

Årsredovisning 2023

FÖRENINGEN BYGGHERRARNA

Innehållsförteckning

VD HAR ORDET	2
BYGGHERRARNAS VERKSAMHET	3
Föreningen Byggherrarna.....	3
VERKSAMHETSOMRÅDEN	4
Samhällsarenan – Den långsiktige och värdeskapande samhällsbyggaren	4
Branscharenan – Den utvecklande och utmanande byggherren.....	7
Projektarenan – Den tydliga och kravställande beställaren	10
MEDLEMSARENAN	13
FAKTA OM FÖRENINGEN	17
LEDAMÖTER I UTSKOTT OCH REPRESENTATION I SEKTORGEMENSAMMA GRUPPER.....	19
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	21
Resultaträkning - koncernen	24
Balansräkning - koncernen.....	25
Kassaflödesanalys - koncern	27
Resultaträkning - moderföretag.....	28
Balansräkning - moderföretag	29
Noter	31
Underskrifter	36
BYGGHERRARNAS MEDLEMMAR 2023	37

Vd har ordet

Året som gått har präglats av utmaningar för bygg- och fastighetsbranschen med prishöjningar, inflation och stigande räntor vilket resulterat i ett kraftigt minskat byggande, i synnerhet avseende nyproduktionen av bostäder där vi nu talar om en byggkris. Föreningen har under året deltagit i möten med såväl regeringsföreträdare och riksdagsledamöter för att diskutera läget och vad som krävs av dem och av branschen för att hantera problemen. 2023 var även ett mörkt år för arbetsmiljön då antalet arbetsplatsolyckor med dödlig utgång steg till det högsta på 10 år. Därmed bröts den nedåtgående trenden som vi sett de senaste åren vilket leder till eftertanke och ytterligare åtgärder. Föreningen är med och driver flera initiativ för en sundare och säkrare bransch. Håll Nollan, Rättvist byggande, bankinitiativet "Hållbar byggbransch" och PQi är exempel på initiativ som alla syftar till att öka transparensen, kontrollen och säkerheten i våra projekt och på våra byggarbetsplatser.



Men trots ett dystert år finns det också ett antal ljusglimtar. Inom flera områden har vi tagit steg framåt eller gått i mål. Revideringsarbetet med standardavtalen AB/ABT har kunnat återupptas efter att låsningen i årsomsättningsrabattfrågan till slut lyckades dyrkas upp och hela arbetet förväntas nu att gå i mål under 2024. Och efter långdragna diskussioner och förhandlingar mellan banker och bygg- och fastighetsbranschen lanserades till slut bankinitiativet "Hållbar Byggbransch" som skärper kraven på föransmälan, godkännande och kontroll av företag i hela leverantörskedjan. Ett viktigt steg att hindra oseriösa och kriminella företag att komma in på våra byggen.

Andra ljusglimtar är de tre vinnande projekten av utmärkelsen "PQi - Utmärkt Projektkvalitet" som vi under året delade ut tillsammans med Binosight och Byggföretagen. Vi fick också vår gemensamma ansökan till SBUF beviljad och kan nu låta forskarna vid Luleå Tekniska universitet analysera utfallet av samtliga genomförda PQi mätningar och identifiera framgångsfaktorer, orsaker och samband, som gör att vissa projekt lyckas bättre än andra.

Under året har även ett omfattande arbete gjorts för att uppgradera färdplanen för en fossilfri bygg- och anläggningssektor 2045. Ett viktigt arbete för att vi tillsammans i branschen ska kunna möta klimatutmaningarna. För byggherrar och fastighetsägare betonas vikten av att nyttja kapaciteten i befintliga beståndet och arbetet i de tidiga skedena av projekten. Åtagandena i Färdplanen mot en fossilfri bygg- och anläggningssektor kommer att kräva en omställning för våra medlemmar som föreningen kommer att vara engagerade i de kommande åren.

Under året har två viktiga nyrekryteringar gjorts för att möta de utmaningar som byggherrar står inför. Vi har också reviderat vår verksamhetsplan för att åstadkomma en tydligare målstyrning för byggherrarnas vision om goda livsmiljöer och svensk konkurrenskraft.

Med ett förstärkt kansli och flera processer i rullning tar vi oss an 2024 och byggherrarnas utmaningar med ny kraft.

Byggherrarnas verksamhet

FÖRENINGEN BYGGHERRARNA

Föreningen Byggherrarna med dotterbolaget Byggherrarna Sverige AB ägs av sina medlemmar. Föreningens medlemmar ingår i samhällsbyggnadssektorn och representerar långsiktiga fastighetsägare eller förvaltare som utvecklar, planerar och genomför bygg- eller anläggningsprojekt för egen drift och förvaltning.

Föreningen bildades 1964 i syfte att samla byggherrar och tillvarata deras intressen i samhällsbyggandet och för att möjliggöra erfarenhetsutbyte byggherrar emellan. Föreningen har genom åren bland annat belyst byggherrens roll som viktig, medveten aktör i samhällsbyggandet och som förändringsagent för samhällsbyggnadssektorn.

I föreningens arbete ingår att belysa och stärka byggherrefrågor genom hela byggherprocessen från idé till färdigställande med hänsyn tagen även till förvaltningskede och rivning.

Föreningen vill verka för att aktörer inom samhällsbyggnadssektorn får ökad insikt i att de bidrar till att skapa samhälleliga värden, det vill säga bygger sjukhus så att patienterna får vård, bygger skolor så att eleverna lär sig mer, bygger anläggningar och infrastruktur så att vi minimerar restid och spar på miljön samt att vi bygger bostäder så att människor erbjuds en god livsmiljö.

*Aktiviteter i årsredovisningen avser servicebolaget Byggherrarna Sverige AB förutom rubriker markerade med asterisk *) som avser aktiviteter inom moderföreningen Byggherrarna.*

Verksamhetsområden



Föreningens arbete är grupperat inom de tre verksamhetsområden som byggherrollen omfattar:

- Den långsiktige och värdeskapande samhällsbyggaren (samhällsarenan)
- Den utvecklande och utmanande byggherren (branscharenan)
- Den tydliga och kravställande beställaren (projektarenan)

Därtill bedriver föreningen aktivt medlemsarbete (medlemsarenan)

SAMHÄLLSARENAN – DEN LÅNGSIKTIGE OCH VÄRDESKAPANDE SAMHÄLLSBYGGAREN

Syftet med aktiviteter inom detta verksamhetsområde är att påtala byggherrollen och dess betydelse för samhällsbyggandet för politiker och aktörer verksamma inom samhällsbyggnadssektorn samt allmänheten.

Inom detta verksamhetsområde återfinns föreningens utvecklingsarbete och kontakter med myndigheter om lagstiftning och övergripande samhällsbyggnadsfrågor.

Bevakning av viktiga utredningar och lagändringar *)

Föreningen bevakar löpande utredningar och lagändringar som direkt eller indirekt påverkar byggherren. Syftet är att få en mer moderniserad och samordnad lagstiftning som ger ett mer resurseffektivt och felfritt samhällsbyggande samt större frihetsgrad för byggherren. Under året har föreningen bevakat bland annat Byggkontrollutredningen och verkat för en mer nyanserad syn på byggherrens offentlighetsrättsliga ansvar.

Remissarbete *)

Byggherrarna har under 2023 besvarat följande remisser:

- **Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om certifierade byggprojekteringsföretag.** Med stöd av MTK-utskottet skickade kansliet ett remissvar till Boverket den 31 oktober 2023. Byggherrarna ställde sig positiva till förslaget och möjligheterna till certifiering, men lyfte samtidigt vikten av utvärdering eftersom det kan finnas en risk att systemet blir kostnadsdrivande och skapa risker för kostsamma omtag sent i processen.
[Remissvar skickat till Boverket den 31 oktober 2023]
- **Boverkets förslag till ändringar i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader.** Med stöd av MTK-utskottet skickade kansliet ett remissvar till Boverket den 6 december 2023. Byggherrarna ställde sig huvudsakligen positiva till Boverkets förslag om ändrade energiklasser givet att EPBD innebär att det finns en koppling mellan energiprestandakrav och befintlig energiklassning. Byggherrarna underströk samtidigt vikten av att förändringarna inte försämrar finansieringsförutsättningarna och att fastighetsägare inte ska behöva bekosta nya energideklarationer för att bevisa att en byggnad uppfyller sin energiklassning.
[Remissvar skickat till Boverket den 6 december 2023]
- **Leverantörskontrollutredning slutbetänkande En samordnad registerkontroll för upphandlande myndigheter och enheter (SOU 2023:43).** Med stöd av LOU-utskottet och RS-utskottet skickade kansliet ett remissvar till Regeringskansliet senast den 13 december 2023. Byggherrarna ställer sig huvudsakligen positiva till förslaget om samordnad registerkontroll. Byggherrarna framförde att en samordnad registerkontroll kan vara ett värdefullt verktyg även för privata beställare och entreprenörer som vill motverka arbetslivskriminalitet och främja sund konkurrens. Byggherrarna underströk också att byggherrar i egenskap av beställare inte kan förväntas lösa alla problem med arbetslivskriminalitet och oskäliga arbetsvillkor som finns i leverantörsled.
[Remissvar skickat till Regeringskansliet den 13 december 2023]

Samhällsbyggandets Regelforum *)

Boverket genomför på uppdrag av regeringen ett utvecklingsarbete med översyn av byggregler i syfte att renodla statens roll som kravställare och i stället för att detaljreglera utförandet ska staten kravställa genom funktionskrav på byggnaders egenskaper i syfte att främja innovation vid utformning av lösningar. Omställningen av

regelverket, som kallas Möjligheternas byggregler, kommer att ställa stora krav på branschen att kunna verifiera och kontrollera att föreslagna lösningar är ändamåls-enliga och uppfyller funktionskraven.

Samhällsbyggandets Regelforum som bildats i syfte att skapa en branschgemensam plattform för dialog med Boverket i deras arbete med att utforma det nya byggregel-verket, samt för att förbereda branschen på vad det nya regelverket kommer att få för konsekvenser i praktiken. Byggherrarna hade ordförandeskapet i Regelforum under året och deltog genom regelforum i remissarbetet med möjligheternas bygg-regler.

Färdplan 2045 – för fossilfri bygg- och anläggningssektor *)

Föreningen har under 2023 deltagit i arbete med att uppgradera bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft. Föreningen har även varit re-presenterade i styrgruppen. Inriktningen för arbetet har varit att belysa vikten av att samtliga aktörer i värdekedjan har ett ansvar att bidra till målet om netto-noll-ut-släpp av växthusgaser senast 2045. I enlighet med verksamhetsplanen för 2023 har föreningen varit drivande i frågan om att i tidiga skeden göra behovsanalyser och söka alternativ till nyproduktion i det befintliga beståndet.

Föreningens arbete för att begränsa arbetskriminalitet och svartarbete i byggbran-schen

Rättvist byggande

Byggherrarna samverkar med Rättvist Byggande och sitter i föreningens styrelse. Rättvist byggande är som är ett initiativ som ursprungligen togs av Stockholmshem och är en modell och arbetssätt som omfattar bland annat kravställning och kontrol-ler för att motverka svartarbete och brottslig verksamhet på byggarbetsplatser.

Bankinitiativet för en Hållbar byggbransch

Ett flertal banker har tagit initiativ till samarbete med branschen för att formulera en gemensam villkorsbilaga vid kreditgivning till bygg- och fastighetssektorn. Bygg-herrarna har under 2023 med stöd av våra jurister och Rättvist byggande deltagit i förhandlingarna med bankerna och byggföretagen om villkorsbilagan. De särskilda villkoren infördes den 27 november 2023, med en implementeringsperiod till och med 1 november 2024. Föreningen kommer att ta fram en vägledning med förslag till kontraktsvillkor för att villkoren ska vidarebefordras genom hela leverantör-skedjan och uppnå avsedd effekt



BRANSCHARENAN – DEN UTVECKLANDE OCH UTMANANDE BYGGHERREN

Syftet med verksamhetsområdet är det arbete som avser utveckling av samhällsbyggandet ur ett byggherreperspektiv. Byggherren som initiativtagare och kravställare till förbättringar inom samhällsbyggnadssektorn gällande kvalitets- och produktivetsförbättringar samt innovation i syfte att utveckla och utmana sektorn.

Reformarbete för ett felfritt och resurseffektivt byggande

Förbättrad kvalitet är en av de viktigaste frågorna för föreningen och dess medlemmar och vårt mål är att byggherrar tar ett ökat ansvar för samhällsutvecklingen, ökad hållbarhet och medverkar till produktivets- och kvalitetsförbättringar.

BKK Bygandets Kontraktskommitté – nya AB/ABT *)

Föreningen är representerad i BKK för att för våra medlemmars räkning påverka utvecklingen av standardavtalen så att de bidrar till en effektivare och hållbar byggprocess och bättre affärer. Det arbetsintensiva revideringsarbetet av AB 04/ABT 06 påbörjades 2016 och planerades att avslutas under 2022. Föreningens RS-utskott agerar som forum för att samla och stödja BKK:s byggherreledamöter.

Revideringsarbetet som stoppades i oktober 2022 då Installatörerna meddelade att de motsätter sig tidigare inriktningsbeslut att ta bort undantaget för årsomsättningsrabatter vid arbete på löpande räkning. Att självkostnadsprincipen ska gälla utan undantag har varit ett krav från byggherresidan. En särskild förhandlingsgrupp arbetade med frågan under våren och redovisade olika förslag men konsensus kunde inte nås i frågan. Under hösten nåddes till slut en överenskommelse som accepterades av samtliga parter och revideringsarbetet återupptogs med målsättning

att under första halvåret 2024 ha de nya standardavtalen klara för att skicka ut på remiss.

PQi, Projektkvalitetsmätning

Byggherrarna har medverkat i utvecklingen av mätverktyget PQi, Projektkvalitetsmätning, i syfte att skapa ett verktyg för projektledning, ledningsgrupper och branschen för faktabaserat förbättringsarbete och kvalitetsstyrning av byggprojekt.

PQi-mätningar kan tidigt identifiera avvikelser och risker i projekten som kan åtgärdas innan de eskalerat till problem. PQi får allt fler användare bland byggherrar och entreprenörer även om branschen fortfarande är avvaktande.

I november delades utmärkelsen Utmärkt Projektkvalitet ut till tre projekt. Två av projekten var Fabeges projekt och det tredje projektet var Trafikverkets. Nytt för i år var att Byggföretagen bjöds in att dela ut utmärkelsen tillsammans med Byggherrarna och Binosight.

I november fick Luleå Tekniska Universitet forskningsmedel från SBUF för vår gemensamma projektansökan om att analysera utfallet av samtliga PQi-mätningar på aggregerad nivå. Projektet kommer pågå under en period om två år och det ska bli mycket intressant att följa vad forskarna kommer fram till för slutsatser.

Samverkan med samhällsbyggnadsbyggsektorn

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

Håll Nollan

Håll Nollan samverkar med branschen för noll olyckor i byggbranschen och Byggherrarna tillhör grundarna och ingår i styrelsen.

Byggherrarna har varit med i framtagandet av Håll Nollans kurs "Före bygga - Byggherrens roll för en säker arbetsmiljö" och varit delaktig i marknadsföringen för de kurserna som genomförts under året. Byggherrarna fungerar även som ett administrations- och kommunikationsstöd till Håll Nollan.

Sveriges Bygguniversitet *)

Sveriges Bygguniversitet (SBU) är en samarbetsorganisation som omfattar de forsknings- och utbildningsverksamheter på Chalmers, KTH, LTU och LTH som är knutna till utbildning av civilingenjörer eller motsvarande. Byggherrarna är representerade i SBU:s externa råd.

Byggherrarnas roll i sektorns digitala transformation

Byggherrarna har varit delaktiga i "Byggherrelyftet", ett strategiskt projekt inom Smart Built Environment, där FOG Innovation varit projektledare. Målsättningen

med projektet var att höja byggherrars digitala mognad. Projektet avslutades i mars 2023 och resulterade i nulägesanalysverktyget "Digitaliseringsradarn för byggherrar", som Byggherrarna fick ansvaret för att förvalta och vidareutveckla. Inom detta projekt var också Byggherrarna drivande i att bilda en styrgrupp kopplat till Byggherreliftet med experter inom digitalisering, som bland annat IQ Samhällsbyggnad, BEAst, BIM Alliance, AI Arena och Nationella riktlinjer.

Under våren 2023 startade vi upp ett samarbete med Allmännyttan och Fastighetsägarerna om att utveckla digitaliseringsradarn gemensamt och att i förlängningen skapa en gemensam plattform, där man kan koppla på relevanta verktyg, standarder och utbildningar till nytta för våra respektive medlemmar och branschen i stort. Målet med plattformen är att öka effektiviteten inom bygg- och fastighetssektorn, förbättra samarbete och kommunikation mellan aktörer, minska kostnader och främja hållbarhet samt öka kunskap och kompetens genom utbildning och information. Vi arbetar nu vidare med att upprätta ett avtal som reglerar ansvarsfördelning och säker långsiktig finansiering för den gemensamma plattformen.

I november 2023 fick FOG Innovation, med stöd från Byggherrarna, projektet "Byggherreliftet 2.0" beviljat av Smart Built Environment med Formas som finansiär. Inom projektet ska digitaliseringsradarn utvecklas, samt ska det tas fram relevanta utbildningar inom området. Byggherrarna är en av parterna i projektet, som väntas pågå under 2024 – 2025. Detta gör att vi säkerställer vår del av finansiering i inledningsfasen av projektet med den gemensamma plattformen.

Byggherrarna har under hösten även deltagit i diskussioner, tillsammans med ledande aktörer inom bygg-, anläggnings- och fastighetsbranschen samt materialindustrin, för att ta fram en gemensam samverkans- och affärsmodell för utveckling och förvaltning av ett nationellt datalexikon och tillgängliggörande av datamallar. Projektet drivs av BIM Alliance och kommer att fortsätta under 2024, med målsättningen att få till en branschöverenskommelse mellan alla aktörer. Under det kommande året kommer vi fortsätta att delta i möten och aktivt bidra med inspel till projektet utifrån rollen som byggherre och beställare.



PROJEKTARENAN – DEN TYDLIGE OCH KRAVSTÄLLANDE BESTÄLLAREN

Detta verksamhetsområde inrymmer utvecklingsarbete kring projektskedet och allt som här hör till. Här handlar det om kravställande på projektering och produktion, organisering, genomförandeformer, upphandling och kontraktsvillkor, ansvars- och riskfördelning mot entreprenörer och projektörer/ konsulter med mera och inte minst kontroll av kontraktsefterlevnad.

Juridisk rådgivning

Byggherrarna har, via sin juridiska samarbetspartner, erbjudit spetskompetens inom entreprenadjuridik och avtal i form av juridisk rådgivning.

Byggherrarnas advokat Nicklas Björklund, tillsammans med Kilpatrick advokatbyrås medarbetare, följer rättsutvecklingen och bevakar aktuella rättsfall och andra nyheter inom juridiken som berör våra medlemmar. Kilpatrick anordnar också, tillsammans med föreningen, löpande webinarier i olika aktuella frågor.

Vägledning om Arbetsmiljöverkets nya regelstruktur

Den 1 januari 2025 träder Arbetsmiljöverkets nya regelverk i kraft. Reglerna uppges i stor omfattning ha samma innehåll som tidigare, men med undantag för de föreskrifter som riktar sig direkt till byggherrar, projektörer och byggarbetsmiljösamordnare där det har det förts in nya krav som förtydligar ansvar och uppgifter, framför allt i de tidiga skedena av byggprocessen. De nya reglerna kommer därmed att påverka byggherrarnas roll. För att stödja medlemmarna i att förbereda sig i god tid för anpassningen till de nya reglerna har Byggherrarnas arbetsmiljögrupp, i

samarbete med Kilpatrick advokatbyrå, utarbetat en vägledning om innehållet i det nya regelverket. Vägledningen kommer publiceras i januari 2024.

Byggherrens kompetensutveckling

Byggherre MasterClass 3.0

Under året har vi ägnat tid åt revidering av kursplan och innehåll i utbildningsprogrammet Byggherre MasterClass som riktar sig till byggherrar, privata såväl som offentliga, som i sin roll driver utveckling och förädling av befintliga och nya fastigheter och anläggningar. Syftet med revideringen var att säkerställa en hög kvalitet och relevant innehåll, som också reflekterar vår strategi om att öka kunskapen i framför allt tidiga skeden. Vi behöver ge en djupare förståelse för rollen som långsiktig och värdeskapande byggherre och vad som krävs för att skapa hållbara, funktionella och anpassade byggnader för dagens och morgondagens användare.

I november 2023 genomfördes den första modulen av fyra av programmet "Byggherre MasterClass 3.0" med 11 deltagare. Programmet avslutas i mars 2024 då vi kommer att göra en utvärdering av utbildningen. Ambitionen är att genomföra utbildningsprogrammet årligen.

Beställarkompetens Hållbarhet

Beställarkompetens Hållbarhet är en utbildning om fem fristående kursmoduler, vilka alla knyter an till byggherrens arbete med hållbart byggande. Utbildningen togs fram i samarbete med RISE och har genomförts i digitalt format sedan 2020. Då det inom området hållbarhet sker ständig utveckling såg vi ett behov av att göra en större revidering av utbildningen. Revideringsarbetet planeras att genomföras under våren 2024.

Utbildning inom samverkan och partnering

Byggherrarna har tillsammans med Prolog varit med och tagit fram, utvecklat, samt genomfört ett antal samverkanskurser under vårt drygt 10-åriga samarbete. Kurserna genomförs numera av Prolog i egen regi, men att vi informerar om kurserna på vår webbplats. Vi har dock uppfattningen att det finns ett behov av kurser inom samverkan hos våra medlemmar och har haft fortsatt dialog med Prolog om möjligheten att utforma en ny kurs som bättre tillgodoser våra medlemmars behov. Eventuellt kan en sådan utbildning även tas fram tillsammans med andra aktörer.

Under 2024 kommer vi att granska och utvärdera nya förslag på utbildning inom samverkan och identifiera potentiella samarbetspartners. Vi ser gärna att utbildningen även integreras med vår kurs om standarden ISO 44001, som vi för närvarande endast genomför företagsinternt vid beställning.

ISO 44001 - Ledningssystem för affärsrelationer i samverkan

Vi erbjuder företagsinternt stöd i form av utbildning och/eller workshops i standarden ISO 44001 - Ledningssystem för affärsrelationer i samverkan. Under 2023 noterade vi en efterfrågan på både standarden såväl som kursen och i november genomförde vi en företagsutbildning med 16 deltagare. Kursen var mycket uppskattad och vi har redan fått en förfrågan om att arrangera ytterligare företagsutbildningar.

Under året har vi också noterat en ökad efterfrågan på boken "Bättre samverkan i samhällsbyggandet med ISO 44001", som togs fram 2021 av Byggherrarna tillsammans med författarna John Thorsson och Jörgen Senyk. Efter att boken sålde slut förra året, fick vi göra en beställning på en andra upplaga för att möta den ökade efterfrågan.

Utbildningsföretagen BFAB och EGA

Byggherrarna har ett långårigt samarbete med utbildningsföretagen BFAB och EGA, där våra medlemmar erhåller rabatt på ett urval av deras kurser och program. Under hösten har vi sett över, samt utökat, urvalet av BFABs kurser och program som är riktade till byggherrerollen och speciellt framtagna i samarbete med Byggherrarna.

Medlemsarenan

Genomförda aktiviteter under året

Följande kurser, utbildningar och webinarier har genomförts under året:

- 2023-02-02 Kurs: Beställarkompetens Hållbarhet, Modul 1 - Minskad miljöpåverkan
- 2023-03-07 Kurs: Beställarkompetens Hållbarhet, Modul 2 - Kvalitetssäkring
- 2023-03-29 Byggherredagen
- 2023-04-18 Kurs: Beställarkompetens Hållbarhet, Modul 3 - Material
- 2023-10-24 Konferens "Det Goda Projektet"
- 2023-11-14 Företagsutbildning/ ISO 44001 - Ledningssystem för affärsrelationer i samverkan
- 2023-11-21--23 Byggherre MasterClass - Modul 1 (av 4)
- 2023-11-29 BeBo & Belok resultatkonferens
- 2023-12-05 Webinarium: Entreprenadrättsligt nyhetsvep 2023 (Kilpatrick)
- 2023-12-04 Webinarium: Lär av de vinnande projekten "PQi - Utmärkt projektkvalitet"

Drygt 600 personer har deltagit på våra utbildningar och övriga aktiviteter under året.

Byggherredagen 2023

Vår stora årliga medlemskonferens "Byggherredagen" genomfördes i mars 2023 med närmare 100 deltagare, där temat för dagen var "Resurseffektivare och smartare samhällsbyggande - Från krav till handling". Under konferensen utforskade vi fördelarna med digitalisering och hur kravställning på digital livscykelinformation kan underlätta för ett hållbart och resurseffektivt samhällsbyggande i framtiden. Projektledarna från projektet "Byggherrelyftet", som Byggherrarna har varit engagerade i, lanserade "Digitaliseringsradarn för byggherrar"- ett nytt nulägesanalysverktyg som mäter den digitala mognaden i en byggherreorganisation. Vi behandlade även ämnen som återbruk och hållbarhet ur ett lönsamhetsperspektiv, samt varför man bör integrera hållbarhetsfrågor genom hela verksamheten. Dessutom delade våra byggherreledamöter från BKK med sig av sina erfarenheter från revideringsarbetet kring de nya standardavtalen AB/ABT.

Kommunikation

Under det gångna året har vår kommunikation primärt fokuserat på att sprida information om våra kurser, utbildningar, webinarier och övriga evenemang. Vi har

också delgett våra medlemmar viktig information om regelförändringar, samt andra utvecklingsinitiativ inom branschen, som påverkar byggherrerollen.

Vi kommunicerar löpande via följande kanaler:

Webbplatsen

Vår primära kommunikationsplattform är vår webbplats, där vi regelbundet publicerar nyheter, evenemang genom kalendern och relevant information om pågående projekt och andra initiativ.

Webbplatsen har under året haft besök av i snitt 3 000 besökare per månad.

Under kommande år kommer vi att göra en större revidering av hela webbplatsen, för att tydliggöra och synliggöra våra verksamhetsområden på ett bättre sätt, samt göra en översyn kring innehåll och verktyg som vi tillhandahåller. Eventuellt planeras för "låsta" sidor och material särskilt för medlemmar.

Nyhetsbrev

Vi kommunicerar löpande via våra olika nyhetsbrev:

- **Aktuellt från Byggherrarna**
Skickas ut när vi har intressant och relevant information att kommunicera till våra medlemmar.
- **Aktuell Juridik**
Ett nyhetsbrev med aktuella juridiska frågor utifrån ett byggherreperspektiv och ges ut i samarbete med Kilpatrick advokatbyrå en gång per månad.
- **Inbjudningar till kurser och seminarier**
En öppen prenumeration för samtliga intressenter som vill hålla sig informerade om våra aktiviteter. Under året har vi gjort ett 50-tal utskick totalt.
- **Aktuellt om energieffektiva byggnader**
Byggherrarna är ansvariga för "Energibrevet" som ges ut tillsammans med Energimyndighetens nätverk BeBo, Belok samt Sveby. Nyhetsbrevet ger aktuell information om det senaste inom energieffektivisering inom branschen och skickas ut cirka fyra gånger per år.

Press och medieverktyg

Vi har återupptagit användandet av Mynewsdesk för att distribuera pressmeddelanden och publicera nyheter, vilket ligger i linje med styrelsens önskan om ökad synlighet i debatten. Under året har vi publicerat ett antal pressmeddelanden, bland annat om "Bankinitiativet" och vinnarna av PQi – Utmärkt projektkvalitet.

Sociala medier

Vi använder endast LinkedIn som vår sociala plattform och har för närvarande cirka 1 300 följare, vilket är en ökning med 200 under det senaste året.

Kommunikationstjänster för externa nätverk

Byggherrarna har under året haft i uppdrag att för Energimyndighetens räkning svara för kommunikationen för nätverken BeBo, Belok och Sveby, och har under året skickat ut fem nummer av energibrevet "Aktuellt om Energieffektiva byggnader". Byggherrarna marknadsför och sprider information om nätverkens projekt och aktiviteter, där många av Byggherrarnas medlemmar deltar och initierar utvecklingsprojekt med fokus på energieffektivisering.

Därtill ansvarar Byggherrarna för BeBos, Håll Nollans och Rättvist byggandes webbplattnar. Vi är även ansvariga för kommunikationen åt Rättvist byggande och sköter löpande uppdateringar på webben, utskick av medlemsbrev, admin kring nya medlemmar samt utskick av eventuella pressmeddelanden via Byggherrarnas kanaler.

Verksamhetsutskotten

Regelverk och samverkan *)

Utskottet är 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 att företräda Byggherrarna i Föreningen Byggandets Kontraktskommitté (BKK) och medverka i hantering och handläggning av frågor i BKK.

Under året har månatliga möten genomförts i RS-utskottet för att som forum samla och stödja BKK:s byggherreledamöter i revideringsarbetet av standardavtalen.

Arbetsgruppen LOU/LUF *)

Arbetsgruppens är forum för erfarenhetsutbyte mellan de medlemmar i Byggherrarna som är upphandlande enheter/myndigheter enligt Lagen om Offentlig Upphandling (LOU) och Lagen om offentlig Upphandling i Försörjningssektorn (LUF).

Marknadsläget, prisökningar i kombination med det icke transparenta systemet med entreprenadindex och retroaktiva rabatter har engagerat utskottet under året. Därutöver har utskottet varit delaktiga i arbetet med föreningens remissvar. Arbetsgruppen Nya upphandlings- och genomförandeformer (NUG) *)

Arbetsgruppens syfte är att hantera de frågor som aktualiseras i nyare upphandlings- och genomförandeformer. Inom detta fält erbjuder arbetsgruppen verktyg till medlemmarna för ökad förståelse och användande samt bevakar utvecklingen inom området.

För att förbereda byggherrar på Boverkets nya regelverk som kommer att bygga på funktionskrav har utskottet bestämt att arbeta med en vägledning för funktionsentreprenader

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.

MTK-utskottet har under året varit engagerade i arbetet med fuktsäkring, Färdplan 2045 samt uppföljning av klimat- och miljökrav. Frågan om att utveckla en vägledning för funktionsupphandling av entreprenader i samverkan med NUG-gruppen har också diskuterats. Därutöver har utskottet varit delaktiga i arbetet med föreningens remissvar.

Arbetsgrupp Arbetsmiljö och säkerhet*)

Arbetsgruppens syfte är att sätta fokus på byggherrens ansvar för arbetsmiljö och säkerhetsfrågorna i byggprojektets olika skeden samt tydliggöra byggherrens ansvar för samordning av arbetsmiljöfrågorna i relation till leverantörernas arbetsgivaransvar.

Arbetsgruppen har under året utarbetat en vägledning med anledning av Arbetsmiljöverkets nya föreskrifter om som förtydligar byggherrens roll och ansvar för arbetsmiljöarbetet.



Fakta om föreningen

Föreningens styrelse

Stefan Engdahl, planeringsdirektör, Trafikverket, ordförande

Klas Holmgren, chef för projekt och förädling, Fabege, vice ordförande

Martin Blixt, förvaltningsdirektör, Göteborgs Stad

Ulrika Hörgren, projektområdeschef Syd, Akademiska Hus

Andreas Ivarsson, projekt- och utvecklingschef, Wihlborgs Fastigheter

Malin Lövström, chef för projektavdelningen, SISAB

Anne-Li Markgren, real estate manager, DeLaval International

Johan Mäkitaavola, avdelningschef projekt Kiruna/Logistik, LKAB

Anna-Karin Nyman, kommunikationsdirektör, Castellum

Nya styrelseledamöter 2023:

Nicklas Walldan, utvecklingschef, Vasakronan

Jonas Schneider, vd, Familjebostäder

Styrelsen i Byggherrarna och Byggherrarna Sverige har under året sammanträtt vid 6 tillfällen, inklusive konstituerande styrelsesammanträde.

Styrelseledamot Lena Andersson lämnade styrelsen vid halvårsskiftet.

Valnämnd

Håkan Siggelin, chef projektutveckling, Familjebostäder

Siv Aidanpää Edlert, vd, LKAB Fastigheter

Claes Magnusson, tidigare vd, SISAB och utvecklingsdirektör, Stockholm Stadshus

Anette Sand, senior rådgivare, SandPartner, tidigare vd Stockholmshem

Revisorer

Jens Karlsson, auktoriserad revisor, Ernst & Young
 Jeff Erici, auktoriserad revisor, suppleant, Ernst & Young
 Susanna Höglund, lekmannarevisor, Stockholm Stad
 Magnus Huss, lekmannarevisor, suppleant, Huss M Consulting AB

Medlemsutveckling

Under 2023 har fyra medlemmar valt att lämna föreningen. Den 31 december 2023 hade Föreningen 101 medlemmar varav 97 betalande.

Följande medlemmar har sagt upp sitt medlemskap med utträde 2024:

- Hemsö
- Mölndalsbostäder
- Skandinaviska Enskilda Banken
- Storstaden Stockholm Bostad

Föreningsstämma och avgifter

Föreningens årsstämma hölls den 6 april 2022. Stämman beslutade om oförändrade serviceavgifter för år 2023 varav medlemsavgiften till föreningen är 10 000 kr.

Medlemsavgift 2023

Bygginvestering 2021 mkr	Hyrd yta m ²	Antal pbb*	SEK
> 1000	> 1000	2,0	105 000
100 < och < 1000	500 < och < 1000	1,5	78 500
< 100	< 500	0,8	42 000

* prisbasbelopp 2023 är 52 500 kr. (Priser exkl. moms)

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

Kansli

Under året har Sofia Asp Lidberg slutat sin anställning som assistent.

Under året har två nya medarbetare rekryterats. Danielle Zachrisson har anställts som näringspolitisk expert och tillträdde sin tjänst i september. Lilly Rosander har anställts som byggherresakkunnig och tillträder sin tjänst under februari 2024.

Kansli för Energimyndighetens nätverk för energieffektiva byggnader

Byggherrarna är på uppdrag av Energimyndigheten kanslifunktion för Belok (Energimyndighetens nätverk för energieffektiva lokaler) och BeBo (Energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus). Arbetet består, förutom kommunikation, av diverse administrativa uppgifter. Under 2023 arrangerades BeBo och Beloks resultatkonferens med stöd av Byggherrarna.

Ledamöter i utskott och representation i sektorgemensamma grupper

Utskottet Regelverk och Samverkan [RS]

Ledamöter

Magnus Sjöberg, Trafikverket, ordförande
Anders Bengtsson, Trafikverket
Nicklas Björklund, Kilpatrick Townsend
Magnus Colling, SISAB
Karl Frisell, Micasa
Reibar Gadan, Region Stockholm, Locum
Anna Haara, Region Stockholm, Locum
Mats Höglund, AMF Fastigheter
Mats Karlsson, Trafikverket
Tommy Lenberg, Byggherrarna
Gustav Lidegran, Region Stockholm, Förvaltningen för utbyggd tunnelbana
Jessica Lindell, Region Stockholm, Förvaltningen för utbyggd tunnelbana
Magnus Ljung, Sveriges Kommuner och Regioner (adjungerad)
Patrik Pettersson, Vasakronan
Fride Raaman, Akademiska Hus
Frida Winroth, OBOS

Arbetsgruppen Lagen om offentlig upphandling [LOU/LUF]

Ledamöter

Magnus Colling, SISAB, ordförande
Klas Björéus, Adda
Magnus Björk, Statens fastighetsverk
Nicklas Björklund, Kilpatrick Townsend
Marcus Hellzén, Svenska Bostäder
Karl Jonasson Collberg, Stockholm Stad
Jonas Lagerlid, Region Stockholm, Trafikförvaltningen
Tommy Lenberg, Byggherrarna
Gustav Lidegran, Region Stockholm
Pia Lindgren Nedby, Region Stockholm, Locum
Magnus Ljung, Sveriges Kommuner och Regioner (adjungerad)

Robin Sjögren, Akademiska Hus
Emelie Ståhlberg, Micasa

Arbetsgruppen nya upphandlings- och genomförandeformer [NUG]

Ledamöter

Göran Ahlquist, Statens fastighetsverk
Nicklas Björklund, Kilpatrick Townsend
Pär Dahlström, Huddinge Samhällsfastigheter
Viveka Heimer, Region Stockholm, Förvaltningen för utbyggd tunnelbana
Christer Kilersjö, Eksta
Tommy Lenberg, Byggherrarna
Charlotte Odbratt, Akademiska Hus
Sara Westberg, Uppsalahem

Utskottet Miljö, Teknik & Kvalitet [MTK]

Ledamöter

Nina Jacobsson Stålheim, Framtidenkoncernen, ordförande
Patrick Andersson, Stockholmshem
Karl Frisell, Micasa
Torbjörn Gustavsson, RISE
Per Hilmersson, Akademiska Hus
Tommy Lenberg, Byggherrarna
Lars Pellmark, Skandia Fastigheter
Georg Severien, SISAB
Maria Ström Hugner, Region Stockholm, Locum
Sofie Tellberg, Micasa

Arbetsgruppen för arbetsmiljö

Ledamöter

Marcus Törnkrantz, Akademiska Hus, ordförande
Tommy Lenberg, Byggherrarna
Anna Källgården, Statens fastighetsverk
Robert Madrusan, Skandia Fastigheter
Kerstin Paulson, Locum
Lukas Rozenau, Kilpatrick Townsend



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern och moderförening

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, 556093-6071, 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.

Föreningen och dess dotterbolag har säte i Stockholm.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

Belopp SEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Totala intäkter	9 991 846	10 075 251	9 564 557	9 599 165	10 697 919
Rörelsemarginal %	7	7	-1,3	-4,6	-2,1
Balansomslutning	10 877 645	9 624 756	9 158 314	10 233 189	9 645 392
Avkastning på sysselsatt kapital %	11,4	11,5	-1,9	-6,5	-3,1
Avkastning på eget kapital %	8,8	8,3	-1,9	-6,1	-3,3
Soliditet	69	71,5	69,1	63,1	71,2

Definitioner: se not 9

Moderföretag

Belopp SEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Medlemsavgifter	945 000	980 000	990 000	970 000	1 010 000
Rörelsemarginal %	6,1	1	-9,1	-17,4	-17,2
Balansomslutning	1 027 168	1 023 134	1 013 341	1 103 554	1 272 132
Avkastning på sysselsatt kapital %	5,7	1	-8,7	-14,5	-14
Avkastning på eget kapital %	5,7	1	-8,7	-14,5	-14
Soliditet	97,6	97,4	97,4	97,6	97,9

Definitioner: se not 9

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två nya medarbetare rekryterats. Danielle Zachrisson har anställts som näringspolitisk expert och tillträdde sin tjänst i september. Lilly Rosander har anställts som byggherresakkunnig och tillträder sin tjänst under februari 2024. Styrelseledamot Lena Andersson lämnade styrelsen vid halvårsskiftet.

Eget kapital

	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
<i>Koncernen</i>	
Ingående balans 2023-01-01	6 877 603
<u>Årets resultat</u>	<u>632 400</u>
Eget kapital 2023-12-31	7 510 003

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Moderföretag		
Specifikation av fritt eget kapital:		
Balanserat resultat	996 884	987 091
Årets resultat	4 034	9 793
<u>Totalt fritt eget kapital</u>	<u>1 000 918</u>	<u>996 884</u>
Totalt eget kapital	1 000 918	996 884

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 000 918, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	1 000 918
Summa	1 000 918

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

RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlems- och serviceavgifter	2	8 436 500	7 955 620
Intäkter från projektverksamhet		795 669	1 295 820
Övriga rörelseintäkter		759 677	823 811
Summa		9 991 846	10 075 251
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-4 929 149	-5 423 705
Personalkostnader	3	-4 359 577	-3 947 599
Summa		-9 288 726	-9 371 304
Rörelseresultat		703 120	703 947
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		134 359	1 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450	-911
Resultat efter finansiella poster		837 029	704 472
Resultat före skatt		837 029	704 472
Skatt på årets resultat	4,5	-204 629	-158 947
Årets resultat		632 400	545 525

BALANSRÄKNING - KONCERNEN

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	268 000	268 000
Summa		268 000	268 000
Summa anläggningstillgångar		268 000	268 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		391 438	142 733
Skattefordringar		-	36 628
Övriga fordringar		15 107	306 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		328 520	318 306
Summa		735 065	803 754
<i>Kassa och bank</i>		9 874 580	8 553 002
Summa omsättningstillgångar		10 609 645	9 356 756
SUMMA TILLGÅNGAR		10 877 645	9 624 756

Eget kapital och skulder***Eget kapital***

Balanserat resultat inkl årets resultat	7 510 003	6 877 603
Summa eget kapital	7 510 003	6 877 603

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	149 001	164 751
Summa	149 001	164 751

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	830 343	933 163
Skatteskulder	7 218	-
Övriga kortfristiga skulder	7 721 087	815 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 659 993	833 767
Summa	3 218 641	2 582 402

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 877 645	9 624 756
---------------------------------------	-------------------	------------------

KASSAFLÖDESANALYS - KONCERN

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		837 029	704 472
		837 029	704 472
Betald inkomstskatt		-176 532	431 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		660 497	1 135 584
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		32 061	-48 136
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		629 020	-112 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 321 578	974 902
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-50 000
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		1 321 578	924 902
Likvida medel vid årets början		8 553 002	7 628 100
Likvida medel vid årets slut		9 874 580	8 553 002

RESULTATRÄKNING - MODERFÖRETAG

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter	2	945 000	980 000
Summa		945 000	980 000
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-940 972	-970 207
Summa		-940 972	-970 207
Rörelseresultat		4 028	9 793
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	-
Resultat efter finansiella poster		4 034	9 793
Resultat före skatt		4 034	9 793
Årets resultat		4 034	9 793

BALANSRÄKNING - MODERFÖRETAG

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		505 000	505 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	268 000	268 000
Summa		773 000	773 000
Summa anläggningstillgångar		773 000	773 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		253 805	249 777
Övriga fordringar		363	357
Summa		254 168	250 134
Summa omsättningstillgångar		254 168	250 134
SUMMA TILLGÅNGAR		1 027 168	1 023 134

Eget kapital och skulder***Eget kapital******Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust	996 884	987 091
Årets resultat	4 034	9 793
Summa	1 000 918	996 884

Summa eget kapital 1 000 918 996 884

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 250	26 250
Summa	26 250	26 250

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 1 027 168 1 023 134

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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 tilläggsköpeskilling. 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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Medlemsavgifter	945 000	980 000
Serviceavgifter	7 491 500	6 975 620
Summa	8 436 500	7 955 620
Moderföretag		
Medlemsavgifter	945 000	980 000
Summa	945 000	980 000

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**Medelantalet anställda**

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Moderföretag				
Totalt moderföretaget	-	-	-	-
Dotterföretag				
Sverige	3	1	4	1
Totalt dotterföretag	3	1	4	1
Koncernen totalt	3	1	4	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderföretag (varav pensionskostnader) 1)		
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	2 503 362	2 377 824
Sociala kostnader	1 595 954	1 542 347
(varav pensionskostnader)	784 199	786 238

Koncern

Löner och andra ersättningar	2 503 362	2 377 824
Sociala kostnader	1 595 954	1 542 347
(varav pensionskostnader) 2)	784 199	786 238

1) Moderföreningen har inga anställda.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 544 005 (fg år 510 381) företagets ledning avseende 1 (1) personer. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (fg år 0).

Not 4 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	220 378	125 484
Uppskjuten skatt	-15 749	33 463
	204 629	158 947

Moderföretag

- -

Not 5 Avstämning effektiv skatt

		2023		2022	
Koncernen	Pro- cent	Belopp	Pro- cent	Belopp	Belopp
Resultat före skatt		837 029		704 472	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6	172 429	20,6	145 121	
Ej avdragsgilla kostnader	3,9	38 070	3,4	23 877	
Ej skattepliktiga intäkter	-1,4	-12 045	-0,3	-2 310	
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	0	-	-1,2	-8 355	
Övrigt	0,6	6 175	0,1	614	
Redovisad effektiv skatt	23,7	204 629	22,6	158 947	

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	268 000	218 000
-Tillkommande tillgångar	-	50 000
-Vid årets slut	268 000	268 000
Redovisat värde vid årets slut	268 000	268 000
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	268 000	218 000
-Tillkommande tillgångar	-	50 000
-Vid årets slut	268 000	268 000
Redovisat värde vid årets slut	268 000	268 000

Not 7 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Projektverksamheten	117 940	527 531
Personalrelaterade skulder	453 720	276 816
Övriga kortfristiga skulder	149 427	11 125
Summa	721 087	815 472

Not 8 Koncernuppgifter

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 69% 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 + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

UNDERSKRIFTER

Daterad enligt datum som framgår av den elektroniska underskriften.

Stefan Engdahl
Styrelseordförande

Tommy Lenberg
Verkställande direktör

Anne-Li Markgren

Johan Mäkitaavola

Ulrika Hörgren

Martin Blixt

Malin Lövström

Anna-Karin Nyman

Jonas Schneider

Andreas Ivarsson

Nicklas Walldan

Klas Holmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av den elektroniska underskriften.

Jens Karlsson
Auktoriserad revisor, Ernst & Young

Susanna Höglund
Lekmannarevisor

Byggherrarnas medlemmar 2023

AB Bostäder i Borås	Göteborgs Stad, Lokalförvaltningen	Region Skåne
AB Enköpings hyresbostäder	Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag	Region Stockholm
AB Familjebostäder	Higab AB	Region Sörmland
AB Helsingborgshem	Hitachi Energy Sweden AB	Region Uppsala
AB Stockholmshem	HSB Bostad	Region Västerbotten
AB Svenska Bostäder	HSB Göteborg	Region Västernorrland
AB Telge Bostäder	HSB Projektpartner	Region Västmanland
ABB AB	HSB Riksförbund	Region Örebro
AFA Fastigheter AB	Huddinge Samhällsfastigheter AB	Riksbyggen
Akademiska Hus AB	Hufvudstaden AB	Riksdagsförvaltningen
Alecta Fastigheter AB	Huge Bostäder AB	RISE AB
Alfa Laval Corporate AB	iBoxen Infrastruktur Sverige AB	Saab AB
Alleima Tube AB	ICA Fastigheter Sverige AB	Sandvikenhus AB
AMF Fastigheter AB	Jernhusen AB	SISAB, Skolfastigheter i Sthlm AB
Aroseken AB	Kungliga tekniska högskolan	Skandia Fastighet AB
Billerud Korsnäs AB	Kyrkans Fastighetssamverkan Sthlm AB	Skandinaviska Enskilda Banken AB
Bostads AB Mimer	LKAB Fastigheter AB	SKF Sverige AB
Bostads AB Poseidon	Locum AB (Region Stockholm)	Specialfastigheter AB
Bostads AB Vätterhem	Luleå Kommun	Statens fastighetsverk
Byggherreöreningen, Danmark	Luleå tekniska universitet	Stena Fastigheter AB
Byggherreöreningen, Norge	Lunds tekniska högskola	Stockholms stad, Fastighetskontoret
Byggherreöreningen, Finland	Olov Lindgren AB	Telge Fastigheter AB
Castellum AB	Stadsfastigheter i Malmö	Tornberget Fastighetsförvaltning AB
Coreco AB	Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Trafikverket
Corem Property Group AB	MKB Fastighets AB	Uppsala Kommun Skolfastigheter
Danderyds Kommun	MölnålsBostäder AB	Uppsalahem AB
Chalmers tekniska högskola	Nacka kommun	Varberg Fastighets AB
DeLaval International AB	Platzer Fastigheter AB	Vasakronan AB
EKSTA Bostads AB	PostNord Group AB	Wihlborgs Fastigheter AB
Fabege AB	Region Blekinge	Västerås Stad
Fastighets AB Förvaltaren	Region Dalarna	Västra Götalandsregionen
Folksam	Region Halland	Älvstranden Utveckling AB
Fortifikationsverket	Region Jönköping	
Framtiden Byggutveckling AB	Region Kronoberg	
Gavlefastigheter Gävle Kommun AB	Region Norrbotten	

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.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 39 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 39 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 39 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 39 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 39 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 40 pages before this page

Dokumentet inneholder 40 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 40 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 40 sider før denne side

Detta dokument innehåller 40 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende