



Årsberetning og regnskap 2018

Norges bygg- og eiendomsforening NBEF



Norges bygg- og
eiendomsforening



Innhold:

Side:

Del 1 Styrets beretning

1. Om NBEF	4 – 7
1.1 Formål og strategi	4
1.2 Medlemmer	4
1.3 Styrets arbeid og sammensetning	4
1.4 Styrets leder har ordet	6
1.5 Administrasjon og sekretariat	7
2. Økonomi	8
2.1 Generelt	8
2.2 Medlemskontingent 2018	8
2.3 Revisjon	8
3. Regnskap, noter og revisors beretning	9 – 13
3.1 Regnskap 2018	9
3.2 Balanse 2018	10
3.3 Noter 2018	11
3.4 Revisors beretning	12 - 13

Del 2 Årsrapport

4. Hovedmål 1 Samle byggeiere, byggherrer, leietakere, bedrifter/institusjoner og personer som har sitt virkeområde innen fasilitetsstyring (FM), bygg- og eiendomsledelse	14 – 16
4.1 Medlemsmassen	14
4.2 Medlemsmøter, kurs og konferanser	15
4.3 Markedsføring, nettsider og sosiale medier	16
4.4 Fagbladet Byggdriften	16
4.5 Internasjonalt nettverk	16
5. Hovedmål 2 Bistå medlemmer med å ivareta og utvikle verdier, og skape arenaer for nettverksbygging	17
5.1 Norges bygg og eiendomskonferanse	17
5.2 Strategisk eiendomsledelse	17
5.3 FM-konferansen	17
5.4 Ung i NBEF	17
6. Hovedmål 3 Definere og sette agenda for byggherre, eier-, leietaker- og eiendomslederrollen og være en pådriver for å gi medlemmene innflytelse ved utforming av rammebetingelser, lover og regler	18 – 19
6.1 Koordinering og samarbeid på eiersiden	18
6.1.1 Eier- og forvalterforum (EFF)	18
6.2 Forskning og utvikling - kunnskap og kompetanse	18
6.2.1 FoU-prosjektet OSCAR - verdi for eier og bruker	19
6.3 BAE-rådet	19
7. Hovedmål 4 Utvikle og formidle beste praksis og spre kunnskap om eiendomsvirksomhetens betydning for samfunnet	20 – 21
7.1 Harmonisering av beste praksis: Standard Norge (SN)	20
7.2 Kompetansegruppen	20
7.3 Hovedområder innen formidling og utvikling	21
Notater	22– 23

Del 1 Styrets beretning

1 Om NBEF

Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF) er en forening for byggherrer, byggeiere, eiendomsledere, forvaltere, driftsorganisasjoner, institusjoner, leietakere og personer som har sitt virkeområde innen bygg- og eiendomssektoren. Vår visjon er å være den foretrukne arena for kunnskapsdeling innen bærekraftig eiendomsledelse. NBEF har en bredt sammensatt medlemsmasse og driver en omfattende møte-, kurs- og seminarvirksomhet. Foreningen tilrettelegger for formidling av erfaringer og kunnskap til, og mellom medlemmene. Foreningen jobber for å ivareta medlemmenes interesser og bransjens rammevilkår. Som ledd i dette arbeidet legger vi vekt på å være en aktiv bidragsyter i ulike råd, prosjekter, komiteer og utvalg.

1.1 Formål og strategi

NBEFs formål er å:

- Samle byggeiere, byggherrer, leietakere, bedrifter/institusjoner og personer som har sitt virkeområde innen fasilitetsstyring (FM), bygg- og eiendomsledelse
- Bistå medlemmene i å ivareta og utvikle verdier samt skape og synliggjøre nytteverdi og effektiviseringsgevinst gjennom samarbeid og nettverksbygging.
- Definere og sette agenda og være en pådriver for å gi medlemmene innflytelse ved utforming av rammebetingelser, lover og regler.
- Utvikle og formidle beste praksis og spre kunnskap om eiendomsvirksomhetens betydning for samfunnet.

NBEF har utarbeidet en strategi som er konkretisert i årlige handlingsplaner.

1.2 Medlemmer

Antall medlemmer har i perioden økt noe og teller 176 pr 31.12.18 mot 158 per 31.12.2017. Dette fordeler seg på 143 (139) bedriftsmedlemmer og 33 (19) personlige medlemmer, herav 4 pensjonister og 15 studenter. Økningen i personlige medlemmer skyldes hovedsakelig økt antall studentmedlemmer som har kommet til i forbindelse med etableringen av gruppen Ung i NBEF høsten 2018.

Over 70 prosent av bedriftsmedlemmene representerer byggherrer, -eiere og leietakere, resten er rådgivere og tjenestetilbydere. Medlemmene er spredt ut over hele Norge, med ca. fordeling på region øst 61 prosent, midt 11 prosent, vest 10 prosent, nord 10 prosent og sør 8 prosent. Vi har en blanding av private og offentlige selskaper som medlemmer.

1.3 Styrets arbeid og sammensetning

Det ble i 2018 avholdt åtte ordinære styremøter, og den årlige strategisamlingen ble gjennomført på Geilo i begynnelsen av september. Styret har vært engasjert i gjennomføringen av konferansen Strategisk Eiendomsledelse i forbindelse med kursdagene i Trondheim i januar, FM-konferansen i oktober og medlemsmøter gjennom året. Styrets medlemmer har også deltatt i standardiseringsarbeid og FoU-virksomhet.

Styret i NBEF har i 2018 (fra årsmøtet 24. april) bestått av:

Leder	Marianne S. Aasen	BaneNOR Eiendom
Nestleder	Daniela M. Hamborg	Ernst & Young AS
Styremedlemmer	Svein Håkon Harv	Statsbygg
	Kjartan Nasset	Universitetet i Bergen
	Svein Bjørberg	Multiconsult / NTNU
	Bjørn Kvam	Arbeids- og velferdsdirektoratet (NAV)
	Laila Marie Bendiksen	Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
Varamedlemmer	Stian Pettersen	Kulturetaten Oslo kommune
	Cathrine Thaulow	Compass Group
	Eva Måge Brown	Dep. Sikkerhets- og serviceorganisasjon
Observatør	Knut Boge	OsloMET



Marianne S. Aasen
Leder



Daniela M. Hamborg
Nestleder



Svein Håkon Harv
Styremedlem



Svein Bjørberg
Styremedlem



Kjartan Nasset
Styremedlem



Bjørn Kvam
Styremedlem



Laila M. Bendiksen
Styremedlem



Stian Pettersen
Varamedlem



Cathrine Thaulow
Varamedlem



Eva M. Brown
Varamedlem



Knut Boge
Observatør

Styreleder, nestleder og administrasjonsleder i NBEF utgjør arbeidsutvalget (AU) og har forberedt styremøter. Styrets leder har hatt jevnlig og løpende kontakt med daglig leder i TFS (Quality Norway fom. 01.12.2018).

Blant sakene som styret og AU har arbeidet med i perioden er:

- Oppnevning av NBEF-representanter til komiteer i Standard Norge, inkl. sektorstyret BAE. Arbeid med standardisering, både gjennom deltakelse i standardiseringskomiteer, sektorstyret BAE og representantskapet i Standard Norge. I tillegg har arbeid i CEN og ISO vært støttet ved deltakelse av medlemmer i NBEF.
- Styret har en observatør fra academia, Knut Boge. Dette har vært til stor hjelp i arbeidet med å rekruttere studenter til Ung i NBEF. I tillegg representerer Svein Bjørberg academia gjennom NTNU i NBEFs styre.
- Samarbeid med TFS (Quality Norway fra 01.12.2018), inkludert ivaretagelse av NBEFs eierinteresser.
- Planlegging og gjennomføring av årsmøte og tilhørende årsmøtekonferanse i Oslo 24.–25.04.18.
- Rekruttering og ansettelse av ny administrasjonsleder i NBEF.
- Planlegging og gjennomføring av strategisamling med styret på Geilo i september.
- Revisjon av foreningens handlingsplan.
- Gjennomføring av medlemsmøter og andre arrangementer i regi av LCC-forum og BAE-rådet.
- Deltakelse i BAE-rådet og Eier- og forvalterforum.
- Styrerepresentasjon i Ruteretur AS og Heiskontrollen.
- Revisjon av sekretariatsavtalen med TFS/Quality Norway.

1.4 Styrets leder har ordet



2018 er lagt bak oss, og det har igjen vært et år med stor aktivitet i bransjen. Vi i NBEF prøver å følge med utviklingen og trendene. Styret arbeider for å utvikle enda bedre kurs, konferanser og faglig oppdateringer til dere som medlemmer, et arbeid vi vil fortsette med i 2019.

«Alle» snakker om digitalisering, og «alle» setter i gang større eller mindre prosjekter og oppdateringer på digitalisering. Det har vi i bransjen gjort også i 2018. Utallige konferanser, temamøter og kurs i digitalisering har vært gjennomført.

Man kan spørre seg: Klarer vi å ta ut effekten av aktivitetene vi setter i gang?

Klarer vi å sette brukerne av byggene våre i fokus og samordne digitalisering i byggene med brukerne?

Mange jobber med velferdsteknologi, men klarer vi å koble velferdsteknologi og byggteknologi slik at effekten for brukerne blir enda bedre? Dette tror jeg er en av de store utfordringene, men også en mulighet, som ligger foran oss i 2019.

NBEF har fått ny administrasjonsleder. Siri Ulvin har vært med oss det siste halvåret av 2018, og vi er glad for den kunnskapen og kompetansen hun bidrar med til styret og foreningen.

Som dere vet eier NBEF en del av TFS, Tekniske Foreningers Servicekontor, som i 2018 ble til Quality Norway. Jeg synes det nye navnet er en positiv endring og en tydeliggjøring av at vi sammen ønsker å oppnå økt kvalitet og kompetanse i bransjen.

I 2019 vil vi i NBEF sammen med de andre eierforeningene ha fokus på samarbeid og samhandling og hvordan vi kan bli enda bedre ved å utnytte kompetanse og ressurser på tvers. Noe som igjen vil komme dere som medlemmer til gode gjennom flere, bedre og enda mer målrettede konferanser.

Styret i NBEF har arbeidet med en revidert strategi, men det er jammen ikke enkelt å se inn i glasskula.

Vi er i alle fall enige om at vi må spisse oss for å bli bedre tilpasset medlemmenes behov.

Vi har i den nye strategien valgt følgende fokusområder i kommende periode:

- Effektivisering av forvaltning, drift og vedlikehold / Formåls- og kostnadseffektive arealer
- Profesjonalisering av eiendomsledelse
- Urban FM
- Digitalisering

Du finner hele strategien vår på nbe.no.

Jeg vil gjerne vite hva du som medlem synes om strategien, og jeg håper å høre fra deg!

Til slutt, takk til alle som har bidratt til gode arrangementer i 2018, både forelesere, deltakere, styremedlemmer og medlemmer. Og jeg ønsker dere alle velkommen til NBEFs kurs, møter og andre arrangementer i 2019!

Marianne Stokkereit Aasen

1.5 Administrasjon og sekretariat

Tekniske Foreningers Servicekontor AS (TFS) har i perioden vært foreningens sekretariat, og ivaretar også foreningens aktiviteter med hensyn til kurs, seminarer og konferanser. TFS endret 1. desember 2018 navn til Quality Norway.

- Arild Nybø er daglig leder
- Kristin Haaland var fram til 23. mars leder
- Siri Ulvin ble fra 15. mai ansatt som administrasjonsleder
- Birte Løken er studieleder

NBEF eier 24,5 prosent av Quality Norway, Norsk Forening for Vedlikehold (NFV) eier 24,5 prosent og KranTeknisk Forening (KTF) eier 51 prosent. Eventuelt utbytte fra Quality Norway utbetales til eierne i størrelse forholdsmessig som eierandel. Alle tjenestereferansene er definert i individuelle avtaler med hver enkelt eierforening.

Forretningsmodell og foreninger

Quality Norways forretningsmodell omfatter tjenester som blir levert til eierforeningene i form av sekretariatstjenester og utvikling, markedsføring, salg og gjennomføring av kurs og konferanser. Tjenesteleveransene er definerte i individuelle avtaler med hver enkelt eierforening.

Quality Norway leverer tilsvarende tjenester til tilsluttede foreninger: Brannfaglig Fellesorganisasjon (BFO), Tavleforeningen, LOGMA og Norsk Forening for Prosjektledelse (NFP). Disse foreningene har individuelle avtaler med Quality Norway.

Quality Norways økonomi

Quality Norways regnskaper for 2018 er formelt ikke godkjent av selskapets generalforsamling per d.d. Omsetningen blir 34,6 millioner kroner, en nedgang på 2 millioner kroner (5,4 prosent) sammenlignet med 2017. Resultat før skatt blir minus 0,6 millioner kroner, en nedgang på 2,6 millioner kroner sammenlignet med 2017.

Utbytte fra Quality Norway

Styret i Quality Norway vedtok i styremøte 13.02.2019 at det med bakgrunn i de økonomiske resultater i Quality Norway ikke vil bli utbetalt utbytte til eierne i 2019. Dette har NBEF-styret naturligvis vært nødt til å ta hensyn til i sitt forslag til budsjett for 2019 som legges fram for årsmøtet.

Ytterligere informasjon om Quality Norway AS finner du på www.qualitynorway.no



2 Økonomi

2.1 Generelt

NBEF fortsetter å ha god kontroll over sin økonomi. Styret, i samarbeid med administrasjonen, har gjennom året kontinuerlig avstemt foreningens utgifter i forhold til inntekter. En viktig målsetting for styret har vært å opprettholde og om mulig styrke medlemsaktiviteter som kurs, konferanser og medlemsmøter /frokostmøter.

Regnskapet for 2018 er oppgjort med et overskudd på kr 71.078 mot et budsjettert underskudd på kr 290.642.

NBEFs totale inntekter er kr 1.764.774, noe som er kr 72.226 lavere enn budsjettert.

Hovedårsaken til lavere inntektsnivå er at fjorårets årsmøte gikk med et lite underskudd på kr 7.199 i forhold til budsjettert overskudd på kr 20.000. Medlemskontingent er kr 46.710 lavere enn budsjettert, dette tilsvarer fem bedriftsmedlemsskap mindre enn forutsatt.

Utgiftssiden er kr 433.946 lavere enn budsjettert, primært forårsaket av:

- a) kr 56.797 lavere utgifter til drift av styret
- b) kr 200.000 lavere utgifter til kjøp av eksterne tjenester

Ellers er det generelt lavere kostnader enn budsjettert på en rekke kostnadsposter.

Det vises til foreningens årsregnskap (resultat, balanse og noter) for detaljert informasjon.

Styret konstaterer at det er god økonomisk kontroll og styring, og at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede.

2.2 Medlemskontingent 2018

Årskontingenten for 2018 var kr 8.700,- for bedriftsmedlemmer, kr 2.500,- for personlige medlemmer, kr 500,- for pensjonistmedlemmer over 67 år og kr 240,- for studenter. Kontingenten ble besluttet justert i forbindelse med årsmøtet 2018.

Kontingent for 2019 (vedtatt på NBEFs årsmøte 23.04.2018) er 8.850,- for bedriftsmedlemmer, kr 2.550,- for personlige medlemmer, kr 510,- for pensjonistmedlemmer over 67 år og kr 250,- for studenter.

Kontingenten var uforandret fra 2007 og fram til og med 2016.

2.3 Revisjon

Foreningens regnskap revideres av BDO AS, ved statsautorisert revisor Øyvind Hjemgård.

Lysaker, 15.03.2019

Marianne Stokkereit Aasen
styrets leder

3 Regnskap, noter og revisors beretning

3.1 Regnskap 2018



Norges Bygg- og Eiendomsforening - Regnskap 2018

	Noter	31.12.2017	BUDSJETT 2018	31.12.2018
Medlemskontingentbet		1 252 800	1 250 000	1 203 290
Renter og partagebyr		15 592	14 000	15 083
NBBF årskriftutgave samt årsnotet		-	20 000	-7 199
Godtgjørelse sekretariat LCC forum	9	53 000	53 000	53 000
Utbryte fra QN AS		750 000	500 000	500 000
SUM INNTEKTER		2 071 392	1 837 000	1 764 774
Adm- og sekretariats tjenester - (ressurser i bilst sekretariatsavtale)		1 448 656	1 014 059	1 014 060
Regnskap og økonomitjenester		30 000	30 000	30 000
Revisjon	1	21 250	21 675	29 375
Styrets utgifter		330 180	260 000	203 203
Leie av tjenester fra eksterne (faglig bistand)		-	200 000	-
Årsmøte og NBEF konferanse i tilknytning til årsmøtet		42 991	-	-
Medlemsmøter og tilsvarende arrangement		109 182	110 000	81 552
Deltagelse nasjonale fora		-	10 000	-
Nordisk og internasjonal møtedeltagelse		-	10 000	6 843
Markedsaktiviteter (messer, stands, brosjyrer etc)		81 544	30 000	-
Web og sosiale medier (lisenser, dr kost, vedl.hold, utvikling)		18 422	20 000	23 346
Medlemsinfo "BYGGforvalteren"		110 150	115 000	108 056
Kontingent i andre foreninger		51 195	50 000	68 741
Avskrevet kontingent		2 200	7 500	3 500
Prosjekt - "Oscar"		50 000	50 000	50 000
Prosjekt "BAE - nyttårsjazz - NBEFs andel"		9 125	18 808	-
Prosjekt "ordbok"		27 900	50 000	19 513
Prosjekt "deltagelse i Inst.ald arbeid - SURE - SB - reisestotte"		-	50 000	31 840
Prosjekt "deltagelse i ISO/TC 267 WG3 - UES - reisestotte"		-	50 000	9 937
Prosjekt "bidrag til arbeid med FM standardisering i Standard Norge"		-	30 000	-
Prosjekter - løpende styrebehandling		25 900	15 000	-
Diverse kostnader		5 598	5 000	9 130
SUM KOSTNADER		2 324 293	2 127 642	1 693 696
RESULTAT		-252 901	-290 642	71 078

Lysaker, 15.03.2019

Marianne Stokkereit Aasen
styrets leder

Arild Nybø
daglig leder

3.2 Balanse 2018



Norges bygg- og eiendomsforening

Norges Bygg- og Eiendomsforening - Balanse 2018

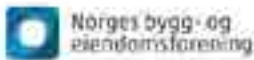
	Noter	31.12.2018	01.01.2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Aksjer Quality Norway AS	2	1 102 466	1 102 466
Aksjer Storebrand ASA	3	16 375	16 375
Aksjer Rutetetur AS	3	20 000	20 000
Sum anleggsmidler		1 138 841	1 138 841
Omløpsmidler			
Bankinnskudd		1 605 795	1 775 034
Periodiseringer	5	19 068	62 851
Fordring LCC Forum	6	44 570	-
Utestående fordringer		-	3 820
Sum omløpsmidler		1 669 433	1 841 705
SUM EIENDELER		2 808 274	2 980 546
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 654 971	2 654 971
Resultat 2018	4	71 078	-
Sum egenkapital		2 726 049	2 654 971
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	43 127	33 797
Mellomværende QN AS	8	37 758	291 778
Annen kortsiktig gjeld		1 340	-
Sum kortsiktig gjeld		82 225	325 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 808 274	2 980 546

Lysaker, 15.03.2019

Marianne Stokkereit Aasen
styrets leder

Arild Nybø
daglig leder

3.3 Noter 2018



Norges Bygg- og Eiendomsforening - Noter 2018

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsdåkk for små foretak. Kontingenter faktureres og innbetales for det året kontingenten gjelder for.

1 Revisjon	
Honorar gjelder i sin helhet revisjon. Beløpet er inkl. mva	29 375
	<u>29 375</u>
2 Aksjer i Quality Norway AS	
Foreningen eier 675 aksjer i Quality Norway AS, dette er en eiendel på 24,5 % Kostpris pr 31.12.2018	1 102 466
3 Aksjer i Storebrand ASA og Ruteretur AS	
Foreningen eier 536 aksjer i Storebrand ASA. Det er ikke mottatt utbytte i 2018. Verdi i balansen er oppført til ligningsverdi 31.12.2018	16 375
Foreningen har også en aksjepost i Ruteretur AS.	20 000
4 Annen egenkapital	
Pr. 01.01.2018 - Annen egenkapital	2 654 971
Årets resultat	71 078
	<u>2 726 049</u>
5 Periodiseringer	
Faktura fra Berg Hansen i 2018 - EuroFM i Dublin i juni 2019	19 068
6 Fordring LCC Forum	
Faktura fra NBEF - godtgjørelse sekretariat 2018 - betalt av LCC Forum i jan 2019	53 600
Innbetalinger til bankkonto NBEF - gjelder medlemsfaktura i LCC Forum	-9 030
	<u>44 570</u>
7 Leverandorgjeld	
AttendIT AS	4 800
Marianne Aasen	6 067
Norsk Forening for farlig anfall	12 000
Tegn J AS (foreleser på frokostmøte Gode arbeidsplasser)	20 260
	<u>-43 127</u>
8 Mellomværende QN AS	
Eiendel - andel av faktura i QN AS gjelder NBEF	1 116
Frokostmøte (180511474) - Gode arbeidsplasser 20.11.2018 - fordeling NBEF	36 642
	<u>37 758</u>
9 Sekretariat LCC Forum	
Sekretariatgjeld 2018	53 600
LCC Forum er fra 1.1.2018 overført fra NBEF til eget regnskap.	

Lysaker, 15.03.2019

Marianne Stokkerit Aasen
styrets leder

Arild Nybø
daglig leder

3.4 Revisors beretning



Wankeløperveien 49
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Norges Bygg- og Eiendomsforening

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Norges Bygg- og Eiendomsforening' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Oppstilling over endringer i egenkapital
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av organisasjonens finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av organisasjonen slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til organisasjonens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

-Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon-, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av organisasjonens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. mars 2019
BDO AS


Byvind Hjemsgård
statsautorisert revisor

Del 2 Årsrapport

Årsrapporten viser hvordan hovedmålsettingene i NBEFs strategidokument er fulgt opp gjennom 2018.

4 Hovedmål 1

Samle byggeiere, byggherrer, leietakere, bedrifter/institusjoner og personer som har sitt virkeområde innen fasilitetsstyring (FM), bygg- og eiendomsledelse

Medlemstallet i NBEF har økt noe siste år, antall bedriftsmedlemmer opp 4 og antall personlige medlemmer opp 14 dette siste pga. rekruttering av studentmedlemmer. Målet vårt er å være medlemmenes naturlige arena for kunnskapsdeling og nettverksbygging, og vi ønsker størst mulig oppslutning om arrangementene våre.

4.1 Medlemsmassen

Geografisk spredning på våre bedriftsmedlemmer pr. 31.12.2018:

Agder	4
Rogaland	8
Akershus	16
Buskerud	3
Vestfold	2
Telemark	3
Hedmark	4
Oppland	4
Østfold	3
Oslo	53
Finnmark	2
Troms	4
Svalbard	1
Nordland	7
Hordaland	10
Sogn og Fjordane	2
Trøndelag	12
Møre og Romsdal	5

Kommuner, fylkeskommuner og tilhørende foretak	61 (43 prosent)
Statlige foretak	25 (17 prosent)
Opplæringsinstitusjoner	10 (7 prosent)
Andre, inkludert private selskaper	47 (33 prosent)

Over 70 prosent av våre bedriftsmedlemmer representerer byggherrer, -eiere og leietakere, resten er rådgivere og tjenestetilbydere. I tillegg til de 143 bedriftsmedlemmene var 33 privatpersoner medlemmer pr. 31.12.2018.

4.2 Medlemsmøter, kurs og konferanser

NBEF utvikler og gjennomfører medlemsmøter, kurs, seminarer og konferanser med solid faglig tyngde og bredde. All dokumentasjon for avholdte kurs finnes tilgjengelig for deltakere på MIN SIDE – se www.nbef.no. På samme nettside finner en alltid oppdatert oversikt over tilgjengelige kurs. I 2018 ble det totalt gjennomført 62 arrangementer med totalt 1820 deltakere.

NBEF har blant annet gjennomført følgende kurs/konferanser:

10.01 Strategisk eiendomsledelse, kursdagene i Trondheim

Temaene som ble tatt opp var: By- og tettstedsutforming, Bruksskvalitet – god verdi for brukeren og Når strategier blir bygget.

18.01 BAE Nyttårsjazz 2018

Næringspolitisk arrangement i regi av BAE rådet. Tema var Digitalisering i BAE-næringen – hva nå? Litleskares Jazzkollegium spilte.

24.04 Norges- bygg og eiendomskonferanse - Årsmøtekonferanse NBEF

Årskonferansen Klynge-satsninger og knutepunktutvikling ble gjennomført i Bergen. Det var omvisning i Media City og på Bergen Lufthavn Flesland, middag på Fløyen og gode muligheter for nettverksbygging.

06.06 LCC-forum, seminar og årsmøte

Tittelen på årets konferanse var «Fra .XLS til gjennomføring». Temaer var; Krav løser ingen problemer alene, heve blikket fra .XLS til en usikker verden, konsekvensen av å lykkes. Det ble også gjennomført en befaring i Operaen som ble avsluttet med middag.

23.10 FM-konferansen 2018

Konferansen, som fant sted på OsloMET, handlet om verdiskapende bygg- og eiendomsforvaltning, standardisering og digitalisering for styrket eiendomsforvaltning og aktivitetsbaserte arbeidsplasser og arbeidsplassutforming.

2018 Drift, ettersyn og vedlikehold av bygninger

Det ble gjennomført to fylkesvise kurs for operativt driftspersonell i kommuner og fylkeskommuner. Kurset er delt opp i tre samlinger med hjemmeoppgave som skal løses mellom samlingene.

Medlemsmøter (i form av frokostmøter/live stream):

19.09.2018 Oslo (hos Standard Norge)

Tema: Lykkelig på arbeidsplassen? Hvilke råd gir «den nye læreboka for FM»? Ledelsesstandard for fasilitetsstyring NS-EN ISO 41001 ble presentert. Møtet ble arrangert i samarbeid med Standard Norge.

20.11.2018 Oslo (hos Multiconsult)

Tema: Gode arbeidsplasser i går, i dag og i morgen. De nyeste erfaringene og forskning omkring arbeidsplasser ble presentert.

Fra høsten 2016 startet NBEF live streaming og opptak av medlemsmøtene. Dette er også gjennomført i 2017 og 2018, noe som gir flere mulighet til å delta samt se opptaket i etterkant.

I tillegg støtter NBEF arrangementer som gjennomføres i regi av TFS/Quality Norway:

- Bustadoppføringslova (2 stk)
- KoordinatorCamp 2018
- Koordinationsskolen (11 stk)
- LCC Tenke, gjøre og beslutte (2 stk)
- NS 8405 Norsk bygge- og anleggskontrakt og NS 8406 Forenklet Norsk bygge- og anleggskontrakt (2 stk)
- Offentlige anskaffelser (4 stk)
- Plan- og bygningsloven med forskrifter (4 stk)
- Plan- og bygningsloven om uavhengig kontroll (1 stk)
- Plan- og bygningsloven Søknad om byggetillatelse (2 stk)
- Rådgivningskontraktene NS 8401, NS 8402, NS 8403 (2 stk)
- Samspillkontrakter (4 stk)
- TEK17 (16 stk)
- Totalentreprise - NS 8407 (2 stk)

4.3 Markedsføring, nettsider og sosiale medier

Hjemmesidene oppdateres fortløpende med nyheter, kurs- og konferanseoversikter samt annet relevant informasjon. Nyheter og kurs som legges ut på nettsidene publiseres parallelt på Facebook og LinkedIn. Det samme gjelder for nyheter og referat fra gjennomført kurs og møter.

Både nettsider og sosiale medier viser god aktivitet og et stigende antall besøkende. Vi oppfordrer medlemmer til å dele informasjon som legges ut.

4.4 Fagbladet Byggdrifteren

NBEF har avtale med Skarland-gruppen om at fagbladet BYGGdrifteren utgis som vårt medlemsblad.

Alle medlemmer blir automatisk abonnenter av bladet som en medlemsfordel, og bladet kan sende til flere kontaktpersoner innen samme medlemsorganisasjon. BYGGdrifteren stiller sider til rådighet for NBEF i hver utgave. Våre aktiviteter omtales og følges også opp i varierende grad på nettutgaven av bladet. Det ble i 2018 utgitt 10 utgaver av bladet, og medlemmer oppfordres til å sende inn artikler.



4.5 Internasjonalt nettverk

Deltakelse i internasjonale nettverk (foreninger, fora, konferanser, academia) er viktig for NBEF for å fange opp ledende praksis, trender, ideer, kunnskap, og for å etablere gode nettverk.

På vegne av, og finansielt støttet av NBEF har Olav Egil Sæbøe og Svein Bjørberg deltatt i internasjonalt standardiseringsarbeid og -møter i ISO og CEN. Laila M. Bendiksen representerte NBEF på EuroFM's årlige konferanse, som i juni 2018 fant sted i Sofia.

5 Hovedmål 2

Bistå medlemmer med å ivareta og utvikle verdier, og skape arenaer for nettverksbygging

Vi skal arbeide for at våre medlemmer driver en ansvarlig utøvelse av bærekraftig eiendomsledelse. Bistand ytes fortrinnsvis ved å formidle kunnskapsdelingstjenester, verktøy og kontakt med aktuelle fagressurser i næringen og blant medlemmene. Vårt mål er å gjøre dette store nettverket av fagpersoner mest mulig tilgjengelig for deg som medlem.

5.1 Norges bygg og eiendomskonferanse

Klyngesatsninger og knutepunktutvikling

Konferansen som årlig arrangeres i tilknytning til NBEFs årsmøte, ble denne gang arrangert i Bergen.

65 personer deltok og fikk servert et godt faglig program. Konferansen satte fokus på klyngesatsninger og knutepunktutvikling med følgende tema:

- Politikk for innovasjon, utvikling og fremtidens næringsutvikling i knuter og klynger
- Klynger som virkemiddel for utvikling, nyskaping og omstilling for næringslivet
- Knutepunktutvikling er god miljø- og klimapolitikk og bidrar til en bærekraftig fremtid
- Politikernes syn på bygg- og eiendomsbransjens oppgave og rolle for utvikling av knuter og klynger.

I tillegg til forelesninger var det lagt opp til omvisning i Media City og på Bergen Lufthavn Flesland.

5.2 Strategisk eiendomsledelse

NBEF har i en årrekke samarbeidet med NTNU og Tekna om å arrangere fagdager med fokus på de utfordringer man står overfor som eiendomsleder. Fagdagene inngår som en del av «Kursdagene i Trondheim», som er et årlig evenement. Et viktig element har alltid vært å få med aktører fra akademien, myndigheter og praktiserende eiendomsledere for å få belyst viktige strategiske aspekter samt å få frem gode eksempler på praktiske løsninger.

I 2018 ble seminaret Strategisk eiendomsledelse arrangert 10. – og 11. januar, og 71 deltakere fikk nyttig faglig påfyll. Det ble på konferansen tatt et strategisk blikk på blant annet:

- By- og tettstedsutforming
- Brukskvalitet – god verdi for brukeren?
- Når strategier blir bygget

5.3 FM-konferansen

Konferansen fant sted på OsloMET 23. oktober med 154 deltakere.

Tema var:

- Verdiskapende bygg- og eiendomsforvaltning
- Standardisering og digitalisering for styrket eiendomsforvaltning
- Bærekraft – aktivitetsbaserte arbeidsplasser og arbeidsplassutforming

Følgende utstillere presenterte seg på konferansen:

OsloMEF – Storbyuniversitetet, NBBL SA, Checkd AS, Sodexo AS, Dalux AS, View Software AS og Norconsult AS

5.4 Ung i NBEF

Ung i NBEF ble på styrets initiativ startet 25.09.2018 og er en nettverksgruppe som består av noen av studentmedlemmene i NBEF. Nettverket er også åpent for unge arbeidstakere i NBEFs medlemsbedrifter. Nettverket har fokus på eiendomsutvikling og Facility Management.

Målet med nettverket er å bygge en bro mellom studentene og bedriftene og slik bidra til karriereplanlegging og nettverksbygging. Ønsket er å skape en «oppgavebank» eller oversikt over praktikantordninger/internships hos de ulike bedriftene. Det er vanskelig for studentene å vite hvor de skal henvende seg for å få bistand til oppgaver, og de ønsker også en arena for å utveksle ideer til masteroppgaver og andre oppgaver.

6 Hovedmål 3

Definere og sette agenda for byggherre, eier-, leietaker- og eiendomslederrollen og være en pådriver for å gi medlemmene innflytelse ved utforming av rammebetingelser, lover og regler

NBEF skal være en anerkjent aktør og medspiller overfor myndigheter og politikere med ansvar for utvikling av lover og forskrifter. Oppfølging av Stortingsmeldinger og offentlige utredninger som omhandler vår sektor er viktig i denne sammenheng og skal prioriteres. NBEF sender derfor selv, eller sammen med andre inn høringsuttalelser knyttet til viktige tema. Vi påvirker også gjennom deltakelse i møter med departementene.

6.1 Koordinering og samarbeid på eiersiden

Medlemmene i NBEF representerer eiere med langsiktig ansvar for ledelse og forvaltning av en betydelig del av Norges eiendomsmasse. En utfordring for eiersiden i BAE-næringen er at selv om eierrollen er en fellesnevner så er det forskjeller i hvordan de ulike eiermiljøene forholder seg til myndighetene samt hvilke saker som til enhver tid anses som viktige for de enkelte miljøene. Det er forskjell på store offentlige eiere og forvaltere av formålsbygg, private eiere av næringsbygg og sammenslutninger av boligeiere som både kan bestå av boligbyggerlag eller enkeltstående boligeiere. En slik fragmentering er en utfordring når eiersiden skal bidra med innspill og synspunkter på regelverksutforming og andre politiske initiativer som har betydning for hele næringen.

For å øke NBEFs slagkraft og ivareta vårt behov for å samordne posisjoner blant andre eier- og forvalterorganisasjoner, bidrar vi aktivt i Eier og forvalterforum.



6.1.1 Eier og forvalterforum (EFF)

Forumet ble opprettet av DiBK i 2013 for å etablere en dialog med eier- og forvalterorganisasjonene knyttet til regelverksutvikling og virkemiddelbruk. Forumet tok etter eget ønske, og i forståelse med DiBK, over ledelse av forumet i 2016. Eier- og forvalterforumets organisasjoner representerer de som eier og forvalter private og offentlige formålsbygg, næringsbygg og boliger i Norge. Forumet legger til rette for nettverksbygging og erfaringsutveksling. Presentasjoner og diskusjoner rundt tema som har betydning for eier- og forvaltersiden bidrar til å skape bedre forståelse av hvilke utfordringer vi står overfor samt hvordan vi best kan samarbeide for å få gjennomslag for felles synspunkter. I 2018 har EFF blant annet arbeidet med høring til PBL § 31-2 - forslag til ny lovbestemmelse om Søknadspliktige tiltak på eksisterende bygg, høring om NS3454 – om krav til FDVU-dokumentasjon, diskutert revisjon av rådgiverstandarden samt arrangert en digitaliseringskonferanse i november.

6.2 Forskning og utvikling - kunnskap og kompetanse

Et viktig område for NBEF er å bistå til forskning og utvikling innen BAE-området.

6.2.1 FoU-prosjektet OSCAR – verdi for eier og bruker

NBEF var partner i OSCAR I-prosjektet som blant annet hadde sin bakgrunn i Stortingsmelding 28 (2011 – 2012) «Gode bygg for eit betre samfunn», og som handler om å fastsette kriterier i tidligfase om hva som skal inn i et prosjekt, samt sikre disse for å oppnå verdiskaping for eier og brukere gjennom livsløpet til bygget. Prosjektets status og resultater ble fortløpende presentert i arrangementer i regi av NBEF samt gjennom academia. Arbeidet med OSCAR-prosjektet ble formelt avsluttet 31. desember 2017, og sluttproduktet ble presentert på Byggedagene 15. mars 2018. NBEFs styre bevilget høsten 2018 inntil 50000 kroner pr. år i fem år fra og med 2018 til videreføring av dette arbeidet i OSCAR II-prosjektet.



6.3 BAE - rådet

BAE-rådet består av de åtte viktigste bransjeforeningene i bygge-, anleggs- og eiendomsnæringens verdikjede; NBEF, Arkitektbedriftene, Byggenæringens Landsforening, Maskinentreprenørens Forbund, NELFO, Norsk Eiendom, Rådgivende Ingeniørers forening og Virke Byggevarehandel. Rådets medlemmer representerer mer enn 8.000 bedrifter med 185.000 ansatte.

BAE-rådet arrangerte 18. januar den årlige BAE Nyttårsjazz der ca. 90 deltakere fra bransjen og myndighetssiden deltok. Temaet for konferansen var digitalisering og digital transformasjon i BAE, med Paul Chaffey, statssekretær i KMD som hovedinnleder.

Det ble 27 juni 2018 gjennomført et møte med statssekretær Magnus Thue i Næringsdepartementet. NBEF var representert på møtet der temaet var ønsket om en mer offensiv næringspolitikk overfor BAE-næringen.

BAE-rådet har i 2018 arbeidet med omdømmearbeid, og startet prosjektet «Sammen2020» der formålet er å samle ledere fra hele verdikjeden for å skape debatt og positiv oppmerksomhet omkring BAE-næringen. De langsiktige målene er å styrke næringens omdømme, tiltrekke seg de beste talentene, være lønnsom og ha konkurransekraft og å være i posisjon til å påvirke.

Av øvrige saker som BAE-rådet har arbeidet med kan nevnes bedre tilrettelegging for forskning og utvikling FoU i bygg- og anleggsnæringen, retningslinjer for BAE-rådets funksjon som valgkomite for Standard Norges sektorstyre BAE og forankring av felles arbeid med digitalisering med utgangspunkt i den nye foreningen som er etablert: Samarbeid for digitalisering av BAE-næringen. NBEF er ikke medlem her.



7 Hovedmål 4

Utvikle og formidle beste praksis og spre kunnskap om eiendomsvirksomhetens betydning for samfunnet

NBEF er bevisst at våre medlemmer eier, forvalter og bruker store realverdier som et virkemiddel for verdiskaping. Vi skal aktivt arbeide for å heve medlemmenes kompetanse innen bærekraftig bygg- og eiendomsledelse – representert ved hovedområdene samfunn, miljø/økologi og økonomi/LCC.



7.1 Harmonisering av beste praksis: Standard Norge (SN)

NBEF deltar aktivt i standardiseringsarbeidet. Vi er representert i Sektorstyret BAE i SN i tillegg til at vi deltar i en del komiteer direkte eller via representanter fra medlemsbedrifter. Standarder er et viktig for økt effektivitet og samhandling i næringen, bedre bygg og færre byggefeil. Vi arbeider aktivt for å få en mest mulig harmonisert, komplett og brukervennlig verktøykasse med standarder og blanketter innen BAE-området.

NBEF er representert i følgende komiteer:

- SN/K 037 Løfteinnretninger – prNS 3809 Bestemmelser for ettersyn, vedlikehold og nødvendige reparasjoner på løfteinnretninger
- SN/K 226 Fasilitetsstyring og FDV Byggverk og Eiendom
- SN/K 292 Tilstandsanalyse
- SN/K 360 OPS-kontrakter for bygg
- SN/K 362 Ytelsesbeskrivelser
- SN/K 366 Arbeidsmiljøutforming
- SN/K 367 /NO 39 Utbyggingsavtaler
- SN/K 371 Steg og leveranser i byggeprosessen

7.2 Kompetansegruppen

Kompetansegruppen utpekes av NBEFs styre i samarbeid med Quality Norway.

Det har i 2018 vært svært lav aktivitet i kompetansegruppen. Arbeidet med utvikling av kurs og konferanser har i 2018 vært lagt opp ved at det er etablert en Ad Hoc arbeidsgruppe for hvert kurs/hver konferanse.

7.3 Hovedområder innen formidling og utvikling

NBEF skal delta i og initiere relevante forsknings- og innovasjonsprosjekter. Styret har utpekt hovedområdene for der faglig utvikling og kunnskapsformidling vil kunne gi stor nytte for våre medlemmer og som foreningen skal fokusere på: digitalisering og bærekraft, i tidligfase og bruksfasen, på strategisk, taktisk og operasjonelt nivå.

I begrepet digitalisering legger vi både verktøy for planlegging og prosjektering, metoder og utstyr for bruk og drift av bygg, samt organisering av arbeid og arbeidsmetodikk. Digitalisering i seg selv er ikke hovedfokus, men et middel for å nå målet. I begrepet bærekraftig utvikling legger vi evnen til langsiktig holdbarhet og varighet i byggene når det gjelder sosiale, økonomiske og miljømessige aspekter.

NBEF har fokus på resultater av prosesser i BAE-sektoren sett opp mot eier/brukers krav og forventninger i et livsløpsperspektiv. Det brukes alt for store ressurser til å rette opp feil og mangler i forbindelse med idriftsetting. Tydeligere krav, riktig gjennomføringsmodell, bedre planlegging og økt bestillerkompetanse er viktige stikkord for å bedre denne situasjonen.

Verdigrivere, verdiskaping og eier-/brukerperspektivet har vært et hovedtema for FoU-prosjektet «OSCAR», der NBEF var partner. OSCAR-prosjektet ble avsluttet i 2018, det ble opprettet en egen nettside www.oscarvalue.no der resultatene fra de ulike delprosjektene er presentert. Verdihjulet og Byggordboka, som er blitt oppdatert, har også fått egne nettsider, henholdsvis www.verdihjulet.no og www.byggordboka.no.

NBEFs styre besluttet i september 2018 å videreføre engasjementet ved å støtte OSCAR II-prosjektet «4P-modeller og Urban FM for by- og tettsteders bærekraft over tid (4PU)» med inntil 50000 kroner i året i fire år fra og med 2019.



NBEF er sekretariat for LCC-forum, som består av ca. 30 organisasjoner med egne vedtekter og eget styre. Interessen for LCC er økende. Regelverk basert på EUs anskaffelsesdirektiv, angir tydelig livssyklus-kostnader som et eget tildelingskriterium, og det er innført en ny bestemmelse i forskrift om offentlige anskaffelser om beregning av LCC ved bruk av prisformatet «laveste kostnad».

LCC-forum gjennomførte både i januar og september 2018 et todagers kurs i LCC kalt «Tenke, gjøre og beslutte». LCC-forum arbeidet i samarbeid med Difi høsten 2018 med innspill til en LCC-veileder som Difi presenterer vinteren 2019.



NBEF skal være arenaen for kunnskapsdeling
og nettverksbygging innen verdiskapende og bærekraftig
bygg- og eiendomsledelse

Norges bygg- og eiendomsforening
Fornebuveien 37, 1366 Lysaker. Postboks 73, 1325 Lysaker.
Tlf. 67 52 60 10. E-post: post@nbef.no

www.nbef.no