

Verksamhetsberättelse 2017

med årsredovisning



Marie Linder,
förbundsordförande

Nu tar vi nästa steg

2017 HAR TILL STOR DEL präglats av att Hyresgästföreningen har vänt blicken utåt. Vi har fokuserat på Framtidsprogrammets intentioner att organisationen ska bli en bredare samhällsaktör som tar plats i debatten. Det opinionsbildande arbetet har till största del handlat om att förmå politikerna att göra verklighet av sina bostadspolitiska löften inför valet 2018.

Flera röster har under det gångna året använt bostadsbristen som ursäkt för att kräva marknadshyror. Det har varit en av våra största utmaningar att beskriva hur arbetet med gemensamt förhandlade hyror går till och vilka negativa konsekvenser det skulle få för både individ och samhälle om förhandlingssystemet skulle rivs upp. Detta kommer vi att arbeta mer intensivt med under 2018.

DEN EKONOMISKA orättvisa som finns mellan det ägda och det hyrda boendet har aldrig varit större än den är idag. Det finns dessutom en enighet hos landets politiker om att det råder en

”Vi har under året arbetat med att skapa bra förutsättningar i organisationen för att locka fler att bli förtroendevalda”

orättvisa. Därför intensifierade vi under året det samarbete vi har med SABO, de allmännyttiga bostadsbolagens samarbetsorganisation, och Fastighetsägarna kring hur vi kan bryta den ekonomiska obalansen mellan hyrt och ägt. Det är dags att politiken går från ord till handling och presenterar förslag på hur obalansen ska kunna brytas. Även arbetet med



hyresförhandlingarna har varit framgångsrikt under året. De överenskommelser som träffades innebar att det blev en av de lägsta hyreshöjningarna under de senaste tio åren.

Vi har under 2017 även lanserat flera spännande projekt för att ytterligare lyfta bostadsfrågorna inför valet, bland annat Hyreskommissionen och Bostad 2030. Arbetet med dem kommer att vara en viktig del av vårt valarbete under 2018. Vi kommer att stärka upp vårt opinionsbildande arbete ännu mer för att göra ”allas rätt att bo till en rimlig kostnad” till en viktig valfråga.

VI VET ATT DET har stor betydelse att duktiga förtroendevalda och aktiva medlemmar arbetar sida vid sida med Hyresgästföreningens anställda. Vi har under året arbetat med att skapa bra förutsättningar i organisationen för att locka fler att bli förtroendevalda och vi har dessutom ökat antalet medlemmar. Vi är många men under 2018 ska vi bli ännu fler – för tillsammans blir vi ännu starkare och kan åstadkomma ännu mer!

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.

Våra fokusområden 2017

Att bilda opinion för och utveckla den svenska modellen på bostads- och hyresmarknaden var en stor uppgift för Hyresgästföreningen under 2017 – året innan valår. Detta gick igen i alla de tre fokusområden vi jobbade med under året:

Öka vår lokala närvaro

1 Hyresgästföreningen har påbörjat ett arbete med att identifiera organisationens vita fläckar och var vi behöver lägga mer fokus. Vi har till exempel börjat besöka och bearbeta de områden där vi har ont om medlemmar eller förtroendevalda. Nästa steg är att vara mer närvarande och lyssna på hyresgästerna. På så vis kan vi bli mer synliga, stärka det lokala engagemanget och öka kunskaperna.

Öka hyresgästernas inflytande vid ombyggnader

2 Genom detta fokusområde har vi i två år jobbat för att ombyggnader ska ske i samråd med hyresgästerna, så att de kan påverka omfattningen och hyresnivån. Vi har både påverkat politiskt och arbetat praktiskt med att stödja hyresgästerna i enskilda ombyggnadsprocesser. Nästa steg är att ta rätten i debatten och påverka politiken med hjälp av fakta och människors erfarenheter.

Stärka vårt arbete med bostadspolitiken

3 Vi fortsätter att bygga goda relationer med politiker och viktiga aktörer. Nästa steg är att engagera fler som vill bidra i samhällsdebatten och att hitta nya samarbetspartners. Vi använder hyresgästernas berättelser för att påverka beslutsfattare och vi lyfter bostadsfrågan i flera olika sammanhang.



Vår värdegrund

Hyresgästföreningen tror på människors vilja att engagera sig och ta ansvar både enskilt och tillsammans med andra. Hyresgästföreningen står för alla människors lika värde och rättigheter. Alla människor som delar vår värdegrund ska ha rätt att vara aktiva i föreningen, på lika villkor.

Diskriminering får inte förekomma bland våra förtroendevalda eller anställda, vare sig i eller utanför föreningen. Hyresgästföreningen ser diskriminering av människor som ett hot mot samhällsutvecklingen. Vi accepterar inte rasism, främlingsfientlighet eller annan kränkande behandling.

Öka vår lokala närvaro

Ett av Hyresgästföreningens främsta mål är att öka den lokala närvaron. Att vara närvarande lokalt kan både handla om att finnas på plats rent fysiskt i ett bostadsområde, men även att engagera digitalt i exempelvis sociala medier. När vi är närvarande lokalt blir vi också bättre på att fånga upp vilka frågor som är viktiga för hyresgästerna. Att vi finns, syns och gör nytta i bostadsområdena stärker vår trovärdighet – både som förhandlingspart och som folkrörelse.

En av våra stora utmaningar är att få fler medlemmar att vilja engagera sig i Hyresgästföreningen genom att bli förtroendevalda. En förtroendevald medlem blir vald av andra medlemmar och tilldelas därmed ett förtroendeuppdrag. Under 2017 hade vi 11 022 förtroendevalda som mål. Det målet nådde vi inte utan hamnade på 9 871 förtroendevalda. Däremot fortsätter antalet medlemmar att öka, och nu fortsätter vi arbetet med att få fler att vilja engagera sig i Hyresgästföreningen.

Medlemmarna i Malmö binder kransar med floristen Isabella Magnusson



Diskussion om bostadsbrist bland ungdomar engagerar många.

Inspirationskvällar lockar besökare

Ett sätt att öka den lokala närvaron är att använda våra lokaler för aktiviteter. I Malmö öppnade vi vårt fina hus på Fersens väg för närmare hundra medlemmar och andra besökare. Inspirationskvällen hade lokal prägel med interaktivt deltagande, flera av de medverkande var lokala kändisar som Paulina Draganja – förvaringsdrottningen som lär oss att rensa ut och organisera hemmet – och Isabella Magnusson, floristen som lär oss binda julkrans till dörren. Rude Food lärde oss omvandla matsvinn till kalasmat och vår egen med do's and don'ts i lägenheten. Inspirationskvällen var en chans för oss att bjuda medlemmarna på något extra, skapa mervärde med medlemskapet och ett tillfälle att mötas personligen i ett trevligt forum.

Även i Helsingborg satsade man på inspirationskvällar i vintermörkret. Här var temat bra mat. Matprofilen Hanna Olvenmark pratade om hållbar och billig mat och Sebastien Boudet pratade om sin passion för bröd. Inspirationskvällen lockade cirka 300 besökare och flera utställare som Wapnö Gårdsbutik och Matkooperativet i Helsingborg.

Mål 2017

11 022 Förtroendevalda
1 562 Aktiva medlemmar
537 726 Medlemmar

Resultat 2017

9 871 Förtroendevalda
592 Aktiva medlemmar
539 437 Medlemmar

Öka hyregästernas inflytande vid ombyggnader

Många bostadsområden i landet är i behov av ombyggnader. De så kallade miljonprogramsområden som byggdes på 1960–70-talen är i stora behov av upprustningar. Här tycker Hyresgästföreningen att det är viktigt att hyresgästerna får vara med och påverka både omfattningen av ombyggnaden och hyresnivån. Dessvärre innebär en ombyggnad så höga hyreshöjningar att hyresgäster ibland tvingas att flytta. Många ombyggnader med höga hyreshöjningar gör också att den allmänna hyresnivån riskerar att höjas dramatiskt på några års sikt.

Hyresgästföreningen har som mål att hyresgästerna ska kunna påverka vid ombyggnader. Ett sätt att kunna påverka är att få till en dialog och ett samråd mellan fastighetsägare och hyresgäster. Med en bra dialog finns förutsättningar för att teckna ramavtal för ombyggnadsprocesser med fastighetsägarna. Ramavtalet är en överenskommelse om hur vi och fastighetsägaren ska agera vid en eventuell ombyggnadsprocess i framtiden.

Vårt mål 2017 var att 35 procent av lägenheterna inom allmännyttan skulle omfattas av ramavtal och resultatet blev 30 procent.

Hyrespodden ger hyresgästerna inflytande

Hyresgästföreningen arbetar för inflytande vid ombyggnader på många olika sätt. I somras startade till exempel Hyrespodden – en podcast med fokus på hyresboendet som riktar sig till hyresgäster i första hand. Hyrespodden drivs av Hyresgästföreningen i Malmö och leds av juristen Josephine Stensson och ärendehandläggaren Christian Lundberg. I korta och lättillgängliga avsnitt får lyssnarna här lära sig mer om bland annat hyresförhandlingar, ombyggnader och lägenhetsbyte. Genom kunskap får hyresgästerna större möjligheter till inflytande över sitt boende, särskilt vid ombyggnader.



Boskola i Herrljunga stärker hyresgästerna

I Herrljunga jobbade vi med inflytande vid ombyggnader genom att lyfta hyresgästernas kunskap i frågor som rör deras boende. Vi bjöd in till boskola där deltagarna under fem träffar fick veta mer om Hyresgästföreningen och vår betydelse i samhället, systemet med förhandlingsordning samt boinflytande. Hyresgästerna fick information om nödvändiga avtal, vilka rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst och vad man måste tänka på när man bor i ett flerfamiljshus.

Boskolan i Herrljunga är också ett sätt att motverka otrygghet mellan hyresgäster – när grannar träffas och lär känna varandra ökar också förståelsen och toleransen för varandras olikheter. Och när människor träffas flödar ofta idéerna och lusten att skapa något tillsammans ökar. Efter fem träffar kretsade samtalen kring hur man kan få inflytande och påverka i sitt bostadsområde. Utmärkta förutsättningar om hyresvärden startar en ombyggnad.

Hyrespodden – nya grepp för att nå ut till medlemmar i boendefrågor



Haval Sadek, utbildare i Boskola

Mål 2017 → Resultat 2017

- 35 procent av lägenheterna inom allmännyttan omfattas av ramavtal.
- 30 procent av lägenheterna inom allmännyttan omfattas av ramavtal.
- Fyra procent av lägenheterna inom det privata lägenhetsbeståndet omfattas av ramavtal.
- Två procent av lägenheterna inom det privata lägenhetsbeståndet omfattas av ramavtal.

Stärka vårt arbete med den kommunala bostadspolitiken

Det bostadspolitiska arbetet är en viktig del av Hyresgästföreningens verksamhet. 2017 har vi fokuserat på den kommunala bostadspolitiken, då det är i kommunerna besluten fattas kring stadsplanering och bostadsbyggande. Bostadsfrågorna är ett politiskt ansvar och inget som ligger på individen. Vi anser att bostadsfrågan är en lika självklar del av välfärden som utbildning och arbete. Därför jobbar vi med opinionsbildning för att få politikerna att ta sitt ansvar. I kommunerna jobbar våra lokala förtroendevalda med att bygga upp goda relationer med kommunpolitiker och viktiga aktörer. Ett sätt att försöka mäta utvecklingen med vårt bostadspolitiska arbete är att mäta antal träffar med politiker. 2017 genomförde vi 851 träffar och anordnade 233 aktiviteter. Dessvärre nådde vi inte de målnivåer vi satt upp, men vi har tillsammans genomfört ett viktigt påverkansarbete.

Hyresgästföreningens Bostadskongress i Göteborg

”Hur bygger vi en hållbar stad för dagens och morgondagens samhällsmedborgare?” Det var temat för dagen när Hyresgästföreningen anordnade Bostadskongress på Chalmers högskola i Göteborg i höstas. Medverkade gjorde talare från Göteborgs Universitet, Malmö Högskola och Rädda Barnen som belyste trygghetsfrågan utifrån olika aspekter. Men störst intryck på de omkring 140 besökarna gjorde ändå ungdomarna Aisha, Stella och Ali när de berättade om den utsatthet, otrygghet och frustration som unga får utstå i jakten på en egen bostad.

– Situationen för oss studenter är fruktansvärt svår, bostadsbristen är en väldigt stor orsak till att studenter inte klarar av tentaperioderna, sa Ali som pluggar till civilekonom och fortfarande bor hemma hos föräldrarna.

– Idag hyr jag i andra hand med tre månaders uppsägningstid, en så bra boendesituation har jag inte haft tidigare, berättade Aisha.

Stella passade på att skicka med en uppmaning till politikerna i publiken.

– Lyssna på oss unga, vi mår så dåligt och ser med så stor osäkerhet på det här med att hitta en egen bostad.

Mål 2017

- 1317 träffar med politiker och andra aktörer i syfte att prata bostadspolitik
- 296 bostadspolitiska aktiviteter

Resultat 2017

- 851 träffar med politiker och andra aktörer i syfte att prata bostadspolitik
- 233 bostadspolitiska aktiviteter

Våra medlemmar på plats i Almedalen

I somras åkte ungdomar, förtroendevalda och anställda från region Västra Sverige för att delta vid Almedalsveckan. Frågorna handlade om allas rätt till ett bra hem, boendeinflytande och hur vi kan bygga långsiktigt hållbart.

– Det är viktigt för oss unga att vara i Almedalen för annars kommer inte våra röster fram till politikerna. Om vi inte för vår egen talan så kommer andra göra det åt oss, därför är det viktigt att vi närvarar, menar Raad, en av sex ungdomar från Tidsnätverket i Bergsjön (TNB). Förtroendevalda och ABF möttes i ett samtal om folkrörelsernas framtid och svårigheterna att rekrytera unga.

– Vi måste själva rannsaka oss, hur tar vi hand om de här nya som växer upp nu? Vilka system inbjuder vi dem till? Det måste ju vara lockande att vara med hos oss, svarade Hasse Kvint, förtroendevald i Hyresgästföreningen, på frågan om folkrörelserna som vi känner dem håller på

Diskussion om ungdomars engagemang och bostadspolitik



Ledarskapsprogrammet – framtidens ledare tar plats

För att framgångsrikt leda en idéburen organisation idag och in i framtiden krävs en ständig förnyelse av verksamhetens innehåll och form. Det kräver ett ledarskap som står i samklang med organisationens idé och grundläggande värderingar. Med anledning av detta gav förbundsstämman 2012 förbundsstyrelsen i uppdrag att stimulera en kontinuerlig diskussion och kompetensutveckling och ledarstöd till förtroendevalda ledare, byggd på Hyresgästföreningens idé om att vara en stark folkrörelse. Kunskaper och färdigheter som stärker ett idéburet och demokratiskt ledarskap.

Nu har ledarskapsprogrammet funnits i tre år och består av tre delar. Idébärande ledarskap som är en regional utbildning riktad till ordförande och ledande personer inom Hyresgästföreningen. Utbildningen tar upp ämnen som idébärande ledarskap, motivationsteori/praktik, ledarskap och makt, konflikthantering, ledarskap och kommunikation. Detta vävs ihop med framtidsprogrammets mål och värdegrund och deltagarnas erfarenheter av ledarskap. Till och med 2017 hade cirka 250 personer gått utbildningen som genomförs tillsammans med regionerna. Processledarutbildningen riktar sig till personer som ska stödja styrelser och andra grupper, så kallat processstöd. Syftet med denna utbildning är att ge ledamöter i föreningsstyrelser och regionstyrelser en möjlighet att uppfylla sitt stadgebundna uppdrag att stödja olika grupper i deras verksamhet. Utbildningen har i vissa regioner också riktats till verksamhetsutvecklare och förhandlare. Denna utbildningen sker tillsammans med ABF och genomförs i ungefär hälften av regionerna. Ungefär 200 personer har gått utbildningen på regional nivå. De regioner som önskar genomföra dessa utbildningar kan via sin utbildningsledare vända sig till förbundet och boka in en kurs. I en del regioner har det också genom-



Martina Enghardt är en av de som gått ledarskapsprogrammet. Martina är nu vice ordförande i Region Västra Sverige regionstyrelse.

– Under ledarskapsprogrammet fick jag möjligheten att fundera kring ledarskap, som är så mycket mer än att bara leda ett styrelsemöte. Under programmet diskuterade vi mycket kring frågor som makt, normer och kommunikation. Jag tror vi behöver prata mer om vad ledarskap betyder och vad det innebär att vara en bra ledare. Själv tycker jag att en bra ledare är någon som är engagerad och kompetent, någon som ser möjligheter i andra och vågar ge andra personer chansen att utvecklas. En sak jag tänkt på är att som ledare kanske inte ska ha för många poster, utan istället låta fler personer dela på posterna - både för att fördela makten och ge fler chansen, berättar Martina.

förts ledarskapsutbildningar utifrån regionens särskilda önskemål. Det har varit ledarskap för regionstyrelsen, ledarskap på LH-nivå och liknande.

Nytt för 2017 är att Hyresgästföreningen har examinerat den första kullen av framtidens ledare. Det är en nationell utbildning för medlemmar under fyrtio år som har ett ledande uppdrag eller kan tänka sig att ta ett. Det var en utbildning under fem helger med sammanlagt 17 deltagare från hela landet. Under hösten 2017 startade den andra omgången med 13 deltagare. Vi kan redan nu se att personer som gått utbildningen har fått platser i regionstyrelser och föreningsstyrelser, vilket är mycket glädjande.

Opinionsbildning



Det syns att vi finns!

Hyresgästföreningen finns faktiskt nästan överallt. I bostadsområdena finns våra föreningslokaler där vi träffar varandra in real life, alltså fysiskt i verkligheten. Vi träffas också digitalt, som på vår webbplats och sociala medier, exempelvis Twitter och Facebook. Att engagera sig digitalt kan handla om att följa förbundsordförande Marie Linders inlägg i debatten om marknadshyror på Twitter. Eller kanske en lokal facebook-grupp för upprustning av områdets lekplats.

Under 2017 ökade antal gillanden på vår Facebooksida med 3 000 till ca 25 000 gillare, och antal tillfällen som någon sett minst en av våra poster var på 2 350 000. Mest aktiv var Facebooksidan under januari då vi hade flera populära inlägg om renoveringar och november då vi hade engagerande inlägg om bland annat den skeva beskattningen av bostäder, hyresgästers skydd vid brand och svarshandeln med hyreskontrakt.

Snabba i debatten om marknadshyror

En del av Hyresgästföreningens opinionsbildande arbete är att försöka påverka politiska partier och även förhålla sig till de beslut som tas. Och då behöver man vara snabb.

När Moderaterna under hösten skulle anta en ny bostadspolitik föregicks beslutet av en öppen debatt där ungdomsförbundet drev kravet om att inför marknadshyror.

Inför beslutet utgick moderata toppolitiker och framträdande politiska redaktörer från att ungdomsförbundet inte skulle gå segrande ur debatten. Men det blev tvärtom, partiledningens förslag förlorade.

Sent uppvaknande från partiledningen kanske, men Hyresgästföreningen var på alerten. Vår chefsekonom Martin Hofverberg och opinionsstrateg Marcus Jonsson var på plats vid debatten på fredagskvällen, och gav direkt en intervju till TT- Tidningarnas Telegrambyrå. Resultatet blev att Hyresgästföreningens kommentarer kring beslutet fick stort genomslag i nyhetsbevakningen.

Förbundsordförande Marie Linder följde snabbt upp med pressmeddelande, och vår film om moderaternas beslut om marknadshyror blev ett av de mest delade inläggen på sociala medier.

Snabbt fotarbete alltså!



Det finns ingen ansvarstagande politiker med kunskap om frågorna som på allvar kan tro att marknadshyror gör att fler människor kommer att få råd och möjlighet att bo i en hyresrätt.

Marie Linders
pressmeddelande
Okt 14, 2017

Martin Hofverberg,
chefsekonom


2
350
000

har sett
våra poster
på Facebook



Solveigs debatter lockar tittare.



3 500 tittare när Solveig 77 år leder debatten

Ibland går det att kombinera traditionella medlemsträffar i föreningslokalen med digitalt engagemang. Solveig Forsgren, 77 år, som bor i en hyresrätt i Hökarängen i Södra Stockholm ville höra vad politiker i Stockholms stadshus tänkte göra åt bostadsbristen. Så hon bjöd in Stockholms stads politiker och sin privata fastighetsvärd till en diskussion på Kastanjegården i sitt bostadsområde. Många kom för att lyssna på samtalet och Solveig turades om att tillsammans med Simon Safari, regionordförande i Hyresgästföreningen Region Stockholm ställa frågor. Naturligtvis såg Solveig till att webbsända debatten som nådde hela 3500 tittare under året.



Unga vuxnas boende rapport, 2017

213 000 unga vuxna ofrivilligt hemmaboende

Under året tog Hyresgästföreningen fram en rapport kring unga vuxnas boende som visade på att 213 000 unga vuxna bor hemma hos sina föräldrar trots att de hellre skulle bo på annat sätt.

– Bostaden är en förutsättning för att unga vuxna ska kunna utveckla sina drömmar, sin självkänsla och sina liv. Och det är i förlängningen avgörande för hela samhällets välmående, säger Love Börjeson, rapportförfattare och senior analytiker på Hyresgästföreningen.



213 000

unga vuxna som bor hemma hos sina föräldrar

Efter rapportsläppet såg vi till att sprida den i olika kanaler.

Steg 1.
Pressmeddelande

Steg 2.
Rapporten skickas ut i regionala versioner

Steg 3.
Jonas Nygren blogg-i Sundbyberg har vi kommunal bostadsgaranti för unga



Steg 4.
DN debatt-Marie och Jonas om bostadsgaranti för unga

Steg 5.
Nyhetsinslag TV4-om rapporten

Steg 6.
TV4-nyheterna - Bostadsministern positiv till kommunal bostadsgaranti

Steg 7.
Lunchekot SR-inslag om rapporten

Steg 8.
Finska sisuradio, SR intervjuar vår kollega Minna Rahko

Steg 9.
Film på sociala medier-vi tog snabbt fram en kort film för Instagram och Facebook som på ett enkelt sätt lyfter slutsatserna av rapporten och bostadsgarantin för unga.

Steg 10.
Twitter - #ettbrahem

EKOT.



Vårt juridiska arbete

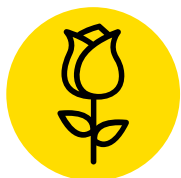
I Uppsala sitter vår juridiska rådgivning, som är medlemmarnas första kontakt med Hyresgästföreningen vid juridisk hjälp.



Varje år hjälper Hyresgästföreningens jurister och handläggare i regionerna tusentals medlemmar med juridisk rådgivning och vid tvister med hyresvärdar. Vi är glada över att våra medlemmar är så nöjda med vår service och ger oss höga betyg på vårt bemötande, kunskap och svarstid. Dessutom innebär vårt juridiska arbete en hel del sparade pengar för medlemmarna. Det kan handla om hyresnedsättning, skadestånd, förkortad uppsägningstid eller nedsättning av belopp som hyresvärderna krävt hyresgästen på.

På förbundskontoret sitter våra två förbundsjurister som ger en röst åt hyresgästerna vid exempelvis remissvar och utredningar. Lagändringar som ger ökat skydd för hyresgäster är ofta ett resultat av förbundsjuristernas arbete.

Under året har förbundsjuristerna suttit som experter i två statliga utredningar. Den ena utredningen kom till som en direkt följd av att Hyresgästföreningen tillskrivit regeringen och begärt en översyn av lagreglerna för hyresgästinflytande vid ombyggnad. Utredningen lämnade över sitt betänkande SOU 2017:33 ”Stärkt ställning för hyresgäster” till regeringen under våren 2017. Den andra utredningens betänkande SOU 2017:86 ”Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning” lämnades under hösten samma år. Båda betänkandena lämnade förslag till lagändringar inom viktiga områden för hyresgästerna. 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.



Rådgivningens ros

Varje månad delar juridiska rådgivningen ut Rådgivningens ros till förtroendevald eller anställd som gjort en fin insats. Här är några av rosorna som delats ut:

Går till **Lotta Zaine** som fick ett ärende där en medlem hade 16 grader inomhus. 50 minuter efter att medlem ringer in till Hyresgästföreningen, och 13 minuter efter det att Rådgivningen hör av sig till handlägg-

garen, får medlem en kontakt och ärendet är på väg att lösas.

Går till **Kristina Öberg** och **Adisa Handzic** som snabbt agerade när en äldre rullstolsburen man drabbades då utemöbler flyttades runt på innergården, vilket gjorde det omöjligt för honom att sitta ute vid borden och lyssna på fåglarna. På några timmar redde man ut situationen,

som berodde på ett missförstånd, och hyresgästens dotter kunde få en snabb och positiv återkoppling.

Går till **Fredrik Almqvist**, fastighetstekniker, både medlemmar och fastighetsägare hör av sig med positiva erfarenheter av Fredrik och det faktum att Västra Sverige har en fastighetstekniker som kan utföra besiktningar.

Hyresförhandlingarna

+4 000

förtroendevalda deltog
i förhandlingarna

90%

av landets 1,6 miljoner
hyreslägenheter
förhandlas av
Hyresgästföreningen

Fortsatt låga hyresjusteringar

Ett av Hyresgästföreningens främsta uppdrag är att förhandla hyror till hyresgästerna. Vi förhandlar hyran åt 90 procent av landets 1,6 miljoner hyreslägenheter. Förhandlingarna gäller inte bara hyra utan också underhåll, ombyggnader och ersättningar vid störningar. År 2017 blev den förhandlade genomsnittliga hyreshöjningen 0,71 procent (0,64 procent - år 2016), uttryckt i kronor blev hyreshöjningen 7,04 kr/kvm. För en normallägenhet om 65 kvm motsvarar höjningen 36 kronor i månaden. Över 4 000 förtroendevalda deltog i förhandlingarna för landets 3 miljoner hyresgäster.

Färre tvister i årets hyresförhandlingar

I årets förhandlingar uppstod lokala tvister i 22 bostadsföretag, vilket nästan är en halvering jämfört med föregående år. Av dessa kunde 9 tvister lösas med hjälp av central medling mellan parterna, medan 11 bostadsföretag fick ta sitt ärende till Hyres-

marknadskommittén, HMK, för avgörande. 2 ärenden återförvisades och löste sig genom att parterna återupptog de lokala förhandlingarna.

Sejer för hyresgästerna i Göteborg

I januari 2017 var ett års lång och hård kamp i Göteborg äntligen över. De privata fastighetsägarnas stora strandning av 43 000 privata lägenheter slutade med en överenskommelse som innebar en stor seger för hyresgästerna.

De privata fastighetsägarnas organisation GFR valde att låta 2016 års hyror avgöras i domstol, istället för vid förhandlingsbordet, eftersom GFR inte fick gehör för sina krav på kraftigt höjda hyror.

Den rättsliga processen gick trögt och tog stora resurser i anspråk både för hyresnämnden, Hyresgästföreningen och GFR. Under hela 2016 prövades endast 7 av totalt över 1 300 fastigheter, och resultaten visade att det inte fanns någon part som kunde utropa sig som klar vinnare.

– Det här har förvandlats till Göteborgs största lotteri, och de stora förlorarna är alla de hyresgäster som får leva i otrygghet om sin hyra, alla de hyresvärdar som får vänta i årtal på sina hyrespengar och alla skattebetalare som får stå för notan, konstaterade Hyresgästföreningens jurist Roger Höög.

Men ett års tuff och envig kamp gav resultat. GFR återvände till förhandlingsbordet och i januari 2017 kom parterna överens om hyreshöjningar på mellan 0–3 procent, de flesta hyresgäster fick en höjning på omkring en procent.

– Vi är tacksamma och stolta över våra medlemmars stöd och tålamod, trots den ovisshet vi alla har levt med, sammanfattade Pedram Kouchakpour, förhandlingschef hos Hyresgästföreningen i Västra Sverige.



Erik Elmgren,
förhandlingschef.

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	13
● Sociala förhållanden och personal	14
● Respekt för mänskliga rättigheter	16
● Motverkande av korruption	16
● Auktoriserade revisorns yttrande återfinns på sidan	17

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 **Motverkande 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.

Bakgrund

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. Det är inom området resor vi kan göra störst skillnad när det gäller hållbarhet.

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 statistik som vi granskar hur riktlinjerna för resor efterlevs.

Resultat av policy

Riktlinjerna för resor är ett välkänt dokument inom organisationen, och det finns en ständig pågående diskussion kring hur vi reser, och när vi kan välja 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 uppmaning och information om riktlinjerna till medarbetarna får dem att välja tåg istället för bil eller flyg. Denna beteendeförändring innebär en besparing av koldioxid på drygt 217 000 kg tack vare att medarbetarna väljer tåg i så pass stor utsträckning.

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.

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	2016	2017
Totalt resta tågkm (alla kilometrar)	1 534 282 km	1 408 175 km
Utsläpp Co2 med tåg, sträckor där bil kan köras	3,22 kg	3,66 kg
Besparing Co2 jämfört med bil	293 047 kg	173 205 kg
Utsläpp Co2 med tåg, sträckor där flyg kan köras	1,65 kg	2,01 kg
Besparing Co2 jämfört med flyg	98 060 kg	44 527 kg

Sociala förhållanden och personal

Bakgrund

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 de som 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 andra 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 arbetsmiljöidéen 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 policys 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

Sociala förhållanden och personal

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 rehabilitering. En kontinuerlig uppföljning av sjukfrånvaron görs i Hyresgästföreningen. Den procentuella sjukfrånvaron under 2017 var 5,44%, vilket är en ökning jämfört med 2016 (4,93%). Hyresgästföreningen kommer att analysera anledningen till ökningen och vidta lämpliga åtgärder för att minska sjukfrånvaron i framtiden.

Medarbetarundersökning

För Hyresgästföreningen är det viktigt med en demokratisk och humanistisk människosyn och för att fånga upp medarbetarnas synpunkter 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 arbetsituation. Dessutom arbetar Hyresgästföreningen med ett antal arbetsmiljömål för att minska sjukfrånvaron och få fler att uppleva god hälsa. Hyresgästföreningen samverkar med skyddsombud och fackliga organisationerna och drar tillsammans med dem upp riktlinjer kring arbetsmiljöarbetet.

Den senaste medarbetarundersökningen visar på ett resultat gällande arbetsmiljöfrågorna som ligger under benchmark (Benchmark är baserad på resultat från 500 000 svar ifrån över 200 nordiska och internationella organisationer enligt Netsurvey) för Hyresgästföreningen. Resultatet skiljer sig åt mellan olika regioner och Hyresgästföreningen arbetar både nationellt och regionalt för att skapa en bra arbetsmiljö.

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 nytt 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 att tätare uppföljning, även detta skulle göra det lättare att följa upp åtgärderna.

Centrala resultatindikatorer

Den procentuella sjukfrånvaron under 2017 var 5,44%, vilket är en ökning jämfört med 2016 (4,93%).

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.

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, tex 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 det vanligaste ”problemet” för Hyresgästföreningen att fonden investerat i för stor andel i bostadsbolag.

Minst vid varje tertialrapport redovisas vilka av våra direktinnehav som ingår i Roburs etiska Sverigefond (aktier). Vid varje årsskifte gör vi dessutom 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. Vid minsta tvekan lyfts frågan vid placeringsrådet och vid behov med förbundsordförande.

Resultat av policy

Under året har 30 mkr har investerats i fonder som etikgranskas.

Vid kontroll per 2017-12-31 har vi (baserat på Folksamns svarta lista) inte hittat några investeringar, vare sig direkt eller via fond i bolag under rubriken Mänskliga rättigheter eller Internationella konventioner (inklusive korruption). Däremot finns två fonder med vardera ett innehav i bolag på svarta listan under rubriken miljö och klimat, en är aktie (Arkema S.A) och en företagsobligation (Calpine Corporation). Det är mindre innehav sett till de mycket stora fonderna men ändå värt att notera. Därutöver finns spridda och mindre innehav mot tobaks-, alkohol-, olja/gasverksamhet främst i fonder mot

Respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption

så kallade utvecklingsländer. För svenska/nordiska obligationsfonder finns vissa investeringar (utlåning) till bostadsföretag.

Där vi har en direktkontakt med fondbolagen har vi diskuterat innehaven under året för att uppmärksamma dem på våra önskemål. Vi har dock relativt små förhoppningar om att vi ensamma kan påverka dessa mycket stora fondbolag.

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.

Revisorernas 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 2017 på sidorna 12-17 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorernas yttrande om den lagstadgade hållbarhets-rapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhets-rapporten 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 revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

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. Fonden är, "maskinstyrd" och tar förvisso bort bolag som arbetar mot spel, vapen, tobak osv men trots att den är etiskt flaggad innehåller den flera bolag på Folksam's svarta lista.

Centrala resultatindikatorer

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 2018-05-18

Ernst & Young AB



Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

© Hyresgästföreningen 2018

Projektgrupp: Stina Touma, Marc Martínez och Stig Josefsson

Grafisk produktion: Marc Martínez

Foto: Nils-Olof Larsson, Martina Enghardt, Anna Eriksson, Henrik Orremo, Susanna Melanchta, Stefan Runfeldt, Petra Olofsson och Tidsnätverket i Bergsjön, Christian Gustavsson, Kristian Pohl.

Årsredovisning 2017

Innehåll

Vår Årsredovisning	2
Ekonomi i sammanfattning	3
Uppföljning ekonomiska mål 2016.....	4
Årsredovisning.....	5
Förvaltningsberättelse.....	5
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Rapport över förändring i eget kapital..	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14
Underskrifter.....	26
Revisionsberättelse.....	27

Vår Årsredovisning

När en medlem betalar sin medlemsavgift blir hon eller han 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

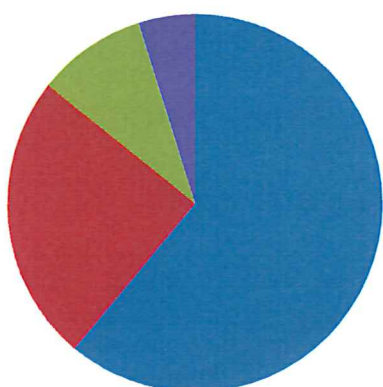
Hyresgästföreningens verksamhetsresultat 2017 visar ett underskott på -9 miljoner kronor (mkr) jämfört med ett underskott på -62 mkr 2016.

Avkastningen på de finansiella placeringarna i Hyresgästföreningen blev +44 mkr 2017, jämfört med +57 mkr 2016.

Årets resultat 2017 är +27 mkr jämfört med årets resultat 2016 som var -17 mkr.

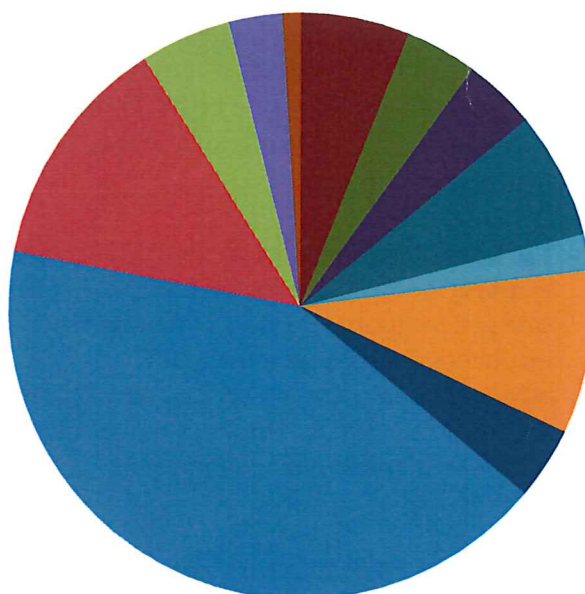
Koncernens (Hyresgästföreningen och dotterbolagen) årsresultat 2017 slutade med ett överskott på +64 mkr jämfört med ett underskott på -23 mkr 2016.

Hyresgästföreningens intäkter 2017



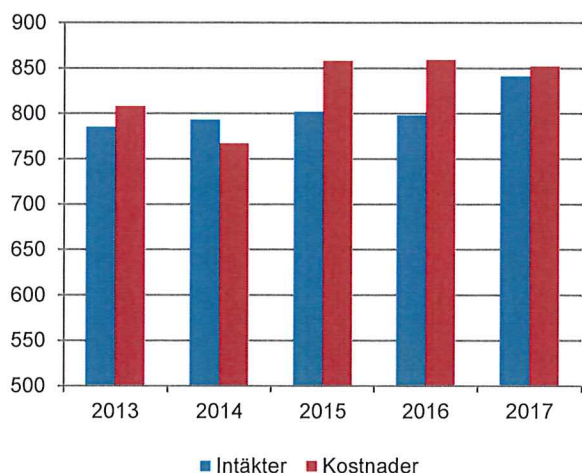
- Medlemsavgifter 61%
- Hyressättningsavgifter 25%
- Boinflytande- och fritidsmedel 9%
- Övriga intäkter 5%

Hyresgästföreningens kostnader 2017



- 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 9%
- Verksamhetskostnader lokala hyresgästföreningar 4%
- Löner, arvoden och ersättningar 42%
- Arbetsgivaravgifter 13%
- Pensionskostnader inkl löneskatt 5%
- Övriga personalkostnader: Utbildning, hälsovård, milersättning mm 3%
- Avskrivningar 1%

Hyresgästföreningens intäkter och kostnader



- Intäkter
- Kostnader

Uppföljning av ekonomiska mål 2017

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 2017-12-31:

Målet för sparad eget kapital uppgår per 2017-12-31 till 535 mkr och intervallet +15% till 615 mkr. Eget kapital uppgår 2017-12-31 till 831 mkr och överträffar målet med 296 mkr och intervallet + 15 procent med 216 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 2015-2017:

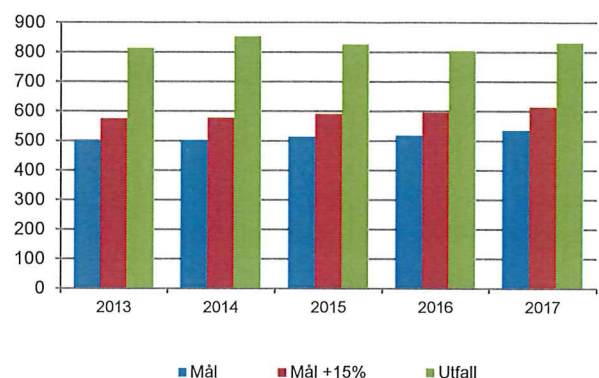
Verksamhetsresultatet totalt för de tre åren 2015-2017 uppgår till -128 mkr.

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

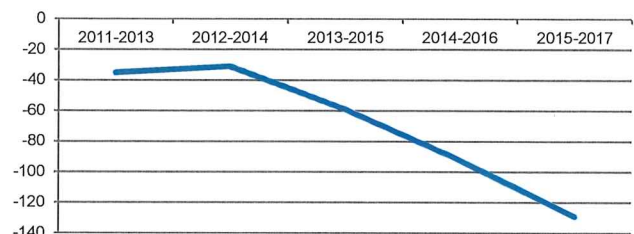
Måluppfyllelse 2006-2017:

Avkastningen på kapitalförvaltningen har, för de senaste tolv åren 2006-2017, i snitt per år varit 4,5 procent bättre än bästa bankränta. Totalavkastningen uppgår för de tolv åren 2006-2017 i snitt till 6,3 % per år. Bästa bankräntan har för de tolv åren 2006-2017 i snitt varit 1,8 % per år.

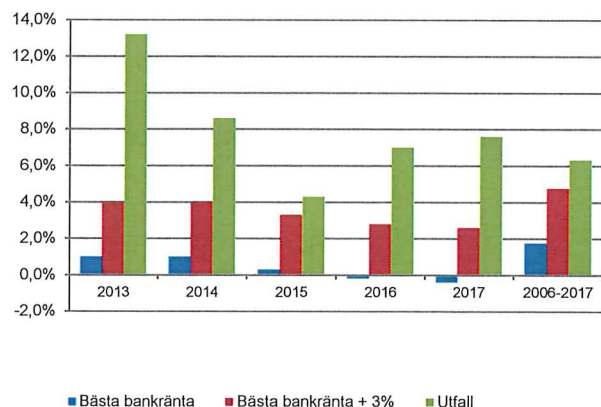
Mål 1 – Sparat eget kapital, en årsavgift per medlem



Mål 2 – Nollresultat över en treårsperiod



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



Årsredovisning 2017

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hyresgästföreningen (802001-5106), med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 partipolitiskt 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 sidorna 12-17 i Hyresgästföreningens verksamhetsberättelse 2017.

Hyresgästföreningen (moderförening)

Väsentliga händelser under året

2018 års hyresförhandlingar har genomförts i ett för bostadsbolagen fortsatt ekonomiskt gynnsamt klimat med fortsatt låga räntor och god avkastning. Yrkandena från bostadsbolagen inför årets förhandlingar var dock väsentligt högre än föregående år 2,51 procent (1,59 procent 2017). Den genomsnittliga höjningen 2018 var i mitten av mars 0,95 procent (0,74 procent) när 70 procent av förhandlingarna slutförts. För tredje

året i rad kommer därmed hyreshöjningen att understiga inflationen.

Antalet förhandlingstvister hänskjutna till Hyresmarknadskommittén har fortsatt att minska till 11 ärenden under 2018 års förhandlingsomgång att jämföra med 22 ärenden under 2017 års förhandlingsomgång, vilket är mycket positivt. Minskningen är ett resultat av det utvecklingsarbete som genomförts inom Hyresmarknadskommittén för att minska antalet tvister. Det har också varit en snabb förhandlingsomgång, drivet av de tidsfrister som infördes förra året om att en förhandling inte får ta mer än 90 dagar.

Hyresgästföreningen har under året fortsatt arbeta vidare med ett regeringsuppdrag om hur systemet för hyressättning kan utvecklas. Bland annat läggs nu mycket tid och resurser på att digitalisera hela förhandlingsprocessen. Alltifrån att hyresvärdens yrkande och hyresfil laddas upp elektroniskt i en portal till att själva förhandlingsöverenskommelsen signeras elektroniskt. Det sista utreds av en statlig utredning som beräknas vara klar i april 2018.

Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna sitter just nu i nationella dialogsamtal för att skapa en gemensam bild över vilket förhandlingsunderlag som ska ligga till grund för de årliga förhandlingarna samt att konstituera en ny tvistlösningsmekanism för det privata beståndet. Med SABO fortsätter arbetet med att utveckla förhandlingarna och även där jobba vidare med den skiljenämnd för presumtionshyror som konstituerades förra året.

Medlemsantalet ökade med 639 hushåll under 2017. Antalet medlemmar var 539 437 vid årsskiftet 2017/2018 (538 798 vid årsskiftet 2016/2017).

Förbundsstämman 2016 beslutade om nya övergripande mål och strategier för Hyresgästföreningen – **Framtidsprogrammet**

och 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 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.

Hyresgästföreningen har från och med slutet av 2017 övergått från att mäta enbart vad omgivningen tycker om Hyresgästföreningen som organisation i ett så kallat anseendeindex till att även göra mätningar kring strömningar och tendenser i det omgivande samhället. Med hjälp av Novus har vi tagit fram en första undersökning för att etablera vad omvärlden, det vill säga både hyresgäster och personer i andra boendeformer, medlemmar och icke-medlemmar, politiker och allmänhet tycker om Hyresgästföreningen som organisation och om en rad konkreta frågor vi driver. Detta ska kompletteras med andra omvärldsmätningar under 2018. Allt syftar till att få en bättre bild av vad som sker i omvärlden och

bättre rusta organisationen för att kunna driva viktiga frågor på rätt sätt och mot rätt målgrupp

Förtroendevalda och aktiva medlemmar

Antalet förtroendevalda och aktiva medlemmar i Hyresgästföreningen var i december 2017, 10 463 (10 389) personer varav 9 871 (9 748) var förtroendevalda och 592 (641) var aktiva medlemmar. Antalet lokala hyresgästföreningar var 1 221 (1 288) stycken och antalet husombud var 855 (674). Det innebär att vi har lokala representanter i ungefär 2 000 bostadsområden. De förtroendevaldas nedlagda arbete motsvarar drygt 400 heltidstjänster.

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 styrelseuppdrag, förhandling, boinflytandekommittéer, husombud och bostadspolitik. 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 på ett tidsbegränsat uppdrag av föreningsstyrelsen och aktiva medlemmar är deltagare i arbetsgrupper som inte är valda utan är självorganiserade.

Personal

Under 2017 hade Hyresgästföreningen i medeltal 702 (735) anställda, varav 381 (395) kvinnor och 321 (340) män.

Hyresgästföreningen har under året upphandlat ett nytt verktyg för medarbetarundersökning som ska underlätta arbetet med att sätta upp handlingsplaner och uppföljningen av dem. Riktlinjer för arbetet med aktiva åtgärder har tagits fram. Överenskommelse om ett nytt treårigt kollektivavtal (2017-2020) har träffats med de fackliga organisationerna. I samband med det fick parterna i uppdrag att tillsätta en partssammansatt arbetsgrupp som ska ta fram ett förslag till utvecklad roll och nytt löneavtal för medlemsrekryterarna. Arbetsgruppen ska redovisa sitt arbete för parterna senast den 31 december 2019.

Koncernen

Sedan 2002 är Hyresgästföreningen (802001-5106) moderförening i Hyresgästförenings-

koncernen 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. Det finns också skattemässiga och administrativa fördelar.

Hyresgästföreningen har inom koncernen under 2017 köpt varor och tjänster för 41 756 (41 373) tkr och sålt varor och tjänster för 4 071 (3 558) tkr. Det största köpet både 2017 och 2016 är prenumerationsavgifter 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. Fastighetens marknadsvärde överstiger det bokförda värdet.

AB Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Stockholm, Helsingborg, Borlänge, Malmö, Vänersborg och Karlstad. 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. Fastigheternas marknadsvärde överstiger det bokförda värdet.

Flerårsöversikt (tkr).

Nyckeltal Koncernen	2017	2016	2015	2014	2013
Verksamhetens intäkter	916 559	841 343	846 154	833 495	829 814
Verksamhetens kostnader	-873 210	-886 865	-884 668	-791 886	-823 416
Verksamhetsresultat	43 349	-45 522	-38 514	41 609	-6 398
Resultat från finansiella Investeringar	31 592	37 652	30 103	35 829	27 002
Årets resultat	63 579	-22 512	-18 964	67 792	7 546
Eget kapital	932 566	868 985	895 622	916 269	849 335
Soliditet	84%	84%	85%	86%	86%
Likviditet	1,7 ggr	1,7 ggr	1,5 ggr	2,2 ggr	2,1 ggr

Flerårsöversikt (tkr).

Nyckeltal Hyresgästföreningen	2017	2016	2015	2014	2013
Verksamhetens intäkter	841 725	797 955	801 848	792 931	785 484
Verksamhetens kostnader	-850 448	-859 545	858 444	-767 007	-813 060
Verksamhetsresultat	-8 723	-61 590	-56 596	25 924	-27 576
Resultat från finansiella Investeringar	44 500	56 953	38 519	48 598	34 076
Årets resultat	26 923	-17 166	-25 498	66 453	-692
Eget kapital	831 355	804 432	825 722	852 905	787 310
Soliditet	84%	84%	85%	85%	85%
Likviditet	0,9 ggr	1,1 ggr	1,0 ggr	1,9 ggr	1,8 ggr

AB Hallby 1:40

Bolaget ägs av AB Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB. AB Hallby 1:40 äger fastigheten Solgården.

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.

Kvarteret Danmark Fastigheter AB

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastighetsbolag.

Hyresgästföreningen Plus AB

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

Tidningen Hem & Hyra AB och Hyresgästföreningen Media AB

Bolagens 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.

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 2017 till 888 929 tkr jämfört med 825 970 tkr 1/1 2017. Marknadsvärdet på placeringskapitalet ökade under 2017 med +7,6 % (+7,0 %). 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. 2017 var detta mål +2,6 % (+2,8 %). Målet är uppnått för tolvårsperioden 2006-2017 och uppgår till bästa bankränta +4,5 procentenheter, det vill säga 1,5 procentenheter bättre än det långsiktiga målet.

Hyresgästföreningens kapitalplaceringsregler ses över av Förbundsstyrelsen vartannat år. I samband med översynen denna gång genomfördes ett fåtal förändringar, mycket på grund av det extremt låga ränteläget och den utmaning det medför att uppnå Hyresgästföreningens avkastningsmål, bästa bankränta + 3 procentenheter.

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 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 som är ett mellanting mellan aktier och räntebärande 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 intäktrelaterade 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

Hyresgästföreningen arbetar på flera sätt med egna experter tillsammans med universitet och högskolor för att utveckla verksamheten och bidra till kunskapen om boende och hyresrätt i samhället. Under 2017 har den analytiska förmågan befästs och ytterligare förstärks. Kompetensen har ökat framförallt inom områdena språkteknologi och geografiska informationssystem. Generellt rör sig det analytiska arbetet bort från enkäter och korstabeller till naturligt data och sannolikhetsbaserade modeller.

Kvaliteten på hyresgästföreningens återkommande rapport om unga vuxnas boende har förbättrats och ungas utsatthet har med hjälp av latent klassmodellering relaterats till upplevda möjligheter och hinder på bostadsmarknaden och förändringsbenägenhet hos unga vuxna.

Under 2017 har textdatabaserna från Hyresgästföreningens nationella rådgivning avbildats med språkteknologiska verktyg, vilket möjliggör en mer nyanserad och fullödlig bild av vad hyresgästerna har för problem med sitt boende. Analysen visar vilka ämnen som

hyresgäster tar upp, men också vilka ämnen som samvarierar. Den framtagna språkmodellen uppdateras nu fortlöpande månadsvis och kommer ingå som en del i ett utvidgat arbete för att bättre förstå Hyresgästföreningens medlemmar och deras problem och behov.

Hela medlemsdatabasen för 2017, inklusive medlemmar som gått ur föreningen, har analyserats med logistisk regression med korrektion för så kallade 'rare events' för att bättre förstå vad som får medlemmar att stanna kvar respektive lämna Hyresgästföreningen.

Under 2017 har fyra uppsatser belönats med Hyresgästföreningens uppsatstipendium. Gemensamt för de fyra uppsatser som belönats är att de berör bostadspolitiskt relevanta ämnen och uppvisar en kompetent metodbehandling på en strukturerad kvantitativ nivå. De belönade uppsatserna behandlar bostadssegregationens påverkan på integrering på arbetsmarknaden för utrikes födda, statistisk avbildning av den bostadspolitiska diskursen i media och i riksdagens texter, bostadssegregationens påverkan på politiskt deltagande samt diskriminering i samband med lägenhetsuthyrning via Airbnb.

Hyresgästföreningen är från och med 2017 representerad i de vetenskapliga bedömningspanelerna i det statliga forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande forskningsstiftelsen (FORMAS). Det innebär att Hyresgästföreningen är med och beslutar om vilken bostadspolitisk forskning som ska finansieras av staten.

Hyresgästföreningen har finansierat en undersökning om förekomsten av bestämmelser i hyresavtal som på ett eller annat sätt begränsar hyresgästens nyttjande av lägenheten och om dessa bestämmelser är förenliga med hyreslagens intentioner. Vidare har en genomlysning av rättsutfallet för hyresgäster vid ombyggnationer genomförts. Rapporten om båda dessa togs fram av Uppsala Universitet, vilken bilagts den statliga utredningen om - *Stärkt ställning för hyresgäster* (SOU 2017:33).

Finansiell ställning

Koncernens finansiella ställning är mycket stark. Den synliga soliditeten mätt som eget kapital i förhållande till den totala balansomslutningen är 84% (84 %). Likviditeten, det vill säga hur många gånger som de kortfristiga skulderna kan betalas, är 1,7 gånger (1,7 gånger).

Behandling av årets resultat i Hyresgästföreningen

Årets resultat för Hyresgästföreningen, 26 923 tkr, disponeras på så sätt att 25 269 förs till balanserat resultat och 1 654 förs till ändamålsbestämda medel. Koncernens egna kapital uppgår till 932 566 tkr.

Beträffande resultatet av Koncernens och Hyresgästföreningens verksamhet under 2017 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	
		2017	2016	2017	2016
Verksamhetens intäkter					
Medlemsavgifter	1	513 276	499 471	513 276	499 471
Hyressättningsavgifter	1	207 848	205 135	207 848	205 135
Boinflytande- och fritidsmedel	1	79 409	80 736	79 409	80 736
Externt finansierade projekt	3	2 580	1 564	2 580	1 564
Övriga verksamhetsintäkter	4	38 612	11 049	113 446	54 437
Summa		841 725	797 955	916 559	841 343
Verksamhetens kostnader					
Verksamhetskostnader	5	-312 054	-305 296	-316 979	-315 040
Personalkostnader	6	-533 728	-549 461	-546 963	-562 006
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-4 666	-4 788	-9 268	-9 819
Summa		-850 448	-859 545	-873 210	-886 865
Verksamhetsresultat		-8 723	-61 590	43 349	-45 522
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i koncernföretag	7	8 064	15 389	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	8	38 087	40 642	33 087	35 642
Upp/nedskrivning finansiella anläggningstillgångar		-	-1 069	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande poster	9	-1 722	2 123	-1 560	2 155
Räntekostnader och liknande poster		71	-132	65	-145
Summa		44 500	56 953	31 592	37 652
Resultat efter finansiella poster		35 777	-4 637	74 941	-7 870
Årets skatt	10,12	-8 854	-12 529	-11 362	-14 642
ÅRETS RESULTAT		26 923	-17 166	63 579	-22 512

* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	HYRESGÄSTFÖRENINGEN*		KONCERNEN	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	5 625	5 756	115 618	124 939
Maskiner och inventarier	14	10 410	13 536	12 310	15 632
		16 035	19 292	127 928	140 571
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i koncernföretag	15	155 416	147 352	-	-
Andelar i intresseföretag	16	70	70	70	70
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	677 633	616 954	677 633	616 954
Andra långfristiga fordringar		110	132	964	1 839
		833 229	764 508	678 667	618 863
Summa anläggningstillgångar	22	849 264	783 800	806 595	759 434
Omsättningstillgångar					
Varulager		-	-	704	1 187
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		44 119	42 770	48 695	45 698
Fordringar koncernföretag		3 501	-	-	-
Skattefordringar	10	116	-	20	-
Övriga fordringar		4 017	836	5 756	2 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	22 021	25 472	23 647	26 650
		73 774	69 078	78 822	76 171
Kortfristiga placeringar	20	51 255	80 137	51 255	80 137
Kassa och bank		17 394	22 013	166 991	120 759
Summa omsättningstillgångar		142 423	171 228	297 068	277 067
SUMMA TILLGÅNGAR		991 687	955 028	1 103 663	1 036 501
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital					
Ändamålsbestämda medel		73 011	73 011	73 011	73 011
		73 011	73 011	73 011	73 011
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital		-	-	795 976	818 486
Sparat eget kapital		535 010	517 825	-	-
Fria reserver/Balanserat resultat		196 411	230 762	-	-
Årets resultat		26 923	-17 166	63 579	-22 512
		758 344	731 421	859 555	795 974
Summa eget kapital		831 355	804 432	932 566	868 985
Avsättning					
Uppskjuten skatteskuld	11	-	-	923	556
Summa avsättning		-	-	923	556
Långfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag		100	100	-	-
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		34 840	28 605	37 140	34 785
Skulder till koncernföretag		-	877	-	-
Skatteskulder	10	-	5 489	-	6 058
Övriga skulder		10 581	10 608	11 985	11 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	114 811	104 917	121 049	114 139
Summa kortfristiga skulder		160 232	150 496	170 174	166 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		991 687	955 028	1 103 663	1 036 501

* 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 2017-01-01	73 011	818 486	-22 512	868 985
Resultatdisposition	-	-22 512	22 512	0
Förändring ändamålsbestämda medel	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	63 579	63 579
Utgående balans 2017-12-31	73 011	795 976	63 579	932 566

Hyresgästföreningen

Belopp i tkr	Sparat eget kapital	Fritt eget kapital	Ändamålsbestämda medel	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2017-01-01	517 825	230 762	73 011	-17 166	804 432
Resultatdisposition	-	- 17 166	-	17 166	0
Kapitalbildningsmål	17 185	-17 185	-	-	0
Förändring ändamålsbestämda medel	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	26 923	26 923
Utgående balans 2017-12-31	535 010	196 411	73 011	26 923	831 355

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	HYRESGÄSTFÖRENINGEN*		KONCERNEN	
	2017	2016	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-8 723	-61 590	43 349	-45 522
Nettoreultat från den finansiella verksamheten exkl ränteintäkter/-kostnader	44 859	56 911	31 795	37 600
Erhållna ränteintäkter	71	114	65	138
Erlagda räntekostnader	-430	-72	-268	-86
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet				
Avskrivningar på anläggningstillgångar	4 666	4 788	9 268	9 819
Realisationsförlust avyttring av materiella anläggningstillgångar	2	409	8 171	409
Minskning/ökning räntefordran	687	-730	687	-730
Uppskjuten skatt			367	210
Resultatandel från koncernföretag	-8 064	-15 389		
Betald skatt	-14 459	4 696	-17 649	2 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 609	-10 863	75 785	4 038
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning/ökning av varulager		-	480	-233
Minskning/ökning av fordringar	-5 267	1 873	-3 592	3 207
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	15 222	-6 630	9 274	1 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 564	-15 620	81 947	8 644
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Köp dotterbolag		-1 000		
Försäljning materiella anläggningstillgångar				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 408	-12 898	-4 793	-19 557
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar				
Nettoförvärv av finansiella anläggningstillgångar	-60 657	72 229	-59 804	73 083
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 065	58 331	-64 597	53 526
ÅRETS KASSAFLÖDE				
		-33 501	42 711	17 350
Likvida medel vid årets början	Kortfristiga placeringar	80 137	23 707	80 137
	Kassa och bank	22 013	35 732	120 759
Likvida medel vid årets början	Totalt	102 150	59 439	200 896
Likvida medel vid årets slut	Kortfristiga placeringar	51 255	80 137	51 255
	Kassa och bank	17 394	22 013	166 991
Likvida medel vid årets slut	Totalt	68 649	102 150	218 246

* 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.

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 2017 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 är mellan 80 och 85 kronor per månad. 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. Dessa medel intäktsförs vid faktureringsstillfället. 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 pensionskulden 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 anställda 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

Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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

I övrigt görs avskrivningar enligt följande förväntade nyttjandeperiod.

Inventarier	5 år
Datorer	3 år
Byggnader	50 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

Från och med 2010 redovisas finansiella placeringar 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 värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till det 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

Värdering 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. Nästa externa värdering är planerad att ske per 2019/2020.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2017	2016	Belopp i tkr 31 december	2017	2016
Not 3 – Externt finansierade projekt (i noten anges finansiärer)			Not 5 – Verksamhetskostnader		
Hyresgästföreningen och koncernen			Hyresgästföreningen		
Olof Palmes Stiftelse (inkl minnesfond)	534	461	Lokaler: Hyror, lokalvård mm	53 434	52 138
Fagersta Kommun	401	-	Förbrukning: kontorsmtrl, trycksaker mm	36 832	31 451
Gävle Kommun	605	-	Resor: biljetter, kost och logi mm	36 757	38 305
Trafikverket	445	495	Information: medlemsbrev, kampanj mm	58 343	64 427
Malmö stad	365	365	Representation	264	362
Övriga	230	243	Telefoni och porto	18 039	20 837
Summa	2 580	1 564	Konsulttjänster och andra externa tjänster	74 118	64 392
			Verksamhetskostnader lokala hyresgästföreningar	34 267	33 384
			Summa	312 054	305 296
Not 4 – Övriga verksamhetsintäkter			Revisorernas arvoden		
Koncernen			Koncernen		
Hysesintäkter	32 053	31 200	Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 447	1 408
Provisioner	10 878	10 023	Annan revisionsverksamhet, Ernst & Young AB	38	30
Fakturerade kostnader	0	0	Summa	1 485	1 438
Erhållna bidrag	1 065	1 239			
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	2 144	3 482	Hyresgästföreningen		
Återbäring pensionsförsäkring	29 514	-	Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 313	1 288
Resultat av försäljning fastighet	32 709	-	Annan revisionsverksamhet, Ernst & Young AB	38	30
Övriga verksamhetsintäkter	5 083	8 493	Summa	1 351	1 318
Summa	113 446	54 437			
Hyresgästföreningen			Not 6 – Medeltalet anställda samt löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fakturerade kostnader	3 601	3 513	Medeltal anställda		
Försäljningsintäkter	726	408	Koncernen		
Hysesintäkter	1 187	675	Medelantalet anställda kvinnor	388	401
Erhållna bidrag	1 065	1 239	Medelantalet anställda män	328	347
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	2 144	3 482	Totalt	716	748
Återbäring pensionsförsäkring	29 514	-			
Övriga verksamhetsintäkter	375	1 732	Hyresgästföreningen		
Summa	38 612	11 049	Medelantalet anställda kvinnor	381	396
			Medelantalet anställda män	321	339
			Totalt	702	735

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december

2017 2016

Not 6 – forts

Löner och ersättningar

Koncernen

Löner och andra ersättningar anställda	348 023	337 977
- varav förbundschef och VD:ar	2 774	2 892
Arvoden* förbundsordförande och styrelser	1 828	1 713

Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Anställda	152 211	176 424
Varav pensionskostnader	42 076	69 296

*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i koncernen avser 489 tkr (811 tkr) förbundschef och VD:ar i dotterbolagen. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 344 tkr (348 tkr). Övriga ledamöter i förbundsstyrelsen har inga pensionsförmåner.

Hyresgästföreningen

Löner och andra ersättningar anställda	338 956	329 573
- varav till förbundschef	1 239	1 417
Arvode till förbundsordförande	1 393	1 266
Arvode* till förbundsstyrelse	363	499

Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Anställda	148 419	172 563
Varav pensionskostnader	40 902	67 791

*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i Hyresgästföreningen avser 241 tkr (490 tkr) förbundschef. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 344 tkr (348 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

2017 2016

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 2018. Om uppdraget upphör i förtid eller om ordföranden inte väljs för en ny mandatperiod erhålls 90 % av arvodet 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 4 500 kronor, ett sammanträdesarvode med 2 250 kr per tillfälle och ett arvode vid deltagande i arbetsgrupper utöver förbundsstyrelsen med 1 100 kronor per tillfälle.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december

2017 2016

Not 6 – forts

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.

Könsfördelning styrelse

Koncernen

Kvinnor	17	16
Män	28	28
Totalt	45	44

Hyresgästföreningen

Kvinnor	5	5
Män	6	6
Totalt	11	11

Not 7 – Resultat från andelar i koncernföretag

Hyresgästföreningen

AB Kv Danmark nr 28 & Co KB	8 064	15 389
Summa	8 064	15 389

Not 8 - Resultat från övriga värdepapper och fordringar

Koncernen

Övriga utdelningar	5 328	6 362
Resultat vid försäljningar	17 603	19 266
Räntor	10 156	10 014
Summa	33 087	35 642

Hyresgästföreningen

Övriga utdelningar	10 328	11 362
Resultat vid försäljningar	17 603	19 266
Räntor	10 156	9 989
Valutakursdifferens på långfristiga fordringar	-	25
Summa	38 087	40 642

Belopp i tkr 31 december

2017 2016

Not 9 - Övriga ränteintäkter och liknande poster

Koncernen

Räntor	178	146
Resultat vid försäljning		
Värdereglering kortfr placeringar	-1 738	2 009
Summa	-1 560	2 155

Hyresgästföreningen

Räntor	16	114
Resultat vid försäljning		
Värdereglering kortfr placeringar	-1 738	2 009
Summa	-1 722	2 123

Not 10 - Årets skatt

Hyresgästföreningen

Inkomstskatt	8 887	12 515
Skatt hänförlig till tidigare år	-33	14
Summa	8 854	12 529

Skattefordran

Inkomstskatt	-8 887	-12 515
Erlagd utländsk skatt	60	121
Fastighetsskatt	-42	-42
Särskild löneskatt på pensionskostnader	-6 960	-12 670
Inbetald preliminärskatt under året	19 617	19 617
Kvarvarande skatteskuld 2016	-3 672	
Summa	116	-5 489

Not 11 - Uppskjuten skatt på temporär skillnad*

Koncernen

	2017	2016
Bokfört restvärde före justering enl K3	88 465	98 618
Bokfört restvärde efter justering enl K3	92 661	101 145
Temporär skillnad	-4 196	-2 527
Uppskjuten skatt på temporär skillnad	-923	-556

*avser temporära skillnader i restvärde på byggnader och mark

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2017	2016	Belopp i tkr 31 december	2017	2016
Not 12 - Skatt på årets resultat			Not 13 - Byggnader och mark		
Koncernen			Koncernen		
Aktuell skatt	10 995	14 852	Ingående anskaffningsvärde byggnad	197 695	195 196
Uppskjuten skatt	367	-210	Ingående anskaffningsvärde mark	19 064	15 311
Redovisad skatt	11 362	14 642	Köp av byggnad	-	1 130
Avstämning av effektiv skattesats			Försäljning/utrangering byggnad	-15 305	-
Redovisat resultat före skatt	74 941	-7 870	Försäljning/utrangering mark	-706	-
Ej skattepliktig verksamhet	-8 723	-61 590	Köp av mark	-	3 753
Justering av beskattningsbar inkomst:			Färdigställd ombyggnad och justering K3	3 337	1 370
Värdereglering	1 738	-2 008	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 085	216 760
Resultat av fastighetsförsäljning	-32 709	16 511	Ingående avskrivningar	-91 820	-86 927
Övriga poster	-741	-687	Återföring avskrivningar såld/utrangerad fastighet	7 840	-
Beskattningsbar inkomst	51 952	67 536	Årets avskrivningar och justering K3	-4 486	-4 894
Årets effektiva skattesats	22%	22%	Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 467	-91 821
Hyresgästföreningen			Utgående restvärde enligt balansräkning	115 618	124 939
Aktuell skatt	8 854	12 529	Verkligt värde förvaltningsfastigheter	320 934	318 399
Redovisad skatt	8 854	12 529	Bokförda värde förvaltningsfastigheter	35 342	43 850
Avstämning av effektiv skattesats			Värderingen per den 31 december 2017 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. Nästa externa värdering är planerad att ske per 2019/2020.		
Redovisat resultat före skatt	35 777	-4 637	Hyresgästföreningen		
Ej skattepliktig verksamhet	-8 723	-61 590	Fastigheter		
Justering beskattningsbar inkomst:			Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 223	6 223
Värdereglering	1 738	-939	Ingående anskaffningsvärde mark	1 025	1 025
Uttagsbeskattning		6 902	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 248	7 248
Ej skattepliktiga intäkter	-5 000	-5 000	Ingående avskrivningar	-1 492	-1 359
Övriga poster	-741	-771	Återföring avskrivningar såld fastighet		
Beskattningsbar inkomst	40 497	57 145	Årets avskrivningar	-131	-133
Årets effektiva skattesats	22%	22%	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 623	-1 492
Nominell skattesats för svenska aktiebolag är 22 procent för år 2017 och 2016.			Utgående restvärde enligt balansräkning	5 625	5 756

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2017	2016
Not 14 - Maskiner och inventarier		
Koncernen		
Datorer		
Ingående anskaffningsvärde	25 709	30 657
Inköp	411	1 615
Utrangering	-619	-6 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 501	25 709
Ingående avskrivningar	-22 607	-27 451
Utrangering	619	6 563
Årets avskrivningar enligt plan	-1 349	-1 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 337	-22 607
Utgående restvärde datorer	2 164	3 102
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	59 956	54 009
Inköp	1 045	11 688
Utrangering	-330	-5 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 670	59 956
Ingående avskrivningar	-47 426	-49 552
Utrangering	330	5 332
Årets avskrivningar enligt plan	-3 429	-3 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 525	-47 426
Utgående restvärde inventarier	10 146	12 530
Utgående restvärde enligt balansräkning	12 310	15 362
Hysesgästföreningen		
Datorer		
Ingående anskaffningsvärde	24 340	29 290
Inköp	411	1 615
Utrangering	-619	-6 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 132	24 340
Ingående avskrivningar	-21 974	-26 824
Utrangering	619	6 563
Årets avskrivningar enligt plan	-1 349	-1 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 704	-21 974
Utgående restvärde datorer	1 428	2 366

Belopp i tkr 31 december	2017	2016
Not 14 – forts		
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	48 667	43 125
Inköp	995	11 283
Utrangering	-330	-5 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 331	48 667
Ingående avskrivningar	-37 497	-39 888
Utrangering	330	5 333
Årets avskrivningar enligt plan	-3 183	-2 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 350	-37 497
Utgående restvärde inventarier	8 982	11 170
Utgående restvärde enligt balansräkning	10 410	13 536

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december			2017	2016	Belopp i tkr 31 december			2017	
Not 15- Aktier och andelar i koncernföretag					Not 17- Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Hyresgästföreningen					Koncernen och Hyresgästföreningen				
Andelar i koncernföretag					Specifikation o emittent				
Ingående anskaffningsvärde		1 472		472	Vinstandelslån företagsobl., Proventus	Bokfört värde	Marknadsvärde		
Årets anskaffningar		-		1 000	Getinge Stibor +1,88%	1 164	918		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 472		1 472	Boliden Stibor +1,95%	6 000	6 018		
Belopp i tkr 31 december					2017				
Företagets namn					Org.nr				
Fastighets AB Norrlandsgatan nr 7				556045-0834	Bayport, 14%	5 000	5 250		
AB Kvarteret Danmark nr 28				556189-2653	Nibe Stibor +1,3%	6 000	6 068		
Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB				916400-2330	BAF LTF, hedgefond ränta	8 283	9 455		
Hyresgästföreningen Plus AB				556606-6964	Vinstandelslån företagsobl., Proventus	8 000	7 977		
Tidningen Hem & Hyra AB				556706-9009	Volvo Treasury EURswap+3,8% EUR	8 936	10 590		
Hyresgästföreningen Media AB				556707-3001	JSM financial group, 7,5%	10 000	10 100		
Boinstitutet i Sverige AB				556531-2187	Islandsbanki Nibor +2,5% NOK	9 800	10 058		
Kvarteret Danmark Fastigheter AB				559068-0129	Global Scanning Stibor +8,5%	5 000	4 350		
Säte för samtliga är Stockholm					West Atlantic, 6,5%	9 004	8 640		
					Nordax Bank Stibor +3%	8 000	8 135		
Eget kapital och årets resultat 2017	Eget kapital	Bokfört värde	Årets resultat		Corem Stibor +4,75%	5 000	5 111		
Fast AB Norrlandsgatan nr 7	49 669	50	5 706		Solnaberg, utdelningsaktie	3 767	4 519		
AB Kvarteret Danmark nr 28	100	50	0		CTV Properties, utdelningsaktie	4 180	6 043		
Hyresgästföreningen Plus AB	9 745	100	1 862		Elektas Stibor+1,75%	7 000	7 131		
Tidningen Hem & Hyra AB	4 134	100	382		Data Center Invest, utdelningsaktie	10 000	11 600		
Hyresgästföreningen Media AB	5 490	100	-379		Qliro Group, 4,8%	4 000	4 070		
Boinstitutet i Sverige AB	73	72	1		European Energy, 7%	3 889	4 019		
Kvarteret Danmark Fastigheter AB	23 975	1 000	22 925		Logistri, 4%	5 820	5 805		
Summa	93 186	1 472	30 497		BAF LCF, hedgefond ränta	8 239	8 230		
					Räntefond kort, AMF	5 000	4 935		
					Räntestrategi hedgefond, Standard Life	10 000	9 804		
					Penningmarknadsfond, Swedbank	10 000	9 957		
					Räntefond företagsobl, Öhman	12 600	12 967		
					Räntebärande placeringar	202 657	209 516		
Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB	159 997	153 943	8 063						
Summa	159 997	153 943	8 063						

Ägarandel i samtliga är 100%

Not 16 - Andelar i intresseföretag Koncernen och Hyresgästföreningen

Belopp i tkr 31 december				2017
Aktier	Eget kapital	Bokfört värde	Årets resultat	
Hyresgästernas Förlags AB	1 214	70	548	
Summa	1 214	70	548	
Organisationsnummer 556429-3313				
Ägarandel 50%				
Styrelsens säte: Stockholm				

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december 2017

Not 17 – forts

Specifikation o emittent	Bokfört värde	Markn-värde
Hedgefond multistrategi, Brummer	10 276	14 923
Hedgefond, räntestrategi, Excalibur	10 943	12 486
Hedgefond multistrategi, Quesada	9 098	11 892
Kreditbevis Stibor+4% 180120, Nordea	10 000	9 909
Räntestrategi 180627, Nordea	10 010	13 511
Indexobl. aktier, Commerzbank	10 000	9 820
Huskvarnen, utdelningsaktie	8 000	8 320
Indexobl aktier, Goldman & Sachs	10 000	11 990
Indexobl räntor, Nordea	10 010	10 875
Indexobl aktier och räntor, Natixis	10 000	10 356
Autocall aktier, Societ General	5 000	1 859
Hedgefond aktier, Rhenman & Partners	10 000	14 285
Private Equity Fund III, SEB	8 401	7 283
Hedgefond räntor, Trude	5 000	4 955
Private Equity aktier, Standard Life	6 128	7 580
Indexobl aktier, Goldman & Sachs	10 000	9 732
Räntefond Sverige kort, Danske Invest	25 790	26 740
Räntefond rika tillväxtländer, Stratton Street, USD	10 045	16 670
Räntefond High Yield, Catella	10 000	11 659
Räntefond tillväxtländer, Aviva USD	10 000	12 539
Räntefond High Yield, Neuberger USD	5 000	8 952
Räntefond Företag, Öhman	10 000	11 164
Räntefond nya tillväxtländer, Global Evolution EUR	8 597	13 200
Räntefond High Yield, Catella	5 000	5 604
Räntefond Asien, RAM Asia Bond total return	10 000	10 544
Hedgefond Skog, United Bankers EUR	9 378	9 850
Räntefond Stora företag, SEB	15 000	15 936
Catella 4% 220615	6 000	6 150
Räntefond tillväxtländer, Global Evolution EUR	5 953	5 972
Räntefond Företag, Öhman	10 000	9 999
Värdepappersfonder	283 629	324 755
AarhusKarlshamn (mejeriprodukter)	1 241	5 269
ABB (kraft- och automationsteknik)	4 355	7 490
Alfa Laval (värmeteknik och separering)	2 667	7 364
Assa Abloy B (lås-system)	1 123	5 964
AstraZeneca (läkemedel)	3 518	5 685
Atlas Copco B (verktyg för gruvindustri)	1 528	6 921
Autoliv (fordonssäkerhet)	3 780	9 423
Electrolux B (vitvaror)	3 295	6 343
Elekta (hälsovård)	4 987	4 743

Belopp i tkr 31 december 2017

Not 17 – forts

Specifikation o emittent	Bokfört värde	Markn-värde
Ericsson B (telekommunikation)	3 563	3 500
Essity AB (hygienprodukter)	1 442	5 126
Getinge B (hälsovård)	4 106	4 080
Arjo B (hälsovård)	841	803
H&M B (kläder)	4 956	5 587
Husqvarna B (trädgårdsmaskiner)	1 995	3 905
Investor B (investerar i företag)	2 077	6 360
Kinnevik B (investerar i företag)	3 574	7 764
Sandvik (specialverktyg och stål)	3 976	7 760
SCA B (pappersprodukter)	361	1 860
Skanska B (byggföretag)	7 177	7 480
SKF B (kullager)	3 251	5 101
Stora Enso R (pappersprodukter)	2 826	7 770
Swedbank A (Bank)	2 251	4 552
TeliaSonera (telekommunikation)	4 123	4 021
Trelleborg B (gummi för industrin)	1 521	7 220
Volvo B (lastbilar)	4 247	8 856
Axfood (livsmedel)	1 403	1 581
Aktier	80 184	152 528
Börshandlad indexfond, S&P 500	2 044	5 492
Börshandlad indexfond, Nasdaq	1 161	3 847
Aktiefond USA etisk, Brown	3 690	9 067
Aktiefond läkemedel, Seligson	7 490	19 580
Aktiefond småbolag Sverige, Lannebo	11 218	33 855
Aktiefond småbolag Europa, Robur	5 077	13 162
Aktiefond listed private equity, OPM	10 030	22 273
Aktiefond Afrika, Alquity USD	9 775	9 603
Aktiefond nya tillväxtländer, Coeli	10 000	13 683
Aktiefond Europa etisk, Öhman	10 000	11 057
Aktiefond Global, Skagen Focus NOK	10 000	11 835
Aktiefond mikrobolag Sverige, Lannebo	10 000	12 652
Aktiefond Europa, Mandarine EUR	5 509	7 018
Aktiefond tillväxtländer etisk, Öhman	10 000	10 444
Aktiefond hållbarhet, egen regi	4 797	4 970
Aktiefonder	110 791	188 538
Övriga andelar	372	-
Summa	677 633	875 337

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december

Not 18 – Operationell leasing

Koncernen	Op. Leasing-		Total op. leasing
	leasing	Givare	
2017			
År 1	28 951	-30 296	-1 345
År 2 – 5	48 463	-33 627	14 836
Summa	77 414	-63 923	13 491

Koncernen

2016	Op. Leasing-		Total op. leasing
	leasing	Givare	
År 1	32 147	-30 655	1 492
År 2 – 5	66 682	-45 712	20 970
Summa	98 829	-76 367	22 463

Hyresgästföreningen

2017	Op. Leasing-		Total op. leasing
	leasing	Givare	
År 1	37 707	-	37 707
År 2 – 5	54 674	-	54 674
Summa	92 381	-	92 381

Hyresgästföreningen

2016	Op. Leasing-		Total op. leasing
	leasing	Givare	
År 1	40 768	-	40 768
År 2 – 5	74 747	-	74 747
Summa	115 515	-	115 515

Kostnadsförda leasingavgifter

	2017	2016
Koncernen	48 071	46 131
Hyresgästföreningen	47 486	45 492

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

Belopp i tkr 31 december

Not 19 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2017	2016
Förutbetalda hyror	6 004	8 484
Förutbetalda försäkringspremier	923	713
Förutbetalda leasingavgifter	291	27
Upplupna hyressättningsavgifter	7 789	8 441
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	530	267
Upplupna ränteintäkter	832	1 519
Upplupna provisioner	-	724
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	3 661	2 778
Övriga poster	3 617	3 697
Summa	23 647	26 650

Hyresgästföreningen

Förutbetalda hyror	7 100	8 327
Förutbetalda försäkringspremier	732	713
Förutbetalda leasingavgifter	291	27
Upplupna hyressättningsavgifter	7 789	8 441
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	530	267
Upplupna ränteintäkter	832	1 519
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	3 661	2 778
Övriga poster	1 086	3 400
Summa	22 021	25 472

Not 20 - Kortfristiga placeringar

Koncernen och Hyresgästföreningen

Belopp i tkr 31 december

	2017	2016
	Bokfört värde	Markn-värde
Swedbank Penningmarknadskonto	30 599	30 599
Swedbank USD-konto	14 156	14 156
Swedbank EUR-konto	5 329	5 329
Depåkonto SEB	-	-
Depåkonto SHB	1 142	1 142
Avanza Bank	29	29
Summa	51 255	51 255

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2017	2016
--------------------------	------	------

Not 21 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

Upplupna löner	5 658	4 503
Semesterlöneskuld	31 121	30 428
Sociala avgifter	24 286	19 822
Förutbetalda medlemsavgifter	47 279	46 206
Förutbetalda hyresintäkter	3 647	4 219
Övriga poster	9 058	8 961
Summa	121 049	114 139

Hyresgästföreningen

Upplupna löner	5 390	4 217
Semesterlöneskuld	30 706	29 943
Sociala avgifter	24 104	19 691
Förutbetalda medlemsavgifter	47 279	46 206
Övriga poster	7 332	4 860
Summa	114 811	104 917

Not 22 Ställda säkerheter	2017	2016
Spärrad placering	4 329	4 329

Not 23 - Eventualförpliktelser	2017	2016
Borgensförbindelse för anställdas billån	2 793	3 589

Belopp i tkr 31 december	2017	2016
--------------------------	------	------

Not 24 Vinstdisposition

Hyresgästföreningen

Ingående balans Eget kapital	804 432	825 722
Ändring i ändamålsbestämda medel	-	-4 125
Årets resultat	26 923	-17 166
Utgående balans Eget kapital	831 355	804 434
Balanseras i ny räkning	831 355	804 434

Not 25 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Underskrifter

Stockholm 2018-05-03



Marie Linder,
Förbundsordförande



Hans Eklund



Pia Fridström



Saffran Rohm



Bengt Svensson



Simon Safari




Björn Johansson



Helén Tolf



Lennart Derehag

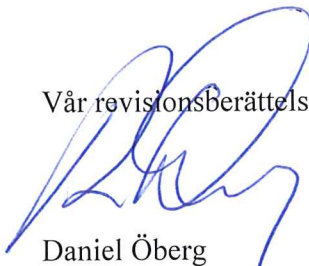


Jan Andersson



Helena Frisk

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-05-18



Daniel Öberg
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



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 2017. 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föbundsstämman 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 förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 att utföra 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 revisionsssed 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 2017.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 18/5 - 18

Ernst & Young AB

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

Ingalill Bäckström
Förtroendevald revisor

Per-Inge Ahlbäck
Förtroendevald revisor

Hyresgästföreningens styrelse



FOTO: NILS-OLOF LARSSON

Från vänster: Sandra Lindquist, Simon Safari, Bengt Svensson, Jens Nilsson, Lennart Derehag, Hans Eklund, Jan Andersson, Saffran Rohm, Pia Fridström, Ulf Danielsson, Marie Linder, Helena Frisk, Björn Johansson, Helén Tolf.

Förbundsordförande

Marie Linder

Ordinarie ledamöter

Björn Johansson
Hans Eklund
Saffran Rohm
Lennart Derehag
Pia Fridström
Bengt Svensson
Jan Andersson
Helén Tolf
Helena Frisk
Simon Safari

Ersättare

Jens Nilsson
Ulf Danielsson
Sandra Lindquist

Adjungerade:

Jonas Nygren, förbundschef
Robert Rohammar, protokollförare
Mats Panther, facklig företrädare Handelsanställdas riksförbund
Lovisa Prodenius, facklig företrädare SACO
Kristina Sjöberg, facklig företrädare Journalistförbundet

