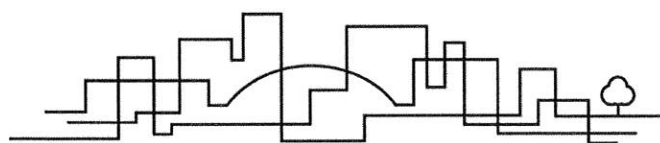


Samhällsbyggarna

Org nr 802003-7563

Årsredovisning och Koncernredovisning

1 januari – 31 december 2016



SAMHÄLLSBYGGARNA

h

7

88

Innehållsförteckning

A. Förvaltningsberättelse koncernen	4
Sammanfattning	4
Samhällsbyggarna	4
Servicebolaget Samhällsbyggarna Sverige AB	4
Aktiebolaget Samfundet för Fastighetsekonomi i Sverige	4
Aktiebolaget Alliansföreningen för Samhällsutvecklarna i Sverige	4
Ekonomi	4
B. Resultaträkning koncernen.....	5
C. Balansräkning koncernen	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Not 1. Anställda och personalkostnader	8
Not 2. Andelar i intresseföretag	9
Not 3. Kortfristiga placeringar	9
Not 4. Eget kapital	10
A. Förvaltningsberättelse moderföreningen Samhällsbyggarna 2016	11
Sammanfattning	11
Samhällsbyggarnas verksamhet	12
Föreningens årsmöte	12
Regions- och sektionsverksamhet	12
Samhällsbyggnadsdagarna 2016	12
Internationell samverkan	13
Årestugan	13
Clarence Morberg Fastighets AB (CMFAB)	13
Priset Årets Samhällsbyggare och Clarence Morberg-priset	13
Priser för examensarbete inom fastighetsvärdering och fastighetsrätt	13
Karriärsajten Samhällsbyggarjobb.se	14
Kommunikation – publikationer och webbplatser	14
Medlemsantal	14
Kansli	14
Ekonomi	14
Styrelse och andra förtroendevalda som invaldes på årsmöte 2016	16
Styrelseledamöter	16
Revisorer	16
Valberedning	16
Besvärnämnd auktorisation av fastighetsvärderare	16
Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust	17
B. Resultaträkning Moderföreningen.....	18
C. Balansräkning Moderföreningen	19

V h

SA

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	20
Not 1. Förvaltningskostnader	21
Not 2. Kontorskostnader	21
Not 3. Personalkostnader	21
Not 4. Andelar i koncernföretag	22
Not 5. Andelar i intresseföretag	23
Not 6. Kortfristiga placeringar	23
Not 7. Eget kapital	24
Not 8. Materiella anläggningstillgångar	24
Underskrifter	25

TV 2

A. Förvaltningsberättelse koncernen

Sammanfattning

Koncernens verksamhetsår 2016 har fokuserats på att öka Samhällsbyggarnas synlighet i samhällsdebatten samt i sociala medier i syfte att öka antalet medlemmar samt bidra till att samhällsbyggare finns med i debatten av utvecklingen vårt framtida samhälle. Utöver att öka synligheten och ta plats i debatten har mycket energi lagts på att förbättra redan existerande verksamhet såsom Samhällsbyggnadsdagarna samt Samhällsbyggaren men även att utveckla verksamheten med exempelvis ledarskapsprogrammet Ung Ledare i syfte att skapa medlemsnytta.

Samhällsbyggarna

På moderföreningens årsmöte togs beslut om val av styrelse, valberedning, verksamhetsrevisorer, besvärnämnd för de auktoriserade värderarna samt beslut om medlemsavgifter för 2017. Jan Wejdmark är föreningsstyrelsens ordförande. Föreningen har ökat sin synlighet bland annat genom debattartikler i SVD, Dagens Samhälle, Lokalguiden, Hållbart Byggnade och Hållbar stad men även genom att synas med på sociala medier så som LinkedIn, Facebook, Twitter och Instagram.

Servicebolaget Samhällsbyggarna Sverige AB

Servicebolaget till Samhällsbyggarna, Samhällsbyggarna Sverige AB, bedrev under 2016 verksamhet inom framförallt arbetet med Samhällsbyggnadsdagarna, tidningen Samhällsbyggaren, utbildningssamarbete med KTH, annonsering via www.samhallsbyggjarjobb.se samt den nya satsningen ledarskapsprogrammet Ung ledare.

Aktiebolaget Samfundet för Fastighetsekonomi i Sverige

Samfundet för Fastighetsekonomi i Sverige AB handhar auktorisationen av fastighetsvärderare i Sverige och har som roll att administrera denna grupp. Den har administrerats av Ina Wickström. Bolaget behandlar nya ansökningar, tillser att de nuvarande värderarna vidareutbildar sig i rätt omfattning och har kontakt med allmänheten i frågor rörande auktoriserade värderare.

Aktiebolaget Alliansföreningen Samhällsutvecklarna i Sverige

Alliansföreningen Samhällsutvecklarna i Sverige AB är likviderad den 9 november 2016.

Ekonomi

Totalt sett är resultatet för koncernen -1 242 tkr jämfört med förra årets -375 tkr, en resultatförsämring om totalt 867 tkr. Samhällsbyggarnas resultat uppgår till -1 031 tkr, h v

jämfört med -838 tkr för år 2015, en resultatförsämring med 193 tkr. Samhällsbyggarna Sverige AB visar ett resultat före skatt på -338 tkr. En resultatförbättring om 12 tkr mot förra årets resultat om -350 tkr. Samfundet för Fastighetsekonomi i Sverige AB uppvisar en vinst på 27 tkr, vilket är en resultatförsämring med -248 tkr mot föregående års vinst om 275 tkr.

B. Resultaträkning koncernen

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		1 485 151	1 443 973
Prenumerationsavgifter		513 264	446 604
Annonsintäkter		1 327 581	1 551 986
Hysesintäkt Årestugan		140 440	126 785
Utbildningar		1 869 294	1 221 000
Ung Ledare		258 357	0
SBD – dagarna		2 295 980	2 380 825
Övriga rörelseintäkter		1 445 714	2 809 399
		9 335 781	9 980 572
Rörelsens kostnader			
Publikationer		-1 273 152	-1 040 635
Sektionsverksamhet		-24 838	-196 886
Regionsverksamhet		-119 157	-46 122
SBD – dagarna		-2 307 033	-2 421 948
Personalkostnader	1	-2 038 276	-1 702 791
Kontorskostnader		-31 220	-46 896
Utbildningar		-1 356 219	-853 201
Ung Ledare		-84 854	0
Övriga rörelsekostnader		-3 326 696	-4 037 080
		-10 561 445	-10 345 559
Avskrivningar Årestugan		-28 078	-13 831
Rörelseresultat efter avskrivningar		-1 253 742	-378 818
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		61 037	3 895
Finansiella kostnader		-1 229	-596
		59 808	3 299
Resultat efter finansiella poster		-1 193 934	-375 519
skatt		-48 202	0
Årets resultat		-1 242 136	-375 519

h
TR
JA

C. Balansräkning koncernen

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader & mark		1 419 874	1 428 955
Inventarier		33 250	52 246
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i intresseföretag	2	<u>2</u>	<u>2</u>
Summa anläggningstillgångar		1 453 126	1 481 203
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		309 165	798 423
Övriga fordringar		425 619	111 017
Skattefordran		12 243	12 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		310 923	1 039 169
		<u>1 057 950</u>	<u>1 960 852</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	3		
SEB penningmarknadsfond		0	422 945
Nordea fonder		425 193	425 193
<i>Kassa och bank</i>		<u>3 302 169</u>	<u>3 993 326</u>
Summa omsättningstillgångar		4 785 312	6 802 316
SUMMA TILLGÅNGAR		6 238 438	8 283 519

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	4		
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 815 452		4 217 038
Ändamålsbestämda medel CMFAB	230 000		230 000
Årets resultat	-1 242 136		-375 519
	<u>2 803 316</u>		<u>4 071 519</u>
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	718 655		554 779
Övriga skulder	644 202		470 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 072 265		3 186 489
	<u>3 435 122</u>		<u>4 212 000</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>6 238 438</u>		<u>8 283 519</u>

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.

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

3 år

Byggnad

50 år

h 17

Not 1. Anställda och personalkostnader

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Sverige	2	2
Varav kvinnor	100%	100%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	794 256	525 213
Övriga anställda	301 652	359 734
Summa	<u>1 095 908</u>	<u>884 947</u>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	637 713 (218 895)	504 085 (148 836)

Av koncernens pensionskostnader avser 203 499 kr (f.å. 131 056 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 2. Andelar i intresseföretag

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2	2
Bokfört värde vid årets slut	2	2

Specifikation av koncernens 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) 556681-6863, 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 koncernen 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.

Not 3. Kortfristiga placeringar

	2016-12-31	2016-12-31
	Bokfört värde	Marknadsvärde
SEB Penningmarknadsfond	0	0
Nordea Fond	425 193	722 053
Totalt värde på kortfristiga placeringar	425 193	722 053

h
17

Not 4. Eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Balanserat resultat	Ändamålsbest medel CMFAB
Belopp vid årets ingång	3 841 519	230 000
Erhållna ändamålsbestämda medel	-250 000	250 000
Utnyttjade ändamålsbestämda medel	250 000	-250 000
Justering av överlåtelse SUV	-26 067	
Årets resultat	-1 242 136	
Belopp vid årets utgång	2 573 316	230 000

9 TV

A. Förvaltningsberättelse moderföreningen Samhällsbyggarna 2016

Sammanfattning

Föreningens fokus 2016 har varit att öka Samhällsbyggarnas synlighet i samhällsdebatten samt i sociala medier i syfte att öka antalet medlemmar samt bidra till att samhällsbyggare finns med i debatten av utvecklingen vårt framtida samhälle. Föreningen har ökat sin synlighet bland annat genom debattartikler i SVD, Dagens Samhälle, Lokalguiden, Hållbart Byggnade och Hållbar stad men även genom att synas med på sociala medier så som LinkedIn, Facebook, Twitter och Instagram. Samhällsbyggarnas sektioner och regioner har under året genomfört arrangemang såsom studiebesök, seminarier och nätverksmöten i hela landet.

På årsmötet togs beslut om val av styrelse, valberedning, verksamhetsrevisorer, besvärsnämnd för de auktoriserade värderarna samt beslut om medlemsavgifter för 2017. Jan Wejdmark utsågs till ordförande.

Donationen från Clarence Morberg 2008 till föreningen har under 2016 fortsatt förvaltats av de tre gåvomottagarna, varav Samhällsbyggarna är en.

Föreningens stuga i Åre har genererat ett litet överskott. Stugan är dock i behov av underhåll och bidrar till ett stort bundet kapital.

Medlemsbladet utkom med 5 nummer och tidningen Samhällsbyggaren med 4 nummer under året.

Årets resultat uppgår till -1 031 tkr, jämfört med -838 tkr för år 2015. Totalt sett är resultatet för koncernen -1 242 tkr jämfört med förra årets -375 tkr.

9

17

Samhällsbyggarnas verksamhet

Föreningens årsmöte

Samhällsbyggarnas ordinarie årsmöte hölls den 26 maj 2016 i Ljusgården på Samhällsbyggarnas kansli i Stockholm. Mötet föregicks av föreläsningar. Därefter vidtog årsmötesförhandlingarna där Samhällsbyggarnas styrelse valdes. Jan Wejdmark valdes som ordförande. Övriga förtroendevalda som utsågs under mötet framgår av punkten styrelse och andra förtroendevalda nedan.

Medlemsavgifterna för 2017 fastställdes till: 600 kr för ordinarie medlem, kostnadsfritt för studenter, 350 kr för medlemmar första fem åren efter studierna samt 350 kr för seniorer (från det år medlemmen fyller 65 år).

Regions- och sektionsverksamhet

Föreningens regioner och sektioner är en väldigt viktig del av föreningens verksamhet. Det är till stor del de som driver de seminarier, studiebesök och andra aktiviteter som anordnas i föreningen. Sektionerna bidrar även till artiklar till tidningen Samhällsbyggaren samt till att behandla och ta fram svarsförslag till styrelsen till remisser som föreningen får in.

Föreningen har under året bestått av följande aktiva regioner: Norra Norrland, Mellersta Norrland, Mälardalen, StorStockholm, Syd, Väst och Örebro.

Föreningen har under året haft följande sektioner: Fastighetsanalys och Marknad, Fastighetsförvaltning, Fastighetsvärdering (SFF), Finansiering och Transaktioner, Hållbar utveckling, Infrastruktur, IT, Juridik för Samhällsbyggnad, Lantmäterihistoria, Projektledning, Internationell, Seniorerna, Stadsutveckling, Young professionals samt Studentsektionen som tillkom under året.

De olika sektionerna och regionerna har under året genomfört ca 50 arrangemang såsom studiebesök och seminarier.

Samhällsbyggnadsdagarna 2016

Samhällsbyggnadsdagarna 11-12 oktober i Stockholm på Waterfront Congress. Första dagen avslutades med en gemensam middag med prisutdelning till Årets Samhällsbyggare, Årets Clarence Morberg pristagare och Årets bästa examensarbete. Enkätsvaren visade på förbättrade resultat inom alla områden med en höjning från i genomsnitt 3,5 i betyg till 4,2 i snitt. Mest nöjda var besökarna med talarna och programinnehållet.

8
TV

SB

Internationell samverkan

Samhällsbyggarna är medlem i den europeiska lantmätarorganisationen CLGE, the council of European Geodetic Surveyor www.clge.eu.

Samhällsbyggarna är också medlem i FIG, International Federation of Surveyors, den internationella lantmätarefederationen.

Samhällsbyggarna har även ett samarbete med RIL (den finska Väg- och Vattenbyggarföreningen)

Årestugan

Föreningen äger en stuga av vandrarhemsstandard i Åre som kan hyras av föreningens medlemmar. Föreningens stuga har genererat ett litet överskott. Stugan är dock i behov av underhåll och bidrar till ett stort bundet kapital.

Clarence Morberg Fastighets AB (CMFAB)

Donationen från Clarence Morberg 2008 till föreningen har under 2016 fortsatt förvaltats av de tre gåvomottagarna, varav Samhällsbyggarna är en. 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 2015 varit Torsten Josephson. Utdelning från CMFAB har 2016 utgått till Samhällsbyggarna med 250 000 tkr. *He*

Fördelningen av utdelningen 2016 beslutades av styrelsen 2016 enligt nedan:

Sponsring av 28 studenter till Samhällsbyggnadsdagarna 100 tkr

Clarence Morberg-priset 20 tkr

Ung ledare 50 tkr

Mentorskap 50 tkr

Nytt stipendium 30 tkr

Priset Årets Samhällsbyggare och Clarence Morberg-priset

Under Samhällsbyggnadsdagarna delade föreningen ut priset till Årets Samhällsbyggare för betydande insatser inom samhällsbyggandet samt Clarence Morberg-priset som delas ut till yngre yrkesverksam person för insatser som kan inspirera andra yngre samhällsbyggare.

Priser för examensarbete inom fastighetsvärdering och fastighetsrätt

För att stimulera de studerande vid landets högskolor att arbeta fram intressanta och välskrivna examensarbeten har Samhällsbyggarna delat ut två priser på 10 000 kr vardera för årets bästa examensarbeten inom ämnesområdena fastighetsekonomi och fastighetsrätt.

IV

Prissummorna sponsrades av Samhällsbyggarnas sektion för fastighetsvärdering (SFF) respektive Lantmäteriet.

Karriärsajten Samhällsbyggjarjobb.se

Under 2016 lanserades Samhällsbyggarnas nya karriärsajt med syftet att vara mer än en annonsajt.

Kommunikation – publikationer och webbplatser

Informationen till medlemmarna och den opinionsbildande verksamheten har skett genom Samhällsbyggarnas olika kanaler.

- Branschtidningen Samhällsbyggaren utkom med fyra nummer under året.
- Medlemsbladet utkom med fem nummer under året.
- Webbplatsen innehåller information om föreningen och uppdateras bland annat med planerade medlemsaktiviteter fortlöpande över året.
- Nyhetsbrev via mail har utkommit cirka 24 gånger under året.

Under året har arbetet med tidningen Samhällsbyggaren fortsatt att utvecklas för att långsiktigt spegla alla olika delar av samhällsbyggandet. Dessutom finns tidningen sedan vintern 2016 även digitalt.

Medlemsantal

I slutet av 2016 var medlemsantalet 4490 personer.

Kansli

Samhällsbyggarnas kansli har under året bestått av Sara Haasmark, vd samt Ina Wickström, administration. Kansliet har sitt säte på Drottninggatan 33 i Stockholm.

Annonsförsäljningen sköts av företaget Annonförsäljarna AB.

Annika Borg, Fastighetsägarna har skött bokföring och övrig ekonomihanteringen fram till bokslut 2016. Därefter har Redovisningsbolaget i Djursholm skött bokföringen.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 031 tkr, jämfört med -838 tkr för år 2015. Totalt sett är resultatet för koncernen -1 242 tkr jämfört med förra årets -375 tkr.

Årets negativa resultat beror på att kostnaderna för bokföring, bokslut och deklaration ökat, samtidigt som medlemsintäkterna minskat. Samt minskade annonsintäkter och ökade tidningskostnader

Inför 2017 har åtgärder vidtagits för att öka intäkterna och minska kostnaderna. Medlemsbladet skickas endast digitalt från och med 2017. Karriärsajten samhällsbyggjobb.se lanserades under slutet av 2016 för att öka annonsmöjligheterna i Samhällsbyggarnas digitala kanaler, då annonseringen generellt minskar i de trycka kanalerna. Utbildningar och program genomförs vid fler tillfällen. Synligheten har ökat för att öka antalet medlemmar och därmed medlemsintäkterna.

7

88

Styrelse och andra förtroendevalda som invaldes på årsmöte 2016

Styrelseledamöter

På årsmötet utsågs styrelsen med följande sammansättning:

Jan Wejdmark (ordförande, omval),

Torsten Josephson (omval),

Therese Friedman (omval),

Britta Blaxhult (omval),

Louise Palm (omval),

Fredrik Brunes (omval),

Tomas Alsmarker (omval)

Helena Tellberg (omval) samt

Gunnar Ersbo (nyval).

Revisorer

Följande revisorer valdes för Samhällsbyggarna:

Auktoriserad revisor – Jens Karlsson, EY (omval)

Auktoriserad revisor, suppleant – Thomas Lönnström, EY (omval)

Verksamhetsrevisor – Hans Engebretsen (omval)

Verksamhetsrevisor, suppleant – Mats Högström (omval)

Valberedning

Till valberedningen utsågs Ruben Aronsson (sammankallande) Olle Forsberg (omval), Åsa Zeinetz (omval) Sofia Granström (nyval) samt Olof Johansson (nyval).

Besvärsnämnd auktorisation av fastighetsvärderare

Till ledamöter i besvärsnämnden valdes Agneta Jacobsson och Tomas Ingemarsson på omval och Claes-Göran Sundberg som ordförande också han på omval.

g TV

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 233 491 disponeras enligt följande:

Kvarstående ändamålsbestämda medel	230 000
Balanserat resultat	2 034 970
Årets resultat	-1 031 479
Balanseras i ny räkning	<u>1 003 491</u>

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

2
17

B. Resultaträkning Moderföreningen

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		1 485 151	1 443 973
Prenumerationer		342 209	446 604
Annonsintäkter i Medlemsblad		138 540	276 308
Hysesintäkt Årestugan		140 440	126 785
Övriga rörelseintäkter		1 332 605	1 847 590
		3 438 945	4 141 260
Rörelsens kostnader			
Publikationer		-251 779	-1 040 635
Annonsprovision		-33 532	0
Sektionsverksamhet		-26 160	-196 886
Regionsverksamhet		-119 157	-46 122
SB – dagarna		-30 000	-43 588
Personalkostnader	3	-2 038 276	-1 702 791
Kontorskostnader	2	-31 220	-46 896
Förvaltningskostnader	1	-1 623 480	-1 328 604
Avskrivningar på byggnader		-28 078	-13 831
		-4 181 682	-4 419 353
Rörelseresultat		-742 737	-278 093
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		60 440	561
Finansiella kostnader		-980	-596
Nedskrivning andelar i koncernföretag		0	-560 000
		59 460	-560 035
Resultat efter finansiella poster		-683 277	-838 128
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-200 000	0
		-200 000	0
Skatt		-48 202	0
Årets resultat		-1 031 479	-838 128 <i>gn</i>

C. Balansräkning Moderföreningen

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	8		
Byggnader & mark		1 419 874	1 428 955
Inventarier		33 250	52 246
		<u>1 453 124</u>	<u>1 481 201</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i koncernföretag	4	100 001	200 001
Aktier i intresseföretag	5	2	2
		<u>100 003</u>	<u>200 003</u>
Summa anläggningstillgångar		1 553 127	1 681 204
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 200	95 700
Fordringar hos koncernföretag		219 234	57 914
Övriga fordringar		4 292	14 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 180	604 084
		<u>319 906</u>	<u>772 159</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	6		
SEB penningmarknadsfond		0	422 945
Nordea fonder		425 193	425 193
		<u>789 566</u>	<u>1 385 009</u>
Summa omsättningstillgångar		1 534 665	3 005 306
SUMMA TILLGÅNGAR		3 087 792	4 686 510

9
TV

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ändamålsbestämda medel CMFAB		230 000	230 000
Balanserat resultat		2 034 970	2 648 031
Årets resultat		-1 031 479	-838 128
		1 233 491	2 039 903
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		170 535	225 079
Övriga skulder		411 506	168 560
Skulder till koncernföretag		0	51 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 272 260	2 201 048
		1 854 301	2 646 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 087 792	4 686 510

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.

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

3 år

Byggnad

50 år

9

17

Not 1. Förvaltningskostnader

	2016	2015
Lokalkostnader	-249 524	-315 401
Revision- och konsultarvode	-187 000	-99 500
Medlemskap i andra organisationer	-5 313	-5 313
Reklamkampanjer och marknadsföring	-47 293	-101 066
Konsultarvoden	-132 104	-115 000
Resekostnader	0	-24 791
Årestugan, drift och underhåll	-84 597	-55 835
Redovisningstjänster	-248 385	-237 742
Hemsida och Databas	-81 098	-127 275
Övrigt	-588 166	-246 681
Totalt	-1 623 480	-1 328 605

Not 2. Kontorskostnader

	2016	2015
Kontorsmaterial	-2 644	-6 981
Telefon och porto	-28 576	-39 915
Totalt	-31 220	-46 896

Not 3. Personalkostnader

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Sverige	2	2
Varav kvinnor	100%	100%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	794 256	525 213
Övriga anställda	301 652	359 734
Summa	1 095 908	884 947
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	625 768 (218 895)	504 085 (148 836)

Av föreningens pensionskostnader avser 203 499 kr (f.å. 131 056 kr) gruppen styrelse och VD. Till styrelsen har dock icke vare sig lön eller pensionskostnader utbetalats. Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

9 17

Not 4. Andelar i koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	200 001	200 001
Aktieägartillskott	0	560 000
Utrangering	-100 000	0
Årets nedskrivning	0	-560 000
Bokfört värde vid årets slut	100 001	200 001

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
	<i>Eget kapital</i>		<i>Resultat</i>
	<i>2016-12-31</i>		<i>2016</i>
	76 907		-338 365
Samfundet för fastighetsekonomi i Sverige AB 556538-7247, Stockholm	1 000	100	100 000
	<i>Eget kapital</i>		<i>Resultat</i>
	<i>2016-12-31</i>		<i>2016</i>
	1 592 919		27 708

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

Not 5. Andelar i intresseföretag

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2	2
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) 556681-6863, 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 Samhällsbyggarna (tidigare SVR) om innehavet i bokföring eller Årsredovisningar. Då det inte kan verifieras att Samhällsbyggarna 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.

Not 6. Kortfristiga placeringar

	2016-12-31	2016-12-31
	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Fond	425 193	722 053
Totalt värde på kortfristiga placeringar	425 193	722 053

Not 7. Eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Balanserat resultat	Ändamålsbest medel CMFAB
Belopp vid årets ingång	1 809 903	230 000
Erhållna ändamålsbestämda medel	-250 000	250 000
Utnyttjade ändamålsbestämda medel	250 000	-250 000
Likvidationsresultat SUV	225 144	
Justering av överlåtelse Aspect	-77	
Årets resultat	-1 031 479	
Belopp vid årets utgång	1 003 491	230 000

Not 8. Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 447 117	1 447 117
Utgående anskaffningsvärden	1 447 117	1 447 117
Ingående avskrivningar	-18 162	-9 081
Årets avskrivning	-9 081	-9 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 243	-18 162
Utgående redovisat värde	1 419 874	1 428 955

Taxeringsvärde totalt 3 426 000 SEK, varav byggnad är 1 075 000 SEK och mark 2 351 000 SEK

Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 996	56 996
Utgående anskaffningsvärden	56 996	56 996
Ingående avskrivningar	-4 750	0
Årets avskrivning	-18 996	-4 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 746	-4 750
Utgående redovisat värde	33 250	52 246

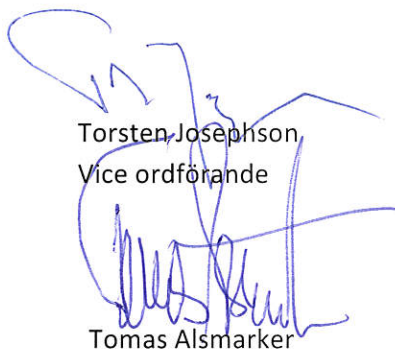
9
17
88

Underskrifter

Stockholm den 17/5 2017



Jan Wejdmark
Ordförande



Torsten Josephson
Vice ordförande



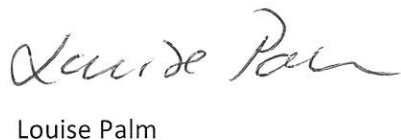
Britta Blaxhult



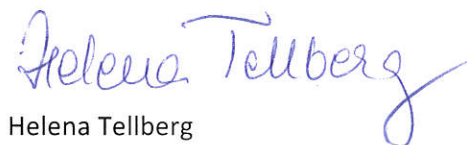
Therese Friedman



Fredrik Brunes



Louise Palm



Helena Tellberg



Gunnar Ersbo



Sara Haasmark
Verkställande direktör

Vår
Min revisionsberättelse har avgivits den 18 maj 2017



Jens Karlsson
Auktoriserad revisor



Hans Engbretsen
Verksamhetsrevisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Samhällsbyggarna, org.nr 802003-7563

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Samhällsbyggarna för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina 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 jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen och verkställande direktören om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Samhällsbyggarna för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsmötet disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören 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 eller verkställande direktören 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den 18 maj 2017


Jens Karlsson
Auktoriserad revisor


Hans Engebretsen
Förtroendevald revisor