

Styrelsen och verkställande direktören för

Samhällsbyggarna

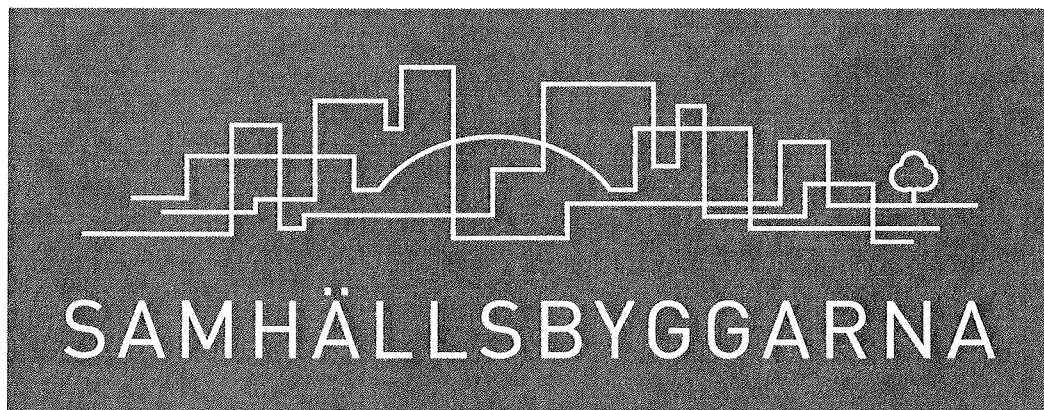
Org nr 802003-7563

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret

1 januari – 31 december 2012



Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Innehållsförteckning | 2 |
| A. Förvaltningsberättelse 2012..... | 3 |
| Sammanfattning | 3 |
| Samhällsbyggarnas verksamhet..... | 4 |
| Kansli..... | 4 |
| Konferenser, seminarier och studiebesök | 4 |
| SVR Samhällsbyggnadsdagar – Lund..... | 5 |
| Värderings- och lantmäteridagarna (VL-dagarna) | 5 |
| Distrikts/regions- och fackgrupps/sektions-verksamhet | 5 |
| Internationell samverkan..... | 5 |
| Priset Årets Samhällsbyggare och Clarence Morberg-priset | 6 |
| Priser för examensarbete inom fastighetsvärdering och fastighetsrätt | 6 |
| SVR:s Fullmäktigemöte och Aspects årsmöte | 6 |
| Kommunikation – publikationer och webbplatser | 7 |
| Medlemssituation..... | 7 |
| Kanslibolag Samhällsbyggarna Sverige AB | 7 |
| Ekonomi och organisation | 7 |
| Styrelse och andra förtroendevalda som invaldes på extra möten 2012 | 8 |
| Styrelseledamöter..... | 8 |
| Revisorer..... | 8 |
| Valberedning..... | 8 |
| Besvärnsnämnd auktorisation av fastighetsvärderare | 8 |
| Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust | 9 |
| B. Resultaträkning..... | 10 |
| C. Balansräkning..... | 11 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser..... | 12 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer..... | 12 |
| Not 1. Förvaltningskostnader | 13 |
| Not 2. Arvode och kostnadsersättning till revisorer | 13 |
| Not 3. Kontorskostnader | 13 |
| Not 4. Anställda och personalkostnader | 13 |
| Not 5. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 14 |
| Not 6. Inventarier, verktyg och installationer | 14 |
| Not 7. Andelar i koncernföretag | 14 |
| Not 8. Andelar i intresseföretag | 15 |
| Not 9. Eget kapital Aspect | 16 |

A. Förvaltningsberättelse 2012

Sammanfattning

Verksamhetsåret 2012 har varit intensivt, annorlunda och utmanande. Detta som en följd av att utredningsarbetet av ett samgående mellan Aspect och SVR renderade i att styrelserna i resp. organisation la fram förslag om samgående till ordinarie års- resp. fullmäktigemöten i maj. Motiven till framställandet av samgåendet belyste framförallt det faktum att föreningarna kunde vinna synergier som, i det längre perspektivet, kunde leda till högre medlemsvärden. Båda mötena röstade enhetligt för ett första beslut om samgående. Besluten var dock av sådan art att det krävdes två på varandra följande möten för att besluten skulle gå igenom.

Därför utannonserades extra möten som hölls den 17 september, denna gång som ett gemensamt tandemmöte. Besluten för ett samgående var även denna gång enhälliga i båda föreningarna. Den fusionerade föreningen Samhällsbyggarna skulle därmed fusioneras per årsskiftet 2012/2013. Fusionen gick till så att föreningarna antog likalydande stadgar. På dessa andra möten togs även beslut om att välja en ny gemensam styrelse, valberedning, verksamhetsrevisorer, besvärnämnd för de auktoriserade värderarna samt beslut om medlemsavgifter för 2013. Jan Byfors utsågs till föreningsstyrelsens ordförande. Lars Jansson, Karl Sundholm, Rikard Silverfur, Lars Bowald, Cecilia Lindén, Fredrik Brunen, Louise Palm och Ewa Swensson valdes in som övriga ordinarie ledamöter i styrelsen. Den här förvaltningsberättelsen avser både Aspect och SVR, men den ekonomiska resultatredovisningen för 2012 avser endast SVR, då det är SVRs organisationsnummer den nya föreningen utgår ifrån.

Perioden från dess att beslutet om fusionen hade tagits i september till årsskiftet fokuserade på att förbereda för fusionen. Arbete med att få fram en ny logotype och grafisk profil, sammanfoga medlemsregistren, upphandla leverantörer till tidningarna, utreda hur seminarie- och konferensverksamheten skulle utvecklas under 2013, m.m låg i fokus under denna period.

Samhällsbyggarnas sektioner/kompetensgrupper och regioner/distrikt har under 2012 genomfört ett 70-tal arrangemang såsom studiebesök, seminarier, konferenser, samverkansmöten, afterwork-pubar, m.m.

SVR Samhällsbyggnadsdagar gick av stapeln i september i Lund. Konferensen lockade drygt 200 deltagare och lyfte framförallt fram vad som är på gång i Öresundsregionen. Likt tidigare år var även runt 100 studenter specialinbjudna för att delta på dagarna. 25 företag deltog i en utställning där studenterna fick gå runt samt delta i en gemensam dialog rörande kompetensförsörjning. Ekonomiskt gav dagarna ett överskott på ca 250 tkr.

Värderings- och Lantmåteridagarna genomfördes den 17-18 oktober i Stockholm och blev ett uppskattat arrangemang. Ungefärligen 450 deltagare var på plats och fick lyssna till senaste nytt inom sektorn. Utvärderingen av konferensen vittnar om ett högt betyg på både konferens och föreläsare. Ekonomiskt gav dagarna ett överskott på cirka 500 tkr.

h
u

Samhällsbyggarna har under 2012 engagerat sig i arbetsmarknadsdagar på Chalmers, KTH och LTH av de tekniska högskolorna. Dessutom har föreningen deltagit på mottagningen av nya studenter vid dessa högskolor.

Den under slutet av 2008 fastställda donationen från Clarence Morberg till föreningen har under 2012 fortsatt förvaltats av de tre gåvomottagarna. Samhällsbyggarna fick i och med donationen en tredjedel av aktierna i fastighetsbolaget CMFAB. Övriga gåvomottagare är Stiftelsen Frimurare Barnhuset (SFBS) och Väg- och Vattenbyggnadsklubben (VVK). Representant för Samhällsbyggarna i styrelsen för CMFAB har under 2012 varit Torsten Josephsson.

Medlemstidningen svr.se utkom med 10 nr. Tidningen Samhällsbyggaren utkom 6 gånger under året. Tidningen Svenska Aspect utkom med tio nummer. Webbplatserna www.svr.se samt www.aspect.se har under året använts med målsättning att informera medlemmarna om verksamheten i föreningen. Webbplatsen www.samhallsbyggjarjobb.se har använts för att marknadsföra platsannonser från partners.

En fråga som fortsatt har tagit upp mycket tid från Aspect-styrelsen är föreningens stuga i Åre. De skador som drabbade stugan efter skyfallet 2010 ledde till en omfattande dialog med försäkringsbolaget under 2011, något som till viss del fortsatt under 2012. Dock kunde stugan hyras ut som vanligt under säsongen 2012.

2012 års resultat för Samhällsbyggarna är -394 tkr. En resultatförsämring om 910 tkr mot förra årets resultat om 516 tkr. Samhällsbyggarna Sverige AB visar ett resultat före skatt på 13 tkr. En resultatförbättring om 18 tkr mot förra årets resultat om -5 tkr. Totalt sett är resultatet för koncernen -381 tkr jämfört med förra årets 511 tkr, en resultatförsämring om totalt 892 tkr.

Samhällsbyggarnas verksamhet

Kansli

Samhällsbyggarnas kansli har under året bestått av Olof Johansson, vd, Dorothea Eriksson, marknadsföring och administration (80% arbetstid) samt Pia Isaksson, kansli och administration (75% arbetstid). Lennart Stark har fram t.o.m. 31 oktober på halvtid arbetat med försäljning av annonser inom ASPECT. Ekonomitjänster har köpts in av konsulten Scanena. Projektledning och layout köptes för svr.se och Samhällsbyggaren in av Construedo AB, genom Lars Hamrebjörk och för tidningen Svenska Aspect köptes dessa tjänster in av Malm Reklam och bild i Gävle AB, genom Göran Malm. Kansliet har under året haft lokaler med adress Vasagatan 52.

Konferenser, seminarier och studiebesök

De olika Kompetensgrupperna, sektionerna, distrikten, regionerna, Seniorerna och Yngresektionen har under året genomfört ett 70-tal arrangemang såsom studiebesök, seminarier, afterwork-pubar mm. Utförligare beskrivningar av dessa arrangemang samt referat från dessa har kunnat läsas av medlemmarna i tidningarna svr.se samt Svenska Aspect under året.

V
O

SVR Samhällsbyggnadsdagar – Lund

Den 24-25 september stod Lund värd för 2012-års Samhällsbyggnadsdagar på AF-borgen. Dag ett samlade cirka 100 personer till studiebesök på projekt runtom Lund och Malmö. Dag två inleddes med en studentdialog mellan de inbjudna studenterna samt guldpartners. Därefter vidtog föreläsningar utformade med en gemensam förmiddag och tre delsessioner på eftermiddagen, som samlade cirka 220 konferensdeltagare. Dagen avslutades med en gemensam middag och fest på AF-borgen. Ekonomiskt gav dagarna ett överskott på cirka 250 tkr. Utvärderingen vittnade om ett uppskattat event från deltagande besökare.

Värderings- och lantmäteridagarna (VL-dagarna)

De årliga VL-dagarna ägde rum den 17-18 oktober. Arrangemanget genomfördes tillsammans med KTH och Lantmäteriet, som även gjorts tidigare år. Antalet betalande deltagare var närmare 400 personer. Programmet innehöll förutom gemensamma inlednings- och avslutningsföreläsningar cirka 35 seminarier, inom fem parallella spår, inom skilda ämnesområden. Dag 2 avslutades också med en gemensam middag på Clarion Sign. Deltagarna gav överlag en positiv respons på både upplägget samt talarna för konferensen. Ekonomiskt gav dagarna ett överskott på cirka 500 tkr.

Distrikts/regions- och fackgrupps/sektions-verksamhet

Föreningarna har under 2012 bestått av följande aktiva regioner och distrikt: Mellersta Norrland, Mälardalen, StorStockholm, Syd, Väst och Örebro.

Föreningarna har under 2012 bestått av följande aktiva kompetensgrupper och sektioner: Fastighetsanalys och Marknad (SEPREF), Fastighetsförvaltning, Fastighetsvärdering (SFF), Finansiering och Transaktioner, Miljö & Hållbar utveckling, Infrastruktur, Internationell verksamhet, IT, Juridik för Samhällsbyggnad, Lantmäterihistoria, Projektledning, Seniorerna, Stadsutveckling samt dessutom yngregupper i Syd, Storstockholm och Väst.

Föreningens grupper är en väldigt viktig del av föreningens verksamhet. Det är till stor del de som driver de seminarier, studiebesök och andra aktiviteter som anordnas av föreningen. Gruppernas verksamheter har under året redovisats i föreningarnas tidningar och hemsidor, www.svr.se och www.aspect.se genom bl a annonser om arrangemang och reportage från genomförda arrangemang.

Internationell samverkan

ASPECT har under 2012 varit medlem i den europeiska lantmätarorganisationen CLGE, the council of European Geodetic Surveyor samt i FIG, International Federation of Surveyors, den internationella Lantmätafederationen som är en sammanslutning av 100 lantmätarföreningar från mer än 80 länder. Under året genomfördes bland annat FIG Working Week i Rom i maj.

Företrädare för de nordiska ländernas föreningar träffas årligen. Under året genomfördes utöver detta också ett utbildningsmöte i Oslo, som anordnas vart fjärde år.

Priset Årets Samhällsbyggare och Clarence Morberg-priset

Under SVR Samhällsbyggnadsdagarna delade föreningen för trettonde året i rad ut priset till Årets Samhällsbyggare (tidigare kallat SVR-priset) för betydande insatser inom samhällsbyggnad. Priset delades ut av föreningens ordförande Jan Byfors och VD Olof Johansson, till Märten Lindström för hans betydande insatser genom åren till samhällsbyggnadssektorn.

Clarence Morberg-priset som delas ut till yngre yrkesverksam person för insatser som kan inspirera andra yngre samhällsbyggare delades ut av föreningens ordförande Jan Byfors och VD Olof Johansson till Johan Brisvall som erhöll ett diplom och en summa om 10 tkr.

Priser för examensarbete inom fastighetsvärdering och fastighetsrätt

För att stimulera de studerande vid landets högskolor att arbeta fram intressanta och välskrivna examensarbeten har ASPECT delat ut två penningpriser på 10 000 kr vardera för årets bästa examensarbeten inom ämnesområdena fastighetsekonomi och fastighetsrätt. Prissummorna sponsrades av ASPECT:s sektion för fastighetsvärdering resp. JM AB.

SVR:s Fullmäktigemöte och Aspects årsmöte

SVRs fullmäktigemöte (FM) hölls den 21 maj på Faveos kontor i Solna. Före FM fick mötet lyssna till projekten Nya Karolinska Solna av projektchef Kjell Klasa samt om Hagastaden, KI och Albano av Sten Wetterblad, regiondirektör Akademiska Hus. Därefter vidtog FM som avhandlade 2011-års räkenskaper men som kanske framförallt fattade det första beslutet om ett samgående med Aspect. Detta gjordes genom att samma beslut om stadgar antogs. Beslutet om samgående var dock av sådan art att det behövde ha ytterligare ett beslut för att vinna laga kraft. SVRs styrelse omvaldes därefter i sin helhet. Noterbart är också att föreningen utsåg Ernst&Young som nya revisorer genom ordinarie, auktoriserad revisor, Lars-Olov Steen, samt suppleant, auktoriserad revisor, Jens Karlsson. Kvällen avslutades därefter med mingel och lättare förtäring under trevliga former genom Faveos försorg.

Aspects ordinarie årsmöte hölls den 3 maj i Grillska huset, Gamla Stan Stockholm. Årsmötet föregicks av föreläsningar inom samhällsbyggnad av bland annat Kjell-Åke Averstad, projektchef Citybanan som gav åhörarna senaste nytt i projektet. Dessutom föreläste Martin Tufvesson, transaktionschef och Karolin Forsling, retailchef från AMF Fastigheter om deras projekt MOOD-gallerian. Slutligen vidtog en paneldebatt om bostadssituationen i Stockholm mellan Fastighetsägarna Stockholms vd Christer Jansson, Hyresgästföreningen Stockholms regionchef Terje Gunnarsson samt Stockholms stads bostadsborgarråd Joachim Larsson. Därefter vidtog årsmötetsförhandlingarna där ett första enhälligt beslut togs angående ett samgående med SVR. Aspects styrelse omvaldes i sin helhet med ett undantag, Ulf Sandgren gick in som ordinarie ledamot och ersatte tidigare redaktören Birgitta Hansson. Mötet beslutade dessutom att välja tre nya ledamöter i valnämnden, nämligen Peter Ljung (sammanställande), Monica Lagerqvist Nilsson och Anna-Carin Telin. Dessutom valdes likadant som i SVR nya revisorer från Ernst & Young.

Extra fullmäktige respektive årsmöte anordnades den 17 september som ett tandemmöte. Båda mötena röstade enhälligt för ett samgående för andra gången som skulle verkställas per årsskiftet 2012/2013. Dessutom utsågs nya konstellationer av förtroendevalda enligt listorna

under punkten styrelse och andra förtroendevalda nedan. Medlemsavgifterna för 2013 bestämdes till samma som året tidigare för varje medlem.

Kommunikation – publikationer och webbplatser

Den opinionsbildande verksamheten och informationen till medlemmarna har till stor del skett genom utgivning av föreningens publikationer:

Facktidningen Samhällsbyggaren utkom med 6 nummer under året

Svenska Aspect utkom med 10 nummer under året.

Medlemsbladet (svr.se), utkom med 10 nummer.

Webbplatserna har använts för att sprida aktiviteter.

Nyhetsbrev via mail, ca 15 ggr under året.

Medlemsmatrikeln är numera digital och utkom ej i tryckt form under 2012.

Medlemssituation

I slutet av 2011 hade SVR 3 085 st och Aspect 1854 st medlemmar.

I slutet av 2012 hade medlemsantalen förändrats till: SVR 3174 st medlemmar och Aspect 1830 st medlemmar. Medlemsutvecklingen har alltså varit relativt oförändrad i Aspect medan SVR ökade med nästan 100 stycken. Av denna ökning har studentmedlemmarna stått för 85 stycken. Totalt hade alltså föreningen vid 2012-års utgång 5004 medlemmar och det är kul att se att den tidigare negativa medlemsutvecklingen, som förvisso uppstod efter att medlemsregistren förfinades genom att utesluta icke-betalande medlemmar under 2011, åter har vänts.

Kanslibolag Samhällsbyggarna Sverige AB

Servicebolaget till Samhällsbyggarna, Samhällsbyggarna Sverige AB, bedrev under 2012 verksamhet med framförallt webbplatsannonsering via www.samhallsbyggjarjobb.se. Under året har inköp skett från dotterbolaget med 100 tkr.

Ekonomi och organisation

Årets resultat uppgår till -394 tkr, jämfört med 516 tkr för år 2011, en resultatförsämring med 910 tkr. Kommentarer till det förändrade resultatet nedan:

Övergripande kan sägas att annonsmarknaden och försäljningen av partnerpaket har gått ner, vilket är en stor del av förklaringen till det negativa resultatet. Jämfört med förra årets resultat påverkas också det faktum att en vd inte var på plats förrän i juni 2011, vilket innebar att personalkostnaderna var betydligt längre 2011 än 2012, då vd nu arbetade ett helt år under 2012. Personalkostnaderna gick därför upp med ca 300 tkr.

Normalt så ger Samhällsbyggarna ut en publikation, Branschguiden, som brukar generera ett bra överskott. I år kunde den tyvärr inte ges ut då försäljningen av annonser gick så dåligt att publikationen dels inte hade burit sina kostnader, dels hade publikationen inte blivit tillräckligt omfattande och därför fick tyvärr utgivningen ställas in. Det innebar en negativ påverkan på resultatet om cirka 300 tkr. Under år 2011 gav Branschguiden en intäkt om ca 350 tkr.

SVR Samhällsbyggnadsdagar var välbesökta och gav även under 2012 ett överskott, på ca 230 tkr, dock var det något färre partnerutställare på plats vilket innebar en resultatförsämring

från föregående år med ca 200 tkr. Medlemsintäkterna uppgick till 1 275 tkr 2012 mot 1 318 tkr 2011. Publikationerna visar ett underskott på -53 tkr att jämföra med ett underskott om -21 tkr för år 2011. Platsannonser i medlemsbladet gav intäkter på 203 tkr jämfört med 267 tkr föregående år.

Slutligen har föreningen haft engångskostnader för samgåendet bestående av bl.a. en ny grafisk profil (inkl logotyp, ny layout på tryckmaterial, ny layout medlemsblad, etc.), en ny medlemsdatabas (som det dock fanns behov av ändå, men som gett betydande engångskostnader), konsultering av revisor och jurist, ny hemsida samt överföring och fusion av databasen till ny leverantör. Ungefär halva kostanden för dessa beställningar har tagits under 2012 och resterande tas under 2013. Totalt uppgår dessa engångskostnader under 2012 ungefärligt till 200 tkr.

Under år 2012 har Samhällsbyggarna Sverige AB fakturerat Samhällsbyggarna 100 tkr.

Styrelse och andra förtroendevalda som invaldes på extra möten 2012

Styrelseledamöter

Styrelsen valdes på extrainsatta fullmäktige- och årsmötena till: Jan Byfors (ordförande), Lars Jansson, Karl Sundholm, Lars Bowald, Cecilia Lindén, Rikard Silverfur, Louise Palm, Fredrik Brunen samt Ewa Swensson.

Revisorer

Följande revisorer valdes på de extrainsatta mötena: Lars-Olov Steen (auktoriserad revisor), Jens Karlsson (suppleant auktoriserad revisor), Hans Engebretsen (verksamhetsrevisor), Mats Högström (verksamhetsrevisorssuppleant).

Valberedning

Valberedningen utsågs till Mårten Lindström (sammankallande), Peter Ljung, Olle Forsberg, Monica Lagerkvist Nilsson och Linda Hafslund.

Besvärnämnd auktorisation av fastighetsvärderare

Ledamöter i besvärnämnden är Agneta Jacobsson, Tomas Ingemarsson och Magnus Åkerdahl, samma personer som föregående år.

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 4 217 434,78 disponeras enligt följande:

✓
67

| | | |
|--------------------------------|--------|--------------------|
| Balanserad vinst | | 2 392 527,78 |
| Eget kapital överföring Aspect | | 2 218 557,00 |
| Årets resultat | | <u>-393 650,00</u> |
| Balanseras i ny räkning | Summa: | 4 217 434 ,78 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Det egna kapitalet som är resultatpåverkande avser det som fördes över från Aspect per den 31 december 2012. Detta avser samtliga tillgångar i Aspect exklusive Årestuga samt obligationer från Nordea, som går över under våren 2013.

h
07

B. Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012</i> | <i>2011</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Medlemsavgifter | | 1 275 102 | 1 317 829 |
| Abonnemangsavgifter | | 533 575 | 566 497 |
| Prenumerationsavgifter | | 79 395 | 87 293 |
| Annonsintäkter i Medlemsblad | | 202 950 | 266 985 |
| SVR-dagarna | | 817 100 | 1 200 443 |
| Administrativa tjänster till dotterbolag | | 0 | 120 000 |
| Övriga rörelseintäkter | | 564 850 | 537 144 |
| | | 3 472 972 | 4 096 191 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Publikationer | | -665 906 | -674 599 |
| Fackgruppsverksamhet | | -92 619 | -271 024 |
| Distriktsverksamhet | | -66 705 | -55 972 |
| SVR – dagarna | | -625 947 | -736 298 |
| Personalkostnader | 4 | -1 256 844 | -957 009 |
| Administrativa tjänster från dotterbolag | | -100 000 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | 0 | -9 051 |
| Kontorskostnader | 3 | -624 862 | -490 631 |
| Förvaltningskostnader | 1,2 | -483 787 | -394 958 |
| | | -3 916 670 | -3 589 542 |
| Rörelseresultat | | -443 698 | 506 649 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 16 605 | 10 067 |
| Finansiella kostnader | | -1 072 | -344 |
| Realisationsvinst | | 34 515 | 0 |
| | | 50 048 | 9 723 |
| Resultat före skatt | | -393 650 | 516 372 |
| Årets resultat | | -393 650 | 516 372 |

C. Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 0 | 0 |
| | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Aktier i koncernföretag | 7 | 200 001 | 1 |
| Aktier i intresseföretag | 8 | 2 | 2 |
| Fordran Dotterbolag | | 560 000 | 0 |
| | | <u>760 003</u> | <u>3</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 760 003 | 3 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 15 272 | 88 650 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 2 255 794 | 365 398 |
| Övriga fordringar | | 8 000 | 8 000 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 135 282 | 132 655 |
| | | <u>2 414 348</u> | <u>594 703</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| SEB penningmarknadsfond | | 1 349 633 | 1 615 117 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 570 702 | 2 109 422 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 094 686 | 4 319 242 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 094 686 | 4 319 245 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------|---|------------------|------------------|
| Balanserad vinst | | 2 392 528 | 1 876 156 |
| Eget kapital Aspect | 9 | 2 218 557 | 0 |
| Årets resultat | | -393 650 | 516 372 |
| | | <u>4 217 435</u> | <u>2 392 528</u> |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--|----------------|------------------|
| Leverantörsskulder | | 217 413 | 74 689 |
| Skatteskulder | | 25 234 | 59 936 |
| Övriga skulder | | 285 148 | 166 907 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 349 456 | 1 625 185 |
| | | <u>877 251</u> | <u>1 926 717</u> |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 094 686 **4 319 245**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2012</i> | <i>2011</i> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Ställda säkerheter | Inga | Inga |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Skatt

Föreningen är begränsat skattskyldig varför några skatter ej redovisas.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde, och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperiod

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier

5 år

Koncernuppgifter

Företaget, som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enl not 7, upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap 2§.

V 03

Not 1. Förvaltningskostnader

| | 2012 | 2011 |
|--|-----------------|-----------------|
| Revision- och konsultarvode (se not 2) | -33 750 | -10 000 |
| Styrelse, AU och fullmäktige | -39 908 | -27 827 |
| Medlemskap i andra organisationer | -14 275 | -14 155 |
| Reklamkampanjer och PR-verksamhet | -94 964 | -28 608 |
| Kundförluster | 0 | -5 500 |
| Konsultarvoden | -144 551 | -213 449 |
| Resekostnader | -99 605 | -28 117 |
| Övrigt | -56 734 | -67 302 |
| | <u>-483 787</u> | <u>-394 958</u> |

Not 2. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | 2012 | 2011 |
|--|---------|---------|
| Revisionsuppdrag | -10 000 | -10 000 |
| 2012: Ernst & Young AB | | |
| Lars-Olov Steen | | |
| 2011: Amilon Johan Revision & Konsult AB | | |
| Andra uppdrag | -23 750 | 0 |

Not 3. Kontorskostnader

| | 2012 | 2011 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| Lokalkostnader | -482 923 | -412 588 |
| Kontorsmaterial | -26 406 | -21 022 |
| Datatjänster | -24 921 | -3 745 |
| Telefon och porto | -90 612 | -53 276 |
| | <u>-624 862</u> | <u>-490 631</u> |

Not 4. Anställda och personalkostnader

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------|----------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Sverige | 2 | 2 |
| Varav män | 50% | 50% |
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelse och VD | 557 515 | 340 490 |
| Övriga anställda | 330 378 | 302 148 |
| Summa | <u>887 893</u> | <u>642 638</u> |
| Sociala kostnader | 237 760 | 302 076 |
| (varav pensionskostnader) | (129 069) | (109 102) |

Av föreningens pensionskostnader avser 103 138 kr (f.å. 55 657 kr) gruppen styrelse och VD. Till styrelsen har dock icke vare sig lön eller pensionskostnader utbetalats. Löner och ersättningar avser

endast personal i Sverige.

Not 5. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2012 | 2011 |
|---|----------|---------------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 0 | -9 051 |
| | <u>0</u> | <u>-9 051</u> |

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 331 329 | 331 329 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | <u>331 329</u> | <u>331 329</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> | | |
| Vid årets början | -331 329 | -322 278 |
| Årets avskrivning enligt plan | 0 | -9 051 |
| Utrangering | - | - |
| | <u>-331 329</u> | <u>-331 329</u> |
| Bokfört restvärde vid årets slut | <u>0</u> | <u>0</u> |

Not 7. Andelar i koncernföretag

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|----------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 1 | 1 |
| Anskaffning under året | 200 000 | 0 |
| Bokfört värde vid årets slut | <u>200 001</u> | <u>1</u> |

Specifikation av föreningens innehav av aktier och andelar i koncernföretag

| <i>Dotterföretag/Org nr/Säte</i> | <i>Antal andelar</i> | <i>Andel i %</i> | <i>Bokfört värde</i> |
|--|----------------------|------------------|----------------------|
| Samhällsbyggarna Sverige AB, 556220-0427, Stockholm | 1 000 | 100 | 1 |
| Alliansföreningen Samhällsutvecklarna i Sverige AB 556741-9675, Stockholm | 1 000 | 100 | 100 000 |
| Samfundet för fastighetsekonomi i Sverige AB 556538-7247, Stockholm | 1 000 | 100 | 100 000 |

Not 8. Andelar i intresseföretag

| | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 2 | 1 |
| Erhållet som gåva under året | 0 | 0 |
| Justering av tidigare okänt innehav | 0 | 1 |
| Bokfört värde vid årets slut | 2 | 2 |

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intressebolag

| <i>Intressebolag/Org nr/Säte</i> | <i>Antal andelar</i> | <i>Andel i %</i> | <i>Bokfört värde</i> |
|---|----------------------|------------------|----------------------|
| Clarence Morberg Fastigheter AB (CMFAB) 556681-8663, Stockholm | 334 | 33 | 1 |
| Svensk Byggtjänst AB, A-aktier* | 450 | | 0,5 |
| Svensk Byggtjänst AB, B-aktier* 556033-9938, Stockholm | 450 | | 0,5 |

* Innehavet i Svensk Byggtjänst AB har funnits sedan år 1934 enligt Svensk Byggtjänst. Dock finns inga tidigare uppgifter hos SVR om innehavet i bokföring eller Årsredovisningar. Då det inte kan verifieras att SVR haft ett högre anskaffningsvärde (kan vara gåva) har bokfört värde satts till symboliska värdet 1 krona.

Nominellt värde är 200 kr per aktie.

Ingen handel sker i detta papper.

W 07

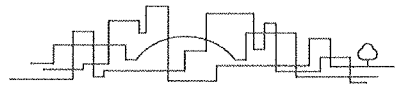
Not 9. Eget kapital Aspect

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 0 | 0 |
| Tillkommande eget kapital vid sammangående med Aspect | 2 218 557 | 0 |
| Bokfört värde vid årets slut | 2 218 557 | 0 |

Det egna kapitalet som avser överföringen från Aspect fördes över per den 31 december 2012.

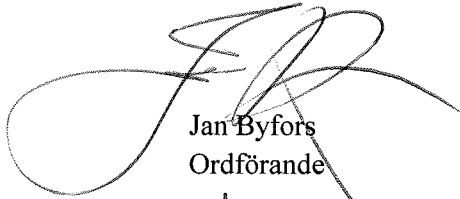
Detta avser samtliga tillgångar i Aspect exklusive Årestuga samt obligationer från Nordea, som går över under våren 2013.

K O

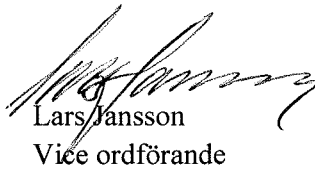


SAMHÄLLSBYGGARNA

Stockholm den ^{23/4} 2013



Jan Byfors
Ordförande



Lars Jansson
Vice ordförande



Karl Sundholm



Lars Bowald



Cecilia Lindén



Rikard Silverfur



Louise Palm



Fredrik Brunes

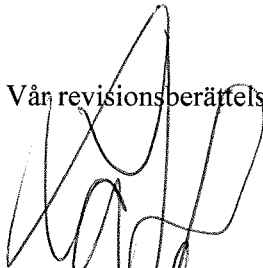


Ewa Swensson

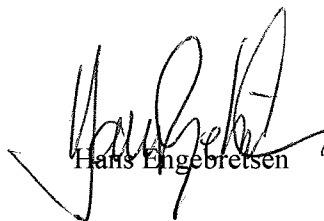


Olof Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den ^{26/4} 2013



Lars-Olov Steen
Auktoriserad revisor



Hans Engbreitsen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Samhällsbyggarna, org.nr 802003-7563

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Samhällsbyggarna för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktör som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörs förvaltning för Samhällsbyggarna för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktör har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

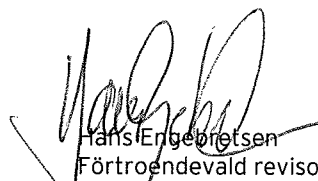
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Styrelseledamöterna och verkställande direktör har inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktör ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-04-26


Lars Olov Steen
Auktoriserad revisor


Hans Engbretsen
Förtroendevald revisor