

ÅRSREDOVISNING 2016 Stockholms Byggnadsförening

(802000-4902) Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (ÅRL)

Föreningen har till ändamål att bidra såväl till teoretisk som praktisk utbildning i byggnadsfacket ävensom att genom sammanträffande och personligt umgänge och som följd därav fritt tankeutbyte söka befrämja byggnadskonsten och utveckla sinnet för densamma.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsverksamheten

Föreningen hade vid årets slut 2 090 ledamöter (f.å 2 112).

Föreningen har genomfört åtta ordinarie Föreningssammanträden med föredrag/anförande och paneldebatt/diskussion i Föreningens lokaler kombinerat med buffémåltid/middag där klubbkänslan och föreningsgemenskapen stärks. Decembersammanträdet är Högtidssammanträde och infaller första onsdagen i denna månad. Extra sammanträde hölls i september och därutöver två midvinterfester (middag-spex-dans) och två kvällar för ledamöter med gäster (middag-spex-dans) samt vårutflykt för ledamot med partner. Två frukostmöten hölls också under hösten.

Bygg-Årta anordnades vid åtta tillfällen under året med föredrag på Bygget eller studiebesök i närområdet följda av traditionell ärtlunch på Bygget. Golftävlingen arrangerades för sextonde året i rad.

Sju medlemsblad med kallelser till kommande program och referat från tidigare arrangemang har distribuerats.

Årsavgiften för 2016 var 400 kr. Ständigt ledamotskap 6 000 kr (15 x årsavgift).

Föreningen låter årligen, i en oavbruten tradition sedan 1948, framföra ett nyskrivet spex. Spexet är producerat och exekverat av förmågor bland Föreningens ledamöter. Premiär sker vid Högtidssammanträdet och spexet framförs sedan normalt ytterligare minst fyra gånger vid bland annat midvinterfester.

Föreningen utger intermittent böcker och skrifter.

Föreningen har medverkat till grundandet av "Open House" som syftar till att olika aktörer inom Samhällsbyggnadsbranschen visar upp sina lokaler, fastigheter eller andra projekt för allmänheten under en helg i oktober.

Stiftelseförvaltning

Föreningen förvaltar fyra stiftelser, som genom utdelning av stipendium stöder de ändamål som framgår av respektive stiftelses stadgar.

Stockholms Byggnadsförenings Jubileumsstiftelse

Stockholms Byggnadsförenings Stiftelse för Olle Engkvist-priset

Stockholms Byggnadsförenings Stiftelse för Isaak Hirsch-stipendiet

Stockholms Byggnadsförenings Stiftelse för Doktorandstipendiet

Fastighetsförvaltning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten kv Hästen 25, Norrlandsgatan 11. Byggnaden är ritad av Sven Markelius och är byggd 1937. Lokalerna i BV är uthyrda till butiker medan lokalerna plan1-3 är uthyrda till kontorsverksamhet. Lokalerna plan 4-5 är uthyrda till Lokus Fest & Konferens. Dessa lokaler används normalt för Föreningens olika sammankomster. Fastigheten har varit fulluthyrd .

Värdepappersverksamhet

Föreningens portfölj, som diskretionärt förvaltas av Robur ökade under året med ca 5 MSEK.

Övrigt

Byggnadsföreningens Förvaltnings AB och Tidskriften Byggmästaren AB är båda av Föreningen ägda bolag vars verksamhet är tills vidare vilande.

Föreningen har två anställda varav en kvinna. Lön och motsvarande ersättning 1 466, sociala kostnader 460, pensioner och motsvarande ersättning 300, särskild lönekostnad 68 har utgått under året. (tkr)

Beträffande verksamheten i övrigt hänvisas till föreningens matrikel.

Styrelsen föreslår att eget kapital från föregående år	83 181 776:-
Och årets förlust	-375 215:-
Balanseras i ny räkning	82 806 561:-:-

Flerårsöversikt

(jämförelsetal i tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Fastighetsförvaltning	4 125	3 457	2 940	3 170	3 026
Värdepappersverksamhet	2 631	10 567	4 407	18 054	2 763
Rörelsen	-188	-182	-231	-430	-340
Föreningsverksamhet	-5 042	-5 004	-2 597	-2 860	-2 111
Resultat före bokslutsdisp o skatt	1 525	8 837	4 518	17 871	3 338
Balansomslutning	102 576	102 542	96 867	95 361	81 141

I fråga om föreningens resultat och ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.



RESULTATRÄKNING	Not	2016	2015
Fastighetsförvaltning			
Intäkter	1	10 377 836	9 791 212
Kostnader	1	-6 252 685	-6 334 315
		<u>4 125 151</u>	<u>3 456 897</u>
Värdepappersverksamhet			
Utdelningar		1 598 177	1 526 535
Räntekostnader		-36 055	-25 073
Omkostnader		397 585	428 402
Avyttringsresultat	4	671 749	8 637 163
		<u>2 631 456</u>	<u>10 567 027</u>
Rörelse			
Kostnader	2	-69 272	-67 057
Avskrivningar	8	-119 479	-114 601
		<u>-188 751</u>	<u>-181 658</u>
Föreningsverksamhet			
Intäkter	3	1 154 131	1 225 330
Kostnader	3	-6 196 240	-6 230 175
		<u>-5 042 109</u>	<u>-5 004 845</u>
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 525 747	8 837 421
Återföring av periodiseringsfond	9	1 422 000	1 702 000
Avsättning till periodiseringsfond	9	-2 000 000	-3 800 000
Resultat före skatt		947 747	6 739 421
Årets skattekostnad		-1 322 962	-2 631 413
Årets resultat		-375 215	4 108 008



BALANSRÄKNING	Not	2016 12 31	2015 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Fastighet	7	14 976 000	14 976 000
Inventarier	8	70 789	165 847
Aktier i dotterbolag	6	210 000	210 000
		<u>15 256 789</u>	<u>15 351 847</u>
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1 799 780	268 680
Skattefordran		2 355	51 742
Ständiga ledamöter		0	-19 040
Värdepapper	5	84 177 648	82 997 443
Kassa och bank		1 339 759	3 891 721
		<u>87 319 542</u>	<u>87 190 546</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		102 576 331	102 542 393
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Från föregående år		83 181 776	79 073 768
Årets resultat		-375 215	4 108 008
		<u>82 806 561</u>	<u>83 181 776</u>
Obeskattade reserver	9	15 262 783	14 684 783
Långfristiga skulder			
Skuld till dotterbolag, Byggnadsföreningens Förvaltnings AB		296 016	273 529
Skuld till dotterbolag, Tidskriften Byggmästaren AB		100 000	100 000
		<u>396 016</u>	<u>373 529</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		746 000	2 250 334
Skatteskuld		-1 798 025	-516 419
Övriga skulder		3 021 511	933 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 141 485	1 635 303
		<u>4 110 971</u>	<u>4 302 305</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 576 331	102 542 393
Ställda panter, värdepapper/deposition:		inga	inga
Ansvarsförbindelser:		inga	inga



Kassaflödesanalys TKR	2016	2015
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 525	8 837
Årets skattekostnad	-1 323	-2 631
Avskrivningar av kontors- och köksutrustning	119	114
	321	6 320
Förvärv av inventarier	-24	0
Förändring av långfristiga skulder	22	20
	319	6 340
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 502	159
Förändring av kortfristiga skulder	-192	-551
	-1 375	5 948
Nettoinvestering i värdepapper	-1 177	-4 099
<i>Årets kassaflöde</i>	-2 552	1 849
<i>IB Likvida medel</i>	3 891	2 042
<i>UB Likvida medel</i>	1 339	3 891

	2016	2015
Not 1		
Fastigheten TKR		
Intäkter		
Hyror	8 908	8 244
Bränsle	342	312
Fastighetsskatt	1 127	1 235
	10 377	9 791
Kostnader		
Personalkostnader	1 778	1 721
Service, renhållning	435	468
Uppvärmning, fjärrvärme	387	242
Vatten	25	25
Elström	160	129
Reparationskostnader	862	1 212
Försäkringar	175	191
Diverse driftskostnader, ventilation	1 250	1 236
Fastighetsskatt	1 180	1 110
	6 252	6 334
Not 2		
Rörelse TKR		
Kostnader för uthyrningsverksamheten	69	68
Avskrivning, kontorsutrustning	6	3
Avskrivning, köksutrustning	113	111
	188	182
Not 3		
Föreningsverksamhet TKR		
Intäkter		
Års- & inträdesavgifter	506	578
Annonsintäkter	22	18
Diverse föreningsintäkter	626	629
	1 154	1 225
Kostnader		
Personal	462	447
Kallelser, medlemsblad	308	273
Styrelsesammanträden	46	22
Medlemsmatrikel	237	145
Föreningssammanträden, spex	2 468	2 500
Telefon, porto och kontorskostnader	16	12
Uppvaktningar	6	3
Publikationer, bibliotek, hemsida	217	468
Resor	223	257
Bidrag	2 116	2 008
Diverse föreningskostnader, egen hyra	97	95
	6 196	6 230

Not 4

Avyttringsresultat

	2016	2015
Vinster	822 961	8 638 715
Förluster	-151 212	-1 552
	671 749	8 637 163

Not 5

Värdepapper

	201612 31		201512 31	
	Börsvärde	Bokfört värde	Börsvärde	Bokfört värde
Ränterelaterade fonder	17 778 395	17 812 949	27 057 161	27 306 775
Aktierelaterade fonder	74 983 719	66 364 699	60 504 129	55 690 668
Sv. Byggtjänst		5 000		5 000
anskaffningsvärde				
nedskrivning		-5 000		-5 000
	92 762 114	84 177 648	87 561 290	82 997 443

Vid prövningen av värdepappren mot lägsta värdets princip har reglerna om kollektiv värdering tillämpats.

Not 6

Aktier i dotterbolag

		2016 12 31	2015 12 31
Byggnadsföreningens Förvaltnings AB (helägt) org. nr 556041-5340	1500 aktier	110 000	110 000
Tidskriften Byggmästaren AB (helägt) org. nr 556188-4585	1000 aktier	100 000	100 000
		210 000	210 000

I enlighet med ÄRL, Kap 7, § 5 har koncernredovisning ej upprättats, då dotterbolagen ej bedriver någon verksamhet.

Not 7

Fastigheten (Hästen 25)

Mark	anskaffningsvärde	370 000	370 000
Byggnad	anskaffningsvärde	15 091 850	15 091 850
	ackumulerade avskrivningar	-215 850	-215 850
Uppskrivning 1976		2 030 000	2 030 000
Kapitalförlust 1982		-2 300 000	-2 300 000
		14 976 000	14 976 000

Avskrivning på byggnaden görs numera ej i räkenskaperna.
I inkomstdeklarationen yrkas värdeminskningssavdrag.

Byggnadernas skattemässiga restvärde		0	397 362
Taxeringsvärde	Mark	68 000 000	63 000 000
	Byggnad	50 000 000	48 000 000
		111 000 000	

Not 8

Köks- och serveringsutrustning TKR

Ing. anskaffningsvärde

2016 12 31

2015 12 31

2835

2835

Nyanskaffning

9

0

Ack. Avskrivning

-2790

-2677

54

158

Kontorsinventarier TKR

Ing. anskaffningsvärde

271

271

Nyanskaffning

15

0

Ack. Avskrivning

-270

-264

16

7

Not 9

Avsättning till periodiseringsfond TKR

2010

1 422

2011

1 612

1 612

2012

1 750

1 750

2013

4 000

4 000

2014

2 100

2 100

2015

3 800

3 800

2016

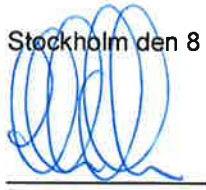
2 000

15 262

14 684



Stockholm den 8 mars 2017



Ola Månsson



Peter Santesson



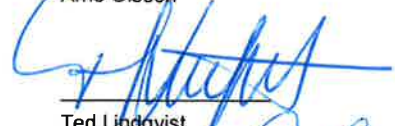
Arne Olsson



Marie Wallhammar



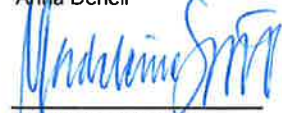
Anna Denell



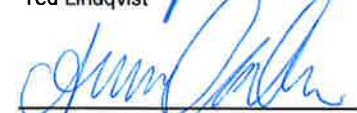
Ted Lindqvist



Staffan Grundmark



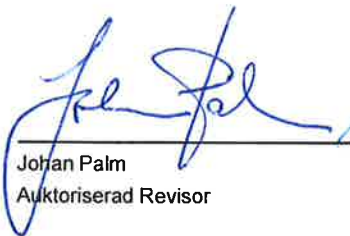
Madeleine Sjöstedt



Annica Carlsson

Vår revisionsberättelse gällande denna årsredovisning har idag avgivits

Stockholm den 8 mars 2017



Johan Palm
Auktoriserad Revisor



Ulf Bellander



Bengt Levin

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Stockholms Byggnadsförening, org.nr 802000-4902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholms Byggnadsförening för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet

som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stockholms Byggnadsförening för räkenskapsåret 2016.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stadgarna.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den 8 mars 2017


Johan Palm
Auktoriserad revisor


Bengt Levin


Ulf Bellander