

Årsberetning NBBL 2018

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) er interesseorganisasjonen som har til formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs viktigste oppgave er å påvirke myndighetene slik at det føres en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer boligbyggelagenes medlemmer rett til en god bolig i et godt bomiljø.

Boligbyggelagenes hovedformål er å skaffe og forvalte boliger for medlemmene. NBBLs hovedoppgave er å bidra til at boligbyggelagene kan oppfylle formålet. Styret har fulgt utviklingen i boligbyggelagenes rammevilkår nøye og har arbeidet aktivt for å fremme boligsamvirkets interesser i 2018.

Boligbyggelagene opplevde nok et år med betydelig medlemsvekst. 54 075 personer meldte seg inn i 2018. Totalt har boligbyggelagene 1 053 863 medlemmer. I 2018 sørget NBBLs medlemslag for at 3 959 medlemmer fikk kjøpt en ny bolig. Ved utgangen av året forvaltet boligbyggelagene 13 419 borettslag og boligsameier med totalt 532 015 boliger.

NBBLs interessepolitiske arbeid fokuserer på at det skal være gode og forutsigbare rammevilkår for boligbygging og boligforvaltning. Borettslag og sameier må sikres et godt regelverk som balanserer beboernes behov samt et stabilt og trygt bomiljø.

Etter langvarig innsats har NBBL lyktes med å få harmonisering av byggereglene i Norden på den politiske dagsorden, blant annet på det Nordiske bygningsministermøte i 2018. I tillegg har Bygg21 etablert en egen arbeidsgruppe med dette temaet. Resultatet kan bli ett felles marked og lavere produksjonskostnader på boliger.

NBBL har gitt innspill til Kommunal- og moderniseringsdepartementet med konkrete forslag til forbedringer i plan- og bygningsloven som vil gi bedre og mer forutsigbare rammevilkår for rehabilitering.

Enkelte rammevilkår fastsettes uten det offentliges deltakelse. Ett eksempel på dette er standardkontrakter og -vilkår som utvikles av Standard Norge. NBBL representerer bestillere av nybygg og rehabiliteringsarbeider og har deltatt i flere komitéer med sikte på å ivareta bestillers posisjon. I et bredt samarbeid mellom aktører på bestiller siden i Eier- og forvalterforum har NBBL jobbet for en koordinert og styrket bestillerside.

Boligprodusentene, Eiendom Norge og NBBL har sammen arbeidet for at flest mulig boliglover samles i Kommunal- og moderniseringsdepartementet for å sikre en helhetlig og effektiv bolig- og bygningspolitikk. I desember deltok NBBL i et møte med statsråd Monica Mæland om saken. Tidligere har NBBL bidratt til at plandelen av plan- og bygningsloven ble flyttet. Det er håp om å oppnå resultater også denne gangen.

NBBLs medlemmer er suverent størst i landet på boligforvaltning. Gode rammebetingelser for forvaltning og drift av boligselskapene har stor betydning for boligbyggelagene. En viktig sak har vært lovforslaget om å åpne for digitale prosesser for generalforsamlinger og årsmøter i borettslag, sameier og boligbyggelag. NBBL overleverte forslaget til statsråd Monica Mæland i desember 2018. Mæland kvitterte for forslaget med å si at det passet perfekt inn i regjeringens strategi.

Andre saker av betydning har vært arbeidet med å få lov hjemmel for overdragelsesgebyr i sameier der det er uklare regler i dag. For å få opp tempoet i arbeidet med å tilrettelegge for lading av elbil i borettslag og sameier har NBBL foreslått en statlig støtteordning til lade-infrastruktur. I tillegg har det blitt jobbet med å følge opp de pågående lovprosessene for korttidsutleie og hyblifisering i borettslag og sameier. NBBL har engasjert seg sterkt vedrørende regjeringens forslag til endringer i avhendingsloven.

NBBLs synspunkt er at forslaget fører til en svært uheldig ansvarsforflytting mellom partene ved kjøp og salg av bruktbolig.

For å få politisk fokus på saker som er viktige for NBBL er det holdt flere frokostmøter i løpet av året, blant annet møte om Stortingets mål om å redusere energibruken i eksisterende bebyggelse med 10Twh, utviklingen på boligmarkedet, ladeinfrastruktur for elbil i borettslag og sameier og boligmarkedet som en ulikhetsmaskin. NBBL arrangerte også sin årlige boligpolitiske konferanse i juni og boligpolitisk debatt på Arendalsuka sammen med Norges Eiendomsmeulingsforbund og Huseiernes Landsforbund.

Et godt bolig- og interessepolitisk arbeid er av stor betydning for boligbyggelagene. I 2018 vedtok styret to satsinger for å styrke dette arbeidet. Den ene satsingen er å tydeliggjøre og synliggjøre hva som skiller boligbyggelag fra andre aktører for å framheve boligbyggelagenes egenart. Den andre satsingen skal bidra til at NBBL blir en mer synlig aktør med målsetting om å styrke den interessepolitiske slagkraften.

Ved siden av det interessepolitiske arbeidet yter NBBL et omfattende organisasjonsarbeid gjennom kurs- og konferanser, samt tjenesteyting til boligbyggelagene. Arbeidet bidrar til å samle boligbyggelagene og styrke kompetansen i boligsamvirket.

Styret har nedlagt et omfattende arbeid etter at landsmøtet 2018 fattet vedtak om å få utredet ulike sider og organisering av NBBLs totale virksomhet. Temaene har også vært tema på lederkonferansen høsten 2018, samt på et særskilt høringsmøte i januar 2019.

Styret

Ved utgangen av 2018 besto styret av:

Kirstin M. Leiros, leder
Morten Aagenæs, nestleder
Terje W. Gilje
Hilde Fiskum
Johan Bruun
Torbjørn Sotberg
Berit I. Antonsen
Tom Søgård
Lina Støen, ansattes representant

1. Paul Boxill, varamedlem
 2. Oddrun Samdal, varamedlem
 3. Oddmund Eriksen, varamedlem
- Line Bjerkek, varamedlem for ansattes representant

Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene.

Styret har hatt 8 møter og behandlet 63 saker. Styret følger opp det bolig- og interessepolitiske arbeidet gjennom jevnlige rapporteringer og drøftinger.

Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold

NBBL har forretningskontor i Oslo. Ved årsskiftet hadde NBBL 21 ansatte, 10 kvinner og 11 menn. Ledelsen i NBBL består av 2 kvinner og 3 menn. I datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS er det 8 ansatte, 5 menn og 3 kvinner.

NBBL skal vektlegge mangfold i organisasjonen og har derfor fokus på likhet i rekrutteringsprosesser. Det er en målsetting å ha medarbeidere av begge kjønn på alle nivåer i konsernet. Ved nyrekruttering er det fokus på å fylle kompetansebehov innenfor

virksomhetens mål og strategier. NBBL er kjent med formålet i diskrimineringsloven og tar hensyn til lovens formål i sin personalpolitikk.

Det avholdes regelmessige kontaktmøter mellom tillitsvalgte og ledelsen.

NBBL har avtale med bedriftshelsetjeneste for å ivareta ansattes helse og forebygge sykefravær. Sykefraværet i 2018 utgjorde for NBBL 2,9 %. Hvorav langtidsfraværet utgjorde 0,8%. Sykefraværet i NBBL Fulltegningsforsikring AS har vært 0,85 %. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i driftsåret. Selskapet driver ikke med virksomhet som i nevneverdig grad forurensar det ytre miljø.

NBBL-konsernet

Pr 31.12.2018 består konsernet av følgende selskaper:

- Norske Boligbyggelags Landsforbund SA
- NBBL FF Holding AS
- NBBL Fulltegningsforsikring AS
- FF Boligsalg AS

Styret har lagt vekt på at NBBL og datterselskaper skal sees og rapporteres som en samlet virksomhet. NBBLs adm. direktør er også adm. direktør i NBBL FF Holding AS, samt styreleder i NBBL Fulltegningsforsikring AS og FF Boligsalg AS.

NBBL's eierandel på 67 % i Boligsamvirkets Media ble solgt i 2018. Alle øvrige datterselskaper er 100 % eid.

Andre virksomheter

I tillegg til de selskapene som inngår i konsernet er følgende virksomheter nært knyttet til NBBL:

- Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond
- Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

Økonomi

NBBL

Som interesse- og serviceorganisasjon for boligbyggelagene er det viktig at NBBL har en sunn økonomi. Årsresultat etter skatt for 2018 er kr 1 247 518. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Innestående på bank ved utgangen av 2018 er redusert fra 2017 med kr 3 147 176. Av dette er kr 2 512 620 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, mens kr 634 556 er en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter.

NBBLs kapitalforvaltningsstrategi gir rammer for selskapets plasseringer, blant annet i lett omsettelige verdipapirer. Det vurderes følgelig at den finansielle risiko er akseptabel. NBBLs formål og tjenester gir etter selskapets vurdering begrenset grad av markedsrisiko.

Datterselskaper

NBBL FF Holding AS er morselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets formål er å forvalte aksjene i forsikringsselskapet. Selskapet har et positivt årsresultat på kr 261 140 etter et konsernbidrag på kr 300 000,- fra NBBL Fulltegningsforsikring AS.

NBBL Fulltegningsforsikring AS tilbyr boligbyggelagene fulltegningsforsikring. Forsikringsproduktet dekker økonomisk tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Selskapet fikk et positivt årsresultat etter skatt på kr 15 783 686.

FF Boligsalg AS har som formål å kjøpe og selge usolgte ferdigstilte boliger forsikret av NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapet fikk i 2018 et årsunderskudd på kr 130 178.

Konsernet

Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2018 gir et overskudd på kr 11 852 916. Konsernets likviditet er tilfredsstillende. Innestående på bank ved utgangen av 2018 er redusert fra 2017 med kr 3 186 102. Fra de operasjonelle aktiviteter er det en økning i kontantstrømmen på kr 7 013 468, mens det er en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på kr 10 199 570.

Risikostyring i forsikringsvirksomheten

NBBL Fulltegningsforsikring AS opererer innen virksomhetsområdene forsikring og finansforvaltning. For fulltegningsforsikring følges fastlagte rutiner for å kartlegge og håndtere risiko. Alle prosjekter utredes etter faste rutiner for å avgjøre om det skal tilbys forsikring eller ikke. Forhåndssalgskravet som settes til prosjektene er et viktig element i styringen av selskapets risikoeksponering. I et svakt boligmarked vil det være vanskeligere å oppnå forhåndssalget og dermed oppfylle selskapets krav. Statusrapporter innhentes fra alle prosjekter hvert kvartal og er et viktig element i styringen av risikoen i forsikringsporteføljen. Det rapporteres om utvikling i salg, framdrift, kostnader og endringer i prosjektene.

Innen finansforvaltning følges strategier som omhandler aktivaklasse, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning. Overordnet mål for forvaltningen er å ha relativt lav risiko og tilfredsstillende likviditet. Dette følges opp kontinuerlig ved å påse at fastsatte rammer for ulike aktivaklasser følges.

Selskapet har som mål å ha en lav korrelasjon mellom de to virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og finansforvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift

NBBL har viktige oppgaver å utføre for å sikre boligbyggelagene gode arbeidsvilkår og utviklingsmuligheter som grunnlag for lønnsom og god drift til beste for deres medlemmer. Med en god økonomi, solid finansiell stilling og dyktige medarbeidere er NBBLs regnskap avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Etter styrets vurdering gir de fremlagte resultatregnskapene, balansene og notene med kontantstrømpoppstillinger et riktig bilde av selskapets og konsernets drift og stilling pr. 31.12.2018.

Styret vil også uttrykke en stor takk til de ansatte for godt utført arbeid.

Oslo 31.12.2018 / 21.03.2019



Kirstin M. Leiros (leder)



Morten Aagenæs



Terje W. Gilje



Berit I. Antonsen



Hilde Fiskum



Johan Bruun



Torbjørn Sotberg



Lina Støen



Tom Søgård



Thor Eek
Adm. direktør

RESULTATREGNSKAP NBBL

MOR					KONSERN	
2017	2018		Note	2018	2017	
		Driftsinntekter				
20 189 188	20 616 992	Kontingenter		20 616 992	20 189 188	
5 959 164	4 122 653	Honorarer og refusjoner	2	5 265 820	3 792 506	
14 815 483	15 157 801	Andre driftsinntekter		13 843 562	42 912 683	
-	-	Premieinntekter	3	34 860 382	24 234 985	
40 963 835	39 897 445	Sum driftsinntekter		74 586 756	91 129 363	
		Driftskostnader				
		Endring i varelager	17	5 071 860	24 699 207	
24 346 656	25 099 221	Lønn og sosiale kostnader	4	36 432 617	34 540 564	
730 393	726 570	Ordinære avskrivninger	8	726 570	730 393	
5 659 285	6 316 615	Honoarer	5	9 841 113	7 583 939	
4 249 204	4 001 244	Reise- og møtekostnader		4 429 964	4 752 185	
9 084 013	8 448 425	Andre driftskostnader	6	8 308 451	8 691 198	
-	-	Erstatningskostnader	11	-4 628 498	-6 204 514	
44 069 551	44 592 076	Sum driftskostnader		60 182 077	74 792 971	
-3 105 715	-4 694 630	Driftsresultat		14 404 679	16 336 392	
		Finansinntekter og finanskostnader				
-	5 000 000	Konsernbidrag		-	-	
143 271	155 840	Renteinntekter		3 405 208	2 268 619	
3 441 869	272 764	Avkastning og verdiendring verdipapirer		-459 244	13 921 620	
-49 749	-22 987	Finanskostnader		-261 860	-281 402	
3 535 392	5 405 618	Resultat av finans	7	2 684 105	15 908 837	
429 676	710 988	Resultat før skatt		17 088 783	32 245 229	
-27 091	536 530	Skatt	10	-5 235 867	-6 395 846	
402 585	1 247 518	Årsresultat		11 852 916	25 849 383	
		Tilordnet				
-	-	Minoritet		-	1 611	
-	-	Majoritet		11 852 916	25 847 772	
402 585	1 247 518	Sum etter overføringer og disponeringer		11 852 916	25 849 383	
		Overføringer og disponeringer				
402 585	1 247 518	Overført fra/til annen egenkapital	1	11 852 916	25 849 383	

BALANSE NBBL

MOR			KONSERN	
2017	2018		2018	2017
			Note	
		Eiendeler		
		Anleggsmidler		
		Immatrielle eiendeler		
691 897	1 410 204	Utsatt skattefordel	10	-
		Varige driftsmidler		
23 924 212	23 245 647	Faste eiendommer	8	23 245 647
99 698	51 692	Maskiner, biler, inventar	8	51 692
		Finansielle anleggsmidler		
32 454 519	37 387 519	Aksjer, andeler	9	25 426
1 515 524	787 219	Pensjonsmidler	4	828 359
58 685 850	62 882 281	Sum Anleggsmidler		24 151 124
		Omløpsmidler		
25 776	94 729	Varer	17	18 361 329
10 107 433	9 535 341	Aksjer, andeler	9	54 395 376
32 919 713	33 189 047	Obligasjoner, rentefond	12	225 509 721
1 583 141	1 378 195	Kundefordringer	13,16	14 175 703
164 694	5 275 685	Andre kortsiktige fordringer		4 832 873
9 056 535	5 909 359	Bankinnskudd	14	98 168 026
53 857 291	55 382 356	Sum Omløpsmidler		415 443 028
112 543 141	118 264 637	Sum Eiendeler		439 594 152
		Egenkapital og gjelde		
		Innskutt egenkapital		
48 168 750	48 168 750	Andelskapital		48 168 750
		Opptjent egenkapital		
52 337 813	53 585 331	Annen egenkapital		268 910 928
		Minoritetsinteresser		38 424
100 506 563	101 754 081	Sum egenkapital	1	328 931 322
		Gjeld		
		Avsetning for forpliktelser		
5 593 661	5 961 215	Forsikringstekniske avsetninger	11	60 160 440
		Pensjonsforpliktelser	4	6 531 215
5 593 661	5 961 215	Sum langsiktig gjeld		66 691 655
		Kortsiktig gjeld		
2 044 268	6 438 497	Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld	15,16	3 722 651
3 974 434	4 110 844	Forskuddstrekk, offentlige avgifter mm.		6 051 179
		Utsatt skatt	10	25 141 945
424 215	-	Betalbar skatt	10	9 055 399
6 442 917	10 549 341	Sum kortsiktig gjeld		43 971 175
112 543 141	118 264 637	Sum Egenkapital og gjeld		439 594 152
				427 130 807

Oslo, 31.12.2018 / 21.03.2019



Kirstin M. Leiros (leder)



Hilde Fiskum



Terje W. Gilje



Thor Eek (adm.dir)



Berit I. Antonsen



Johan Bruun



Lina Støen



Morten Aagenæs



Torbjørn Sotberg



Tom Søgård

**NORSKE BOLIGBYGGELAGS
LANDSFORBUND SA**

Selskaps- og konsern noter 2018

Note 0 Anvendelse av regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Eiendeler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Finansielle derivater klassifiseres som kortsiktig gjeld eller omløpsmidler og vurderes til virkelig verdi.

Inntekter

Kontingenter innkalles i januar, men periodiseres med like store beløp over regnskapsåret. Varesalget inntektsføres på leveringstidspunktet, og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Premieinntektene opptjenes lineært over forsikringsperioden. Prinsipper for forsikringstekniske avsetninger fremgår av egen note.

Varelager

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Fordringer som tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler.

Investeringer i datterselskap

I morselskapet er investeringer i datterselskap bokført til anskaffelseskost.

Pensjonskostnader

Selskapet avsluttet den ytelsesbaserte ordningen med virkning fra 1.9.2016. Alle ansatte er fra denne dato omfattet av en kollektiv innskuddsbasert pensjonsordning. Morselskapet har et innskuddsfond på kr. 787 219 i Storebrand pr. 31.12.2018. Konsernets fond er på kr. 828 359. Dette fondet benyttes til å dekke fremtidige perioders premieinnbetalinger til innskuddsordningen. Pensjonsforpliktelse på usikret ordning er balanseført iht aktuarberegning basert på regnskapsstiftelsens anbefalte forutsetninger. Forpliktelsen omfatter beregnet forpliktelse per mai 2019.

Avsetninger

Forsikringstekniske avsetninger er gjort i henhold til forskrift om årsregnskap for skadeforsikringsselskap paragraf, 3-5 og risikostatistikk i skadeforsikring. Estasjonsavsetningen omfatter indirekte skadebehandlingskostnader.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfattet pr. 1.1.2018 morselskapet Norske Boligbyggelags Landsforbund SA, NBBL Fulltegningsforsikring AS, Boligsamvirkets Media AS, NBBL FF Holding AS og FF Boligsalg AS. Eierandelen på 67 % i Boligsamvirkets Media AS ble ultimo 2018 solgt til Tibe as og inngår følgelig ikke i utgående balanse pr. 31.12.2018. Selskapets resultat for 2018 er inkludert i konsernregnskapet til og med 30.12.2018. Morselskapet eier direkte og indirekte 100 % av aksjene i øvrige selskap. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskaper følger samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kortsiktige plasseringer

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi. Øvrige kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) er vurdert enkeltvis og verdsatt til anskaffelseskost, med mindre selskapet har indisier som tyder på at virkelig verdi er lavere. I så fall er virkelig verdi estimert.

Kontantstrømsanalyse

Til grunn for utarbeidelse av kontantstrømsanalysen er den indirekte (netto) metoden lagt til grunn.

Note 1 Sum egenkapital

Morselskap

Årets endring av egenkapital

	Andels kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2018	48 168 750	52 337 813	100 506 563
Nytegnet andelskapital	-	-	-
Skatt på internt konsernbidrag mot annen EK	-	-	-
Endring estimatavvik ført direkte mot egenkapital	-	-	-
Årets resultat	-	1 247 518	1 247 518
Egenkapital 31.12.2018	48 168 750	53 585 331	101 754 081
Annen egenkapital er sammensatt slik:			
Øremerket egenkapital til forskning og utvikling pr 01.01.2018		11 452 363	
Årets bruk		-	
Årets tilskudd		-	
Øremerket egenkapital pr 31.12.2018		11 452 363	

Annen egenkapital (fri egenkapital)				42 132 968
Annen egenkapital pr 31.12.2018, ref. over				53 585 331
Konsern				
	Selskaps- kapital	Annen EK	Minoritets interesse (*)	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2018	48 168 750	268 910 928	38 424	317 118 102
Endring estimatavvik ført direkte mot egenkapital				-
Årets resultat tilordnet majoritetens aksjonærer		11 852 916		11 852 916
Bolgsamvirkets Media AS - solgt		-1 272	-38 424	-39 696
Årets resultat tilordnet minoritetens interesser				-
Egenkapital pr 31.12.2018	48 168 750	280 762 572	-	328 931 322

Note 2 Honorarer og refusjoner

Honorarer, tilskudd og refusjoner fordeler seg slik:

	Mor 2018	Mor 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Honorarer, tilskudd og refusjoner fra samarbeidende selskaper	3 616 153	5 415 664	5 265 820	3 792 506
Honorar og ref. fra datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS	326 500	319 500	-	-
Honorar og ref. fra datterselskapet FF Boligsalg AS	161 000	210 000	-	-
Honorarer og refusjoner fra datterselskapet BS Media AS	10 000	5 000	-	-
Honorarer og refusjon fra datterselskapet NBBL FF Holding AS	9 000	9 000	-	-
Sum honorarer og refusjoner	4 122 653	5 959 164	5 265 820	3 792 506

Note 3 Premie inntekter

	Mor 2018	Mor 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Brutto premie	-	-	52 098 685	31 551 192
Avgitt gjenforsikring	-	-	-5 835 053	-5 390 000
Endring i avsetning for ikke oppløst bruttopremie	-	-	-6 140 572	1 261 118
Gjenforsikringsandel	-	-	-861 330	582 071
Premierabatter og andre gevinstavtaler	-	-	-4 401 348	-3 769 396
Netto premieinntekter , jfr note 11	-	-	34 860 382	24 234 985

Note 4 Lønn og sosiale kostnader

Administrerende direktør har ingen etterlønsavtale, men har rett til å tre inn i annen stilling i NBBL ved direktørskifte. Ved 64 år har han rett til å gå av med pensjon på nivå med det han ville få om han stod i stillingen til 67 år og har på samme vilkår plikt til å fratre med pensjon dersom arbeidsgiver krever det. Dette avviker fra selskapets kollektive ordning og selskapet har forpliktet seg til å etablere en avløsningspensjon i 2019 som dekker denne rettigheten. Rettigheten er fullt ut kostnadsført pr. 31.12.2018 basert på aktuarberegning.

I 2018 var det gjennomsnittlig 22 ansatte i morselskapet og 30 i konsernet. For 2017 var antallet henholdsvis 21,5 og 29,5. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til administrerende direktør, styreleder eller andre nærstående parter.

	2018	Herav adm. direktør	2017	Herav adm. direktør
Morselskap				
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	17 413 428	1 622 148	16 576 977	1 582 055
Arbeidsgiveravgift	3 038 704		2 743 212	
Forsikringer og andre personalkostnader inkl. pensjonskostnader	4 647 089	794 962	5 026 466	1 393 762
Sum lønn og sosiale kostnader	25 099 221	2 417 110	24 346 656	2 975 817
Konsern				
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	25 870 337		24 059 003	
Arbeidsgiveravgift	5 279 233		4 071 346	
Forsikringer og andre personalkostnader inkl. pensjonskostnader	5 283 046		6 410 215	
Sum lønn og sosiale kostnader	36 432 617		34 540 564	

Konsernet er pålagt å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernet har en kollektiv pensjonsordning i Storebrand som omfatter i alt 30 personer hvor alle er yrkesaktive og er på en kollektiv innskuddsordning. Selskapet hadde frem til 31.8.2016 en lukket ytelsesordning. Denne ble avviklet per 1.9.2016 og 15 personer ble da flyttet fra ytelsesordningen til innskuddsordningen. Disse personene mottar i perioden 1.9.2016 til 31.8.2021 en ekstrapensjon. Denne pensjonen avsettes på individuell sparekonto i Storebrand og lønnsinnberettes på ordinær måte. Antallet er redusert til 13 personer pr. 31.12.2018.

Konsernet har avtalefestet førstidspensjonsordning (AFP) for sine ansatte. Forpliktelser knyttet til AFP er en flerforetaksordning som regnkapsføres som en innskuddsordning da det ikke foreligger data for å kunne regne ut selskapets andel av denne forpliktelsen.

	Mor IAS 19 2018	Mor IAS 19 2017	Konsern IAS 19 2018	Konsern IAS 19 2017
Usikret ordning				
Pensjonsforpliktelse	-5 961 215	-5 593 661	-6 531 215	-5 593 661
Herav arbeidsgiveravgift	-736 662	-691 241	-807 100	-691 241
Netto pensjonsforpliktelse fra sikrede ordninger	0	0	0	0
Netto pensjonsforpliktelser fra usikrede ordninger	-5 961 215	-5 593 661	-6 531 215	-5 593 661
Sum balanseførte netto pensjonsforpliktelse	-5 961 215	-5 593 661	-6 531 215	-5 593 661
Økonomiske forutsetninger				
Diskonteringsrente	2,60 %	2,40 %	2,60 %	2,40 %
Forventet avkastning pensjonsmidler	2,60 %	2,40 %	2,60 %	2,40 %
Årlig forventet lønnsvekst	2,75 %	2,25 %	2,75 %	2,25 %
Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling	0,80 %	0,50 %	0,80 %	0,50 %
Årlig forventet G-regulering	2,50 %	2,25 %	2,50 %	2,25 %
Innskuddsfond	787 219	1 515 524	828 359	1 582 710

Beregningene er basert på standardiserte forutsetninger om døds- og uføretviklingen, samt andre demografiske faktorer utarbeidet av Norsk Regnskapsstiftelse.

Note 5 Honorarer

	Mor 2018	Mor 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Honorar til styre og valgkomite	1 009 000	991 000	2 041 750	1 757 000
Revisjon og bistand				
Lovpålagt revisjon inkl mva	288 665	212 744	538 329	434 433
Andre attestasjonstjenester, inkl mva	-	-	-	69 335
Skatterådgivning, og annen bistand inkl mva	91 262	67 585	125 181	-
Aktuar	-	-	64 531	86 094
Honorar, drift av Borettslagenes Sikringsfond	-	1 587 000	-	1 587 000
Hjemmesider i borettslag og boligbyggelag	-	-	-	-
Organisasjonsutvikling - restrukturering	262 477	61 166	262 477	61 166
Andre prosjektrelaterte honorarer, inkl Store satsinger (Egenart og Synlighet)	4 665 211	2 739 790	6 808 845	3 588 912
Sum	6 316 615	5 659 285	9 841 113	7 583 939

Note 6 Andre driftskostnader

	Mor 2018	Mor 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Kontorkostnader	3 494 146	3 379 832	4 097 545	3 782 990
Annøse og trykkekostnader prosjekter	235 344	93 493	505 401	617 326
Forretningsbygg	2 917 392	2 470 792	2 917 392	2 470 792
Formueskatt	280 181	981 658	280 181	981 658
Andre driftskostnader	1 521 362	2 158 238	507 932	838 431
Sum	8 448 425	9 084 013	8 308 451	8 691 198

Note 7 Sum finansposter

	Mor 2018	Mor 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Konsernbidrag	5 000 000	-	-	-
Finansinntekter				
Ordinære renteinntekter	155 840	143 271	3 405 208	2 268 619
Finansinntekter på verdipapirer	272 764	3 441 869	-459 244	13 921 620
Andre finansinntekter	-	-	-	-
Sum finansinntekter	428 604	3 585 140	2 945 964	16 190 239
Finanskostnader				
Netto realisert tap på investeringer	-	-	-	-
Kapital- og gebyrkostn og finans.nedskrivninger	-22 987	-49 749	-261 860	-281 402
Sum finanskostnader	-22 987	-49 749	-261 860	-281 402
Sum finansposter	5 405 618	3 535 392	2 684 105	15 908 837

Note 8 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Mor	Immaterielle eiendeler	Inventar	Kontor- maskiner	Bygg med tomt (*)	Sum
Bokførte verdier:					
Akkumulert kostpris 01.01	1 147 991	1 358 150	2 759 940	34 532 880	39 798 960
Tilgang 2018	-	-	-	-	-
Avgang/justering akk. kostpris	-	-	-	-	-
Akkumulert kostpris 31.12	1 147 991	1 358 150	2 759 940	34 532 880	39 798 960
Akkumulerte avskrivninger 01.01	1 147 991	1 358 150	2 660 241	10 608 668	15 775 050
Avgang/justering akk. avskrivning	-	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger 2018	-	-	48 006	678 564	726 570
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 147 991	1 358 150	2 708 247	11 287 232	16 501 620
Bokført verdi morselskap 31.12.2018	-	-	51 692	23 245 647	23 297 339
Konsern					
Akkumulert kostpris 01.01	1 147 991	1 358 150	2 759 940	34 532 880	39 798 960
Tilgang 2018	-	-	-	-	-
Avgang/justering akk. kostpris	-	-	-	-	-
Akkumulert kostpris 31.12	1 147 991	1 358 150	2 759 940	34 532 880	39 798 960
Akkumulerte avskrivninger 01.01	1 147 991	1 358 150	2 660 241	10 608 668	15 775 050
Avgang/justering akk. avskrivning	-	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger 2018	-	-	48 006	678 564	726 570
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 147 991	1 358 150	2 708 247	11 287 232	16 501 620
Bokført verdi Konsern 31.12.2018	-	-	51 692	23 245 647	23 297 339

(*) Tomten "Øvre Vollgate 11" er i balansen bokført til kr 10.562.964,-.

Avskrives over antall år	3	3	3	100
Gir ordinær avskrivningsprosent	33	33	33	1

Note 9 Aksjer og andeler

Mor	Selskapets aksjekap./ andelskap (i tusen)	Våre aksjer/ andeler	Pålydende verdi per andel /aksje	Innbetalt overkurs	Bokført verdi	Eier andel og stemme andel
Datterselskaper med forretningskontor i Øvre Vollgate 11, i Oslo						
NBBL FF Holding AS	1 000	1 000	1 000	3 600 000	4 500 000	100 %
Boligsamvirkets Media AS - solgt i 2018	0	-	-		0	0 %
FF Boligsalg AS	25 000	2 500	10 000	0	32 862 093	100 %
Aksjer i andre foretak med forretningskontor i Norge						
BBL Datakompetanse AS	1 125	25 000	1		25 000	2 %
Storebrand ASA	2 249 549	1 267	5		1	-
Diverse aksjer og andeler					425	-
Andeler i utenlandske selskap						
Cooperatives House, i Brüssel	7 262	3	79 800		1	3 %
Sum aksjer og andeler					37 387 519	

Aksjefond	Antall andeler	Kostpris	Bokført verdi pr 31.12.18
KLP AksjeGlobal indeks III	2 040	4 286 964	4 408 069
Danske Invest Norge Aksjer Institusjon 2	1 914	4 030 357	5 127 272
Sum aksjefond	3 954	8 317 321	9 535 341

Konsern	Selskapets aksjekap./ andelskap (i tusen)	Våre aksjer/ andeler	Pålydende verdi per andel /aksje	Innbetalt overkurs	Bokført verdi	Eier andel og stemme andel
Aksjer i andre foretak med forretningskontor i Norge						
BBL Datakompetanse AS	1 125	25 000	1		25 000	2 %
Storebrand ASA	2 249 549	1 267	5		1	-
Diverse aksjer og andeler					425	-
Andeler i utenlandske selskap						
Cooperatives House, i Brüssel	7 262	3	79 800		1	3 %
Sum aksjer og andeler					25 426	

Aksjer og andeler i andre foretak	Våre aksjer / andeler	Aksje-/andels kapital i selskapet i hele 1000	Kostpris	Markedsverdi	Bokført verdi pr. 31.12.2018
Multiconsult ASA	70 000		4 263 187	4 242 000	4 242 000
Europris ASA	100 000		2 369 213	2 315 000	2 315 000
Protector Forsikring ASA	50 000		2 958 290	2 390 000	2 390 000
Yara International ASA	10 000		3 685 275	3 335 000	3 335 000
B2 Holding ASA	200 000		2 645 120	2 460 000	2 460 000
Sum aksjer, klassifisert som finansielle omløpsmidler (A)			15 921 085	14 742 000	14 742 000

Aksjefond	Totalt antall andeler	Kostpris	Markedsverdi pr. 31.12.2018	Sum bokført verdi pr. 31.12.2018
Danske Invest Norge Aksjer Institusjon 1	1 240	5 394 498	7 760 385	7 760 385
Danske Invest Norge Aksjer Institusjon 2	1 914	4 030 357	5 127 272	5 127 272
KLP AksjeNorge Indeks	3 372	5 624 012	8 331 073	8 331 073
Sum norske aksjefond		15 048 867	21 218 730	21 218 730

KLP Aksjglobal indeks II	3 242	5 529 418	7 086 035	7 086 035
KLP Aksjglobal indeks III	2 040	4 286 964	4 408 069	4 408 069
Storebrand Global Multifaktor	3 384	5 341 841	6 940 542	6 940 542
Sum utenlandske aksjefond		15 158 223	18 434 646	18 434 646

Sum aksjefond klassifisert som omløpsmidler (B) **30 207 090** **39 653 376** **39 653 376**

Sum aksjer (A+B) **54 395 376**

Note 10 Skatt

	Mor 2018	Mor 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Arets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar inntektsskatt	181 777	424 215	9 237 176	1 164 161
Endring i utsatt skatt	-718 307	-397 124	-4 001 309	5 231 685
Sum skattekostnad	-536 530	27 091	5 235 867	6 395 846
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Fordringer	-	-50 000	-	-50 000
Anleggsmidler	759 672	757 071	759 672	757 071
Verdiregulering verdipapirer	-	-	237 474	-2 587 364
Sikkerhetsavsetning	-	-	111 444 719	123 827 465
Pensjoner	-5 173 996	-4 078 137	-5 702 856	-4 010 951
Gevinst- og tapskonto	162 156	202 696	162 156	202 696
Andre forskjeller	-281 145	160 141	-5 081 145	160 141
Netto midlertidige forskjeller	-4 533 313	-3 008 229	101 820 020	118 299 058
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 876 705	-	-2 041 180	-1 966 686
Grunnlag for utsatt skatt/ (- =utsatt skattefordel)	-6 410 018	-3 008 229	99 778 840	116 332 372
22 % (23%) utsatt skatt (-fordel)	-1 410 204	-691 897	25 141 945	29 143 254
Resultat før skattekostnad	710 988	429 676	22 398 032	32 245 229
Permanente forskjeller	-4 162 776	-442 139	-876 732	-14 818 427
Andre forskjeller	-	-	11 393	2 663
Endring i midlertidige forskjeller	1 575 083	1 780 024	9 837 852	-4 277 274
Verdiendring verdipapirer ikke skattemessig fradragsberettiget	-	-	4 716 023	8 133 366
Konsernbidrag	-	-	-	-
Endring reassuransavsetning	-	-	21 674	5 736
Tilbakeføring av realisert gevinst	-	-	-	-
Endring i underskudd	1 876 705	-	-89 981	-16 440 622
Årets skattegrunnlag	-	1 767 561	36 018 261	4 850 671
23 % betalbar skatt	-	424 215	9 055 399	1 164 161
23% beregnet av resultat før skatt	163 527	103 122	5 523 331	8 025 122
23% permanente forskjeller	-957 438	-106 113	-58 117	-3 174 488
Effekt av endring av reassurans og administrasjonsavsetning	-	-	5 419	1 434
Effekt av tilbakeføring av urealisert gevinst og tap	-	-	1 179 006	1 509 540
23 % av differanse mellom ligningspapirer og regnskap 2017	11 504	-	11 504	-
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	64 100	30 082	-3 181 072	30 082
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	4 156
Andre forskjeller	181 777	-	1 755 798	-
Årets skattekostnad	-536 530	27 091	5 235 867	6 395 846

Note 11 Forsikringstekniske kostnader og avsetninger

Opptjente bruttopremier er på kr 41.556.765 og består av forfalte bruttopremier på kr 52.098.685 , endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremier på kr -6.140.572 og utbetalt godtgjørelse som utgjør kr -4.401.348 og føres som en reduksjon i premieinntekt.

Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier er på kr 6.696.383 og betår av avgitt gjenforsikringspremie er på kr -5.835.035, og endring i gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie er på kr -861.330.

Premieavsetning: Opptjent premie er inntektsført lineært over forsikringsperioden. Gjenforsikringsandel av ikke opptjent premie føres som en eiendel. Ikke opptjent premie for egen regning utgjør kr 34.726.718

Brutto erstatningskostnader på kr 4.628.498, en inntekt, og består av brutto betalte erstatninger på kr 1.514.411, samt endring i brutto erstatningsavsetning på kr 6.142.909, en inntekt. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 0.

Erstatningsavsetning udiskontert:

Erstatningsavsetning avsettes lineært opp til det opprinnelige erstatningsanslaget over avtaleperioden. Dette erstatningsanslaget settes i utgangspunktet til en prosentsats av premiegrunnlaget, men vurderes løpende av selskapets administrasjon. Hvis alle boliger i et prosjekt er solgt ved ferdigstillelse, bortfaller vilkåret for erstatning og erstatningsavsetningen blir deretter inntektsført.

Avsetningen er gjort for å dekke erstatninger som ikke er gjort opp eller ikke rapportert.

Erstatningsavsetning utgjorde kr 19.977.545 pr. 31.12.2018. Det beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av erstatningsavsetning og utgjorde kr 898.989 Den totale erstatningsavsetningen inkludert indirekte skadebehandlingskostnader var kr 20.876.534 pr. 31.12.2018. Erstatningskostnader for egen regning utgjør en inntekt på kr 4.628.498.

Utgangspunktet for erstatningsavsetningen under Solvens II er den regnskapsmessige erstatningsavsetningen. Denne gjøres om til en kontantstrøm og fordeles ut på de kommende år i hht. bransjens avviklingsandeler. Deretter diskonteres kontantstrømmen med EIOPAs risikofrie rente, før elementene summeres til det som utgjør Solvens II-erstatningsavsetningen. Denne er beregnet til kr 20.049.093, og ULAE kr 863.358 ved utgangen av 2018.

Årgang	IB Erstatnings- avsetning eks. avsetning for indirekte skade- behandlingkostnader	Utbetalt erstatning 2018	UB Erstatnings- avsetning eksklusive avsetning for indirekte skade behandlingkostnader.
2014	5 493 544	-206 898	-
2015	5 281 951	-1 234 167	1 010 982
2016	11 620 980	-73 346	4 643 368
2017	3 459 450	-	8 885 598
2018			5 437 597
Sum	25 855 925	-1 514 411	19 977 545
Avsetning indirekte skadebehandlingkostnader			898 989
Brutto erstatningsavsetning			20 876 534

	Mor 2018	Mor 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Forsikringstekniske avsetninger				
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	39 283 906	33 143 335
Brutto erstatningsavsetning	-	-	20 876 534	27 019 442
Sum forsikringstekniske avsetninger	-	-	60 160 440	60 162 777

Note 12 Obligasjoner og rentefond

Morselskap

Obligasjon

	Pålydende verdi	Kost pris	Periodens resultatførte verdiendringer	Markeds verdi pr. 31.12.18 bokført.
Bergenshalvøens Kommunale Kraftselskap 14/19	2 998 500	2 998 500	6 321	3 000 994
BN Bank ASA 14/19	2 001 400	2 001 400	1 550	2 003 320
DNB Bank ASA 15/20 Ansvarlig	3 000 000	3 000 000	8 470	3 023 957
Gjensidige forsikring ASA 14/44	2 000 000	2 000 000	30 445	1 976 665
Skandiabanken AB 14/19	1 996 200	1 996 200	904	2 003 000
Skandiabanken Boligkreditt AS 17/23	2 000 000	2 000 000	-2 129	2 015 241
Sparebank 1 Boligkreditt 15/	3 000 000	3 000 000	11 005	3 035 206
Sparebanken Sogn og Fjordane 15/20	1 998 800	1 998 800	-1 224	2 006 849
Sparebanken Vest 16/21	3 028 650	3 028 650	1 506	3 022 704
Sum obligasjoner	22 023 550	22 023 550	56 848	22 087 936

Rentefond

	Antall andeler	Kostpris	Per. resultatførte verdiendringer	Markedsverdi pr 31.12.18
Holberg Kreditt	49 204	5 643 991	115 210	5 586 979
DNB High Yield	4 928	5 747 814	258 311	5 459 295
Sum rentefond	54 132	11 391 805	373 521	11 046 274
Opptjente renter obligasjoner pr. 31.12.18				54 836
Sum obligasjoner og rentefond		33 415 355	430 369	33 189 047

Konsern

Obligasjon

	Pålydende verdi	Kost pris	Periodens resultatførte verdiendringer	Markeds verdi pr. 31.12.18 bokført.
Selskap				
Agder Energi AS 15/21	5 000 000	4 925 000	27 763	5 045 885
AP Møller-Mærsk AS 16/21	3 000 000	3 000 000	62 139	3 002 780
Bergenshalvøens Kommunale Kraftselskap 14/19	2 998 500	2 998 500	6 321	3 000 994
Bane NOR Eiendom 18/21	5 000 000	5 000 000	-6 450	5 006 450
Bane Nor Eiendom 18/21	3 000 000	3 000 000	14 880	2 985 120
Berg Sparebank 17/20	2 000 000	2 000 000	-3 201	2 007 823
BKK 14/19	5 000 000	4 997 500	10 534	5 001 656
BKK 17/22	3 000 000	3 000 000	11 265	2 994 032
BN Bank ASA 14/19	2 001 400	2 001 400	1 550	2 003 320
Borregaard AS 18/23	2 000 000	2 000 000	14 508	1 985 492
Color Group AS 16/20	4 000 000	4 000 000	15 440	4 194 560
Danske Bank AS 17/22	5 000 000	5 000 000	-9 097	5 025 314

DFDS A/S 17/22	3 000 000	3 000 000	2 925	3 004 560
DNB Bank ASA 14/19	5 000 000	5 032 350	20 452	5 002 213
DNB Bank ASA 15/20 Ansvarlig	8 000 000	8 000 000	22 586	8 063 885
Eika Boligkreditt 17/22 Ansvarlig lån	4 000 000	4 000 000	22 154	3 985 952
Eika Boligkreditt AS 14/19	5 000 000	5 000 000	13 980	5 015 100
Eika Forsikring 15/25 Ansvarlig	2 000 000	2 000 000	64 065	2 071 346
Gjensidige Forsikring ASA 14/44	4 000 000	4 000 000	60 890	3 953 330
Hafslund ASA 14/19	3 000 000	3 000 000	3 229	3 001 223
Helgeland Sparebank 16/50	1 000 000	1 000 000	13 992	1 028 099
Jotun 18/22	2 000 000	2 000 000	20 030	1 979 970
Kongsberg Gruppen ASA 16/21	3 000 000	3 000 000	31 606	3 039 128
MøllerGruppen AS 17/22	5 000 000	5 000 000	110 596	4 912 800
Nortura SA 16/22	5 000 000	5 000 000	115 961	4 948 833
Obos BBL 16/21	4 000 000	4 000 000	53 491	4 035 314
OBOS BBL 18/23	10 000 000	10 000 000	-268 712	10 268 712
OBOS Boligkreditt 17/23	2 000 000	2 000 000	-2 202	2 011 393
OBOS Forretningsbygg AS 18/23	4 000 000	4 000 000	-10 370	4 010 370
Obos-banken 15/	5 000 000	5 000 000	-5 253	5 015 911
Olav Thon Eiendomsselsk AS 18/21	2 000 000	2 000 000	9 501	1 990 499
Oslo Børs VPS Holding 18/23	3 000 000	3 000 000	-12 645	3 012 645
Protector Forsikring 16/46 Ansv. lån	4 000 000	4 000 000	67 120	4 150 728
Skandiabanken AB 14/19	1 996 200	1 996 200	904	2 003 000
Skandiabanken 15/25	3 000 000	3 000 000	22 005	3 043 490
Skandiabanken Boligkreditt AS 17/23	2 000 000	2 000 000	-2 129	2 015 241
Sparebank 1 Boligkreditt 15/	8 000 000	8 000 000	29 347	8 093 883
SpareBank 1 Nord-Norge 17/27 ansvarlig lån	2 000 000	2 000 000	17 036	1 999 866
Sparebank 1 Nord-Norge 17/50 Fondsobl.	1 000 000	1 000 000	5 443	999 328
Sparebank 1 SMN 18/30	2 000 000	2 000 000	23 648	1 976 352
SpareBank 1 SR-Bank 17/22 Fondsobl.	2 000 000	2 000 000	10 839	1 988 999
Sparebanken Sogn og Fjordane 15/20	1 998 800	1 998 800	-1 224	2 006 849
Sparebanken SognogFjordane17/22 Fondsobl.	2 000 000	2 000 000	11 889	1 994 125
Sparebanken Vest 14/19	5 000 000	5 000 000	12 819	5 006 127
Sparebanken Vest 16/21	3 028 650	3 028 650	1 506	3 022 704
Statkraft AS 15/20	5 000 000	5 000 000	12 305	5 010 558
Statnett SF 17/24	2 000 000	2 000 000	18 847	1 995 234
Tine SA 17/22	2 000 000	2 000 000	15 321	1 987 742
Tryg Forsikring AS 15/45	3 000 000	3 000 000	96 310	3 133 961
Vardar AS 14/19	5 000 000	5 000 000	-3 108	5 005 768
Veidekke 13/18	2 000 000	2 000 000	-18 600	2 000 000
Yara International 14/19	5 000 000	5 000 000	-	5 015 000
Opptjente renter				438 793
	184 023 550	183 978 400	732 206	185 492 457

Rentefond	Antall andeler	Kostpris	Per. resultatførte verdiendringer	Markedsverdi pr 31.12.18
DNB High Yield	18 785	20 667 222	935 483	19 771 033
Holberg Kreditt	186 450	20 031 154	417 501	20 246 231
Sum rentefond	205 235	40 698 376	1 352 984	40 017 264
Sum obligasjoner og rentefond i balansen			2 085 190	225 509 721

Likviditetsrisiko/tid til forfall	0 - 3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 100 år	Uten forfall	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	44 860 035	44 860 035
Obligasjoner	10 024 873	23 088 632	125 883 776	26 495 176	-	185 492 457
Rentefond	-	-	-	-	40 017 264	40 017 264
Finansielle derivater	-	-1 553 212	1 115 388	-	-	-437 824
Sum	10 024 873	21 535 420	126 999 164	26 495 176	84 877 299	269 931 932

Renterisiko/ tid til renteendring	0 - 3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 10 år	Uten renteendring	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	44 860 035	44 860 035
Obligasjoner	185 492 457	-	-	-	-	185 492 457
Rentefond	-	-	-	-	40 017 264	40 017 264
Finansielle derivater	-	-1 553 212	1 115 388	-	-	-437 824
Sum	185 492 457	-1 553 212	1 115 388	-	84 877 299	269 931 932

Note 13 Kundefordringer

	Mor 2018	Mor 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Kortsiktige fordringer datterselskap	2 550	-	-	-
Boligbyggelag	589 059	422 169	589 059	422 169
Diverse debitorer	836 586	1 210 972	776 316	1 300 189

Forsikringstakere	-	-	12 860 328	3 350 866
Avsatt til tap på fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Sum	1 378 195	1 583 141	14 175 703	5 023 224
Kostnadsførte tap på kundefordringer i resultatregnskapet	0	0	0	0

Note 14 Bankinnskudd

	Mor 2018	Mor 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Av bankinnskudd utgjør bundne skattetreksmidler	1 414 456	1 364 015	2 314 633	2 195 463
Prosjektmidler utgjør	375	117 035	375	117 035
Andre frie midler	4 494 528	7 575 484	95 853 019	99 041 630
Sum	5 909 359	9 056 535	98 168 026	101 354 128

Note 15 Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld

	Mor 2018	Mor 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Ordinær leverandørgjeld	695 780	1 038 107	2 078 681	2 294 160
Formueskatt	543 000	800 000	543 000	800 000
Annen kortsiktig gjeld	5 199 716	206 161	1 100 970	5 088 903
Sum	6 438 497	2 044 268	3 722 651	8 183 063

Note 16 Nærstående parter

Norske Boligbyggelags Landsforbunds (NBBL) eiere, som er 41 boligbyggelag (per 31.12), er også kunder. NBBLs omsetning er i hovedsak knyttet til handel med boligbyggelag. For morselskap er tjenesteleveransen knyttet til kurs og opplæring, til advokatbistand samt salg av diverse produkter og annet materiell. For forsikringsvirksomheten er salget knyttet opp til produktet "fulltegningsforsikring".

Prisingen av vare- og tjenesteflyten mellom de nærstående parter innenfor konsernet bygger i hovedsak på prinsippet om "arm lengdes avstand". Den interessepolitiske delen av virksomheten er kontingentfinansiert.

Mellomværende NBBL og datterselskaper

Kundefordring:

NBBL Fulltegningsforsikring AS
NBBL Fulltegningsforsikring AS - konsernbidrag

Sum intern kundefordring

Leverandørgjeld:

NBBL Fulltegningsforsikring AS
FF Boligsalg AS - konsernbidrag
BS Media AS
NBBL FF Holding AS

Sum intern leverandørgjeld

	2018	2017
	2 550	-
	5 000 000	-
Sum intern kundefordring	5 002 550	-
	-	114 862
	5 000 000	-
	-	-
Sum intern leverandørgjeld	5 000 000	114 862

Note 17 Varelager

	Mor 2018	Mor 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Varelager av bøker	94 729	25 776	94 729	25 776
Varelager av boliger for videresalg			18 266 600	1 687 160
Sum	94 729	25 776	18 361 329	1 712 936

Endring av varebeholdning gjennom 2018 omfatter kjøp av 25 leiligheter i Gauselengen i Stavanber som eies av NBBL Fulltegningsforsikring. FF Boligsalg har i 2018 solgt 1 leilighet i Bjorbekk Terrasse.

Boliger for videresalg pr. 31.12.2018 omfatter:

- 5 boenheter i Bjorbekk Terrasse i Arendal eid av FF Boligsalg.
- 25 boenheter i Gauselengen i Stavanger eid av NBBL Fulltegningsforsikring.

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND SA

Kontantstrømpoppstilling

Mor 2017	Mor 2018		Noter	Konsern 2018	Konsern 2017
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
429 676	710 988	Resultat før skattekostnad		17 088 783	32 245 229
-290 147	-605 992	Periodens betalte skatt	10	-1 345 938	-306 496
730 393	726 570	Ordinære avskrivninger	8	726 570	730 393
1 977 987	-5 946 379	Verdiendring på investeringer		-11 389 675	-326 651
-	-	Forsikringstekniske avsetninger		-2 337	-11 681 585
4 344	-68 953	Endring i varelager		-16 648 393	24 703 551
-720 590	204 946	Endring i kundefordringer		-9 152 479	-77 767
833 757	4 530 639	Endring i leverandørgjeld og annen gjeld		-4 175 021	-5 096 007
2 641 270	1 095 859	Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	4	1 691 905	2 877 267
-8 894 174	-3 160 298	Endring i andre tidsavgrensingsposter		30 220 052	-7 450 163
-3 287 484	-2 512 620	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		7 013 468	35 617 771
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-1 771 301	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-	-1 771 301
3 000 000	67 000	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		16 973 368	38 457 203
-2 880 351	-701 556	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	9	-27 172 938	-40 036 237
-1 651 653	-634 556	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-10 199 570	-3 350 336
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	1		
-4 939 137	-3 147 176	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-3 186 102	32 267 435
13 995 672	9 056 535	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		101 354 128	69 086 693
9 056 535	5 909 359	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	14	98 168 026	101 354 128



Til landsmøtet i Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Norske Boligbyggelags Landsforbund SAs årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Norske Boligbyggelags Landsforbund SA per 31. desember 2018 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Norske Boligbyggelags Landsforbund SA per 31. desember 2018 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 selskapet og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thomas Steffensen', is written over the printed name.

Thomas Steffensen
Statsautorisert revisor