höjningen 108 kronor i månaden. Det betyder att hyreshöjning-

en för både 2018 och 2019 är lägre än inflationen för fjärde året i rad.

Trots goda resultat i de årliga förhandlingarna de senaste åren ser vi fortfarande problemen med höga nyproduktionshyror och höga ombyggnadshyror. Här behöver staten ta ett större ansvar för att förbättra hyresrättens skat-

tevillkor och stärka hyresgästernas ställning vid ombyggnationer. Investeringsstödet för nyproduktion är en viktig del i att få fram lägenheter med rimligare hyror i nyproduktionen. Ett ROT-avdrag och skattefria underhålls och investeringsfonder skulle förbättra situationen även vid ombyggnader.

# Juridisk rådgivning



**170 000**

samtal under  
2018-2019



**50 000**

e-postfrågor under  
2018-2019

Det är viktigt att känna till sina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst. Som medlem i Hyresgästföreningen har man rätt till juridisk rådgivning av våra rådgivare och jurister. Ibland behövs hjälp i tvister i hyresnämnd och i allmän domstol, i andra fall kanske medlemmen bara vill få snabba svar på vad som är tillåtet och inte. Frågorna kan röra allt från droppande kranar, hyrans skälighet, störande grannar, skadeståndskrav till vräkningar.

Hyresgästföreningens juridiska arbete stor skillnad för de enskilda medlemmarna, men också för hyresgästerna som kollektiv.

Under åren 2018 och 2019 har vår nationella rådgivning totalt besvarat närmare 170 000 samtal och över 50 000 e-postfrågor. Av dessa har cirka 35 000 ärenden överlämnats till våra jurister för att medlemmarna ska få den hjälp de behöver.

På förbundskontoret i Stockholm sitter förbundsjuristerna och skriver remissvar när förslag från statliga utredningar har lämnats på olika områden. Det har bl a gällt förbättrad tvistelösning på konsumentområdet och stärkt skydd för hotade personer i hyres- och arrendenämnden. Ett annat viktigt område för förbundsjuristerna är konsumentupplysning, alltså att informera om vad som faktiskt gäller i olika rättsfrågor på hyresrättens område, ofta genom att synas i media.

## Lars 89 år

Lars har varit medlem 51 år när han kontaktar rådgivningen. Tidigare har hans hyresvärd alltid skickat ut hyresavier via brev men nu ska värden digitalisera betalningarna och Lars måste betala via internet, något som han inte har tillgång till. Lars undrar om vi kan hjälpa till att ställa krav på hans hyresvärd.

Vi på rådgivningen informerar Lars om att det inte finns något krav i hyreslagen om att en hyresvärd skickar ut avier. Av den anledningen kan vi inte juridiskt ställa några krav mot hans hyresvärd men vi kan ändå prova att prata med hans hyresvärd.

Senare samma dag tar ärendehandläggare Christian kontakt med Lars hyresvärd och frågar dem om de kan göra ett undantag från sina rutiner. Fyra timmar efter att ärendet startats kan det avslutas då hyresvärden lovat att även i fortsättningen skicka ut hyresavier med post till Lars.

## Sandra 27 år

Sandra ringer in till rådgivningen då hon har fått en hög hyreshöjning. Eftersom hennes hyresvärd tidigare tagit fel hyra, och hyran ska vara förhandlad med Hyresgästföreningen, vill Sandra säkerställa vilken summa som stämmer.

Cirka tre timmar senare är förhandlare Helene i gång med ärendet. Det visar sig att Sandra bor i en renoverad lägenhet där hyran inte förhandlats, trots att det finns en överenskommelse mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen om att så ska ske.

Förhandlingsjuristen Ryan kopplas in i ärendet och efter lite efterforskningar kan Ryan och Helene komma överens med hyresvärden om att Sandra ska få en återbetalning på nästan 60 000 kronor, då hon betalat en för hög hyra som inte förhandlats.



# Hållbarhetsrapport

## Inledning

Från och med 2017 är krav på hållbarhetsrapportering införd i årsredovisningslagen, vilket även omfattar Hyresgästföreningen. Detta avsnitt avser koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Hållbarhetsrapporten ska innehålla hållbarhetsupplysningar i frågor som rör följande fyra områden:

- |                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| ● Miljö                             | 12 |
| ● Sociala förhållanden och personal | 13 |
| ● Respekt för mänskliga rättigheter | 15 |
| ● Motverkande av korruption         | 15 |

Hyresgästföreningen har därför gått igenom relevanta policys, granskningsförfaranden, resultat av policys, och väsentliga risker inom de fyra områdena som återfinns på sidorna.

De delar där organisationen har störst påverkan när det gäller hållbarhet är Miljö, här har vi valt att fokusera på koldioxidutsläpp för våra resor, och Sociala frågor och personal, här har vi valt att fokusera på arbetsmiljö och friska medarbetare. Områdena Respekt för mänskliga rättigheter och Motver-

kande av korruption har vi valt att behandla tillsammans och fokusera på Hyresgästföreningens kapitalplaceringar eftersom Hyresgästföreningens ordinarie verksamhet bedrivs inom Sveriges gränser där vi bedömer att dessa frågor inte utgör någon väsentlig risk för Hyresgästföreningen.

Hyresgästföreningen gör bedömningen att samma områden är relevanta för oss att titta på i hållbarhetsrapporten.

# Miljö

## Bakgrund

Störst förutsättningar att göra skillnad för den ekologiskt hållbara utvecklingen har Hyresgästföreningen genom sitt opinionsbildande arbete, förhandlingsverksamheten och genom att stötta hyresgäster som vill engagera sig i sitt boende. I slutet av 2019 antog föreningens förbundsstyrelse en ny miljöpolicy med en tydligt höjd ambitionsnivå i miljöfrågor, både vad gäller vårt direkta och vårt indirekta miljöarbete. Det arbetet är i sin linda och i den här rapporten fokuserar vi på den direkta miljöpåverkan vår verksamhet har och där är vårt resande det som kan göra störst skillnad.

Hyresgästföreningen är en stor organisation med verksamhet, medlemmar och anställda över hela landet. Den stora geografiska spridningen gör att det krävs en hel del resor för att få till möten, både interna och externa. Samtidigt kan våra resor innebära både höga resekostnader och miljöutsläpp, särskilt de resor som sker med flyg. Hyresgästföreningen har en ständig diskussion om avvägningen mellan behovet av fysiska träffar och miljöpåverkan.

## Policy

### ”Riktlinjer för resor för Hyresgästföreningens anställda”

Hyresgästföreningen har en policy som heter ”Riktlinjer för resor för Hyresgästföreningens anställda”. Enligt riktlinjerna ska anställdas resande ske på ett sådant sätt att omtanke om miljön och den tidsbesparingen som kan göras ska vägas samman. Att resa med tåg eller buss är för närvarande det bästa alternativet och bör därför alltid väljas om det är möjligt.

Vid bilresor och taxiresor ska i möjligaste mån samåkning planeras, enligt riktlinjerna. I Sverige skall i första hand lokala kollektiva transportmedel användas. Om tungt eller skrymmande bagage eller kursmaterial medförs får taxi eller egen bil användas.

## Granskningsförfarande

Vid Hyresgästföreningens riksförbund finns en inköpsfunktion som redovisar statistik om vår miljöpåverkan för organisationen och dess ledning. Statistik samlas in årligen från våra leverantörer av inköpsfunktionen som visar på vår miljöpåverkan när det gäller våra resor. Det är utifrån den statistiken som vi granskar hur riktlinjerna för resor efterlevs.

## Resultat av policy

Riktlinjerna för resor är ett välkänt dokument inom organisationen, och det finns en ständigt pågående diskussion kring hur vi reser, och när vi kan välja exempelvis videomöten istället för att boka resor.

Vi kan se en tydlig beteendeförändring där medarbetare i första hand väljer att boka videomöten istället för att boka in en resa för en fysisk träff.

Vi kan se ett minskat resande som ett resultat av policyn.

Resandet inom organisationen styrs till stor del av vad vi har för verksamhet. Vissa år har en viss typ av verksamhet som kräver mycket resande, och då är det svårt att avgöra om vi har ett generellt minskande av resorna.

Däremot kan vi se hur organisationens uppmuntran och information om riktlinjerna till medarbetarna får dem att välja tåg istället för bil eller flyg.

De senaste åren har Hyresgästföreningen ökat användandet av videomöten för att ersätta fysiska träffar, när det är möjligt. Skype finns installerat på de anställdas datorer, och videoanläggningar finns installerade i flera mötesrum på våra kontor runt om i landet.

Sammantaget kan vi se att jämfört med 2014 har antalet körda mil gått ned med 22%, samtidigt har mängden tåg mil ökat med 5%

## Väsentliga risker och hur dessa hanteras

Hyresgästföreningen har verksamhet över hela landet, och på vissa orter är det svårt att välja tåg eller kollektivtrafik, och där använder medarbetare egen bil mot milersättning i högre utsträckning. En risk är att ett allt för fördelaktigt system med milersättning riskerar att underminera policyn om att i första hand välja tåg eller kollektivtrafik.

För att hantera denna risk väljer Hyresgästföreningen att fortsätta sitt arbete med att informera om fördelarna med tåg och kollektivtrafik ur ett hållbarhetsperspektiv. Frågan om milersättning till medarbetare diskuteras tillsammans med de fackliga parterna för att nå en lösning.

Hyresgästföreningen ser även en risk med att vårt underlag för granskningsförfarande helt kommer från extern part, alltså våra leverantörer som SJ och andra reseleverantörer, vilken kan innebära en risk för partisk granskning av utfallet. Hyresgästföreningen bedömer inte denna risk så stor att måste ta fram egen statistik om vårt resande.

## Centrala resultatindikatorer

Besparing av koldioxidutsläpp i kg, jämfört med bil och flyg

Resor inom Hyresgästföreningen	2017	2018	2019
Totalt resta tåg km (alla kilometer)	1 408 175 km	1 721 967 km	1 596 274 km
Utsläpp Co2 med tåg, sträckor där bil kan köras	3,66 kg	5,68 kg	5,27 kg
Besparing Co2 jämfört med bil	173 205 kg	211 802 kg	196 342 kg
Utsläpp Co2 med tåg, sträckor där flyg kan köras	2,01 kg	1,58 kg	1,63 kg
Besparing Co2 jämfört med flyg	44 527 kg	112 976 kg	89 011 kg

# Sociala förhållanden och personal

Hyresgästföreningen har ett väl fungerande arbete kring området Sociala förhållanden och personal. Kollektivavtal finns tecknade med tre fackförbund, nämligen Handelsanställdas riksförbund, Akademikeralliansen – Saco och Journalistförbundet. Samverkan mellan Hyresgästföreningen som arbetsgivare och de fackliga parterna styrs bland annat av det medbestämmandeavtal som tecknades 2008. Som grund eftersträvas ett praktiskt och smidigt samarbete och korta kontaktvägar. Detta är en nödvändig förutsättning för ett naturligt och förtroendefullt samarbete mellan fackliga företrädare och Hyresgästföreningens representanter. Hyresgästföreningen har olika forum för samverkan: personalmöten, personaldagar, central facklig grupp (CFG) och de regionala personalkommittéerna.

Inom Hyresgästföreningen ska personalpolitiken präglas av ett ansvarstagande för individen, dennes trygghet på arbetsplatsen, arbetsuppgifter, engagemang och utvecklingsmöjligheter i arbetet.

Hyresgästföreningens arbetar systematiskt med att skapa en god arbetsmiljö där medarbetare utvecklas och känner sig delaktiga. En god arbetsmiljö är ett viktigt mål för Hyresgästföreningen. För att mäta detta tittar vi främst på vår sjukfrånvarostatistik. Ett flertal policys, riktlinjer och rutiner är framtagna inom området Sociala förhållanden och Personal. I denna rapport har vi valt att lägga fokus på des om främst berör arbetsmiljön, nämligen vår personalidé och arbetsmiljöidé.

## Policy

### ”Personalidé”

Hyresgästföreningen har tagit fram en personalidé som beskriver arbetsgivarens vilja och strävan med framtida personalarbete. Inom ramen för personalidén arbetas riktlinjer och handlingsprogram fram för olika ämnesområden inom det personalpolitiska verksamhetsområdet. Enligt personalidén ska Hyresgästföreningen genom aktiva insatser verka för att all verksamhet på våra arbetsplatser ger alla samma möjligheter att växa, utvecklas och påverka. Lärandet sker genom bildning, i mötet med människor samt nya arbetsuppgifter.

### Personalidéns övergripande mål

I Hyresgästföreningen:

- Kan och vill alla medarbetare göra ett bra arbete där de aktivt bidrar till verksamhetens och sin egen utveckling.
- Har vi en hälsofrämjande miljö. Det är en förutsättning för att medlemmarna ska få den bästa servicen.

- Ger vi förutsättningar för ett förhållningssätt där man som anställd upplever meningsfullhet, kan se sig i ett sammanhang och ges förutsättningar att aktivt vara med och påverka arbetet.

### ”Arbetsmiljöidé”

Hyresgästföreningen har även formulerat en Arbetsmiljöidé. Enligt arbetsmiljöidén ska Hyresgästföreningen ge förutsättningar för ett positivt arbetsklimat där arbetsmiljön präglas av engagerade medarbetare med demokratisk och humanistisk människosyn. Inflytande, delaktighet och utveckling är rättigheter och skyldigheter för medarbetarna. Dialogen präglas av öppenhet och en ömsesidig respekt. Medarbetarna ska ha en god fysisk och psykisk arbetsmiljö där risken för skador och sjukdomar är eliminerade så långt det är möjligt.

### Arbetsmiljöidéns övergripande mål

Arbetsmiljöfrågorna är strategiska frågor där ledningen anger policy och inriktning. Vid beslut som rör anställda ska hänsyn tas till konsekvenser för arbetsmiljön. Arbetsmiljön och arbetsorganisationen ska utvecklas så att den är hälsofrämjande och bidrar till högre produktivitet och bättre kvalitet. Arbetsmiljön ska präglas av hänsyn och tillit till den enskilde samt vara säker och stimulerande. Arbetsmiljöfrågorna ska behandlas på alla nivåer och leda till utveckling och en effektiv verksamhet. Chefer och medarbetare har i uppgift att aktivt medverka till förbättringar och ta ansvar för vår gemensamma arbetsmiljö.

## Granskningsförfarande

Våra policier Personalidé och Arbetsmiljöidé granskas löpande genom samverkansarbetet med de fackliga parterna och skyddsombud. Medarbetarundersökning genomförs regelbundet och handlingsplaner görs i arbetsgrupperna. Åtgärderna följs upp av enheter och ledningsgrupp. Sjukfrånvarostatistik redovisas årsvis för ledningsgrupp och styrelse med diskussion kring förbättringsåtgärder.

## Resultat av policy

### Sjukfrånvaron

Hyresgästföreningen vill arbeta hälsofrämjande för att förebygga ohälsa och erbjuder därför alla sina medarbetare friskvårdsbidrag. Dessutom erbjuds olika typer av hälsokartläggningar, såsom Hälsoprofilen, hälsokontroller och liknande aktiviteter för att den enskilde medarbetaren ska få information om sitt hälsotillstånd och själv kunna påverka sina levnadsvanor. Hyresgästföreningen samarbetar med Företagshälsovården kring detta och andra frågor som rör hälsa, exempelvis reha-

bilitering. En kontinuerlig uppföljning av sjukfrånvaron görs i Hyresgästföreningen. Den procentuella sjukfrånvaron under 2019 var 6,21%, vilket är en ökning jämfört med 2018 (6,04%). Hyresgästföreningen kommer att analysera anledningen till ökningen och vidta lämpliga åtgärder för att minska sjukfrånvaron i framtiden.

## Medarbetarundersökning

För Hyresgästföreningen är det viktigt att fånga upp medarbetarnas synpunkter och därför genomförs regelbundna medarbetarundersökningar. Resultatet av medarbetarundersökningen bearbetats och mynnar ut i en rad åtgärder för att förbättra arbetsmiljö och arbetsförhållanden. Årligen genomförs även medarbetarsamtal med samtliga medarbetare för att ytterligare fånga upp hur den enskilde individen upplever sin arbetssituation. Dessutom arbetar Hyresgästföreningen med ett antal arbetsmiljömål för att minska sjukfrånvaron och få fler att uppleva god hälsa. Hyresgästföreningen samverkar med skyddsombud och fackliga representanter och drar tillsammans med dem upp riktlinjer kring arbetsmiljöarbetet.

## Mångfald och inkludering

Under 2019 har ett mer intensifierat arbete för ökad mångfald i organisationen drivits. Att öka mångfalden bland både anställda, förtroendevalda och medlemmar har identifierats som ett viktigt område för att organisationen skall kunna leva upp till ambitionen att betyda mer för fler. Framför allt drivs arbetet av en mångfaldsstrategi och av HR, ett rådgivande nätverk av medarbetare är engagerade i arbetet. Under året har bland annat regionsstyrelsemöten och personaldagar använts för att öka medvetenheten och kompetensen kring mångfald och inkludering

## Jämställdhet

Hyresgästföreningens målsättning är att arbetsplatser, arbetsmetoder, arbetsorganisation och arbetsförhållanden ordnas så att de lämpar sig både för kvinnor och män. Alla medarbetares villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela organisationen.

Genom en jämn fördelning mellan kvinnor och män skapar vi ett mer kreativt och stimulerande arbetsklimat. Hyresgästföreningens målsättning är också att ha en jämn könsfördelning på ledande befattningar.

Organisationen har en gemensam plan för det interna jämställdhets- och mångfaldsarbetet som innehåller Hyresgästföreningens övergripande målbilder, en kartläggning för hela organisationen, aktiva åtgärder och gemensamma mål. Arbetsgivare och fackliga representanter har gemensamt utarbetat denna plan och arbetstagare samverkar för att jämställdhet och mångfald i arbetslivet uppnås.

Kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier.

Det finns också en handlingsplan för arbetet mot kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier och denna används vid introduktion för nyanställda. Denna handlingsplan finns tillgänglig på Hyresgästföreningens intranät.

## Väsentliga risker och hur dessa hanteras

Även om Hyresgästföreningen tycker att det är viktigt att arbeta med åtgärder utifrån resultatet i medarbetarundersökningen finns det en risk att åtgärderna inte genomförs. Genom att använda ett IT-verktyg för medarbetarundersökningen som gör det lättare att både göra handlingsplaner och följa upp åtgärderna har vi goda möjligheter att hantera denna risk. Hyresgästföreningen diskuterar vikten av tätare uppföljning, även detta skulle göra det lättare att följa upp åtgärderna.

## Centrala resultatindikatorer

Den procentuella sjukfrånvaron under 2019 var 6,21%, vilket är en ökning jämfört med 2018 (6,04%).

# Respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption

## Bakgrund

Hyresgästföreningens verksamhet finansieras främst av medlemsintäkter. Hur vi använder medlemmarnas pengar är centralt både ur ett hållbarhetsperspektiv och anseendeperspektiv. Vi ska därför minimera risken att vårt kapital gynnar korrupta regimer och företag eller företag som inte respekterar mänskliga rättigheter. Vårt anseende ska inte försämrats på grund av våra investeringar eller hur vi använder våra verksamhetsintäkter.

De flesta av våra leverantörer har sin verksamhet i Sverige medan våra placeringar görs över hela världen, där brott mot mänskliga rättigheter och korruption utgör en större risk.

Hyresgästföreningens påverkan inom områdena respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption handlar därför främst om kapitalplaceringar. Hur vi placerar vårt kapital påverkar direkt genom att de som är korrupta eller inte respekterar mänskliga rättigheter blir utan pengar.

## Policy

### ”Kapitalplaceringsregler för Hyresgästföreningen”

Arbetet med Hyresgästföreningens kapitalplaceringar styrs av ”Kapitalplaceringsregler för Hyresgästföreningen”. Dessa reglerar dels syfte, mål och förvaltningsprinciper för placeringarna men även former för rapportering och etiska regler. Reglerna är mer inriktade på att exkludera ”dåliga” verksamheter än på att hitta de bolag som är bäst på hållbarhet. Dock är reglerna en ständig påminnelse att vi ska försöka öka inslagen av ”goda” investeringar. Ett exempel på exkluderande kriterium är att undvika investeringar i bostadsbolag.

Anledningen är inte att det är dålig verksamhet utan att bostadsbolag ofta är motpart till Hyresgästföreningen vid förhandlingar och även om det är lönsamt som investeringsalternativ vill Hyresgästföreningen inte hoppas på ”höga hyror/vinster”.

Utgångspunkten i placeringsverksamheten är långsiktighet snarare än kortsiktighet och med ökande inslag av positiva urvalskriterier då det gäller miljö och etik. Placeringar får ej ske i bolag som:

- Tillverkar eller säljer alkohol, tobak eller vapen
- Sysslar med spelverksamhet
- Förknippas med korruption, pornografi, prostitution, våld, barnarbete, oacceptabla arbetsförhållanden eller bristande miljöhänsyn.
- Har till huvudsaklig uppgift att äga och förvalta bostäder

Genom att de flesta placeringar sker i välkända och välrenommerade företag beaktas etiken i placeringarna.

Om placering av misstag skett i bolag vars verksamhet visar sig vara oetisk, ska engagemanget snarast upphöra. Reglerna ska präglade även placeringar i indirekta produkter som fonder.

## Granskningsförfarande

Vid direktinvesteringar i en ny aktie eller obligation gör vi regelbundet kontroller av bolagets verksamhet.

Om den inte strider mot våra placeringsregler gör vi en kontroll mot Roburs och Folksamns listor med rekommenderade samt uteslutna bolag. Sedan ett par år jämför vi också med Morningstars etiska bedömningar i form av jordglober.

Vid indirekta investeringar, typiskt sett en fond söker vi aktivt efter etiska alternativ om sådana finns. Vidare är det viktigt att fondbolaget kan visa på sitt hållbarhetsarbete. Ett önskvärt kriterium är att fondbolaget har undertecknat UNPRI, dvs FN:s regler för etiska placeringar. Om möjligt, t ex om det är en befintlig fond går vi igenom innehaven från hållbarhetssynpunkt. Ett bra sätt att placera på en marknad om aktiva etiska fonder saknas är att välja en indexfond, gärna etisk.

Med indexfonder sprider vi riskerna till en låg kostnad. För svenska fonder är den vanligaste utmaningen för Hyresgästföreningen att fonden investerat i för stor andel i bostadsbolag. Vi väljer aktivt bort sådana placeringar då det ingår i Hyresgästföreningens uppdrag att förhandla hyror för hyresgäster där fastighetsägarna utgör vår motpart.

Minst vid varje tertialrapport redovisas vilka av våra direktinnehav som ingår i Roburs etiska Sverigefond (aktier). Inriktning är att vi vid vartannat årsskifte (avseende verksamheten 2017, 2019 osv) gör en genomgång av alla tillgängliga aktiva fonders underliggande investeringar och jämför med Folksamns ”svarta lista”. Se vidare om indexfonder under risker nedan.

Vid Hyresgästföreningens riksförbund finns funktionen ”placeringsansvarig” med uppdraget att följa rapporteringen i media och lyssna in synpunkter från exempelvis medlemmar men också valda förtroendevalda och anställda. Vid minsta tvekan lyfts frågan vid placeringsrådet och vid behov med förbundsordförande.

Vår huvudbank, Swedbank har under 2019 varit föremål för granskning rörande bland annat penningtvättsfrågor i Baltikum. Swedbank har efter detta vidtagit omfattande åtgärder. Hyresgästföreningen är kunder i den svenska verksamheten som inte omfattas av penningtvättsproblemen. Swedbanks svenska verksamhet är som första svenska bank miljöcertifierade, redan 2003 och arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor och får anses som föregångare.

# Respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption

## Resultat av policy

År 2019 har präglats av försäljningar. Ett par nya fondinköp har gjorts, dock ingen mot aktiemarknaden. I början av året investerade vi i en Venture Cap-fund, Luminar Venture Cap Fund 1. Fonden investerar i tidigt skede i mindre bolag, ofta techbolag med god avkastningsmöjlighet och möjlighet till en mer hållbar värld.

De underliggande bolagen som fonden investerar i är små och ej genomlysta. Det etiska arbetet får därför arbetas in i fondens investeringsprocess. Inför investering genomförde vi intervjuer med två andra stora investerare, svenska kyrkan och Ericssons pensionsstiftelse som gjort genomgående och grundlig undersökning av fonden inklusive etiken. Vi fick mycket bra svar och Svenska Kyrkans inflytande har inneburit att investeraravtalet stipulerar att Luminar aktivt driver hållbarhetsfrågor i alla investeringar. Vidare följer vi investeringarna på regelbunden basis. Kuriosa är att Luminar lyftes fram rörande "Cleantech"-investeringar i artikel i DI, 10/2-2020.

I slutet av året investerade vi i en global infrastrukturfond, Obligo Global Infrastruktur II. Företaget och fonden har ett mycket ambitiöst program för ESG-frågor, söker investeringar inom t ex fossilfri energi och har under tecknat FN:s principer för ansvarsfulla investeringar (UNPRI). Vi har granskat tidigare fond och nämnd fond såväl själva som med extern konsult. Vi känner oss mycket trygga med fondens processer för urval av och löpande förvaltning av etiken.

Vid tvåårskontrollen per 2019-12-31 har vi (baserat på Folksamsvarta lista) gått igenom samtliga direktinvesteringar och aktiefonder och inte hittat några investeringar, vare sig direkt eller via fond i bolag under rubriken Mänskliga rättigheter eller Internationella konventioner (inklusive korruption). Under 2018 har Arkema tagits bort från Folksamsvarta lista. Den enda avvikelserna är spridda och mindre innehav mot tobaks-, alkohol-, olja/gasverksamhet främst i en fond mot så kallade utvecklingsländer. Av våra direktinnehav i aktier klarar samtliga Folksamsvarta kriterier och 23 av 26 bolag ingår eller har ingått i Roburs etiska aktiefonder. För svenska/nordiska obligationsfonder finns vissa investeringar (utlåning) till bostadsföretag.

I samband med att tyska Vonovia förvärvade Hembla blev bolaget största privata fastighetsägare (av hyresrätter). Under hösten gjorde vi en särskild kontroll av våra fonder. Ingen hade något innehav av Vonovia vare sig då eller per årsskiftet.

Därutöver har vi under år 2019 startat en dialog med ESG4Real, en av LO initierad samarbetsorganisation som strävar mot en global enhetlig syn på hållbarhet,

en sk branschstandard med större transparens för såväl fondbolag som köpare. Detta är ett utmärkt exempel på hur Hyresgästföreningen kan vara med och bidra till ett hållbart samhälle.

Utöver att vi strävar mot att välja etiska innehav och fonder har vi även en investering i en nordisk skogsfond, UB Skog. Vårt innehav i fonden motsvarar att vi binder koldioxid på ca 31.800 ton CO2-ekvivalenter baserad på ovan förutsättningar (siffror från tidig 2019).

## Väsentliga risker och hur vi hanterar dem

På kapitalmarknaden är vi relativt små och har så klart liten möjlighet att påverka, vilket är en risk. Dock gör vi det som är praktiskt och ekonomiskt möjligt med våra begränsade resurser. Vi använder oss av externa källor som har stora resurser och får förlita oss på deras kompetens. En annan brist är att för en del fonder, främst hedgefonder är det svårt att få redovisning på innehavsnivå eller någon hållbarhetsgenomlysning av affärsmässiga skäl.

En uppmärksam risk är investeringar i indexfonder, dvs ej aktiva fonder. Då dessa ofta täcker in en hel delmarknad måste vi räkna med att även en del oönskade bolag ingår. Vi har till exempel en etisk indexfond mot de 500 största bolagen i Europa och en motsvarande mot de 500 största bolagen i USA (S&P500). Fonderna är "maskinstyrda" och den europeiska tar bort bolag som arbetar mot spel, vapen, tobak osv och innehåller nu inget bolag på Folksamsvarta lista. S&P500 innehåller per slutet av år 2019 tre innehav på listan (Motorola, Phillips 66 samt Walmart).

## Centrala resultatindikatorer

Inga direktinvesteringar eller investeringar via aktiva fonder är gjorda i bolag under rubriken "Mänskliga rättigheter" eller "Internationella konventioner" (inklusive korruption) på Folksamsvarta lista.



# Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till föreningsstämman i Hyresgästföreningen,  
org.nr 802001-5106

## Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 1-9 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

## Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm 2019-  
Ernst & Young AB

**Daniel Öberg**  
Auktoriserad revisor

**Inga-Lill Bäckström**  
Förtroendevald revisor

**Per-Inge Ahlbäck**  
Förtroendevald revisor

# Årsredovisning 2019

Vår Årsredovisning	19
Ekonomi i sammanfattning	20
Uppföljning ekonomiska mål 2019	21
Årsredovisning	22
Förvaltningsberättelse	22
Resultaträkning	27
Balansräkning	28
Rapport över förändring i eget kapital	29
Kassaflödesanalys	30
Noter	31
Underskrifter	43
Revisionsberättelse	44

# Vår Årsredovisning

**När en medlem betalar sin medlemsavgift blir hushållet en av de drygt 530 000 medlemmarna i Hyresgästföreningen. Som medlem har man rätt att varje år få en ekonomisk rapport över hur medlemsavgiften hanteras och till vad den används – en årsredovisning.**

Årsredovisningen sammanfattar alla ekonomiska händelser som bokförts under året, det vill säga alla utbetalningar, inbetalningar, löner, fakturor, inköp, kvitton med mera. Följande delar ingår i Årsredovisningen:

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Eget kapital rapport
- Kassaflödesanalys
- Noter
- Revisionsberättelse

*I förvaltningsberättelsen* går det att läsa om väsentliga händelser under året.

*Resultaträkningen* och *kassaflödesanalysen* berättar hur Hyresgästföreningen använt de pengar som tagits emot under året.

*Balansräkningen* visar om Hyresgästföreningens ekonomi är bra eller dålig.

För att resultaträkningen och balansräkningen skall bli överskådlig samlas förklaringarna till beloppen i *noterna*.

*Eget kapital rapporten* förklarar hur Hyresgästföreningens egna kapital förändrats under året.

*I revisionsberättelsen* skriver revisorerna om de godkänner årsredovisningen eller inte.

För att lättare kunna se Hyresgästföreningens ekonomiska utveckling under året finns jämförelsesiffror för året innan.

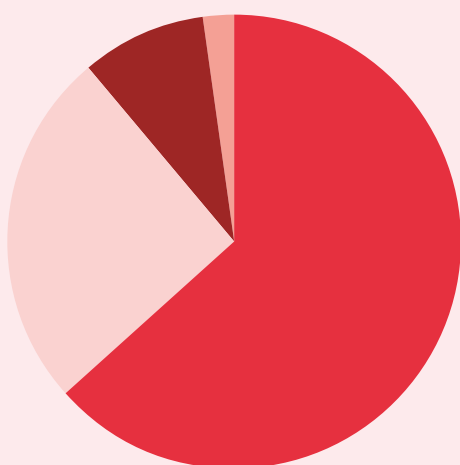
# Ekonomi i sammanfattning

Hyresgästföreningens verksamhetsresultat 2019 visar ett underskott på -96 miljoner kronor (mkr) jämfört med ett underskott på -101 mkr 2018.

Avkastningen på de finansiella placeringarna i Hyresgästföreningen blev +53 mkr 2019, jämfört med +45 mkr 2018.

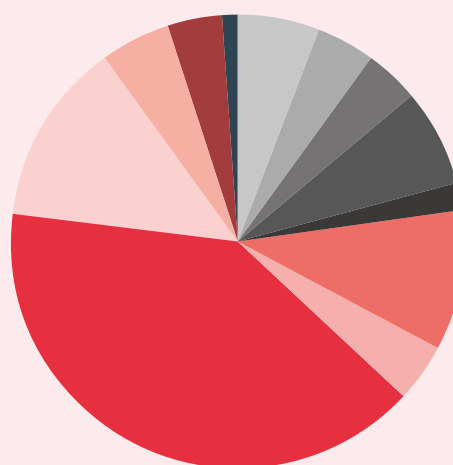
Årets resultat i Hyresgästföreningen blev -54 mkr jämfört med årets resultat 2018 som var -64 mkr. Koncernens (Hyresgästföreningen och dotterbolagen) årsresultat 2019 slutade med ett underskott på -60 mkr jämfört med ett underskott på -61 mkr 2018.

## Hyresgästföreningens intäkter 2019



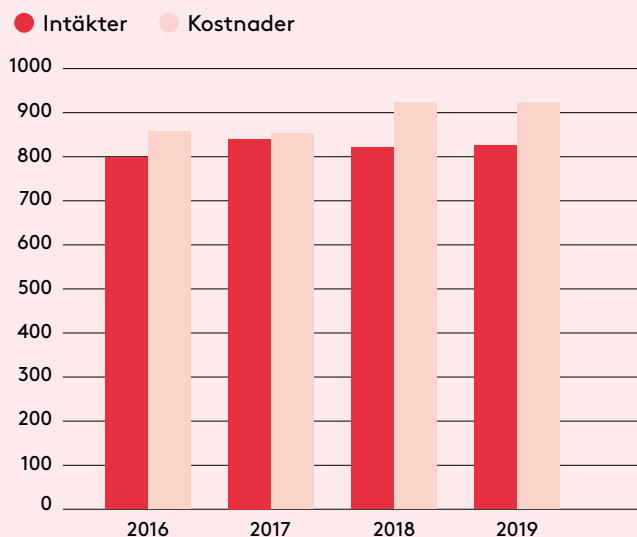
- Medlemsavgifter 64%
- Hyressättningsavgifter 26%
- Boinflytande- och fritidsmedel 9%
- Övriga intäkter 1%

## Hyresgästföreningens kostnader 2019



- Lokaler: hyror, lokalkostnader mm 6%
- Förbrukning: kontorsmaterial, trycksaker mm 4%
- Resor: biljetter, kost och logi mm 4%
- Information: medlemsinformation, kampanjer, annonser mm 7%
- Telefoni och porto 2%
- Konsulttjänster och andra externa tjänster 10%
- Verksamhetskostnader lokala hyresgästföreningar 4%
- Löner, arvoden och ersättningar 40%
- Arbetsgivaravgifter 13%
- Pensionskostnader inkl löneskatt 5%
- Övriga personalkostnader: Utbildning, hälsovård, milersättning mm 4%
- Avskrivningar 1%

## Hyresgästföreningens intäkter och kostnader 2019



# Uppföljning av ekonomiska mål 2019

Hyresgästföreningen har sedan 2006 tre ekonomiska mål. Nedan beskrivs målen och måluppfyllelsen:

**1. Eget kapital** skall uppgå till minst en årsavgift per medlem med ett intervall uppåt (+15 procent). Inom detta intervall har Hyresgästföreningen tillräcklig ekonomisk styrka.

#### Måluppfyllelse 2019-12-31:

Målet för sparad eget kapital uppgår per 2019-12-31 till 542 mkr och intervallet +15% till 623 mkr. Eget kapital (inklusive ändamålsbestämda medel) uppgår 2019-12-31 till 714 mkr och överträffar målet med 172 mkr och intervallet +15 procent med 91 mkr.

**2. Verksamhetsresultatet** ska över en löpande treårsperiod vara noll. De verksamhetsintäkter som genereras under ett år, i huvudsak av medlemmarna, ska gå tillbaka till medlemmarna i form av verksamhet samma år. För att ge visst handlingsutrymme införs ett nollresultatmål över en löpande treårsperiod.

#### Måluppfyllelse 2017-2019:

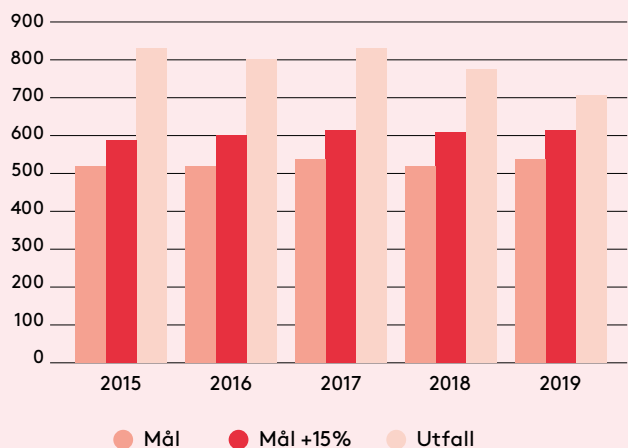
Verksamhetsresultatet totalt för de tre åren 2017-2019 uppgår till -206 mkr. Avvikelserna beror på beslutade investeringar i verksamheten är gjorda såsom kommunikationsinsatser, utveckling av IT-system som är finansierat av upparbetat eget kapital.

**3. Kapitalförvaltningen** ska långsiktigt avkasta tre procentenheter mer än bästa bankränta. Detta för att inflations-skydda sparad eget kapital och öka det ekonomiska handlingsutrymmet.

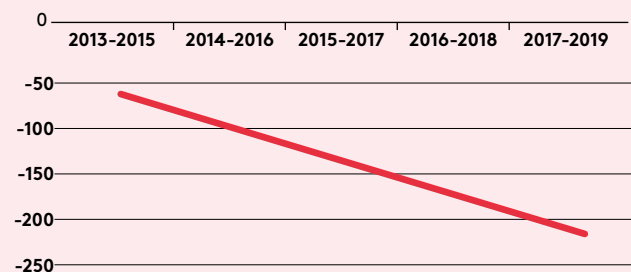
#### Måluppfyllelse 2006-2019:

Avkastningen på kapitalförvaltningen har, för de senaste tretton åren 2006-2019, i snitt per år varit 6,8 procent högre än Stibor ränta. Total-avkastningen uppgår för de fjorton åren 2006-2019 i snitt till 6,0 % per år. Stibor räntan har avkastat för perioden 2006-2019 i snitt 1,5 % per år.

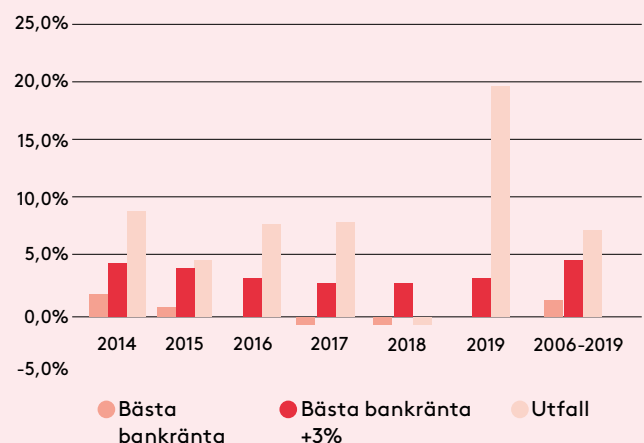
## Mål 1- Sparat eget kapital, en årsavgift per medlem



## Mål 2- Nollresultat över en treårsperiod



## Mål 3 - Avkastning på kapitalplaceringar, bästa bankränta + 3%



# Årsredovisning 2019

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hyresgästföreningen (802001-5106), med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Hyresgästföreningens vision är ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas. Vår verksamhetsidé är att Hyresgästföreningen arbetar för att alla ska ha rätt till en god bostad till en rimlig kostnad. Vi skapar ett bättre boende för dagens och morgondagens hyresgäster. Vi gör nytta för medlemmen. Vi fångar och driver engagemang. Hyresgästföreningen ska vara den folkrörelse som garanterar alla bostadshyresgäster inflytande, gemenskap och trygghet i boendet.

Hyresgästföreningen underlättar för medlemmarna att arbeta för ett bra boende i de former de själva vill. Hyresgästföreningen ska vara demokratiskt uppbyggd och politiskt obunden.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Hyresgästföreningen valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten, vilken avser hela koncernen, har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på [www.hyresgastforeningen.se/hallbarhet](http://www.hyresgastforeningen.se/hallbarhet).

## Hyresgästföreningen (moderförening)

### Väsentliga händelser under året

#### Förhandlingar

2020 års hyresförhandlingar (som genomförs under 2019) har speglats av ännu ett år med god lönsamhet för bostadssektorn. Låga uppvärmningskostnader och fortsatt låga räntenivåer kompenserar bland annat för ökande underhållsbehov. Yrkandena från bostadsbolagen inför årets förhandlingar har trots detta höjts något jämfört med föregående år till 3,30 procent (3,22 procent 2019). Den genomsnittliga hyreshöjningen för 2020 var i mitten av mars 1,93 procent (1,91 procent 2019) när 60 procent av förhandlingarna slutförts. För första gången på fem år överstiger därmed hyreshöjningen inflationen (KPI) som 2019 var 1,7 procent (2,0 procent 2019).

Antalet förhandlingstvister hänskjutna till Hyresmarknadskommittén har ökat jämfört med föregående års låga nivåer till över 20 ärenden (13 ärenden 2019). Ett av skälen till ökningen är en större skillnad i parternas förväntansbild, på motpartssidan styrd av respektive organisations nationella utspel med ramar för hyresnivåjusteringarna. Trenden i förhandlingarna är en fortgående avvaktan hos motparterna och ett fortsatt framskjutande av höjningsda-

tum, så att hyran höjs vid ett senare datum än från och med den 1 januari. Bedömningen är dock att den införda tidsfristen om 90 dagar för den årliga hyresförhandlingen hålls relativt väl.

Arbetet med att digitalisera hela förhandlingsprocessen fortsätter. Alltifrån att hyresvärdens yrkande och hyresfil kan laddas upp elektroniskt i en portal till att en laglig möjlighet att signera förhandlingsöverenskommelser och protokoll elektroniskt nu har trätt i kraft. Utbildningsinsatser i förhandlarportalen har genomförts i de flesta regioner under 2019, resterande utbildningar sker fortlöpande.

Treparten, det vill säga Hyresgästföreningen, de allmännyttiga bostadsbolagen (Sveriges Allmännytta) och de privata fastighetsägarna (FÄF), arbetar gemensamt för att utveckla förhandlingssystemet. En huvudarbetsgrupp fortsätter under 2020 arbetet med att ta fram ett gemensamt förhandlingsunderlag och en oberoende tvistlösning. I de undergrupper som under december månad 2019 lämnade slutrapport rörande förvaltningskvalitet, offentlig hyresstatistik, digitalisering och trygghet samt systematisk hyressättning kommer utvecklingen att fortsätta under 2020, undantaget offentlig hyresstatistik.

Den digitala plattformen för tvistlösningsprocessen i Hyresmarknadskommittén, framtagen under 2019, har nu sjuvänt och varit i drift under hela 2020 års förhandlingssäsong. Detta verktyg har tydligt förenklats och förbättrat arbetsprocessen med tvistlösningar.

#### Marknad och kommunikation

Hyresgästföreningen har under 2019 inlett ett omfattande arbete inom området Marknad och kommunikation. En varumärkesprocess är inledd. Syftet är att identifiera hur Hyresgästföreningen uppfattas idag men samtidigt var organisationen behöver befinna sig varumärkesmässigt för att vara en relevant och attraktiv organisation. Hyresgästföreningen kommer att behöva göra en varumärkesförflyttning och därför fattade förbundsstyrelsen beslut om en varumärkesposition som nu är vägledande för resten av arbetet.

En översyn av internkommunikationen är påbörjad med syfte att stärka kommunikationen så väl till anställda som förtroendevalda.

Utifrån att förbundsstyrelsen fattade ett långsiktigt inriktningsbeslut för organisationens opinionsbildning där siktet, i ett första steg, är inställt på år 2022 så startades under hösten en opinionskampanj. Kampanjen är i huvudsak digital, dvs den drivs i första hand på webben eller sociala kanaler så som Facebook, men är också anpassad för traditionellt kampanjande i bostadsområden och på gator och torg.

Organisationen uppmärksammades under året genom en granskning från media. Effekten av granskningen var relativt kortvarig och generellt för 2019 uppvisar Hyresgästföreningen goda anseendesiffror.

Under verksamhetsåret ser vi goda utslag kring medlemsvärvande aktiviteter så som telemarketing och en optimering av webben.

Arbetet mot marknadschyror har fortsatt under året genom olika kommunikativa insatser.

Generellt sett har 2019 varit ett år där Hyresgästföreningen inom området Marknad och kommunikation har varit inne i förändring.

### Framtidsarbetet – Agenda 2022

Hyresgästföreningens verksamhet utgår från Framtidsprogrammet med övergripande mål och strategier – **Agenda 2022**. Visionen för Hyresgästföreningen är – Ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas.

Hyresgästföreningens långsiktiga inriktning är att bli en bredare samhällsaktör och en mötesplats för boendefrågor. Agenda 2022 tydliggör vad Hyresgästföreningen ska prioritera att utveckla de kommande sex åren. Agenda 2022 innehåller tre externa mål – rätt att bo, råd att bo och roligt att bo – och tre interna mål – söka upp, öppna upp och backa upp.

*Rätt att bo* - Att bo är en mänsklig rättighet. Därför måste det byggas fler hem och de behöver byggas på ett hållbart sätt.

*Råd att bo* - Både hyresgäster och samhället gynnas av rimliga hyresnivåer.

*Roligt att bo* - Hyresgästernas inflytande behöver öka och hyresrättens status lyftas för att bli en attraktiv boendeform för alla.

*Söka upp* - Genom att aktivt söka upp olika målgrupper kan vi bli mer betydelsefulla och stärka vår legitimitet och handlingskraft.

*Öppna upp* - Genom en välkomnande attityd och en mångfald av arbetssätt kan vi locka fler, öka vår kunskap och bli nyskapande.

*Backa upp* - Vi backar upp de som drabbas av dagens bostadssituation och delar med oss av kunskap, för att bli mer relevanta, stärka vårt anseende och nå bättre resultat. I samband med framtagandet av Framtidsprogrammet och Agenda 2022 tog Hyresgästföreningen fram en ny Värdegrund och en bostadspolitisk vägvisare.

Under 2019 beslutade förbundsstyrelsen att konkretisera Framtidsprogrammet genom att anta ett nytt mål: 51/22 som innebär att Hyresgästföreningen år 2027 ska ha en organisationsgrad på minst 51 % och minst 22 000 förtroendevalda och aktiva medlemmar.

### Medlemsantal, förtroendevalda och aktiva medlemmar

Medlemsantalet ökade med 935 hushåll under 2019. Antalet medlemmar var 537 615 vid årsskiftet 2019/2020 (536 680 vid årsskiftet 2018/2019).

Antalet förtroendevalda och aktiva medlemmar i Hyresgästföreningen var i december 2019, 9 136 (9 594) personer varav 9 320 (9 320) var förtroendevalda och 344 (274) var aktiva medlemmar. Antalet lokala hyresgästföreningar var 1 129 (1 167) stycken och antalet husombud var 843 (780). Med andra ord har vi lokala representanter i ungefär 2 000 bostadsområden. De förtroendevaldas nedlagda arbete motsvarar cirka 400 heltidstjänster. Sammantaget fördelar sig förtroendeuppdragen relativt jämnt mellan män och kvinnor, med viss övervikt för kvinnor.

Förtroendevalda i Hyresgästföreningen finns på fyra olika nivåer, lokal förening (bostadsområde), förening (kommunal), region (ett eller flera län) och nationell (Sverige). De vanligaste uppdragen är i styrelser, förhandlingsdelegationer, boinflytandekommittéer, som husombud och bostadspolitisk påverkan. De mest förekommande arbetsuppgifterna för aktiva medlemmar är att ingå i en arbetsgrupp eller ett nätverk. Skillnaden mellan förtroendevald och aktiv medlem är att förtroendevalda är valda på ett årsmöte eller utsedda till ett tidsbegränsat uppdrag och att aktiva medlemmar är deltagare i arbetsgrupper som inte är valda utan är självorganiserade.

### Personal

Under 2019 hade Hyresgästföreningen i medeltal 749 (750) anställda, varav 405 (413) kvinnor och 344 (337) män. I november 2019 tecknade de centrala parterna Handels och KFO ett nytt löneavtal för medlemsrekryterarna utifrån förslag från en partssammansatt arbetsgrupp. Det nya löneavtalet innebär att samtliga medlemsrekryterare numera har en grundlön med möjlighet till provision.

### Koncernen

Sedan 2002 är Hyresgästföreningen (802001-5106) moderförening i Hyresgästföreningskoncernen där det finns affärsdrivande dotterbolag. Det finns flera skäl till att bedriva verksamhet i bolag. Ett skäl är att det underlättar samarbetet med andra affärsdrivande samarbetspartner. Ett annat är att en viss verksamhet kan vara förknippad med risk som inte medlemmarna ska behöva ta.

Hyresgästföreningen har inom koncernen under 2019 köpt varor och tjänster för 43 503 (42 466) tkr och sålt varor och tjänster för 2 900 (1 614) tkr. Det största köpet både 2018 och 2019 är prenumerationsavgifter med 30 543 (från dotterbolaget Tidningen Hem & Hyra AB).

### Fastighets AB Norrlandsgatan nr 7

Bolaget äger och förvaltar Fastigheten Norrlandsgatan 7 i Stockholm. Riksförbundet har sitt kontor i denna fastighet. Fastigheten ska bidra till en positiv avkastning på Hyresgästföreningens kapital.

### AB Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Stockholm, Borlänge, Malmö, Vänersborg och Karlstad samt under året inköpt fastighet på Öland. Dessa är anskaffade för att ordna Hyresgästföreningens lokalbehov runt om i landet. Ett annat syfte är att bidra till en positiv avkastning på Hyresgästföreningens kapital. Bolaget äger också AB Söderhantverket vilket äger fastighet i Helsingborg.

### AB Hallby 1:40

AB Hallby 1:40 äger fastigheten Solgården där Hyresgästföreningen bedriver lägerverksamhet.

### AB Kvarteret Danmark

Bolaget är vilande och ansvarar som komplementär, det vill säga vara obegränsat ansvarig för verksamheten, i AB Kvarteret Danmark nr 28 & Co kommanditbolag. Kommanditdelägare är Hyresgästföreningen.

### Kvarteret Danmark Fastigheter AB

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastighetsbolag. Bolaget äger AB Julen som disponerar kontorslokal i Jönköping.

### Hyresgästföreningen Plus AB

Bolagets verksamhet är att ta fram och förvalta medlemsförmåner till medlemmarna i Hyresgästföreningen.

### Tidningen Hem & Hyra AB och Hyresgästföreningen Media AB

Bolagets verksamhet är att utge Hyresgästföreningens medlemstidning Hem & Hyra. Med 30-tal lokala editioner är det en unik tidning på den nordiska tidningsmarknaden. Hem & Hyra är Hyresgästföreningens egen tidning och drivs enligt grundläggande journalistiska principer.

### Boinstitutet i Sverige AB

Bolaget bedriver opinionsbildning och informationsverksamhet i bostadsfrågor.

### Flerårsöversikt (tkr)

Nyckeltal Koncernen	2019	2018	2017	2016	2015
Verksamhetens intäkter	866 972	865 411	916 559	841 343	846 154
Verksamhetens kostnader	-959 121	-951 444	-873 210	-886 865	-884 668
Verksamhetsresultat	-92 149	-86 031	43 349	-45 522	-38 514
Resultat från finansiella investeringar	45 276	33 845	31 592	37 652	30 103
Årets resultat	-60 872	-60 561	63 579	-22 512	-18 964
Eget kapital	811 133	872 005	932 566	868 985	895 622
Soliditet	81 %	84%	84%	84%	85%
Likviditet	1,4 ggr	1,4 ggr	1,7 ggr	1,7 ggr	1,5 ggr

### Flerårsöversikt (tkr)

Nyckeltal Hyresgästföreningen	2019	2018	2017	2016	2015
Verksamhetens intäkter	824 180	823 443	841 725	797 955	801 848
Verksamhetens kostnader	-920 648	-924 852	-850 448	-859 545	-858 444
Verksamhetsresultat	-96 468	-101 409	-8 723	-61 590	-56 596
Resultat från finansiella investeringar	52 950	45 416	44 500	56 953	38 519
Årets resultat	-53 831	-64 008	26 923	-17 166	-25 498
Eget kapital	713 516	767 347	831 355	804 432	825 722
Soliditet	85%	80%	84%	84%	85%
Likviditet	0,8 ggr	0,6 ggr	0,9 ggr	1,1 ggr	1,0 ggr



## Kommentar till flerårsöversikt

För koncernen ökar intäkterna och kostnaderna något. De finansiella investeringarna gör att årets resultat för koncernen är betydligt bättre än verksamhetsresultatet. De uppkomna underskotten beror på medvetna strategiska satsningar

För Hyresgästföreningen är intäkterna högre medan kostnaderna minskar. En anledning till lägre kostnader är att stora satsningar gjordes i samband med valåret 2018. Satsningar med externa resurser i den omfattningen har inte gjorts 2019 vilket medfört att verksamhetskostnaderna minskat. Personalkostnaderna har under året ökat. Precis som i koncernen bidrar de finansiella investeringarna till ett bättre resultat än verksamhetsresultat.

## Finansförvaltning

Marknadsvärdet på det finansiella placeringskapitalet, det vill säga den del av de finansiella tillgångarna som aktivt placeras i aktier, räntebärande placeringar och alternativa placeringar, uppgick per den 31 december 2019 till 831 236 tkr jämfört med 694 947 tkr 1/1 2019. Marknadsvärdet på placeringskapitalet ökade under 2019 med +19,6% (-0,5%).

Det långsiktiga kapitalplaceringsmålet för det finansiella placeringskapitalet är att marknadsvärdet i snitt ska öka med bästa bankränta (STIBOR 6 månader den 1/1) +3 procentenheter per år på lång sikt. 2019 var detta mål +3,0% (+2,6%). Målet är uppnått för 14 årsperioden 2006-2019 och uppgår till bästa bankränta +5,2 procentenheter, det vill säga 2,2 procentenheter bättre än det långsiktiga målet.

Hyresgästföreningens kapitalplaceringsregler ses över av Förbundsstyrelsen vartannat år. I samband med översynen i början av 2018 genomfördes ett fåtal förändringar, mycket på grund av det extremt låga ränteläget och den utmaning det medför att uppnå Hyresgästföreningens avkastningsmål.

Placeringsreglerna medger att minst 25 % och högst 50 % av placeringsportföljen får placeras i aktier. I räntebärande placeringar ska minst 30 % och som mest 65 % placeras i säkra (minst investment grade) räntebärande värdepapper eller bankinlåning. I annat tillgångsslag än aktier och räntebärande, så kallade alternativa placeringar, ska minst 10 % och som mest 30 % placeras. Alternativa placeringar kan till exempel vara absolutavkastande fonder (hedgefonder), placeringar i företag som har en högre risk (high yield) och investeringar i råvaror.

Vidare förbjuder kapitalplaceringsreglerna investeringar i företag som huvudsakligen äger och förvaltar bostäder, tillverkar och säljer alkohol, tobak eller vapen eller sysslar med spelverksamhet. Företagen får heller inte förknippas med barnarbete, pornografi eller prostitution. För att ytterligare minska den ekonomiska risken är Hyresgästföreningens placeringar fördelade på flera utgivare av värdepapper, de har olika bindningstid och placeringarna förfaller till betalning vid olika tidpunkter.

## Ekonomiska risker

De ekonomiska riskerna för Hyresgästföreningen på kort sikt är huvudsakligen finansiella. Det vill säga den risk som finns på kort sikt är att Hyresgästföreningens finansiella tillgångar minskar i värde vid till exempel en börskrasch. De finansiella placeringar som är i utländsk valuta kan påverkas negativt av en förstärkning av kronan mot andra valutor. En försvagning av svenska kronan är däremot positivt för tillgångarnas värde i svenska kronor. På lite längre sikt är riskerna fler. De finansiella riskerna kvarstår medan intäktsrelaterade risker tillkommer. Stora medlemsminskningar minskar Hyresgästföreningens medlemsintäkter och kräver kostnadsbesparingar. Hyressättningsavgifterna, som finansierar Hyresgästföreningens förhandlingsarbete, kan beroende på politiska beslut minska i framtiden och därmed innebära krav på förändringar i förhandlingsverksamheten.

De framförhandlade boinflytande- och fritidsmedlen från fastighetsägarna som används till verksamhet i bostadsområdena skulle i framtiden kunna minska.

## Forskning och utveckling

Februari 2019 avslutades kartläggning kring segregation som finansierades av Delegationen mot segregation. Kartläggningen och behovsanalysen fokuserade arbetet med att förebygga eller minska segregation, men med särskilt fokus på socioekonomiskt eftersatta områden. Resultatet visade att det finns inga samband mellan de socioekonomiskt eftersatta områden och variabler såsom antal utrikes födda eller ohälsotal, medan sambanden till bland annat utbildningsnivå och medianinkomst är starkare. Enkätresultaten visade att det som de boende i dessa områden upplever som mest utmanande är stigmatisering av att bo i områdena.

Februari 2019 beslöt ett fortsatt arbete med särskilt fokus på kvarterslokaler, som lokala mötesplatser för engagemang och demokratisk delaktighet.

Vi genomförde 2018-2019 i samverkan projektet Allmännyttans Innovationslab. Syftet med projektet var att motverka utanförskap och segregation genom att utveckla, utprova och verifiera metoder och verktyg i samverkan mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännytta, Sustainable Innovation (SUST), Malmö Universitet, Norrköpings kommun och Hyresbostäder i Norrköping. Projektets resultat visar att metoder och tillvägagångssätt är viktiga, men det viktigaste är människors engagemang – när människor går samman med en gemensam nämnare och drivkraft så händer det saker.

Elastiska hem är ett projekt som finansieras av Vinnova och är ett projekt som syftar till att skapa nya boendeformer som kombinerar digitalisering och ny teknik med social och rumslig organisering. Syftet är att ta fram lokalt anpassade boenden som underlättar en delande livsstil, bygger på de boendes delaktighet och sänker tröskeln till bostadsmark-

naden. Målet är att ta fram tre prototyper som på olika sätt bidrar till en 30% mindre resursförbrukande livsstil med stöd i samarbete, engagemang och gemenskap. Erfarenheterna sammanfattas i en modell för innovativa tjänster och produkter som ger ökad elasticitet i både nybyggnad och förvaltning. Den långsiktiga effekten förväntas bli ökat välmående, ökad delaktighet, en mer resursbesparande livsstil med mer delande, ökad jämställdhet i hemmet och en ny boendeform som bygger på delningsekonomi.

### Finansiell ställning

Koncernens finansiella ställning är mycket stark. Den synliga soliditeten mätt som eget kapital i förhållande till den totala balansslutningen är 81% (84%). Likviditeten, det vill säga hur många gånger som de kortfristiga skulderna kan betalas, är 1,4 gånger (1,4 gånger). Motsvarande i Hyresgästföreningen är 85% (80%) och 0,8 ggr (0,6 ggr)

### Behandling av årets resultat i Hyresgästföreningen

Årets resultat för Hyresgästföreningen, -53 831 tkr, disponeras på så sätt att -54 933 belastar balanserat resultat och 1 102 förs till ändamålsbestämda medel. Koncernens egna kapital uppgår till 811 133 tkr.

Beträffande resultatet av Koncernens och Hyresgästföreningens verksamhet under 2019 samt Koncernens och Hyresgästföreningens ställning vid årets utgång hänvisas i övrigt till efterföljande resultat- och balansräkningar, kommentarer och noter.

# Resultaträkning

Belopp i tkr	Noter	HYRESGÄSTFÖRENINGEN*		KONCERNEN	
		2019	2018	2019	2018
<b>Verksamhetens intäkter</b>					
Medlemsavgifter	1	526 870	523 386	526 870	523 386
Hyressättningsavgifter	1	211 559	209 827	211 559	209 827
Boinflytande- och fritidsmedel	1	74 297	77 062	74 297	77 062
Externt finansierade projekt	3	1 353	3 132	1 353	3 132
Övriga verksamhetsintäkter	4	10 101	10 036	52 893	52 004
<b>Summa</b>		<b>824 180</b>	<b>823 443</b>	<b>866 972</b>	<b>865 411</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>					
Verksamhetskostnader	5	-343 718	-359 162	-358 395	-367 299
Personalkostnader	6	-572 478	-561 091	-587 933	-575 204
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-4 452	-4 599	-12 793	-8 939
<b>Summa</b>		<b>-920 648</b>	<b>-924 852</b>	<b>-959 121</b>	<b>-951 444</b>
<b>Verksamhetsresultat</b>		<b>-96 468</b>	<b>-101 409</b>	<b>-92 149</b>	<b>-86 031</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	7	5 378	8 095	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	8	47 010	36 472	44 710	32 972
Övriga ränteintäkter och liknande poster	9	613	1 481	622	1 518
Räntekostnader och liknande poster		-51	-632	-56	-645
<b>Summa</b>		<b>52 950</b>	<b>45 416</b>	<b>45 276</b>	<b>33 845</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-43 519</b>	<b>-55 993</b>	<b>-46 873</b>	<b>-52 186</b>
Årets skatt	10,12	-10 313	-8 015	-13 999	-8 375
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-53 831</b>	<b>-64 008</b>	<b>-60 872</b>	<b>-60 561</b>

\* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

# Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	HYRESGÄSTFÖRENINGEN*		KONCERNEN	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	13	5 506	5 640	148 256	113 738
Pågående nyanläggningar	14	-	-	9 406	13 537
Maskiner och inventarier	15	6 836	10 260	12 456	14 480
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 342</b>	<b>15 900</b>	<b>170 118</b>	<b>141 755</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Aktier och andelar i koncernföretag	16	168 938	163 560	-	-
Andelar i intresseföretag	17	70	70	70	70
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	562 997	665 050	562 997	665 050
Fordringar hos koncernföretag		4 616	4 615	-	-
Andra långfristiga fordringar		81	96	1 581	1 596
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>736 702</b>	<b>833 391</b>	<b>564 648</b>	<b>666 716</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>749 044</b>	<b>849 291</b>	<b>734 766</b>	<b>808 471</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Varulager		-	-	380	400
Kortfristiga fordringar:					
Kundfordringar		45 480	44 337	48 867	44 385
Fordringar koncernföretag		4 651	-	-	-
Skattefordringar	10	6 581	8 308	7 608	11 317
Övriga fordringar		1 426	5 565	5 241	6 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	22 259	23 266	39 392	25 786
<b>Summa varulager och kortfristiga fordringar</b>		<b>80 397</b>	<b>81 476</b>	<b>101 488</b>	<b>88 309</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	21	<b>64 376</b>	<b>27 241</b>	<b>64 376</b>	<b>27 241</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100 236</b>	<b>118 318</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>144 772</b>	<b>108 717</b>	<b>266 100</b>	<b>233 868</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>893 817</b>	<b>958 008</b>	<b>1 000 866</b>	<b>1 042 339</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>					
Ändamålsbestämda medel		77 671	74 664	77 671	74 664
<b>Summa ändamålsbestämda medel</b>		<b>77 671</b>	<b>74 664</b>	<b>77 671</b>	<b>74 664</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Annat eget kapital		-	-	794 335	857 902
Sparat eget kapital		541 960	539 484	-	-
Fria reserver/Balanserat resultat		147 716	217 207	-	-
Årets resultat		-53 831	-64 008	-60 872	-60 561
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>653 845</b>	<b>692 683</b>	<b>733 463</b>	<b>797 341</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>713 516</b>	<b>767 347</b>	<b>811 133</b>	<b>872 005</b>
<b>Avsättning</b>					
Uppskjuten skatteskuld	11	-	-	4 847	1 183
<b>Summa avsättning</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 847</b>	<b>1 183</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till koncernföretag		100	100	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		37 092	31 085	48 110	43 352
Skulder till koncernföretag		20 814	38 748	-	-
Övriga skulder		20 934	20 044	21 536	22 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	101 362	100 684	115 241	103 151
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>180 201</b>	<b>190 561</b>	<b>184 885</b>	<b>169 151</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>893 817</b>	<b>958 008</b>	<b>1 000 866</b>	<b>1 042 339</b>

\* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

# Rapport över förändring i eget kapital

## Koncernen

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2019-01-01	74 664	857 902	-60 561	872 005
Resultatdisposition	3 006	-63 567	60 561	-
Årets resultat	-	-	-60 872	60 872
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>77 670</b>	<b>794 335</b>	<b>-60 872</b>	<b>811 133</b>

## Hyresgästföreningen

Belopp i tkr	Sparat eget kapital	Fritt eget kapital	Ändamålsbestämda medel	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2019-01-01	539 484	217 207	74 664	-64 008	767 347
Resultatdisposition	-	-67 014	3 006	64 008	-
Kapitalbildningsmål	2 476	-2 476	-	-	-
Förändring ändamåls-bestämda medel	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-53 831	-53 831
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>541 960</b>	<b>147 717</b>	<b>77 670</b>	<b>-53 831</b>	<b>713 516</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	HYRESGÄSTFÖRENINGEN*		KONCERNEN	
	2019	2018	2019	2018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-96 468	-101 409	-92 149	-86 031
Nettoresultat från den finansiella verksamheten exkl ränteintäkter/-kostnader	52 388	44 567	44 710	32 972
Erhållna ränteintäkter	613	1 481	622	1 518
Erlagda räntekostnader	-51	-632	-56	-645
<b>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>				
Avskrivningar på anläggningstillgångar	4 452	4 599	14 220	8 939
Realisationsförlust avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	-2	4
Minskning/ökning räntefordran	-15	-264	-15	-264
Uppskjuten skatt	-	-	3 664	260
Resultatandel från koncernföretag	-5 378	-8 095	-	-
Betald skatt	-8 586	-16 205	-10 290	-19 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-53 045</b>	<b>-75 958</b>	<b>-39 297</b>	<b>-62 919</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Minskning/ökning av varulager	-	-	20	304
Minskning/ökning av fordringar	-633	753	-16 893	1 770
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-10 360	30 328	15 735	-1 023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-64 038</b>	<b>-44 877</b>	<b>-40 435</b>	<b>-61 868</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Köp dotterbolag	-	-50	-	-
Försäljning materiella anläggningstillgångar	104	-	33	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-998	-4 465	-42 614	-22 770
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Nettoförvärv av finansiella anläggningstillgångar	102 068	7 984	102 068	11 951
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>101 174</b>	<b>3 469</b>	<b>59 487</b>	<b>-10 819</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
	-	-	-	-
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>				
Likvida medel vid årets början	27 241	51 255	27 241	51 255
	-	17 394	118 318	166 991
Likvida medel vid årets början	27 241	68 649	145 559	218 246
Likvida medel vid årets slut	64 376	27 241	64 376	27 241
	-	-	100 236	118 318
Likvida medel vid årets slut	64 376	27 241	164 612	145 559

\* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

# Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3). Årsredovisningslagens regler för uppställning av resultat- och balansräkning samt värdering tillämpas.

### Ändamålsbestämda medel

Ej utnyttjade boinflytande- och fritidsmedel redovisas som ändamålsbestämda medel under eget kapital såvida ej klarlagd återbetalningsskyldighet föreligger. Investeringar i immateriella inventarier, till exempel egenutvecklade programvaror, direktavskrivs.

## Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden. Koncernbokslutet för år 2019 omfattar Hyresgästföreningen 802001-5106 samt de bolag, som vid årets slut kontrollerades till mer än 50 % av röstetalet.

Samtliga i koncernen ingående bolag förutom moderbolaget redovisar enligt Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2) och omräkning har därför i tillämpliga delar skett till K3 i koncernredovisningen.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

## Intäkter

### Medlemsavgifter:

Medlemsavgifterna är inbetalda avgifter från medlemmar i Hyresgästföreningen. Medlemsavgiften bestäms på regionnivå och var 2019 mellan 80 och 85 kronor per månad. Fr.om. 2020 införs en gemensam medlemsavgift för hela organisationen. Medlemsavgifterna finansierar verksamhet för medlemmarna som till exempel rådgivning i boendefrågor, juridisk hjälp, lägenhetsbesiktningar, information om boende och påverkansarbete.

### Hyressättningsavgifter:

Hyressättningsavgifter är förhandlingsersättning som betalas av de fastighetsägare som ingått förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen.

Avgiften är 144 kronor per lägenhet och år. Hyressättningsavgifterna finansierar förhandlingsverksamheten i Hyresgästföreningen.

### Boinflytandemedel och fritidsmedel:

Boinflytande- och fritidsmedel utgör framförhandlade verksamhetsbidrag från fastighetsägare. Boinflytandemedel finansierar lokalt utvecklingsarbete i samverkan med bostadsföretagen. Fritidsmedel finansierar verksamheten för lokala hyresgästföreningar i bostadsområdena.

### Offentliga bidrag:

Offentliga bidrag intäktsredovisas under övriga verksamhetsintäkter när koncernen har uppfyllt de villkor som är förknippade med bidraget och det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas. Offentliga bidrag utgörs enbart av löne- och anställningsrelaterade bidrag.

### Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Till och med 31/8 2009 tryggas pensionsskulden till de anställda i Hyresgästföreningen i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse (KP). All nyintjänad pensionsrätt från och med 1/9 2009 tryggas genom Folksams (Konsumentkooperationens) pensionskassa. Anställda som är födda före 1983 har en förmånsbestämd pensionsplan, där den anställde är garanterad en viss del av sin slutlön i tjänstepension. Från och med 1/1 2011 har anställda som är födda efter 1982 en premiebestämd pensionsplan. Premiebestämd innebär att storleken på tjänstepensionen beror både på den anställdes lönenivå och på Folksams finansförvaltning av den månatligt inbetalda procentuella premien på månadslönen.

### Redovisning av leasingavtal

Leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

# Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)

## Anläggningstillgångar och avskrivning

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Komponentavskrivning tillämpas för fastigheter som ingår i koncernen. Följande komponenter har identifierats och med förväntad nyttjandetid:

Byggnadsinventarier	25 år
Tak	50 år
Fasad	40 år
Fönster	35 år
El	40 år
Rör	30 år
Ventilation	30 år
Hiss	20 år
Stomme-övrigt	50 år
Hyresgästpassning	På kontraktstid

I övrigt görs avskrivningar enligt följande förväntade nyttjandeperiod.

Inventarier	5 år
Datorer	3 år

## Skatter

### Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur koncernen, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

### Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

## Kortfristiga placeringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Finansiella placeringar redovisas som anläggningstillgångar utom placeringar på bankkonto som redovisas som kortfristiga placeringar. Placeringar i utländsk valuta är i balansräkningen omräknade med aktuell valutakurs den 31 december (balansdagskurs). Långfristiga finansiella placeringar värderas till anskaffningsvärdet. Vid tidsbegränsade och kapitalgaranterade innehav grundar sig värderingen på att Hyresgästföreningen kommer att behålla värdepappret under hela löptiden och därmed återfå hela det placerade kapitalbeloppet på förfallodagen. Vid ej tidsbegränsade och/eller ej kapitalgaranterade innehav sker nedskrivning först om värdenedgången bedöms vara varaktig. De kortfristiga placeringarna har värderats individuellt till det lägsta av bokfört värde och marknadsvärdet.

## Färdiga varor och handelsvaror

Varulager värderas till anskaffningsvärde med avdrag för individuellt bedömd inkurans.

### Fordringar och skulder

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värde-



# Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)

ringstillfallet till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Fordringar och skulder i utländsk valuta är i balansräkningen omräknade med aktuell valutakurs den 31 december (balansdagskurs).

## Eventualförpliktelser

Som eventualförpliktelse redovisas en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra händelser, som inte helt ligger inom koncernens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättande av års- och koncernredovisning enligt K3 ska företagsledning och styrelse bedöma om det föreligger osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Förutom värdering av förvaltningsfastigheter enligt nedan så föreligger inga uppskattningar och bedömningar som väsentligt påverkar års- och koncernredovisningen.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Värderingen per den 31 december 2019 av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt följande: en extern värdering för fastigheterna gjordes av Cushman & Wakefield per den 31 december 2015. För 2016 och 2017 har värdet räknats upp med allmänna värdeförändringen för fastigheter på respektive ort och år. För 2019 har samma värde angivits som 2017 och 2018 då någon värdeförändring inte bedöms för dessa fastigheter och då nästa externa värdering är planerad att ske per 2020/21.

# Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2019	2018	Belopp i tkr 31 december	2019	2018
<b>Not 3 – Externt finansierade projekt (i noten anges finansiärer)</b>			<b>Not 5 – Verksamhetskostnader</b>		
<b>Hyresgästföreningen och koncernen</b>			<b>Hyresgästföreningen</b>		
Olof Palmes Stiftelse (inkl minnesfond)	534	534	Lokaler: Hyror, lokalvård mm	60 739	56 356
Delegationen mot segregation	-	300	Förbrukning: kontorsmtrl, trycksaker mm	34 671	39 038
Fagersta Kommun	-	485	Resor: biljetter, kost och logi mm	35 272	39 590
Gävle Kommun	-170	605	Information: medlemsbrev, kampanj mm	63 075	69 015
Bollnäs Kommun	-	250	Representation	267	277
Uppsala Kommun	-	336	Telefoni och porto	19 537	21 876
Sveriges Allmännytta	406	-	Konsulttjänster och andra externa tjänster	93 909	93 113
Göteborgs Stad	275	-	Verksamhetskostnader lokala hyresgästföreningar	36 248	36 897
Malmö stad	300	365	<b>Summa</b>	<b>343 718</b>	<b>359 162</b>
Övriga	8	257			
<b>Summa</b>	<b>1 353</b>	<b>3 132</b>			
<b>Not 4 – Övriga verksamhetsintäkter</b>			<b>Revisorernas arvoden</b>		
<b>Koncernen</b>			<b>Koncernen</b>		
Hyresintäkter	31 724	31 283	Revisionsuppdrag,	1 852	1 997
Provisioner	12 536	9 725	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	86	13
Erhållna bidrag	949	1 514	<b>Summa</b>	<b>1 938</b>	<b>2 010</b>
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	2 643	2 102			
Återbäring pensionsförsäkring	-	-	<b>Hyresgästföreningen</b>		
Resultat av försäljning fastighet	-	-	Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 611	1 794
Övriga verksamhetsintäkter	5 041	7 380	Annan revisionsverksamhet, Ernst & Young AB	86	13
<b>Summa</b>	<b>52 893</b>	<b>52 004</b>	<b>Summa</b>	<b>1 697</b>	<b>1 807</b>
<b>Hyresgästföreningen</b>			<b>Not 6 – Medeltalet anställda samt löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Fakturerade kostnader	3 351	4 127	<b>Medeltal anställda</b>		
Försäljningsintäkter	580	577	<b>Koncernen</b>		
Hyresintäkter	1 300	1 096	Medelantalet anställda kvinnor	411	419
Erhållna bidrag	949	1 514	Medelantalet anställda män	354	346
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	2 643	2 102	<b>Totalt</b>	<b>765</b>	<b>765</b>
Återbäring pensionsförsäkring	-	-	<b>Hyresgästföreningen</b>		
Övriga verksamhetsintäkter	1 278	620	Medelantalet anställda kvinnor	405	413
<b>Summa</b>	<b>10 101</b>	<b>10 036</b>	Medelantalet anställda män	344	337
			<b>Totalt</b>	<b>749</b>	<b>750</b>

# Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december 2019 2018

## Not 6 – forts

### Löner och ersättningar

#### Koncernen

Löner och andra ersättningar anställda	371 938	358 674
- varav förbundschef och VD:ar	2 853	2 780
Arvoden* förbundsordförande och styrelser	1 965	1 940
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Anställda	163 248	162 738
Varav pensionskostnader	46 297	49 514

\*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i koncernen avser 645 tkr (718 tkr) förbundschef och VD:ar i dotterbolagen. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 494 tkr (600 tkr). Övriga ledamöter i förbundsstyrelsen har inga pensionsförmåner.

#### Hyresgästföreningen

Löner och andra ersättningar anställda	360 066	346 928
- varav till förbundschef	1 254	1 212
Arvode till förbundsordförande	1 398	1 417
Arvode* till förbundsstyrelse	498	455

#### Sociala avgifter enligt lag och avtal

Anställda	159 298	158 811
Varav pensionskostnader	45 188	48 182

\*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i Hyresgästföreningen avser 368 tkr (418 tkr) förbundschef. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 494 tkr (600 tkr). Övriga ledamöter i förbundsstyrelsen har inga pensionsförmåner.

#### Löner till anställda inom Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningens löner ska vara sådana att vi kan rekrytera och behålla den kompetens vi behöver för att utföra vårt uppdrag. Vi har ambitionen att ha konkurrenskraftiga löner utan att vara löneledande.

Belopp i tkr 31 december

## Not 6 – forts

### Ersättningar till ordförande, förbundschef och styrelse

Förbundsstyrelsens ordförande är tillika ordförande i Hyresgästföreningen. Uppdraget är ett heltidsuppdrag och föreningens högsta förtroendeuppdrag. Den nuvarande förbundsordföranden är vald på fyra år, till och med juni år 2022. Om uppdraget upphör i förtid eller om ordföranden inte väljs för en ny mandatperiod erhålls 90 % av arvudet under två års tid som ett avgångsvederlag. Avräkning sker i de fall nytt arbete/uppdrag erhålles. Avgångsvederlag tillämpas ej om orsak till att uppdraget upphör är att ordföranden grovt åsidosatt sina skyldigheter eller misskött sitt uppdrag. Trygghetsavtalet som gäller anställda i Hyresgästföreningen omfattar inte ordföranden. Särskilda pensionsförmåner finns ej. Pensionsvillkoren för förbundsordförande motsvarar de som gäller för chefer i Hyresgästföreningen med en förmånsbestämd pensionsplan enligt kollektivavtal. Övriga styrelsemedlemmars arvoden är kopplade till inkomstbasbeloppets utveckling och består av ett årsarvode med 5 000 kronor, ett sammanträdesarvode med 2 500 kr per tillfälle och ett arvode vid deltagande i arbetsgrupper utöver förbundsstyrelsen med 1 250 kronor per tillfälle. Förbundschefen är tillsvidareanställd med ett förordnande till och med 30/9 2022. Förbundschefens pensionsvillkor följer det kollektivavtal som gäller för övriga anställda inom Hyresgästföreningen, med en pensionsålder på 65 år. Om förordnandet bryts eller om det inte förlängs erbjuds förbundschefen andra arbetsuppgifter, om det anses skäligt. Väljer förbundschefen att inte anta de erbjudna arbetsuppgifterna, utan väljer att lämna Hyresgästföreningen, erhålls en årslön i avgångsvederlag. Om orsaken är grovt kontraktsbrott från förbundschefens sida upphör avtalet att gälla utan några förmåner.

# Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2019	2018	Belopp i tkr 31 december	2019	2018
<b>Not 6 – forts</b>			<b>Not 9 - Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>		
<b>Könsfördelning styrelse</b>			<b>Koncernen</b>		
<b>Koncernen</b>			Räntor	26	52
Kvinnor	15	15	Valutakursdifferens kortfr placeringar	596	1 466
Män	36	36	<b>Summa</b>	<b>622</b>	<b>1 518</b>
<b>Totalt</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>Hyresgästföreningen</b>		
<b>Hyresgästföreningen</b>			Räntor	17	15
Kvinnor	4	4	Valutakursdifferens kortfr placeringar	596	1 466
Män	7	7	<b>Summa</b>	<b>613</b>	<b>1 481</b>
<b>Totalt</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>Not 10 - Årets skatt</b>		
<b>Not 7 – Resultat från andelar i koncernföretag</b>			<b>Hyresgästföreningen</b>		
<b>Hyresgästföreningen</b>			Inkomstskatt	10 349	7 863
AB Kv Danmark nr 28 & Co KB	5 378	8 095	Skatt hänförlig till tidigare år	-36	152
<b>Summa</b>	<b>5 378</b>	<b>8 095</b>	<b>Summa</b>	<b>10 313</b>	<b>8 015</b>
<b>Not 8 - Resultat från övriga värdepapper och fordringar</b>			<b>Skattefordran</b>		
<b>Koncernen</b>			Inkomstskatt	-10 349	-7 863
Övriga utdelningar	8 527	8 198	Erlagd utländsk skatt	90	96
Resultat vid försäljningar	27 715	15 290	Fastighetsskatt	-46	-43
Räntor	8 468	9 484	Särskild löneskatt på pensionskostnader	-8 516	-9 285
<b>Summa</b>	<b>44 710</b>	<b>32 972</b>	Inbetald preliminärskatt under året	25 403	25 403
<b>Hyresgästföreningen</b>			<b>Summa</b>	<b>6 581</b>	<b>8 308</b>
Övriga utdelningar	8 527	8 198	<b>Not 11 – Avsättning för uppskjuten skatt</b>		
Resultat vid försäljningar	30 015	18 790	<b>Koncernen</b>		
Räntor	8 468	9 484		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Summa</b>	<b>47 010</b>	<b>36 472</b>	Bokfört restvärde före justering enl K3	86 403	85 024
			Bokfört restvärde efter justering enl K3	119 843	90 767
			Temporär skillnad	- 33 440	-5 743
			Uppskjuten skatt på temporär skillnad	-6 889	-1183
			Hänförlig till underskottsavdrag	2 042	-
			<b>Summa</b>	<b>-4 847</b>	<b>-</b>

# Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december

## Not 12 - Skatt på årets resultat

### Koncernen

Aktuell skatt	10 335	8 115
Uppskjuten skatt	3 664	260
<b>Redovisad skatt</b>	<b>13 999</b>	<b>8 375</b>

### Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	-46 873	-52 186
Ej skattepliktig verksamhet	-96 468	-101 409

### Justering av beskattningsbar inkomst:

Valutakursdifferens	-596	-1 466
Underlag årets uppskjutna skatt	17 786	1 546
Övriga poster	-1 682	-4 757

Beskattningsbar inkomst	65 103	39 358
-------------------------	--------	--------

**Årets effektiva skattesats** 21% 21%

Underlaget årets uppskjutna skatt är beräknat efter 2020 års skattesats 20,6%

### Hyresgästföreningen

Inkomstskatt	10 349	7 863
Skatt hänförlig till tidigare år	-36	152
<b>Redovisad skatt</b>	<b>10 313</b>	<b>8 015</b>

### Avstämning av effektiv skattesats

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>-43 508</b>	<b>-55 993</b>
Ej skattepliktig verksamhet	-96 468	-101 409

### Justering beskattningsbar inkomst:

Valutakursdifferens	-596	-1 466
Ej skattepliktiga intäkter	-4 122	-6 528
Övriga poster	140	-1 738

Beskattningsbar inkomst	48 382	35 864
-------------------------	--------	--------

**Årets effektiva skattesats** 21% 22%

Nominell skattesats för svenska aktiebolag är 21,4 procent för år 2019 och 22 procent för 2018.

Belopp i tkr 31 december

## Not 13 - Byggnader och mark

### Koncernen

Ingående anskaffningsvärde byggnad	188 084	185 727
Ingående anskaffningsvärde mark	18 358	18 358
Köp byggnad	2 420	-
Köp mark	631	-
Färdigställd ombyggnad	-	150
Justering för aktivering enl K3	38 292	2 207

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** 247 785 206 442

Ingående avskrivningar	-92 703	-8w8 467
Återföring avskrivningar såld/utrangerad fastighet	-	-

Årets avskrivningar inkl justeringar K3 -6 826 -4 236

**Utgående ackumulerade avskrivninga** -99 529 -92 703

**Utgående restvärde enligt balansräkning** 148 256 113 739

### Verkligt värde förvaltnings fastigheter

320 934 320 934

### Bokförda värde förvaltningsfastigheter

44 541 33 988

Värderingen per den 31 december 2019 av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt följande: en extern värdering för fastigheterna gjordes av Cushman & Wakefield per den 31 december 2015. För 2016 och 2017 har värdet räknats upp med allmänna värdeförändringen för fastigheter på respektive ort och år. För 2019 har samma värde angivits som 2017 och 2018 då någon värdeförändring inte bedöms för dessa fastigheter och då nästa externa värdering är planerad att ske per 2020/21.

### Hyresgästföreningen

#### Fastigheter

Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 373	6 223
Ingående anskaffningsvärde mark	1 025	1 025
Färdigställd ombyggnad	-	150

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** 7 398 7 398

Ingående avskrivningar	-1 758	-1 623
Återföring avskrivningar såld fastighet	-	-
Årets avskrivningar	-136	-135

**Utgående ackumulerade avskrivningar avskrivningar** -1 892 -1 758

**Utgående restvärde enligt balansräkning** 5 506 5 640

### Not 14 - Pågående nyanläggningar

Vid årets början	13 537	-
Investeringar	9 406	13 537
Omklassificering till byggnad	-13 537	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 406</b>	<b>13 537</b>

# Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2019	2018	Belopp i tkr 31 december	2019	2018
<b>Not 15 - Maskiner och inventarier</b>			<b>Not 15 – forts</b>		
<b>Koncernen</b>			<b>Inventarier</b>		
<b>Datorer</b>			Ingående anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	25 873	25 501	46 786	49 331	
Inköp	220	1 014	778	3 303	
Utrangering	0	-642	-326	-5 848	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 093</b>	<b>25 873</b>	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 238</b>	<b>46 786</b>
Ingående avskrivningar	-23 949	-23 337	Ingående avskrivningar	-37 715	-40 350
Utrangering	0	639	Utrangering	222	5 848
Årets avskrivningar enligt plan	-584	-1 251	Årets avskrivningar enligt plan	-3 733	-3 213
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 533</b>	<b>-23 949</b>	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 226</b>	<b>-37 715</b>
<b>Utgående restvärde datorer</b>	<b>1 560</b>	<b>1 924</b>	<b>Utgående restvärde inventarier</b>	<b>6 012</b>	<b>9 072</b>
<b>Inventarier</b>			<b>Utgående restvärde enligt balansräkning</b>		
Ingående anskaffningsvärde	60 685	60 670		<b>6 836</b>	<b>10 260</b>
Inköp	5 194	5 863			
Utrangering	-4 617	-5 848			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 262</b>	<b>60 685</b>			
Ingående avskrivningar	-48 128	-50 525			
Utrangering	4 573	5 848			
Årets avskrivningar enligt plan	-6 811	-3 451			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 366</b>	<b>48 128</b>			
<b>Utgående restvärde inventarier</b>	<b>10 896</b>	<b>12 557</b>			
<b>Utgående restvärde enligt balansräkning</b>	<b>12 456</b>	<b>14 480</b>			
<b>Hysesgästföreningen</b>					
<b>Datorer</b>					
Ingående anskaffningsvärde	24 504	24 132			
Inköp	220	1 014			
Utrangering	-	-642			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 724</b>	<b>24 504</b>			
Ingående avskrivningar	-23 316	-22 704			
Utrangering	-	639			
Årets avskrivningar enligt plan	-584	-1 251			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 900</b>	<b>-23 316</b>			
<b>Utgående restvärde datorer</b>	<b>824</b>	<b>1 188</b>			

# Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december 2019 2018

## Not 16- Aktier och andelar i koncernföretag Hyresgästföreningen

### Andelar i koncernföretag

Ingående anskaffningsvärde	1 522	1 472
Årets anskaffningar	-	50

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** 1 522 1 522

Belopp i tkr 31 december 2019

### Företagets namn

### Org.nr

Fastighets AB Norrlandsgatan nr 7	556045-0834
AB Kvarteret Danmark nr 28	556189-2653
Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB	916400-2330
Hyresgästföreningen Plus AB	556606-6964
Tidningen Hem & Hyra AB	556706-9009
Hyresgästföreningen Media AB	556707-3001
Boinstitutet i Sverige AB	556531-2187
Kvarteret Danmark Fastigheter AB	559068-0129
AB Hallby 1:40	559049-7060

Säte för samtliga är Stockholm förutom Hallby 1:40 med säte i Vänersborg

### Eget kapital och årets resultat 2019

	Eget kapital	Bokfört värde	Årets resultat
Fast AB Norrlandsgatan nr 7	49 057	50	-21 010
AB Kvarteret Danmark nr 28	100	50	0
Hyresgästföreningen Plus AB	9 742	100	-4
Tidningen Hem & Hyra AB	4 418	100	-402
Hyresgästföreningen Media AB	5 683	100	-2 791
Boinstitutet i Sverige AB	73	72	0
Kvarteret Danmark	23 974	1 000	-200
Fastigheter AB			
AB Hallby 1:40	103	50	64
<b>Summa</b>	<b>93 150</b>	<b>1 522</b>	<b>-24 343</b>

	Andelskapital	Bokfört värde	Årets resultat
Kvarteret Danmark nr 28 & CoKB	173 468	167 416	5 378
<b>Summa</b>	<b>173 468</b>	<b>167 416</b>	<b>5 378</b>

Ägarandel i samtliga är 100%

## Not 17 - Andelar i intresseföretag Koncernen och Hyresgästföreningen

Belopp i tkr 31 december 2019

Aktier	Eget kapital	Bokfört värde	Årets resultat
Hyresgästernas Förlags AB	1 196	70	-22
<b>Summa</b>	<b>1 196</b>	<b>70</b>	<b>-22</b>

Organisationsnummer 556429-3313

Ägarandel 50%. Styrelsens säte Stockholm

Belopp i tkr 31 december 2019

## Not 18- Andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen och Hyresgästföreningen

Specifikation o emittent	Bokfört värde	Marknads värde
Proventus II, vinstandelslån	470	266
Boliden Stibor +1,95% 200409	4 000	4 014
Proventus III, vinstandelslån	10 024	12 946
YA Holding Stibor 0-5% 220618	3 000	1 650
Arise, Konvertibel 5,75% 220331	5 000	6 400
Nibe Stibor +1,3% 200528	6 000	6 021
BAF LTF, hedgefond ränta	6 844	6 844
Proventus Alpha, vinstandelslån	12 012	12 892
Volvo 5 års Swap+3,8% EUR	8 936	10 611
Swedish ATP management, 6-8%	5 092	4 401
Solnaberg, utdelningsaktie	3 767	5 700
CTV Properties, utdelningsaktie	1 188	4 553
Elekta Stibor+1,75% 220328	7 000	7 145
Data Center Invest, utdelningsaktie	10 000	12 700
Logistri 4% 210520	5 820	6 083
BAF LCF, hedgefond ränta	7 726	10 323
Nothmill Group Stibor+8% 210903	5 000	5 188
Offentliga hus Stibor + 7% 210615	4 066	4 214
Marginalen Bank Stibor+5,5% 281030	4 000	4 026
Ängsö Logistik, utdelningsaktie	5 579	6 102
BROCC bond 2	5 000	5 000
Proventus IV, vinstandelslån	1 261	1 607
Klövern Stibor+4% 220404	5 865	6 172
<b>Räntebärande placeringar</b>	<b>127 650</b>	<b>144 858</b>

# Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december			2019		
<b>Not 18 – forts</b>			<b>Not 18 – forts</b>		
Specifikation o emittent	Bokfört värde	Markn-värde	Specifikation o emittent	Bokfört värde	Markn-värde
Danske Invest Sverige kort	20 790	21 811	Börshandlad indexfond, S&P 500	2 044	7 479
New Capital räntefond rika länder USD	11 815	21 258	Börshandlad indexfond, Nasdaq	1 161	5 932
Aviva räntefond tillväxtländer USD	10 000	14 790	Aktiefond USA etisk, Brown	3 690	14 604
Öhman Företagsobligationsfond	10 000	11 466	Aktiefond läkemedel, Seligson & Co EUR	5 858	20 438
Global Evolution, räntefond tillväxtländer EUR	8 597	6 164	Aktiefond småbolag Sverige, Lannebo	8 067	33 703
Catella Credit Opportunity räntefond högavkastande	5 000	5 949	Aktiefond listed private equity, OPM	10 031	30 487
RAM Asia Bond total return räntefond Asien	10 000	10 540	Aktiefond nya tillväxtländer, Coeli	10 001	13 097
UB skogsfond	9 378	12 199	Aktiefond Europa etisk, Öhman	10 000	13 674
SEB Credit Opportunity IV räntefond	15 000	16 716	Aktiefond Global, Skagen Focus NOK	10 000	12 237
Catella 4% 220615	6 000	6 120	Aktiefond småbolag Sverige, NanoCap	10 000	17 914
Global evolution räntefond nya tillväxtländer EUR	5 953	14 066	Aktiefond Europa, Mandarine EUR	5 509	8 364
Öhman räntefond företag	10 000	10 267	Aktiefond tillväxtländer etisk, Öhman	10 000	12 547
Nordic Capital Partners räntefond högavkastande	10 321	10 700	Aktiefond hållbarhet, egen regi	3 822	4 631
<b>Värdepappersfonder</b>	<b>132 854</b>	<b>162 046</b>	Räntefond kort, AMF	5 000	4 897
AarhusKarlshamn (mejeriprodukter)	799	5 162	Räntefond företag, Öhman	12 600	13 324
ABB (kraft- och automationsteknik)	3 843	6 753	Räntefond företag Lannebo	10 000	10 317
Alfa Laval (värmeteknik och separering)	2 105	7 077	Räntefond företag IKC	10 000	10 040
Arjo B (hälsovård)	1 806	2 929	Räntefond High Yield, Catella	8 000	9 981
Assa Abloy B (låssystem)	962	6 570	<b>Aktiefonder</b>	<b>135 783</b>	<b>243 666</b>
AstraZeneca (läkemedel)	1 407	3 761	Hedgefond multistrategi, Brummer	10 276	14 895
Atlas Copco B (industriverktyg)	914	5 854	Hedgefond, räntestrategi, Excalibur	10 943	12 368
Autoliv (passiv fordonssäkerhet)	2 268	5 933	Hedgefond multistrategi, Quesada	9 098	13 073
Axfood (livsmedel)	1 850	2 709	Hedgefond aktier, Rhenman & Partners	10 000	20 032
Electrolux B (vitvaror)	3 295	5 518	Private Equity Fund III, SEB	11 889	12 071
Elekta (hälsovård)	3 918	6 784	Hedgefond aktier, Obligo	2 300	2 300
Ericsson B (telekommunikation)	3 289	4 894	Private Equity aktier, Standard Life	13 343	17 800
Essity B (hygienprodukter)	1 049	4 829	Indexobl aktier, Goldman & Sachs	10 000	9 249
H&M B (kläder)	4 715	6 667	Indexobl aktier, Credite Suisse	7 000	7 404
Investor B (investerar i andra företag)	1 405	5 879	Private Equity, Luminar ventures	3 858	3 405
Kinnevik B (investerar i andra företag)	2 138	5 496	Private Equity, Storskogen	4 284	4 284
Sandvik (specialverktyg och stålvaror)	3 314	8 219	Räntestrategi hedgefond ARGBS, Standard Life	9 811	10 000
SCA B (pappersprodukter)	1 203	2 850	<b>Alternativa placeringar</b>	<b>102 991</b>	<b>126 692</b>
Skanska B (Byggföretag)	5 408	8 045	Övriga andelar	369	0
SKF B (kullager)	2 090	3 409	<b>Summa</b>	<b>562 997</b>	<b>688 944</b>
Stora Enso R (pappersprodukter)	2 355	6 795			
Swedbank A (Bank)	3 186	4 184			
TeliaSonera (telekommunikation)	4 123	4 428			
Trelleborg B (gummi för industrin)	1 441	6 068			
Veoneer (aktiv fordonssäkerhet)	1 743	1 724			
Volvo B (lastbilar)	2 724	5 837			
<b>Aktier</b>	<b>63 350</b>	<b>138 374</b>			



# Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december

## Not 19 – Operationell leasing

Koncernen

2019	Op. Leasing-		Totala lop.
	leasing	Givare	
År 1	30 941	-22 638	8 303
År 2–5	41 273	-40 804	469
<b>Summa</b>	<b>72 214</b>	<b>-63 442</b>	<b>8 772</b>

Koncernen

2018	Op. Leasing-		Totala lop.
	leasing	Givare	
År 1	32 568	-17 676	14 892
År 2–5	34 833	-29 913	4 920
<b>Summa</b>	<b>67 401</b>	<b>-47 589</b>	<b>19 812</b>

Hyresgästföreningen

2019	Op. Leasing-		Totala lop.
	leasing	Givare	
År 1	40 361	-	40 361
År 2–5	64 251	-	64 251
<b>Summa</b>	<b>104 612</b>	<b>-</b>	<b>104 612</b>

Hyresgästföreningen

2018	Op. Leasing-		Totala lop.
	leasing	Givare	
År 1	42 524	-	42 524
År 2–5	60 229	-	60 229
<b>Summa</b>	<b>102 753</b>	<b>-</b>	<b>102 753</b>

Kostnadsförda leasingavgifter

	2019	2018
Koncernen	49 798	49 269
Hyresgästföreningen	48 730	48 628

Samtliga väsentliga leasingtagaravtal är hyresavtal lokaler. Ett antal nya sådana har tecknats under året.

Belopp i tkr 31 december

2019

2018

## Not 20 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

Förutbetalda hyror	8 993	7 009
Förutbetalda försäkringspremier	881	-
Förutbetalda leasingavgifter	162	120
Upplupna hyressättningsavgifter	6 418	8 351
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	0	762
Upplupna ränteintäkter	1 111	1 096
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	3 332	3 182
Upplupna hyresintäkter	14 580	-
Övriga poster	3 915	5 266
<b>Summa</b>	<b>39 392</b>	<b>25 786</b>

Hyresgästföreningen

Förutbetalda hyror	8 993	6 911
Förutbetalda försäkringspremier	881	-
Förutbetalda leasingavgifter	162	120
Upplupna hyressättningsavgifter	6 418	8 351
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	0	762
Upplupna ränteintäkter	1 111	1 096
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	3 332	3 182
Övriga poster	1 362	2 844
<b>Summa</b>	<b>22 259</b>	<b>23 266</b>

## Not 21 – Kortfristiga placeringar

Koncernen och Hyresgästföreningen

Belopp i tkr 31 december

2019

	Bokfört värde	Markn-värde
Swedbank Penningmarknadskonto	56 990	56 990
Swedbank USD-konto	2 275	2 275
Swedbank EUR-konto	3 771	3 771
Depåkonto SEB	-	-
Depåkonto SHB	1 127	1 127
Avanza Bank	213	213
<b>Summa</b>	<b>64 376</b>	<b>64 376</b>

# Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december                      2019                      2018

## Not 22 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

### Koncernen

Upplupna löner	4 936	3 628
Semesterlöneskuld	33 371	31 669
Sociala avgifter	12 082	12 515
Förutbetalda medlemsavgifter	47 894	47 034
Förutbetalda hyresintäkter	4 823	1 326
Övriga poster	12 135	6 979
<b>Summa</b>	<b>115 241</b>	<b>103 151</b>

### Hyresgästföreningen

Upplupna löner	4 485	3 283
Semesterlöneskuld	33 010	31 286
Sociala avgifter	11 882	12 302
Förutbetalda medlemsavgifter	47 894	47 034
Övriga poster	4 090	6 779
<b>Summa</b>	<b>101 362</b>	<b>100 684</b>

Not 23 Ställda säkerheter                      2019                      2018

Spärrad placering                              4 329                      4 329

Not 24 - Eventualförpliktelser              2019                      2018

Borgensförbindelse för anställdas billån 1 966                      1 748

Belopp i tkr 31 december                      2019                      2018

## Not 25 Vinstdisposition

### Hyresgästföreningen

Ingående balans Eget kapital	767 347	831 355
Årets resultat	-53 831	-64 008
Utgående balans Eget kapital	713 516	767 347
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>713 516</b>	<b>767 347</b>

## Not 26 Väsentliga händelser efter balansdagen

Det finansiella marknaderna har på grund av Corona-pandemin fallit kraftigt, vilket minskat marknadsvärdet på Hyresgästföreningens kapitalplaceringar. Den svenska börsen har sedan all-time-high den 19 februari 2020 fallit med drygt 30 procent i slutet av mars 2020. Även andra kapitaltillgångar har fallit kraftigt i värde. Men på grund av marknadsoroligheterna och interventioner av bland annat Finansinspektionen, är det mycket svårt att få fram ett korrekt marknadsvärde på andra kapitaltillgångar än aktier. Hyresgästföreningen bedömer att marknadsvärdet på kapitalplaceringarna i slutet av mars fortfarande överstiger det bokförda värdet.

Krisen kan också påverka de dotterbolag i koncernen som är fastighetsförvaltande med hyresgäster både inom hotellverksamhet och i verksamheter som innebär direkta kundkontakter

# Underskrifter

Stockholm 2020-04-20

Marie Linder,  
Förbundsordförande

Pia Fridström

Hans Eklund

Kristina Bergman

Bengt Svensson

Simon Safari

Björn Johansson

Jens Nilsson

Lennart Derehag

Jan Andersson

Helena Frisk

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-xx-xx

Daniel Öberg  
Auktoriserad revisor

Per-Inge Ahlbäck  
Förtroendevald revisor

Ingalill Bäckström  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föbundsstämman i Hyresgästföreningen, org.nr 802001-5106

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hyresgästföreningen, år 2018. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5–26 i detta dokument.

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

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtröendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort mitt 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-4. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

identifierar och bedömer vi 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

utvärderar vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi 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 att 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

#### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Hyresgästföreningen för år 2018.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalande*

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 föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### *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 i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.

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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den 19 juni 2019

Ernst & Young AB

Daniel Öberg  
Auktoriserad revisor

Ingallil Bäckström  
Förtroendevald revisor

Per-Inge Ahlbäck  
Förtroendevald revisor



Hyresgästföreningen

[hyresgastforeningen.se](http://hyresgastforeningen.se)