



Verksamhetsberättelse 2020

med årsredovisning och hållbarhetsrapport

2020 – ett år av omställning



Sällan har Hyresgästföreningen varit en sådan viktig samhällsaktör, på bred front, som under 2020. En världsomfattande pandemi tog sin början i mars och präglade resten av året. Vardagliga saker som matinköp och medicinuthämtning blev plötsligt omöjligt för våra äldre och riskgrupper. Här ställde vi snabbt om vårt ordinarie arbete till förmån för

Goda grannar, ett landsomfattande initiativ för att matcha volontärer och hjälpbehövande. Förbundskontoret och regionerna har ringt medlemmar och hyresgäster, både de som kan bli volontärer och de som kan behöva hjälp. Över 620 000 samtal har ringts och drygt 16 000 personer har anmält sig som volontärer. Med hjälp av matchning har över 1700 behövande medlemmar fått hjälp med handling, medicinuthämtning och annat praktiskt. Många medlemmar har också uttryckt sin tacksamhet över att bli uppringda och få någon att prata med i en svår och isolerad tid.

Pandemin kom även att påverka årets hyresförhandlingar där vi tidigt gick ut med krav på mycket restriktiva höjningar. I Hyresgästföreningens coronapaket la vi förslag fram på hyresrabatter och hyresfria månader i allmännyttan. Vi påverkade också regeringen att införa en tillfällig ökning av bostadsbidraget för barnfamiljer med svag ekonomi.

Inom det bostadspolitiska området tillsatte regeringen ett antal utredningar inom ramen för januariavtalet.

Hyresgästföreningen finns representerad i samtliga. Vi har också gjort ett flertal kampanjer för att uppmärksamma allmänheten på effekterna av att införa marknadshyra inom kampanjen Hyreschock.

Glädjande nog har vi kunnat se en ökad behållargrad av medlemmar under året. Det har skett en omställning från dörrvärvning till värvning via telefon och digitala kanaler. En mycket lyckad satsning som kommer att fortsätta utvecklas även när dörrvärvningen återupptas. Inom organisationen har också verksamheten ställts om till att bli digital, allt från seminarier till förbundsstyrelsemöten och årsmöten. Det visar på föreningens förmåga att snabbt ställa om utifrån ett förändrat läge. Vi har också arbetat med att samordna verksamheten för att jobba mer tillsammans. För anställda har det gjorts satsningar på ledarskap, en gemensam ekonomienhet och för att utveckla internkommunikationen.

Förbundsstämman som var planerad till juni 2020 fick skjutas på framtiden på grund av pandemin. Över lag har 2020 präglats av en stor förändringsbenägenhet, både bland anställda och hos förtroendevalda. Något vi är mycket stolta över.

Marie Linder,
förbundsordförande

Jonas Nygren,
förbundschef

Vi - Hyresgästföreningen

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

Vår vision

Ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas

Vår verksamhetsidé

Genom organisering av hyresgäster är Hyresgästföreningen drivande i samhällets utveckling genom att:

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

Så är vi organiserade

Förtroendevalda och aktiva medlemmar

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

Som förtroendevald engagerar man sig ideellt. Det man vinner är chansen att få vara med och påverka sitt kvarter, sin stad eller bostadspolitiken i hela landet. Att aktivera sig tillsammans i en förening ger ofta styrka och kraft till både den enskilde och till föreningen som helhet.

Förbundsstämman är den högsta beslutande nivån och äger rum vartannat år, men 2020 års stämma fick vi tyvärr skjuta upp på grund av pandemin. Vid stämman samlas representanter för medlemmarna beslutar om riktningen Hyresgästföreningen ska ta i framtiden. Mellan stämmorna är förbundsstyrelsen den högsta beslutande nivån och ansvarar för att stämmans beslut genomförs.

Anställda

Tillsammans med de förtroendevalda medlemmarna finns anställda som arbetar med att stödja medlemmarna och de förtroendevalda. Rådgivning till medlemmar, juridiskt stöd, arbete med samhällsutveckling och opinionsbildning samt hyresförhandlingar är några av de anställdas uppgifter.

De anställdas beslutandeorgan är regionala och en nationell ledningsgrupp med förbundschefen som högste tjänsteman. Förbundschefen utses av förbundsstyrelsen.

Nytänk under corona-tider

Många har tvingats ställa in planerad verksamhet under 2020 på grund av pandemin. Svåra situationer väcker också chansen till att tänka nytt. Mycket gick ändå att genomföra om man vidtog alla de försiktighetsåtgärder som då krävdes. Till exempel har flera föreningar anordnat kulturaktiviteter utomhus. Och i region södra Skåne var man först ut med att hålla ett helt digitalt fullmäktige.

Skönsjungande allsång på hjul



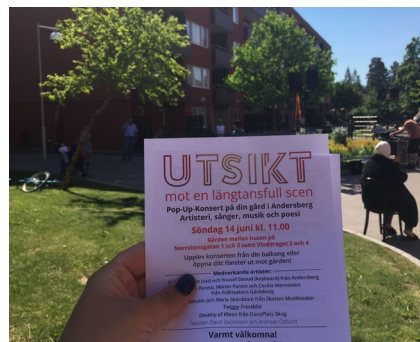
Fotograf: Helena Rasmusson

Allsångståget är ett kringresande koncept med musikartisten Linda Lundqvist och figurerna Tom och Jerry i spetsen. I mitten av juli var det Kävlinge och Korsbackas tur för besök av det skönsjungande tåget. Med mottot "Stanna hemma, vi kommer till er" stod boende på balkonger, i trädgårdar, fönster och utspritt på gårdarna och sjöng med i den medryckande allsången. Arrangörer var KKB, SBB och Hyresgästföreningen som tillsammans gick med tåget, pratade med hyresgästerna och gladdes över den positiva responsen från de boende.

Hyresgästföreningens boendeutvecklare Helena Rasmusson som samordnade eventet ser positivt på en fortsättning av samarbete mellan parterna.

- Pandemin som härjar i samhället har skapat en vilja hos människor att hjälpa, samarbeta och hitta nya kreativa lösningar på saker. Man behöver inte bara lägga ner verksamheten utan det är viktigt att tänka om och försöka göra det bästa av situationen för alla. Detta är ett exempel på det. Hur man tillsammans kan skapa något man aldrig tänkt på tidigare och göra det ännu bättre än tidigare, säger Helena Rasmusson.

Egen balkong på teatern fick ny innebörd



Fotograf: Amelie Othen

I Gävle anordnade föreningen musik och teaterföreställningar i samarbete med stadsdelsnätverk, Gävleborgs Folkteater och en lokal musikteater. Hyresgästerna kunde delta från sina balkonger eller på innergårdarna. Även i Kungsör och Köping bjöd Hyresgästföreningen på sång och musik, i samarbete med bostadsbolagen. Kungsörs musikskola och en lokal musiker i Köping åkte runt och höll konserter och ledde allsång. Alla boende fick delta från balkong eller fönster. Evenemangen uppmärksammades av radio och tidningar på orterna.

- Vi hoppas att det har bidragit till glädje och samvaro då många sitter isolerade i sina lägenheter, säger Ermina Ilic, boendeutvecklare i region Aros-Gävle.

Hon poängterar dock att det är viktigt att alltid följa gällande restriktioner.

- Bara de hyresgäster som inte hade balkong eller fönster vänt mot gården fick komma ner och delta, men då fick de sprida ut sig och hålla avstånd till varandra. Den informationen var vi tydliga med i inbjudningarna, säger Ermina Ilic.

Nytänk under corona-tider

Teater under balkonger

Fotograf: Amelie Othén



Även i Örebro genomfördes teater under balkongerna. Ett uppskattat inslag med fulla balkonger och folk i fönstren då en teatergrupp framförde en pjäs i olika bostadsområden. Den 7 juni var det premiär och under sex veckor framfördes Bredsjö kulturkooperativ "Gårdsteater för glädje och gemenskap" hela 24 gånger. Kooperativet hade skrivit pjäsen som handlade om att hantera corona och hitta nya sätt att mötas. Ett led i föreställningen var sedan att barnen blåste såpbubblor och det hela avslutades med gymnastik för alla. Arrangörer var Hyresgästföreningen och Örebrobostäder i samarbete med Studieförbundet.

Hyresgästföreningens boendeutvecklare Zeljko Ilic hade samordnat arrangemanget och var mycket nöjd med gensvaret.

- I föreställningen ville vi visa att vi tänker hyresgästerna, att vi bryr oss om dem i dessa svåra tider. Vi kommer till dem när de inte kan komma till oss. Och för en stund kunde vi skingra ensamheten hos många, säger Zeljko Ilic.

Södra Skåne historiska med digitalt fullmäktige



Region södra Skåne var första regionen att ha ett helt digitalt regionfullmäktige. Det var första gången någonsin i Hyresgästföreningens historia så södra Skånes regionfullmäktige är smått historiskt. Fullmäktige hölls den 28 april och ledamöterna deltog via den molnbaserade IT-plattformen Zoom. Det gick även att ringa in till videokonferensen för att delta. På regionfullmäktige valdes Kenneth Gustavsson om som regionordförande för ytterligare två år. Regionstyrelsen består av sju ledamöter och två ersättare som tillsammans beslutar om regionens hela budget.

- Det var inga problem att ha fullmäktige digitalt utan det gick mycket bra. Men det kräver en bättre planering och tydligare texter för

beslut, jämfört med ett fysiskt möte. Jag har bara hört positiva reaktioner, säger Kenneth Gustavsson, regionordförande södra Skåne.



På regionkontoret fanns personal som kunde supporta deltagarna under det digitala fullmäktigemötet. Fotograf: Helena Rasmusson

Digitala förbundsstyrelsemöten

Även förbundsstyrelsen fick ställa om sin verksamhet under 2020. Med pandemin ställdes fysiska möten in och styrelsen har träffats via Teams. - Det har fungerat över förväntan bra även om vi saknar att träffa varandra, säger Marie Linder.

Goda grannar hjälper varandra



Mattias Jonsson är en volontär som deltog i TV4 Nyhetsmorgon.



Gunnel Färm fick hjälp med att handla lite mat av Goda grannarvolontären Joakim Johansson.

Den 17 mars 2020 fattade Hyresgästföreningens förbundsstyrelse flera beslut med anledning av coronavirus corona. Förbundsledningen beslutade då att ställa om organisationen och startade initiativet Goda grannar.

- Goda grannar är olika saker och vårt svar på coronakrisen. Vi har hittat ett bra sätt att engagera sig i en besvärlig tid, säger Jens Nilsson, ledamot i Hyresgästföreningens förbundsstyrelse.

Många lokala hyresgästföreningar hade redan ordnat med olika hjälpinsatser och med Goda grannar finns möjligheten för fler att engagera sig.

- De anställda har ringt till alla medlemmar, till de över 70 år och frågat om de behöver hjälp och till de yngre och frågat om de har möjlighet att ställa

upp som volontärer. Vi har fått ett stort gensvar med över 15 000 volontärer runt om i landet.

I Goda grannar kopplas hjälpbehövande ihop med volontärer. Det finns många olika saker man kan behöva hjälp med, till exempel att handla, hämta paket, hämta ut medicin eller gå ut med hunden. I spåren av corona har den upplevda ensamheten ökat och det går också att få ett samtal.

- Det är fantastiskt vad vi lyckats åstadkomma. Det här visar att vi kan vara en bredare folkrörelse där vi låter människor engagera sig på olika sätt, säger Jens Nilsson.

Läs mer på [Godagrannar.nu](https://godagrannar.nu)



Här ringer Diana Norgren, boendeutvecklare i region södra Skåne samtal för Goda grannar.

Goda grannar i siffror

(31 december 2020)

- 621 000 samtal varav 156 000 genomförda samtal
- 16 043 volontärer
- 1 737 ärenden/matchningar
- Egen TM värvning om medlemskap
- 158 758 ringda samtal till hyresgäster
- 7 576 tackat ja till medlemskap
- Volontärer intresserade av lokalt engagemang
- 6 024 ringda samtal varav 2 249 genomförda samtal
- 498 volontärer vill engagera sig
- 1 219 svarade att de vill engagera sig efter ett e-post-utskick



16 043
volontärer



158 758
ringda samtal till
hyresgäster

Goda grannar-TV och Marie möter



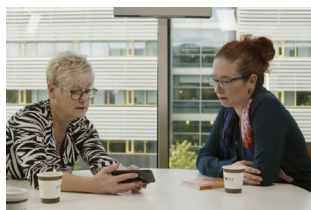
2020 var året då förbundschefen Jonas Nygren blev programledare och förbundsordförande Marie Linder fick en egen pratshow. TV-inspelningarna gjordes under smittsäkra förhållanden. Jonas Nygren hade i Goda grannar-TV en roll som programledare där olika gäster bjöds in till studion, som byggts upp på förbundskontoret. Bland gästerna fanns tidigare socialminister Annika Strandhäll, artisten Sahlene som också är volontär i Goda grannar och frisören George. Ett stående inslag i serien på åtta avsnitt var ett gäng äldre damer som träffades i en park i Sundbyberg där de pratade om livet som hyresgäst. Andra kändisar som Thomas Gylling dök också upp och hälsade till landets hyresgäster. Dessutom pågick ett detektivarbete av Anders Hördin efter en proggudd som gjorde låtar om bostadsfrågan till kongressen 1980. I avsnitt åtta ser vi om gåtan får en lösning.

I Marie möter var formen att Marie träffade olika personer på olika platser runt om Stockholm. På ett fik i centrala Stockholm samtalade Marie med Sandro Scocco, utredningschef Bostad2030, om effekten av marknadshyror. I avsnitt två har Marie begett sig till Södertörns högskola där hon träffar Dominika V Polanska, docent i sociologi och en av författarna till boken "Renovräkt!". I det tredje avsnittet möter Marie bland annat journalisten och författaren Alexandra Pascalidou som växt upp i Rinkeby och som lyft berättelser från mammorna i förorten i sina böcker. Samtalet kretsade kring segregationens värsta konsekvenser. I fjärde och sista avsnittet i Marie möter samtalar Marie med gängexperten Camilla Salazar och träffar också Dan Hersan, ordförande i Hyresgästföreningen Örebro, och hans vänner som engagerat sig i Hyresgästföreningens unga vuxna ambassadörer.



Se alla avsnitten på Hyresgästföreningens YouTube-kanal

På www.youtube.com/user/Hyresgastforeningen/ playlists finns en spellista som heter Goda grannar TV och en som heter Marie Linder. I de spellistorna finns alla avsnitt.



Marie Linder visar en film från Kvarngärdet utanför Uppsala för Dominika V Polanska.



Jonas Nygren var inte bara förbundschef 2020 utan också programledare för Goda grannar-TV.



Marie möter journalisten och författaren Alexandra Pascalidou som växt upp i Rinkeby och som lyft berättelser från mammorna i förorten i sina böcker.

Vecka 37- kampanjen för att göra oss större



Under veckan pratade
Hyresgästföreningen
i telefon med

2 000
medlemmar

Med start 7 september genomfördes under vecka 37 en rekryteringskampanj med målet att Hyresgästföreningen ska växa med så många medlemmar som möjligt. Genom att kombinera digital marknadsföring med att fysiskt finnas ute på bostadsområdena och knacka dörr skulle fler medlemmar rekryteras och engagemang tas omhand. Regionerna valde ut bostadsområden eller kommundelar där allt detta skulle ske.

Efter semestrarna låg Folkhälsomyndighetens corona-restriktioner fortfarande fast och gjorde att det inte gick att finnas fysiskt i bostadsområdena genom att knacka dörr. Därför corona-anpassades kampanjveckan. Genom att kombinera digital marknadsföring med telemarketing och affischering och utdelning av flyers skulle vi öka antalet medlemmar. Detta kompletterades med att ringa behållarsamtal till befintliga medlemmar och förtroendevalda i form av en trygghetsenkät. Under veckan pratade vi i telefon med nära 2 000 medlemmar.

- Vi agerade goda grannar som hjälptes åt. Under veckan pratade på olika sätt om hur bra det är att vara medlem och att vi är starkare tillsammans vid exempelvis hyresförhandlings-bordet och mot marknadshyror, säger Petra Lundh, ansvarig för 37- kampanjen.

Region Aros-Gävle var under veckan ute och delade ut information i brevinkast och satte upp lappar på anslagstavlor i trapphus. Förtroendevalda och anställda hjälptes åt i aktiviteten som kallades Trappstuds.

- Rekryteringskampanjen engagerade personal och förtroendevalda. Som medlem kunde man också vara med och bidra i den. Trappstuds i Uppsala är ett exempel på hur vi arbetade tillsammans, säger Johan Pelling, regionchef Aros-Gävle.

Förtroendevalda och anställda hjälptes åt att sätta upp lappar i trappuppgångarna. Eventet kallades Trappstuds.



Foto: Titti Persson



Foto: Johan Pelling

Hyresgästföreningen Agera



Hyresgästföreningen Agera är vår digitala kampanjplattform där vi bedriver opinionsbildande kampanjer. Det handlar om frågor och aktiviteter som vi tycker är extra viktiga att fånga upp engagemang i och till. Syftet är att påverka politiken i rätt riktning för landets alla hyresgäster. Kampanjerna bygger på namnunderskrifter som samlas in genom sociala medier. Plattformen innehåller också en funktion för att kunna skicka meddelanden till sina riksdagsledamöter.

Agera-plattformen är öppen för alla, vem som helst får anmäla sitt intresse att delta, medlem eller ej. Kampanjerna går att dela vidare och på så sätt få en organisk spridning. Det har också varit möjligt att starta egna kampanjer efter kontakt med riksförbundet.

På <https://agera.hyresgastforeningen.se/kampanjer/> finns alla kampanjer.

Några av kampanjerna som pågått under 2020



Säg nej till regeringens hyreschock

Kampanjen syftar till att införa ett särskilt bostadsbidrag för de familjer som riskerar att vräkas. Detta då barnfamiljer med två föräldrar hemma inte alltid har rätt till bostadsbidrag, eftersom Försäkringskassan bara handlägger stöd till ensamhushåll. Kampanjen har gått i sociala medier som Facebook och Instagram. Glädjande besked kom den 13 maj 2020 då regeringen presenterade ett tillfälligt tillägg till bostadsbidraget för barnfamiljer. Det innebar en ökning av bostadsbidraget med 25 procent.



Inga barn ska vräkas

Kampanjen syftar till att införa ett särskilt bostadsbidrag för de familjer som riskerar att vräkas. Detta då barnfamiljer med två föräldrar hemma inte alltid har rätt till bostadsbidrag, eftersom Försäkringskassan bara handlägger stöd till ensamhushåll. Kampanjen har gått i sociala medier som Facebook och Instagram. Glädjande besked kom den 13 maj 2020 då regeringen presenterade ett tillfälligt tillägg till bostadsbidraget för barnfamiljer. Det innebar en ökning av bostadsbidraget med 25 procent.



Sälj inte ut våra hem

Under 2020 har olika lokala kampanjer bedrivits för att hindra utförsäljning av allmännyttiga hyresrätter. På plattformen Agera fanns vid årsskiftet 20/21 följande lokala kampanjer:

- Sälj inte ut Bjuv
- Sälj inte ut Gottsunda
- Sälj inte ut Göteborg
- Sälj inte ut Halmstad
- Sälj inte ut Kvånum
- Sälj inte ut Nässjö

Digitala seminarier

Hyresgästföreningen släppte under 2020 precis som tidigare år ett antal rapporter. Den rådande pandemin gjorde dock att fysiska seminarier kring rapportsläppen inte fungerade. Istället gjordes en satsning på digitala kanaler, via Hyresgästföreningens Facebook. Utöver rapportsläppen genomfördes också två livestreamade samtal, ett med bostadsminister Per Bolund och ett tillsammans med Hyresgästföreningen region Stockholm och Byggföretagen.



Rapporten Allmännyttan säljs ut – men till vilken nytta.

Allt fler kommuner runt om i landet väljer att sälja sina allmännyttiga bostäder. Trots den alarmerande bostadsbristen och ett stort behov av hyresbostäder som vanligt folk har råd att efterfråga. Att sälja bostäder med låga hyror gör det svårare för kommunerna att genomföra sitt bostadsförsörjningsansvar. Rapporten ser över konsekvenserna av kommunernas utförsäljningar.

Rapporten Så tar vi Sverige ur bostadskrisen.

Sverige lider av en allvarlig och tilltagande bostadsbrist. Samtidigt befinner sig ekonomin i recession med fallande byggtakt och stigande arbetslöshet, i synnerhet bland unga som redan innan pandemin haft svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Trots en kraftig högkonjunktur har marknaden visat sig oförmögen att på egen hand möta ungas bostadsbehov. För att klara situationen behöver staten kliva in. Rapporten är Hyresgästföreningens första delrapport av tre för en ny heltäckande bostadspolitik.

Rapporten Finansiering för fler bostäder.

Sverige lider av en allvarlig och tilltagande bostadsbrist. Samtidigt befinner sig ekonomin i recession med fallande byggtakt och stigande arbetslöshet, i synnerhet bland unga som redan innan pandemin haft svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Trots en kraftig högkonjunktur har marknaden visat sig oförmögen att på egen hand möta unga bostadsbehov. För att klara situationen behöver staten kliva in. I rapporten Finansiering för fler bostäder presenterar Hyresgästföreningen sitt förslag.

Mål och resultat



51%

organisationsgrad

22 000

förtroendevalda och
aktiva hyresgäster

60%

nya medlemmar
via webb
(april-dec 2020)

Hyresgästföreningens mål för år 2020 var att arbeta för vad som internt kallar för målet "51/22". Målet 51/22 är en del av Hyresgästföreningens långsiktiga förnyelsearbete Framtidsprogrammet som handlar om att Hyresgästföreningen ska betyda mer för fler.

Siffran 51 står för 51 procents organisationsgrad, alltså att fler än hälften av Sveriges hyresgäster ska vara medlemmar i Hyresgästföreningen år 2027. Siffran 22 står för 22 000 förtroendevalda och aktiva hyresgäster, vårt mål är att markant öka antalet förtroendevalda och aktiva medlemmar till år 2027.

För en folkrörelse som Hyresgästföreningen innebär medlemsvärning personliga kontakter med hyresgäster i bostadsområdena. Vi brukar vanligtvis knacka dörr och genomföra aktiviteter för att värva medlemmar och förtroendevalda.

Dessvärre fick vi ställa in våra utåtriktade aktiviteter och stänga igen våra kvartersloker under 2020 års pandemi. Omställningen innebar att vi tvingades hitta nya sätt att värva medlemmar, lösningen blev värvning via webben och telemarketing. Den omställningen har vi visserligen påbörjat tidigare, men pandemin gjorde att arbetet fick en ordentlig skjuts framåt.

När vi tittar på mål och resultat för 2020 så ser vi att Hyresgästföreningen har tappat både medlemmar och förtroendevalda som ett resultat av att vi inte kunna bedriva verksamhet som vanligt i bostadsområdena i pandemin. Glädjande nog ser samtidigt vi att vi snabbt lyckats ställa om och hittat nya digitala sätt att värva medlemmar. Vi ser nu fram emot ett verksamhetsår utan pandemi då vi ser resultaten av både klassiska och nya sätt att bli fler medlemmar och förtroendevalda.

	December 2019	December 2020
Antal medlemmar	537 615	516 196
Antal förtroendevalda	9 136	8 597
Organisationsgrad	37%	33%

	April-December 2019	April-December 2020
Andel nya medlemmar		
Dörrknackning	67%	0
Webben	22%	60%
Telemarketing	2%	29%
Övrigt	9%	10%

Förhandling



Ett av Hyresgästföreningens främsta uppdrag är förhandla hyrorna åt hyresgästerna. Vi förhandlar hyran åt ca 90 procent av landets ca 1,6 miljoner hyreslägenheter. Förtroendevalda och anställda tillsammans bildar förhandlingsdelegationer som förhandlar hyrorna varje år med både kommunala och privata hyresvärdar. Som förtroendevald är man ju specialist på sitt eget bostadsområde, ett inflytande som väger tungt i förhandlingarna med fastighetsvärden. Med de förtroendevaldas kunskap och expertisen från våra anställda förhandlare lyckas vi bra i de årliga hyresförhandlingarna. Vid hyresförhandlingar är målet att bli överens om det som påverkar hyran. Det är till exempel skötsel, kostnader, förvaltning och förnyelsebehov för det aktuella bostadsområdet. Budget granskas och parterna diskuterar vad som är viktigast att åtgärda.

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

Förhandlingsresultatet

Den vägda genomsnittliga hyreshöjningen för 2019 är 1,91 %. För en normallägenhet om 65 kvadratmeter motsvarar höjningen 108 kronor i månaden.

Den vägda genomsnittliga hyreshöjningen för 2020 är 1,92 %. För en normallägenhet om 65 kvadratmeter motsvarar höjningen 109 kronor i månaden. I 2020 års förhandling sker ett trendbrott, då hyreshöjningen hamnar över inflationen. Inflationen för år 2020 är 0,5 %, mätt som KPI. Hyreshöjningen ligger under KPI de fyra närmast föregående åren.

Generellt är behovet av nya hyresrätter med lägre hyror fortsatt stort. Investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande, som tas bort 2019, återinförs från och med den 1 februari 2020, och antalet påbörjade nybyggnationer av hyresrätter i flerbostadshus stiger. Med stödet möjliggörs förhandlingar om rimliga nyproduktionshyror.

Under våren 2020 drabbas vi alla av den pågående pandemin orsakad av corona, en på alla sätt extraordinär omständighet. Förhandlingarna fortsätter, trots att vi följer Folkhälsomyndighetens riktlinjer och håller oss hemma för att minska smittspridningen. Kontakterna via telefon, mejl och inte minst genom digitala möten fungerar väl, även om det kan vara svårare att nå kompromisser i förhandlingar via skärm. De lägenhetsbesiktningar som stödjer förhandlingsarbetet får nu skjutas på framtiden, men i övrigt fortgår förhandlingsverksamheten som vanligt. Om än utan att vi möts fysiskt



Hyresgästföreningen
förhandlar hyran åt
ca 90 procent av
landets ca

1 600 000
hyreslägenheter

Juridik

Vår juridiska verksamhet påverkades naturligtvis också av coronapandemin. Vi fick ta emot många frågor från medlemmar som inte ville att deras hyresvärdar skulle genomföra renoveringsarbeten på grund av smittorisen. Samtidigt fick vi också hantera den motsatta situationen, alltså att hyresvärdar inte ville genomföra underhåll eller reparationer med hänvisning till pandemin. Självklart kom vi även i kontakt med hyresgäster som var oroliga för att inte klara av hyran, när jobben försvann i takt med att viruset spred ut sig. Vi fick fler frågor än vanligt om lägenhetsvisningar, skulle man verkligen våga skriva på kontraktet till den där lägenheten som man förvisso behövde, men som man inte fick titta på i förväg? Och även om 2020 var ett år fyllt av restriktioner så hindrade inte det hyresvärdar från att säga upp hyresgäster, och processerna i landets hyresnämnder och domstolar pågick mer eller mindre som vanligt.

Samordning juridik – som består av representanter från varje region och förbundsjuristerna – hade löpande uppföljningar under året och kunde konstatera att arbetet flöt på bra, trots hemarbete och trots att antalet ärenden låg på ungefär samma nivåer som tidigare år. Samordningen enades under våren om gemensamma och särskilda riktlinjer för att säkerställa att våra medlemmar skulle få bästa möjliga hjälp, under de speciella omständigheterna som pandemin medförde.

Annars började året med att de nationella enheterna Rådgivningen i Uppsala, Medlemscenter i Örebro och växeln i Örebro slogs samman till

en gemensam enhet. Enheten heter Servicecenter och tillhör riksförbundet. De ca 55 medarbetarna sitter fortsatt i Örebro respektive Uppsala. Under 2020 besvarade Servicecenter över 108 000 juridiska frågor via telefon och e-post. Dessutom har Servicecenter under året producerat 23 juridiska klipp som ligger på Hyresgästföreningens Youtube-kanal. I klippen svarar rådgivare på frågor som många medlemmar undrar över. Hittills har videorna visats över 6800 gånger!

Ibland är det inte tillräckligt med rådgivning - medlemmen behöver kanske ett juridiskt ombud när det inte går att komma överens med hyresvärdaren eller så behöver avtal och andra handlingar granskas mer noggrant. I de fallen lämnas medlemmens ärende över till regionen för fortsatt handläggning. Under 2020 registrerades mer än 17 000 nya ärenden och nästan 23 000 hanterades totalt. De allra flesta av dessa var juridiska ärenden som togs om hand av landets cirka 40 handläggare, 39 jurister och 3 juristassistenter. Som ett exempel kan nämnas att nästan 2 000 nya uppsägningsärenden registrerades under året, vilket var knappt hundra fler än året innan.

Vår juridiska verksamhet hade med andra ord fullt upp med att se till att våra medlemmar fick sina rättigheter tillvaratagna. Det går nog inte att överskatta vilken viktig insats våra ärendehandläggare, jurister, juristassistenter och rådgivare lyckades göra - även under det så märkliga och svåra år som 2020 var!



23 000
hanterade ärenden



108 000
juridiska frågor

Vanligaste frågorna

Vilka är de vanligaste frågorna som Servicecenters juridiska rådgivning får?

1. Hinder och men (brister)
2. Frågor om utgående hyra
3. Hyresgästens skadeståndsansvar
4. Störningar
5. Hyresavtalet
6. Ändring av hyresvillkor
7. Lägenhetens skick
8. Förlängning av hyresavtal enligt 46 §
9. Upplåtelse av lägenhet i andra hand

Vilka frågor leder oftast till ärenden i regionerna?

1. Hinder och men (brister)
2. Frågor om utgående hyra
3. Ändring av hyresvillkor
4. Förlängning av hyresavtal enligt 46 §
5. Hyresgästens skadeståndsansvar
6. Störningar
7. Hyresgästinflytande, förbättrings- och ändringsarbeten
8. Hyresavtalet
9. Förverkande enligt 42 §

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	15
● Sociala förhållanden och personal	17
● Respekt för mänskliga rättigheter och otverkande av korruption	19
● Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	21

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.

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

Miljö

Bakgrund

I slutet av 2019 antog föreningens förbundsstyrelse en ny miljöpolicy med en tydligt höjd ambitionsnivå i miljöfrågor. I februari anställdes en miljöstrateg för att implementera miljöpolicy och se till att miljöarbetet genomsyrar alla organisationens delar.

Sedan dess har en miljöutredning genomförts och en handlingsplan upprättats (dock i skrivande stund ännu ej antagits). Handlingsplanen gäller både vårt direkta och vårt indirekta miljöarbete och ett antal mål har knutits till den. Störst förutsättningar att göra skillnad för den ekologiskt hållbara utvecklingen har Hyresgästföreningen genom sitt opinionsbildande arbete, förhandlingsverksamheten och genom att stötta hyresgäster som vill engagera sig i sitt boende.

Gällande den direkta miljöpåverkan vår verksamhet har är vårt resande det som kan göra störst skillnad. Hyresgästföreningen är en stor organisation med verksamhet, medlemmar och anställda över hela landet. 2020 blev året då vi som så många andra drastiskt sänkte våra utsläpp kopplade till resande, dessvärre berodde detta naturligtvis nästan uteslutande på coronapandemins effekter.

En oförutsedd konsekvens blev att majoriteten av alla möten digitaliserades och många skyndsamt fick lära sig verktygen för detta. Både i samhället och i organisationen märks att attityden till digitala möten snabbt ändrats till det positiva, och vi kommer att fortsätta arbeta för att alla ska ha möjlighet till att träffas digitalt. Hyresgästföreningen har en ständig diskussion om avvägningen mellan behovet av fysiska träffar och miljöpåverkan, då de fysiska träffarna också utgör en viktig del av våra möten.

Direkt miljöpåverkan

Resor och miljöskärpt resepolicy

Hyresgästföreningen har en policy som heter "Regler för resor". Enligt riktlinjerna ska anställdas och förtroendevaldas 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. I Sverige skall i första hand lokala kollektiva transportmedel användas. Om tungt eller skrymmande bagage eller kursmaterial medförs får taxi eller egen bil användas.

I augusti 2020 skedde en skärpning av resepolicy med hänsyn till miljöpolicy enligt följande: Flygresor bör undvikas om inte absolut nödvändigt. Mellan städerna Stockholm-Göteborg-Malmö eller liknande sträckor, där en tågresor tar upp till runt 5 timmar, bör flygresor undvikas helt och hållet. Undantag från detta stäms av med näraste chef för anställda och med respektive ordförande för förtroendevalda.

Klimatkompensation ska utföras där vi inte kan undvika miljöpåverkan, och ske på ett dokumenterat effektivt sätt. Utökningen av klimatkompensationen ska ske stegvis, där det första bland annat innefattar kompensation för flygresor. I kommande perioder ska omfattningen utökas tills samtliga utsläpp kompenseras senast år 2030. Då klimatkompensation ska ske för flygresor och gradvis även bilresor blir dessa inte bara miljöförstörande utan också kostsamma för föreningen, vilket utgör ytterligare ett skäl att hålla omfattningen av dem nere.

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 vår miljöpåverkan när det gäller våra resor. Det är utifrån den statistiken som vi granskar hur riktlinjerna för resor efterlevs.

Resultat av policy

Riktlinjerna för resor är ett välkänt dokument inom organisationen, och det finns en ständigt pågående diskussion kring hur vi reser, och när vi kan välja exempelvis videomöten istället för att boka resor. Vi såg även innan pandemiutbrottet en tydlig beteendeförändring, där medarbetare i första hand väljer att boka videomöten istället för att boka in en resa för en fysisk träff.

De anställdas datorer utrustas med all teknik de behöver för digitala möten och videoanläggningar finns installerade i många mötesrum på våra kontor runt om i landet. Detta arbete fortsätter och intentionen är att så många som möjligt ska kunna genomföra sina möten digitalt. Att jämföra statistik för 2020 med tidigare år är inte ett relevant mått för en långvarig utveckling men vi väljer ändå att ta med siffrorna för att även ett avvikande år kan i förlängningen vara intressant.

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. Ett nytt förslag om milersättning för cykelresor är också under bearbetning.

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 vi måste ta fram egen statistik om vårt resande.

Centrala resultatindikatorer

Då 2020 avvikit så markant i resande bedöms årets statistik inte vara relevant att analysera men redovisas ändå nedan. De två sista posterna är ej tillgängliga på grund av ett nytt räknesystem hos leverantören.

Resor inom Hyresgästföreningen	2017	2018	2019	2020
Totalt resta tåg km (alla kilometer)	1 408 175	1 721 967	1 596 274	435 111
Utsläpp CO2 med tåg, sträckor där bil kan köras (kg CO2)	3,66	5,68	5,27	2,09
Besparing CO2 jämfört med bil (kg CO2)	173 205	211 802	196 342	52 213
Utsläpp CO2 med tåg, sträckor där flyg kan köras (kg CO2)	2,01	1,58	1,66	2,09 (nytt räknesätt hos lev)
Besparing CO2 jämfört med flyg (kg CO2)	44 527	112 976	118 850	N/A

Ett ännu grönare elavtal

Elen till alla våra kontor (och alla lokaler som önskar) har sedan många år tillbaka varit förnybar, men under 2020 togs steget att gå över till el märkt med Bra Miljöval – den tuffaste miljömärkningen på marknaden. Denna el är alltid förnybar, men bidrar även till projekt som reparerar miljöskador och minskar energianvändningen.

Ansvarsfulla inköp

Hyresgästföreningen ställer miljökrav på alla varor, tjänster och entreprenader vi handlar upp. Vi väljer i första hand leverantörer som bedriver ett aktivt miljöarbete och leverantörer ska ha en tydlig miljöpolicy, som efterfrågas av oss vid upphandling. Vi ska i inköpsarbetet prioritera miljövänliga produkter vid alla valsituationer och om möjligt ska varorna även vara rättvisemärkta. Vårt mål är att bidra till att stimulera en miljövänlig varuproduktion.

Förmåner som stärker

Då vi hjälper till att marknadsföra och dra konsumenttrafik till dessa partnerföretag omfattas även dessa av ett miljötänk – det ska ej startas samarbeten med särskilt miljöfarliga företag såsom flygbolag, och förmåner verkar med fördel för en bättre miljö (exempelvis cykelleverantörer och tågbolag). Vidare ska partners miljöpolicy efterfrågas och beaktas vid varje nytt samarbete.

Indirekt miljöpåverkan

Då vi inte bedriver någon miljöstörande verksamhet men arbetar mycket med opinion och medlemsaktiviteter finns stora möjligheter att genom vår indirekta miljöpåverkan bli en viktig positiv kraft inom ekologisk hållbarhet. När handlingsplanen väl antagits kan organisationen med grund i denna använda sitt inflytande inom en rad områden.

Samarbete för klimatsmart boende

Under året har det mest framträdande samarbetet inom miljöområdet varit Klimatinitiativet, där vi tillsammans med Sveriges Allmännyttan verkar inom området klimatsmart boende. Två klimatambassadörer har utsetts från varje region och dessa har fått stöd i att tillsammans med de kommunala bostadsbolagen arbeta för ett klimatsmartare boende.

Sociala förhållanden och personal

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

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 policyer, 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 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 arbetsmiljöiden ska Hyresgästföreningen ge förutsättningar för ett positivt arbetsklimat där arbetsmiljön präglas av engagerade medarbetare med demokratisk och humanistisk människosyn med möjlighet till inflytande, delaktighet och utveckling. Dialogen präglas av öppenhet och en ömsesidig respekt

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

Resultat av policy

Sjukfrånvaron

Hyresgästföreningen vill arbeta hälsofrämjande för att förebygga ohälsa och erbjuder därför alla sina medarbetare friskvårdsbidrag. Dessutom erbjuds olika typer av hälsokartläggningar, såsom Hälsoprofilen, hälsokontroller och liknande aktiviteter för att den enskilde medarbetaren ska få information om sitt hälsotillstånd och själv kunna påverka sina levnadsvanor. Hyresgästföreningen samarbetar med Företags-hälsovården kring detta och andra frågor som rör hälsa, exempelvis rehabilitering. En kontinuerlig uppföljning av sjukfrånvaron görs i Hyresgästföreningen. Den procentuella sjukfrånvaron under 2020 var 5,25%, vilket är nästan en procentenhet lägre än 2019 (6,21%). Hyresgästföreningen analyserar sjukfrånvaron utifrån parametrar som kön, ålder etc. och för att se vilka åtgärder som behöver vidtas.

Enkät om hemarbete

För Hyresgästföreningen är det viktigt att fånga upp medarbetarnas synpunkter och med anledning av att de flesta medarbetare arbetat hemma under årets pandemi genomfördes en enkät som fångade upp hur medarbetarna upplevde sin arbetssituation i hemmet, både ur ett fysiskt och ett psykosocialt perspektiv. Resultatet av enkäten har bearbetats och mynnat ut i åtgärder för att förbättra arbetsmiljö och arbetsförhållanden. Årligen genomförs även medarbetarsamtal och kompassamtal med samtliga medarbetare för att ytterligare fånga upp hur den enskilde individen upplever sin arbetssituation. Dessutom arbetar Hyresgästföreningen med ett antal arbetsmiljömål för att minska sjukfrånvaron och få fler att uppleva god hälsa. Hyresgästföreningen samverkar med skyddsombud och fackliga representanter och drar tillsammans med dem upp riktlinjer kring arbetsmiljöarbetet.

Mångfald och inkludering

Att öka mångfalden bland både anställda, förtroendevalda och medlemmar har identifierats som ett viktigt område för att organisationen skall kunna leva upp till ambitionen att betyda mer för fler. Under året har bland annat regionsstyrelsemöten och personaldagar använts för att öka medvetenheten och kompetensen kring mångfald och inkludering.

Jämställdhet

Hyresgästföreningens målsättning är att arbetsplatser, arbetsmetoder, arbetsorganisation och arbetsförhållanden ordnas så att de lämpar sig både för kvinnor och män. Alla medarbetares villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela organisationen. Genom en jämn fördelning mellan kvinnor och män skapar vi ett mer kreativt och stimulerande arbetsklimat. Hyresgästföreningens målsättning är också att ha en jämn könsfördelning på ledande befattningar. Organisationen har en gemensam plan för det interna jämställdhets- och mångfaldsarbetet som innehåller Hyresgästföreningens övergripande målbilder, en kartläggning för hela organisationen, aktiva åtgärder och gemensamma mål.

Kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier

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

Väsentliga risker och hur dessa hanteras

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

Centrala resultatindikatorer

Den procentuella sjukfrånvaron under 2020 var 5,25%, vilket är en minskning jämfört med 2019 (6,21%).

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 Folksams listor med rekommenderade samt uteslutna bolag. Sedan ett par år jämför vi också med Morningstars etiska bedömningar i form av jordglober.

Vid indirekta investeringar i fonder söker vi aktivt efter etiska alternativ. 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 den vanligaste utmaningen för Hyresgästföreningen att fonden, särskilt räntefonder, ofta investerat i för stor andel i bostadsbolag. Vi väljer aktivt bort sådana placeringar då det ingår i Hyresgästföreningens uppdrag att förhandla hyror för hyresgäster där fastighetsägarna utgör vår motpart.

Minst vid varje tertialrapport redovisas vilka av våra direktinnehav som ingår i Roburs etiska Sverigefond (aktier). Inriktning är att vi vid vartannat årsskifte (avseende verksamheten 2017, 2019, 2021 osv) gör en genomgång av alla tillgängliga aktiva fonders underliggande investeringar och jämför med Folksams "svarta lista". Se vidare om indexfonder under risker nedan.

Vid Hyresgästföreningens riksförbund finns funktionen "placeringsansvarig" med uppdraget att följa rapporteringen i media och lyssna in synpunkter från exempelvis medlemmar men också valda förtroendevalda och anställda. Vid minsta tvekan lyfts frågan vid placeringsrådet och vid behov med förbundsordförande. Vår huvudbank, Swedbank har sedan penningtvättsböterna för bristande rutiner i Baltikum bytt ledning och vidtagit omfattande åtgärder för att förhindra liknande problem i framtiden. Hyresgästföreningen är kunder i den svenska verksamheten som inte omfattas av penningtvättsproblemen. Swedbanks svenska verksamhet är som första svenska bank miljöcertifierade, redan 2003 och arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor och får anses som föregångare.

Resultat av policy

År 2020 har präglats av den globala pandemin. Före pandemins utbrott gjordes en investering i Private Equity fonden Cubera, en del av norska försäkringsbolaget Storebrand. Storebrand har skrivit på FN principer för ansvarsfulla investeringar (UN PRI). Storebrand baserar sin verksamhet på FNs 17 hållbarhetsmål. Även en handfull nya mindre investeringar gjordes under turbulensen våren 2020.

Respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption

Inget av dessa bolag finns med på Folksams "svarta lista". Resterande delen av 2020 gjordes inga nya investeringar.

Utöver att vi strävar mot att välja etiska innehav och fonder har vi även en investering i en nordisk skogsfond, UB Skog. Vårt innehav i fonden motsvarar att vi binder koldioxid på ca 31.800 ton CO₂-ekvivalenter baserad på ovan förutsättningar (siffror från tidig 2019). Vi äger aktier i både SCA, vilket är Sveriges näst största skogsägare och Stora Enso som båda binder stora mängder CO₂.

Väsentliga risker och hur vi hanterar dem

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

En uppmärksam risk är investeringar i indexfonder, dvs ej aktiva fonder. Då dessa ofta täcker in en hel delmarknad måste vi räkna med att även en del oönskade bolag ingår. Vi har till exempel en etisk indexfond mot de 500 största bolagen i Europa och en motsvarande mot de 500 största bolagen i USA (S&P500). Fonderna är, "maskinstyrda" och den europeiska tar bort bolag vars verksamhet är spel, vapen, tobak, alkohol mm och innehåller nu inget bolag på Folksams svarta lista. Indexfonden S&P 500 innehåller nu flera bolag på Folksams svarta lista. Initiativ har tagits i början av 2021 för att byta ut fonden mot en etisk indexfond istället.

Centrala resultatindikatorer

Inga direktinvesteringar eller investeringar via aktiva fonder är gjorda i bolag under rubriken "Mänskliga rättigheter" eller "Kontroversiella vapen" på Folksams "svarta lista".

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till föreningsstämman i Hyresgästföreningen,
org.nr 802001-5106

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 1-10 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 24 maj 2021

Linn Haslum Lindgren

Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

Inga-Lill Bäckström

Förtroendevald revisor

Per-Inge Ahlbäck

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2020

Vår årsredovisning	23
Ekonomi i sammanfattning	24
Uppföljning ekonomiska mål 2020	25
Årsredovisning	26
Förvaltningsberättelse	26
Resultaträkning	31
Balansräkning	32
Rapport över förändring i eget kapital	33
Kassaflödesanalys	34
Noter	35
Underskrifter	47
Revisionsberättelse	48

Vår Årsredovisning

När en medlem betalar sin medlemsavgift blir hushållet en av de drygt 516 000 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.

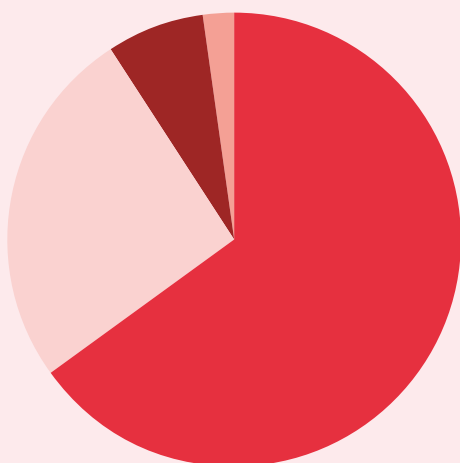
Ekonomi i sammanfattning

Hyresgästföreningens verksamhetsresultat 2020 visar ett underskott på -61 miljoner kronor (mkr) jämfört med ett underskott på -96 mkr 2019.

Avkastningen på de finansiella placeringarna i Hyresgästföreningen blev 17 mkr 2020, jämfört med 53 mkr 2019.

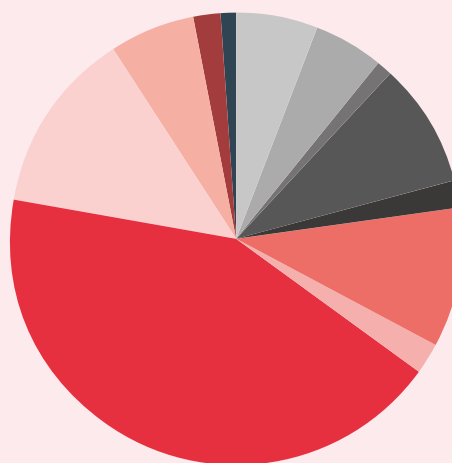
Årets resultat i Hyresgästföreningen blev -50 mkr jämfört med resultatet 2019 som var -54 mkr. Koncernens (Hyresgästföreningen och dotterbolagen) årsresultat 2020 slutade med ett underskott på -21 mkr jämfört med ett underskott på -61 mkr 2019.

Hyresgästföreningens intäkter 2020



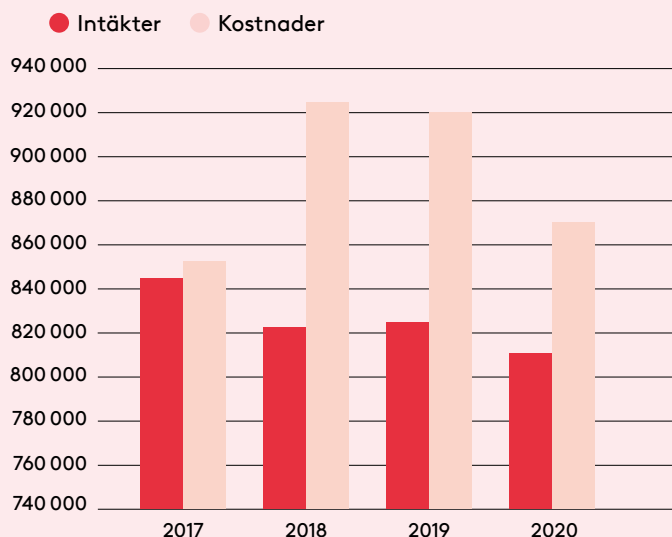
- Medlemsavgifter 65%
- Hyressättningsavgifter 26%
- Boinflytande och fritidsmedel 7%
- Övriga intäkter 2%

Hyresgästföreningens kostnader 2020



- Lokaler: hyror, lokalkostnader mm 6%
- Förbrukning: kontorsmaterial, trycksaker mm 5%
- Resor: biljetter, kost och logi mm 1%
- Information: medlemsinformation, kampanjer, annonser mm 9%
- Telefoni och porto 2%
- Konsulttjänster och andra externa tjänster 10%
- Verksamhetskostnader lokala hyresgästföreningar 2%
- Löner, arvoden och ersättningar 43%
- Arbetsgivaravgifter 13%
- Pensionskostnader inkl löneskatt 6%
- Övriga personalkostnader: Utbildning, hälsovård, milersättning mm 2%
- Avskrivningar 1%

Hyresgästföreningens intäkter och kostnader 2020



Uppföljning av ekonomiska mål 2020

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 2020-12-31:

Målet för sparad eget kapital uppgår per 2020-12-31 till 526 mkr och intervallet +15% till 605 mkr. Eget kapital (inklusive ändamålsbestämda medel) uppgår 2020-12-31 till 663 mkr och överträffar målet med 137 mkr och intervallet + 15 procent med 58 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 2018-2020:

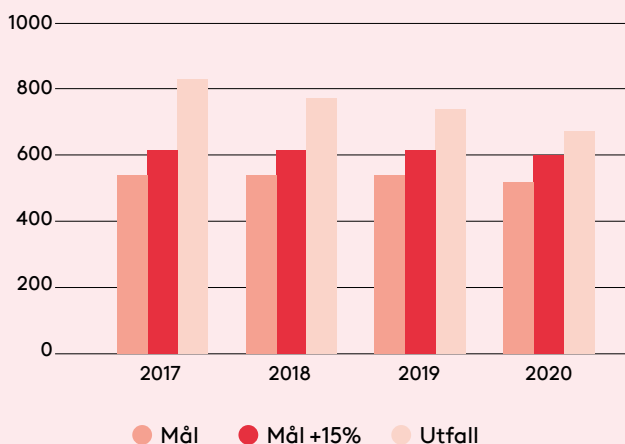
Verksamhetsresultatet totalt för de tre åren 2018-2020 uppgår till -259 mkr. Avvikelserna beror på beslutade investeringar i verksamheten är gjorda såsom kommunikationsinsatser, utveckling av IT-system som är finansierat av upparbetat eget kapital och satsningar på 51/22 inklusive Goda grannar.

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

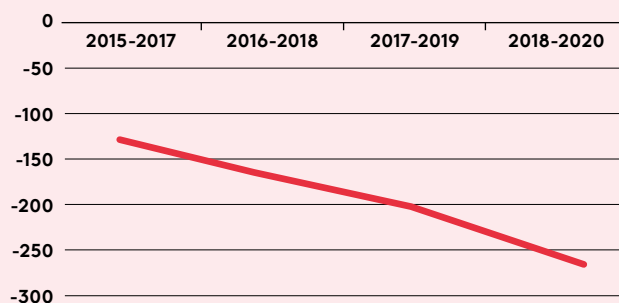
Måluppfyllelse 2006-2020:

Avkastningen i kapitalförvaltningen har, för de senaste femton åren 2006-2020, i snitt per år varit 5,2 procent högre än bästa bankränta (STIBOR). Totalavkastningen uppgår i snitt 2006-2020 till 6,8 % per år. Bästa bankränta (STIBOR) har 2006-2020 i snitt varit 1,5 % per år.

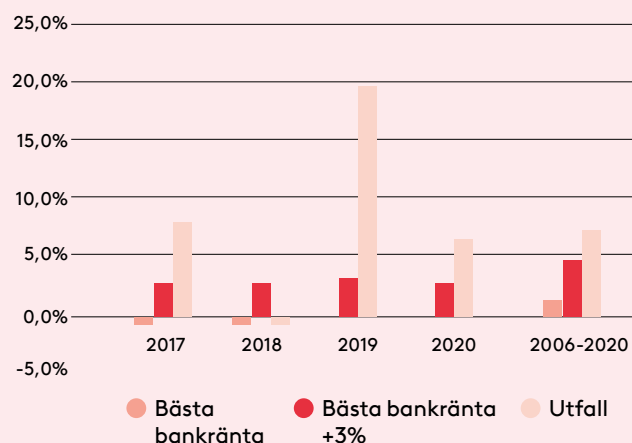
Mål 1 – Sparat eget kapital, en årsavgift per medlem



Mål 2 – Nollresultat över en treårsperiod



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



Årsredovisning 2020

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hyresgästföreningen (802001-5106), med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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. Hållbarhets-rapporten, vilken avser hela koncernen, har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på www.hyresgastforeningen.se/hallbarhet.

Hyresgästföreningen (moderförening)

Väsentliga händelser under året

Förhandlingar

2021 års hyresförhandlingar (som genomfördes under 2020) präglades som allt annat av coronapandemin. Trots ett år med pandemi kunde förhandlingsverksamheten fortsätta, även om den fick skötas på ett smittsäkert sätt genom digitala möten, mejl och telefon. De lägenhetsbesiktningar som stödjer förhandlingsarbetet fick skjutas på framtiden, men i övrigt fortgår förhandlingsverksamheten som vanligt.

När vi tittar på förhandlingsresultatet för 2020 ser vi att den vägda genomsnittliga hyreshöjningen för 2020 är 1,92 %. För en normallägenhet om 65 kvadratmeter motsvarar höjningen 109 kronor i månaden.

Som jämförelse ser vi att den vägda genomsnittliga hyreshöjningen för 2019 är 1,91 %. För en normallägenhet om 65 kvadratmeter motsvarar höjningen 108 kronor i månaden.

När vi analyserar 2020 års förhandling ser vi ett trendbrott, då hyreshöjningen hamnar över inflationen. Inflationen för år 2020 är 0,5 %, mätt som KPI. Hyreshöjningen ligger under KPI de fyra närmast föregående åren.

Antalet förhandlingstvister hänskjutna till Hyresmarknadskommittén har återigen ökat jämfört med föregående års nivå till över 31 ärenden (14 ärenden). Skälen till ökningen är desamma som föregående förhandlingsomgång; en större skillnad i parternas förväntansbild. Från motpartssidan kommer flera årligen respektive organisations nationella utspel inför förhandlingarna om den årliga hyreshöjningen. I utspelen finns rekommendationer till medlemsföretagen om relativt höga yrkanden, vilket sätter ramarna för svårare förhandlingar med fler tvister. Hyresmarknadskommittén har under året arbetat med att ta fram ett partsgemensamt förhandlingsunderlag, för att underlätta för de förhandlande parterna.

Arbetet med att digitalisera hela förhandlingsprocessen fortsätter och dokument på det digitala förhandlingsbordet Förhandlarportalen kan numera också signeras digitalt. Allt från hyresvärdens yrkande och hyresfil till överenskommelser och förhandlingsprotokoll kan laddas upp elektronisk och förhandlingsbordet fungerar för alla typer av förhandlingar. Idag sker förhandlingar i portalen, om än i begränsad omfattning, i alla landets regioner.

Marknad och kommunikation

Även området marknad och kommunikation påverkades av coronapandemin. Hyresgästföreningen fick ställa om från medlemsvärvning genom dörrknackning till digital värvning som telemarketing och webb. Den omställningen innebar inledningsvis ett medlemstapp men under 2020 ser vi också en markant ökning av nya sätt att värva medlemmar än den klassiska dörrvärvningen.

Anställda som vanligtvis har hela Sveriges bostadsområden som sin arbetsplats fick i stället utföra sitt arbete hemifrån med telefonen som arbetsredskap. Från sina hem fortsatte anställda hålla kontakten med medlemmarna genom kampanjen Goda grannar där volontärer matchas med grannar som behöver hjälp med att exempelvis handla mat i pandemin. Goda grannar ledde till 158 758 uppringda samtal och 16 043 volontärer som ville göra en insats i pandemin genom Hyresgästföreningen.

Det övergripande målet för Hyresgästföreningen är att växa, att värva fler medlemmar och få fler förtroendevalda. Därför fokuserade Hyresgästföreningens nationella kampanjvecka under vecka 37 på rekrytering. Vanligtvis sker kampanjveckan ute bland hyresgästerna i bostadsområden, så kampanjen fick en mer digital utformning under 2020. Genom att kombinera digital marknadsföring med telemarketing och affischering och utdelning av flyers var målet att öka antalet medlemmar. Detta kompletterades med att ringa behållarsamtal till befintliga medlemmar och förtroendevalda i form av en trygghetsenkät.

Framtidsarbetet – Agenda 2022

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

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

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

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

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

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

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

Backa upp – Vi backar upp de som drabbas av dagens bostadssituation och delar med oss av kunskap, för att bli mer relevanta, stärka vårt anseende och nå bättre resultat.

I samband med framtagandet av Framtidsprogrammet och Agenda 2022 tog Hyresgästföreningen fram en ny Värdegrund och en bostadspolitisk vägvisare.

Under 2019 beslutade förbundsstyrelsen att konkretisera Framtidsprogrammet genom att anta ett nytt mål: 51/22 som innebär att Hyresgästföreningen år 2027 ska ha en organisationsgrad på minst 51 % och minst 22 000 förtroendevalda och aktiva medlemmar. På grund av pandemin ändrades satsningen 2020 till att starta Goda grannar där volontärer fick möjlighet att hjälpa behövande med vardagliga sysslor som försvårats av pandemin.

Medlemsantal, förtroendevalda och aktiva medlemmar

Medlemsantalet minskade med 21 419 hushåll under 2020. Antalet medlemmar var 516 196 vid årsskiftet 2020/2021 (537 615 vid årsskiftet 2019/2020).

Antalet förtroendevalda i Hyresgästföreningen var i december 2020, 8 597 (9 136). Organisationsgraden låg i december 2020 på 33% jämfört med 37% samma tid året innan. Medlemstappet är ett resultat av den omställning Hyresgästföreningen fick göra som ett resultat av coronapandemin då medlemsvärkning genomdörrknackning inte längre var möjligt.

Personal

Under 2020 hade Hyresgästföreningen i medeltal 780 (749) anställda, varav 429 (405) kvinnor och 351 (344) män.

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.

Hyresgästföreningen har inom koncernen under 2020 köpt varor och tjänster för 43 079 (43 503) tkr och sålt varor och tjänster för 640 (2 900) tkr. Det största köpet 2020 är prenumera- tionsavgifter med 30 265 (tkr från dotterbolaget Tidning- en Hem & Hyra AB.

Fastighets AB Norrlandsgatan nr 7

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

AB Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Stockholm, Borlänge, Malmö 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. Kommanditdelägare är Hyresgästföreningen

Kvarteret Danmark Fastigheter AB

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

Hyresgästföreningen Plus AB

Bolagets verksamhet är att ta fram och förvalta medlemsför- måner till medlemmarna i Hyresgästföreningen.

Tidningen Hem & Hyra AB och Hyresgästförening- en 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	2020	2019	2018	2017	2016
Verksamhetens intäkter	878 411	866 972	865 411	916 559	841 343
Verksamhetens kostnader	-909 403	-959 121	-951 444	-873 210	-886 865
Verksamhetsresultat	-30 962	-92 149	-86 031	43 349	-45 522
Resultat från finansiella investeringar	21 992	45 276	33 845	31 592	37 652
Årets resultat	-21 356	-60 872	-60 561	63 579	-22 512
Eget kapital	789 779	811 133	872 005	932 566	868 985
Soliditet	81 %	81%	84%	84%	84%
Likviditet	1,6 ggr	1,4 ggr	1,4 ggr	1,7 ggr	1,7 ggr

Flerårsöversikt (tkr)

Nyckeltal Hyresgästföreningen	2020	2019	2018	2017	2016
Verksamhetens intäkter	809 737	824 180	823 443	841 725	797 955
Verksamhetens kostnader	-870 465	-920 648	-924 852	-850 448	-859 545
Verksamhetsresultat	-60 728	-96 468	-101 409	-8 723	-61 590
Resultat från finansiella investeringar	16 808	52 950	45 416	44 500	56 953
Årets resultat	-50 654	-53 831	-64 008	26 923	-17 166
Eget kapital	662 862	713 516	767 347	831 355	804 432
Soliditet	78 %	85%	80%	84%	84%
Likviditet	0,8 ggr	0,8 ggr	0,6 ggr	0,9 ggr	1,1 ggr

Kommentar till flerårsöversikt

För koncernen ökar intäkterna medan kostnaderna minskat. De finansiella investeringarna gör att årets resultat för koncernen är bättre än verksamhetsresultatet. De uppkomna underskotten i verksamheten beror på medvetna strategiska satsningar.

För Hyresgästföreningen är intäkterna lägre medan kostnaderna minskar ännu mer. De lägre intäkterna beror på minskat boinflytande och fritidsmedel som är en följd av att den utåtriktade verksamheten fått ligga nere under pandemin. En stor anledning till de lägre kostnaderna är pandemin 2020. Trots stora satsningar på Goda grannar samt att digitalisera verksamheten har verksamhetskostnaderna totalt sett sjunkit pga att kostnader för resor, övernattnings- och konferenser sjunkit med 26 mkr samt att kostnader för LH verksamhet har sjunkit med 18 mkr. Personalkostnaderna har även de sjunkit under året med 11 mkr. Precis som i koncernen bidrar de finansiella investeringarna till ett bättre resultat än verksamhetsresultat.

Finansförvaltning

Marknadsvärdet på det finansiella placeringskapitalet, det vill säga den del av de finansiella tillgångarna som aktivt placeras i aktier, räntebärande placeringar och alternativa placeringar, uppgick per den 31 december 2020 till 803 124 tkr jämfört med 831 236 tkr 1/1 2020. Marknadsvärdet på placeringskapitalet ökade under 2020 med +6,4% (+19,6%). 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. 2020 var detta mål +3,3% (+3,0%). Målet är uppnått för 15 årsperioden 2006-2020 och uppgår till bästa bankränta +5,2 procentenheter, det vill säga 2,2 procentenheter bättre än det långsiktiga målet.

Hyresgästföreningens kapitalplaceringsregler ses över av Förbundsstyrelsen vartannat år. I december 2020 antogs nya kapitalplaceringsregler och beslut togs om att gå över till extern kapitalförvaltning.

Placeringsreglerna medger att minst 30 % och högst 60 % av placeringsportföljen får placeras i aktier. I räntebärande placeringar ska minst 25 % och som mest 70 % placeras i säkra (minst investment grade) räntebärande värdepapper eller bankinlåning. I annat tillgångsslag än aktier och räntebärande, så kallade alternativa placeringar, ska som mest 10 % placeras. Alternativa placeringar kan till exempel vara absolutavkastande fonder (hedgefonder) och placeringar i företag som inte är börsnoterade (Private Equity). 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 intäktssrelaterade 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

Projekt och nätverk

Under 2020 har Hyresgästföreningen bedrivit ett större nationellt projekt, statsbidragsfinansierat genom Delegationen mot segregation (Delmos). Projektet, som bedrivits under 2020 och fram till april 2021, har som huvudsyfte att utveckla kunskap och metoder för att stärka lokal samverkan och trygghet och på så vis bidra till att minska segregationens negativa effekter i utvalda områden.

Ett löpande forskarsamarbete sker sedan flera år tillsammans med Ersta Sköndal Bräcke högskola kring deras forskning om civilsamhällesfrågor. Organisationen deltar också med en representant i Rådet för befolkningsstudier, kring medborgares ideella engagemang, som under flera årtionden genomfört nationella undersökningar av medborgerligt engagemang, folkbildning och ideella organisationer.

Hyresgästföreningen ingår som samarbetspart i flera forskningsnätverk och projekt. Under 2020 startade som ett exempel forskningsprojektet MiColl med Chalmers och Göteborgs universitet som huvudägare. MiColl ska undersöka förutsättningarna för flyktingar att ingå i gemenskaper kring så kallat kollektivt självbyggande, där man tillsammans bygger sina egna hem.

Hyresgästföreningen deltar med representanter i nätverket Boende och välfärd, som Malmö universitet ansvarar för, vars syfte är att bygga och stärka relationer samt skapa förutsättningar för tvärvetenskapligt kunskapsutbyte inom forskning men också mellan forskare, praktiker, experter och andra aktörer som på olika sätt arbetar med sociala aspekter av bostadsförsörjning.

Med fokus på Agenda2030 deltar också Hyresgästföreningen med en representant i den oberoende tankesmedjan Global Utmaning, vars syfte är att agera katalysator i arbetet med att driva en långsiktig samhällsutveckling för en hållbar framtid. I tankesmedjan finns också en av världens åtta Local 2030 Hubs som har en konsultativ status till FN:s ekonomiska och sociala råd (ECOSOC).

Expertroll

För att säkra kvalitet i nybyggda och ombyggda hus och lägenheter finns i Sverige så kallade standardkommittéer. Svenska institutet för standarder (SIS) arbetar bland annat med att ta fram svenska standarder inom byggande. Till sitt stöd tillsätter de ett antal kommittéer. Hyresgästföreningen har under 2020 fått erbjudande och kommer att från 2021 genom en av våra strategier ingå i två av dessa tekniska kommittéer: Teknisk kommitté för byggakustik respektive Teknisk kommitté för areamätning och funktionsplanering. Genom vårt deltagande i dessa kommittéer har vi nu tillfälle att representera hyresgästerna på ett värdefullt sätt vid framtagande av standarder för hur bostadshus och bostäder kan byggas. Hyresgästföreningen kan nu också bidra till ökad kunskap och utveckling om hur man skapar bättre hem för alla.

Rapporter

Hyresgästföreningen producerar varje år ett antal rapporter som stärker kunskapen om för oss viktiga frågor. Under året har vi bland annat arbetat vidare med kunskapsutveckling knutet till vår modell för hållbar stadsutveckling – den så kallade LITA-modellen. Fokus har för året varit på inkludering – hur man skapar inkluderande miljöer och bostadsområden. Studiematerial för baskunskaper har tagits fram under 2020 och en fördjupad rapport kommer att vara färdigställd under 2021.

Intern kunskapsutveckling

Utifrån den interna pågående kunskapsutveckling som utvecklats i allt högre grad, kompletterat med organisationens två industridoktorander, finns också ett nystartat internt och informellt nätverk med fokus på forskning kring lokalt utvecklingsarbete, boende och folkrörelse. Syftet är att stötta kunskapsutbyte, informationsspridning och erfarenhetsutbyte inom organisationen för anställda och förtroendevalda. Detta nätverk syftar också vara stöttande kring regionernas egna forskningssamverkan, till exempel i form av Västra Sveriges forskningssamverkan med Chalmers som fokuserar bland annat utveckling och test av verktyget Maptionnaire, som syftar till boendes engagemang och påverkan i digital form.

Finansiell ställning

Koncernens finansiella ställning är mycket stark. Den synliga soliditeten mätt som eget kapital i förhållande till den totala balansomslutningen är 81 (81 %). Likviditeten, det vill säga hur många gånger som de kortfristiga skulderna kan betalas, är 1,6 gånger (1,4 gånger). Motsvarande i Hyresgästföreningen är 78% (85%) och 0,8 ggr (0,8 ggr).

Behandling av årets resultat i Hyresgästföreningen

Årets resultat för Hyresgästföreningen, -50 654 tkr, disponeras på så sätt att -63 975 belastar balanserat resultat och 13 321 förs till ändamåls-bestämda medel. Koncernens egna kapital uppgår till 789 779 tkr.

Beträffande resultatet av koncernens och Hyresgästföreningens verksamhet under 2020 samt Koncernens och Hyresgästföreningens ställning vid årets utgång hänvisas i övrigt till efterföljande resultat- och balansräkningar, kommentarer och noter.

Resultaträkning

		HYRESGÄSTFÖRENINGEN*		KONCERNEN	
Belopp i tkr	Noter	2020	2019	2020	2019
Verksamhetens intäkter					
Medlemsavgifter	1	526 056	526 870	526 056	526 870
Hyressättningsavgifter	1	212 778	211 559	212 778	211 559
Boinflytande- och fritidsmedel	1	57 536	74 297	57 536	74 297
Extern finansierade projekt	3	739	1 353	739	1 353
Övriga verksamhetsintäkter	4	12 628	10 101	81 332	52 893
Summa		809 737	824 180	878 441	866 972
Verksamhetens kostnader					
Verksamhetskostnader	5	-304 686	-343 718	-321 630	-358 395
Personalkostnader	6	-561 637	-572 478	-575 352	-587 933
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-4 142	-4 452	-12 421	-12 793
Summa		-870 465	-920 648	-909 403	-959 121
Verksamhetsresultat		-60 728	-96 468	-30 962	-92 149
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-5 090	5 378	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	8	22 811	47 010	22 811	44 710
Övriga ränteintäkter och liknande poster	9	-381	613	-280	622
Räntekostnader och liknande poster		-532	-51	-539	-56
Summa		16 808	52 950	21 992	45 276
Resultat efter finansiella poster		-43 920	-43 519	-8 970	-46 873
Årets skatt	10,12	-6 734	-10 313	-12 386	-13 999
ÅRETS RESULTAT		-50 654	-53 831	-21 356	-60 872

* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

Balansräkning

		HYRESGÄSTFÖRENINGEN*	KONCERNEN		
Belopp i tkr	Noter	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	5 371	5 506	146 791	148 256
Pågående nyanläggningar	14	-	-	-	9 406
Maskiner och inventarier	15	4 774	6 836	9 372	12 456
Summa materiella anläggningstillgångar		10 145	12 342	156 163	170 118
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i koncernföretag	16	163 848	168 938	-	-
Andelar i intresseföretag	17	70	70	70	70
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	525 413	562 997	525 412	562 997
Fordringar hos koncernföretag		4 616	4 616	-	-
Andra långfristiga fordringar		43	81	1 544	1 581
Summa finansiella anläggningstillgångar		693 990	736 702	527 026	564 648
Summa anläggningstillgångar		704 135	749 044	683 189	734 766
Omsättningstillgångar					
Varulager		-	-	177	380
Kortfristiga fordringar:					
Kundfordringar		40 054	45 480	40 272	48 867
Fordringar koncernföretag		4 186	4 651	-	-
Skattefordringar	10	9 289	6 581	11 901	7 608
Övriga fordringar		3 456	1 426	6 124	5 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	23 012	22 259	52 585	39 392
Summa varulager och kortfristiga fordringar		79 997	80 397	111 059	101 488
Kortfristiga placeringar	21	62 153	64 376	62 153	64 376
Kassa och bank		-	-	124 360	100 236
Summa omsättningstillgångar		142 150	144 772	297 571	266 100
SUMMA TILLGÅNGAR		846 285	893 817	980 760	1 000 866
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital					
Ändamålsbestämda medel		78 797	77 671	78 797	77 671
Summa ändamålsbestämda medel		78 797	77 671	78 797	77 671
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital		-	-	732 338	794 335
Sparat eget kapital		526 520	541 960	-	-
Fria reserver/Balanserat resultat		108 199	147 716	-	-
Årets resultat		-50 654	-53 831	-21 356	-60 872
Summa fritt eget kapital		584 065	653 845	710 982	733 463
Summa eget kapital		662 862	713 516	789 779	811 133
Avsättning					
Uppskjuten skatteskuld	11	-	-	10 475	4 847
Summa avsättning		-	-	10 475	4 847
Långfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag		100	100	-	-
Summa långfristiga skulder		100	100	-	-
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		24 124	37 092	30 147	48 110
Skulder till koncernföretag		33 563	20 814	-	-
Övriga skulder		20 664	20 934	21 123	21 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	104 972	101 362	129 236	115 241
Summa kortfristiga skulder		183 323	180 201	180 506	184 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		846 285	893 817	980 760	1 000 866

* 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 2020-01-01	77 670	794 335	-60 872	811 133
Resultatdisposition	1126	-61 997	60 872	-
Årets resultat	-	-	-21 356	- 21 356
Utgående balans 2020-12-31	78 797	732 338	-21 356	789 779

Hyresgästföreningen

Belopp i tkr	Sparat eget kapital	Fritt eget kapital	Ändamålsbestämda medel	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	541 960	147 716	77 671	-53 831	713 516
Resultatdisposition	-	-54 957	1126	53 831	-
Kapitalbildningsmål	-15 440	15 440	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-50 654	-50 654
Utgående balans 2019-12-31	526 520	108 199	78 797	-50 654	662 862

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	HYRESGÄSTFÖRENINGEN*		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-60 728	-96 468	-30 962	-92 149
Nettoresultat från den finansiella verksamheten exkl ränteintäkter/-kostnader	17 721	52 388	22 811	44 710
Erhållna ränteintäkter	-381	613	-280	622
Erlagda räntekostnader	-532	-51	-539	-56
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet				
Avskrivningar på anläggningstillgångar	4 142	4 452	12 421	14 220
Realisationsförlust avyttring av materiella anläggningstillgångar	-847	-	-32 042	-2
Minskning/ökning räntefordran	1 110	-15	1 111	-15
Uppskjuten skatt	-	-	5 628	3 664
Resultatandel från koncernföretag	5 090	-5 378	-	-
Betald skatt	-9 441	-8 586	-16 680	-10 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-43 866	-53 045	-38 532	-39 297
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning/ökning av varulager	-	-	204	20
Minskning/ökning av fordringar	1 997	-633	-6 592	-16 893
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	3 122	-10 360	-4 380	15 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 747	-64 038	-49 300	-40 435
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Köp dotterbolag	-	-	-	-
Försäljning materiella anläggningstillgångar	-	104	54 910	33
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 097	-998	-21 333	-42 614
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Nettoförvärv av finansiella anläggningstillgångar	37 621	102 068	37 622	102 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten	36 524	101 174	71 199	59 487
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
	-	-	-	-
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 223	37 135	21 900	19 053
Likvida medel vid årets början	64 376	27 241	64 376	27 241
Kortfristiga placeringar				
Kassa och bank	-	-	100 236	118 318
Likvida medel vid årets början	64 376	27 241	164 612	145 559
Totalt				
Likvida medel vid årets slut	62 153	64 376	62 152	64 376
Kortfristiga placeringar				
Kassa och bank	-	-	124 360	100 236
Likvida medel vid årets slut	62 153	64 376	186 512	164 612
Totalt				

* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Ändamålsbestämda medel

Ej utnyttjade boinflytande- och fritidsmedel redovisas som ändamålsbestämda medel under eget kapital såvida ej klarlagt återbetalningsskyldighet föreligger.

Investeringar i immateriella inventarier, till exempel egenutvecklade programvaror, direktavskrivs.

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden. Koncernbokslutet för år 2020 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 på 85 kronor per månad är från och med 2020 gemensam för hela organisationen. Medlemsavgifterna finansierar verksamhet för medlemmarna som till exempel rådgivning i boendefrågor, juridisk hjälp, lägenhetsbesiktningar, information om boende och påverkansarbete.

Hyressättningsavgifter:

Hyressättningsavgifter är förhandlingsersättning som betalas av de fastighetsägare som ingått förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. Avgiften är 144 kronor per lägenhet och år. Hyressättningsavgifterna finansierar förhandlingsverksamheten i Hyresgästföreningen.

Boinflytandemedel och fritidsmedel:

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

Offentliga bidrag:

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

Ersättning till anställda

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

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

Redovisning av leasingavtal

Leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)

Anläggningstillgångar och avskrivning

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

Byggnadsinventarier	25 år
Tak	50 år
Fasad	40 år
Fönster	35 år
El	40 år
Rör	30 år
Ventilation	30 år
Hiss	20 år
Stomme – övrigt	50 år
Hyresgäst Anpassning På kontraktstid	
I övrigt görs avskrivningar enligt följande förväntade nyttjandeperiod.	
Inventarier	5 år
Datorer	3 år

Skatter

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Kortfristiga placeringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Finansiella placeringar redovisas som anläggningstillgångar utom placeringar på bankkonto som redovisas som kortfristiga placeringar. Placeringar i utländsk valuta är i balansräkningen omräknade med aktuell valutakurs den 31 december (balansdagskurs). Långfristiga finansiella placeringar värderas till anskaffningsvärdet. Vid tidsbegränsade och kapitalgaranterade innehav grundar sig värderingen på att Hyresgästföreningen kommer att behålla värdepappret under hela löptiden och därmed återfå hela det placerade kapitalbeloppet på förfalldagen. 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

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)

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 förpliktelens 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 2020 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 2020 har samma värde angivits som 2017 och 2018 då någon värdeförändring inte bedöms för dessa fastigheter och då nästa externa värdering är planerad att ske per 2021.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december 2020 2019

Not 3 – Externt finansierade projekt (i noten anges finansörer)

Hyresgästföreningen och koncernen

Olof Palmes Stiftelse (inkl minnesfond)	343	534
Gävle Kommun	477	-170
Sveriges Allmännytt	-	406
Göteborgs Stad	-81	275
Malmö stad	-	300
Övriga	-	8
Summa	739	1 353

Not 4 – Övriga verksamhetsintäkter

Koncernen

Hyresintäkter	31 924	31 724
Provisioner	5 351	12 536
Erhållna bidrag	2 550	949
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	4 867	2 643
Återbäring pensionsförsäkring	-	-
Resultat av försäljning fastighet	31 195	-
Övriga verksamhetsintäkter	5 445	5 041
Summa	81 332	52 893

Hyresgästföreningen

Fakturerade kostnader	2 387	3 351
Försäljningsintäkter	300	580
Hyresintäkter	446	1 300
Erhållna bidrag	2 550	949
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	4 867	2 643
Övriga verksamhetsintäkter	2 078	1 278
Summa	12 628	10 101

Belopp i tkr 31 december 2020 2019

Not 5 – Verksamhetskostnader

Hyresgästföreningen

Lokaler: Hyror, lokalvård mm	54 304	60 739
Förbrukning: kontorsmtrl, trycksaker mm	32 351	34 671
Resor: biljetter, kost och logi mm	8 757	35 272
Information: medlemsbrev, kampanj mm	81 344	63 075
Representation	50	267
Telefoni och porto	18 125	19 537
Konsulttjänster och andra externa tjänster	91 069	93 909
Verksamhetskostnader lokala hyresgästföreningar	18 686	36 248
Summa	304 686	343 718

Revisorernas arvoden

Koncernen

Revisionsuppdrag,	1 925	1 852
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	65	86
Summa	1 990	1 938

Hyresgästföreningen

Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 585	1 611
Annan revisionsverksamhet, Ernst & Young AB	32	86
Summa	1 617	1 697

Not 6 – Medeltalet anställda samt löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltal anställda

Koncernen

Medelantalet anställda kvinnor	433	411
Medelantalet anställda män	358	354
Totalt	791	765

Hyresgästföreningen

Medelantalet anställda kvinnor	429	405
Medelantalet anställda män	351	344
Totalt	780	749

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december 2020 2019

Not 6 – forts

Löner och ersättningar

Koncernen

Löner och andra ersättningar anställda	372 917	371 938
- varav förbundschef och VD:ar	2 736	2 853
Arvoden* förbundsordförande och styrelser	1 816	1 965

Sociala avgifter enligt lag och avtal

Anställda	163 073	163 248
Varav pensionskostnader	49 998	46 297

*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i koncernen avser 627 tkr (645 tkr) förbundschef och VD:ar i dotterbolagen. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 426 tkr (494 tkr). Övriga ledamöter i förbundsstyrelsen har inga pensionsförmåner.

Hyresgästföreningen

Löner och andra ersättningar anställda	363 177	360 066
- varav till förbundschef	1 348	1 254
Arvode till förbundsordförande	1 227	1 398
Arvode* till förbundsstyrelse	589	498

Sociala avgifter enligt lag och avtal

Anställda	162 207	159 298
Varav pensionskostnader	49 184	45 188

*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i Hyresgästföreningen avser 382 tkr (368 tkr) förbundschef. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 426 tkr (494 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 arvoden under två års tid som ett avgångsvederlag. Avräkning sker i de fall nytt arbete/uppdrag erhålles. Avgångsvederlag tillämpas ej om orsak till att uppdraget upphör är att ordföranden grovt åsidosatt sina skyldigheter eller misskött sitt uppdrag. Trygghetsavtalet som gäller anställda i Hyresgästföreningen omfattar inte ordföranden. Särskilda pensionsförmåner finns ej. Pensionsvillkoren för förbundsordförande motsvarar de som gäller för chefer i Hyresgästföreningen med en förmånsbestämd pensionsplan enligt kollektivavtal. Övriga styrelsemedlemmars arvoden är kopplade till inkomstbasbeloppets utveckling och består av ett årsarvode med 5 200 kronor, ett sammanträdesarvode med 2 600 kr per tillfälle och ett arvode vid deltagande i arbetsgrupper utöver förbundsstyrelsen med 1 300 kronor per tillfälle. Förbundschefen är tillsvidareanställd med ett förordnande till och med 31/12 2025. 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	2020	2019
Not 6 – forts		
Könsfördelning styrelse		
Koncernen		
Kvinnor	11	15
Män	38	36
Totalt	49	51
Hyresgästföreningen		
Kvinnor	4	4
Män	6	7
Totalt	10	11
Not 7 – Resultat från andelar i koncernföretag		
Hyresgästföreningen		
Erhållna resultatandelar från AB Kv Danmark nr 28 & Co KB	-5 090	5 378
Summa	-5 090	5 378
Not 8 – Resultat från övriga värdepapper och fordringar		
Koncernen		
Övriga utdelningar	3 219	8 527
Resultat vid försäljningar	11 407	27 715
Räntor	8 185	8 468
Summa	22 811	44 710
Hyresgästföreningen		
Övriga utdelningar	3 219	8 527
Resultat vid försäljningar	11 407	30 015
Räntor	8 185	8 468
Summa	22 811	47 010

Belopp i tkr 31 december	2020	2019
Not 9 – Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Koncernen		
Räntor	186	26
Valutakursdifferens kortfr placeringar	-466	596
Summa	-280	622
Hyresgästföreningen		
Räntor	85	17
Valutakursdifferens kortfr placeringar	-466	596
Summa	-381	613
Not 10 – Årets skatt		
Hyresgästföreningen		
Inkomstskatt	6 684	10 349
Skatt hänförlig till tidigare år	50	-36
Summa	6 734	10 313
Skattefordran		
Inkomstskatt	-6 684	-10 349
Erlagd utländsk skatt	33	90
Fastighetsskatt	-47	-46
Särskild löneskatt på pensionskostnader	-9 416	-8 516
Inbetald preliminärskatt under året	25 403	25 403
Summa	9 289	6 581
Not 11 – Avsättning för uppskjuten skatt		
Koncernen	2020	2019
Bokfört restvärde avseende byggnader och mark före justering enl K3	74 391	86 403
Bokfört restvärde avseende byggnader och mark efter justering enl K3	125 241	119 843
Temporär skillnad	- 50 850	-33 440
Uppskjuten skatteskuld till följd av koncernmässig justerad avskrivningstakt	- 10 475	-6 889
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag	0	2 042
Summa	-10 475	-4 847

* Noten avser uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader i byggnader och mark samt uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december

2020

2019

Not 12 - Skatt på årets resultat

Koncernen

Aktuell skatt	6 734	10 335
Uppskjuten skatt	5 652	3 664
Redovisad skatt	12 386	13 999

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	-8 970	-46 873
Skatt på redovisat resultat enligt skattesats 21,4%	-1 920	-10 031

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	100	-128
Ej skattepliktig verksamhet	12 996	20 644
Underlag årets uppskjutna skatt	-	3 806
Utnyttjat skattemässigt underskott från tidigare år	1 263	-
Justering av tidigare års taxering	1 084	-
Nya underskottsavdrag ej aktiverade	-490	-
Ej skattepliktig intäkt	-647	-292
Redovisad skatt	12 386	13 999

Årets effektiva skattesats	21%	22%
----------------------------	-----	-----

Underlaget årets uppskjutna skatt är beräknat efter 2021 års skattesats 20,6%

Hyresgästföreningen

Inkomstskatt	6 684	10 349
Uppskjuten skatt	50	-36
Redovisad skatt	6 734	10 313

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	-43 920	-43 508
Skatt på redovisat resultat enligt skattesats 21,4%	-9 399	-9 311

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgill kostnad	100	-128
Ej skattepliktig verksamhet	12 996	20 644
Ej avdragsgilla kostnader dotterbolag	3 737	-
Ej skattepliktig intäkt	-700	-892
Redovisad skatt	6 734	10 313

Årets effektiva skattesats	21%	21%
----------------------------	-----	-----

Nominell skattesats för svenska aktiebolag är 20,6 procent för år 2021 och 21,4 procent för 2020.

Belopp i tkr 31 december

2020

2019

Not 13 - Byggnader och mark

Koncernen

Ingående anskaffningsvärde byggnad	228 796	188 084
Ingående anskaffningsvärde mark	18 989	18 358
Köp byggnad	-	2 420
Köp mark	-	631
Försäljning fastighet	-48 859	-
Aktivering	28 902	38 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 828	247 785

Ingående avskrivningar	-99 529	-92 703
Återföring avskrivningar såld/uttrangerad fastighet	25 878	-
Årets avskrivningar	-7 386	-6 826

Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 037	-99 529
--	----------------	----------------

Utgående restvärde enligt balansräkning	146 791	148 256
--	----------------	----------------

Verkligt värde förvaltningsfastigheter	300 000	320 934
---	----------------	----------------

Bokförda värde förvaltningsfastigheter	16 587	44 541
---	---------------	---------------

Värderingen per den 31 december 2020 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 2020 har samma värde angivits som 2017 och 2018 då någon värdeförändring inte bedöms för dessa fastigheter och då nästa externa värdering är planerad att ske per 2021

Hyresgästföreningen

Fastigheter

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

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 398	7 398
---	--------------	--------------

Ingående avskrivningar	-1 892	-1 758
Återföring avskrivningar såld fastighet	-	-
Årets avskrivningar	-135	-136

Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 027	-1 892
--	---------------	---------------

Utgående restvärde enligt balansräkning	5 371	5 506
--	--------------	--------------

Not 14 - Pågående nyanläggningar

Vid årets början	9 406	13 537
Investeringar	0	9 406
Omklassificering till byggnad	-9 406	-13 537
Redovisat värde vid årets slut	0	9 406

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2020	2019
Not 15 - Maskiner och inventarier		
Koncernen		
Datorer		
Ingående anskaffningsvärde	26 093	25 873
Inköp	465	220
Utrangering	-19 843	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 715	26 093
Ingående avskrivningar	-24 533	-23 949
Utrangering	19 991	0
Årets avskrivningar enligt plan	-631	-584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 173	-24 533
Utgående restvärde datorer	1 542	1 560
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	61 262	60 685
Inköp	1 372	5 194
Utrangering	-27 384	-4 617
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 250	61 262
Ingående avskrivningar	-50 366	-48 128
Utrangering	27 356	4 573
Årets avskrivningar enligt plan	-4 411	-6 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 421	-50 366
Utgående restvärde inventarier	7 829	10 896
Utgående restvärde enligt balansräkning	9 372	12 456
Hyresgästföreningen		
Datorer		
Ingående anskaffningsvärde	24 724	24 504
Inköp	465	220
Utrangering	-19 843	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 346	24 724
Ingående avskrivningar	-23 900	-23 316
Utrangering	19 991	-
Årets avskrivningar enligt plan	-631	-584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 540	-23 900
Utgående restvärde datorer	806	824

Belopp i tkr 31 december	2020	2019
Not 15 – forts		
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	47 238	46 786
Inköp	632	778
Utrangering	-26 342	-326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 528	47 238
Ingående avskrivningar	-41 226	-37 715
Utrangering	27 043	222
Årets avskrivningar enligt plan	-3 377	-3 733
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 560	-41 226
Utgående restvärde inventarier	3 968	6 012
Utgående restvärde enligt balansräkning	4 774	6 836

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december 2020 2019

Not 16- Aktier och andelar i koncernföretag Hyresgästföreningen

Andelar i koncernföretag

Ingående anskaffningsvärde	1 522	1 522
Årets anskaffningar	-	-

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 522	1 522
---	--------------	--------------

Belopp i tkr 31 december 2020

Företagets namn

Org.nr

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

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

Eget kapital och årets resultat 2020

	Eget kapital	Bokfört värde	Årets resultat
Fast AB Norrlandsgatan nr 7	28 047	50	15 244
AB Kvarteret Danmark nr 28	100	50	0
Hyresgästföreningen Plus AB	9 738	100	-543
Tidningen Hem & Hyra AB	4 026	100	-128
Hyresgästföreningen Media AB	2 893	100	-1 617
Boinstitutet i Sverige AB	73	72	-2
Kvarteret Danmark	23 974	1 000	-
Fastigheter AB			
AB Hallby 1:40	167	50	81
Summa	69 018	1 522	13 035

	Andelskapital	Bokfört värde	Årets resultat
Kvarteret Danmark nr 28 & CoKB	173 468	168 378	-5 090
Summa	173 468	168 378	-5 090

Ägarandel i samtliga är 100%

Not 17 - Andelar i intresseföretag Koncernen och Hyresgästföreningen

Belopp i tkr 31 december 2020

Aktier	Eget kapital	Bokfört värde	Årets resultat
Hyresgästernas Förlags AB	1 174	70	-20
Summa	1 174	70	-20

Organisationsnummer 556429-3313
Ägarandel 50%. Styrelsens säte Stockholm

Belopp i tkr 31 december 2020

Not 18- Andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen och Hyresgästföreningen

Specifikation och emittent	Bokfört värde	Marknads värde
Proventus III, vinstandelslån	8 412	7 048
YA Holding +7% 2022	3 000	1 800
Arise, Konvertibel 5,75% 220331	5 000	8 750
BAF Latam Trade Fund, hedgefond ränta	6 106	5 520
Proventus Alpha, vinstandelslån	11 018	11 809
West Atlantic, 6,5% (Swedish ATP)	4 900	2 208
Solnaberg, utdelningsaktie	3 767	6 075
CTV Properties, utdelningsaktie	672	4 373
Elekta +1,75% 220328	7 000	7 077
Data Center Invest, utdelningsaktie	10 000	12 800
Logistri 4% 210520	5 820	6 015
BAF Latam Credit Fund, hedgefond ränta	7 328	7 255
Marginalen Bank +5,5% 281030	4 000	3 607
Ängsö Logistik, utdelningsaktie	5 579	5 832
Brocc obligation evig	5 000	5 000
Proventus IV, vinstandelslån	2 228	2 533
Klövern +4% 220404	5 865	6 114
Bosjö fastigheter, utdelningsaktie	4 144	5 180
Getinge 1,65% 210521	3 925	4 010
Max fastigheter +6,5% 200915	1 822	2 055
Vostok new ventures 5,75% 221004	2 750	3 045
DNB +3,5% evig	4 151	4 878
Räntebärande placeringar	112 487	122 984

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december 2020

Not 18 – forts

Specifikation o emittent	Bokfört värde	Markn-värde
Räntefond Sverige kort, Danske Invest	10 790	11 755
Räntefond rika tillväxtländer, Stratton Street USD	12 601	20 342
Räntefond tillväxtländer, Aviva USD	10 000	13 192
Räntefond företag, Öhman	10 000	11 587
Räntefond nya tillväxtländer, Global Evolution EUR	8 597	13 605
Räntefond småföretag, Catella	5 000	6 071
Räntefond asien, RAM Asia Bond total return	10 000	10 790
Hedgefond skog, United Bankers	9 378	12 134
Räntefond storföretag, SEB	15 000	17 024
Catella 4% 220615	6 000	5 940
Räntefond tillväxtländer, Global Evolution EUR	5 953	6 042
Räntefond storföretag, Öhman	10 000	10 358
Räntefond småföretag, Nordic Capital Partners	10 321	9 300
Värdepappersfonder	123 640	148 140

AarhusKarlshamn (mejeriprodukter)	799	4 814
ABB (kraft- och automationsteknik)	3 587	6 412
Alfa Laval (värmeteknik och separering)	1 965	6 336
Arjo B (hälsovård)	1 500	3 394
Assa Abloy B (låssystem)	898	5 670
AstraZeneca (läkemedel)	1 231	2 899
Atlas Copco B (industriverktyg)	812	5 893
Autoliv (passiv fordonssäkerhet)	2 268	5 738
Axfood (livsmedel)	1 850	2 493
Electrolux B (vitvaror)	2 866	4 592
Elekta (hälsovård)	3 918	6 075
Ericsson B (telekommunikation)	3 289	5 858
Essity B (hygienprodukter)	983	3 968
H&M B (kläder)	4 747	6 192
Investor B (investerar i andra företag)	1 222	5 992
Kinnevik B (investerar i andra företag)	1 744	8 310
Sandvik (specialverktyg och stålvaror)	2 946	8 052
SCA B (pappersprodukter)	1 736	4 729
Skanska B (byggföretag)	5 283	7 759
SKF B (kullager)	2 487	4 481
Stora Enso R (pappersprodukter)	2 355	7 865
Swedbank A (bank)	3 547	4 756
TeliaSonera (telekommunikation)	4 123	3 736
Trelleborg B (gummi för industrin)	1 441	6 570
Veoneer (aktiv fordonssäkerhet)	2 234	2 673
Volvo B (lastbilar)	2 730	6 977
Aktier	62 561	142 234

Belopp i tkr 31 december 2020

Not 18 – forts

Specifikation o emittent	Bokfört värde	Markn-värde
Börshandlad indexfond, S&P 500	2 043	7 615
Börshandlad indexfond, Nasdaq	1 161	7 688
Aktiefond USA etisk, Brown USD	3 690	17 932
Aktiefond läkemedel, Seligson & Co EUR	5 858	19 357
Aktiefond småbolag Sverige, Lannebo	8 067	43 951
Aktiefond Listed private equity, OPM	10 031	31 008
Aktiefond nya tillväxtländer, Coeli	10 001	11 351
Aktiefond Europa etisk, Öhman	10 000	13 045
Aktiefond Global, Skagen Focus NOK	10 000	14 062
Aktiefond småbolag Sverige, Lannebo	10 000	21 255
Aktiefond Europa, Mandarine EUR	5 509	8 526
Aktiefond tillväxtländer etisk, Öhman	10 000	13 532
Aktiefond hållbarhet, egen regi	2 943	7 300
Räntefond kort, AMF	5 000	4 908
Räntefond storföretag, Öhman	12 600	13 441
Räntefond företag, Lannebo	10 000	10 148
Räntefond småföretag, IKC	10 000	10 346
Räntefond företag, Catella	8 000	9 856
Aktiefonder	134 903	265 321

Hedgefond multistrategi, Brummer	10 276	16 100
Hedgefond, räntestrategi, Excalibur	10 943	13 773
Hedgefond läkemedel, Rhenman & Partners	10 000	22 637
Private Equity Fund III, SEB	11 084	14 182
Private Equity, Standard Life EUR	13 657	15 458
Indexobl aktier Europa, Goldman & Sachs	10 000	9 653
Indexobl aktier hållbarhet, Credite Suisse	7 000	7 102
Private Equity, Luminar ventures	6 593	7 141
Private Equity, Storskogen	4 968	11 875
Infrastrukturbolag, Obligo EUR	6 003	5 641
Private Equity, Cubera IX EUR	928	883
Alternativa placeringar	91 452	124 445

Övriga andelar	370	0
Summa	525 413	803 124

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december

Not 19 – Operationell leasing

Koncernen

	Op. Leasing-		Tota lop.
	leasing	Givare	leasing
2020			
År 1	36 786	-18 658	18 128
År 2 – 5	63 180	-27 653	35 527
Summa	499 966	46 311	53 655
2019			
År 1	30 941	-22 638	8 303
År 2 – 5	41 273	-40 804	469
Summa	72 214	-63 442	8 772

Hyresgästföreningen

	Op. Leasing-		Tota lop.
	leasing	Givare	leasing
2020			
År 1	46 068	-	46 068
År 2 – 5	94 114	-	94 114
Summa	140 182	-	140 182

Hyresgästföreningen

	Op. Leasing-		Tota lop.
	leasing	Givare	leasing
2019			
År 1	40 361	-	40 361
År 2 – 5	64 251	-	64 251
Summa	104 612	-	104 612

Kostnadsförda leasingavgifter

	2020	2019
Koncernen	51 437	49 798
Hyresgästföreningen	49 763	48 730

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

Belopp i tkr 31 december 2020 2019

Not 20 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2020	2019
Förutbetalda hyror	7 382	8 993
Förutbetalda försäkringspremier	245	881
Förutbetalda leasingavgifter	299	162
Upplupna hyressättningsavgifter	8 943	6 418
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	200	-
Upplupna ränteintäkter	-	1 111
Förutbetalda kostnader avseende		
datadrift	5 069	3 332
Upplupna hyresintäkter	25 896	14 580
Övriga poster	4 551	3 915
Summa	52 585	39 392

Hyresgästföreningen

	2020	2019
Förutbetalda hyror	8 536	8 993
Förutbetalda försäkringspremier	-	881
Förutbetalda leasingavgifter	169	162
Upplupna hyressättningsavgifter	8 943	6 418
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	200	-
Upplupna ränteintäkter	0	1 111
Förutbetalda kostnader avseende		
datadrift	5 069	3 332
Övriga poster	95	1 362
Summa	23 012	22 259

Not 21 - Kortfristiga placeringar

Koncernen och Hyresgästföreningen

Belopp i tkr 31 december	2020	
	Bokfört värde	Markn-värde
Swedbank Penningmarknadskonto	46 059	46 059
Swedbank USD-konto	1 087	1 087
Swedbank EUR-konto	11 828	11 828
Swedbank NOK-konto	149	149
Depåkonto Carnegie	1 975	1 975
Avanza Bank	1 055	1 055
Summa	62 153	62 153

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2020	2019
--------------------------	------	------

Not 22 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

Upplupna löner	5 387	4 936
Semesterlöneskuld	36 573	33 371
Sociala avgifter	12 293	12 082
Förutbetalda medlemsavgifter	46 676	47 894
Förutbetalda hyresintäkter	2 300	4 823
Reservering pågående tvist	17 862	-
Övriga poster	145	12 135
Summa	129 236	115 241

Hyresgästföreningen

Upplupna löner	4 818	4 485
Semesterlöneskuld	36 287	33 010
Sociala avgifter	12 077	11 882
Förutbetalda medlemsavgifter	46 676	47 894
Övriga poster	5 114	4 090
Summa	104 972	101 362

Not 23 Ställda säkerheter	2020	2019
Spärrad placering	4 329	4 329

Not 24 - Eventualförpliktelser	2020	2019
Borgensförbindelse för anställdas billån	1 989	1 966

Belopp i tkr 31 december	2020	2019
--------------------------	------	------

Not 25 Vinstdisposition

Hyresgästföreningen

Ingående balans Eget kapital	713 516	767 347
Årets resultat	-50 654	-53 831
Utgående balans Eget kapital	662 862	713 516
Balanseras i ny räkning	662 862	713 516

Not 26 Väsentliga händelser efter balansdagen

Coronapandemin har sedan i mars 2020 påverkat Hyresgästföreningens medlemsrekrytering. Hyresgästföreningen slutade att värva nya medlemmar genom att besöka hyresgäster i hemmet i mars 2020 (så kallad dörrvärkning). Även om Hyresgästföreningen snabbt ställde om till att värva medlemmar via telemarketing och ökad digital närvaro (så kallad distansvärkning). I exempelvis sociala medier så har nyrekryteringen mer än halverats jämfört med tiden före pandemin. Den minskade nyrekryteringen påverkar direkt våra medlemsintäkter som har sjunkit sedan mars 2020. Hyresgästföreningen har i grunden en god ekonomi och kommer att klara av denna medlemsminskning, så länge den inte drastiskt förändras från den nivå vi sett de senaste 12 månaderna. Omställning till distansrekrytering fortsätter även 2021 eller tills coronarestriktionerna i Sverige tas bort, vilket förhoppningsvis sker under hösten 2021. Även ekonomin i Hyresgästföreningens fastighetsägande dotterbolag kommer fortsatt vara negativt påverkad så länge coronarestriktionerna i Sverige ligger kvar.

Underskrifter

Stockholm. Årsredovisningen är påskriven
den dag som framgår av vår elektroniska
underskrift.

Marie Linder,
Förbundsordförande

Pia Fridström

Hans Eklund

Kristina Bergman

Bengt Svensson

Simon Safari

Lennart Derehag

Jens Nilsson

Helena Frisk

Jan Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-06-10

Linn Haslum Lindgren
Auktoriserad revisor

Per-Inge Ahlbäck
Förtroendevald revisor

Ingalill Bäckström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hyresgästföreningen, org.nr 802001-5106

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2020. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5–27 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 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 misstag.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 ensamt 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.

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 räkenskapsåret 2020.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 10/6 2021

Ernst & Young AB

Linn Haslum Lindgren
Auktoriserad revisor

Ingalill Bäckström
Förtroendevald revisor

Per-Inge Ahlbäck
Förtroendevald revisor

