



Årsberetning/regnskap
2016 – 2018

Budsjett
2018-2020

Valg

LANDSMØTE BERGEN

Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor

24. MAI 2018



Til medlemmene i

Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor

8. mai 2018

Innkalling til årsmøte i Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor

I henhold til Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontors vedtekter § 4 innkalles det til ordinært landsmøte torsdag 24. mai 2018 klokken 15.00 på Radisson Blu Royal Hotel i Bergen.

Tidspunktet for møtets begynnelse kan endres avhengig av når årsmøtet i Norges Eiendomsmeglerforbund avsluttes.

Til behandling foreligger:

1. Årsberetning fra styret for perioden 2016 - 2018
2. Regnskap for 2016 og 2017
3. Fastsettelse av serviceavgift for perioden 2019- 2020
4. Revidert budsjett 2018 og budsjett 2019 – 2020
5. Styrets forslag til endringer i Vedtekter for NEF Servicekontor

6. Valg

- a) styreleder for to år
- b) nestleder for to år
- c) ett styremedlem for to år
- d) tre varamedlemmer til styret for to år
- e) tre medlemmer til valgkomitéen samt ett varamedlem for to år

Oslo, den 8. mai 2018

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND SERVICEKONTOR



Kurt F. Buck
Styreleder



Carl O. Geving
Adm.dir.

INNHold

Innkalling til årsmøte i Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor	1
Sak 1: Årsberetning for perioden 2016 - 2018.....	4
Sak 2: Regnskap for 2016 og 2017.....	7
Resultatregnskap NEF Servicekontor 2016	7
Balanse NEF Servicekontor pr. 31. desember 2016.....	8
Noter til årsregnskap for NEF Servicekontor 2016.....	9
Revisors beretning for 2016.....	13
Resultatregnskap NEF Servicekontor 2017	15
Balanse NEF Servicekontor pr. 31. desember 2017.....	16
Noter til årsregnskap for NEF Servicekontor 2017.....	17
Revisors beretning for 2017.....	21
Sak 3: Fastsettelse av serviceavgift	23
Sak 4: Budsjett.....	24
Sak 5: Styrets forslag til endringer i vedtekter	25
Sak 6: Valg	30
Styre i Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor	30
Valgkomité i NEF Servicekontor	31

Årsberetning for Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor for styreperioden 2016 – 2018



1. Styret og dets virksomhet

Etter landsmøtet i Tromsø den 26. mai 2016 har styret bestått av:

Styreleder: Kurt F. Buck, Bergen
Nestleder: Anders Johan Langtind, Oslo
Styremedlem: Marthe Brenden, Bergen

Varamedlemmer: Sabine J. Bartler, Oslo
Randi H. Hollingen, Molde
Bård Birkeland, Bryne

Revisor: Registrert revisor Bente Wilhelmsen

I perioden er styremøter i Servicekontoret avholdt samtidig med styremøtene i NEF, totalt 22 styremøter.

Styret har behandlet det som hører inn under Servicekontorets funksjoner som blant annet regnskap og budsjett.

Sekretariatet i NEF har vært sekretær for Servicekontorets styre i perioden. Administrerende direktør Carl O. Geving og organisasjonssjef Elisabet Gusgaard Dahl har deltatt i møtene.

2. Sekretariatet og dets virksomhet

Servicekontorets hovedoppgave er i henhold til vedtektenes § 1:

« å gi medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund informasjon av interesse for å fremme medlemmenes faglige kvalifikasjoner, foreta undersøkelser og utredning av spørsmål av felles interesse for medlemmene, samt løse andre oppgaver av faglig og forretningsmessig art, herunder felles reklametiltak.»

2.1 Personalet

NEFs sekretariat, felles med sekretariatet for NEF Servicekontor, har hatt følgende ansatte:

Administrerende direktør (jurist)	Carl O. Geving
Kommunikasjonssjef	Svein Strømnes
Markedssjef	Peter Rånås
Organisasjonssjef (eiendomsmegler/dipl.øk.)	Elisabet Gusgaard Dahl
Fagsjef (advokat og eiendomsmegler)	Margrethe Røse Solli (til 01.04.2018)
Fagsjef (advokat)	Nina Fodstad Skumsrud (fra 01.04.2018)
Juridisk rådgiver (advokat)	Katerin Marie Lind-Klev

Juridisk rådgiver (advokat)	Linda Klokk (fra 01.04.2018)
Forbrukerrådgiver i Bolighandelen (jurist)	Carsten H. Pihl
Økonomiansvarlig	Sølvi Pettersen (til 15.05.2017)
Administrasjonssekretær	Mette Hagtvedt
Administrasjonssekretær	Sissel Haugen
Administrasjonssekretær	Marianne Robøle Ellefsen
Leder Reklamasjonsnemnda (eiendomsmegler)	Liv Østgård Fagerland
1 – 2 assistenter i Reklamasjonsnemnda (stud.jur.)	

Økonomifunksjonen i NEF ble fra 01.05.2017 satt ut til Saga Regnskap på Hønefoss.

2.2 Øvrige sekretariatsfunksjoner

Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor er også sekretariat for:

2.2.1 Forum for Næringsmeglere (FFN)

Sekretariatet ved juridisk rådgiver Katerin Lind-Klev har overtatt som sekretær etter at Elisabet Gusgaard Dahl hadde rollen sammen med fagsjef Margrethe Røse Solli inntil årsskiftet 2017/2018. NEFs regnskapsansvarlig Sølvi Pettersen førte regnskapene inntil hun sluttet i NEF. Etter den tid overtok Saga Regnskap på Hønefoss ansvaret for regnskapsførselen.

2.2.2 Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester (RfE)

Sekretariatet ved eiendomsmegler Liv Østgård Fagerland har vært ansvarlig for og fungert som sekretær for nemnda. NEFs regnskapsansvarlig Sølvi Pettersen førte regnskapene inntil hun sluttet i NEF. Etter den tid overtok Saga Regnskap på Hønefoss ansvaret for regnskapsførselen.

2.2.3 Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening

Sekretariatet har i perioden fungert som sekretær for, og ført regnskapet for, Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening. Organisasjonssjef Elisabet Gusgaard Dahl har fungert som sekretær for foreningen i perioden. NEFs regnskapsansvarlig Sølvi Pettersen førte regnskapene inntil hun sluttet i NEF. Etter den tid overtok Saga Regnskap på Hønefoss ansvaret for regnskapsførselen.

2.2.4 Øvrige lokalforeninger

Sekretariatet innkrever nå lokalforeningskontingent for alle 10 lokalforeningene og bistår forøvrig i det løpende arbeidet i lokalforeningene.

Sekretariatsfunksjonene skjer i henhold til avtale og på forretningsmessige vilkår.

Se forøvrig nærmere om disse sekretariatsfunksjonene i Norges Eiendomsmeglerforbunds årsberetning.

3. Økonomi

Regnskapet for 2016 ble gjort opp med et årsresultat (underskudd) på kr 1.959.821,- mot et budsjettet underskudd på kr 840.000. Egenkapitalen per 31.12.2016 var kr 10.932.507,-.

Regnskapet for 2017 er gjort opp med et årsresultat (overskudd) på kr 1.073.447,- mot et budsjettet underskudd på kr 750.000,-. Egenkapitalen pr 31.12.2017 var kr 12.005.951,-.

Det vises for øvrig til vedlagte regnskaper for Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor.

4. Spesielle forhold

4.1 Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontors styre

I styret i NEF sitter også representantene i Servicekontorets styre. Ofte er temaene for styremøtene i Servicekontoret også tema for styremøter i NEF. Beslutningsprosessen i Servicekontoret har derfor vanligvis tatt mindre tid og det har ikke vært nødvendig med separate styremøter.

4.2 Norges Eiendomsmeglerforbunds årsberetning 2016-2018

Det vises for øvrig til NEFs årsberetning for perioden. Denne går nærmere inn på de enkelte aktiviteter og sekretariatsfunksjoner som har blitt utført av Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor i perioden.

5. Avslutning

Det har i perioden vært stor aktivitet og blitt stilt store krav til innsats fra tillitsvalgte, sekretariatet m.fl. Det har vært vist stort engasjement og god arbeidsinnsats til beste for Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor og dets medlemmer.

Oslo, 26. april 2018

Styret i Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor



Kurt F. Buck

Styreleder



Anders J. Langtind



Marthe Brenden



Carl O. Geving, Adm.dir.

Resultatregnskap NEF Servicekontor 2016

	REGNSKAP 2016	NOTER 2016	BUDSJETT 2016	AVVIK 2016	REGNSKAP 2015
DRIFTSINNEKTER					
Serviceavgift	-6 263 183		-6 130 000	-133 183	-6 382 396
Salg årsavtale jur. bistand	-749 500		-800 000	50 500	-864 000
Salg timesfakt. jur. bistand	-191 827		-150 000	-41 827	-155 767
Kursinntekter og konferanser	-7 145 264	4	-7 500 000	354 736	-6 957 699
Diverse inntekter	-1 123 515	4 og 14	-1 800 000	676 486	-1 836 932
Fordeling av felleskostnader	-3 256 106	1	-3 400 000	143 894	-3 388 208
Salgsinntekt utstillerstand	-1 074 200		-1 300 000	225 800	-1 119 033
Annonseinntekter	-777 916	10	-1 000 000	222 084	-1 054 141
Profilplass	-311 975		-500 000	188 025	-237 265
Ab «Eiendomsmegleren»	-45 320	10	-60 000	14 680	-54 630
SUM DRIFTSINNEKTER	-20 938 805		-22 640 000	1 701 195	-22 050 071
DRIFTSKOSTNADER					
Innkjøp blanketter	17 325		20 000	-2 675	6 082
Trykking håndbøker	80 300		100 000	-19 700	76 133
Lønnskostnader, inkl. bilgj.	13 101 468	2	13 200 000	-98 532	12 739 459
Honorar næringsdrivende	603 198		550 000	53 198	631 289
Husleie, strøm mv.	1 718 449		1 650 000	68 449	1 622 199
Diverse kontorkostnader	956 278	5	900 000	56 278	1 141 428
Data og EDB-utstyr	793 402	16	1 450 000	-656 598	890 111
Presseklipp	64 888		50 000	14 888	52 645
Kontingent til andre organisasjoner	134 019		140 000	-5 981	124 744
Møte-/reisekostnader	551 557	6	450 000	101 557	455 298
Kursutgifter ansatte	41 828		50 000	-8 173	23 875
Utgifter juridisk avdeling	3 072 068	4	2 900 000	172 068	2 854 416
Porto og telefon	437 536	7	350 000	87 536	523 389
Medlemsfremmende tiltak	-		500 000	-500 000	-
Markedsføring/info/reklame	951 390	8 og 10	850 000	101 390	836 197
Tilskudd for arr. BI	10 000		10 000	-	10 000
Gaver	45 436		40 000	5 436	27 183
Vår/høstkonferanse	456 704		500 000	-43 296	489 286
Avskrivninger	200 607	9	250 000	-49 393	128 378
Tap på fordringer	10 825		20 000	-9 175	34 093
SUM DRIFTSKOSTNADER	23 247 277		23 980 000	-732 723	22 666 205
DRIFTSRESULTAT	2 308 472		1 340 000	968 472	616 134
Fondsavkastning og øvrige ren.	-348 651	12	-500 000	151 349	-575 003
RESULTAT	1 959 821		840 000	1 119 821	41 131

Balanse NEF Servicekontor pr. 31. desember 2016

	Balanse 31.12.2016	Noter	Balanse 31.12.2015
EIENDELER:			
Anleggsmidler:			
Inventar/Maskiner	157 418	9	207 771
Nettside - NEF	310 667	9	326 466
Sum anleggsmidler	468 085		534 237
Langsiktig finansiell plassering	4 497 723	3	4 318 406
Aksjer	331 132	3	387 773
Sum finansielle anleggsmidler	4 828 855		4 706 179
Omløpsmidler			
Bankkontoer	-15 796		2 801 661
Nordea - depositumkonto husl.	571 848	15	571 462
Bank skattetrekk	513 986	15	522 781
Innskudd klientmidler	30 035		49 780
Debitorer	2 407 754	11	559 884
Mellomregnskap	1 057 481	13	276 829
Avsetning utg. kompendier	145 431		-
Andre fordringer	744 162	11	682 234
Aktiv forvaltning andeler	6 238 567	3	6 613 794
Sum omløpsmidler	11 693 469		12 078 426
SUM EIENDELER	16 990 409		17 318 841
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Egenkapital 1.1.	-12 892 328		-12 933 462
Resultat	1 959 821		41 134
Sum egenkapital	-10 932 507		-12 892 328
Kortsiktig gjeld:			
Kreditorer	-1 387 509		-955 446
Skyldig skattetrekk og arbeidsgiveravgift	-902 979		-965 273
Skyldig ferielønn	-1 145 112		-1 088 168
Skyldig honorar	-55 100		-55 100
Fylkesskattesjefen	-695 388		-524 466
Forskuddsfakturert inntekt	-1 871 815	11	-165 645
Avsetning til fremtidige datakostn.	-	16	-672 415
Sum kortsiktig gjeld	-6 057 902		-4 426 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	-16 990 409		-17 318 841

Gloppen 31. desember 2016 /6. juni 2017



Anders J. Langtind



Kurt F. Buck
Styreleder



Marthe Brenden



Carl O. Geving, Adm.dir.

Noter til årsregnskap for NEF Servicekontor 2016

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er gjort opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og i samsvar med god regnskapsskikk. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunkt.

Inntektsføring av tjenester skjer etter hvert som tjenesten leveres.

Eiendeler og kortsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktige poster i den grad de forfaller innen ett år etter tidspunktet for regnskapsavslutningen. Øvrige eiendeler og gjeld er klassifisert som anleggsmidler og langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler er oppført til opprinnelig anskaffelseskost etter fradrag for avskrivninger.

Årest avskrivninger beregnes med 30% på bokført verdi 1.1 hensyntatt årets investeringer.

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Note 1) Fordeling av felleskostnader		
NEF's Skadeforsikringsfond	264 411	384 886
Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening	200 000	200 000
Forum for Næringsmeglere	150 000	150 000
Felleskostnader Reklamasjonsnemnda	2 565 995	2 578 072
Felleskostnader Lokalforeninger	75 700	75 250
Sum kostnader	<u>3 256 106</u>	<u>3 388 208</u>

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Note 2) Lønnskostnader		
Utbetalt lønn og feriepenger	10 532 881	9 994 156
Arbeidsgiveravgift	1 668 137	1 610 117
Bilgodtgjørelse	28 352	21 030
Refusjon sykepenger	-374 122	-204 374
Pensjonsforsikring for ansatte	1 246 220	1 318 530
Sum kostnader	<u>13 101 468</u>	<u>12 739 459</u>

Det var i 2016 15 ansatte som utgjorde totalt 13,6 årsverk.

Obligatorisk tjenstepensjon

Årest pensjonspremie er delvis dekket gjennom premiefondet for ytelsesbasert pensjon for ansatte før 01.01.2009. Ordningen for nyansatte er innskuddsbasert pensjon og ordningen tilfredstiller kravene til lov om obligatorisk tjenstepensjon

Alle ansatte omfattes av ordningen. Ansatte betaler selv 2% av lønnen i egenandel til Servicekontor, mens Servicekontoret innbetaler fra 5-8% av lønnen.

Revisjon

Det er kostnadsført revisjonshonorar for 2016 med kr.62.304. i tillegg regnskapsmessig bistand for kr. 30.488

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Note 3) Plassering frie midler		
Vital Sparekonto	3 650 000	3 500 000
Akkumulert avkastning Vital	847 723	818 406
Markedsverdi plassering Vital	<u>4 497 723</u>	<u>4 318 406</u>
Aksjer gjennom Pareto kostpris	312 967	347 823
Mer/mindreverdi aksjer	18 165	39 950
Markedsverdi aksjer	<u>331 132</u>	<u>387 773</u>

Eika Kreditt fellesandel av investering med NEF	-	136 985
Alfred Berg Obligasjon andel av felles investering med NEF	-	1 317 993
Øvrige investeringer gjennom Norcap	5 702 161	4 909 937
Endring markedsverdi investeringer gjennom Norcap	536 406	248 879
Markedsverdi øvrige plasseringer	6 238 567	6 613 794
Sum finansielle investeringer	11 067 422	11 319 973

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015
Note 4) Resultat Juridisk avdeling			
Totale kursinntekter	7 145 264	7 500 000	6 957 699
Salg kompendier Juridisk avdeling	534 041	550 000	680 742
Sum inntekter	7 679 305	8 050 000	7 638 441
Kursopphold Juridisk avdeling	2 244 690	1 650 000	1 658 857
Honorar Juridisk avdeling	770 026	700 000	721 919
Kursmatriell	-	150 000	311 273
Faglitteratur	4 155	-	3 636
Reiseutgifter	-	-	76 605
Refusjon kursutgifter lokalforeninger	32 700	50 000	35 100
Trykking kompendier	20 497	100 000	47 026
Sum kostnader	3 072 068	2 650 000	2 854 416
Overskudd Juridisk avdeling	4 607 237	5 400 000	5 175 539

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Note 5) Diverse kontorkostnader		
Kantinekostnader	150 870	165 020
Sosiale utgifter	80 870	162 000
Frakt/budbil	20 196	33 751
Renhold Parkveien	68 940	65 682
Oslo Kopisten	223 687	52 380
Diverse kostnader	-	7 158
Kopieringsmaskin	86 714	130 459
Forsikringer	132 974	164 243
Kontorrekvisita	122 512	217 209
Aviser/tidsskrifter	66 328	79 701
Barteravtale	-	63 825
Faglitteratur	3 187	-
Sum kostnader	956 278	1 141 428

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Note 6) Reise/møteutgifter		
Møtekostnader	58 271	62 924
Reisekostnader	410 608	368 774
Reiseutg. Juridisk	82 678	-
Representasjon	-	23 600
Sum kostnader	551 557	455 298

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Note 7) Porto/telefon		
Porto	228 150	266 386
Telefon	209 386	257 003
	437 536	523 389

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Note 8) Markedsføring og info		
Markedsføring	181 783	88 319
«Eiendomsmegleren»	769 607	747 878
Sum kostnader	951 390	836 197

	Inventar/maskiner	EDB - utstyr	Nettside - NEF
Note 9) Driftsmidler			
Saldo 01.01.2016	102 356	105 415	326 466
Innkjøp i 2016	-	17 112	117 343
Akskrivningsgrunnlag 2016	102 356	122 527	443 809
30% avskrivning i 2016	-30 707	-36 757	-133 142
Bokført verdi pr.31.12.2016	71 649	85 770	310 667

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Note 10) «Eiendomsmegleren»		
Annonseinntekter	777 916	1 054 141
Abonnement	45 320	54 630
Sum inntekter	823 236	1 108 771
Trykking, utsendelse med mer	769 607	747 878
Sum kostnader	769 607	747 878
Overskudd Eiendomsmegleren 2016	53 629	360 893

Journalisthonorarer og egenproduksjon er ikke tatt med

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Note 11) Debitorer		
Kunder	2 457 754	609 884
Interim debitorer	265 865	243 374
Fordring på ansatte	6 310	-451
Avsatt for mulig tap	-50 000	-50 000
Forskuddsbetalt husleie	471 987	439 311
Forskuddsfakturert inntekt	-1 871 815	-165 645
Netto verdi 31.12	1 280 101	1 076 473

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Note 12) Finansposter		
Renteinntekter bank	-14 322	-32 582
Renteinntekter plassering	-234 855	-260 134
Rentekostnader bank	2 260	2 874
Bankgebyr	-5 393	12 556
Øreavrunding	69	461
Omkostninger Norcap	38 963	52 924
Rentekostnader urealisert avkastning	-	12 043
Endring markedsverdi investeringer	-100 361	-117 639
Fondsavkastning	-28 647	-235 220
Inntekt aksjer	-6 365	-10 286
Sum finansposter	-348 651	-575 003

	Regnskap	Regnskap
	2016	2015
Note 13) Mellomregninger		
Mellomkonto NEF	976 300	-51 905
Mellomkonto OAEF	172 970	244 169
Mellomkonto Bergsåker	16 412	-18 710
Mellomkonto NEFS	-238 888	34 559
Mellomkonto Rekl.	18 059	19 563
Mellomkonto FFN	-39 223	12 253
Mellomregning	151 851	36 900
Sum	<u>1 057 481</u>	<u>276 829</u>

	2016	Budsjett	2015
Note 14) Diverse inntekter			
Ekspedisjonsgebyr	3 600	10 000	4 750
Bransjegade	-	10 000	8 910
Salg blanketter	144 470	150 000	155 355
Salg håndbøker	360 368	850 000	834 464
Ref. porto salg	26 758	30 000	29 057
Salg bok, Praksis fra Rekl. og Jubileumsbok	3 318	10 000	4 056
Annonser NEF håndbok	40 750	100 000	69 554
Kontraktsmaler	-	-	31 250
Bergsåker inntekt	10 210	20 000	18 795
Salg kompendier	534 041	620 000	680 742
Sum inntekter	<u>1 123 515</u>	<u>1 800 000</u>	<u>1 836 932</u>

	Regnskap	Regnskap
	2016	2015
Note 15) Bundne midler		
Depositum for husleie	571 848	571 461
Bankinnskudd skattetrekk	513 986	522 781
Skyldig skattetrekk pr.31.12	<u>-510 611</u>	<u>-522 445</u>

	Regnskap	Budsjett
	2016	2016
Note 16) Datautstyr		
	<u>793 402</u>	<u>1 450 000</u>

Mindre forbruk enn budsjett, grunnet kostnader ikke kommet på plass, slik som innkjøp av CRM system.

Av kostnadsført avsetning på kr 672 415 i 2015, er kr 126 261 tilbakeført og kr 546 154 mottatt på faktura fra Amesto.

Registrert Revisor
Bente Wilhelmsen

Øvre Slottsgate 5
0157 Oslo

Telefon 22 47 76 70 Telefaks 22 42 09 52 E-mail bw@rbw.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til styret i
Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet til Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor som viser et underskudd på kr 1.959.821,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av Servicekontorets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon..

Min uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og jeg attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom jeg hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er jeg pålagt å rapportere det. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og 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 regnskapskikk 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 Servicekontorets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Medlem av Den norske Revisorforening
Foretaksregisteret: NO 962 661 475 MVA
www.rbw.no

Registrert Revisor

Bente Wilhelmsen

Øvre Slottsgate 5

0157 Oslo

Telefon 22 47 76 70 Telefaks 22 42 09 52 E-mail bw@rbw.no

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 øvrige lovmessige kravKonklusjon om årsberetningen

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener jeg at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av Servicekontorets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 13.juni 2017



Bente Wilhelmsen
Registrert revisor

Medlem av Den norske Revisorforening
Foretaksregisteret: NO 962 661 475 MVA
www.rbw.no

Resultatregnskap NEF Servicekontor 2017

	Noter	Resultat	Budsjett	Avvik	Resultat
	2017	2017	2017	2017	2016
DRIFTSINNEKTER					
Serviceavgift		6 193 655	6 290 000	-96 345	6 263 183
Salg årsavtale jur. bistand		968 000	800 000	168 000	749 500
Salg timesfakt. jur. bistand		226 452	150 000	76 452	191 827
Kurs og konferanser	12	9 565 750	8 000 000	1 565 750	7 145 264
Diverse inntekter	9	850 949	1 900 000	-1 049 051	1 123 515
Fordeling av felleskostnader	1	3 038 749	3 100 000	-61 251	3 256 106
Salgsinntekt utstillerstand		1 069 650	1 300 000	-230 350	1 074 200
Annonseinntekter	13	748 666	1 000 000	-251 334	777 916
Profilplass		425 325	500 000	-74 675	311 975
Ab «Eiendomsmegleren»	13	52 470	60 000	-7 530	45 320
SUM DRIFTSINNEKTER		23 139 667	23 100 000	39 667	20 938 805
DRIFTSKOSTNADER					
Varekostnad	16	164 440	120 000	-44 440	118 122
Lønnskostnader, inkl. bilgj.	2	12 481 205	13 600 000	1 118 795	13 101 468
Honorar næringsdrivende	3	1 140 798	550 000	-590 798	603 198
Husleie, strøm mv.		1 811 950	1 700 000	-111 950	1 718 449
Diverse kontorkostnader	5	701 516	900 000	198 484	956 278
IT- og datakostnader	15	894 018	800 000	-94 018	793 402
Presseklipp		64 530	50 000	-14 530	64 888
Kontingent til andre organisasjoner		51 159	140 000	88 841	134 019
Møte-/reisekostnader		297 935	450 000	152 065	551 557
Kursutgifter ansatte		16 136	50 000	33 864	41 828
Utgifter kurs og konferanser	12	2 790 005	3 000 000	209 995	3 051 571
Porto og telefon		299 399	300 000	601	437 536
Medlemsfremmende tiltak	14, 15	519 118	1 000 000	480 882	-
Markedsføring/info/reklame	15	253 690	100 000	-153 690	181 783
Eiendomsmegleren	13	519 717	750 000	230 283	769 607
Tilskudd for arr. BI		12 500	10 000	-2 500	10 000
Gaver		33 823	40 000	6 177	45 436
Landsmøte/vårkonferanse	12, 15	642 661	500 000	-142 661	456 704
Avskrivninger	7	260 342	220 000	-40 342	200 607
Tap på fordringer		20 775	20 000	-775	10 825
SUM DRIFTSKOSTNADER		22 975 718	24 300 000	1 324 282	23 247 277
DRIFTSRESULTAT		163 949	-1 200 000	1 363 949	-2 308 472
Finansposter	8	909 498	450 000	459 498	348 651
RESULTAT		1 073 447	-750 000	1 823 447	-1 959 821

Balanse NEF Servicekontor pr. 31. desember 2017

EIENDELER	Noter	31.12.2017	31.12.2016
Anleggsmidler			
Nettside	7	533 386	310 667
Inventar / utstyr	7	354 616	157 418
Depositum		571 848	571 848
Aksjer og andeler	4	4 463 508	6 569 699
Annen finansiell plassering	4	4 693 145	4 497 723
Sum anleggsmidler		10 616 503	12 107 356
Omløpsmidler			
Varelager		145 431	145 431
Debitorer		1 827 682	2 407 754
Mellomregnskap	10	-	1 057 481
Annen kortsiktig fordring	11	1 241 610	744 162
Bankkontoer	6	3 421 903	528 225
Sum omløpsmidler		6 636 626	4 883 053
SUM EIENDELER		17 253 129	16 990 409
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1.1.		10 932 505	12 892 327
Årets resultat		1 073 447	-1 959 821
Sum egenkapital		12 005 951	10 932 505
Kortsiktig gjeld			
Avsetning for påløpte forpliktelser		84 004	55 100
Avsetning for påløpte kostnader	15	600 000	-
Kreditorer		1 329 147	1 387 509
Mellomregnskap	10	1 388 603	-
Skyldig offentlige avgifter		634 570	1 598 368
Skyldig ferielønn		1 026 380	1 145 112
Annen kortsiktig gjeld	11	184 474	1 871 815
Sum kortsiktig gjeld		5 247 178	6 057 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 253 129	16 990 409

Oslo, 26.04.2018


Kurt F. Buck
Styreleder


Anders J. Langtind



Marthe Brenden



Carl O. Geving, Adm.dir.

Noter til årsregnskap for NEF Servicekontor 2017

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er gjort opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og i samsvar med god regnskapsskikk. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunkt.

Inntektsføring av tjenester skjer etter hvert som tjenesten leveres.

Eiendeler og kortsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktige poster i den grad de forfaller innen ett år etter tidspunktet for regnskapsavslutningen. Øvrige eiendeler og gjeld er klassifisert som anleggsmidler og langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler er oppført til opprinnelig anskaffelseskost etter fradrag for avskrivninger.

Årest avskrivninger beregnes med 30% på bokført verdi 1.1 hensyntatt årets investeringer.

Note 1) Forretningsførerhonorar	2017	2016
NEF's Skadeforsikringsfond	-	264 411
Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening	200 000	200 000
Forum for Næringsmeglere	150 000	150 000
Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester	2 612 349	2 565 995
Lokalforeninger	76 400	75 700
Sum	<u>3 038 749</u>	<u>3 256 106</u>

Note 2) Lønnskostnader	2017	2016
Lønn og feriepenger	9 933 747	10 532 881
Arbeidsgiveravgift	1 609 383	1 668 137
Bilgodtgjørelse	8 403	28 352
Refusjon sykepenger	-102 778	-374 122
Pensjonsforsikring for ansatte	1 032 450	1 246 220
Sum kostnader	<u>12 481 205</u>	<u>13 101 468</u>

Det var pr 31.12. 13 ansatte som utgjorde totalt 12,3 årsverk.

Obligatorisk tjenstepensjon

Årets pensjonspremie er delvis dekket gjennom premiefondet for ytelsesbasert pensjon for ansatte før 01.01.2009.

Ordningen for nyansatte er innskuddsbasert pensjon og ordningen tilfredstiller kravene til lov om obligatorisk tjenstepensjon. Fra 1.1.18 er alle ansatte overført til innskuddsbasert pensjonsordning.

Note 3) Honorar

Det er kostnadsført revisjonshonorar for 2017 med kr 70 477, i tillegg regnskapsmessig bistand for kr 27 139.

Forbundets regnskapsansvarlig sluttet i sin stilling 15.5.17. Forbundet valgte å engasjere eksternt regnskapsbyrå fremfor ny ansettelse. Det er kostnadsført honorar til regnskapsfører for 2017 med kr 847 803.

Note 4) Plassering frie midler	2017	2016
Kostpris aksjer og andeler	3 749 454	6 015 128
Markedsverdi 31.12	4 463 508	6 569 699
Urealisert gevinst / tap	<u>714 054</u>	<u>554 571</u>

	2017	2016
DNB Garantikonto	3 650 000	3 650 000
Akkumulert avkastning	1 043 145	847 723
Verdi 31.12	<u>4 693 145</u>	<u>4 497 723</u>

Note 5) Diverse kontorkostnader	2017	2016
Kantinekostnader	118 521	150 870
Sosiale utgifter	97 667	80 870
Frakt/budbil	14 577	20 196
Renhold	75 796	68 940
Kopieringsmaskin	32 630	86 714
Andre trykk-/kopieringskostnader	119 225	223 687
Forsikringer	139 063	132 974
Kontorrekvisita	72 713	122 512
Aviser/tidsskrifter	66 865	66 328
Faglitteratur	9 661	3 187
Diverse kostnader	4 678	-
Fordeling kontorkostnad NEF	-49 880	-
Sum kostnader	<u>701 516</u>	<u>956 278</u>

Note 6) Bundne midler

Av forbundets bankinnskudd på totalt kr 3 421 903, er kr 475 230 bundet på skattetrekkskonto, og kr 639 230 står på konti øremerket lokalforeninger.

Note 7) Driftsmidler	Inventar	Utstyr	Nettside
Saldo 01.01	71 649	85 770	310 667
Tilgang	-	288 999	391 259
Avskrivningsgrunnlag	<u>71 649</u>	<u>374 769</u>	<u>701 926</u>
30% avskrivning	-21 495	-67 307	-168 540
Bokført verdi 31.12	<u>50 154</u>	<u>307 461</u>	<u>533 386</u>

Note 8) Finansposter

Finansinntekter	2017	2016
Renteinntekter	4 067	14 322
Avkastning garantikonto	195 422	234 855
Endring markedsverdi investeringer	587 280	100 361
Inntekt aksjer	174 280	6 365
Fondsavkastning	-	28 647
Sum finansinntekter	<u>961 049</u>	<u>384 550</u>

Finanskostnader	2017	2016
Rentekostnader	16 351	2 260
Bankgebyr	14 690	-5 393
Øreavrunding	-	69
Omkostninger Norcap	20 511	38 963
Sum finanskostnader	<u>51 552</u>	<u>35 899</u>
Sum finansposter	<u>909 498</u>	<u>348 651</u>

Note 9) Diverse inntekter	2017	2016
MNEF pluss	60 000	-
Ekspedisjonsgebyr	2 588	3 600
Salg blanketter	110 400	144 470
Salg håndbøker	260 318	360 368
Ref. porto salg	27 700	26 758
Salg bøker	-	3 318
Annonser NEF håndbok	40 750	40 750
Reklameartikler	751	-
Bergsåker inntekt	10 000	10 210
Salg kompendier	330 817	534 041
Diverse inntekter	7 626	-
Sum inntekter	850 949	1 123 515

Note 10) Mellomværende	2017	2016
Mellomværende NEF	317 798	976 300
Mellomværende OAEF	224 118	172 970
Mellomværende NEFS	-	-238 888
Mellomværende RFE	-691 734	18 059
Mellomværende FFN	-597 542	-39 223
Mellomværende lokalforeninger	-641 242	151 851
Fordring Bergsåker	-	16 412
Sum	-1 388 603	1 057 481

Note 11) Andre kortsiktige poster

Annen kortsiktig fordring	2017	2016
Avregning felleskostnad, ikke fakturert	647 349	-
Fordring ansatte	-	6 310
Fordring Bergsåker	1 869	-
Forskuddsbetalt kostnad	592 392	737 852
Sum kortsiktig fordring	1 241 610	744 162

Annen kortsiktig gjeld	2017	2016
Påløpt kostnad	184 474	-
Forskuddsfakturert inntekt	-	1 871 815
Sum kortsiktig gjeld	184 474	1 871 815

Note 12) Kurs og konferanser

	2017	Budsjett	2016
Kursinntekt	9 565 750	8 000 000	7 145 264
Leie kurslokaler	2 063 593	1 900 000	2 244 690
Refusjon kursutgifter lokalforeninger	15 900	50 000	32 700
Honorar foredragsholdere	688 401	800 000	770 026
Kursmatriell	22 110	150 000	24 652
Kostnader vårkonferanse	642 661	500 000	456 704
Sum kostnader	3 432 666	3 400 000	3 528 772
Overskudd kursaktivitet	6 133 085	4 600 000	3 616 492

Note 13) «Eiendomsmegleren»

	2017	2016
Annonseinntekter	748 666	777 916
Abonnement	52 470	45 320
Sum inntekter	<u>801 136</u>	<u>823 236</u>
Trykking, utsendelse med mer	519 717	769 607
Sum kostnader	<u>519 717</u>	<u>769 607</u>
Overskudd Eiendomsmegleren	<u>281 419</u>	<u>53 629</u>

Journalisthonorarer og egenproduksjon er ikke tatt med

Note 14) Medlemsfremmende tiltak

I tillegg til resultatført kostnad til medlemsfremmende tiltak på kr 519 118, er det balanseført kr 391 259, totalt kr 910 377.

Balanseført beløp avskrives med 30% pr år.

Note 15) Avsetning for påløpte kostnader

Fobundet har gjort avsetninger til dekning av påløpte kostnader med følgende beløp:

Landsmøte/vårkonferanse	100 000
IT- og datakostnader	300 000
Medlemsfremmende tiltak	100 000
Markedsføring	100 000
Sum avsetning for påløpte kostnader	<u>600 000</u>

Note 16) Varekostnad

	2017	2016
Innkjøp blanketter	21 688	17 325
Trykking håndbøker	86 475	80 300
Trykking lærebøker	56 278	20 497
Sum varekostnader	<u>164 440</u>	<u>118 122</u>

Registrert Revisor
Bente Wilhelmsen

Øvre Slottsgate 5
0157 Oslo
Telefon 22 47 76 70 Telefaks 22 42 09 52 E-mail bw@rbw.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til styret i
Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet til Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor som viser et overskudd på kr 1.073.447,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av Servicekontorets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Min uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og jeg attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom jeg hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er jeg pålagt å rapportere det. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og 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.

Medlem av Den norske Revisorforening
Foretaksregisteret: NO 962 661 475 MVA
www.rbw.no

Registrert Revisor

Bente Wilhelmsen

Øvre Slottsgate 5

0157 Oslo

Telefon 22 47 76 70 Telefaks 22 42 09 52 E-mail bw@rbw.no

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 øvrige lovmessige kravKonklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av Servicekontorets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27.april 2018



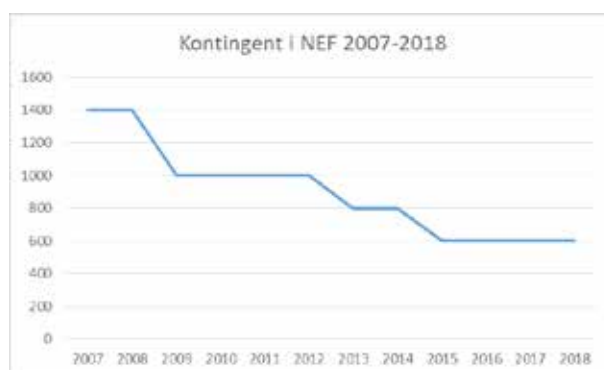
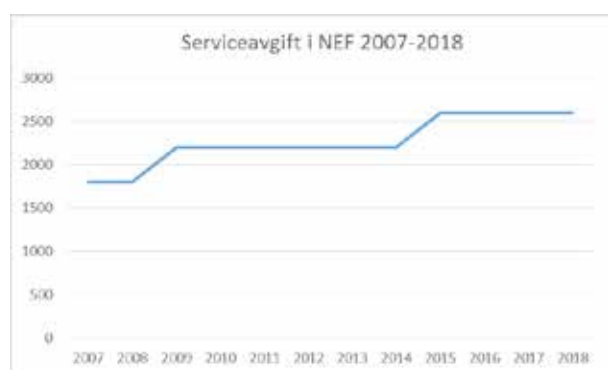
Bente Wilhelmsen
Registrert revisor

Medlem av Den norske Revisorforening
Foretaksregisteret: NO 962 661 475 MVA
www.rbw.no

Fastsettelse av serviceavgift 2019 og 2020

Serviceavgiften har stått uendret siden 2009, med unntak for 2014 da den ble oppjustert med 400 kroner for å dekke inn kostnadene til ansettelse av en forbrukerrådgiver, hvorav 200 kroner var en konvertering fra medlemskontingenten til serviceavgiften.

Medlemskontingenten ble i samme tidsrom redusert fra 1000 til 600 kroner, hvorav 200 kroner altså ble konvertert til serviceavgiften.



I perioden 2009-2017 viser SSBs konsumprisindeks en samlet prisstigning på 17,4 prosent.

For å holde tritt med prisbildet for løpende driftskostnadene er det behov for å oppjustere medlemskontingenten og serviceavgiften noe.

Styret foreslår følgende serviceavgift for 2019:

Medlemmer i kategori I, II a) og II b)	kr 2.800,- (opp fra kr 2.600)
Fullmektiger første 2 år	½ serviceavgift, dvs. kr 1.400 pr. år (opp fra kr 1.300)
Medlemmer i kategori II c)	1/3 serviceavgift, dvs. kr 933,- pr. år (opp fra kr 867)
Medlemmer i kategori III og IV	kr 0,- (uendret)

Styret foreslår følgende serviceavgift for 2020:

Medlemmer i kategori I, II a) og II b)	kr 3.000,- (opp fra kr 2.800)
Fullmektiger første 2 år	½ serviceavgift, dvs. kr 1.500 pr. år (opp fra kr 1.400)
Medlemmer i kategori II c)	1/3 serviceavgift, dvs. kr 1.000,- pr. år (opp fra kr 933)
Medlemmer i kategori III og IV	kr 0,- (uendret)

Budsjett for NEF Servicekontor 2018–2020

	Vedtatt bud- sjett 2018	Rev. bud- sjett 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Regnskap 2017
DRIFTSINNTEKTER					
Serviceavgift	-6 420 000	-6 160 000	-6 640 000	-7 110 000	-6 193 655
Honorar juridisk bistand	-950 000	-1 300 000	-1 300 000	-1 300 000	-1 194 452
Salg årsavtale jur.bistand	-800 000				-968 000
Salg timesfakt.jur.bistand	-150 000				-226 452
Kurs- og konferanseinntekter	-9 600 000	-9 750 000	-9 850 000	-9 950 000	-10 635 400
Kursinntekter fra juridisk avdeling	-8 300 000				-9 565 750
Salgsinntekt utstillerstand	-1 300 000				-1 069 650
Salgsinntekter	-1 800 000	-700 000	-700 000	-700 000	-850 949
Bøker etc.	-1 800 000				-850 949
Annonseinntekter	-1 500 000	-1 300 000	-1 400 000	-1 500 000	-1 173 991
Annonseinntekter	-1 000 000				-748 666
Profilplass/sponsing	-500 000				-425 325
Diverse inntekter	-100 000				
Fordeling av felleskostnader	-3 100 000	-2 560 000	-2 120 000	-2 150 000	-3 038 749
Diverse inntekter	-60 000	-100 000	-100 000	-100 000	-52 470
Ab «Eiendomsmeqleren»	-60 000				-52 470
SUM DRIFTSINNTEKTER	-23 530 000	-21 870 000	-22 110 000	-22 810 000	-23 139 666
DRIFTSKOSTNADER					
Varekostnad	220 000	180 000	180 000	180 000	164 441
Blanketter	20 000				21 688
Lærebøker	100 000				56 278
Håndbøker	100 000				86 475
Lønnskostnader	14 000 000	12 000 000	11 750 000	12 040 000	12 481 205
Husleie, strøm mv.	1 750 000	1 960 000	2 040 000	2 130 000	1 811 950
Kurs- og konferanseutgifter	3 500 000	3 600 000	3 850 000	3 900 000	4 473 464
Utgifter juridisk avdeling	2 200 000				2 790 004
Vår/høst konferanser	500 000				642 661
Honorarer m.v	800 000				292 995
IT-kostnader	800 000	850 000	1 100 000	1 200 000	894 018
Honorar konsulent tjenester mv.	550 000	900 000	1 000 000	1 100 000	847 803
Møte-/reisekostnader	450 000	300 000	350 000	400 000	297 935
Medlemsfremmende tiltak	-	300 000	-	-	519 118
NEF Ung		50 000	50 000	50 000	
Eiendomsmeqleren, markedsføring m.m.	850 000	650 000	650 000	650 000	773 407
Avskrivninger	200 000	280 000	280 000	280 000	260 342
Andre driftskostnader	1 510 000	1 000 000	1 025 000	1 050 000	1 199 838
Diverse kontorkostnader	900 000				701 516
Tilskudd for arr. BI	10 000				12 500
Presseklipp	50 000				64 530
Kontingent til andre organisasjoner	140 000				51 159
Kursutgifter ansatte	50 000				16 136
Porto, telefon	300 000				299 399
Gaver	40 000				33 823
Tap på fordringer	20 000				20 775
SUM DRIFTSKOSTNADER	23 830 000	22 070 000	22 275 000	22 980 000	22 975 717
DRIFTSRESULTAT	300 000	200 000	165 000	170 000	-163 949
Fondsavkastning og øvrige renter	-450 000	-200 000	-200 000	-200 000	-909 498
RESULTAT	-150 000	-	-35 000	-30 000	-1 073 447

Styrets forslag til endringer i vedtekter for NEF Servicekontor

Styret i NEF Servicekontor har gjennomgått vedtektene og foreslår noen justeringer i teksten for å bedre strukturen og lesbarheten av vedtektene.

Bestemmelsene om Landsmøte og Styret er til dels sammenblandet, og for å skille disse bedre fra hverandre foreslås det å etablere andre halvdel av § 4. Landsmøte som ny **§ 5. Tillitsmenn og valg**. Her foreslås også noen mindre språklige forbedringer som ikke endrer meningen i paragrafen.

§ 6. Styret, følger deretter, men nest siste avsnitt:

~~«Servicekontoret ledes av det styre på 3 medlemmer som velges på landsmøtet for to år av gangen. Lederen og nestlederen velges særskilt. For styret velges 3 varamedlemmer.»~~

foreslås slettet, da dette allerede er regulert i § 5.

§§ 5 og 6 vil da lyde slik:

§ 5. Tillitsmenn og valg

Servicekontorets styre velges av landsmøtet og skal bestå av:

- Styreleder
- Nestleder
- 1 styremedlem
- 3 varamedlemmer.

Alle velges for 2 år av gangen.

Revisor velges dersom nyvalg er nevnt i innkallingen.

Valgkomité med 3 medlemmer, samt varamedlem til valgkomiteén velges for 2 år. Styret i NEF Servicekontor innstiller kandidater til valgkomiteen.

Ved stemmelikhet ved valg trekkes lodd.

Ved stemmelikhet forøvrig har styrelederen dobbelt stemme.

Medlemmene (jfr. § 3 i NEF's lover) under kategori III og utenlandske æresmedlemmer kan ikke velges til noen av ovennevnte tillitsverv.

Av styrets 3 medlemmer kan 1 representant velges fra kategori II c). I tillegg kan 1 representant i styrets varamedlemsrekke og 1 representant i valgkomiteen velges blant medlemmer under kategori II c).

§ 6. Styret

Styret har følgende oppgaver:

1. Påse at vedtektene overholdes og at beslutningene på landsmøtet blir gjennomført, samt ivareta Servicekontorets interesser.
2. Påse at regnskapet blir forsvarlig ført. Regnskapet avsluttes den 31. desember.
3. Sammenkalle landsmøter.
4. Utarbeide forslag til budsjetter for de to påfølgende år etter landsmøtet og revidert budsjett for landsmøteåret.

Styret er beslutningsdyktig når styret er fulltallig.

Tidligere § 5 blir nå § 7.

I femte avsnitt i § 7 Representanter på landsmøtet, foreslås det føyd til en siste setning:

«Alle medlemmer har møterett. Kun valgte representanter og styremedlemmer har tale- og stemmerett.» **Det er ikke adgang til å benytte fullmakter ved stemmegivning.**

Dette er ikke noe nytt, men det har forekommet misforståelser og det er derfor ønskelig å presisere at fullmakter ikke kan benyttes.

I § 7 sjette avsnitt endres benevnelsen «studenttilknyttet» til «studentmedlem».

Tidligere § 7 blir § 8 og § 8 blir § 9.

Tidligere § 9. Utmeldelse, foreslås slettet, da det ikke er adgang til å kun melde seg ut av NEF Servicekontor. Medlemskapet her er obligatorisk for medlemmer i NEF, jfr. vedtektenes § 2.

«Utmeldelse må skje skriftlig innen årets utgang. Man er medlemsforpliktet til utgangen av det kalenderår i hvilket utmeldelsen har funnet sted.»

Vedtekter for Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor

(sist endret i landsmøte 24. mai 2018)

§ 1. Formål

Servicekontorets formål er å gi medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund informasjon av interesse for å fremme medlemmenes faglige kvalifikasjoner, foreta undersøkelser og utredning av spørsmål av felles interesse for medlemmene, samt løse andre oppgaver av faglig og forretningsmessig art, herunder felles reklametiltak.

§ 2. Medlemmer

Medlemmene i Norges Eiendomsmeglerforbund er medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbunds Servicekontor.

Medlemmer av Forbundet under kategori III (jfr NEF's lover § 3) står fritt med hensyn til medlemskap i Servicekontoret. Ønsker de å stå tilsluttet Servicekontoret har de samme rettigheter og forpliktelser som medlemmer av kategori II b (jfr NEF's lover § 3). Samarbeidende meglere, eller meglere med kontorfellesskap, må alle være medlemmer av Servicekontoret.

§ 3. Serviceavgift

Servicekontorets utgifter dekkes av en avgift som utlignes på medlemmene. Utligningen fastsettes av landsmøtet.

Dersom et medlem ikke har betalt serviceavgiften innen 3 måneder etter forfall, opphører vedkommendes medlemskap i Forbundet. Forbundet har likevel krav på full serviceavgift.

Ved betaling av serviceavgift etter forfall påløper vanlig morarente.

Forbundsstyret kan dispensere fra denne bestemmelsen når spesielle forhold tilsier det.

§ 4. Landsmøte

Landsmøtet er Servicekontorets øverste organ. Landsmøtet avholdes hvert annet år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært landsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller det forlanges av 1/4 av Servicekontorets medlemmer. I innkallingen som sendes ut med minst 14 dagers varsel, gis opplysninger om hva som skal behandles.

På ordinært landsmøte behandles følgende saker:

1. Beretning fra styret for de to siste år.
2. Revidert regnskap for de to siste år.
3. Revidert budsjett for inneværende år.
4. Fastsettelse av serviceavgift for de to neste år.
5. Fastsettelse av budsjett for de to neste år.
6. Anmeldte forslag eller saker fremlagt av styret.
7. Valg.

Forslag som kan kreves behandlet på ordinært landsmøte, må være styret i hende senest 1. mars i møteåret.

På ekstraordinært landsmøte behandles kun saker som er anført i innkallingen. Alle avgjørelser er vanlig flertallsavgjørelser, unntatt når annerledes er nevnt i lovene.

§ 5. Tillitsmenn og valg

Servicekontorets styre velges av landsmøtet og skal bestå av:

- Styreleder
- Nestleder
- 1 styremedlem
- 3 varamedlemmer.

Alle velges for 2 år av gangen.

Revisor velges dersom nyvalg er nevnt i innkallingen.

Valgkomité med 3 medlemmer, samt varamedlem til valgkomiteén velges for 2 år. Styret i NEF Servicekontor innstiller kandidater til valgkomiteen.

Ved stemmelikhet ved valg trekkes lodd.

Ved stemmelikhet forøvrig har styrelederen dobbelt stemme.

Medlemmene (jfr. § 3 i NEF's lover) under kategori III og utenlandske æresmedlemmer kan ikke velges til noen av ovennevnte tillitsverv.

Av styrets 3 medlemmer kan 1 representant velges fra kategori II c). I tillegg kan 1 representant i styrets varamedlemsrekke og 1 representant i valgkomiteen velges blant medlemmer under kategori II c).

§ 6. Styret

Styret har følgende oppgaver:

1. Påse at vedtektene overholdtes og at beslutningene på landsmøtet blir gjennomført, samt ivareta Servicekontorets interesser.
2. Påse at regnskapet blir forsvarlig ført. Regnskapet avsluttes den 31. desember.
3. Sammenkalle landsmøter.
4. Utarbeide forslag til budsjetter for de to påfølgende år etter landsmøtet og revidert budsjett for landsmøteåret.

Servicekontoret ledes av et styre på 3 medlemmer som velges på landsmøtet for to år av gangen. Lederen og nestlederen velges særskilt. For styret velges 3 varamedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når styret er fulltallig.

§ 7. Representasjon på landsmøte

Avstemninger skjer gjennom valgte representanter fra lokalforeningene etter følgende skala:

Hver lokalforening skal ha 2 representanter. I tillegg fordeles ca. 75 delegater på lokalforeningene

i samsvar med deres andel medlemmer i kategori I, II, III (jfr. NEFs lover § 3) som er medlem i Forbundet 1. februar det året landsmøtet avholdes, samt norske æresmedlemmer.

Hver representant for lokalforeningene har 1 stemme. Forbundsstyrets medlemmer har også 1 stemme hver.

Når lokalforeningene velger representanter til landsmøtet, skal det samtidig velges vararepresentanter i nummerert rekkefølge.

Alle medlemmer har møterett. Kun valgte representanter og styremedlemmer har tale- og stemmerett. Det er ikke adgang til å benytte fullmakter ved stemmegiving.

Studenter ved eiendomsmeglerstudiet som er studentmedlemmer i NEF kan velge inntil 2 representanter fra hver høyskole som observatører under landsmøtet. Observatørene har talerett, men ikke stemmerett.

Lokalforeningene må sende navn på delegerte til sekretariatet senest 14 dager før avholdelse av landsmøte.

§ 8. Daglig ledelse

Servicekontoret administreres av ansatt administrerende direktør.

§ 9. Regnskap

Regnskapsår er fra 1/1-31/12.

§ 10. Vedtektsendringer

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas av landsmøtet med 2/3 flertall.

§ 11. Oppløsning

Beslutning om oppløsning av Servicekontoret kan bare treffes på ordinært landsmøte. Til gyldig beslutning kreves 3/4 av de avgitte stemmer og at minst 3/4 av fulltallig representasjon i hht. § 7 deltar i avstemningen. Hvis ikke det nødvendige stemmetall avgis, blir beslutningen gyldig ved å gjentas på nytt landsmøte ordinært eller ekstraordinært, når beslutningen også der blir vedtatt med 3/4 av de avgitte stemmer.

Beslutningen om anvendelse av eventuelle midler ved oppløsningen treffes av landsmøtet med alminnelig flertall.

NEF Servicekontors valgkomité's innstilling år 2018 til: Styre i Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor

Leder for 2 år:

Kurt F. Buck, Bergen

gjenvalg

Nestleder for 2 år:

Randi H. Hollingen, Molde

ny som nestleder

Styremedlem for 2 år:

Erlenn Stavnås Ingebrigtsen, Trondheim

ny

3 varamedlemmer til styret for 2 år:

Ingvild Aas, Oslo

ny

Trine Dahl, Lørenskog

ny

Brede Sørums, Hamar

ny

Oslo, 23. april 2018

Tormod Boldvik

Ingrid E. Svendsen

Noel Pedersen

Sign.

Sign.

Sign.

Styret i NEF Servicekontor sin innstilling år 2018 til: Valgkomité i NEF Servicekontor

3 medlemmer for 2 år:

Anders Johan Langtind, Oslo	ny
Ingrid E. Svendsen, Kristiansand	gjenvalg
Ruth Nordstrøm, Tromsø	ny

1 varamedlem for 2 år:

Bent André Norderhaug, Kolbotn	ny
--------------------------------	----

Oslo, 26. april 2018

Kurt F. Buck

Sign.

Anders J. Langtind

Sign.

Marthe Brenden

Sign.

