

# Styrets årsberetning 2011

AL Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er en partipolitisk uavhengig interesseorganisasjon som har til formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser samt påvirke myndighetene slik at det føres en bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle medlemmer rett til en god bolig og et godt bomiljø.

Styret har i løpet av året fulgt utviklingen i boligbyggelagenes rammevilkår og har arbeidet aktivt for å fremme boligsamvirkets interesser. Et hovedsatsingsområde for NBBL i 2011 har vært å drive et kontinuerlig påvirkningsarbeid for å få lagt forholdene til rette for økt boligbygging. NBBL har avholdt jevnlig møter med sentrale myndigheter og viktige alliansepartnere, samt avgitt en rekke høringsuttalelser.

I samarbeid med Enova og Husbanken har NBBL arrangert en landsomfattende seminarserie med fokus på opprusting av eksisterende bebyggelse i et energi- og tilgjengelighetsperspektiv.

Som et ledd i å styrke Norske Boligbyggelags konkurransekraft har styret også i 2011 fokusert på så vel strukturelle som driftsmessige utfordringer boligbyggelagene står overfor. I tråd med vedtak på landsmøtet i 2010 har NBBL gjennom 2011 fortsatt spissingen av virksomheten mot det bolig- og interessepolitiske området. Som et ledd i dette omstillingsarbeidet ble NBBLs heleide datterselskap, NBBL Partner AS (nytt navn Boligbyggelagenes Partner AS) solgt og overtatt av 56 medlemsboligbyggelag ved utgangen av 1. kvartal 2011.

Gjennom året har det også pågått et arbeid med en omdanning av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond for å bringe virksomheten i samsvar med nye regler som trer i kraft med virkning fra 1. januar 2013.

## **Styret**

Ved utgangen av 2011 besto styret av:

Øystein Johannesen, leder  
Helge Lem, nestleder  
Svein Dalsbø  
Mette Braathen  
Lasse Skjelbred  
Berit Tiller  
Adelheid B. Kristiansen  
Rolf Eidsæter  
Henning Lauridsen, ansattes representant

1. Janne K. Rasmussen, varamedlem
  2. Jan-Erik Kristoffersen, varamedlem
  3. Unni Samuelsen, varamedlem
- Bjørn Lier, varamedlem for ansattes representant

Styret har hatt 9 møter og behandlet 82 saker. Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene. Forfall har vært ubetydelig.

En hovedsak for styret i perioden har vært arbeidet med Strategiplan for NBBL 2011-2014. Som et vedlegg til strategiplanen er det utarbeidet et nytt interessepolitisk program. Videre har styret hatt fokus på nødvendige organisasjonsendringer som følge av utsalget av NBBL Partner AS og strukturendringer blant medlemslagene. Som en konsekvens av gjennomgangen av NBBLs framtidige virksomhet og finansiering ble det mot slutten av året vedtatt å redusere bemanningen med 7 årsverk.

### **Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold**

Ved utgangen av 2011 var det 30 fast ansatte i NBBL samt 1 ansatt i vikariat. Antallet ansatte vil synke i løpet av 2012 som følge av den vedtatte nedbemanning. Blant de ansatte var det 17 kvinner og 14 menn.

I datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS er det 8 ansatte, 2 kvinner og 6 menn.

Ledergruppen i NBBL består utelukkende av menn. Det er et mål for NBBL å rekruttere flere kvinner i ledende stillinger.

Thor Eek ble konstituert som adm.direktør i februar og ble fast ansatt med virkning fra 1. september.

Det avholdes regelmessige kontaktmøter mellom tillitsvalgte og ledelsen i NBBL og NBBL Fulltegningsforsikring AS.

Samlet sykefravær utgjorde for NBBL 4,89 %. Av dette er 3,08 % knyttet til langtidssykemelding. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i driftsåret. Selskapet driver ikke med virksomhet som i nevneverdig grad forurenses det ytre miljø.

### **NBBL-konsernet**

Pr 31.12.2011 består konsernet av følgende selskaper:

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

Styret har lagt vekt på at NBBL og tilknyttede selskaper skal sees og rapporteres som en samlet virksomhet. NBBLs adm.direktør er adm.direktør i NBBL FF Holding AS og var også adm.direktør i NBBL Partner AS fram til selskapet ble solgt. Adm.direktør er videre styreleder i NBBL Fulltegningsforsikring 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
- Stiftelsen Norske Boligbyggelags Fond for Utviklingssamarbeid

## **Økonomi**

### NBBL

NBBL har en sunn økonomi, og driften går omtrent i balanse. Med inntektsføring av regnskapsmessig gevinst ved utsalg av datterselskapet NBBL Partner AS blir årsresultatet etter skatt positivt, og gir pluss på kr 17.162.800.

### Datterselskaper

NBBL FF Holding AS er morselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets eneste formål er å forvalte aksjene i forsikringselskapet. Selskapet fikk et overskudd i 2011 på kr 127.406.

NBBL Fulltegningsforsikring AS tilbyr forsikring til boligbyggelagene. Selskapets forsikringsprodukt dekker økonomisk tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Etterspørselen etter produktet har vært god i 2011, men avtagende etterspørsel i andre halvår 2011 grunnet mindre boligbygging i boligbyggelagene. Selskapet fikk et årsunderskudd etter skatt på kr 11 505 538.

Boligsamvirkets Media AS innehar utgiverrettighetene til bladkonseptet «Bomagasinets». Selskapet fikk et overskudd på kr 7 642 etter skatt. NBBLs eierinteresse er 67 %.

### Konsernet

Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2011 gir et underskudd på kr 401 301.

Kontantstrømoppstillingen viser hvordan endringer i kontantbeholdningen fremkommer.

Likviditetsgraden i morselskapet og i konsernet er meget god.

Egenkapitalen i NBBL utgjør 94,7 mill. kroner, hvorav annen egenkapital utgjør 48,2 mill. kroner. Egenkapital i konsernet utgjør 150,6 mill. kroner. Med en egenkapitalandel på 89 % i NBBL og 43 % i konsern er det økonomiske fundamentet for virksomheten godt.

## **Risikostyring**

Datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS opererer innen virksomhetsområdene fulltegningsforsikring 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 verdipapirer, 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.

I 2011 har kredittrisikoen økt noe som følge av usikkerheten i Europa. Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans og litt mindre sikre papirer som industri. Av plasseringen i industripapirer er en relativt liten andel plassert i papirer med høyere kredittrisiko. Et hovedprinsipp er at plasseringer i høyere risikoklasser har lave beløp pr. papir.

Likviditetsrisikoen har gjennom året vært relativt lav, da en stor del av porteføljen er investert i lett omsettelige verdipapirer og fordi bankbeholdningen har vært høy. Markedsrisikoen på obligasjonsporteføljen er relativt lav som følge av at den hovedsakelig består av papirer med flytende rente. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den er delt mellom plasseringer i ulike norske og utenlandske aksjefond. I tillegg er noe plassert i aktive fond og noe i indeksfond. Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitivt for renteøkninger, og selskapet har i 2011 derfor inngått noen avtaler om rentesikringer for å begrense noe av denne risikoen. 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 at boligbyggelagene skal sikres gode arbeidsvilkår og utviklingsmuligheter som grunnlag for lønnsom og god drift i boligbyggelagene, 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 kontantstrømpstillinger et riktig bilde av selskapets og konsernets drift og stilling pr. 31.12.2011.

Oslo 31.12.2011 / 22.03.2012

  
Øystein Johannesen (leder)

  
Lasse Skjelbred

  
Helge Lem

  
Mette Braathen

  
Berit Tiller

  
Adelheid B. Kristiansen

  
Rolf Eidsæter

  
Svein Dalsbø

  
Jostein M. Drevdal

  
Thor Eek  
Adm.direktør

# AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

## Resultatregnskap 2011

01.01-31.12

2010	2011		Note	2011	2010
Mor	Mor			KONSERN	KONSERN
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
16 491 147	16 194 743	Kontingenter		16 194 743	16 491 147
22 088 986	22 663 643	Honorarer og refusjoner	2	21 173 874	12 648 368
9 702 592	11 803 414	Andre driftsinntekter		11 349 305	8 043 497
-	-	Provisjoner		-	27 200 134
-	-	Premie inntekter	3	30 151 456	19 717 035
<b>48 282 725</b>	<b>50 661 800</b>	<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>78 869 378</b>	<b>84 100 181</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
21 396 323	26 164 924	Lønn og sosiale kostnader	4	32 911 171	39 272 301
851 767	611 420	Ordinære avskrivninger	8	611 420	1 003 614
9 838 251	9 602 130	Honorarer	5	11 096 359	8 232 087
4 033 513	5 431 350	Reise- og møtekostnader		5 881 155	5 100 538
8 810 560	9 323 053	Andre driftskostnader	6	10 795 594	16 536 478
-	-	Erstatningskostnader	11	7 119 389	11 402 419
-	-	Endring i sikkerhetsavsetning	11	16 612 428	1 955 197
<b>44 930 414</b>	<b>51 132 877</b>	<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>85 027 516</b>	<b>83 502 635</b>
<b>3 352 311</b>	<b>-471 077</b>	<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>-6 158 138</b>	<b>597 546</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
9 500 000	-	Konsernbidrag		-	-
864 801	18 247 391	Finansinntekter		5 637 462	10 132 362
-56 775	-37 621	Finanskostnader		-1 226 353	-512 117
<b>10 308 026</b>	<b>18 209 770</b>	<b>SUM FINANSPOSTER</b>	7	<b>4 411 109</b>	<b>9 620 246</b>
<b>13 660 337</b>	<b>17 738 693</b>	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>-1 747 029</b>	<b>10 217 792</b>
<b>SKATTEKOSTNAD</b>					
-1 280 341	-575 893	Skatt	10	1 345 728	-2 072 185
<b>12 379 996</b>	<b>17 162 800</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-401 301</b>	<b>8 145 607</b>
<b>Tilordnet</b>					
		Minoritet		2 522	1 683
		Majoritet		-403 823	8 143 924
<b>12 379 996</b>	<b>17 162 800</b>	<b>Sum etter overføringer og disponeringer</b>		<b>-401 301</b>	<b>8 145 607</b>

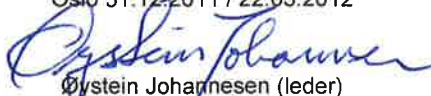
# AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

## Balanse 31.12.2011

2010	2011			2011	2010
Mor	Mor		Note	KONSERN	KONSERN
		<b>EIENDELER</b>			
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<b>Immaterielle eiendeler</b>			
-	-	Utsatt skattefordel	10	1 140 795	-
145 760	517 620	Dataprogrammer	8	517 620	297 606
		<b>Varige driftsmidler</b>			
21 523 105	21 614 126	Faste eiendommer	8	21 614 126	21 523 105
771 748	769 056	Maskiner, biler, inventar	8	769 056	771 748
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
13 511 826	4 831 826	Aksjer, andeler	9	264 826	264 826
8 605 632	9 566 341	Pensjonsmidler	4	9 358 560	11 831 890
44 558 071	37 298 969	<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		33 664 983	34 689 175
		<b>Omløpsmidler</b>			
44 870	21 120	Varer		21 120	44 870
-	-	Aksjer, andeler	9	48 283 298	48 858 856
-	-	Obligasjoner	12	131 129 402	111 602 851
3 893 547	7 587 622	Kundefordringer	13	21 072 814	20 940 356
2 712 123	816 375	Andre kortsiktige fordringer		15 227 780	26 740 781
36 902 263	60 552 298	Bankinnskudd	14	102 855 816	106 219 876
43 552 803	68 977 415	<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		318 590 230	314 407 590
88 110 874	106 276 384	<b>SUM EIENDELER</b>		352 255 213	349 096 765
		<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
44 792 150	46 515 550	Andelskapital		46 515 550	44 792 150
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
30 999 206	48 162 006	Annen egenkapital		104 032 767	104 436 590
		<b>Minoritetsinteressier</b>		35 343	32 821
75 791 356	94 677 556	<b>SUM EGENKAPITAL</b>	1	150 583 660	149 261 561
		<b>Gjeld</b>			
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
-	-	Forsikringstekniske avsetninger	11	183 176 875	162 946 503
1 600 661	2 176 554	Utsatt skatt	10	-	1 139 133
565 643	633 283	Pensjonsforpliktelser	4	666 883	719 643
2 166 304	2 809 837	<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		183 843 758	164 805 279
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
5 662 909	4 335 662	Leverandørgjeld /annen kortsiktig gjeld	12,15	12 360 268	26 498 180
4 490 305	4 453 329	Forskuddstrekk, offentlige avgifter m.m.		5 467 527	7 362 004
-	-	Betalbar skatt	10	-	1 169 741
10 153 214	8 788 991	<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		17 827 795	35 029 925
88 110 874	106 276 384	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		352 255 213	349 096 765

Oslo 31.12.2011 / 22.03.2012

  
Lasse Skjelbred

  
Øystein Johannesen (leder)

  
Mette Braathen

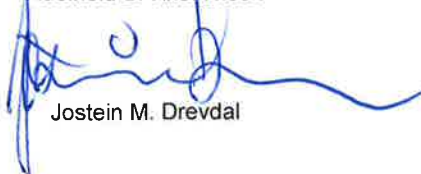
  
Berit Tiller

  
Helge Lem

  
Adelheid B. Kristiansen

  
Rolf Eidsæter

  
Svein Dalsbø

  
Jostein M. Drevdal

  
Thor Eek (adm.dir)

# AL NORSE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

## Kontantstrømoppstilling

Mor 2010	Mor 2011		Noter	Konsern 2011	Konsern 2010
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
13 660 337	17 738 693	Resultat før skattekostnad		-1 747 029	10 143 453
	-	Periodens betalte skatt	10	-2 103 940	-1 169 741
-	-16 320 000	Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		-10 121 639	-
851 767	611 420	Ordinære avskrivninger	8	611 420	1 003 614
-	-	Verdiendring på investeringer		512 283	-13 839 283
-	-	Forsikringstekniske avsetninger		20 230 372	4 012 362
11 830	23 750	Endring i varelager		23 750	11 830
8 262 267	-3 694 076	Endring i kundefordringer		-132 458	3 637 102
-633 462	-1 364 222	Endring i leverandørgjeld og annen gjeld		-16 032 390	6 747 289
-2 027 371	-893 069	Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn- /utbetalinger i pensjonsordninger	4	2 420 570	-3 035 240
-1 951 546	1 895 747	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-3 365 360	8 695 208
<b>18 173 822</b>	<b>-2 001 757</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-9 704 421</b>	<b>16 206 592</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
-229 890	-1 071 609	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	8	-1 071 609	-229 890
-	25 000 000	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		25 000 000	-
-4 499 999	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	9	-19 526 551	-
<b>-4 729 889</b>	<b>23 928 391</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>4 616 961</b>	<b>-229 890</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
1 880 100	1 723 400	Innbetalinger av egenkapital	1	1 723 400	1 880 100
<b>1 880 100</b>	<b>1 723 400</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>1 723 400</b>	<b>1 880 100</b>
<b>15 324 033</b>	<b>23 650 034</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-3 364 060</b>	<b>17 856 802</b>
<b>21 578 231</b>	<b>36 902 263</b>	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		<b>106 219 876</b>	<b>88 363 074</b>
<b>36 902 263</b>	<b>60 552 298</b>	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	14	<b>102 855 816</b>	<b>106 219 876</b>

# AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

## Selskaps- og konsern noter 2011

---

### NOTE 0

#### Anvendelse av regnskapsprinsipper

---

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

**Eiendeler** bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Egenutviklet dataprogram er aktivert under immaterielle eiendeler og avskrives lineært over 3 år både regnskapsmessig og skattemessig. 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. Aksjer, andeler og obligasjoner i omløpsmidler som inngår i en handelsportefølje er i balansen oppført til virkelig verdi. 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. Provisjonsinntekter og premieinntekter opptjenes lineært i 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** 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.

**Pensjonskostnader.** Ved regnskapsføring av den ytelsesbaserte ordningen er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsperiode. Det samme gjelder estimatavvik i den grad de overstiger 10% av det største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor). Arbeidsgiveravgift er inkludert i tallene. Ved regnskapsføring av den innskuddsbaserte ordning er innskuddene og den avledede arbeidsgiveravgift kostnadsført i sin helhet.

**Avsetninger** er gjort i henhold til forskrifter om forsikringstekniske avsetninger og risikostatistikk i skadeforsikring.

Med unntak av sikkerhetsavsetning, er det foretatt minimumsavsetninger.

Forsikringstekniske avsetninger er gjort i henhold til forskrifter om forsikringstekniske avsetninger og risikostatistikk i skadeforsikring. I henhold til forsikringsvirksomhetsloven § 12-12 annet ledd skal erstatningsavsetningen også omfatte indirekte skadebehandlingskostnader (prinsippendring fra 2011). Administrasjonsavsetning i annen egenkapital bortfaller fra 2011 og er overført annen egenkapital. Sammenligningstallene i regnskapet er for 2010 omarbeidet. Reassuranssavsetning inngår i annen egenkapital og utgjør kr 632.063.

**Skatt.** Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28% 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 AL Norske Boligbyggelags Landsforbund, NBBL Fulltegningsforsikring AS, Boligsamvirkets Media AS og NBBL FF Holding AS. Morselskapet eier 100 % av aksjene i ovennevnte selskap med unntak for Boligsamvirkets Media, 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.



**Note 1****SUM EGENKAPITAL****MORSELSKAP****Årets endring av egenkapital**

	<b>Andels kapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2011	44 792 150	30 999 206	75 791 356
Nytegnet andelskapital	1 723 400	-	1 723 400
Årets resultat	-	17 162 800	17 162 800
<b>Egenkapital 31.12.2011</b>	<b>46 515 550</b>	<b>48 162 006</b>	<b>94 677 556</b>

**Annen egenkapital er sammensatt slik:**

Øremerket egenkapital til forskning og utvikling pr 01.01.2011	4 381 300
Årets bruk	-528 937
Årets tilskudd	-
Øremerket egenkapital pr 31.12.2011	3 852 363
Annen egenkapital (fri egenkapital)	44 309 643
Annen egenkapital pr 31.12.2011, ref. over	48 162 006

**KONSERN**

	<b>Selskaps- kapital</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Minoritets interesse (*)</b>	<b>SUM</b>
<b>Egenkapital pr 31.12.2010</b>	44 792 150	106 200 021	32 821	151 024 992
Prinsippendring Forsikring		-1 763 431		-1 763 431
<b>Omarbeidet egenkapital pr 31.12.2010</b>	44 792 150	104 436 590	32 821	149 261 561
Årets resultat tilordnet majoritetsinteresser		-403 823		-403 823
Nytegnet andelskapital	1 723 400			1 723 400
Årets resultat tilordnet minoritetensinteresser			2 522	2 522
<b>Egenkapital pr 31.12.2011</b>	<b>46 515 550</b>	<b>104 032 767</b>	<b>35 343</b>	<b>150 583 660</b>

(\*) Andelen av overskuddet som går til minoritet er beregnet til 33% av overskuddet i BS MEDIA AS på kr 7.642

**Note 2****Honorarer og refusjoner**

Honorarer, tilskudd og refusjoner fordeler seg slik:

	<b>Mor 2011</b>	<b>Mor 2010</b>	<b>Konsern 2011</b>	<b>Konsern 2010</b>
Tilskudd og refusjoner fra det offentlige (*)	2 701 472	2 768 746	2 701 472	2 768 746
Honorarer, tilskudd og refusjoner fra samarbeidende selskaper	11 431 318	9 964 444	11 054 894	9 879 622
Honorarer og refusjoner fra Boligbyggelagenes Partner AS	2 918 927	3 396 699	2 918 927	-
Royalty fra Boligbyggelagenes Partner AS	4 498 581	4 855 647	4 498 581	-
Honorar og ref. fra datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS	1 105 594	1 095 700	-	-
Honorarer og refusjoner fra datterselskapet BS Media AS	7 751	7 750	-	-
<b>Sum honorarer og refusjoner</b>	<b>22 663 643</b>	<b>22 088 986</b>	<b>21 173 874</b>	<b>12 648 368</b>

\*) NBBL har mottatt tilskuddsmidler fra Husbanken til utredninger og utviklingsarbeid i Norge og til delfinansiering til utvikling av boligmassen i nordområdene i Russland. Fra Norad er det mottatt tilskudd til utviklingsarbeid i Kenya og Tanzania. Midlene er bruttoført og tilskuddene har en varighet på inntil 2 år.

**NOTE 3****Premie inntekter**

	<b>Mor 2011</b>	<b>Mor 2010</b>	<b>Konsern 2011</b>	<b>Konsern 2010</b>
Brutto premie	-	-	47 245 310	30 480 582
Avgitt gjenforsikring	-	-	-4 725 000	-6 000 000
Endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	-8 329 097	-3 709 143
Gjenforsikringsandel	-	-	-573 276	-89 964
Premierabatter og andre gevinstavtaler	-	-	-3 466 481	-964 440
Netto premieinntekter, jfr note 11	-	-	30 151 456	19 717 035

**NOTE 4****Lønn og sosiale kostnader**

NBBL skiftet administrerende direktør i februar 2011. Det utløste en etterlønnssavtale for avtroppende administrerende direktør tilsvarende ett års etterlønn. Kostnaden er belastet regnskapet i sin helhet i 2011.

Nåværende administrerende direktør har ingen etterlønnssavtale, 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 fratruke med pensjon dersom arbeidsgiver krever det. Dette avviker fra selskapets kollektive ordning og selskapet har forpliktet seg til å etablere en avlønningpensjon i 2019 som dekker denne rettigheten. Rettigheten opptjenes lineært og kostnadsføres med 1/8 del pr år.

I 2011 var det gjennomsnittlig 30 ansatte morselskapet og 37 i konsernet. For 2010 var antallet henholdsvis 31,5 og 54.

**MORSELSKAP**

	<b>2011</b>	<b>Herav adm. direktør</b>	<b>2010</b>	<b>Herav adm. direktør</b>
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	18 190 964	1 128 052	16 677 076	906 828
Arbeidsgiveravgift	3 507 479		3 141 326	
Forsikringer og andre personalkostnader	5 317 550	351 719	3 605 292	127 402
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser	-851 069		-2 027 371	
<b>Sum lønn og sosiale kostnader</b>	<b>26 164 924</b>	<b>1 479 771</b>	<b>21 396 323</b>	<b>1 034 230</b>

**KONSERN**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	22 833 348	29 244 600
Arbeidsgiveravgift	4 370 428	5 664 798
Forsikringer, feriepenger og andre personalkostnader	6 644 043	7 398 143
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser	-936 648	-3 035 240
<b>Sum lønn og sosiale kostnader</b>	<b>32 911 171</b>	<b>39 272 301</b>

**Verdiregulering av pensjonsforpliktelser**

Konsernet har pensjonsordning som omfatter i alt 60 personer, hvorav 6 er på innskuddsordning. 22 personer er pensjonister. Ordningene gir rett til definerte framtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved opptjent pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Den kollektive pensjonsavtalen er finansiert ved fondsoppbygging organisert i Storebrand Livsforsikring ASA.

Konsernet har avtalefestet førstidspensjonsordning (AFP) for sine ansatte. Forpliktelser knyttet til AFP er innarbeidet i den samlede oversikten under og reflekterer for 2011 og reflekterer for 2011 kun de personer som har valgt å benytte seg av den gamle AFP-ordningen. Det er avsatt et beløp pr ansatt for å dekke fellesregning for gammel AFP for selskaper som har vært med i LO/NHO-ordningen.

(fortsetter neste side)

**NOTE 4 (fortsetter)****Lønn og sosiale kostnader**

<b>Resultatført</b>	<b>Mor 2011</b>	<b>Mor 2010</b>	<b>Konsern 2011</b>	<b>Konsern 2010</b>
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 831 272	1 384 645	2 293 214	2 418 638
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 563 970	1 389 853	1 809 329	1 869 216
Avkastning av pensjonsmidler	-1 805 984	-1 799 288	-2 082 849	-2 553 144
Amortisering av planendring	794 740	-749 054	844 176	-749 054
Administrasjonsomkostninger	245 356	252 876	245 356	382 109
Resultatførte estimater og avvik	-	-	-	-443 492
Resultatført oppgjør av gammel AFP	-	-1 757 223	-	-2 095 328
AFP	-42 000	210 000	-50 400	364 000
Periodisert arbeidsgiveravgift	-442 296	-98 558	-512 172	-98 558
Pensjonsforpliktelse daglig leder	267 000	-	267 000	-
<b>Netto pensjonsjonskostnad</b>	<b>2 412 058</b>	<b>-1 166 749</b>	<b>2 813 654</b>	<b>-905 613</b>
Anslått innbetalt inkl arbeidsgiveravgift	-3 263 127	-860 622	-3 750 302	-2 129 627
<b>Verdiregulering av pensjonsforpliktelser</b>	<b>-851 069</b>	<b>-2 027 371</b>	<b>-936 648</b>	<b>-3 035 240</b>

**Balanseført****Sikret ordning**

	<b>Mor 2011</b>	<b>Mor 2010</b>	<b>Konsern 2011</b>	<b>Konsern 2010</b>
Opptjente pensjonsforpliktelser, samt eff. av framtidig lønnsregulering	-36 195 103	-34 401 337	-43 544 020	-48 031 398
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	35 660 000	32 400 000	42 220 000	46 040 000
Ikke resultatført actuarielt tap.	10 101 444	10 606 969	10 682 580	13 823 288
<b>Netto pensjonsmidler/ -forpliktelser</b>	<b>9 566 341</b>	<b>8 605 632</b>	<b>9 358 560</b>	<b>11 831 890</b>
Herav arbeidsgiveravgift	1 182 168	1 063 448	1 156 492	1 462 135

**Usikret ordning**

Opptjente pensjonsforpliktelser, samt eff. av framtidig lønnsregulering	-205 079	-355 643	-205 079	-355 643
Ikke resultatført actuarielt tap (gevinst)	6 796	-	6 796	-
AFP	-168 000	-210 000	-201 600	-364 000
Pensjonsforpliktelse daglig leder	-267 000	-	-267 000	-
<b>Netto pensjonsforpliktelser AFP</b>	<b>-633 283</b>	<b>-565 643</b>	<b>-666 883</b>	<b>-719 643</b>
Herav arbeidsgiveravgift	-78 259	-69 900	-82 411	-88 930

Netto pensjonsmidl. fra sikrede ordn. (nto pensjonsmidl. i balansen)	9 566 341	8 605 632	9 358 560	11 831 890
Netto pensjonsforpliktelser fra usikrede ordninger	-633 283	-565 643	-666 883	-719 643

**Økonomiske forutsetninger**

Diskonteringsrente	4,60 %	5,40 %	4,60 %	5,40 %
Forventet avkastning pensjonsmidler	5,40 %	5,70 %	5,40 %	5,70 %
Årlig forventet lønnsvekst	4,00 %	3,00 %	4,00 %	3,00 %
Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling	1,30 %	1,40 %	1,30 %	1,40 %
Årlig forventet G-regulering	3,75 %	4,25 %	3,75 %	4,25 %

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

## NOTE 5

### Honorarer

	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Honorar til styre og valgkomite	821 800	780 000	1 229 800	1 102 000
Revisjon og bistand				
Lovpålagt revisjon inkl mva	128 100	187 305	221 654	299 399
Andre attestasjonstjenester, inkl mva	66 898	28 350	103 743	119 148
Skatterådgivning, og annen bistand inkl mva	107 033	263 275	107 033	263 275
Aktuar	-	-	85 628	94 688
Honorar, drift av Borettslagenes Sikringsfond	2 558 450	2 400 000	2 150 000	-
Internett i Norske Boligbyggelag	1 507 152	1 290 013	1 507 152	1 290 013
Bistandsprosjekter	1 238 916	1 304 916	1 238 916	1 304 916
Profilering av Norske Boligbyggelag	-	50 000	-	-
Organisasjonsutvikling	130 341	808 729	130 341	808 729
Framtidsprosjektet		10 850	-	10 850
Andre prosjektrelaterte honorarer	3 043 440	2 714 813	4 322 092	2 939 069
	<b>9 602 130</b>	<b>9 838 251</b>	<b>11 096 359</b>	<b>8 232 087</b>

## NOTE 6

### Andre driftskostnader

	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Kontorkostnader	4 178 234	3 932 664	4 496 921	4 561 107
AnnONSE og trykkekostnader prosjekter	746 409	227 986	1 562 169	537 976
Forretningsbygg	1 966 639	1 992 669	2 458 389	3 612 344
Markedsføring av forsikringsprod. og medlemsfordeler	-	-	-	5 801 422
Formueskatt	493 185	330 264	-	-
Andre driftskostnader	1 938 586	2 326 977	2 278 115	2 023 629
<b>SUM</b>	<b>9 323 053</b>	<b>8 810 560</b>	<b>10 795 594</b>	<b>16 536 478</b>

## NOTE 7

### Sum finansposter

	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
<b>Konsernbidrag</b>	-	<b>9 500 000</b>	-	-
<b>Finansinntekter</b>				
Renteinntekt og utbytte	-	-	5 809 949	4 615 710
Verdiendringer på investeringer	-	-	-13 619 724	2 556 953
Realisert gevinst på investeringer (aksjesalg Partner) (Vedlerlag 25 mill kroner)	16 320 000	-	10 121 639	-
Ordinære renteinntekter	1 892 878	770 297	3 115 714	2 816 109
Andre finansinntekter	34 513	94 504	209 884	143 590
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>18 247 391</b>	<b>864 801</b>	<b>5 637 462</b>	<b>10 132 362</b>
<b>Finanskostnader</b>				
Netto realisert tap på investeringer	-	-	-1 129 400	-217 733
Kapital-, gebyrkostn.og finans.nedskrivinger	-37 621	-56 775	-96 953	-294 384
Sum finanskostnader	<b>-37 621</b>	<b>-56 775</b>	<b>-1 226 353</b>	<b>-512 118</b>
<b>Sum</b>	<b>18 209 770</b>	<b>10 308 026</b>	<b>4 411 109</b>	<b>9 620 246</b>

**NOTE 8****Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

<b>Mor</b>	<b>Immaterielle eiendeler</b>	<b>Inventar</b>	<b>Kontor-maskiner</b>	<b>Person biler</b>	<b>Bygg med tomt (*)</b>	<b>SUM</b>
<b>Bokførte verdier</b>						
Akkumulert kostpris 01.01	687 883	1 340 269	3 126 469	915 111	29 136 258	35 205 990
Tilgang 2011	460 108	17 598	277 397		316 506	1 071 609
Avgang/justering akk.kostpris		-148 830	-1 058 763			-1 207 593
Akkumulert kostpris 31.12	1 147 991	1 209 037	2 345 103	915 111	29 452 764	35 070 006
Akkumulerte avskrivninger 01.01	542 123	1 281 148	2 955 281	373 672	7 613 153	12 765 377
Avgang/justering akk. avskrivning	-	-148 830	-1 058 763	-	-	-1 207 593
Ordinære avskrivninger 2011	88 248	47 252	158 925	91 510	225 485	611 420
Akkumulerte avskrivninger 31.12	630 371	1 179 570	2 055 443	465 182	7 838 638	12 169 204
<b>Bokført verdi Mor 31.12.2011</b>	<b>517 620</b>	<b>29 467</b>	<b>289 660</b>	<b>449 929</b>	<b>21 614 126</b>	<b>22 900 802</b>

<b>Konsern</b>	<b>Immaterielle eiendeler</b>	<b>Inventar</b>	<b>Kontor-maskiner</b>	<b>Person biler</b>	<b>Bygg med tomt (*)</b>	<b>SUM</b>
Akkumulert kostpris 01.01	6 133 385	1 572 808	3 323 861	915 111	29 136 258	41 081 423
Tilgang 2011	460 108	17 598	277 397	-	316 506	1 071 609
Avgang/justering akk.kostpris	-5 445 502	-381 369	-1 148 372	-	-	-6 975 243
Akkumulert kostpris 31.12	1 147 991	1 209 037	2 452 886	915 111	29 452 764	35 177 789
Akkumulerte avskrivninger 01.01	5 835 779	1 513 687	3 152 673	373 672	7 613 153	18 488 964
Avgang/justering akk. avskrivning	-5 293 656	-381 369	-1 148 372	-	-	-6 823 397
Ordinære avskrivninger 2011	88 248	47 252	158 925	91 510	225 485	611 420
Akkumulerte avskrivninger 31.12	630 371	1 179 570	2 163 226	465 182	7 838 638	12 276 987
<b>Bokført verdi Konsern 31.12.2011</b>	<b>517 620</b>	<b>29 467</b>	<b>289 660</b>	<b>449 929</b>	<b>21 614 126</b>	<b>22 900 802</b>

(\*) Tomten "Øvre Vollgate 11" er i balansen bokført til 10 mill. kroner.

Avskrives over antall år	3	3	3	10	100
Gir ordinær avskrivningsprosent	33	33	33	10	1

**NOTE 9****Aksjer og andeler**

<b>MOR</b>	Selskapets aksjekap./ andelskap (i tusen)	Våre aksjer/ andeler	Pålydende verdi per andel /aksje	Innbetalt overkurs	Bokført verdi	Eier andel og stemme andel
<b>Aksjer og andeler</b>						
<b>Datterselskaper med forretningskontor 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 %
<b>Aksjer i andre foretak med forretningskontor i Oslo</b>						
BBL Datakompetanse AS	1 125	1	25 000		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		239 400	3 %
<b>Sum aksjer og andeler</b>					<b>4 831 826</b>	

**KONSERN****Aksjer og andeler**

<b>Aksjer og andeler i andre foretak</b>	Våre aksjer / andeler	Antall aksje/andeler i selskapet i hele 1000	Pålydende verdi pr andel/ aksje	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.2011
BBL Datakompetanse AS, Oslo	1	1 125	25 000	1,82 %	25 000
Storebrand ASA, Oslo	1 267	2 249 549	5	0 %	1
Cooperatives House, i Brüssel	3	7 262	79 800		239 400
Diverse aksjer og andeler					425
<b>Sum aksjer, klassifisert som finansielle anleggsmidler (A)</b>					<b>264 826</b>

<b>Aksjefond</b>	<b>Totalt antall andeler</b>	<b>Kostpris</b>	<b>Markeds verdi pr. 31.12.2011</b>	<b>Sum bokført verdi pr. 31.12.2011</b>
<b>Aksjefond</b>				
Holberg Norge	28 450	7 000 000	7 095 887	
Pluss Indeks	2 275	12 000 000	11 673 017	
KLP AksjeNorge Indeks	4 519	10 472 762	11 045 479	
<b>Sum norske aksjefond</b>		<b>29 472 762</b>	<b>29 814 383</b>	
KLP Aksje Global indeks III	4 494	5 000 000	4 860 994	
Skagen Global	10 982	8 000 000	8 327 355	
Skade Kont-Tiki	10 732	5 000 000	5 280 566	
<b>Sum utenlandske aksjefond</b>		<b>18 000 000</b>	<b>18 468 915</b>	
<b>Sum aksjefond klassifisert som omløpsmidler (B)</b>		<b>47 472 762</b>		<b>48 283 298</b>
<b>Sum aksjer (A+B)</b>				<b>48 548 124</b>

**NOTE 10****Skatt**

<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>	<b>Mor 2011</b>	<b>Mor 2010</b>	<b>Konsern 2011</b>	<b>Konsern 2010</b>
Betalbar inntektsskatt	-	-	-	1 169 741
Endring i utsatt skatt	575 893	1 280 341	-2 279 928	881 629
IB verdi utsatt skatt solgte aksjer	-	-	934 200	-
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>575 893</b>	<b>1 280 341</b>	<b>-1 345 728</b>	<b>2 051 370</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>				
Fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Anleggsmidler	-88 993	-1 129 344	-88 993	-1 200 533
Obligasjoner	-	-	-5 352 025	-2 717 990
Pensjoner	8 933 058	8 039 989	8 691 677	11 112 247
Gevinst- og tapskonto	773 224	966 530	773 224	966 530
Forskjell knyttet til prinsippendring	-	-	-	75 110
Andre forskjeller	-	-	-6 254 270	-804 619
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>9 567 289</b>	<b>7 827 175</b>	<b>-2 280 387</b>	<b>7 380 745</b>
<b>Akkumulert fremførbart underskudd</b>	<b>-1 793 882</b>	<b>-2 110 530</b>	<b>-1 793 882</b>	<b>-3 312 415</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt/ (- =utsatt skattefordel)</b>	<b>7 773 407</b>	<b>5 716 645</b>	<b>-4 074 269</b>	<b>4 068 330</b>
<b>28 % utsatt skatt (-fordel)</b>	<b>2 176 554</b>	<b>1 600 661</b>	<b>-1 140 795</b>	<b>1 139 132</b>
Resultat før skattekostnad	17 738 693	13 660 337	-1 747 029	10 143 453
Permanente forskjeller	-15 681 932	412 303	-5 253 780	2 826 444
Andre forskjeller	-	-	-75 109	-5 697 695
Endring i midlertidige forskjeller	-1 740 113	-4 572 639	9 661 132	-4 521 093
IB verdi midlertidige forskjeller solgte aksjer	-	-	-3 336 429	-
Konsernbidrag	-	-9 500 000	-	-
Effekt av oppløsning administrasjonsavsetning	-	-	1 817 509	-
Endring reassuranseavsetning	-	-	452 239	-
Tilbakeføring realisert gevinst	-	-	-	-
Godtgjørelse på mottatt utbytte	-	-	-	-
Endring i underskudd	-316 648	-	-1 518 533	1 426 536
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 177 645</b>
<b>28% betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 169 740</b>
28% beregnet av resultat før skatt	4 966 834	3 824 894	-489 168	2 840 167
Fratrukket mottatt konsernbidrag uten skatt	-	-2 660 000	-	-
28 % permanente forskjeller	-4 390 939	115 447	-1 471 058	250 164
Effekt av skattefri inntekt etter fritaksmetoden	-	-	-	604 047
Utbytte / Godtgjørelse	-	-	-	-8 400
Effekt av endring av reassuranse og administrasjonsavsetn	-	-	614 499	-68 468
Effekt av tilbakeføring av urealisert gevinst og tap	-	-	-	-993 588
Effekt av gevinst ved realisasjon av verdipapirer	-	-	-	-524 898
Effekt av prinsippendring	-	-	-	20 815
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-47 654
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>575 895</b>	<b>1 280 341</b>	<b>-1 345 728</b>	<b>2 072 185</b>

**NOTE 11****Forsikringstekniske kostnader og avsetninger**

**Forfalt bruttopremie:** Forfalt bruttopremie er kr 47.245.310 og er kr 16.764.728 høyere enn i 2010.

**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 22.053.441.

**Brutto betalte erstatninger:** Det er utbetalt kr 12.270.461 i erstatninger. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 9.697.918

**Erstatningsavsetning:**

Erstatningsavsetning avsettes lineært opp til det opprinnelige erstatningsanslaget over avtaleperioden. Dette erstatningsanslaget settes i utgangspunkt til en prosentsats av prosjektkostnaden, 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. Selskapet beregner avsetningene etter forenklede regler og minstekravet til erstatningsavsetning vil derfor være selskapets eget anslag på erstatningsansvaret. Erstatningsavsetning for egen regning utgjør kr -7.119.389

I tillegg beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som endel av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av brutto erstatningsavsetning, og utgjorde kr. 1.539.527 for 2011.

Fra regnskapsåret 2007 føres gjenforsikringsandel av erstatningsavsetninger som en eiendel og ikke som en netting av gjeldssiden i balansen.

	2011	2010
Erstatningskostnader i skadeforsikring		
Betalte brutto erstatninger	-12 270 461	-14 203 936
-Gjenforsikringsandel	9 697 918	11 962 718
Endring i brutto erstatningsavsetning	4 744 153	1 726 317
-Gjenforsikringsandel	- 9 257 999	-10 887 518
<b>Sum erstatningskostnader for egen regning</b>	<b>- 7 119 389</b>	<b>- 11 402 419</b>

Fra regnskapsåret 2007 føres gjenforsikringsandel av erstatningsavsetninger som en eiendel og ikke som en netting av gjeldssiden i balansen.

**Endring i erstatningsavsetning i perioden 2006 - 2011**

Årgang	IB Erstatnings- avsetning eks. avsetning for indirekte skade- behandlings- kostnader	Utbetalt erstatning 2011	UB Erstatnings- avsetning eksklusive avsetning for indirekte skade behandlings- kostnader.
2006	1 148 453	-147 911	1 300 542
2007	17 109 293	-7 677 521	8 726 546
2008	5 001 710	-3 846 530	1 020 125
2009	8 085 015	-502 100	1 182 365
2010	7 375 521	-96 399	7 887 318
2011	-	-	14 094 816
	<b>38 719 991</b>	<b>-12 270 461</b>	<b>34 211 711</b>

**Sikkerhetsavsetning:**

Avsetning for å dekke unormale skadeår. Denne skal minimum utgjøre 15 % av summen av erstatningsavsetning og uopptjent premie. For sikkerhetsavsetning utgjør minimumsavsetning kr 7.020.071. Total avsetning er kr 122.635.897.

	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
<b>Forsikringstekniske avsetninger</b>				
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	24 789 739	16 460 642
Brutto erstatningsavsetning	-	-	35 751 239	40 462 392
Sikkerhetsavsetning		-	122 635 897	106 023 469
<b>Sum forsikringstekniske avsetninger</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>183 176 875</b>	<b>162 946 503</b>



## NOTE 12 Obligasjoner

Selskap	Pålydende verdi	Kost pris	Markeds verdi pr. 31.12.11 bokført.	Risiko vekt
AP Møller-Mærsk AS 09/14	5 000 000	5 000 000	5 000 000	100 %
Bank 1 Oslo AS 10/15	5 000 000	5 000 000	4 938 900	20 %
Bergenshalvøens Kommunale Kraftselskap 08/13	5 000 000	4 973 500	5 011 650	100 %
BN Bank 10/20 Ansvarlig	2 500 000	2 500 000	2 417 725	100 %
Bonheur ASA 09/14	2 000 000	2 000 000	2 010 000	100 %
Color Group AS 10/15	4 000 000	4 000 000	3 985 000	100 %
Color Group AS 10-14	2 000 000	2 015 000	2 000 000	100 %
Color Group AS 11/16	1 000 000	1 000 000	993 800	100 %
DnB Nor Bank ASA 11/17	8 000 000	8 000 000	7 916 240	20 %
Eitzen Chemicals 06/11	2 500 000	2 500 000	250 000	100 %
Elkem 04/14	5 000 000	5 237 000	5 002 850	100 %
Energiselskapet Buskerud 09/12	5 000 000	5 000 000	5 032 900	100 %
Entra Eiendom 09-14	5 000 000	5 000 000	4 924 900	100 %
Farstad Shipping ASA 10/13	1 000 000	1 000 000	1 000 000	100 %
Fjellinjen AS 10/15	5 000 000	5 000 000	4 908 850	100 %
KLP Kommunekreditt AS 10/15	5 000 000	5 000 000	4 961 000	20 %
Kredittforeningen for sparebanker 11/14	5 000 000	5 000 000	5 003 600	20 %
Kungsleden AB 10/15	3 000 000	3 000 000	2 880 000	100 %
Norgesgruppen ASA 11/16	8 000 000	8 000 000	7 835 120	100 %
Norwegian Air Shuttle 09/12	2 000 000	2 000 000	1 980 000	100 %
Oceanlink LTD 07/12	1 000 000	1 007 500	-	100 %
Olav Thon Eiendomsselskap AS 10/15	4 000 000	4 000 000	3 960 000	100 %
Orkla ASA 09-14	5 000 000	5 000 000	5 215 900	100 %
Primorsk International Shipping 07/11	2 000 000	2 000 000	1 100 000	100 %
Prosafe SE 09/13	2 000 000	2 000 000	2 000 000	100 %
Schibsted ASA 10/15	4 000 000	4 000 000	3 964 000	100 %
Sogn og Fjordane Energi AS 11/18	5 000 000	5 000 000	4 896 150	100 %
Sparebank 1 Midt-Norge 07/18 Ansvarlig	5 000 000	5 000 000	4 963 050	100 %
Sparebank 1 Nord Norge 10/15	3 000 000	2 997 900	2 943 540	20 %
Sparebank 1 SMN 10/16	5 000 000	5 002 500	4 880 700	20 %
Sparebanken Vest 09/14	5 000 000	5 000 000	4 993 850	20 %
SR Bank 11/16 Ansvarlig lån	3 000 000	3 000 000	3 011 370	100 %
Statkraft AS 04/14	3 000 000	2 889 240	2 945 820	100 %
Storebrand ASA 11/16	5 000 000	5 000 000	2 425 000	20 %
Storebrand Livsforsikring AS 08/14 Ansvarlig	2 500 000	2 500 000	4 918 700	100 %
Opptjente renter obligasjoner	-	-	858 787	0 %
<b>Sum børnoterte obligasjoner</b>	<b>135 500 000</b>	<b>135 622 640</b>	<b>131 129 402</b>	

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. 2011 har vært et år der kredittrisikoen har variert mindre enn de siste årene. Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans og litt mindre sikre papirer som industri. Av plasseringen i industri papirer er en relativt liten andel plassert i papirer med høyere kredittrisiko. Hovedprinsipp er at plasseringer i høyere risikoklasser har lave beløp per papir. Likviditetsrisikoen er gjennom 2011 bedret i takt med at markedene generelt har fungert bedre. Størstedelen av selskapets portefølje er plassert i lett omsettelige verdipapirer. Markedsrisikoen på obligasjonsporteføljen er relativt lav som følge av at den hovedsakelig består av papirer med flytende rente. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den er delt mellom plasseringer i ulike norske og utenlandske aksjefond. I tillegg er noe plassert i aktive fond og noe i indeks fond. Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitivt for renteøkninger, og vi har i 2011 derfor foretatt noen rentesikringer (FRA og renteswap) for å begrense noe av denne risikoen. Selskapet har som mål å ha en lav korrelasjon mellom de to virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og finansforvaltning.

### Likviditetsrisiko/ tid til forfall

	0 - 3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 10 år	Uten forfall	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	-48 283 298	-48 283 298
Obligasjoner	-	-7 062 397	-103 722 841	-20 344 163	-	-131 129 402
Finansielle derivater	572 706	5 681 564	-	-	-	6 254 270
Sum	572 706	-1 380 833	-103 722 841	-20 344 163	-48 283 298	-173 158 430

### Renterisiko/ tid til renteendring

	0 - 3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 10 år	Uten renteendring	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	48 283 298	48 283 298
Obligasjoner	131 129 402	-	-	-	-	131 129 402
Finansielle derivater	-572 706	-5 681 564	-	-	-	-6 254 270
Sum	130 556 696	-5 681 564	-	-	48 283 298	173 158 430

**NOTE 13****Kundefordringer**

	<b>Mor 2011</b>	<b>Mor 2010</b>	<b>Konsern 2011</b>	<b>Konsern 2010</b>
Kortsiktige fordringer datterselskap	22 289	1 994 790	-	-
Borettslag	236 888	188 940	236 888	188 940
Boligbyggelag	2 609 752	1 348 379	2 620 947	1 359 574
Diverse debitorer	4 768 693	411 438	6 610 363	13 773 962
Forsikringstakere	-	-	11 654 616	5 667 880
Avsatt til tap på fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
<b>Sum</b>	<b>7 587 622</b>	<b>3 893 547</b>	<b>21 072 814</b>	<b>20 940 356</b>

**NOTE 14****Bankinnskudd**

	<b>Mor 2011</b>	<b>Mor 2010</b>	<b>Konsern 2011</b>	<b>Konsern 2010</b>
Av bankinnskudd utgjør bundne skattetrekksmidler	1 208 019	1 297 551	1 529 314	2 497 656
Prosjektmidler utgjør	526 705	473 666	526 705	473 666
Andre frie midler	58 817 574	35 131 046	100 799 797	103 248 554
<b>Sum</b>	<b>60 552 298</b>	<b>36 902 263</b>	<b>102 855 816</b>	<b>106 219 876</b>

**NOTE 15****Leverandørgjeld /annen kortsiktig gjeld**

	<b>Mor 2011</b>	<b>Mor 2010</b>	<b>Konsern 2011</b>	<b>Konsern 2010</b>
Ordinær leverandørgjeld	1 706 980	2 654 772	10 224 771	11 664 464
Gjeld vedr.utvikling av borettsregisterløsningen				956 408
Provisjon boligbyggelag				10 869 171
Formueskatt	493 185	330 264	493 185	330 264
Annen kortsiktig gjeld	2 135 497	2 677 873	2 135 497	2 677 873
<b>Sum</b>	<b>4 335 662</b>	<b>5 662 909</b>	<b>12 360 268</b>	<b>26 498 180</b>

**NOTE 16****Nærstående parter****Nærstående parter**

Norske Boligbyggelags Landsforbunds (NBBL) eiere, som er 57 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 forsikringsvirksomhetes 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.



Til landsmøtet i AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for AL Norske Boligbyggelags Landsforbund som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 17 162 800, og konsernregnskap, som viser et underskudd på kr 401 301. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet AL Norske Boligbyggelags Landsforbund' finansielle stilling per 31. desember 2011 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## **Uttalelse om øvrige forhold**

### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er 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, 22. mars 2012

**PricewaterhouseCoopers AS**



Anne Kristin Huuse  
Statsautorisert revisor