

Styrelsen och verkställande direktören för

Samhällsbyggarna

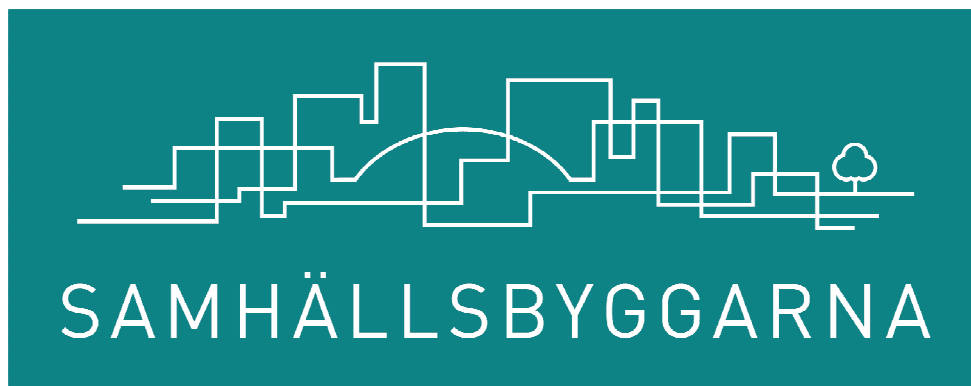
Org nr 802003-7563

avger härmed

Årsredovisning och Koncernredovisning

för räkenskapsåret

1 januari – 31 december 2013



Innehållsförteckning

A. Förvaltningsberättelse koncernen.....	4
Sammanfattning.....	4
Samhällsbyggarna.....	4
Servicebolaget Samhällsbyggarna Sverige AB.....	4
Aktiebolaget Samfundet för Fastighetsekonomi i Sverige AB.....	4
Aktiebolaget Alliansföreningen för Samhällsutvecklarna i Sverige AB.....	4
Ekonomi.....	4
B. Förvaltningsberättelse moderföreningen Samhällsbyggarna 2013.....	6
Sammanfattning.....	6
Samhällsbyggarnas verksamhet.....	7
Kansli.....	7
Konferenser, seminarier och studiebesök.....	7
Vårderings-, Lantmäteri- och Samhällsbyggnadsdagarna.....	7
Regions- och sektionsverksamhet.....	7
Internationell samverkan.....	8
Clarence Morberg Fastighets AB (CMFAB).....	8
Priset Årets Samhällsbyggare och Clarence Morberg-priset.....	8
Priser för examensarbete inom fastighetsvärdering och fastighetsrätt.....	9
Föreningens årsmöte.....	9
Kommunikation – publikationer och webbplatser.....	9
Medlemssituation.....	10
Ekonomi.....	10
Styrelse och andra förtroendevalda som invaldes på årsmöte 2013.....	10
Styrelseledamöter.....	10
Revisorer.....	11
Valberedning.....	11
Besvärsnämnd auktorisation av fastighetsvärderare.....	11
Omsättning, resultat och ställning, belopp i kr*.....	11
Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.....	11
C. Resultaträkning koncernen.....	12
D. Balansräkning koncernen.....	13
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser.....	13
E. Kassaflödesanalys Koncernen.....	14
F. Resultaträkning Moderföreningen.....	15
G. Balansräkning Moderföreningen.....	16
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser.....	17

H. Kassaflödesanalys Moderföreningen..... 17

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer 18

Not 1. Anställda och personalkostnader koncern och moderförening	19
Not 2. Andelar i intresseföretag koncern och moderförening	19
Not 3. Kortfristiga placeringar koncern och moderförening	20
Not 4. Eget kapital koncernen	20
Not 5. Eget kapital Moderföreningen	20
Not 6. Eget kapital Aspect	21
Not 7. Kontorskostnader moderföreningen	21
Not 8. Förvaltningskostnader moderföreningen	21
Not 9. Andelar i koncernföretag moderföreningen	22

Underskrifter..... 23

A. Förvaltningsberättelse koncernen

Sammanfattning

Koncernens verksamhetsåret 2013 har fokuserats på att få ihop aktiviteterna utan allt för stora förändringar för första gången under namnet Samhällsbyggarna. Mycket arbete har lagts på att behålla de tidigare verksamheterna så intakta och kvalitativa som möjligt och där så behövs utveckla nya gemensamma arrangemang och produkter. Två aktiviteter som tagit mycket tid från kansliet har varit tidningen Samhällsbyggarens omdaning samt genomförandet av konferensen Värderings-, Lantmäteri- och Samhällsbyggnadsdagarna. Som brukligt har ett stort fokus också lagts på att stötta föreningens regioner och sektioner i deras arbete med att anordna seminarier och andra arrangemang. Detta för att kunna skapa tydliga medlemsnyttor.

Samhällsbyggarna

På moderföreningens årsmöte togs beslut om val av styrelse, valberedning, verksamhetsrevisorer, besvärnämnd för de auktoriserade värderarna samt beslut om medlemsavgifter för 2014. Lars Jansson utsågs till föreningsstyrelsens ordförande. Torsten Josephson, Karl Sundholm, Rikard Silverfur, Lars Bowald, Cecilia Lindén, Fredrik Brunen, Louise Palm och Ewa Swensson valdes som övriga ordinarie ledamöter i styrelsen.

Servicebolaget Samhällsbyggarna Sverige AB

Servicebolaget till Samhällsbyggarna, Samhällsbyggarna Sverige AB, bedrev under 2013 verksamhet inom framförallt arbetet med Värderings-, Lantmäteri- och Samhällsbyggnadsdagarna, tidningen Samhällsbyggaren samt webbplatsannonsering via www.samhallsbyggarjobb.se. Under året har Samhällsbyggarna Sverige AB köpt från moderföreningen Samhällsbyggarna personella resurser, lokaler och annan administration för ca 200 tkr.

Aktiebolaget Samfundet för Fastighetsekonomi i Sverige AB

Samfundet för Fastighetsekonomi i Sverige AB handhar auktorisationen av fastighetsvärderare i Sverige och har som roll att administrera denna grupp. Bolaget behandlar nya ansökningar, tillser att de nuvarande värderarna vidareutbildar sig i rätt omfattning och har kontakt med allmänheten i frågor rörande auktoriserade värderare. De driver även seminarier och har en egen styrelse kopplat till sektionen för fastighetsvärdering som tar beslut om nya värderare och kontinuerligt rapporterar dessa till Samhällsbyggarnas styrelse.

Aktiebolaget Alliansföreningen för Samhällsutvecklarna i Sverige AB

Alliansföreningen för Samhällsutvecklarna i Sverige AB är under avveckling och har idag ingen aktiv verksamhet. Det fungerade tidigare som servicebolag till dåvarande Aspect.

Ekonomi

Koncernens resultat uppgår till -1 109 tkr, jämfört med -555 tkr för år 2012, en resultatförsämring med 554 tkr. Kommentarer till det förändrade resultatet nedan:



Samhällsbyggarnas resultat uppgår till -949 tkr, jämfört med -394 tkr för år 2012, en resultatförsämring med 555 tkr.

Samhällsbyggarna Sverige AB visar ett resultat före skatt på 46 tkr. En resultatförbättring om 33 tkr mot förra årets resultat om 13 tkr.

Samfundet för Fastighetsekonomi i Sverige AB uppvisar en förlust om -104 tkr, vilket är en resultatförbättring om 157 tkr mot föregående års förlust om -261 tkr.

Alliansföreningen Samhällsutvecklarna i Sverige AB redovisar en förlust om -102 tkr, vilket är en resultatförsämring om 188 tkr mot föregående år.

Inom hela koncernen har de olika styrelserna under året kontinuerligt arbetat med att följa upp ekonomin och ett särskilt fokus har hållits just på ekonomin för att dels hålla efter kostnadsbilden samt att långsiktigt se över kostnaderna.

B. Förvaltningsberättelse moderföreningen Samhällsbyggarna 2013

Sammanfattning

Verksamhetsåret 2013 har fokuserats på att få ihop aktiviteterna utan allt för stora förändringar för första gången under namnet Samhällsbyggarna. Mycket arbete har lagts på att behålla de tidigare verksamheterna så intakta och kvalitativa som möjligt och där så behövs utveckla nya gemensamma arrangemang och produkter. Två aktiviteter som tagit mycket tid från kansliet har varit tidningen Samhällsbyggarens omdaning samt genomförandet av konferensen Värderings-, Lantmäteri- och Samhällsbyggnadsdagarna. Som brukligt har ett stort fokus också lagts på att stötta föreningens regioner och sektioner i deras arbete med att anordna seminarier och andra arrangemang. Detta för att kunna skapa tydliga medlemsnyttor.

På årsmötet togs beslut om val av styrelse, valberedning, verksamhetsrevisorer, besvärsnämnd för de auktoriserade värderarna samt beslut om medlemsavgifter för 2014. Lars Jansson utsågs till föreningsstyrelsens ordförande. Torsten Josephson, Karl Sundholm, Rikard Silverfur, Lars Bowald, Cecilia Lindén, Fredrik Brunen, Louise Palm och Ewa Swensson valdes som övriga ordinarie ledamöter i styrelsen.

Samhällsbyggarnas sektioner och regioner har under 2013 genomfört ca 65 arrangemang såsom studiebesök, seminarier, konferenser, samverkansmöten, afterwork-pubar, m.m. Många av dessa arrangemang har också varit välbesökta och bidragit till att skapa nytta för medlemmarna.

Värderings-, Lantmäteri- och Samhällsbyggnadsdagarna gick av stapeln i oktober i Stockholm. Konferensen lockade drygt 500 deltagare och gick på djupet i frågor inom olika delar av samhällsbyggandet. Detta genom sju parallella seminariespår under två dagar. Utvärderingen av konferensen vittnar om ett högt betyg på både konferens och föreläsare. Ekonomiskt gav dagarna ett överskott på cirka 575 tkr.

Samhällsbyggarna har under 2013 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 2013 fortsatt förvaltats av de tre gåvomottagarna. Representant för Samhällsbyggarna i styrelsen för CMFAB har under 2013 varit Torsten Josephson.

Medlemsbladet utkom med tio nummer och tidningen Samhällsbyggaren med fem nummer under året. Webbplatsen www.samhallsbyggarna.org se har under året använts med målsättning att informera medlemmarna om verksamheten i föreningen.

Styrelsen har lagt stor kraft på att följa upp ekonomin kontinuerligt under året till följd av det negativa utfallet. Verkställande direktören och kansliet har också arbetat aktivt med att hålla kostnaderna nere. Genom dessa åtgärder har kostnaderna kunnat hållas ca 500 tkr under budget. Det negativa resultatet beror till största delen på ett kraftigt annonsintäktsbortfall för föreningens tidningar. Dessutom har tidningen Samhällsbyggaren gått ut gratis till medlemmarna. Den kostade tidigare 300 kr per medlem i dåvarande SVR.

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).

Försäljning för Medlemsbladet, samhallsbyggjarjobb.se och nyhetsbrev via e-post har köpts in från Omnium AB. Försäljning till tidningen Samhällsbyggaren har köpts in av Annonskonsult Migge Sarrion. Ekonomitjänster har köpts in av konsulten Scanena. Layout för Medlemsbladet har köpts in från Hover. Hover har likaså producerat andra grafiska tjänster till föreningen såsom framtagande av foldrar och trycksaker. Produktionen och layouten för tidningen Samhällsbyggaren har köpts in av Publik. Kansliet har under året haft lokaler med adress Vasagatan 52 fram till november då flyttlasset gick till Drottninggatan 33.

Konferenser, seminarier och studiebesök

De olika sektionerna och regionerna har under året genomfört ca 65 arrangemang såsom studiebesök, seminarier, afterwork-pubar, mm. Utförligare beskrivningar av dessa arrangemang samt referat från dessa har kunnat läsas av medlemmarna i Medlemsbladet under året och går även att finna under kalendarier via hemsidan samhallsbyggarna.org.

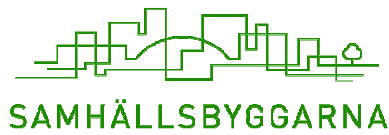
Värderings-, Lantmäteri- och Samhällsbyggnadsdagarna

De tidigare årliga konferenserna Värderings- och Lantmäteridagarna och SVR Samhällsbyggnadsdagarna hade för 2013 slagits samman under namnet Värderings-, Lantmäteri- och Samhällsbyggnadsdagarna och ägde rum den 16-17 oktober på City Conference Center i Stockholm. Arrangemanget genomfördes bland annat tillsammans med KTH. Antalet deltagare var närmare 500 personer. Programmet innehöll förutom gemensamma inlednings- och avslutningsföreläsningar cirka 50 seminarier, inom sju parallella spår, inom skilda ämnesområden. Dag 1 avslutades också med en gemensam middag på Berns. Efter utvärderingen från deltagarna kunde det konstateras att de överlag gav en positiv respons på både upplägget samt talarna för konferensen. Ekonomiskt gav dagarna ett överskott på cirka 575 tkr.

Regions- och sektionsverksamhet

Föreningen har under 2013 bestått av följande aktiva regioner: Mellersta Norrland, Mälardalen, StorStockholm, Syd, Väst och Örebro.

Föreningen har under 2013 haft följande sektioner med olika aktivitetsgrad: Fastighetsanalys och Marknad (SEPREF), Fastighetsförvaltning, Fastighetsvärdering (SFF), Finansiering och



Transaktioner, Miljö & Hållbar utveckling, Infrastruktur, IT, Juridik för Samhällsbyggnad, Lantmäterihistoria, Projektledning, Seniorerna, Stadsutveckling samt dessutom yngre sektioner i Syd, Storstockholm och Väst. Dessutom har föreningen haft en internationell sektion som drivit ett aktivt arbete, se under punkt internationell samverkan nedan.

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 av föreningen. Sektionernas och regionernas verksamheter har under året redovisats i Medlemsbladet och nyhetsbrev via e-post samt genom hemsidan, www.samhallsbyggarna.org.

Internationell samverkan

Föreningens ansvariga för internationella frågor har under 2013 varit styrelseledamot Ewa Swensson.

Samhällsbyggarna har under 2013 varit medlem i den europeiska lantmätarorganisationen CLGE, the council of European Geodetic Surveyor samt i FIG, International Federation of Surveyors, den internationella Lantmätarefederationen som är en sammanslutning av 100 lantmätarföreningar från mer än 80 länder. Under året genomfördes bland annat FIG Working Week i Abuja Nigeria i maj.

Företrädare för de nordiska ländernas föreningar träffas årligen, likadant har det varit under 2013.

Clarence Morberg Fastighets AB (CMFAB)

Den under slutet av 2008 fastställda donationen från Clarence Morberg till föreningen har under 2013 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 2013 varit Torsten Josephson.

Priset Årets Samhällsbyggare och Clarence Morberg-priset

Under Värderings-, Lantmäteri- och Samhällsbyggnadsdagarna delade föreningen för fjortonde året i rad ut priset till Årets Samhällsbyggare (tidigare kallat SVR-priset) för betydande insatser inom samhällsbyggandet. Priset delades ut av föreningens ordförande Lars Jansson och VD Olof Johansson, till professor Stellan Lundström från KTH 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 även detta ut under Värderings-, Lantmäteri- och Samhällsbyggnadsdagarna. Priset delades ut av föreningens ordförande Lars Jansson och VD Olof Johansson till civilingenjör Lisa Jacobsson på exploateringskontoret Stockholm stad som erhöll ett diplom och en prissumma om 10 tkr som årligen delas ut från fastighetsbolaget Clarence Morberg Fastighets AB (CMFAB).

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 penningpriser på 10 000 kr vardera för årets bästa examensarbeten inom ämnesområdena fastighetsekonomi och fastighetsrätt. Prissummorna sponsrades av Samhällsbyggarnas sektion för fastighetsvärdering resp. Lantmäteriet. Priserna delades ut under Värderings-, Lantmäteri- och Samhällsbyggnadsdagarna.

Föreningens årsmöte

Samhällsbyggarnas ordinarie årsmöte hölls den 20 maj på KTH Stockholm. Parallellt med detta hölls det även möten via videolänk på Malmö Högskola och på Chalmers. De olika mötena föregicks av olika föreläsningar inom samhällsbyggandet. Därefter vidtog årsmötesförhandlingarna där Samhällsbyggarnas styrelse omvaldes med något undantag, Torsten Josephson gick in som ordinarie ledamot och ersatte tidigare ordföranden Jan Byfors. Dessutom valdes tidigare styrelseledamoten Lars Jansson till ny ordförande för föreningen. Val av övriga förtroendevalda skedde enligt listorna under punkten styrelse och andra förtroendevalda nedan.

Medlemsavgifterna för 2014 fastställdes till: 600 kr för ordinarie medlem, 100 kr för studenter, 300 kr första fem åren efter studierna samt 400 kr för seniorer (från det år medlemmen fyller 65 år).

Kvällen avslutades därefter med mingel och lättare förtäring under trevliga former på respektive ort.

Kommunikation – publikationer och webbplatser

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

- Facktidningen Samhällsbyggaren utkom i ny form med 5 nummer under året.
- Medlemsbladet utkom med 10 nummer.
- Webbplatserna har använts för att sprida aktiviteter.
- Nyhetsbrev via mail, ca 25 ggr under året.
- Medlemsmatrikeln är numera digital och utkom ej i tryckt form under 2013.

Under 2013 har det gjorts en satsning på tidningen Samhällsbyggaren då den omarbetats för att långsiktigt spegla alla olika delar av samhällsbyggandet. Numera går den även ut kostnadsfritt till alla medlemmar, allt för att stärka medlemserbudandet.

Det har gjorts satsningar på att utveckla föreningens nyhetsbrev som kommer ut via e-post för att enkelt kunna förse medlemmarna med information om vad som händer i verksamheten. Nyhetsbrevet har fått ett nytt mer lättillgängligt utseende och det kom ut dubbelt så många gånger som tidigare år, vilket gör att medlemmarna i större utsträckning får ta del av de aktiviteter som bedrivs inom föreningen.

Medlemssituation

I slutet av 2013 var medlemsantalet 4770 personer att jämföras med slutet av 2012 då medlemsantalet var 5004 personer. Det har alltså under året skett en nettominskning med 234 medlemmar. Den största andelen av de medlemmar som gått ur är äldre medlemmar som varit med i föreningen under lång tid och som nu känner att det är läge att dra sig tillbaka när föreningen går in under en ny profil. Cirka 50 stycken medlemmar var dubbelanslutna i båda föreningarna. Ett 50-tal av medlemmarna har tyvärr också gått bort under året. Under 2013 kom det totalt in ca 150 stycken nya medlemmar. Under året har olika aktiviteter företagits för att locka nya medlemmar framförallt på högskolorna (LTH, CTH och KTH) genom arbetsmarknadsdagar och mottagningar. Ett samarbete har inrättats med eleverna på LTU (Luleå Tekniska Universitet) för att synliggöra föreningen i den norra regionen. Dessutom har föreningen bland annat skickat riktade nyhetsbrev till yngre yrkesverksamma som ännu inte är medlemmar.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -949 tkr, jämfört med -394 tkr för år 2012, en resultatförsämring med 555 tkr. Övergripande kan sägas att det negativa resultatet till största delen beror på att annonsförsäljningen för tidningarna inte gått alls enligt plan. Detta i sin tur beror på framförallt tre orsaker: Tidningarna är nya produkter som tar tid att sätta sig, försäljaren har inte lyckats i införsäljningen samt den allmänt vikande annonsmarknaden. Föreningen har också haft vissa extra engångskostnader för samgåendet som spillt över till 2013.

Styrelsen och verkställande direktören har under året kontinuerligt arbetat med att följa upp ekonomin. Särskilt fokus har legat på att hålla efter kostnadsbilden samt att långsiktigt se över kostnaderna. Likaså har diskussioner förts kring hur annonserna kan ökas på både kort och lång sikt.

Insatser som gjorts för att minska kostnadsmassan har bland annat varit flytten av kansliet, som framöver kommer att generera kostnadsminskningar om ca 200 tkr årligen. Sedan har en allmänt stram kostnadsbild hållits under året vilket totalt har bidragit till minskade kostnader med ca 300 tkr. Efter sammanslagningen mellan Aspect och SVR har också synergier hittats som medfört allmänna kostnadsbesparingar som närmar sig målbilden som presenterades inför sammanslagningen.

Under året har försäljning skett till dotterbolagen om totalt 780 861 kr och inköp skett från dotterbolagen om totalt 478 530 kr.

Styrelse och andra förtroendevalda som invaldes på årsmöte 2013

Styrelseledamöter

Styrelsen valdes på årsmötet till: Lars Jansson (ordförande), Torsten Josephson, Karl Sundholm, Lars Bowald, Cecilia Lindén, Rikard Silverfur, Louise Palm, Fredrik Brunen samt Ewa Swensson.

Revisorer

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

Valberedning

Till valberedningen utsågs Mårten Lindström (sammanställande), Peter Ljung, Olle Forsberg, Monica Lagerkvist Nilsson och Linda Hafslund.

Besvärnämnd auktorisation av fastighetsvärderare

Till ledamöter i besvärnämnden valdes Agneta Jacobsson och Tomas Ingemarsson på omval och Claes-Göran Sundberg som ordförande på nyval. Claes-Göran ersatte Magnus Åkerdahl som avböjde omval.

Omsättning, resultat och ställning, belopp i kr*

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

	2013	2012	2011	2010	2009
Omsättning	3 683 568	3 472 972	4 096 191	3 979 838	3 752 000
Resultat efter finansiella poster	-699 122	-393 650	516 372	-427 250	-429 970
Balansomslutning	4 172 931	5 094 686	4 319 245	3 947 000	4 160 460
Soliditet (%)	78,6%	82,8%	55,3%	47,5%	55,4%

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 278 312,94 disponeras enligt följande:

Balanserad vinst	4 217 434,78
Ändamålsbestämda medel CMFAB	10 000,00
Årets resultat	-949 121,84
Balanseras i ny räkning	Summa: <u>3 278 312,94</u>

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

C. Resultaträkning koncernen

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Medlemsavgifter		2 000 453	1 275 102
Abonnemangsavgifter		0	533 575
Prenumerationsavgifter		0	79 395
Annonsintäkter i Medlemsblad		487 400	202 950
SVR-dagarna		0	817 100
Hysesintäkt Årestugan		157 735	0
Övriga rörelseintäkter		4 327 910	4 350 609
		6 973 498	7 258 731
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Publikationer		-1 017 022	-665 906
Årestugan drift & underhåll		-108 144	0
Sektionsverksamhet		-15 038	-92 619
Regionsverksamhet		-155 019	-66 705
SVR – dagarna		0	-625 947
Personalkostnader	1	-1 986 709	-1 266 663
Kontorskostnader		-656 596	-624 862
Förvaltningskostnader		-573 129	-483 787
Övriga rörelsekostnader		-3 712 667	-4 131 368
		-8 224 324	-7 957 857
Rörelseresultat		-1 250 826	-699 126
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		21 075	62 007
Finansiella kostnader		-2 549	-1 345
Realisationsvinst		123 313	34 515
		141 839	95 177
Resultat efter finansiella poster		-1 108 987	-603 949
Årets skatt		0	49 013
Årets resultat		-1 108 987	-554 936

D. Balansräkning koncernen

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i intresseföretag	2	2	2
Summa anläggningstillgångar		2	2
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 197 903	957 193
Övriga fordringar		1 862 725	2 179 319
Skattefordran		550 957	517 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		273 475	139 660
		3 885 060	3 793 683
<i>Kortfristiga placeringar</i>	3		
SEB penningmarknadsfond		422 945	1 349 633
Nordea fonder		425 193	0
Kassa och bank		3 819 332	3 658 033
Summa omsättningstillgångar		4 667 470	5 007 666
SUMMA TILLGÅNGAR		8 552 532	8 801 351

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Eget kapital</i>	4		
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 763 289	4 318 225
Ändamålsbestämda medel CMFAB		10 000	0
Eget kapital Aspect		2 218 557	2 218 557
Årets resultat		-1 108 987	-554 936
		4 882 859	5 981 846
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		257 174	253 943
Övriga skulder		1 145 225	1 009 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 267 274	1 555 862
		3 669 673	2 819 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 552 532	8 801 351

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

E. Kassaflödesanalys Koncernen

	2013	2012
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<i>Resultat före finansiella poster</i>	-1 250 826	0
<i>Justeringar för:</i>		
Erhållen ränta	21 075	0
Erlagd ränta	-2 549	0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	-1 232 300	0
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>		
Förändringar fordringar	-516 570	0
Förändringar kortfristiga skulder	850 168	0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	-898 702	0
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Försäljning kortfristiga placeringar	1 050 001	0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	1 050 001	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Erhållna ändamålsbestämda medel CMFAB	10 000	0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	10 000	0
<i>Årets kassaflöde</i>	161 299	0
Likvida medel vid årets början	3 658 033	0
Likvida medel vid årets slut	3 819 332	0

F. Resultaträkning Moderföreningen

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		2 000 453	1 275 102
Abonnemangsavgifter		0	533 575
Prenumerationsavgifter		0	79 395
Annonsintäkter i Medlemsblad		487 400	202 950
SVR-dagarna		0	817 100
Hysesintäkt Årestugan		157 735	0
Övriga rörelseintäkter		1 037 980	564 850
		3 683 568	3 472 972
Rörelsens kostnader			
Publikationer		-1 017 022	-665 906
Årestugan drift & underhåll		-108 144	0
Sektionsverksamhet		-15 038	-92 619
Regionsverksamhet		-155 019	-66 705
SVR – dagarna		0	-625 947
Personalkostnader	1	-1 986 709	-1 256 844
Administrativa tjänster från dotterbolag		0	-100 000
Kontorskostnader	7	-656 596	-624 862
Förvaltningskostnader	8	-573 129	-483 787
		-4 511 657	-3 916 670
Rörelseresultat		-828 089	-443 698
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 895	16 605
Finansiella kostnader		-241	-1 072
Realisationsvinst		123 313	34 515
		128 967	50 048
Resultat efter finansiella poster		-699 122	-393 650
Bokslutsdispositioner			
Erlagt aktieägartillskott		-250 000	0
Årets resultat		-949 122	-393 650

G. Balansräkning Moderföreningen

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i koncernföretag	9	200 001	200 001
Aktier i intresseföretag	2	2	2
Fordran dotterbolag		560 000	560 000
		<u>760 003</u>	<u>760 003</u>
Summa anläggningstillgångar		760 003	760 003
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 905	15 272
Fordringar hos koncernföretag		5 590	2 255 794
Övriga fordringar		1 714 337	8 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		211 226	135 282
		<u>2 015 058</u>	<u>2 414 348</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	3		
SEB penningmarknadsfond		422 945	1 349 633
Nordea fonder		425 193	0
		<u>549 732</u>	<u>570 702</u>
Summa omsättningstillgångar		3 412 928	4 334 683
SUMMA TILLGÅNGAR		4 172 931	5 094 686
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 998 878	2 392 528
Ändamålsbestämda medel CMFAB		10 000	0
Eget kapital Aspect	6	2 218 557	2 218 557
Årets resultat		-949 122	-393 650
		<u>3 278 313</u>	<u>4 217 435</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		51 285	217 413
Skatteskulder		0	25 234
Övriga skulder		284 757	285 148
Skulder till koncernföretag		161 734	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 842	349 456
		<u>894 618</u>	<u>877 251</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 172 931	5 094 686

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	2013	2012
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

H. Kassaflödesanalys Moderföreningen

	2013	2012
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat före finansiella poster	-828 089	-443 698
<i>Justeringar för:</i>		
Erhållen ränta	5 895	16 605
Erlagd ränta	-241	-1 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-822 435	-428 165
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändringar fordringar	-275 903	1 819 645
Förändringar kortfristiga skulder	17 367	-1 049 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 080 971	-3 297 276
Investeringsverksamheten		
Försäljning kortfristiga placeringar	1 050 001	299 999
Förvärv av dotterbolag, avräkning Aspect	0	-200 000
Värde kapitalförsäkring, avräkning Aspect	0	-560 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 050 001	-460 001
Finansieringsverksamheten		
Erhållna ändamålsbestämda medel CMFAB	10 000	0
Förvärv av dotterbolag, avräkning Aspect	0	2 218 557
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 000	2 218 557
Årets kassaflöde	-20 970	-1 538 720
Likvida medel vid årets början	570 702	2 109 422
Likvida medel vid årets slut	549 732	570 702

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. De noter som är lika för koncern och moderförening finns endast med en gång.

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.

Intäkter

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Värdering av finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Eventuellt nedskrivningsbehov bedöms utifrån marknadsvärdet. Se vidare respektive not för innehaven.

Värdering av kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta värdet av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet.

Not 1. Anställda och personalkostnader koncern och moderförening

Anställda finns enbart i moderföreningen, varför noten avser både koncern och moderförening.

	2013	2012
Medelantalet anställda		
Sverige	3	2
Varav män	33%	50%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	699 669	557 515
Övriga anställda	646 744	330 378
Summa	1 346 413	887 893
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	600 598 (172 173)	237 760 (129 069)

Av koncernens pensionskostnader avser 113 107 kr (f.å. 103 138 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 koncern och moderförening

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2	2
Bokfört värde vid årets slut	2	2

Specifikation av koncernens innehav av aktier och andelar i intressebolag Intressebolagens resultat ingår ej i koncernens resultat.

Intressebolag/Org nr/Säte	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde
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 koncern och moderförening

	2013-12-31	2013-12-31
	Bokfört värde	Marknadsvärde
SEB Penningmarknadsfond	422 945	483 187
Nordea Fond	425 193	680 096
Totalt värde på kortfristiga placeringar	848 138	1 163 283

Not 4. Eget kapital koncernen

Årets förändring av eget kapital	Balanserad vinst	Ändamålsbest medel CMFAB	Eget kapital Aspect	Resultat
Belopp vid årets ingång	4 318 225	0	2 218 557	-554 936
Ändamålsbestämda medel		10 000		
Disposition av fg års resultat	-554 936			554 936
Årets resultat				-1 108 987
Belopp vid årets utgång	3 763 289	10 000	2 218 557	-1 108 987

Not 5. Eget kapital Moderföreningen

Årets förändring av eget kapital	Balanserad vinst	Ändamålsbest medel CMFAB	Eget kapital Aspect	Resultat
Belopp vid årets ingång	2 392 528	0	2 218 557	-393 650
Ändamålsbestämda medel		10 000		
Disposition av fg års resultat	-393 650			393 650
Årets resultat				-949 122
Belopp vid årets utgång	1 998 878	10 000	2 218 557	-949 122

Not 6. Eget kapital Aspect

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 218 557	0
Förändring under året	0	2 218 557
Bokfört värde vid årets slut	2 218 557	2 218 557

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 gått över under 2013. Årestugan kommer att gå över till Samhällsbyggarna under 2014.

Aktuellt taxeringsvärde per 131231:

Byggnad: 1.102.000 kr

Mark: 2.075.000 kr

Totalt: 3.177.000 kr

Not 7. Kontorskostnader moderföreningen

	2013	2012
Lokalkostnader	-419 322	-482 923
Kontorsmaterial	-37 807	-26 406
Datatjänster	-142 897	-24 921
Telefon och porto	-56 570	-90 612
Totalt	-656 596	-624 862

Not 8. Förvaltningskostnader moderföreningen

	2013	2012
Revision- och konsultarvode	-10 000	-33 750
Styrelse, AU och fullmäktige	-21 103	-39 908
Medlemskap i andra organisationer	-96 221	-14 275
Reklamkampanjer och PR-verksamhet	-52 504	-94 964
Kundförluster	-2 472	0
Konsultarvoden	-214 682	-144 551
Resekostnader	-18 757	-99 605
Övrigt	-157 390	-56 734
Totalt	-573 129	-483 787

Not 9. Andelar i koncernföretag moderföreningen

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	200 001	1
Anskaffning under året	0	200 000
Bokfört värde vid årets slut	200 001	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 2013-12-31</i>		<i>Resultat 2013</i>
	147 092		46 496
Alliansföreningen Samhällsutvecklarna i Sverige AB 556741-9675, Stockholm	1 000	100	100 000
	<i>Eget kapital 2013-12-31</i>		<i>Resultat 2013</i>
	268 765		-101 931
Samfundet för fastighetsekonomi i Sverige AB 556538-7247, Stockholm	1 000	100	100 000
	<i>Eget kapital 2013-12-31</i>		<i>Resultat 2013</i>
	1 388 690		-104 430

Underskrifter

Stockholm den 2014

Lars Jansson
Ordförande

Torsten Josephson
Vice ordförande

Karl Sundholm

Lars Bowald

Cecilia Lindén

Rikard Silverfur

Louise Palm

Fredrik Brunen

Ewa Swensson

Olof Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2014

Lars-Olov Steen
Auktoriserad revisor

Hans Engebretsen

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Samhällsbyggarna, org.nr 802003-7563

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Samhällsbyggarna för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon 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 och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Samhällsbyggarna för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2014

Lars Olov Stéen
Auktoriserad revisor

Hans Engebretsen
Förtroendevald revisor