

# Årsberetning NBBL 2017

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) er en interesseorganisasjon 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 2017.

2017 ble nok et år med betydelig medlemsvekst i boligbyggelagene. En nettoøkning på 30 000 medlemmer førte til at det totale medlemstallet passerte den magiske grensen på 1 million. Det store antallet medlemmer forplikter i enda sterkere grad boligbyggelagene til å levere på sine to hovedområder: Nye gode og varierte boliger til medlemmene til overkommelige priser, og gode forvaltningstjenester til borettslag og boligsameier.

Etter flere år med kraftig boligprisøkning ble 2017 året hvor prisene pekte nedover – særlig i de største byene. Boligprisveksten nådde i 2016 et nivå som ikke var bærekraftig, og en korleksjon var hverken uventet eller uønsket. I tillegg til større usikkerhet rundt boligprisutviklingen, trekker også en redusert befolkningsvekst i retning av en noe lavere nybyggingstakt fremover. Selv om dette blir resultatet, vil det fortsatt være en viktig oppgave for NBBL å følge opp at regjeringen utvikler en mer offensiv politikk for å stimulere kommunene til å ta ansvar for aktiv tilrettelegging for boligbygging.

Ved siden av jevnlig møter med sentrale myndigheter, politikere og alliansepartnere har NBBL utfordret de politiske partiene på vårt fem-punkts program for en bedre bolig- og bygningspolitikk i neste stortingsperiode. Dette ble fulgt opp på NBBLs boligpolitiske konferanse og gjennom flere aktiviteter frem mot stortingsvalget; så som «NBBLs valgomat», partikåringer og et eget boligpolitisk arrangement under Arendalsuka.

NBBLs fem krav til bedre løsninger omfatter først og fremst tiltak for å få en mer aktiv kommunal bolig- og tomtepolitikk og mer effektive planprosesser. Videre må det sørges for en kraftfull politikk for en klima- og miljøvennlig urban byutvikling, som blant annet betyr fortetting rundt kollektivtraseer og –knutepunkter. Det må også legges godt til rette for at den norske eierlinja skal bli en realitet for de unge. NBBL etterlyser en styrking av BSU-ordningen, sterkere satsing på «leie-til-eie prosjekter» og en startlånordning som omfatter førstegangsetablerere som har utfordringer med egenkapitalkravet, men som har god betjeningsevne. Disse og flere andre krav i fem-punkts programmet skal følges opp i stortingsperioden.

Boligbyggelagene er størst på boligforvaltning med totalt 510 000 boliger i 12 700 boligselskaper. Gode rammebetingelser for forvaltning og for driften av boligselskapene er viktig. I 2017 var den viktigste enkeltsaken arbeidet med ny eierseksjonslov. NBBL fikk gjennomslag for flere store og mindre bestemmelser i loven til beste for beboere og driften av boligsameiene. NBBL tok også initiativet til og gjennomførte et omfattende arbeid vedrørende Airbnb og såkalt «hyblifisering» i boligsameier. Sammen med de fremste boligjuristene i ulike interesseorganisasjoner og på universitetet utarbeidet NBBL en utredning som fikk stor betydning for Stortingets behandling av loven. Stortinget har bedt regjeringen komme tilbake med konkrete forslag til lovregulering av disse temaene.

Ved siden av det interessepolitiske arbeidet yter NBBL et omfattende organisasjonsarbeid gjennom kurs- og konferanser, samt tjenesteyting til boligbyggelagene.

### **Prioriteringer fremover**

Det bolig- og interessepolitiske arbeidet er helt sentralt for boligbyggelagene. NBBLs lederkonferanse høsten 2017 understreket viktigheten av å prioritere dette fremover, og styret har sørget for å stille nødvendige ressurser til disposisjon for økt innsats.

### **Styret**

Ved utgangen av 2017 besto styret av:

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

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

Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene.

Styret har hatt 7 møter og behandlet 64 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. I datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS er det 8 ansatte, 4 menn og 4 kvinner.

Det avholdes regelmessige kontaktmøter mellom tillitsvalgte og ledelsen.

NBBL har avtale med bedriftshelsetjeneste for å ivareta ansattes helse og forebygge sykefravær. Sykefraværet i 2017 utgjorde for NBBL 0,7 %. Det har ikke vært noen langtidssykemeldte. 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 31.12.2017 består konsernet av følgende selskaper:

- Norske Boligbyggelags Landsforbund SA
- NBBL FF Holding AS
- NBBL Fulltegningsforsikring AS
- FF Boligsalg AS
- Boligsamvirkets Media AS (67 %)

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, FF Boligsalg AS og i Boligsamvirkets Media AS.

## **Andre virksomheter**

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

- Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond
- Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

## **Økonomi**

### NBBL

Som interesse- og serviceorganisasjon for boligbyggelagene er det viktig at NBBL har en sunn økonomi. Årsresultat etter skatt for 2017 er kr 402 585. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Innestående på bank ved utgangen av 2017 er redusert fra 2016 med kr 4 939 137. Av dette er kr 3 287 484 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, mens kr 1 651 653 er en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter.

### Datterselskaper

NBBL FF Holding AS er morselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets formål er å forvalte aksjene i forsikringselskapet. Selskapet har et negativt årsresultat på kr 17 316.

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 23 115 031.

FF Boligsalg AS har som formål å kjøpe og selge usolgte ferdigstilte boliger forsikret av NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets aktivitet er under oppbygging. Selskapet fikk i 2017 et årsoverskudd på kr 2 344 203.

Boligsamvirkets Media AS innehar utgiverrettighetene til bladkonseptet «Bomagasinet». Selskapet fikk et overskudd på kr 4 881. NBBLs eierinteresse er 67 %.

### Konsernet

Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2017 gir et overskudd på kr 25 849 383. Konsernets likviditet er tilfredsstillende. Innestående på bank ved utgangen av 2017 er økt fra 2016 med kr 32 267 437. Fra de operasjonelle aktiviteter er det en økning i kontantstrømmen på kr 35 617 773, mens det er en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på kr 3 350 336.

## **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, fremdrift, kostnader og endringer i prosjektet.

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 kontantstrømoppstillinger et riktig bilde av selskapets og konsernets drift og stilling pr. 31.12.2017.

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

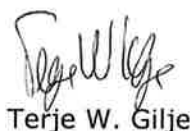
Oslo 31.12.2017 / 03.04.2018



Kirstin M. Leiros (leder)



Morten Aagenæs



Terje W. Gilje



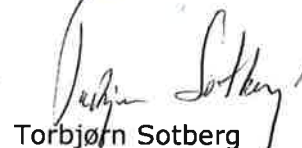
Ole Frijof Godtfredsen



Hilde Fiskum



Johan Bruun



Torbjørn Sotberg



Lina Støen



Tom Søgård



Thor Eek  
Adm. direktør

## RESULTATREGNSKAP NBBL

MOR			KONSERN	
2016	2017		2017	2016
			Note	
		<b>Driftsinntekter</b>		
19 910 485	20 189 188	Kontingenter		19 910 485
7 189 038	5 959 164	Honorarer og refusjoner	2	2 945 396
14 266 500	14 815 483	Andre driftsinntekter		23 527 850
-	-	Premieinntekter	3	34 492 486
<b>41 366 022</b>	<b>40 963 835</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>80 876 217</b>
		<b>Driftskostnader</b>		
		Endring i varelager	17	6 031 388
16 837 390	24 346 656	Lønn og sosiale kostnader	4	23 292 777
687 437	730 393	Ordinære avskrivninger	8	687 437
6 804 319	5 659 285	Honoarer	5	6 565 425
3 475 698	4 249 204	Reise- og møtekostnader		3 887 830
7 005 290	9 084 013	Andre driftskostnader	6	9 493 399
-	-	Erstatningskostnader	11	28 351 859
-	-	Tap på fordringer	13	-
<b>34 810 133</b>	<b>44 069 551</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>0</b>	<b>78 310 115</b>
<b>6 555 890</b>	<b>-3 105 715</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>2 566 102</b>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
-	-	Konsernbidrag		-
150 184	143 271	Renteinntekter		1 604 168
2 359 192	3 441 869	Avkastning og verdiendring verdipapirer		21 508 903
-28 101	-49 749	Finanskostnader		-557 609
<b>2 481 275</b>	<b>3 535 392</b>	<b>Resultat av finans</b>	<b>0,7</b>	<b>22 555 462</b>
<b>9 037 164</b>	<b>429 676</b>	<b>Resultat før skatt</b>		<b>25 121 564</b>
-2 194 985	-27 091	Skatt	10	-4 850 074
<b>6 842 179</b>	<b>402 585</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>20 271 490</b>
		<b>Tilordnet</b>		
-	-	Minoritet		3 034
-	-	Majoritet		20 268 456
<b>6 842 179</b>	<b>402 585</b>	<b>Sum etter overføringer og disponeringer</b>		<b>20 271 490</b>
		<b>Overføringer og disponeringer</b>		
6 842 179	402 585	Overført fra/til annen egenkapital	1	20 271 490

## BALANSE NBBL

MOR					KONSERN	
2016	2017		Note	2017	2016	
		<b>Eiendeler</b>				
		<b>Anleggsmidler</b>				
		<b>Immatrielle eiendeler</b>				
294 773	691 897	Utsatt skattefordel	10	-	-	
		<b>Varige driftsmidler</b>				
22 914 015	23 924 212	Faste eiendommer	8	23 924 212	22 914 015	
68 986	99 698	Maskiner, biler, inventar	8	99 698	68 986	
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
32 454 519	32 454 519	Aksjer, andeler	9	25 426	25 426	
3 165 341	1 515 524	Pensjonsmidler	4	1 582 710	3 468 524	
<b>58 897 634</b>	<b>58 685 850</b>	<b>Sum Anleggsmidler</b>		<b>25 632 046</b>	<b>26 476 951</b>	
		<b>Omløpsmidler</b>				
30 120	25 776	Varer	17	1 712 936	26 416 487	
6 662 923	10 107 433	Aksjer, andeler	9	46 179 193	66 279 721	
29 422 025	32 919 713	Obligasjoner, rentefond	12	241 381 948	212 312 907	
862 551	1 583 141	Kundefordringer	13,16	5 023 224	4 945 457	
310 352	164 694	Andre kortsiktige fordringer		5 847 330	5 459 998	
13 995 672	9 056 535	Bankinnskudd	14	101 354 128	69 086 691	
<b>51 283 644</b>	<b>53 857 291</b>	<b>Sum Omløpsmidler</b>		<b>401 498 761</b>	<b>384 501 261</b>	
<b>110 181 278</b>	<b>112 543 141</b>	<b>Sum Eiendeler</b>		<b>427 130 807</b>	<b>410 978 212</b>	
		<b>Egenkapital og gjelde</b>				
		<b>Innskutt egenkapital</b>				
48 168 750	48 168 750	Andelskapital		48 168 750	48 168 750	
		<b>Opptjent egenkapital</b>				
51 935 228	52 337 813	Annen egenkapital		268 910 928	243 063 156	
		<b>Minoritetsinteresser</b>		38 424	36 813	
<b>100 103 978</b>	<b>100 506 563</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>1</b>	<b>317 118 102</b>	<b>291 268 719</b>	
		<b>Gjeld</b>				
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>				
4 602 208	5 593 661	Forsikringstekniske avsetninger	11	60 162 777	71 844 362	
		Pensjonsforpliktelser	4	5 593 661	4 602 208	
		<b>Annen langsiktig gjelde</b>				
		Langsiktig gjeld		-	-	
<b>4 602 208</b>	<b>5 593 661</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 756 438</b>	<b>76 446 570</b>	
		<b>Kortsiktig gjeld</b>				
1 557 355	2 044 268	Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld	15,16	8 183 063	13 819 522	
3 627 590	3 974 434	Forskuddstrekk, offentlige avgifter mm.		5 765 788	5 225 336	
		Utsatt skatt	10	29 143 254	23 911 569	
290 147	424 215	Betalbar skatt	10	1 164 161	306 496	
<b>5 475 092</b>	<b>6 442 917</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 256 266</b>	<b>43 262 923</b>	
<b>110 181 278</b>	<b>112 543 141</b>	<b>Sum Egenkapital og gjeld</b>		<b>427 130 807</b>	<b>410 978 212</b>	

Oslo, 31.12.2017 / 03.04.2018



Kirstin M. Leiros (leder)



Hilde Fiskum



Terje W. Gilje



Thor Eek (adm.dir)



Ole Frithjof Godtfredsen



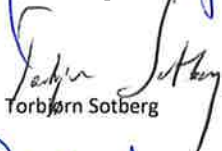
Johan Bruun



Lina Støen



Morten Aagenæs



Torbjørn Sotberg



Tom Søgård

**NORSKE BOLIGBYGGELAGS  
LANDSFORBUND SA**

**Selskaps- og konsern noter 2017**

**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 spesifisert 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. 1.515.524 i Storebrand pr. 31.12.2017. Konsernets fond er på kr. 1.582.710. 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. Estatningsavsetningen omfatter indirekte skadebehandlingskostnader. Administrasjonsavsetning i annen egenkapital bortfaller fra 2011 og er overført annen egenkapital. Reassuransavsetning inngår i annen egenkapital og utgjør kr 216 741.

**Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% 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 omfatter morselskapet Norske Boligbyggelags Landsforbund SA, NBBL Fulltegningsforsikring AS, Boligsamvirkets Media AS, NBBL FF Holding AS og FF Boligsalg AS. Morselskapet eier direkte og indirekte 100 % av aksjene i ovennevnte selskap med unntak for Boligsamvirkets Media AS, hvor eierandelen er 67 %. 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.

**Endret presentasjon resultatregnskap**

NBBL og konsern har fra 2017 endret enkelte kontotilknytninger til regnskapslinjene i resultatregnskapet. For å gjøre tallene for 2017 sammenlignbare med 2016, er 2016-tallene omarbeidet iht ny kontotilknytning.

	NBBL			Konsern		
	Ny tilknytning	Gaml tilknytning	Differanse	Ny tilknytning	Gaml tilknytning	Differanse
<b>Driftsinntekter</b>						
Honorarer og refusjoner	7 189 038	9 265 166	-2 076 128	2 945 396	6 814 173	-3 868 777
Andre driftsinntekter	14 266 500	12 190 372	2 076 128	23 527 850	19 659 074	3 868 776
	<u>21 455 538</u>	<u>21 455 538</u>	<u>0</u>	<u>26 473 245</u>	<u>26 473 247</u>	<u>0</u>
<b>Driftskostnader</b>						
Honorarer	6 804 319	6 899 683	-95 364	6 585 425	6 605 789	-40 364
Andre driftskostnader	7 005 290	6 909 925	95 365	9 493 399	9 453 035	40 364
	<u>13 809 609</u>	<u>13 809 608</u>	<u>0</u>	<u>16 058 824</u>	<u>16 058 824</u>	<u>0</u>
<b>Finansposter</b>						
Renteinntekter	150 184	-	150 184	1 604 168	-	1 604 168
Finansposter	2 359 192	2 509 376	-150 184	21 508 903	23 113 071	-1 604 168
	<u>2 509 376</u>	<u>2 509 376</u>	<u>-0</u>	<u>23 113 071</u>	<u>23 113 071</u>	<u>0</u>

Endringen har hatt utgangspunkt i morselskapets behov. Bruk av hovedbokskonti på tvers i konsernet har behov for en samordning.



**Note 1 Sum egenkapital****Morselskap****Årets endring av egenkapital**

	Andels kapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2017</b>	<b>48 168 750</b>	<b>51 935 228</b>	<b>100 103 978</b>
Nytegnet andelskapital	-	-	-
Skatt på internt konsernbidrag mot annen EK	-	-	-
Endring estimatavvik ført direkte mot egenkapital	-	-	-
Årets resultat	-	402 585	402 585
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>48 168 750</b>	<b>52 337 813</b>	<b>100 506 563</b>
<b>Annen egenkapital er sammensatt slik:</b>			
Øremerket egenkapital til forskning og utvikling pr 01.01.2017		11 452 363	
Årets bruk		-	
Årets tilskudd		-	
Øremerket egenkapital pr 31.12.2017		11 452 363	
Annen egenkapital (fri egenkapital)		40 885 450	
Annen egenkapital pr 31.12.2017, ref. over		52 337 813	

**Konsern**

	Selskaps-kapital	Annen EK	Minoritets interesse (*)	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2017	48 168 750	243 063 156	36 813	291 268 719
Endring estimatavvik ført direkte mot egenkapital				-
Årets resultat tilordnet majoritetens aksjonærer		25 847 772		25 847 772
Årets resultat tilordnet minoritetens interesser			1 611	1 611
<b>Egenkapital pr 31.12.2017</b>	<b>48 168 750</b>	<b>268 910 928</b>	<b>38 424</b>	<b>317 118 102</b>

(\*) Andelen av resultatet som går til minoritet er beregnet til 33% av resultatet i BS MEDIA AS på kr 4.881

**Note 2 Honorarer og refusjoner****Honorarer, tilskudd og refusjoner fordeler seg slik:**

	Mor 2017	Mor 2016	Konsern 2017	Konsern 2016
Honorarer, tilskudd og refusjoner fra samarbeidende selskaper	5 415 664	5 216 721	3 792 506	2 945 396
Honorar og ref. fra datterselskapet NBBL Fulltogningsforsikring AS	319 500	1 824 317	-	-
Honorar og ref. fra datterselskapet FF Boligsalg AS	210 000	120 000	-	-
Honorarer og refusjoner fra datterselskapet BS Media AS	5 000	10 000	-	-
Honorarer og refusjon fra datterselskapet NBBL FF Holding AS	9 000	18 000	-	-
<b>Sum honorarer og refusjoner</b>	<b>5 959 164</b>	<b>7 189 038</b>	<b>3 792 506</b>	<b>2 945 396</b>

**Note 3 Premie inntekter**

	Mor 2017	Mor 2016	Konsern 2017	Konsern 2016
Brutto premie	-	-	31 551 192	37 032 510
Avgitt gjenforsikring	-	-	-5 390 000	-5 958 857
Endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	1 261 118	6 165 720
Gjenforsikringsandel	-	-	582 071	487 038
Premierabatter og andre gevinstavtaler	-	-	-3 769 396	-3 233 925
<b>Netto premieinntekter , jfr note 11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 234 985</b>	<b>34 492 486</b>

**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. 31.12.2017 basert på aktuarberegning.

I 2017 var det gjennomsnittlig 21,5 ansatte i morselskapet og 29,5 i konsernet. For 2016 var antallet henholdsvis 21 og 29. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til administrerende direktør, styreleder eller andre nærstående parter.

	2017	Herav adm. direktør	2016	Herav adm. direktør
<b>Morselskap</b>				
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	16 576 977	1 582 055	16 068 104	1 545 642
Arbeidsgiveravgift	2 743 212		3 014 964	
Forsikringer og andre personalkostnader inkl pensjonskostnader	5 026 466	1 393 762	-2 245 678	3 725 322
<b>Sum lønn og sosiale kostnader</b>	<b>24 346 656</b>	<b>2 975 817</b>	<b>16 837 390</b>	<b>5 270 964</b>
<b>Konsern</b>				
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	24 059 003		23 168 522	
Arbeidsgiveravgift	4 071 346		4 238 618	
Forsikringer og andre personalkostnader inkl pensjonskostnader	6 410 215		-4 114 364	
<b>Sum lønn og sosiale kostnader</b>	<b>34 540 564</b>		<b>23 292 777</b>	

Konsernet er pålagt å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 avvirket 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. 31.12.2017.

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 2017	Mor IAS 19 2016	Konsern IAS 19 2017	Konsern IAS 19 2016
<b>Pensjonskostnader</b>				
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-	1 061 578	-	1 329 575
Netto rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	-	57 900	-	86 873
Resultatført effekt ved avvikling	-	-7 589 398	-	-10 301 075
Administrasjonsomkostninger	-	26 248	-	43 098
Planendring	-	1 824 532	-	1 824 532
<b>Netto pensjonskostnad</b>	-	<b>-4 619 140</b>	-	<b>-7 016 997</b>
AFP og innskuddsordning (usikret ordning)	-	612 297	-	913 366
Pensjonsforpliktelse daglig leder	-	1 442 676	-	1 442 676
<b>Total pensjonskostnad</b>	-	<b>-2 564 167</b>	-	<b>-4 660 955</b>
Anslått innbetalt inkl arbeidsgiveravgift sikret ordning	-	-4 178 159	-	-4 896 544
Rekalkulering av pensjoner ført mot egenkapital	-	4 824 642	-	5 926 104
	Mor IAS 19 2016	Mor IAS 19 2015	Konsern IAS 19 2016	Konsern IAS 19 2016
<b>Balanse</b>				
<b>Sikret ordning</b>				
Opptjente pensjonsforpliktelser, samt eff. av framtidig lønnsregulering	-	-	-	-
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-	-	-	-
<b>Netto pensjonsmidler/ -forpliktelser</b>	-	-	-	-
Herav arbeidsgiveravgift	-	-	-	-
<b>Usikret ordning</b>				
Pensjonsforpliktelse daglig leder	-5 593 661	-4 602 208	-5 593 661	-4 602 208
Herav arbeidsgiveravgift	-691 241	-568 722	-691 241	-568 722
Netto pensjonforpliktelse fra sikrede ordninger	0	0	0	0
Netto pensjonsforpliktelser fra usikrede ordninger	-5 593 661	-4 602 208	-5 593 661	-4 602 208
<b>Sum balanseførte netto pensjonsforpliktelser</b>	<b>-5 593 661</b>	<b>-4 602 208</b>	<b>-5 593 661</b>	<b>-4 602 208</b>
<b>Økonomiske forutsetninger</b>				
Diskonteringsrente	2,40 %	2,60 %	2,40 %	2,60 %
Forventet avkastning pensjonsmidler	2,40 %	2,60 %	2,40 %	2,60 %
Årlig forventet lønnsvekst	2,25 %	2,50 %	2,25 %	2,50 %
Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling	0,50 %	0,00 %	0,50 %	0,00 %
Årlig forventet G-regulering	2,25 %	2,50 %	2,25 %	2,50 %
Innskuddsfond	1 515 524	3 165 341	1 582 710	3 468 524

Beregningene er basert på standardiserte forutsetninger om døds- og uføreutviklingen, samt andre demografiske faktorer utarbeidet av Norges Forsikringsforbund.

**Note 5 Honorarer**

	Mor 2017	Mor 2016	Konsern 2017	Konsern 2016
Honorar til styre og valgkomite	991 000	950 000	1 757 000	1 613 000
Revisjon og bistand				
Lovpålagt revisjon inkl mva	212 744	232 064	434 433	443 690
Andre attestasjonstjenester, inkl mva	-	10 685	69 335	10 685
Skatterådgivning, og annen bistand inkl mva	67 585	193 116	-	205 241
Aktuar	-	-	86 094	74 063
Honorar, drift av Borettslagenes Sikringsfond	1 587 000	1 511 370	1 587 000	1 511 370
Hjemmesider i borettslag og boligbyggelag	-	1 157 857	-	1 157 857
Organisasjonsutvikling	61 166	217 645	61 166	217 645
Andre prosjektrelaterte honorarer	2 739 790	2 531 582	3 588 912	1 331 874
<b>Sum</b>	<b>5 659 285</b>	<b>6 804 319</b>	<b>7 583 939</b>	<b>6 565 425</b>

**Note 6 Andre driftskostnader**

	Mor 2017	Mor 2016	Konsern 2017	Konsern 2016
Kontorkostnader	3 379 832	3 702 710	3 782 990	4 298 240
Annonse og trykkekostnader prosjekter	93 493	91 739	617 326	995 782
Forretningsbygg	2 470 792	1 547 225	2 470 792	1 547 225
Formueskatt	981 658	430 008	981 658	430 008
Andre driftskostnader	2 158 238	1 233 609	838 431	2 222 144
<b>Sum</b>	<b>9 084 013</b>	<b>7 005 290</b>	<b>8 691 196</b>	<b>9 493 399</b>

**Note 7 Sum finansposter**

	Mor 2017	Mor 2016	Konsern 2017	Konsern 2016
<b>Konsernbidrag</b>	-	-	-	-
<b>Finansinntekter</b>				
Ordinære renteinntekter	143 271	138 067	2 268 619	491 629
Finansinntekter på verdipapirer	3 441 869	2 359 192	13 921 620	22 609 326
Andre finansinntekter	-	12 116	-	12 116
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>3 585 140</b>	<b>2 509 376</b>	<b>16 190 239</b>	<b>23 113 071</b>
<b>Finanskostnader</b>				
Netto realisert tap på investeringer	-	-	-	-
Kapital-, gebyrkostn. og finans.nedskrivninger	-49 749	-28 101	-281 402	-557 609
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-49 749</b>	<b>-28 101</b>	<b>-281 402</b>	<b>-557 609</b>
<b>Sum finansposter</b>	<b>3 535 392</b>	<b>2 481 275</b>	<b>15 908 837</b>	<b>22 555 462</b>

**Note 8 Varige driftsmidler og Immaterielle eiendeler**

Mor	Immaterielle eiendeler	Inventar	Kontor-maskiner	Bygg med tomt (*)	Sum
<b>Bokførte verdier:</b>					
Akkumulert kostpris 01.01	1 147 991	1 358 150	2 656 555	32 864 963	38 027 659
Tilgang 2017	-	-	103 385	1 667 917	1 771 301
Avgang/justering akk.kostpris	-	-	-	-	-
<b>Akkumulert kostpris 31.12</b>	<b>1 147 991</b>	<b>1 358 150</b>	<b>2 759 940</b>	<b>34 532 880</b>	<b>39 798 960</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01	1 147 991	1 333 870	2 611 848	9 950 948	15 044 657
Avgang/justering akk. avskrivning	-	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger 2017	-	24 280	48 393	657 720	730 393
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12</b>	<b>1 147 991</b>	<b>1 358 150</b>	<b>2 660 241</b>	<b>10 608 668</b>	<b>15 775 050</b>
<b>Bokført verdi morselskap 31.12.2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>99 698</b>	<b>23 924 212</b>	<b>24 023 910</b>
<b>Konsern</b>	<b>Immaterielle eiendeler</b>	<b>Inventar</b>	<b>Kontor-maskiner</b>	<b>Bygg med tomt (*)</b>	<b>Sum</b>
Akkumulert kostpris 01.01	1 147 991	1 358 150	2 656 555	32 864 963	38 027 659
Tilgang 2017	-	-	103 385	1 667 917	1 771 301
Avgang/justering akk.kostpris	-	-	-	-	-
<b>Akkumulert kostpris 31.12</b>	<b>1 147 991</b>	<b>1 358 150</b>	<b>2 759 940</b>	<b>34 532 880</b>	<b>39 798 960</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01	1 147 991	1 333 870	2 611 848	9 950 948	15 044 657
Avgang/justering akk. avskrivning	-	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger 2016	-	24 280	48 393	657 720	730 393
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12</b>	<b>1 147 991</b>	<b>1 358 150</b>	<b>2 660 241</b>	<b>10 608 668</b>	<b>15 775 050</b>
<b>Bokført verdi Konsern 31.12.2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>99 699</b>	<b>23 924 212</b>	<b>24 023 910</b>

(\*) 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
<b>Datterselskaper med forretningskontor i Øvre Vollgate 11, i Oslo</b>						
NBBL FF Holding AS	1 000	1 000	1 000	3 600 000	4 500 000	100 %
Boligsamvirkets Media AS	100	335	200		67 000	67 %
FF Boligsalg AS	25 000	2 500	10 000	0	27 862 093	100 %
<b>Aksjer i andre foretak med forretningskontor i Norge</b>						
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	-
<b>Andeler i utenlandske selskap</b>						
Cooperatives House, i Brüssel	7 262	3	79 800		1	3 %
<b>Sum aksjer og andeler</b>					<b>32 454 519</b>	

Aksjefond	Antall andeler	Kostpris	Bokført verdi pr 31.12.17
KLP AksjeGlobal indeks III	2 040	4 286 964	4 817 597
Danske Invest Norge Aksjer Institusjon 2	1 914	4 030 357	5 289 835
<b>Sum aksjefond</b>	<b>3 954</b>	<b>8 317 321</b>	<b>10 107 433</b>

Konsern	Selskapets aksjekap./ andelskap (i tusen)	Våre aksjer/ andeler	Pålydende verdi per andel /aksje	Innbetalt overkurs	Bokført verdi	Eier andel og stemme andel
<b>Aksjer i andre foretak med forretningskontor i Norge</b>						
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	-
<b>Andeler i utenlandske selskap</b>						
Cooperatives House, i Brüssel	7 262	3	79 800		1	3 %
<b>Sum aksjer og andeler</b>					<b>25 426</b>	

Aksjer og andeler i andre foretak	Våre aksjer / andeler	Aksje-/andels kapital i selskapet i hele 1000	Kostpris	Markeds-verdi	Bokført verdi pr. 31.12.2017
Selvaag Bolig ASA		125 000	3 580 698	4 237 500	4 237 500
<b>Sum aksjer, klassifisert som finansielle omløpsmidler (A)</b>					<b>4 237 500</b>

Aksjefond	Totalt antall andeler	Kostpris	Markeds verdi pr. 31.12.2017	Sum bokført verdi pr. 31.12.2017
Danske Invest Norge Aksjer Institusjon 1	1 240	5 394 498	8 021 286	8 021 286
Danske Invest Norge Aksjer Institusjon 2	1 914	4 030 357	5 289 835	5 289 835
KLP AksjeNorge Indeks	3 372	5 624 012	8 488 218	8 488 218
<b>Sum norske aksjefond</b>		<b>15 048 867</b>	<b>21 799 339</b>	<b>21 799 339</b>
KLP Aksjglobal indeks II	3 242	5 529 418	7 735 237	7 735 237
KLP Aksjglobal indeks III	2 040	4 286 964	4 817 597	4 817 597
Storebrand Global Multifaktor	3 384	534 141	7 589 519	7 589 519

Sum utenlandske aksjefond	10 350 523	20 142 353	20 142 353
Sum aksjefond klassifisert som omløpsmidler (B)	25 399 390	41 941 693	41 941 693
Sum aksjer (A+B)			46 179 192

## Note 10 Skatt

	Mor 2017	Mor 2016	Konsern 2017	Konsern 2016
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>				
Betalbar inntektsskatt	424 215	290 147	1 164 161	306 496
Endring i utsatt skatt	-397 124	1 904 839	5 231 685	4 543 578
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>27 091</b>	<b>2 194 986</b>	<b>6 395 846</b>	<b>4 850 074</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>				
Fordringer	-50 000	-47 770	-50 000	-47 770
Anleggsmidler	757 071	663 360	757 071	663 360
Verdiregulering verdipapirer	-	-	-2 587 364	-10 720 207
Sikkerhetsavsetning	-	-	123 827 465	125 667 014
Pensjoner	-4 078 137	-1 436 867	-4 010 951	-1 133 684
Gevinst- og tapskonto	202 696	253 370	202 696	253 370
Andre forskjeller	160 141	-660 299	160 141	-660 299
Netto midlertidige forskjeller	-3 008 229	-1 228 206	118 299 058	114 021 784
Akkumulert fremførbart underskudd	-	-	-1 966 686	-18 424 624
Grunnlag for utsatt skatt/ (- =utsatt skattefordel)	-3 008 229	-1 228 206	116 332 372	95 597 160
<b>23 % (24%) utsatt skatt (-fordel)</b>	<b>-691 893</b>	<b>-294 769</b>	<b>29 143 254</b>	<b>23 911 569</b>
Resultat før skattekostnad	429 676	9 037 165	32 245 229	25 121 564
Permanente forskjeller	-442 139	-1 001 564	-14 818 427	-24 570 492
Andre forskjeller	-	-4 824 642	2 663	-5 896 816
Endring i midlertidige forskjeller	1 780 024	-2 745 587	-4 277 274	-22 898 839
Verdiendring verdipapirer ikke skattemessig fradragsberettiget	-	695 217	8 133 366	18 718 596
Konsernbidrag	-	-	-	-
Endring reassuransavsetning	-	-	5 736	-22 404
Tilbakeføring av realisert gevinst	-	-	-	-
Endring i underskudd	-	-	-16 440 622	10 774 376
Årets skattegrunnlag	1 767 561	1 160 589	4 850 671	1 225 985
<b>24 % betalbar skatt</b>	<b>424 215</b>	<b>290 147</b>	<b>1 164 161</b>	<b>306 496</b>
24% beregnet av resultat før skatt	103 122	2 259 291	8 025 122	6 280 391
24% permanente forskjeller	-106 113	-76 587	-3 174 488	-1 462 974
Effekt av endring av reassurans og administrasjonsavsetning	-	-	1 434	-5 601
Effekt av tilbakeføring av urealisert gevinst og tap	-	-	1 509 540	-
Effekt av gevinst ved realisasjon av verdipapirer	-	-	-	-
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	30 082	12 282	30 082	38 258
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	4 156	-
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>27 091</b>	<b>2 194 984</b>	<b>6 395 846</b>	<b>4 850 074</b>

## Note 11 Forsikringstekniske kostnader og avsetninger

Opptjente bruttopremier er på kr 29.042.914 og består av forfalte bruttopremier på kr 31. 551. 192 , endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremier på kr 1.261.118 og utbetalt godtgjørelse som utgjør kr -3.769.396 og føres som en reduksjon i premieinntekt.

Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier er på kr 4.807.929 og betår av avgitt gjenforsikringspremie er på kr -5.390.000, og endring i gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie er på kr 582.071.

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 27.724.816.

Brutto erstatningskostnader på kr 6.204.514, en inntekt, og består av brutto betalte erstatninger på kr 4.215.953, samt endring i brutto erstatningsavsetning på kr 10.420.467, 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 ferdigstilling, 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 25.855.925 pr. 31.12.2017. Det beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av erstatningsavsetning og utgjorde kr 1.163.517 Den totale erstatningsavsetningen inkludert indirekte skadebehandlingskostnader var kr 27.019.442 pr. 31.12.2017.

Erstatningskostnader for egen regning utgjør en inntekt på kr 6.204.514.

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

Årgang	IB Erstatnings- avsetning eks. avsetning for indirekte skade- behandlingstnader	Utbetalt erstatning 2017	UB Erstatnings- avsetning eksklusive avsetning for indirekte skade behandlingstnader.
2012	513 930	-314 733	-
2013	-	-	-
2014	11 300 601	-2 580 133	5 493 544
2015	18 804 367	-262 709	5 281 951
2016	5 208 766	-1 058 378	11 620 980
2017	-	-	3 459 450
<b>Sum</b>	<b>35 827 664</b>	<b>-4 215 953</b>	<b>25 855 925</b>
Avsetning indirekte skadebehandlingstnader			<b>1 163 517</b>
<b>Brutto erstatningsavsetning</b>			<b>27 019 442</b>

	Mor 2017	Mor 2016	Konsern 2017	Konsern 2016
<b>Forsikringstekniske avsetninger</b>				
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	33 143 335	34 404 452
Brutto erstatningsavsetning	-	-	27 019 442	37 439 910
Sikkerhetsavsetning	-	-	0	0
<b>Sum forsikringstekniske avsetninger</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60 162 777</b>	<b>71 844 362</b>

## Note 12 Obligasjoner og rentefond

### Morselskap

#### Obligasjon

	Pålydende verdi	Kost pris	Periodens resultatførte verdiendringer	Markedsverdi pr. 31.12.17 bokført.
Bergenshalvøens Kommunale Kraftselskap 14/44	2 998 500	2 998 500		3 007 314
BN Bank ASA 14/19	2 001 400	2 001 400		2 004 871
DNB Bank ASA 15/20 Ansvarlig	3 000 000	3 000 000		3 032 426
Gjensidige forsikring ASA 14/44	2 000 000	2 000 000		2 007 110
Skandiabanken AB 14/19	1 996 200	1 996 200		2 003 904
Skandiabanken Boligkreditt AS 17/23	2 000 000	2 000 000		2 013 112
Sparebank 1 Boligkreditt 15/	3 000 000	3 000 000		3 046 212
Sparebanken Sogn og Fjordane 15/20	1 998 800	1 998 800		2 005 625
Sparebanken Vest 16/21	3 028 650	3 028 650		3 024 210
<b>Sum obligasjoner</b>	<b>22 023 550</b>	<b>22 023 550</b>	<b>365 441</b>	<b>22 144 784</b>

Rentefond	Antall andeler	Kostpris	Per. resultatførte verdiendringer	Markedsverdi pr 31.12.17
Holberg Kreditt	49 204	5 312 003		5 381 118
DNB High Yield	4 928	5 378 247		5 348 039
<b>Sum rentefond</b>	<b>54 132</b>	<b>10 690 250</b>	<b>455 000</b>	<b>10 729 156</b>
Opptjente renter obligasjoner pr. 31.12.17				45 772
<b>Sum obligasjoner og rentefond</b>		<b>32 713 800</b>	<b>820 441</b>	<b>32 919 713</b>

### Konsern

#### Obligasjon

	Pålydende verdi	Kost pris	Periodens resultatførte verdiendringer	Markedsverdi pr. 31.12.17 bokført.
<b>Selskap</b>				
Agder Energi AS 15/21	5 000 000	4 925 000		5 073 649
AP Møller-Mærsk AS 16/21	3 000 000	3 000 000		3 064 918
Bergenshalvøens Kommunale Kraftselskap 14/44	2 998 500	2 998 500		3 007 314
Berg Sparebank 17/20	2 000 000	2 000 000		2 004 622
BKK 14/19	5 000 000	4 997 500		5 012 191
BKK 17/22	3 000 000	3 000 000		3 005 297
BN Bank ASA 14/19	2 001 400	2 001 400		2 004 871
Color Group AS 16/20	4 000 000	4 000 000		4 210 000
Danske Bank AS 17/22	5 000 000	5 000 000		5 016 217
DFDS A/S 17/22	3 000 000	3 000 000		3 007 485
DNB Bank ASA 14/19	5 000 000	5 032 350		5 022 664
DNB Bank ASA 15/20 Ansvarlig	8 000 000	8 000 000		8 086 470

Eika Boligkreditt 17/22 Ansvarlig lån	4 000 000	4 000 000		4 008 106
Eika Boligkreditt AS 14/19	5 000 000	5 000 000		5 029 080
Eika Forsikring 15/25 Ansvarlig	2 000 000	2 000 000		2 135 411
Gjensidige Forsikring ASA 14/44	4 000 000	4 000 000		4 014 220
Hafslund ASA 14/19	3 000 000	3 000 000		3 004 452
Helgeland Sparebank 16/50	1 000 000	1 000 000		1 042 092
Kongsberg Gruppen ASA 16/21	3 000 000	3 000 000		3 070 734
Mølleparken 4 17/20	2 000 000	1 985 000		2 001 820
MøllerGruppen AS 17/22	5 000 000	5 000 000		5 023 396
Norgesgruppen 13/18	4 000 000	4 024 280		4 014 960
Nortura SA 16/22	5 000 000	5 000 000		5 064 794
Obos BBL 16/21	4 000 000	4 000 000		4 088 805
OBOS Boligkreditt 17/23	2 000 000	2 000 000		2 009 191
Obos-banken 15/	5 000 000	5 000 000		5 010 658
Olav Thon Eiendomsselsk. AS 13/18	8 000 000	8 009 850		8 056 360
Protector Forsikring 16/46 Ansv. lån	4 000 000	4 000 000		4 217 848
Skandiabanken AB 14/19	1 996 200	1 996 200		2 003 904
Skandiabanken 15/25	3 000 000	3 000 000		3 065 495
Skandiabanken Boligkreditt AS 17/23	2 000 000	2 000 000		2 013 112
Sogn og Fjordane Energi AS 11/18	5 000 000	5 000 000		5 013 540
Sparebank 1 Boligkreditt 15/	8 000 000	8 000 000		8 123 232
SpareBank 1 Nord-Norge 13/18	5 000 000	5 016 000		5 001 088
SpareBank 1 Nord-Norge 17/27 ansvarlig lån	2 000 000	2 000 000		2 016 902
Sparebank 1 Nord-Norge 17/50 Fondsobl.	1 000 000	1 000 000		1 004 771
SpareBank 1 SR- bank 13/18	2 000 000	2 000 000		2 005 709
SpareBank 1 SR-Bank 17/22 Fondsobl.	2 000 000	1 981 500		1 999 838
Sparebanken Møre 15/18	5 000 000	4 931 500		5 000 813
Sparebanken Sogn og Fjordane 15/20	1 998 800	1 998 800		2 005 625
Sparebanken SognogFjordane17/22 Fondsobl.	2 000 000	2 000 000		2 006 015
Sparebanken Vest 14/19	5 000 000	5 000 000		5 018 946
Sparebanken Vest 16/21	3 028 650	3 028 650		3 024 210
Statkraft AS 15/20	5 000 000	5 000 000		5 022 863
Statnett SF 17/24	2 000 000	2 000 000		2 014 081
Storebrand ASA 13/18	10 000 000	10 007 000		10 078 173
Tine 13/18	5 000 000	5 022 350		5 012 736
Tine SA 17/22	2 000 000	2 000 000		2 003 062
Tryg Forsikring AS 15/45	3 000 000	3 000 000		3 230 271
Vardar AS 14/19	5 000 000	5 000 000		5 002 660
Veidekke 13/18	5 000 000	5 050 750		5 032 150
Yara International 14/19	5 000 000	5 000 000		5 015 000
Opptjente renter				491 786
	<b>200 023 550</b>	<b>200 006 630</b>	<b>1 811 750</b>	<b>202 513 608</b>

Rentefond	Antall andeler	Kostpris	Per. resultatførte verdiendringer	Markedsverdi pr 31.12.17
DNB High Yield	17 847	19 328 820		19 368 114
Holberg Kreditt	178 306	18 828 088		19 500 226
<b>Sum rentefond</b>	<b>196 153</b>	<b>38 156 908</b>	<b>1 103 374</b>	<b>38 868 339</b>
<b>Sum obligasjoner og rentefond i balansen</b>			<b>2 915 124</b>	<b>241 381 948</b>

Likviditetsrisiko/tid til forfall	0 -3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 100 år	Uten forfall	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	46 204 619	46 204 619
Obligasjoner	10 025 939	39 343 700	126 264 017	26 879 953	-	202 513 608
Rentefond					38 868 339	38 868 339
Finansielle derivater			-5 153 847	-	-	-5 153 847
<b>Sum</b>	<b>10 025 939</b>	<b>39 343 700</b>	<b>121 110 170</b>	<b>26 879 953</b>	<b>85 072 958</b>	<b>282 432 719</b>

Renterisiko/ tid til renteendring	0 -3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 10 år	Uten renteendring	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	46 204 619	46 204 619
Obligasjoner	202 513 608				-	202 513 608
Rentefond					38 868 339	38 868 339
Finansielle derivater			-5 153 847		-	-5 153 847
<b>Sum</b>	<b>202 513 608</b>	<b>-</b>	<b>-5 153 847</b>	<b>-</b>	<b>85 072 958</b>	<b>282 432 719</b>

## Note 13 Kundefordringer

	Mor 2017	Mor 2016	Konsern 2017	Konsern 2016
Kortsiktige fordringer datterselskap	-	64 880	-	-
Boligbyggelag	422 169	472 436	422 169	472 436
Diverse debitorer	1 210 972	375 235	1 300 189	431 471
Forsikringstakere	-	-	3 350 866	4 091 550
Avsatt til tap på fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000

<b>Sum</b>	<b>1 583 141</b>	<b>862 551</b>	<b>5 023 224</b>	<b>4 945 457</b>
Kostnadsførte tap på kundefordringer i resultatregnskapet	0	0	0	0

**Note 14 Bankinnskudd**

	<b>Mor 2017</b>	<b>Mor 2016</b>	<b>Konsern 2017</b>	<b>Konsern 2016</b>
Av bankinnskudd utgjør bundne skattetrekksmidler	1 364 015	1 342 065	2 195 463	2 159 299
Prosjektmidler utgjør	117 035	116 571	117 035	116 571
Andre frie midler	7 575 484	12 537 037	99 041 630	66 810 822
<b>Sum</b>	<b>9 056 535</b>	<b>13 995 672</b>	<b>101 354 128</b>	<b>69 086 691</b>

**Note 15 Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld**

	<b>Mor 2017</b>	<b>Mor 2016</b>	<b>Konsern 2017</b>	<b>Konsern 2016</b>
Ordinær leverandørgjeld	1 038 107	992 588	2 294 160	1 600 128
Formueskatt	800 000	350 000	800 000	350 000
Annen kortsiktig gjeld	206 161	214 768	5 088 903	11 869 395
<b>Sum</b>	<b>2 044 268</b>	<b>1 557 355</b>	<b>8 183 063</b>	<b>13 819 522</b>

**Note 16 Nærstående parter**

Norske Boligbyggelags Landsforbunds (NBBL) eiere, som er 42 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 "armlengdes avstand". Den interessepolitiske delen av virksomheten er kontingentfinansiert.

**Mellomværende NBBL og datterselskaper**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<u>Kundefordring:</u>		
NBBL Fulltegningsforsikring AS	-	64 880
<b>Sum intern kundefordring</b>	<b>-</b>	<b>64 880</b>
<u>Leverandørgjeld:</u>		
NBBL Fulltegningsforsikring AS	114 862	-
FF Boligsalg AS	-	-
BS Media AS	-	-
NBBL FF Holding AS	-	-
<b>Sum intern leverandørgjeld</b>	<b>114 862</b>	<b>-</b>

**Note 17 Varelager**

	<b>Mor 2017</b>	<b>Mor 2016</b>	<b>Konsern 2017</b>	<b>Konsern 2016</b>
Varelager av bøker	25 776	30 120	25 776	30 120
Varelager av boliger for videresalg			1 687 160	26 386 367
<b>Sum</b>	<b>25 776</b>	<b>30 120</b>	<b>1 712 936</b>	<b>26 416 487</b>

Endring av varebeholdning gjennom 2017 omfatter salg av leiligheter i Bjorbekk Terrasse og i Bjørvikkvartalet .

Boliger for videresalg omfatter totalt 6 boenheter i Bjorbekk Terrasse i Arendal per 31.12.2017.



# NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND SA

## Kontantstrømoppstilling

Mor 2016	Mor 2017		Noter	Konsern 2017	Konsern 2016
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
9 037 164	429 676	Resultat før skattekostnad		32 245 229	25 121 564
-	-290 147	Periodens betalte skatt	10	-306 496	-499 748
687 437	730 393	Ordinære avskrivninger	8	730 393	687 437
1 408 424	1 977 987	Verdiendring på investeringer		-326 651	13 639 797
-	-	Forsikringstekniske avsetninger		-11 681 585	2 466 682
3 960	4 344	Endring i varelager		24 703 551	-24 041 527
454 709	-720 590	Endring i kundefordringer		-77 767	10 169 457
-4 363 463	833 757	Endring i leverandørgjeld og annen gjeld		-5 096 007	-18 168 545
-6 934 884	2 641 270	Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	4	2 877 267	-9 869 269
1 914 684	-8 894 174	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-7 450 163	14 041 986
2 208 031	-3 287 484	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		35 617 771	13 547 834
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
-	-	Innbetaling fra forsikringsoppgjør		-	-
18 582	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	8	-	18 582
-	-1 771 301	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 771 301	-
1 965 000	3 000 000	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		38 457 203	20 372 085
-430 882	-2 880 351	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	9	-40 036 237	-58 256 870
1 552 700	-1 651 653	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		-3 350 336	-37 866 203
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
			1		
<b>3 760 731</b>	<b>-4 939 137</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>32 267 435</b>	<b>-24 318 369</b>
10 234 941	13 995 672	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		69 086 693	93 405 062
13 995 672	9 056 535	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	14	101 354 128	69 086 693

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 viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 402 585 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 25 849 383. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, 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 2017 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 2017 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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og 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 rettvisende 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 avvirket.

---

### *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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å

håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## *Uttalelse om øvrige 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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 03. april 2018  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anne Kristin Huuse'.

Anne Kristin Huuse  
Statsautorisert revisor