

Årsredovisning 2018

Innehåll

Vår Årsredovisning	2
Ekonomi i sammanfattning.....	3
Uppföljning ekonomiska mål 2018.....	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 hushållet en av de drygt 530 000 medlemmarna i Hyresgästföreningen. Som medlem har man rätt att varje år få en ekonomisk rapport över hur medlemsavgiften hanteras och till vad den används – en årsredovisning.

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

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

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

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

Balansräkningen visar om Hyresgästföreningens ekonomi är bra eller dålig.

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

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

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

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

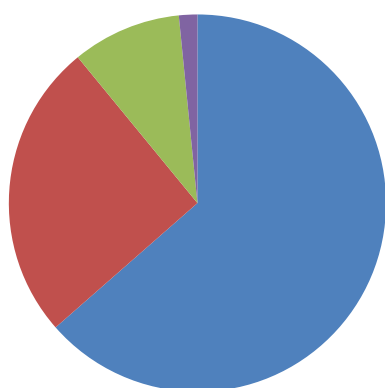
Ekonomi i sammanfattning

Hyresgästföreningens verksamhetsresultat 2018 visar ett underskott på -101 miljoner kronor (mkr) jämfört med ett underskott på -9 mkr 2017. Det försämrade resultatet beror på medvetna satsningar inom ramen för framtidsarbetet (Agenda 2022).

Avkastningen på de finansiella placeringarna i Hyresgästföreningen blev +45 mkr 2018, jämfört med +44 mkr 2017.

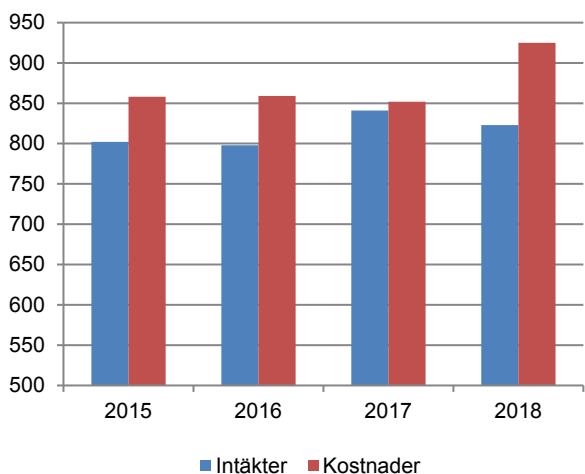
Årets resultat i Hyresgästföreningen blev -64 mkr jämfört med årets resultat 2017 som var +27 mkr. Koncernens (Hyresgästföreningen och dotterbolagen) årsresultat 2018 slutade med ett underskott på -61 mkr jämfört med ett överskott på +64 mkr 2017.

Hyresgästföreningens intäkter 2018



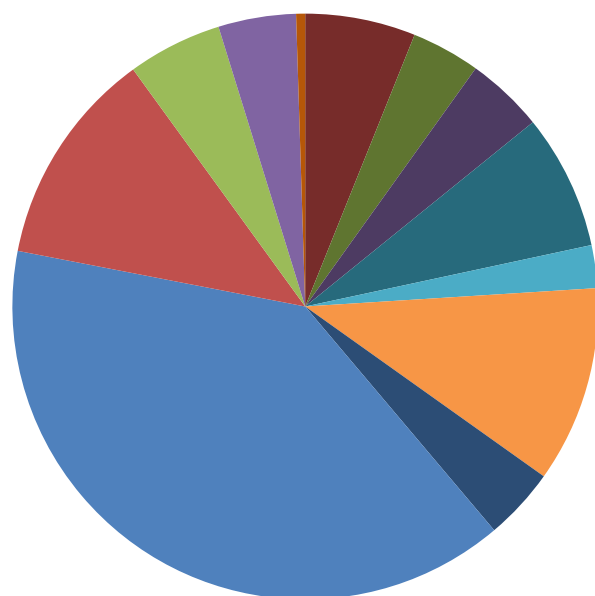
- Medlemsavgifter 64%
- Hyressättningsavgifter 26%
- Boinflytande- och fritidsmedel 9%
- Övriga intäkter 2%

Hyresgästföreningens intäkter och kostnader 2018



- Intäkter
- Kostnader

Hyresgästföreningens kostnader 2018



- Lokaler: hyror, lokalkostnader mm 6%
- Förbrukning: kontorsmaterial, trycksaker mm 4%
- Resor: biljetter, kost och logi mm 4%
- Information: medlemsinformation, kampanjer, annonser mm 8%
- Telefoni och porto 2%
- Konsulttjänster och andra externa tjänster 11%
- Verksamhetskostnader lokala hyresgästföreningar 4%
- Löner, arvoden och ersättningar 39%
- Arbetsgivaravgifter 12%
- Pensionskostnader inkl löneskatt 5%
- Övriga personalkostnader: Utbildning, hälsovård, milersättning mm 4%
- Avskrivningar 1%

Uppföljning av ekonomiska mål 2018

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 2018-12-31:

Målet för sparad eget kapital uppgår per 2018-12-31 till 539 mkr och intervallet +15% till 620 mkr. Eget kapital (exklusive ändamålsbestämda medel) uppgår 2018-12-31 till 767 mkr och överträffar målet med 228 mkr och intervallet + 15 procent med 147 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 2016-2018:

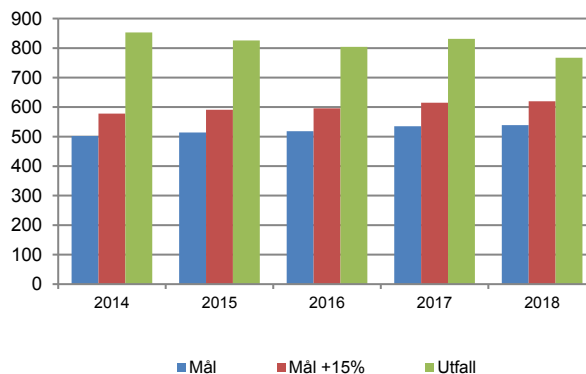
Verksamhetsresultatet totalt för de tre åren 2016-2018 uppgår till -172 mkr.

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

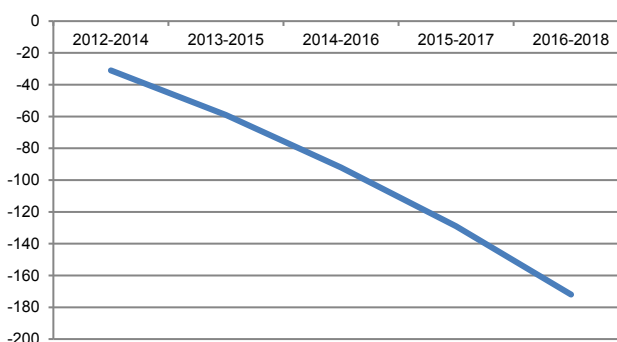
Måluppfyllelse 2006-2018:

Avkastningen på kapitalförvaltningen har, för de senaste tretton åren 2006-2018, i snitt per år varit 4,1 procent bättre än bästa bankränta. Totalavkastningen uppgår för de tretton åren 2006-2018 i snitt till 5,8 % per år. Bästa bankräntan har för de tretton åren 2006-2018 i snitt varit 1,7 % per år.

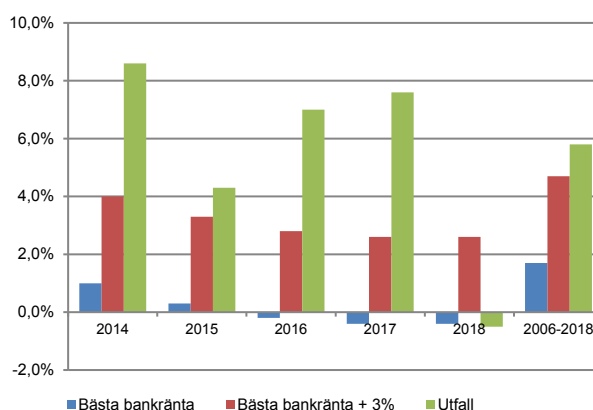
Mål 1 – Sparat eget kapital, en årsavgift per medlem



Mål 2 – Nollresultat över en treårsperiod



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



Årsredovisning 2018

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hyresgästföreningen (802001-5106), med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 www.hyresgastforeningen.se/hallbarhet.

Hyresgästföreningen (moderförening)

Väsentliga händelser under året

I samband med valet i september genomfördes en stor valkampanj för att tydliggöra att Sveriges hyresgästers situation och kravet på nej till marknadshyror är en viktig valfråga. Kampanjen avslutades den första september med Hyresgästernas dag på norra bantorget i Stockholm och en politisk debatt om de olika riksdagspartiernas syn på införandet av marknadshyror.

2019 års hyresförhandlingar (som genomförs under 2018) har speglats av ytterligare ett för bostadsbolagen ekonomiskt gynnsamt klimat med god avkastning. Yrkandena från bostadsbolagen inför årets förhandlingar har fortsatt att öka jämfört med föregående år till 3,22 procent (2,51 procent 2018). Den genomsnittliga höjningen 2019 var i mitten av mars 1,91 procent (0,98 procent) när 60 procent av förhandlingarna slutförts. För fjärde året i rad verkar därmed hyreshöjningen att understiga inflationen som 2018 var 2,0 procent (1,7 procent).

Antalet förhandlingstvister hänskjutna till Hyresmarknadskommittén har fortsatt att hålla sig på låga nivåer, 13 ärenden under 2019 års förhandlingsomgång att jämföra med 11 ärenden under 2018 års förhandlingsomgång, vilket är mycket positivt. Att antalet ärenden är så få är ett resultat av det utvecklingsarbete som genomförts inom Hyresmarknadskommittén för att minska antalet tvister. Årets förhandlingsomgång har varit något långsammare än förra året, orsakat av en tydlig avvaktan på motpartssidan under förhandlingsarbetet och att allt fler bolag väljer att skjuta fram höjningsdatum och inte längre höjer hyran från och med den 1 januari. Vår bedömningen är att den införda tidsfristen att en förhandling inte får ta mer än 90 dagar har av parterna hållits relativt väl.

Arbetet med att digitalisera hela förhandlingsprocessen fortgår. 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 förväntas vara klar under 2019.

Treparten det vill säga Hyresgästföreningen, de allmännyttiga bostadsbolagen (SABO) och de privata fastighetsägarna (FÄF) har för första gången sedan 2001 kommit överens om att genom gemensamma överläggningar utveckla förhandlingssystemet. En huvudarbetsgrupp ska

under 2019 diskutera ett gemensamt förhandlingsunderlag och en oberoende tvistlösning, medan 5 undergrupper är utsedda att komma med förslag rörande förvaltningskvalitet, nyproduktion, offentlig hyresstatistik, digitalisering och trygghet samt systematisk hyressättning. Med SABO fortsätter arbetet med att utveckla förhandlingarna och en digital plattform för hela tvistlösningsprocessen i Hyresmarknadskommittén kommer att vara klar under hösten 2019. Detta verktyg kommer att förbättra och förtydliga arbetet med tvistlösningar.

Medlemsantalet minskade med 2 757 hushåll under 2018. Antalet medlemmar var 536 680 vid årsskiftet 2018/2019 (539 437 vid årsskiftet 2017/2018).

Hyresgästföreningen har under 2018 övergått från att enbart mäta vad omgivningen tycker om Hyresgästföreningen som organisation i ett så kallat anseendeindex till att även göra mätningar kring trender och tendenser i samhället.

Med hjälp av undersökningsföretaget Novus har vi tagit fram undersökningar för att etablera vad omvärlden, det vill säga både hyresgäster och personer i andra boendeformer, medlemmar och hyresgäster som inte är medlemmar, politiker och allmänheten tycker om Hyresgästföreningen som organisation och om en rad konkreta frågor vi driver.

Under 2018 har vi även kompletterat med ytterligare omvärldsmätningar för att hålla oss uppdaterade samt gjort mätningar i mer specifika frågor i samband med valet 2018 utifrån det osäkra politiska läge som var.

Utöver mätningarna från Novus startade vi även en varumärkesmätning för att kunna följa hur varumärket utvecklas dag för dag. Resultatet av denna ska ligga till grund för hur vi väljer att kommunicera.

Dessa mätningar syftar till att få en bättre bild av vad som sker i omvärlden och hjälpa Hyresgästföreningen att driva viktiga frågor på rätt sätt och mot rätt målgrupp.

Resultaten från de undersökningar som har gjorts under 2018 visar inga större förändringar på

hur väl allmänheten känner till Hyresgästföreningen sedan tidigare år.

Framtidsarbetet – Agenda 2022

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

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

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

Förtroendevalda och aktiva medlemmar

Antalet förtroendevalda och aktiva medlemmar i Hyresgästföreningen var i december 2018, 9 594 (10 463) personer varav 9 320 (9 871) var förtroendevalda och 274 (592) var aktiva medlemmar. Antalet lokala hyresgästföreningar var 1 167 (1 221) stycken och antalet husombud var 780 (855). Med andra ord har vi lokala representanter i ungefär 2 000 bostadsområden. De förtroendevaldas nedlagda arbete motsvarar

cirka 400 heltidstjänster. Sammantaget fördelar sig förtroendeuppdragen relativt jämnt mellan män och kvinnor, med viss övervikt för kvinnor.

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

Personal

Under 2018 hade Hyresgästföreningen i medeltal 750 (735) anställda, varav 413 (398) kvinnor och 337 (337) män.

Vid kollektivavtalsförhandlingarna 2017 fick en partssammansatt arbetsgrupp i uppdrag att ta fram ett förslag till utvecklad roll och nytt löneavtal för medlemsrekryterarna. Arbetsgruppen har under året arbetat fram ett förslag som presenteras för parterna i början av 2019. Under året har olika arbetsgrupper arbetat med att följa upp resultatet av medarbetarundersökningen, vilket resulterat i en rad åtgärder för att förbättra både arbetsmiljö och arbetsförhållanden för de anställda.

Koncernen

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

Hyresgästföreningen har inom koncernen under 2018 köpt varor och tjänster för 42 466 (41 756) tkr och sålt varor och tjänster för 1 614 (4 071) tkr. Det största köpet både 2018 och 2017 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.

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.

AB Hallby 1:40

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

AB Kvarteret Danmark

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

Kvarteret Danmark Fastigheter AB

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastighetsbolag. Bolaget äger AB Julen.

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.

Flerårsöversikt (tkr).

Nyckeltal Koncernen	2018	2017	2016	2015	2014
Verksamhetens intäkter	865 411	916 559	841 343	846 154	833 495
Verksamhetens kostnader	-951 444	-873 210	-886 865	-884 668	-791 886
Verksamhetsresultat	-86 031	43 349	-45 522	-38 514	41 609
Resultat från finansiella investeringar	33 845	31 592	37 652	30 103	35 829
Årets resultat	-60 561	63 579	-22 512	-18 964	67 792
Eget kapital	872 005	932 566	868 985	895 622	916 269
Soliditet	84%	84%	84%	85%	86%
Likviditet	1,4 ggr	1,7 ggr	1,7 ggr	1,5 ggr	2,2 ggr

Flerårsöversikt (tkr).

Nyckeltal Hyresgästföreningen	2018	2017	2016	2015	2014
Verksamhetens intäkter	823 443	841 725	797 955	801 848	792 931
Verksamhetens kostnader	-924 852	-850 448	-859 545	-858 444	-767 007
Verksamhetsresultat	-101 409	-8 723	-61 590	-56 596	25 924
Resultat från finansiella investeringar	45 416	44 500	56 953	38 519	48 598
Årets resultat	-64 008	26 923	-17 166	-25 498	66 453
Eget kapital	767 347	831 355	804 432	825 722	852 905
Soliditet	80%	84%	84%	85%	85%
Likviditet	0,6 ggr	0,9 ggr	1,1 ggr	1,0 ggr	1,9 ggr

Kommentar till flerårsöversikt

Intäkterna minskar 2018 på grund av en engångsåterbetalning av pensionspremier på 29 mkr 2017. Försämringen av verksamhetsresultatet 2018 beror på medvetna satsningar på över 50 mkr som beslutats av förbundsstyrelsen. Bland annat gjordes en stor satsning på ”nej till marknads-hyror” inför valet i september och flera olika satsningar inom ramen för framtidsarbetet-Agenda 2022. Satsningar av det här slaget är förenliga med Hyresgästföreningens ekonomiska mål, så länge målet för eget kapital är uppnått.

Koncernen har en gemensam kassahantering, vilket innebär att Hyresgästföreningens likviditet kan variera mellan åren.

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 2018 till 804 929 tkr jämfört med 808 929 tkr 1/1 2018. Marknadsvärdet på placeringskapitalet minskade under 2018 med -0,5 % (+7,6 %). 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.

2018 var detta mål +2,6 % (+2,6 %). Målet är uppnått för tolvårsperioden 2006-2018 och uppgår till bästa bankränta +4,1 procentenheter, det vill säga 1,1 procentenheter bättre än det långsiktiga målet.

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

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

Vidare förbjuder kapitalplaceringsreglerna investeringar i företag som huvudsakligen äger och förvaltar bostäder, tillverkar och säljer alkohol, tobak eller vapen eller sysslar med spelverksamhet. Företagen får heller inte förknippas med barnarbete, pornografi eller prostitution. För att ytterligare minska den

ekonomiska risken är Hyresgästföreningens placeringar fördelade på flera utgivare av värdepapper, de har olika bindningstid och placeringarna förfaller till betalning vid olika tidpunkter.

Ekonomiska risker

De ekonomiska riskerna för Hyresgästföreningen på kort sikt är huvudsakligen finansiella. Det vill säga den risk som finns på kort sikt är att Hyresgästföreningens finansiella tillgångar minskar i värde vid till exempel en börskrasch. De finansiella placeringar som är i utländsk valuta kan påverkas negativt av en förstärkning av kronan mot andra valutor. En försvagning av svenska kronan är däremot positivt för tillgångarnas värde i svenska kronor. På lite längre sikt är riskerna fler. De finansiella riskerna kvarstår medan 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

Under året som gått har Hyresgästföreningen deltagit med representanter i tre externa forskningsprojekt, två interna projekt som organisationen själva initierat samt ett doktorandprojekt som startade i oktober 2018.

Två av de externa projekten som vi följer och bidrar med medel till, är ett som leds av professor Filip Wijkström på Handelshögskolan och ett som leds av docent Johan Hvenmark på Ersta Sköndal Bräcke högskola. Båda projekten är forskning inom civilsamhället. Hyresgästföreningen deltar också, tillsammans med andra aktörer på bostads- och hyresmarknaden, under åren 2018-2021 i ett forskningsprogram på KTH benämnt Bostad 2.0. Under samlingsrubriken ”En bostadsmarknad för alla” bedrivs ett antal forskningsprojekt med inriktning främst mot hyresrätten och hyresmarknaden.

Under hösten 2018 slutfördes det fleråriga egna forskningsprojektet ”Representation, makt och

normer. Intersektionella perspektiv på Hyresgästföreningen” – ett samverkansprojekt mellan Hyresgästföreningen och fil. dr Anna Adeniji, verksam som forskare och lärare vid Södertörns högskola. Projektet har finansierats av Riksbankens jubileumsfond och har pågått sedan 2015. Syftet har varit att granska vår egen organisation, för att synliggöra interna maktstrukturer och normer som begränsar och exkluderar deltagande. Detta för att kunna skapa förutsättningar för att vara en än mer inkluderande, bred och framåtsyftande folkrörelse. Slutdokumentationen med rapport kommer att presenteras under 2019.

Det andra egna pågående forskningsprojektet ”Hyresgästers lokala organisering och inflytande” som leds av forskaren Jan-Erik Lind. Det är en studie som till viss del är en upprepning av tidigare studier som utförts under ledning av professor Bo Bengtsson vid Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala Universitet. Projektet beräknas vara klart 2019.

Under 2018 har Hyresgästföreningen finansierat en organisationsdoktorand på Ersta Sköndal Bräcke högskola som kommer att arbeta med sitt doktorandprojekt under perioden 2018–2022.

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 1,4 gånger (1,7 gånger).

Behandling av årets resultat i Hyresgästföreningen

Årets resultat för Hyresgästföreningen, -64 008 tkr, disponeras på så sätt att -67 014 belastar balanserat resultat och 3 006 förs till ändamålsbestämda medel. Koncernens egna kapital uppgår till 872 005 tkr.

Beträffande resultatet av Koncernens och Hyresgästföreningens verksamhet under 2018 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	
		2018	2017	2018	2017
Verksamhetens intäkter					
Medlemsavgifter	1	523 386	513 276	523 386	513 276
Hyressättningsavgifter	1	209 827	207 848	209 827	207 848
Boinflytande- och fritidsmedel	1	77 062	79 409	77 062	79 409
Externt finansierade projekt	3	3 132	2 580	3 132	2 580
Övriga verksamhetsintäkter	4	10 036	38 612	52 004	113 446
Summa		823 443	841 725	865 411	916 559
Verksamhetens kostnader					
Verksamhetskostnader	5	-359 162	-312 054	-367 299	-316 979
Personalkostnader	6	-561 091	-533 728	-575 204	-546 963
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-4 599	-4 666	-8 939	-9 268
Summa		-924 852	-850 448	-951 444	-873 210
Verksamhetsresultat		-101 409	-8 723	-86 031	43 349
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i koncernföretag	7	8 095	8 064	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	8	36 472	38 087	32 972	33 087
Övriga ränteintäkter och liknande poster	9	1 481	-1 722	1 518	-1 560
Räntekostnader och liknande poster		-632	71	-645	65
Summa		45 416	44 500	33 845	31 592
Resultat efter finansiella poster		-55 993	35 777	-52 186	74 941
Årets skatt	10,12	-8 015	-8 854	-8 375	-11 362
ÅRETS RESULTAT		-64 008	26 923	-60 561	63 579

* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	HYRESGÄSTFÖRENINGEN*		KONCERNEN	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	5 640	5 625	113 738	115 618
Pågående nyanläggningar	14	-	-	13 537	-
Maskiner och inventarier	15	10 260	10 410	14 480	12 310
		15 900	16 035	141 755	127 928
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i koncernföretag	16	163 560	155 416	-	-
Andelar i intresseföretag	17	70	70	70	70
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	665 050	677 633	665 050	677 633
Fordringar hos koncernföretag		4 615	-	-	-
Andra långfristiga fordringar		96	110	1 596	964
		833 391	833 229	666 716	678 667
Summa anläggningstillgångar		849 291	849 264	808 471	806 595
Omsättningstillgångar					
Varulager		-	-	400	704
<i>Kortfristiga fordringar:</i>					
Kundfordringar		44 337	44 119	44 385	48 695
Fordringar koncernföretag		-	3 501	-	-
Skattefordringar	10	8 308	116	11 317	20
Övriga fordringar		5 565	4 017	6 421	5 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	23 266	22 021	25 786	23 647
		81 476	73 774	88 309	78 822
Kortfristiga placeringar	21	27 241	51 255	27 241	51 255
Kassa och bank		-	17 394	118 318	166 991
Summa omsättningstillgångar		108 717	142 423	233 868	297 068
SUMMA TILLGÅNGAR		958 008	991 687	1 042 339	1 103 663
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital					
Ändamålsbestämda medel		74 664	73 011	74 664	73 011
		74 664	73 011	74 664	73 011
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital		-	-	857 902	795 976
Sparat eget kapital		539 484	535 010	-	-
Fria reserver/Balanserat resultat		217 207	196 411	-	-
Årets resultat		-64 008	26 923	-60 561	63 579
		692 683	758 344	797 341	859 555
Summa eget kapital		767 347	831 355	872 005	932 566
Avsättning					
Uppskjuten skatteskuld	11	-	-	1 183	923
Summa avsättning		-	-	1 183	923
Långfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag		100	100	-	-
Summa långfristiga skulder		100	100	-	-
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		31 085	34 840	43 352	37 140
Skulder till koncernföretag		38 748	-	-	-
Övriga skulder		9 559	10 581	12 163	11 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	111 169	114 811	113 636	121 049
Summa kortfristiga skulder		190 561	160 232	169 151	170 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		958 008	991 687	1 042 339	1 103 663

* 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 2018-01-01	73 011	795 976	63 579	932 566
Resultatdisposition	1 653	61 926	-63 579	0
Årets resultat	-	-	-60 561	-60 561
Utgående balans 2018-12-31	74 664	857 902	-60 561	872 005

Hyresgästföreningen

Belopp i tkr	Sparat eget kapital	Fritt eget kapital	Ändamålsbestämda medel	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2018-01-01	535 010	196 411	73 011	26 923	831 355
Resultatdisposition	-	25 270	1 653	-26 923	0
Kapitalbildningsmål	4 474	-4 474	-	-	0
Förändring ändamålsbestämda medel	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-64 008	-64 008
Utgående balans 2018-12-31	539 484	217 207	74 664	-64 008	767 347

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	HYRESGÄSTFÖRENINGEN*		KONCERNEN	
	2018	2017	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-101 409	-8 723	-86 031	43 349
Nettoresultat från den finansiella verksamheten exkl ränteintäkter/-kostnader	44 567	44 859	32 972	31 795
Erhållna ränteintäkter	1 481	71	1 518	65
Erlagda räntekostnader	-632	-430	-645	-268
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet				
Avskrivningar på anläggningstillgångar	4 599	4 666	8 939	9 268
Realisationsförlust avyttring av materiella anläggningstillgångar		2	4	8 171
Minskning/ökning räntefordran	-264	687	-264	687
Uppskjuten skatt			260	367
Resultatandel från koncernföretag	-8 095	-8 064		
Betald skatt	-16 205	-14 459	-19 672	-17 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-75 958	18 609	-62 919	75 785
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning/ökning av varulager		-	304	480
Minskning/ökning av fordringar	753	-5 267	1 770	-3 592
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	30 328	15 222	-1 023	9 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-44 877	28 564	-61 868	81 947
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Köp dotterbolag	-50			
Försäljning materiella anläggningstillgångar				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 465	-1 408	-22 770	-4 793
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar				
Nettoförvärv av finansiella anläggningstillgångar	7 984	-60 657	11 951	-59 804
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 469	-62 065	-10 819	-64 597
ÅRETS KASSAFLÖDE				
Likvida medel vid årets början				
	Kortfristiga placeringar	51 255	80 137	51 255
	Kassa och bank	17 394	22 013	166 991
Likvida medel vid årets början	Totalt	68 649	102 150	218 246
Likvida medel vid årets slut	Kortfristiga placeringar	27 241	51 255	27 241
	Kassa och bank	-	17 394	118 318
Likvida medel vid årets slut	Totalt	27 241	68 649	145 559

* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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. Koncernboksutet för år 2018 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. Boinflytandemedel finansierar lokalt utvecklingsarbete i samverkan med

bostadsföretagen. Fritidsmedel finansierar verksamheten för lokala hyresgästföreningar i bostadsområdena.

Offentliga bidrag:

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

Ersättning till anställda

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

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

Redovisning av leasingavtal

Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Inga finansiella leasingavtal finns.

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

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 s k 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 de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

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

Eventualförpliktelser

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2018	2017	Belopp i tkr 31 december	2018	2017
Not 3 – Externt finansierade projekt (i noten anges finansörer)			Not 5 – Verksamhetskostnader		
Hyresgästföreningen och koncernen			Hyresgästföreningen		
Olof Palmes Stiftelse (inkl minnesfond)	534	534	Lokaler: Hyror, lokalvård mm	56 356	53 434
Delegationen mot segregation	300	-	Förbrukning: kontorsmtrl, trycksaker mm	39 038	36 832
Fagersta Kommun	485	401	Resor: biljetter, kost och logi mm	39 590	36 757
Gävle Kommun	605	605	Information: medlemsbrev, kampanj mm	69 015	58 343
Bollnäs Kommun	250	-	Representation	277	264
Uppsala Kommun	336	-	Telefoni och porto	21 876	18 039
Trafikverket	-	445	Konsulttjänster och andra externa tjänster	93 113	74 118
Malmö stad	365	365	Verksamhetskostnader lokala hyresgästföreningar	36 897	34 267
Övriga	257	230	Summa	359 162	312 054
Summa	3 132	2 580			
Not 4 – Övriga verksamhetsintäkter			Revisorernas arvoden		
Koncernen			Koncernen		
Hysesintäkter	31 283	32 053	Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 997	1 447
Provisioner	9 725	10 878	Annan revisionsverksamhet, Ernst & Young AB	13	38
Erhållna bidrag	1 514	1 065	Summa	2 010	1 485
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	2 102	2 144			
Återbäring pensionsförsäkring	-	29 514	Hyresgästföreningen		
Resultat av försäljning fastighet	-	32 709	Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 794	1 313
Övriga verksamhetsintäkter	7 380	5 083	Annan revisionsverksamhet, Ernst & Young AB	13	38
Summa	52 004	113 446	Summa	1 807	1 351
Hyresgästföreningen			Not 6 – Medeltalet anställda samt löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fakturerade kostnader			Medeltal anställda		
Fakturerade kostnader	4 127	3 601	Koncernen		
Försäljningsintäkter	577	726	Medelantalet anställda kvinnor	419	405
Hysesintäkter	1 096	1 187	Medelantalet anställda män	346	344
Erhållna bidrag	1 514	1 065	Totalt	765	749
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	2 102	2 144			
Återbäring pensionsförsäkring	-	29 514	Hyresgästföreningen		
Övriga verksamhetsintäkter	620	375	Medelantalet anställda kvinnor	413	398
Summa	10 036	38 612	Medelantalet anställda män	337	337
			Totalt	750	735

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2018	2017
--------------------------	------	------

Not 6 – forts

Löner och ersättningar

Koncernen

Löner och andra ersättningar anställda	358 674	348 023
- varav förbundschef och VD:ar	2 780	2 774
Arvoden* förbundsordförande och styrelser	1 940	1 828

Sociala avgifter enligt lag och avtal

Anställda	162 738	152 211
Varav pensionskostnader	49 514	42 076

*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i koncernen avser 718 tkr (469 tkr) förbundschef och VD:ar i dotterbolagen. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 600 tkr (344 tkr). Övriga ledamöter i förbundsstyrelsen har inga pensionsförmåner.

Hyresgästföreningen

Löner och andra ersättningar anställda	346 928	338 956
- varav till förbundschef	1 212	1 239
Arvode till förbundsordförande	1 417	1 393
Arvode* till förbundsstyrelse	455	363

Sociala avgifter enligt lag och avtal

Anställda	158 811	148 419
Varav pensionskostnader	48 182	40 902

*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i Hyresgästföreningen avser 418 tkr (241 tkr) förbundschef. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 600 tkr (344 tkr). Övriga ledamöter i förbundsstyrelsen har inga pensionsförmåner.

Löner till anställda inom Hyresgästföreningen

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

Belopp i tkr 31 december

Not 6 – forts

Ersättningar till ordförande, förbundschef och styrelse

Förbundsstyrelsens ordförande är tillika ordförande i Hyresgästföreningen. Uppdraget är ett heltidsuppdrag och föreningens högsta förtroendeuppdrag. Den nuvarande förbundsordföranden är vald på fyra år, till och med juni år 2022. Om uppdraget upphör i förtid eller om ordföranden inte väljs för en ny mandatperiod erhålls 90 % av 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 4 800 kronor, ett sammanträdesarvode med 2 400 kr per tillfälle och ett arvode vid deltagande i arbetsgrupper utöver förbundsstyrelsen med 1 200 kronor per tillfälle. Förbundschefen är tillsvidareanställd med ett förordnande till och med 30/9 2022. Förbundschefens pensionsvillkor följer det kollektivavtal som gäller för övriga anställda inom Hyresgästföreningen, med en pensionsålder på 65 år. Om förordnandet bryts eller om det inte förlängs erbjuds förbundschefen andra arbetsuppgifter, om det anses skäligt. Väljer förbundschefen att inte anta de erbjudna arbetsuppgifterna, utan väljer att lämna Hyresgästföreningen, erhålls en årslön i avgångsvederlag. Om orsaken är grovt kontraktsbrott från förbundschefens sida upphör avtalet att gälla utan några förmåner.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2018	2017
Not 6 – forts		
Könsfördelning styrelse Koncernen		
Kvinnor	15	17
Män	36	28

Totalt	51	45
---------------	-----------	-----------

Hyresgästföreningen		
Kvinnor	7	5
Män	4	6
Totalt	11	11

Not 7 – Resultat från andelar i koncernföretag

Hyresgästföreningen		
AB Kv Danmark nr 28 & Co KB	8 095	8 064
Summa	8 095	8 064

Not 8 - Resultat från övriga värdepapper och fordringar

Koncernen		
Övriga utdelningar	8 198	5 328
Resultat vid försäljningar	15 290	17 603
Räntor	9 484	10 156
Summa	32 972	33 087

Hyresgästföreningen

Övriga utdelningar	8 198	10 328
Resultat vid försäljningar	18 790	17 603
Räntor	9 484	10 156
Summa	36 472	38 087

Belopp i tkr 31 december	2018	2017
--------------------------	------	------

Not 9 - Övriga ränteintäkter och liknande poster

Koncernen		
Räntor	52	178
Valutakursdifferens kortfr placeringar	1 466	-1 738
Summa	1 518	-1 560

Hyresgästföreningen

Räntor	15	16
Valutakursdifferens kortfr placeringar	1 466	-1 738
Summa	1 481	-1 722

Not 10 - Årets skatt

Hyresgästföreningen		
Inkomstskatt	7 863	8 887
Skatt hänförlig till tidigare år	152	-33
Summa	8 015	8 854

Skattefordran

Inkomstskatt	-7 863	-8 887
Erlagd utländsk skatt	96	60
Fastighetsskatt	-43	-42
Särskild löneskatt på pensionskostnader	-9 285	-6 960
Inbetald preliminärskatt under året	25 403	19 617
Kvarvarande skatteskuld 2016	-	-3 672
Summa	8 308	116

Not 11 - Uppskjuten skatt på temporär skillnad*

	2018	2017
Koncernen		
Bokfört restvärde före justering enl K3	85 024	88 465
Bokfört restvärde efter justering enl K3	<u>90 767</u>	<u>92 661</u>
Temporär skillnad	-5 743	-4 196
Uppskjuten skatt på temporär skillnad	-1 183	-923

*avser temporära skillnader i restvärde på byggnader och mark

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2018	2017	Belopp i tkr 31 december	2018	2017
Not 12 - Skatt på årets resultat			Not 13 - Byggnader och mark		
Koncernen			Koncernen		
Aktuell skatt	8 115	10 995	Ingående anskaffningsvärde byggnad	185 727	197 695
Uppskjutna skatt	260	367	Ingående anskaffningsvärde mark	18 358	19 064
Redovisad skatt	8 375	11 362	Försäljning/utrangering byggnad	-	-15 305
Avstämning av effektiv skattesats			Försäljning/utrangering mark	-	-706
Redovisat resultat före skatt	-52 186	74 941	Färdigställd ombyggnad	150	-
Ej skattepliktig verksamhet	-101 409	-8 723	Justering för aktivering enl K3	2 207	3 337
Justering av beskattningsbar inkomst:			Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 442	204 085
Valutakursdifferens	-1 466	1 738	Ingående avskrivningar	-88 467	-91 820
Resultat av fastighetsförsäljning	-	-32 709	Återföring avskrivningar såld/utrangerad fastighet	-	7 840
Underlag årets uppskjutna skatt	1 546	1 782	Årets avskrivningar inkl justeringar K3	-4 236	-4 486
Utnyttjat förlustavdrag	-5 188	-	Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 703	-88 467
Övriga poster	-4 757	-741	Utgående restvärde enligt balansräkning	113 739	115 618
Beskattningsbar inkomst	39 358	53 734	Verkligt värde förvaltningsfastigheter	320 934	320 934
Årets effektiva skattesats	21%	21%	Bokförda värde förvaltningsfastigheter	33 988	35 342
Underlaget årets uppskjutna skatt är beräknat efter 2020 års skattesats 20,6%			Värderingen per den 31 december 2018 av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt följande: en extern värdering för fastigheterna gjordes av Cushman & Wakefield per den 31 december 2015. För 2016 och 2017 har värdet räknats upp med allmänna värdeförändringen för fastigheter på respektive ort och år. För 2018 har samma värde angivits som 2017 då någon värdeförändring inte bedöms för dessa fastigheter och då nästa externa värdering är planerad att ske per 2019/2020.		
Hyresgästföreningen			Hyresgästföreningen		
Inkomstskatt	7 863	8 887	Fastigheter		
Skatt hänförlig till tidigare år	152	-33	Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 223	6 223
Redovisad skatt	8 015	8 854	Ingående anskaffningsvärde mark	1 025	1 025
Avstämning av effektiv skattesats			Färdigställd ombyggnad	150	-
Redovisat resultat före skatt	-55 993	35 777	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 398	7 248
Ej skattepliktig verksamhet	-101 409	-8 723	Ingående avskrivningar	-1 623	-1 492
Justering beskattningsbar inkomst:			Återföring avskrivningar såld fastighet	-	-
Valutakursdifferens	-1 466	1 738	Årets avskrivningar	-135	-131
Uttagsbeskattning	-	-	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 758	-1 623
Ej skattepliktiga intäkter	-6 528	-5 000	Utgående restvärde enligt balansräkning	5 640	5 625
Övriga poster	-1 738	-741	Not 14 - Pågående nyanläggningar		
Beskattningsbar inkomst	35 864	40 497	Vid årets början	-	-
Årets effektiva skattesats	22%	22%	Investeringar	13 537	-
Nominell skattesats för svenska aktieföretag är 22 procent för år 2018 och 2017.			Redovisat värde vid årets slut	13 537	-

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2018	2017	Belopp i tkr 31 december	2018	2017
Not 15 - Maskiner och inventarier			Not 15 – forts		
Koncernen			Inventarier		
Datorer			Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	25 501	25 709	Ingående anskaffningsvärde	49 331	48 667
Inköp	1 014	411	Inköp	3 303	995
Utrangering	-642	-619	Utrangering	-5 848	-330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 873	25 501	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 786	49 331
Ingående avskrivningar	-23 337	-22 607	Ingående avskrivningar	-40 350	-37 497
Utrangering	639	619	Utrangering	5 848	330
Årets avskrivningar enligt plan	-1 251	-1 349	Årets avskrivningar enligt plan	-3 213	-3 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 949	-23 337	Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 715	-40 350
Utgående restvärde datorer	1 924	2 164	Utgående restvärde inventarier	9 072	8 982
Inventarier			Utgående restvärde enligt balansräkning		
Ingående anskaffningsvärde	60 670	59 956		10 260	10 410
Inköp	5 863	1 045			
Utrangering	-5 848	-330			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 685	60 670			
Ingående avskrivningar	-50 525	-47 426			
Utrangering	5 848	330			
Årets avskrivningar enligt plan	-3 451	-3 429			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 128	-50 525			
Utgående restvärde inventarier	12 557	10 146			
Utgående restvärde enligt balansräkning	28 017	12 310			
Hyresgästföreningen					
Datorer					
Ingående anskaffningsvärde	24 132	24 340			
Inköp	1 014	411			
Utrangering	-642	-619			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 504	24 132			
Ingående avskrivningar	-22 704	-21 974			
Utrangering	639	619			
Årets avskrivningar enligt plan	-1 251	-1 349			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 316	-22 704			
Utgående restvärde datorer	1 188	1 428			

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december 2018 2017

Not 16- Aktier och andelar i koncernföretag Hyresgästföreningen

Andelar i koncernföretag

Ingående anskaffningsvärde	1 472	1 472
Årets anskaffningar	50	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 522	1 472

Belopp i tkr 31 december 2018

Företagets namn

Org.nr

Fastighets AB Norrlandsgatan nr 7	556045-0834
AB Kvarteret Danmark nr 28	556189-2653
Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB	916400-2330
Hyresgästföreningen Plus AB	556606-6964
Tidningen Hem & Hyra AB	556706-9009
Hyresgästföreningen Media AB	556707-3001
Boinstitutet i Sverige AB	556531-2187
Kvarteret Danmark Fastigheter AB	559068-0129
Säte för samtliga är Stockholm	

Eget kapital och årets resultat 2018

	Eget kapital	Bokfört värde	Årets resultat
Fast AB Norrlandsgatan nr 7	50 866	50	5 188
AB Kvarteret Danmark nr 28	100	50	0
Hyresgästföreningen Plus AB	9 742	100	-3
Tidningen Hem & Hyra AB	4 415	100	281
Hyresgästföreningen Media AB	5 683	100	193
Boinstitutet i Sverige AB	73	72	1
Kvarteret Danmark Fastigheter AB	23 973	1 000	-1
AB Hallby 1:40	103	50	48
Summa	94 955	1 522	5 707
	Andelskapital	Bokfört värde	Årets resultat
Kvarteret Danmark nr 28 & CoKB	168 092	162 038	8 095
Summa	168 092	162 038	8 095

Ägarandel i samtliga är 100%

Not 17 - Andelar i intresseföretag Koncernen och Hyresgästföreningen

Belopp i tkr 31 december 2018

Aktier	Eget kapital	Bokfört värde	Årets resultat
Hyresgästernas Förlags AB	1 196	70	-18
Summa	1 196	70	-18

Organisationsnummer 556429-3313

Ägarandel 50%

Styrelsens säte: Stockholm

Belopp i tkr 31 december 2018

Not 18- Andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen och Hyresgästföreningen

Specifikation o emittent	Bokfört värde	Marknadsvärde
Proventus PCP II, vinstandelslån	710	484
Boliden Stibor +1,95% 200409	4 000	4 056
Proventus PCP III, vinstandelslån	9 796	9 131
YA Holding Stibor +7% 190618	3 000	1 800
Arise, Konv 5,75% 220331	5 000	5 125
Bayport 14% 191120	5 000	5 250
Nibe Stibor +1,3% 200528	6 000	6 041
BAF LTF, hedgefond ränta	8 283	10 777
Proventus PCP Alpha, vinstandelslån	14 000	14 379
Volvo 5 års Swap+3,8% EUR	8 936	10 532
JSM financial group 7,5% 200419	10 000	10 075
Global Scanning Stibor +8,5% 191209	5 000	3 875
West Atlantic, 6,5% 191221	9 004	8 460
Corem Stibor +4,75% 191110	5 000	5 075
Solnaberg, utdelningsaktie	3 767	4 650
CTV Properties, utdelningsaktie	2 209	5 447
Elekta Stibor+1,75% 220328	7 000	7 114
Data Center Invest, utdelningsaktie	10 000	11 700
Qliro Group 4,8% 200523	4 000	3 999
European Energy 7% 210525	3 889	4 192
Logistri 4% 210520	5 820	5 865
BAF LCF, hedgefond ränta	8 239	9 591
Stendörren +4% 200705	3 007	3 023
Enea +5,25% 210305	4 000	4 063
Northmill +8% 210903	5 000	4 913
Offentliga Hus +7% 210615	4 066	3 986
Marginalen Bank +5,5% 281030	4 000	4 000
Ängsö-logistik, utdelningsaktie	4 000	4 000
Brocc säkerställd obligation	5 000	5 000
Proventus PCP IV, vinstandelslån	412	411
Räntebärande placeringar	168 138	177 014

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december			Belopp i tkr 31 december		
2018			2018		
Not 18 – forts			Not 18 – forts		
Specifikation o emittent	Bokfört värde	Markn-värde	Specifikation o emittent	Bokfört värde	Markn-värde
Räntefond Sverige kort, Danske Invest	25 790	26 626	Börshandlad indexfond, S&P 500 USD	2 044	5 556
Räntefond rika tillväxtländer, Stratton Street, USD	10 960	17 843	Börshandlad indexfond, Nasdaq USD	1 161	4 117
Räntefond High Yield, Catella	10 000	11 563	Aktiefond USA etisk, Brown USD	3 690	10 227
Räntefond tillväxtländer, Aviva USD	10 000	12 506	Aktiefond läkemedel, Seligson EUR	7 490	21 040
Räntefond High Yield, Neuberger USD	5 000	9 503	Aktiefond småbolag Sverige, Lannebo	8 067	23 993
Räntefon Företag, Öhman	10 000	11 138	Aktiefond småbolag Europa, Robur	5 077	11 236
Räntefond nya tillväxtländer, Global Evolution EUR	8 597	12 934	Aktiefond listed private equity, OPM	10 030	20 253
Räntefond High Yield, Catella	5 000	5 630	Aktiefond Afrika, Alquity USD	9 775	8 472
Räntefond Asien, RAM Asia Bond total	10 000	9 804	Aktiefond nya tillväxtländer, Coeli	10 001	12 327
Hedgefond Skog, United Bankers EUR	9 379	10 601	Aktiefond Europa etisk, Öhman	10 000	10 176
Räntefond Stora företag, SEB	15 000	15 249	Aktiefond Global, Skagen Focus NOK	10 000	9 996
Catella 4% 220615	6 000	6 120	Aktiefond mikrobolag Sverige, Lannebo	10 000	13 246
Räntefond tillväxtländer, Global Evolution EUR	5 953	5 558	Aktiefond Europa, Mandarine EUR	5 509	6 022
Räntefond Företag, Öhman	10 000	10 006	Aktiefond tillväxtländer etisk, Öhman	10 000	9 645
Räntefond High Yield, Nordic Capital Partners	10 321	10 688	Aktiefond hållbarhet, egen regi	4 796	3 647
Värdepappersfonder	152 000	175 769	Räntefond kort, AMF	5 000	4 911
AarhusKarlshamn (mejeriprodukter)	937	4 172	Räntestrategi hedgefond ARGBS, Standard Life	10 000	9 449
ABB (kraft- och automationsteknik)	4 099	5 461	Penningmarknadsfond, Swedbank	10 000	9 919
Alfa Laval (värmeteknik och separering)	2 246	6 069	Räntefond företag, Öhman	12 600	12 984
Assa Abloy B (låssystem)	1 123	5 535	Räntefond företag, Lannebo	10 000	9 909
AstraZeneca (läkemedel)	3 342	6 400	Aktiefonder	155 240	217 125
Atlas Copco B (verktyg för gruvindustri)	1 066	4 060	Hedgefond multistrategi, Brummer	10 276	14 370
Autoliv (fordonssäkerhet)	2 268	4 724	Hedgefond, räntestrategi, Excalibur	10 943	12 349
Electrolux B (vitvaror)	3 295	4 490	Hedgefond multistrategi, Quesada	9 098	11 275
Elekta (hälsovård)	4 274	6 321	Indexobl aktier, Goldman & Sachs	10 000	12 066
Ericsson B (telekommunikation)	3 289	4 675	Indexobl räntor, Nordea	10 010	10 079
Essity AB (hygienprodukter)	1 311	4 352	Indexobl aktier och räntor, Natixis	10 000	9 782
Epiroc (utrustning för infrastruktur)	355	1 656	Autocall aktier, Societé General	5 000	1 234
Getinge B (hälsovård)	841	799	Hedgefond aktier, Rhenman	10 000	13 848
Arjo B (hälsovård)	2 361	2 410	Private Equity aktier, SEB	10 970	11 089
H&M B (kläder)	5 388	5 041	Hedgefond räntor, Trude	5 000	4 766
Husqvarna B (trädgårdsmaskiner)	1 995	3 285	Private Equity aktier, Standard Life	11 581	15 556
Investor B (investerar i andra företag)	2 077	6 385	Indexobl aktier, Goldman & Sachs	10 000	8 178
Kinnevik B (investerar i andra företag)	2 706	5 129	Alternativa placeringar	112 878	124 592
Sandvik (specialverktyg och stålvaror)	3 682	6 317			
SCA B (pappersprodukter)	328	1 374			
Skanska B (Byggföretag)	7 117	7 050			
SKF B (kullager)	3 251	3 765	Övriga andelar	372	10
Stora Enso R (pappersprodukter)	2 355	5 170	Summa	665 050	824 917
Swedbank A (bank)	2 251	4 548			
TeliaSonera (telekommunikation)	4 123	4 618			
Trelleborg B (gummi för industrin)	1 441	5 017			
Volvo B (lastbilar)	4 248	6 725			
Axfood (livsmedel)	2 134	2 276			
Veoneer (aktiv fordonssäkerhet)	2 519	2 583			
Aktier	76 422	130 407			

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december

Not 19 – Operationell leasing

Koncernen

2018	Op. Leasing- leasing	Givare	Total op. leasing
År 1	32 568	-17 676	14 892
År 2 – 5	34 833	-29 913	4 920
Summa	67 401	-47 589	19 812

Koncernen

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

Hyresgästföreningen

2018	Op. Leasing- leasing	Givare	Total op. leasing
År 1	42 524	-	42 524
År 2 – 5	60 229	-	60 229
Summa	102 753	-	102 753

Hyresgästföreningen

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

Kostnadsförda leasingavgifter

	2018	2017
Koncernen	49 269	46 131
Hyresgästföreningen	48 628	45 492

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

Belopp i tkr 31 december

Not 20 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2018	2017
Förutbetalda hyror	7 009	6 004
Förutbetalda försäkringspremier	-	923
Förutbetalda leasingavgifter	120	291
Upplupna hyressättningsavgifter	8 351	7 789
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	762	530
Upplupna ränteintäkter	1 096	832
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	3 182	3 661
Övriga poster	5 266	3 617
Summa	25 786	23 647

Hyresgästföreningen

Förutbetalda hyror	6 911	7 100
Förutbetalda försäkringspremier	-	732
Förutbetalda leasingavgifter	120	291
Upplupna hyressättningsavgifter	8 351	7 789
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	762	530
Upplupna ränteintäkter	1 096	832
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	3 182	3 661
Övriga poster	2 844	1 086
Summa	23 266	22 021

Not 21- Kortfristiga placeringar

Koncernen och Hyresgästföreningen

Belopp i tkr 31 december

	2018	2018
	Bokfört värde	Markn- värde
Swedbank Penningmarknadskonto	17 001	17 001
Swedbank USD-konto	6 574	6 574
Swedbank EUR-konto	2 557	2 557
Depåkonto SEB	-	-
Depåkonto SHB	1 081	1 081
Avanza Bank	28	28
Summa	27 241	27 241

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2018	2017
--------------------------	------	------

Not 22 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

Upplupna löner	3 628	5 658
Semesterlöneskuld	31 669	31 121
Sociala avgifter	23 000	24 286
Förutbetalda medlemsavgifter	47 034	47 279
Förutbetalda hyresintäkter	1 326	3 647
Övriga poster	6 979	9 058
Summa	113 636	121 049

Hyresgästföreningen

Upplupna löner	3 283	5 390
Semesterlöneskuld	31 286	30 706
Sociala avgifter	22 787	24 104
Förutbetalda medlemsavgifter	47 034	47 279
Övriga poster	6 779	7 332
Summa	111 169	114 811

Not 23 Ställda säkerheter

Spärrad placering	4 329	4 329
-------------------	-------	-------

Not 24 - Eventualförpliktelser

Borgensförbindelse för anställdas billån	1 748	2 793
------------------------------------------	-------	-------

Belopp i tkr 31 december	2018	2017
--------------------------	------	------

Not 25 Vinstdisposition

Hyresgästföreningen

Ingående balans Eget kapital	831 355	804 432
Årets resultat	-64 008	26 923
Utgående balans Eget kapital	767 347	831 355
Balanseras i ny räkning	767 347	831 355

Not 26 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Underskrifter

Stockholm 2019-04-11

Marie Linder,
Förbundsordförande

Pia Fridström

Hans Eklund

Kristina Bergman

Bengt Svensson

Simon Safari

Björn Johansson

Jens Nilsson

Lennart Derehag

Jan Andersson

Helena Frisk

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-06-19

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Per-Inge Ahlbäck
Förtroendevald revisor

Ingalill Bäckström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till förbundsstämman i Hyresgästföreningen, org.nr 802001-5106

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 tvekel 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 2018.

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 revisorssed 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 19 juni 2019

Ernst & Young AB

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

Ingalill Bäckström
Förtroendevald revisor

Per-Inge Ahlbäck
Förtroendevald revisor