

# Årsredovisning 2017

FÖRENINGEN BYGGHERRARNA



# Innehållsförteckning

VD HAR ORDET .....	2
VERKSAMHET.....	3
PRIORITERADE VERKSAMHETSOMRÅDEN.....	4
Framtidens byggherre .....	4
Byggherren som samhällsutvecklare .....	5
Byggherrens roll i planeringsskede/tidigt skede .....	6
Byggherrens roll i genomförandeskede .....	6
Energi, miljö och hållbarhet .....	10
Arbetsmiljö och säkerhet .....	12
BYGGHERRARNAS VERKSAMHETSUTSKOTT .....	13
KANSLIVERKSAMHET .....	17
Medlemsaktiviteter .....	17
Samverkan med byggsektorn.....	19
KOMMUNIKATION.....	21
FAKTA OM FÖRENINGEN .....	23
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE .....	25
Allmänt om verksamheten.....	25
Balansräkning .....	29
Balansräkning koncern fortsättning .....	30
Resultaträkning .....	32
Balansräkning .....	33
Noter .....	35
Koncernredovisning .....	36
UTSKOTT, ARBETSGRUPPER OCH REPRESENTATION I SEKTORGEMENSAMMA GRUPPER .....	41
BYGGHERRARNAS MEDLEMMAR 2017 .....	45

## VD har ordet

Takten i samhällsbyggandet har under 2017 varit fortsatt hög och samhällsbyggnadsfrågorna har haft hög prioritet på den politiska agendan.

Under hösten fick vi de första signalerna om en prisavmattning på nyproducerade bostäder. Utbudet av nyproducerade lägenheter matchar inte behovet från det stora antal ungdomar, studenter och nyanlända som efterfrågar billigare bostäder. Vi kan se en viss anpassning från marknaden, men några bubblor har vi inte sett brista utan marknaden andas fortfarande optimism även om bostadsbyggarna blivit lite mer försiktiga.



Inom andra sektorer är trycket fortsatt högt och investeringar i infrastruktur, samhällsfastigheter och industri planeras och genomförs i sällan skådat omfattning.

För föreningens vidkommande har 2017 präglats mycket av att fullfölja redan påbörjade aktiviteter. BKK:s revidering av standardavtalen AB 04/ABT 06 startades upp under året och är nu inne i ett intensivt skede och där har föreningen genom vårt utskott Regelverk och Samverkan stöttat våra BKK-ledamöter i deras arbete.

Vi har arbetat med mallar för Construction Managementavtal och för samverkansavtal under året.

Uppdraget från Energimyndigheten att genomföra utbildningar för beställare inom energieffektiviseringsområdet har varit intensivt under året och totalt har cirka 1500 personer deltagit vid olika utbildningar runt om i landet.

Det är också mycket glädjande att våra utbildningar tillsammans med Stockholm School of Economics (Byggherre Master Class) och Chalmers (Tidiga skeden) har varit i stort sett fullteknade. Likaså är intresset fortsatt stort för våra utbildningar inom samverkan som vi genomför tillsammans med Prolog. Det stora intresset för våra utbildningar sporrar oss att hitta nya områden för att utveckla vår kompetens som byggherrar.

Arbetet med en ISO-standard om Ledningssystem för affärsrelationer i samverkan blev klart under 2017 och Byggherrarna har genomfört utbildningar i den nya standarden ISO 44001.

Arbetsmiljöarbetet har tagit fart genom vår arbetsmiljögrupp och vårt samarbete med branschen inom ramen för "Håll Nollan"

Allt detta hade inte blivit gjort utan det arbete och engagemang som medarbetarna på kansliet, och alla representanter för medlemsföretagen bidragit med under året. Ett varmt tack!



## Verksamhet

*Föreningen Byggherrarna samlar professionella byggherrar i Sverige och bidrar till att byggherrerollen stärks och utvecklas.*

Föreningen har till ändamål att företräda, tillvarata och driva medlemmarnas partsintressen av generell och gemensam karaktär avseende byggherrerollen för såväl fastighetsägare, fastighetsförvaltare som användare av byggnader och anläggningar. Föreningen ska vidare äga samtliga aktier i Byggherrarna Sverige AB, "Bolaget", som utför tjänster åt föreningens medlemmar.

Bolaget bedriver utvecklings- och servicetjänster som till exempel informationsmöten och utbildningar via kansliet och utskotten samt genomför externa uppdrag och tjänster för bland annat Energimyndighetens och Byggherrarnas beställarnätverk Belok, BeBo och Sveby.



## Prioriterade verksamhetsområden

*Som strategi för att uppnå långsiktig utveckling och förändring i branschen arbetar föreningen med olika prioriterade verksamhetsområden.*

Föreningens verksamhetsområden under 2017 har varit:

- Framtidens byggherre
- Byggherren som samhällsutvecklare
- Byggherrens roll i planeringsskede/tidiga skede
- Byggherrens roll i genomförandeskede
- Energi, miljö och hållbarhet
- Arbetsmiljö och säkerhet

### **FRAMTIDENS BYGGHERRE**

*Syftet med verksamhetsområdet är att spana in i framtiden hur byggherreprocessen kommer att se ut och även formulera hur vi vill att byggherreprocessen ska utvecklas för att få en hållbar samhällsutveckling och byggande. Detta område omfattar byggherreprocessen ur ett övergripande perspektiv.*

Byggherrarna genomför sedan 2013 årligen utbildningsprogrammet Byggherre MasterClass Diploma i samarbete med Stockholm School of Economics executive education SSE (tidigare Handelshögskolan IFL). Programmet riktar sig till chefer och befattningshavare som verkar i byggherroller inom det svenska samhällsbyggnad.

Utbildningen på sammanlagt 20 dagar är uppdelad på 5 moduler med föreläsare från universitet, högskolor och näringsliv. Det är nu 60 personer, inklusive 2017 års

deltagare, som genomgått utbildningen och utvecklats i sin byggherreroll. Programmet har utvecklats ytterligare genom att Byggherrarna startat upp ett Alumninätverk med årliga träffar för de som genomgått utbildningen.

Årets utbildning startade hösten 2017 med 20 deltagare.

Vi har fortsatt utveckla våra kontakter med högskolor och universitet i syfte att uppmärksamma pågående forskning och initiera ny forskning som berör framtidens byggherreroll.

Byggherrarna är engagerade i ProcSIBE (Procurement for Sustainable Innovation in the Built Environment) som är en femårig Formas-finansierad satsning som påbörjades 2014 och pågår till 2018. ProcSibe har nu etablerat en stark tvärvetenskaplig plattform för forskning och utveckling som berör upphandling inom samhällsbyggnadsområdet.

Byggherrarna deltar även i Forskningsprojektet SIREn, Sustainable Integrated Renovation - nationell stark transdisciplinär forskningsmiljö för helhetssyn på hållbar renovering. SIREn berör fem forskningsområden där forskare tillsammans med representanter från näringslivet och offentlig sektor bidrar med sina kompetenser. Det pågår till 2019.

## **BYGGHERREN SOM SAMHÄLLSUTVECKLARE**

*Syftet med verksamhetsområdet är att ta initiativ till möten och dialog med politiker, myndigheter och branschorganisationer för att kommunicera byggherre- och beställarrollens betydelse för ett hållbart samhällsbyggande.*

Byggherrarna har träffat regeringsrepresentanter vid flera tillfällen under året med anledning av bl.a. om hur digitaliseringen påverkar vår sektor och hur branschen kan bidra till de initiativ som regeringen tagit inom området. I samband med #metoo-upproppet kallades Byggherrarna till ett möte med bostadsministern där branschen fick redovisa vilka initiativ som tagits för att motverka trackaserier och kränkningar inom våra organisationer och på våra arbetsplatser. I samband med mötet undertecknades en överenskommelse att motverka alla former av trakasserier och kränkningar.

Regeringen har också tagit initiativ till att stödja stadsflyttarna i Malmfälten och verkat för att projekten kan utgöra en testbädd för forskning och innovation samt öppnat upp för eventuella lättnader vid tillämpning av vissa process- och regelkrav. Byggherrarna finns bland de aktörer som tillfrågats om att delta, specifikt med beställarkompetens.

HSIV-nätverket som samlar alla branschens aktörer har träffats vid två tillfällen under året och diskuterat kostnadsutvecklingen inom vår sektor och prisutvecklingen för bostäder. Risken är att vi bygger för målgruppen som har råd snarare än för de som har behov. Gruppen har också diskuterat hur vi bevakar kvalitén i bostadsbyggandet när det byggs i så stor omfattning som det gjorts de senaste åren. Hänger övriga investeringar med avseende infrastruktur och offentlig service. Vad ställer det för krav på regelverk, myndigheter och på branschaktörernas agerande?

## **BYGGHERRENS ROLL I PLANERINGSSKEDE/TIDIGT SKEDE**

*Verksamhetsområdet tidigt skede har som syfte att fånga upp goda exempel från byggherrar som arbetar aktivt med det tidiga strategiska skedet och erbjuda dem möjlighet till erfarenhetsutbyte samt sprida kunskaperna till våra medlemmar. Vi samarbetar även med andra aktörer i de tidiga skedena.*

Byggherrarna, tillsammans med Chalmers Education Professional, har tagit fram en högskoleutbildning för byggherrar om de tidiga skedena i byggprocessen. Målet med utbildningen är att ge deltagarna kunskap och insikter om hur man som byggherre initierar och leder kreativa processer i tidiga skeden för att skapa värden i form av hållbara boende-, brukar- och samhällsmiljöer. Utbildningen, som är uppdelad i ett antal moduler, genomfördes första gången hösten 2016/våren 2017 med 17 deltagare. En andra utbildningsomgång startade i januari 2018 med 18 deltagare. Kursen ger 7,5 högskolepoäng.

## **BYGGHERRENS ROLL I GENOMFÖRANDESKEDE**

*Syftet med verksamhetsområdet är att rikta blicken mot projektskedet och allt som här hör till. Här handlar det om kravställande på en mer detaljerad nivå, organisering, genomförandeformer, upphandling, ansvars- och riskfördelning mot entreprenörer och projektörer/konsulter med mera. Arbetet som bedrivs i våra utskott och deras arbetsgrupper tillhör till stor del detta verksamhetsområde.*

De juridiska frågorna för beställaren är föreningens basverksamhet och grunden till att föreningen en gång bildades. Genom vårt utskott Regelverk och samverkan (RS-utskottet) och dess arbetsgrupper arbetar vi kontinuerligt med avtalsvillkor, upphandlingsformer och genomförandeformer. Föreningens representation i Byggandets kontraktskommitté, BKK, är oerhört viktig för vår vilja att påverka utvecklingen av standardavtalen så att de bidrar till en effektiv byggprocess.

## **Revidering av AB 04/ABT 06**

I början av 2015 beslutade BKK att påbörja ett arbete avseende revidering av de två standardavtalen AB 04 och ABT 06. Under 2016 och 2017 genomförde BKK ett omfattande analysarbete, hur revideringsarbetet skulle bedrivas samt vilka områden som behövde moderniseras. Analysskedet avslutades i BKK sommaren 2017 och under hösten har revideringsarbetet påbörjats.

RS-utskottet har under 2017 fortsatt följa BKK:s arbete och varit referensgrupp för våra representanter i BKK.

Byggherrarna arrangerade en workshop under 2015 i syfte att belysa vad vi är nöjda med i nuvarande standardavtal och vilka förändringar i omvärlden som vi ser och som bör påverka det nya standardavtalet. Workshopen resulterade i Byggherrarnas programförklaring om vad Byggherrarna vill uppnå genom nya moderna standardavtal. Programförklaringen har blivit ett inspel i BKK:s analysarbete.

En ytterligare workshop genomfördes av RS-utskottet under våren 2017 där ovan upprättad programförklaring stämdes av mot vad som framkommit under BKK:s analysskede.

En särskild arbetsgrupp till RS-utskottet tillsattes till under våren med uppgift att analysera särskilda frågeställningar som framkommit under BKK:s analysskede.

## **Val av affärsformer och upphandlingsstrategier**

Byggherrens val av upphandlingsstrategier är en kritisk framgångsfaktor för ett effektivt genomförande av projektet och för att nå uppställda projektmål. Val av upphandlingsform, entreprenadform, ersättningsform och samverkansgrad ska främja både kortsiktig effektivitet och långsiktig innovation.

Ett samarbete med Upphandlingsmyndigheten har diskuterats om att gemensamt upprätta vägledning kring val av affärsformer.

Byggherrarnas mångåriga arbete med samverkan och partnering har fortsatt. Byggherrarnas årliga möte i samverkan/partneringnätverket genomfördes i augusti i Lund. Syftet med nätverket, med representanter från byggsektorn, är att dra lärdomar från genomförda samverkans-/partneringprojekt och verka för att öka tydligheten och kunskapen om samverkansformen.

Under året färdigställdes en ny ISO-standard, ISO 44001 - Ledningssystem för affärsutveckling i samverkan. Byggherrarna har ingått i den SIS-kommitté som arbetat med standarden och förhandlat med övriga deltagarländer om standardens slutliga utformning. ISO-standarderna sätter sitt fokus på att stärka organisationers förmåga



att samverka med affärspartners genom att anvisa en struktur för att förankra, organisera och implementera samverkan.

Byggherrarna genomförde en första introduktionskurs under hösten 2017 om den nya ISO-standarden tillsammans med ordföranden för ISO:s tekniska kommitté för Collaborative Business Relationships David Hawkins från Storbritannien. Ytterligare kurser kommer att genomföras under 2018.

Byggherrarnas mallar och riktlinjer kring partnering/samverkan var i behov av uppdatering och Byggherrarna anlät advokat John Hane för att upprätta nya dokument som är bättre anpassade till upphandlingslagarna. Arbetet som påbörjades under 2016 har fortsatt under 2017 och en kontraktsmall med tillämpningsföreskrift har varit under remissbehandling inom Byggherrarnas RS-utskott och hos partneringnätverket.

Vi har sedan många år tillbaka ett samarbete med företaget Prolog och genomför ett antal kurser om partnering och samverkan. Kurserna är uppbyggda i flera utvecklingssteg med en grundkurs som bas. Därtill finns en fortsättningskurs och en kurs för de som vill arbeta som Diplomerad Partneringledare. Grundkurs och fortsättningskurs har genomförts växelvis mellan Stockholm, Göteborg och Malmö. Då det på marknaden finns begränsat med litteratur inom ämnet partnering som kunde användas som kurslitteratur tog Prolog initiativet att tillsammans med Byggherrarna författa och utge en ny bok om partnering. Boken "Tillsammans för en bättre slutprodukt" färdigställdes under 2017.

En särskild arbetsgrupp har tillsammans med CM-bolagen sedan 2016 arbetat med avtalsvillkor avseende konsulttjänster för ledning av delad entreprenad i samarbete, CM-tjänster, i syfte att identifiera avtalsmässiga grunder för tjänsten.

Byggherrarna har tillsammans med CM-bolagen och BFAB tagit fram en utbildning i Construction Management. En utbildning har genomförts under året.

Byggprocessmätning™ utvecklades under 2000-talet tillsammans med flera stora branschaktörer, i nära samverkan med ledande forskningsinstitutioner - Chalmers och SIQ, Institutet för kvalitetsutveckling. Byggprocessmätningen kartlägger hur projektdeltagarna upplever ett antal kritiska framgångsfaktorer som sammanställs i ett byggprocessindex. Metodiken har vidareutvecklats och ägs idag av Prifloat AB som också genomför mätningarna. Under senare år har antalet mätningar ökat och möjligheten att sammanställa aggregerad information till ett branschindex har undersökts. Byggherrarna har sedan 2014 samlat ett antal medlemmar som använder sig av metoden i en användargrupp för att utbyta erfarenheter samt verka för att utveckla ett branschindex i jämförande syfte. Samarbetet har lett till att Prifloat

påbörjat en utveckling av mätinstrumentet och bildat ett nytt bolag Binosight AB. Nya användargränssnitt och frågestrukturer är under utveckling och nya mätsystemet beräknas kunna tas i drift i slutet av 2018.

Luleå tekniska universitet påbörjade 2016 ett forskningsarbete kring mätresultaten från Byggprocessmätning™ inom forskningsprogrammet ProcSibe, en analys om valda entreprenadformer, organisationsformer med mera påverkar projektgenomförande och slutresultat.

### **Bevakning lag- och regelförändringar**

Byggherrarna har tillsammans med företrädare för CM-bolagen träffat Upphandlingsmyndigheten och diskuterat LOU-lagstiftningen och problematiken avseende överprövningsrisker samt oklarheter kring definitionen av byggnadsverk i samband med delad entreprenad och Construction Management. Byggherrarna har tillsammans med CM-bolagen även uppvaktt utredarna för regeringens utredning om vissa förenklade upphandlingsregler där Byggherrarna redogjorde för problematiken kring överprövningar och deras långa handläggningstider. En enkät skickades ut till våra medlemmar som gav underlag till ett inspel till utredarna avseende förslag till förenklingar i upphandlingsregelverket och för minskat antal överprövningar.

Byggherrarna medverkade i ett rundabordssamtal hos kommittén för Moderna byggregler vilka har regeringens uppdrag att göra en omfattande och genomgripande översyn av regelverket kring byggandet i syfte att öka konkurrens och byggandet av bostäder. Byggherrarna såg en fara i förhastade förenklingar i regelverket och förordade förutsägbarhet och kontinuitet i nuvarande högkonjunktur. Därtill förespråkade Byggherrarna bland annat en mer enhetlig tillämpning av nuvarande regelverk – exempelvis genom vägledning hur funktionskraven i regelverken ska tolkas.

### **Ett entreprenörsansvar i bygg- och anläggningsbranschen**

Byggherrarna avstyrkte Arbetsmarknadsdepartementets förslag att huvudentreprenören ska åläggas ansvar för löneskulder hos sina underentreprenörer och förordade att kraven enligt EU-direktivet var tillräckligt.



## **ENERGI, MILJÖ OCH HÅLLBARHET**

*I Byggherrarnas verksamhet ingår frågor om hållbarhet, energi och miljö på ett självklart sätt. Förutom arbetet i MTK-utskottet har föreningen också uppdrag från Energimyndigheten att som huvudman ansvara för att administrera beställarnätverken BeBo, Belok och Sveby. Nätverken består till större delen av Byggherrarna medlemmar.*

### **Belok – Energimyndighetens och Byggherrarnas beställargrupp för energieffektiva lokaler**

Byggherrarna har under 2017 fortsatt varit huvudman och ansvarig för administrationen av Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva lokaler, Belok. Energimyndigheten har inte fattat beslut om uppdrag till Byggherrarna för en ny programperiod. Formerna för en ny programperiod och hur den ska finansieras har diskuterats under året och beslut förväntas under våren 2018. Verksamheten i Belok har under året bedrivits inom ramen för uppdraget för Beloks innovationskluster. För mer information om Beloks verksamhet, se Beloks webbplats [www.belok.se](http://www.belok.se).

### **BeBo – Energimyndighetens och Byggherrarnas beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus**

Byggherrarna har under 2017 fortsatt varit huvudman och ansvarig för administrationen av Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus, BeBo. Energimyndigheten har inte fattat beslut om uppdrag till Byggherrarna för en ny programperiod. Formerna för en ny programperiod och hur den ska finansieras har diskuterats under året och beslut förväntas under våren 2018. Verksamheten i BeBo har under året bedrivits inom ramen för uppdraget för BeBo:s innovationskluster. För mer information om BeBo:s verksamhet, se BeBo:s webbplats [www.bebostad.se](http://www.bebostad.se).

I Byggherrarnas huvudmannaskap för BeBo ingår även att ansvara för kommunikation. Detta har inneburit ansvar för det strategiska kommunikationsarbetet samt för att skriva artiklar i nyhetsbrev, bistå vid arrangerande av BeBo:s egna seminarier, statistik och utvärdering av kommunikation och webbplats, förvaltning och utveckling av ny webbplats.

### **Sveby - Standardisera och verifiera specifik energianvändning i byggnader**

Byggherrarna är huvudman för och deltar i Svebyarbetet tillsammans med fastighetsägare, entreprenörer och deras branschorganisationer. För mer information om Sveby:s verksamhet, se Sveby:s webbplats [www.sveby.org](http://www.sveby.org).

### **Beställarkompetens – utbildning för mer energieffektiva byggnader**

Det har länge funnits en ambition att resultaten av Energimyndighetens satsningar i nätverken BeBo, Belok och Sveby ska få en större spridning. Genom projektet Beställarkompetens har Byggherrarna under året, tillsammans med Energi- och miljötekniska föreningen, Fastighetsägarna, SABO och SKL genomfört 100 kurser med 1520 kursdeltagare på drygt 30 orter. Underlaget har varit 16 halvdagsmoduler och har kombinerats på olika sätt och anpassats efter respektive målgrupp. Kurserna har varit lärarledda och kursledarna får höga utvärderingar. Projektet har fått ekonomiskt tillskott på 1,2 miljoner kronor och en förlängning till 2018-06-30 med en plan om förlängning till 2020.

### **EU Total Concept**

EU har under tre år gett stöd för att utveckla Beloks totalmetodik och anpassa den till de fem deltagande ländernas förutsättningar. Projektdeltagare var Sverige, Danmark, Finland, Norge och Estland. Metodiken kallas Total Concept. I varje land har minst två renoveringsprojekt i lokalfastigheter genomförts. Byggherrarnas del i projektet innebar ett ansvar för kommunikationen. Projektet har en egen webbplats och den svenska handledningen för Totalmetodiken har uppdaterats. Utbildningar i Totalmetodiken har hållits. Projektet avslutades 2017-03-30.

### **Nordic Built**

Nordic Built har gett stöd för att utveckla en affärsmodell kring Beloks totalmetodik. Projektdeltagare var Sverige, Danmark, Finland och Estland. I varje land har minst ett renoveringsprojekt i lokalfastigheter genomföras med Totalmetodiken. Byggherrarnas del i projektet innebar ett ansvar för kommunikationen. Projektet har en webbsida och en ny handledning för affärsmodeller har tagits fram och översatts till svenska. Utbildningar i Totalmetodikens modeller har hållits. Projektet avslutades 2017-03-30.

## **ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET**

*Byggherren har ansvar för att beakta arbetsmiljön i samband med planering och projektering samt har samordningsansvaret för arbetsmiljön vid genomförandet. Tydligare krav, skärpt uppföljning och kontroll från beställaren ökar trycket på entreprenörer och leverantörer att utveckla sitt systematiska säkerhetsarbete.*

Byggherrarnas arbetsgrupp för Arbetsmiljö har fortsatt sitt arbete med att utveckla ett dokument om arbetsmiljöindikatorer och definitioner till dessa. De publicerades på webbsidan under våren. Två möten har genomförts för att diskutera gemensamma frågor; dels med entreprenörer och deras organisation BI Öst och dels har gruppen själv bjudit in arkitekter och konsulter för diskussioner. Gruppen har varit remissinstans till företaget BuiltSafe i framtagande av digitala arbetsmiljöplaner. Studiebesök på arbetsplats. Två nya medlemmar har tillkommit. Gruppen har stöttat starten av Håll Nollan genom deltagande i olika arbetsgrupper.

Byggherrarna har, tillsammans med Sveriges Byggindustrier och några av organisationernas större medlemmar, startat ett branschgemensamt nätverk för att öka säkerhetsmedvetandet och höja säkerhetskulturen i branschen. Det har resulterat i bildandet av en förening med tillhörande servicebolag som heter Samverkan för noll olyckor i byggbranschen – Håll Nollan. Dess kansli bestående av vd och en projektledare finns i Byggherrarnas lokaler och Byggherrarna har bidragit med administrativt stöd och kommunikationshjälp i samband med uppstart av den nya föreningen. Byggherrarna är även representerade i Håll Nollans styrelse.

## Byggherrarnas verksamhetsutskott

*För att ta tillvara medlemmarnas kompetens och öka erfarenhetsutbytet mellan medlemmarna inom prioriterade områden samt utgöra stöd till kansliet, finns två verksamhetsutskott; Regelverk och Samverkan samt Miljö, Teknik och Kvalitet. Till dessa hör ett antal arbetsgrupper.*

### **Utskottet Regelverk och Samverkan (RS)**

Utskottet ska, med arbetsgrupperna LOU och NUG, vara ett forum för erfarenhetsåterföring, diskussioner och utveckling av de för byggherrar relevanta standardavtal, författningar och regelverk. RS-utskottet är navet i Byggherrarnas verksamhet vad avser frågor som har juridisk anknytning. En av de viktigaste uppgifterna för RS är därför att företräda Byggherrarna i Föreningen Byggandets Kontraktskommitté (BKK) och medverka i hantering och handläggning av frågor i BKK samt vara referensgrupp åt Byggherrarnas företrädare i BKK. I den löpande verksamheten ingår att koordinera arbetet med arbetsgrupperna LOU och NUG, samt att anpassa befintliga mallar till nya regelverk.

RS-utskottet har under 2017 haft som sitt huvudsakliga fokus att följa BKK:s revideringsarbete av standardavtalen och varit referensgrupp för våra representanter i BKK.

BKK:s arbete med revisionen kan följas via deras webbplats [www.foreningenbkk.se](http://www.foreningenbkk.se).

RS-utskottet har även behandlat Byggherrarnas förslag till ny kontraktsmall med tillämpningsföreskrift för partneringuppdrag samt ett supplement till ABK 09 avseende konsulttjänster för CM-uppdrag.

### **Arbetsgruppen Lagen om offentlig upphandling (LOU)**

Arbetsgruppens uppgifter är att skapa erfarenhetsutbyte mellan de medlemmar i Byggherrarna som är upphandlande enheter enligt Lagen om Offentlig Upphandling (LOU) och Lagen om offentlig Upphandling i Försörjningssektorn (LUF). Därtill identifierar gruppen frågor där Byggherrarna kan påverka vidareutveckling av lagstiftningen genom att bevaka rättsläget, främja byggherrarnas intressen i pågående förändringar av upphandlingsregelverket, informera och påverka såväl externt som internt i frågor rörande offentlig upphandling samt stödja andra utskott och arbetsgrupper i LOU-frågor.

Arbetsgruppen LOU genomförde två workshops under året. Ett för att identifiera framtida arbetsområden för gruppen och den andra för att utbyta erfarenheter om

förhandlad upphandling. Därutöver har gruppen berört hur ändringar av kontraktsomfattning förhåller sig till upphandlingslagarna, nya lagkravet på arbetsrättsliga villkor och överprövningar. Arbetsgruppen har även tagit del av rättsfall inom upphandlingsområdet.

### **Arbetsgruppen Nya upphandlings- och genomförandeformer (NUG)**

Gruppens uppgift är att hantera de frågor som aktualiseras i nyare upphandlings- och genomförandeformer. Det inkluderar partnering och andra samverkansformer. Inom detta område arbetar arbetsgruppen med verktyg till medlemmarna för ökad förståelse och användande av nya upphandlings- och genomförandeformer.

Arbetsgruppen har fortsatt sitt fokus på samverkan/partnering och följt arbetet avseende uppdatering av Byggherrarnas mallar för partnering/samverkan men även informerats om utvecklingen av nya verktyg för konsulttjänster avseende ledning av delade entreprenader (CM-projekt). En avstämning av Byggherrarnas samverkans/partneringutbildningar har gjorts. Under året hölls en workshop för att identifiera framtida arbetsområden för gruppen.

### **Utskottet Miljö, Teknik & Kvalitet (MTK)**

Utskottets syfte är att bevaka och proaktivt arbeta med de frågor som rör miljö, teknik och kvalitet för tidiga skeden, projektskedet samt för rätt förutsättningar för förvaltningen. Det innebär bland annat att utskottet löpande bevakar viktiga utredningar och lagändringar rörande Plan- och bygglagen, Miljöbalken, Boverkets regelverk med mera. Därutöver ska utskottet medverka till medlemsaktiviteter som kan bidra till medlemmarnas kompetensutveckling.

I utskottets arbetsuppgifter ingår att författa Byggherrarnas remissvar för viktigare utredningar och lagändringar inom miljö, teknik och kvalitet, analysera kvalitetsutvecklingen i tidiga skeden, projektering och byggande samt att arbeta med frågor som berör informationshantering i byggande och förvaltning (BIM m m).

Utskottet har under året bland annat arbetat med att besvara nio remisser.

#### **1. Detaljplanekravet - Delbetänkande av översiktsplaneutredningen**

Vi tillstyrkte att kommunens möjlighet att bevilja bygglov i icke planlagda områden utan föregående planläggning förtydligas och stärks.

#### **2. Tre förslag för att minska möjligheten och rätt att överklaga vissa beslut om lov med mera**

Vi tillstyrkte förslagen.

- 3. Kraftsamling för framtidens energi - Betänkande från Energikommissionen**  
Vi tillstyrkte målen om 100 % förnybar elproduktion till år 2040 och målet att Sverige år 2030 ska ha en 50 % effektivare energianvändning än 2005. Vi var också positiva till att målen formulerats i bred politisk enighet.
- 4. Boverkets forskrifter om OVK**  
Vi avstyrkte förslaget att sänka kompetenskraven på OVK-besiktningsmännen och pekade på olika möjligheter att utveckla OVK-systemet.
- 5. Boverkets rapport om "Reglering av byggnadsverks höjder, våningsantal med mera**  
Vi tillstyrkte förslaget att de centrala termer som behövs vid tillämpning av PBL och PBF definieras tydligare.
- 6. Naturvårdsverkets redovisning av två uppdrag – Förbättrad avfallsstatistik och spårbarhetssystem för farligt avfall och Icke-farligt byggnads- och rivningsavfall**  
Vi tillstyrkte förslaget som innebär att fler verksamhetsutövare än idag får krav på rapportering av avfallsstatistik och information om avfallstransporter.  
Vi tillstyrkte också förslaget att Införa lagstadgat rapporteringskrav för mindre avfallsbehandlingsanläggningar.
- 7. Boverkets förslag - Anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga**  
Genom en ändring i de allmänna råden ville Boverket förtydliga vad som ska anses vara "väsentlig ändring" (VÄS). Vi tillstyrkte förslaget men påpekade behovet av att fortsätta arbeta för att kommunerna hanterar reglerna på ett likartat sätt.
- 8. Boverkets förslag till revidering av BBR och BEN**  
Vi var negativa till att primärenergifaktorer införs och ansåg att det hade varit bättre att gå över till nettoenergianvändning som systemgräns. Vi var också negativa till att föreslagna brukardata avvek från Sveby.
- 9. Remiss från Sweden Green Building Council – Miljöbyggnad för byggskedet**  
Vi avstyrkte förslaget i dess nuvarande form bland annat mot bakgrund av brister i strukturen.

Remisserna finns att läsa i sin helhet på Byggherrarnas webbplats.



Dessutom medverkade vi vid uppstartsseminariet för utredningen "Genomgripande översyn av BBR med mera" och vid ett av utredningens seminarier om avfallsfrågor och cirkulär ekonomi.

Utskottet har utöver arbetet med att besvara remisser också engagerat sig i frågor som rör vikten av att tydligare definiera byggherrerollen genom att förtydliga begreppen "Kvalificerad byggherre" och "God byggherresed".

# Kansliverksamhet

## **MEDLEMSAKTIVITETER**

*Våra medlemmar värderar högt att föreningen arbetar med erfarenhetsutbyte, kompetensutveckling och lobbying.*

Byggherrarna har idag tre regionala nätverk Byggherregruppen i Göteborg, nätverket Gävleborg/Dalarna, samt nätverket Luleå/Övre Norrland. I nätverken träffas de medlemmar som verkar regionalt för att utvecklas genom utbyte av erfarenheter och intressanta studiebesök. Nätverken planerar själva sina agendor för träffarna med stöd från kansliet när det gäller viss administration.

### **Nätverket Byggherregruppen i Göteborg**

Under 2017 hade BHG 43 medlemmar som representerade stora och små byggherrar, offentliga och privata, inom bland annat bostäder, handel, kontor och industri. BHG arrangerade aktiviteter för medlemmanar vid fem tillfällen under året.

- Ett frukostseminarium om värdeskapande stadsutveckling: Hur och varför skapas ekonomiska, kulturella och mänskliga värden när staden och regionen växer? Resultaten från en nyligen genomförde studie i Göteborg presenterades.
- Ett frukostseminarium om bygglogistiken vid nybyggnation i Norra Djurgårdsstaden och senare samma dag ett öppet lunchmöte om processen i Norra Djurgårdsstaden: från planering till genomförande.
- Studiebesök på Liseberg där deltagarna tog del av utvecklingsplanerna runt nytt badland och hotell. Besöket avslutades med gemensam aktivitet och restaurangbesök.
- Frukostseminarium om det omfattande utvecklingsprogrammet för Göteborg Landvetter Airport.
- Frukostseminarium om kommunikation i stora byggprojekt och en workshop om framtidsfrågor och utmaningar. Dessa två aktiviteter arrangerades tillsammans med Byggherrarna och Centrum för Management i Byggsektorn.

Sammanlagt har över 210 personer deltagit vid dessa seminarier och studiebesök.

### **Nätverket Gävleborg/Dalarna**

Nätverket har elva medlemmar verksamma inom privat och offentlig sektor i regionen Gävleborg och Dalarna och bildades 2012. Nätverket har under året träffats vid tre tillfällen på olika platser och inspirerats av de studiebesök de genomfört på nya projekt. Genom att samverka kring aktuella ämnen har nätverkets deltagare stärkt varandra och blivit mer kompetenta som byggherrar. Det kan vara allt från

praktiska till mer övergripande frågor. För varje nätverksträff utses en värd som tillsammans med ordförande planerar agendan för mötena.

Nätverket behandlade under 2017 bland annat följande ämnesområden:

- presentation av värdarna och deras byggherreorganisationer; Landstinget Dalarna, AB Sandvik Materials Technology respektive Sandvikenhus AB
- avstämningar av planerade och pågående projekt hos medlemmarna i regionen
- hur medlemmarna arbetar med klassificeringssystemen Miljöbyggnad respektive Sunda Hus
- projekterings- och entreprenadkrav avseende fastighetsautomation
- styrkor och svagheter med partnering
- studiebesök på byggprojekten nya helikopterplattan för Falu Lasarett, projekt inom Sandviks anläggning samt ombyggnaden av Ängsbackens vård och anläggning i Sandviken

Nätverket genomförde därutöver en heldagskurs i ABK 09 genom att anlita Byggherrarnas advokat Nicklas Björklund.

### **Nätverket Luleå/övre Norrland**

Nätverket är forum för sex aktiva medlemmar verksamma inom privat och offentlig sektor runt Luleå. Till nätverket hör även ytterligare några medlemmar verksamma i övre Norrland. Nätverket bildades 2013 och arrangerar nätverksträffar med studiebesök regelbundet några gånger per år. Nätverket har under 2017 träffats vid två tillfällen där Luleå kommun respektive Fortifikationsverket varit värdar för mötena. Nätverket behandlade under 2017 bland annat följande ämnesområden:

- pågående och planerade byggprojekt i regionen
- stadsutvecklingsprojektet Naturstaden Kronan i Luleå
- utvecklingen av Kallaxheden
- utveckling av konsultupphandlingar

### **Byggherredagen**

Det årliga evenemanget Byggherredagen kombinerades med Byggherrarnas årsmöte och genomfördes i mars med temat "För vem och varför bygger vi? – en byggherreroll i förändring", en nutidsspaning hur byggherrerollen är under förändring – från byggare till samhällsbyggare.

## Antal deltagare i våra aktiviteter

Ca 617 personer har deltagit på någon av Byggherrarnas aktiviteter fördelat på följande sätt:

Utbildningar	199
Beställarkompetens, energi	235
Övriga seminarier och event	183

## SAMVERKAN MED BYGGSEKTORN

*Byggherrarna är aktivt representerade i många olika forum i syfte att bevaka utvecklingen men även för att kunna påverka områden som berör byggherrollen.*

Samverkansforum för statliga byggherrar och förvaltare är ett statligt nätverk för samarbete som bildades 2001. Byggherrarna har sedan 2015 ett samarbetsavtal med Samverkansforum och står för dess kanslifunktion samt stöd till deras ledningsgrupp. Under 2017 arrangerades en workshop kring forumets långsiktiga strategier i syfte att förstärka samarbetet för att effektivisera statlig förvaltning och byggande. Samverkansforum och Byggherrarna har många beröringspunkter där informations- och erfarenhetsutbyte sker.

Byggherrarna har ingått i Sveriges kommuner och landsting (SKL) intressentgrupp kring upphandling av ramavtal för bostäder – en upphandling som genomfördes som konkurrenspräglad dialog och avsåg två flexibla byggsystem för nyckelfärdiga flerbostadshus som ska kunna uppföras inom hela landet efter avrop.

Svensk Byggtjänsts revideringsarbete av AMA Hus, en översyn som görs vart tredje år avslutades under året. Byggherrarna har ingått i referensgruppen och bevakat byggherrefrågor.

Arbetsförmedlingens branschstrategiska arbete för att skapa effektiva samtalsformer med arbetsmarknadens parter syftar till att proaktivt möta företagets behov av exempelvis utbildningsinsatser för att få fram resurser i vissa bristyrken. Byggherrarna har under året deltagit i förmöten och startmöte i Arbetsförmedlingens nybildade sektorsråd inom bygg- och fastighetssektorn.

Byggherrarna har medverkat i Svensk Byggtjänsts referensgrupp för uppdatering av deras uppdragsspecifikation Leda byggprojekt.

#### Andra områden som Byggherrarna medverkat i

- KTH:s workshop om svenskt meriterings- och certifieringssystem för konstruktörer
- Sveriges Arkitekters fortbildning för arkitekter om byggherrens drivkrafter och upphandlingsformer.
- Juryn för SABO:s renoveringstävling "Årets bästa renoveringsprojekt".
- Medsponsor i tävlingen Future City där elever i årskurs 6 - 9 tar på sig rollen som framtidens samhällsbyggare och bygger framtidens stad.
- Framtagning av Testbäddsportalen som är ett strategiskt projekt inom IQ Samhällsbyggnads forskningsprogram Smart Built Environment, klar våren 2018.
- Utveckling av Kunskapslyftet som också är ett strategiskt projekt inom IQ Samhällsbyggnads forskningsprogram Smart Built Environment. Börjar genomföras Q1 2018.
- Juryn för Årets Bygge, presenteras i mars 2018.
- Juryn för Guldhuset. CMB delar ut priset till unga chefer som är förebildliga i sitt ledarskap.



## Kommunikation

### Kommunikationsstrategi

Byggherrarnas kommunikationsstrategi ligger till grund för den löpande kommunikationen. Kommunikationen har under året främst syftat till att sprida information om kurser och utbildningar, frukostmöten, remisser och samverkansprojekt med byggsektorn i övrigt.

### Webben och andra kanaler

Webbplatsen har under året haft besök av i snitt 3 796 personer per månad. Det är en ökning från 2016 som i snitt hade 2 523 besökare per månad.

Byggherrarna använder sociala medier främst för att sprida information om medlemsaktiviteter. ByggherreAppen har använts under Byggherredagen.

### Utskick av information

Byggherrarna har skickat 11 månadsmejl till sina medlemmar om föreningens aktiviteter – Aktuellt från Byggherrarna. Vi har också startat två nya mejlbrev. Ett juridiskt brev till medlemmar om juridiska spörsmål – Aktuell juridik från Byggherrarna som gått ut 9 gånger. Vi har givit ut 4 nummer av det nya brevet – Aktuellt om Energieffektiva byggnader, till en stor målgrupp som har intresse av dessa frågor. Det brevet gör vi tillsammans med BeBo, Belok och Sveby.

### Ett urval av kommunikationsaktiviteter

Vi gjorde en layoutad årsredovisning som mejlades ut till alla våra medlemmar. Vår vd deltog i ett antal paneler i Almedalen där diskussionen rörde sig om branschgemensamma frågor.

Förutom egna seminarier, frukostmöten och kurser har vi samarbetat med våra nätverk BeBo, Belok och Sveby för att sprida information om deras aktiviteter och utvecklingsprojekt bland annat vid en större konferens under våren.

Översyn av mallar och grafisk profil har påbörjats.

Vi har hjälpt BeBo att få en ny webbplats genom att slå ihop deras två gamla webbplatser.

BeBo och Sveby har fått kommunikationsplaner som har följts upp. Sveby:s webbplats har "städats".

Vi har hjälpt föreningen Håll Nollan med kommunikationsstrategi och plan, mallar till medlemsbrev och inbjudningar, webbplatsarbete och arbete med ny webb.



## Fakta om föreningen

### Föreningens styrelse

Stefan Engdahl, planeringsdirektör, Trafikverket, ordförande

Claes Magnusson, vd, Skolfastigheter i Stockholm, SISAB, vice ordförande

Siv Aidanpää Edlert, vd, LKAB Fastigheter

Lena Andersson, vd, Älvstranden Utveckling

Martin Blixt, styrelseordförande, Framtiden Byggutveckling

Ronald Bäckrud, regionchef Stockholm, Vasakronan

Ulrika Hallengren, projekt- och utvecklingschef Wihlborgs Fastigheter

Klas Holmgren, chef för projekt och förädling Fabège

Susanna Höglund, chef ekonomi och juridik, SABO

Anne-Li Markgren, real estate manager DeLaval International AB

Niklas Ohldin, vvd, Stena Bygg

Carolin Åberg Sjöqvist, chefsjurist, Akademiska Hus

Styrelsen i Byggherrarna och Byggherrarna Sverige har under året sammanträtt totalt sju gånger, inklusive konstituerande styrelsesammanträde. Utav dessa har ett möte hållits per capsulam.

### Valnämnd

Christel Armstrong Darvik

Åsa Öttenius, fastighetsdirektör, Stockholms stad, Fastighetskontoret

Lars Åkerstedt, vice president, ABB Fastigheter

### Revisorer

Jens Karlsson, auktoriserad revisor, Ernst & Young

Tomas Lönnström, auktoriserad revisor, suppleant, Ernst & Young

Thomas Larsson, lekmannarevisor, Alfa Laval

Torbjörn Blücher, lekmannarevisor, suppleant, Specialfastigheter



## Medlemsutveckling

Under 2017 har 3 nya medlemmar tillkommit och 7 medlemmar har sagt upp sitt medlemskap. Den 31 december 2017 hade Föreningen Byggherrarna 114 medlemmar.

## Föreningsstämma och avgifter

Föreningens årsstämma hölls den 30 mars 2017 i Stockholm. Stämman beslutade om oförändrade serviceavgifter för år 2017 varav medlemsavgiften till föreningen är 10 000 kr.

## Medlemsavgift 2017

Bygginvestering 2016 mkr	Nyttjad yta tm <sup>2</sup>	Antal pbb*	SEK
> 1000	> 1000	2,0	89 600
100 < och < 1000	500 < och < 1000	1,5	67 200
< 100	< 500	0,8	35 840

\* prisbasbelopp 2017 är 44 800 kr. (Priser exkl. moms)

Medlemsavgiften till föreningen på 10 000 kr (ej moms) är inkluderad.

## Kansli

Byggherrarna hyr lokaler för sitt kansli på Drottninggatan 33, 2 tr, 111 51 Stockholm, telefon 08 23 32 40. Här är föreningen samlokaliserad med Fastighetsägarna Sverige, Samhällsbyggarna, IQ Samhällsbyggnad, Energi- och Miljötekniska Föreningen, Arkus, AFF och MSCI. Fastighetsägarna har förstahandskontraktet med Stena fastigheter och upplåter sedan 2014 arbetsplatser till Byggherrarna på ett 5-årigt andrahandshyreskontrakt.



## Förvaltningsberättelse

### **ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN**

#### **Koncern och moderförening**

Föreningen har till ändamål att företräda, tillvarata och driva medlemmarnas partsintressen av generell och gemensam karaktär avseende byggherrrollen för såväl fastighetsägare, fastighetsförvaltare som användare av byggnader och anläggningar. Föreningen ska vidare äga samtliga aktier i Byggherrarna Sverige AB, Bolaget, som utför tjänster åt föreningens medlemmar.

Bolaget bedriver utvecklings- och servicetjänster som till exempel informationsmöten och utbildningar via kansliet och utskotten samt genomför externa uppdrag och tjänster för bland annat Energimyndighetens och Byggherrarnas beställarnätverk Belok, BeBo och Sveby.

#### **Byte av redovisningsprincip**

Från och med den 1 januari 2017 tillämpar koncernen BFNAR2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Ändringen har inte medfört någon omräkning av ingångsbalansräkningen, och uppgifterna i flerårsöversikten är inte omräknade. Bolaget har inte tillämpat några lätttnadsregler enligt punkt 35.21 - 35.30 BFNAR 2012:1.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<b>Koncern</b>	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Totala intäkter	20 456 194	21 440 713	28 536 492	28 209 758	31 511 090
Rörelsemarginal %	5,8	-0,5	1,6	4	0,4
Balansomslutning	15 452 729	21 729 566	28 626 660	44 939 551	28 547 124
Avkastning på sysselsatt kapital %	16,1	-1,6	7,2	21,2	11,9
Avkastning på eget kapital %	16,8	-1,7	7,6	22,4	12,4
Soliditet	45,8	28,4	21,8	13	16,9

Belopp SEK

Definitioner: se not 9

<b>Moderföretag</b>	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Medlemsavgifter	1 060 000	1 110 000	1 180 000	1 200 000	735 000
Rörelsemarginal %	1	15,6	7,2	20,1	-69,6
Balansomslutning	1 440 162	1 429 257	1 266 470	1 171 386	939 730
Avkastning på sysselsatt kapital %	0,8	12,3	6,9	21,1	-56,4
Avkastning på eget kapital %	0,8	12,3	6,9	21,1	-56,4
Soliditet	98,2	98,2	97,1	97,8	96,2

Belopp SEK

Definitioner: se not 9

## Eget kapital

<b>Koncern</b>	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Ingående balans 2017-01-01	95 000	6 073 899
Justerad ingående balans 2017-01-01	95 000	6 073 899
Årets resultat		908 416
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>95 000</b>	<b>6 982 315</b>

*Belopp i SEK*

<b>Moderföretag</b>	2017-12-31	2016-12-31
Specifikation av fritt eget kapital:		
Balanserat resultat	1 403 007	1 230 220
Årets resultat	10 905	172 787
Totalt fritt eget kapital	1 413 912	1 403 007
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>1 413 912</b>	<b>1 403 007</b>

*Belopp i SEK*

## Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 413 912, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	1 413 912
<b>Summa</b>	<b>1 413 912</b>

*Belopp i SEK*

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<b>Koncern</b>	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Intäkter</b>			
Rörelsens intäkter			
Medlems- och serviceavgifter	2	7 671 385	7 451 810
Intäkter från projektverksamhet		12 711 209	13 927 138
Övriga rörelseintäkter		73 600	61 765
<b>Summa</b>		<b>20 456 194</b>	<b>21 440 713</b>
<b>Kostnader</b>			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-14 969 644	-17 121 283
Personalkostnader	3	-4 298 860	-4 427 015
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 187 690</b>	<b>-107 585</b>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65	3 427
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74	-907
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 187 681</b>	<b>-105 065</b>
Resultat före skatt		1 187 681	-105 065
Skatt på årets resultat	4	-279 265	44 727
<b>Årets resultat</b>		<b>908 416</b>	<b>-60 338</b>

Belopp i SEK

## BALANSRÄKNING

### Koncern

#### Tillgångar

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		18 500	18 500
Summa		18 500	18 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 500</b>	<b>18 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		133 051	399 614
Skattefordringar		327 242	613 056
Övriga fordringar		4 240 146	4 266 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	189 806	194 815
<b>Summa</b>		<b>4 890 245</b>	<b>5 474 247</b>
Kassa och bank		10 543 984	16 236 819
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 434 229</b>	<b>21 711 066</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 452 729</b>	<b>21 729 566</b>

*Belopp i SEK*

## BALANSRÄKNING KONCERN FORTSÄTTNING

### *Eget kapital och skulder*

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital		95 000	95 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		6 982 316	6 073 899
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 077 316</b>	<b>6 168 899</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		318 269	324 819
<b>Summa</b>		<b>318 269</b>	<b>324 819</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 702 168	1 468 313
Övriga kortfristiga skulder		302 256	311 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	6 052 720	13 456 444
<b>Summa</b>		<b>8 057 144</b>	<b>15 235 848</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 452 729</b>	<b>21 729 566</b>

*Belopp i SEK*

**Koncern****Kassaflödesanalys**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster		1 195 270	-105 065
Betald inkomstskatt		-	-220 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 195 270	-325 289
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-) /Minskning (+) av rörelsefordringar		298 187	-2 241 250
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder		-7 186 292	-6 810 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<b>-5 692 835</b>	<b>-9 377 415</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
<hr/>			
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 692 835</b>	<b>-9 377 415</b>
Likvida medel vid årets början		16 236 819	25 614 234
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 543 984</b>	<b>16 236 819</b>
<hr/>			

*Belopp i SEK*



## RESULTATRÄKNING

### Moderföretag

	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Medlemsavgifter	2	1 060 000	1 110 000
<b>Summa</b>		<b>1 060 000</b>	<b>1 110 000</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 049 096	-937 217
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 904</b>	<b>172 783</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	4	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 905</b>	<b>172 787</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 905</b>	<b>172 787</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>10 905</b>	<b>172 787</b>

*Belopp i SEK*

## BALANSRÄKNING

### Moderföretag

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		505 000	505 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		18 500	18 500
<i>Summa</i>		<i>523 500</i>	<i>523 500</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>523 500</b>	<b>523 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		916 305	905 401
Aktuell skattefordran		357	356
<b>Summa</b>		<b>916 662</b>	<b>905 757</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>916 662</b>	<b>905 757</b>
<hr/>			
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 440 162</b>	<b>1 429 257</b>

*Belopp i SEK*

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 403 007	1 230 220
Årets resultat		10 905	172 787
Summa		1 413 912	1 403 007
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 413 912</b>	<b>1 403 007</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	26 250	26 250
<b>Summa</b>		<b>26 250</b>	<b>26 250</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 440 162</b>	<b>1 429 257</b>

*Belopp i SEK*

## **NOTER**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### ***Allmänna redovisningsprinciper***

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncern-redovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

#### ***Ändrade redovisningsprinciper***

Bolaget har övergått till Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Ändringen har inte medfört någon omräkning av ingångsbalansräkningen, och uppgifterna i flerårsöversikten är inte omräknade. Bolaget har inte tillämpat några lätttnadsregler enligt punkt 35.21 - 35.30 BFNAR 2012:1.

#### ***Värderingsprinciper mm***

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

#### ***Skatt***

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

### ***Intäkter***

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

## **KONCERNREDOVISNING**

### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

## Not 2 Medlems- och serviceavgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Medlemsavgifter	1 060 000	1 110 000
Serviceavgifter	6 611 385	6 341 810
<b>Summa</b>	<b>7 671 385</b>	<b>7 451 810</b>
<b>Moderföretag</b>		
Medlemsavgifter	1 060 000	1 110 000
<b>Summa</b>	<b>1 060 000</b>	<b>1 110 000</b>

## Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

<i>Medelantalet anställda</i>	2017-01-01- 2017-12-31	Varav män	2016-01-01- 2016-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Totalt moderföretaget	-	-	-	-
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	4	1	4	1
Totalt dotterföretag	4	1	4	1
<b>Koncernen totalt</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Moderföretag</b>		
(varav pensionskostnader) 1)		
<b>Dotterföretag</b>		
Löner och andra ersättningar	2 654 515	2 747 352
Sociala kostnader	1 584 737	1 609 411
(varav pensionskostnader)	727 955	714 286
<b>Koncern</b>		
Löner och andra ersättningar	2 654 515	2 747 352
Sociala kostnader	1 584 737	1 609 411
(varav pensionskostnader) 2)	727 955	714 286

1) Moderföreningen har inga anställda.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 410 272 (föregående år 409 172) företags ledning avseende 1 (1) personer. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (föregående år 0).

## Not 4 Skatt på årets resultat

<b>Koncern</b>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Aktuell skatt	285 815	-
Uppskjuten skatt	-6 550	-44 727
<b>Summa</b>	<b>279 265</b>	<b>-44 727</b>

## Not 5 Avstämning effektiv skatt

### Koncern

	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		1 187 681		-105 065
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	261 290	-22,0%	-23 114
Ej avdragsgilla kostnader	1,6%	19 219	14,7%	15 412
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	-2 413	-36,9%	-38 766
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%		0,0%	5
Övrigt	0,0%	1 169	1,6%	1 736
Redovisad effektiv skatt	23,5%	-279 265	42,6%	44 727
Differens		-		-

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<b>Koncern</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förutbetald hyra	173 913	177 971
Övriga poster	15 894	16 844
<b>Summa</b>	<b>189 807</b>	<b>194 815</b>



## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncern	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna kostnader	611 884	734 934
Förutbetalda intäkter	5 414 587	12 721 509
<b>Summa</b>	<b>6 026 471</b>	<b>13 456 443</b>

## Not 8 Koncernuppgifter

### *Inköp och försäljning inom koncernen*

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 61 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

## Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

### **Rörelsemarginal:**

Rörelseresultat / Totala intäkter

### **Balansomslutning:**

Totala tillgångar

### **Avkastning på sysselsatt kapital:**

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / genomsnittligt sysselsatt kapital

### **Finansiella intäkter:**

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital)

### **Sysselsatt kapital:**

Totala tillgångar - räntefria skulder

### **Räntefria skulder:**

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

### **Avkastning på eget kapital:**

Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / genomsnittligt eget kapital.

### **Soliditet:**

Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

# Utskott, arbetsgrupper och representation i sektorgemensamma grupper

## **Utskottet Regelverk och Samverkan**

### **Ledamöter**

Magnus Sjögren, Stockholms Hamnar, ordförande

Nicklas Björklund, Kilpatrick Townsend & Stockton Advokat KB, sekreterare

Peter Bergstedt, Byggherrarna

Magnus Colling, SISAB

Helena Dahlberg, HSB

Mikael Forkner, Klöver

Mats Höglund, AMF Fastigheter

Tommy Lenberg, Byggherrarna

Helena Lennartsson, Byggherrarna

Gustav Lidegran, Trafikverket

Joel Pälvärinne, Akademiska Hus

### **Adjungerande ledamöter**

Magnus Ljung, Sveriges kommuner och landsting

Hanna-Lotta Nielsen, Täby kommun

Knutna till utskottet finns även representanter från Fastighetsägarna Sverige, Fortifikationsverket, Locum, SABO och Vasakronan.

## **Arbetsgruppen Lagen om offentlig upphandling**

### **Ledamöter**

Magnus Colling, SISAB, ordförande

Nicklas Björklund, Kilpatrick Townsend & Stockton Advokat KB, sekreterare

Mikael Hellström, Enköpings hyresbostäder

Jonas Lagerlid, SLL Trafikförvaltningen

Tommy Lenberg, Byggherrarna

Helena Lennartsson, Byggherrarna

Gustav Lidegran, Trafikverket

Pia Lindgren Nedby, SLL Förvaltningen för utbyggd tunnelbana

Magnus Ljung, Sveriges kommuner och Landsting (adjungerad)

Jessica Midelf, Locum

Jesper Riis, Statens fastighetsverk

Johan Schöldborg, Svenska Bostäder

David Sundgren, SISAB  
Mats Westin, Stockholms stad

### **Arbetsgruppen nya upphandlings- och genomförandeformer**

#### **Ledamöter**

Lennart Hävrén, Byggherrerådgivning AB, ordförande våren 2017  
Jennie Sahlsten, AB Enköpingsbostäder, ordförande hösten 2017  
Nicklas Björklund, Kilpatrick Townsend & Stockton Advokat KB, sekreterare  
Pär Dahlström, Huddinge Samhällsfastigheter  
Sören Hill, Landstingsfastigheter Uppsala  
Tommy Lenberg, Byggherrarna  
Helena Lennartsson, Byggherrarna  
Pia Lindberg Nedby, SLL Förvaltningen för utbyggd tunnelbana  
Christer Kilersjö, Eksta Bostads  
Lars-Gunnar Sjöo, Uppsalahem  
David Sundgren, SISAB

### **Utskottet Miljö, Teknik & Kvalitet**

#### **Ledamöter**

Nina Jacobsson, Lokalförvaltningen Göteborg, ordförande  
Thomas Ahlberg, Locum  
Patrick Andersson, Stockholmshem  
Lars Pellmark, Skandia Fastigheter  
Mats Franzon, Akademiska Hus  
Georg Severien, SISAB  
Per Lilliehorn, Lilliehorn Konsult, sekreterare

### **Arbetsgruppen för arbetsmiljö**

#### **Ledamöter**

Filip Bengtsson, ABB  
Marcus Törnkrantz, Akademiska Hus  
Kerstin Paulsson, Locum  
Anders Lööv, SISAB  
Anna Källgården, Stockholms Hamnar  
Johan Elgh, Volvo Group Real Estate  
Saga Hellberg, Byggherrarna, ordförande

## **Byggherregruppen i Göteborg, styrelse**

Christina Alsnäs, Framtiden Byggutveckling (ordförande)

Malin Bergsten, Vasakronan (kassör/vice ordförande)

Anders Ejdefjord, Jernhusen Bygg- och fastighetsutveckling

Serdar Erkan, Lejonstaden

Henrik Svensson, Wallenstam

Malin Björnhäll, MölnDala Fastighets

Kjerstin Ludvig, Profu (adjungerad)

## **Nätverket Gävleborg/Dalarna**

Samman kallande för nätverket Gävleborg-Dalarna är Katrin Carlsson, Sandvikenhus.

I nätverket ingår deltagare från Gavlegårdarna, Billerud Korsnäs, Gavlefastigheter Gävle kommun, HSB, Landstinget Dalarna, Riksbyggen, Sandvik, Sandvikenhus och Trafikverket. Representanter från Castellum och Landstinget Västernorrland har kallats men inte deltagit i mötena.

## **Nätverket Luleå/övre Norrland**

Samman kallande för nätverket Luleå är Jesper Klefsjö, Luleå kommun

I nätverket ingår representanter från Akademiska hus, Fortifikationsverket, Galären i Luleå, Luleå kommun, Norrbottens läns landsting och Trafikverket. Därtill har även representanter från Heimstadens Förvaltning och Bodens kommun deltagit. Representanter från LKAB och Västerbotten läns landsting ingår i nätverket men har inte deltagit i några möten under 2017.

## **Representation i sektorgemensamma styrelser, referensgrupper och arbetsgrupper**

### *Forum*

Agenda livsmiljö, styrgrupp

Arbetsförmedlingen, sektorsråd  
sambandsbyggnad

BFAB, styrelse

Boverkets byggråd

Boverkets brandskydd, referensgrupp  
Byggandets Kontraktskommitté (BKK)

Föreningen för byggvarudeklarationer  
Guldhusjuryn

### *Representant*

Tommy Lenberg, Byggherrarna

Helena Lennartsson, Byggherrarna

Saga Hellberg, Byggherrarna

Helena Lennartsson, Byggherrarna suppleant

Tommy Lenberg, Byggherrarna

Tomas Jennlinger, Akademiska Hus

Magnus Sjöberg, Stockholms Hamnar

Peter Bergstedt, Byggherrarna, suppleant

Magnus Ulaner, HSB Riksförbund

Tommy Lenberg, Byggherrarna

### *Forum*

Hållbart samhällsbyggande i världsklass  
IQ Samhällsbyggnad,  
- Genomförandekottet  
- Kommunikationsutskottet  
ISO-kommittén ISO 44001  
Nordcert  
ProcSIBE (Procurement for Sustainable  
Innovation in the Built Environment)  
Rådet för ByggKompetens (RBK)  
SABO, Årets renovering, jury  
Samhällsbyggnadslänken, KTH  
Samhällsbyggnadssektorns etiska råd,  
- styrelse  
- valnämnd  
SIRen (Sustainable Integrated Renovation)  
  
Svensk Byggtjänst  
- styrelse  
- valnämnd  
- referensgrupp HUS AMA 18  
Sveriges Bygguniversitetets externa råd

### *Representant*

Tommy Lenberg, Byggherrarna  
  
Saga Hellberg, Byggherrarna  
Saga Hellberg, Byggherrarna  
Tommy Lenberg, Byggherrarna  
Johan von Schantz  
Helena Lennartsson, Byggherrarna  
  
Tommy Lenberg, Byggherrarna  
Helena Lennartsson, Byggherrarna  
Saga Hellberg, Byggherrarna  
  
Lars-Gunnar Sjöo, Uppsalahem  
Tommy Lenberg, Byggherrarna  
Tommy Lenberg, Byggherrarna  
Saga Hellberg, Byggherrarna  
  
Nicklas Walldan, Vasakronan  
Tommy Lenberg, Byggherrarna  
Helena Lennartsson, Byggherrarna  
Saga Hellberg, Byggherrarna

## **Representation i nedanstående nätverk och projekt**

Energimyndighetens beställargrupp för flerbostadshus (BeBo), råd	Tommy Lenberg, Byggherrarna
Energimyndighetens beställargrupp för flerbostadshus (BELOK), råd	Tommy Lenberg, Byggherrarna
Sveby, Branschstandard för energi i byggnader, styrgrupp	Tommy Lenberg, Byggherrarna
Smart Built Environment, (IQS) valberedning	Saga Hellberg, Byggherrarna
Smart Built Environment, Testbäddsportalen	Saga Hellberg, Byggherrarna
Smart Built Environment, Kunskapslyftet	Saga Hellberg, Byggherrarna
Total Concept EU	Saga Hellberg, Byggherrarna
Total Concept Nordic Built	Saga Hellberg, Byggherrarna

# Byggherrarnas medlemmar 2017

ABB	HSB Göteborg	Saab
AFA Fastigheter	HSB ProjektPartner	Sandvik
Akademiska Hus	Huddinge Samhällsfastigheter	Sandvikenhus
Alecta Investment Management	Hufvudstaden	Scania
Alfa Laval Corporate	Huge Bostäder	Sigtuna kommun
Alingsåshem	ICA Fastigheter Sverige	Skandia Fastigheter
AMF Fastigheter	Jernhusen	Skandinaviska Enskilda Banken
Armada Fastigheter	Klövern	
Aroseken	Landstinget Blekinge	Skellefteå kommun
BillerudKorsnäs	Landstinget Dalarna	SKF Sverige
Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna	Landstinget i Kalmar län	Skolfastigheter i Stockholm
Bostäder i Borås	Landstinget Sörmland	Specialfastigheter Sverige
Castellum	Lejonfastigheter	Statens fastighetsverk
Danderyds kommun	Lidingö stad	Stena Fastigheter
DeLaval International	LKAB Fastigheter	Stockholm Globe Arena Fastigheter
Eksta	Locum	
Enköpings Hyresbostäder	Lulebo	Stockholms Hamn
Ericsson	Luleå kommun	Stockholms läns landsting, Trafikförvaltningen
Fabege	Malmö Stad, Stadsfastigheter	
Familjebostäder	Micasa Fastigheter i Stockholm	Stockholms stad, Fastighetskontoret
Familjebostäder Göteborg	Mimer	
Folksam Fastighet	MKB	Stockholmshem
Fortifikationsverket	MölnålsBostäder	Storstaden Stockholm Bostad
Förbo	Nacka kommun	Swedavia Real Estate
Förvaltaren	Newsec Asset Management	Svenska Bostäder
Galären i Luleå	Platzer Fastigheter	Telge Bostäder
Gavlefastigheter	Poseidon	Telge Fastigheter
Gavlegårdarna	PostNord Group	Trafikverket
GE Healthcare Bio Sciences	Region Halland	Umeå Kommun
Göteborg Stad Bostadsbolaget	Region Jönköpings län	Uppsalahem
Göteborg Stad Parkeringsbolaget	Region Kronoberg	Varbergs Fastigheter
Göteborgs Stad, Lokalförvaltningen	Region Norrbotten	Vasakronan
	Region Skåne	Wihlborgs Fastigheter
	Region Uppsala	Volvo Group Real Estate
	Region Västernorrland	Västerbottens läns landsting
Heimstaden	Region Västmanland	Västerås Stad
Helsingborgshem	Region Örebro	Västra Götalandsregionen
Higab	Riksbyggen	Älvstranden Utveckling

Byggherrarna är en intresseförening för professionella byggherrar som arbetar för att stärka och utveckla byggherrerollen och det svenska samhällsbyggandet. Föreningens medlemmar är kontinuerliga byggherrar och beställer årligen byggprojekt för mer än 100 miljarder kronor.