

Styrets årsberetning 2012

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (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. Hovedsatsingsområdet for NBBL 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.

Som et ledd i å styrke boligbyggelagenes konkurransekraft har styret også i 2012 fokusert på så vel strukturelle som driftsmessige utfordringer boligbyggelagene står overfor. I tråd med landsmøtets vedtatte strategiplan har NBBL også i 2012 fortsatt spissingen av virksomheten mot det bolig- og interessepolitiske området. NBBL arrangerte boligpolitisk konferanse i juni hvor sentrale boligpolitiske talspersoner fra partiene og politisk ledelse i Kommunal- og regionaldepartementet deltok. Det er også utarbeidet et boligpolitisk 7-punkts program til bruk i valgåret.

NBBL har drevet et internasjonalt utviklings samarbeid i mange år, blant annet i Afrika, Øst Europa og i Barentsregionen. Arbeidet har hatt hovedfokus på utvikling av boligorganisasjonsmodeller, gode boliger og boligområder. I tråd med landsmøtets prioriteringer for NBBLs arbeid framover ble denne virksomheten avviklet ved utgangen av året i forbindelse med at avtalene med NORAD løp ut, samt at leder for arbeidet gikk av med pensjon.

I løpet av 2012 har Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond etablert Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Selskapet har fått konsesjon fra Finansdepartementet og skal videreføre sikringsfondets virksomhet i samsvar med nye regler som trådte i kraft fra 1. januar 2013.

Styret

Ved utgangen av 2012 besto styret av:

Øystein Johannesen, leder
Morten Aagenæs, nestleder
Svein Dalsbø
Adelheid B. Kristiansen
Berit Tiller
Rolf Eidsæter
Lasse Skjelbred
Janne K. Rasmussen
Jostein Drevdal, ansattes representant

1. Ole Fritjof Godtfredsen, varamedlem
 2. Unni Samuelson, varamedlem
 3. Kirstin M. Leiros, varamedlem
- Elisabeth Østeby Qvam, varamedlem for ansattes representant

Styret har hatt 7 møter og behandlet 63 saker. Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene. Forfall har vært ubetydelig.

En hovedsak for styret våren 2012 var utarbeiding av forslag til ny kontingentordning som ble lagt fram på landsmøtet og vedtatt. NBBL endret i løpet av 2012 organisasjonsform fra andelslag med begrenset ansvar til samvirkeforetak som følge av nødvendig tilpasning til samvirkeoven. Vedtektsendringene fant sted på ordinært landsmøte. Grunnet behov for et par mindre presiseringer i vedtektene ble det avholdt et ekstraordinært landsmøte i desember.

Styret følger tett og løpende opp det bolig- og interessepolitiske arbeidet gjennom jevnlig rapporteringer og drøftinger.

Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold

Ved utgangen av 2012 var det i NBBL 23 fast ansatte, 13 kvinner og 10 menn.

I datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS er det 7 ansatte, 2 kvinner og 5 menn.

Det avholdes regelmessige kontaktmøter mellom tillitsvalgte og ledelsen.

Samlet sykefravær utgjorde for NBBL 3,18 %. Av dette var 1,41 % knyttet til langtidsykemeldte. Sykefraværet i NBBL Fulltegningsforsikring AS har vært 1,28 %. 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 31.12.2012 består konsernet av følgende selskaper:

- Norske Boligbyggelags Landsforbund SA
- 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 også adm.direktør i NBBL FF Holding AS. 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
- Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS
- Stiftelsen Norske Boligbyggelags Fond for Utviklingssamarbeid

Økonomi

NBBL

NBBL har hatt et krevende år med omstillinger til et nytt inntekts- og kostnadsbilde som følge av store endringer i organisasjonen. Samtidig har det vært foretatt betydelige vedlikeholdsarbeider i Øvre Vollgt 11. Gjennom sterk kostnadskontroll har det allikevel lyktes å redusere det budsjetterte negative driftsresultatet med ca 4 mill. kroner. Et meget godt økonomisk resultat i NBBL Fulltegningsforsikring AS har gitt rom for å ta et konsernbidrag på 4 mill. kroner som legges til NBBLs utviklingsreserve. Etter konsernbidrag, finans og skatt får NBBL et negativt resultat på kr 412 694.

Datterselskaper

NBBL FF Holding AS er morselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets eneste formål er å forvalte aksjene i forsikringselskapet. Selskapet fikk et underskudd i 2012 på kr 14 870.

NBBL Fulltegningsforsikring AS tilbyr fulltegningsforsikring til boligbyggelagene. Selskapets forsikringsprodukt dekker økonomisk tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Selskapet fikk et årsoverskudd etter skatt på kr 16 229 149.

Boligsamvirkets Media AS innehar utgiverrettighetene til bladkonseptet «Bomagasinets». Selskapet fikk et underskudd på kr 1 452. NBBLs eierinteresse er 67 %.

Konsernet

Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2012 gir et overskudd på kr 12 920 133.

Kontantstrømoppstillingen viser hvordan endringer i kontantbeholdningen framkommer.

Likviditetsgraden i morselskapet og i konsernet er meget god.

Egenkapitalen i NBBL utgjør 95,3 mill. kroner, hvorav annen egenkapital utgjør 47,1 mill. kroner. Egenkapital i konsernet utgjør 165,2 mill. kroner. Med en egenkapitalandel på 88 % i NBBL og 43 % i konsernet er det økonomiske fundamentet for virksomheten meget godt.

Risikostyring i NBBL Fulltegningsforsikring AS

Selskapet 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 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.

I 2012 har kredittspredene på industri- og kraftobligasjoner økt marginalt, mens kredittspredene på bank- og high-yield obligasjoner er redusert. Aksjefondene har utviklet seg positivt i 2012 både i Norge og utland. 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. Hovedprinsipp er at plasseringer i høyere risikoklasser har lave beløp per papir. Likviditetsrisikoen har gjennom året vært relativt lav, da en stor del av porteføljen er investert i lett omsettelige verdipapirer og 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 indeks fond.

Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitivt for renteøkninger, og det er derfor i 2012 foretatt noen rentesikringer (renteswap), 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 framlagte resultatregnskapene, balansene og notene med kontantstrømoppstillinger et riktig bilde av selskapets og konsernets drift og stilling pr. 31.12.2012.

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

Oslo 31.12.2012 / 19.03.2013



Øystein Johannesen (leder)



Lasse Skjelbred



Morten Aagenæs



Berit Tiller



Janne K. Rasmussen



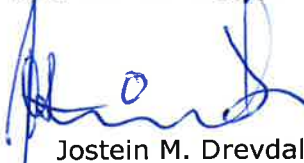
Adelheid B. Kristjansen



Rolf Eidsæter



Svein Dalsbø



Jostein M. Drevdal



Thor Eek
Adm. direktør

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND SA

Selskap og konsern
Resultatregnskap pr 31.12.2012

| 2011 | 2012 | | Note | 2012 | 2011 |
|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Mor | Mor | | | KONSERN | KONSERN |
| Driftsinntekter | | | | | |
| 16 194 743 | 15 754 107 | Kontingenter | | 15 754 107 | 16 194 743 |
| 22 663 643 | 13 345 335 | Honorarer og refusjoner | 2 | 11 249 050 | 21 173 874 |
| 11 803 414 | 9 293 887 | Andre driftsinntekter | | 8 902 887 | 11 349 305 |
| - | - | Premie inntekter | 3 | 34 016 027 | 30 151 456 |
| 50 661 800 | 38 393 329 | Sum driftsinntekter | | 69 922 070 | 78 869 378 |
| Driftskostnader | | | | | |
| 26 164 924 | 25 306 213 | Lønn og sosiale kostnader | 4 | 33 467 352 | 32 911 171 |
| 611 420 | 695 176 | Ordinære avskrivninger | 8 | 695 176 | 611 420 |
| 9 602 130 | 6 958 796 | Honorarer | 5 | 7 920 018 | 11 096 359 |
| 5 431 350 | 3 793 727 | Reise- og møtekostnader | | 4 315 020 | 5 881 155 |
| 9 323 053 | 8 308 656 | Andre driftskostnader | 6 | 9 101 476 | 10 795 594 |
| - | - | Erstatningskostnader | 11 | 414 159 | 7 119 389 |
| - | - | Endring i sikkerhetsavsetning | 11 | 562 267 | 16 612 428 |
| - | - | Tap på fordringer | | - | - |
| 51 132 877 | 45 062 568 | Sum driftskostnader | | 56 475 468 | 85 027 516 |
| -471 077 | -6 669 239 | Ordinært resultat | | 13 446 602 | -6 158 138 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | | |
| - | 4 000 000 | Konsernbidrag | | - | - |
| 18 247 391 | 2 324 238 | Finansinntekter | | 2 693 770 | 5 637 462 |
| -37 621 | -38 021 | Finanskostnader | | -74 999 | -1 226 353 |
| 18 209 770 | 6 286 217 | Sum finansposter | 7 | 2 618 771 | 4 411 109 |
| 17 738 693 | -383 023 | Ordinært resultat før skatt | | 16 065 373 | -1 747 029 |
| Skattekostnad | | | | | |
| -575 893 | -29 671 | Skatt | 10 | 3 145 241 | 1 345 728 |
| 17 162 800 | -412 694 | Årsresultat | | 12 920 133 | -401 301 |
| Tilordnet | | | | | |
| | - | Minoritet | | -479 | 2 522 |
| | - | Majoritet | | 12 920 613 | -403 823 |
| 17 162 800 | -412 694 | Sum etter overføringer og disponeringer | | 12 920 133 | 401 301 |
| Overføringer og disponeringer | | | | | |
| 17 162 800 | -412 694 | Overført fra/til annen egenkapital | 1 | 12 920 133 | 401 301 |

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND SA

Kontantstrømoppstilling

| Mor 2011 | Mor 2012 | | Noter | Konsern 2012 | Konsern 2011 |
|-------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-------------------|
| | | Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| 17 738 693 | -383 023 | Resultat før skattekostnad | | 16 065 373 | -1 747 029 |
| | -438 479 | Periodens betalte skatt | 10 | -438 479 | -2 103 940 |
| -16 320 000 | 175 595 | Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler | | 175 595 | -10 121 639 |
| 611 420 | 695 176 | Ordinære avskrivninger | 8 | 695 176 | 611 420 |
| - | - | Verdiendring på investeringer | | -39 385 555 | 512 283 |
| - | - | Forsikringstekniske avsetninger | | -1 406 920 | 20 230 372 |
| 23 750 | -34 272 | Endring i varelager | | -34 272 | 23 750 |
| -3 694 076 | 4 291 291 | Endring i kundefordringer | | 11 464 645 | -132 458 |
| -1 364 222 | 1 220 436 | Endring i leverandørgjeld og annen gjeld | | 12 125 143 | -16 032 390 |
| | | Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn- /utbetalinger i pensjonsordninger | 4 | -753 214 | 2 420 570 |
| -893 069 | -678 552 | Endring i andre tidsavgrensingsposter | | 6 831 943 | -3 365 360 |
| 1 895 747 | -3 441 506 | | | | |
| -2 001 757 | 1 406 666 | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 5 339 435 | -9 704 421 |
| | | Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| | 206 000 | Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler | | 206 000 | |
| -1 071 609 | -1 302 091 | Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | 8 | -1 302 091 | -1 071 609 |
| 25 000 000 | - | Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak | | - | 25 000 000 |
| | - | Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak | 9 | - | -19 526 551 |
| 23 928 391 | -1 096 091 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -1 096 091 | 4 616 961 |
| | | Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| 1 723 400 | 1 653 200 | Innbetalinger av egenkapital | 1 | 1 653 200 | 1 723 400 |
| 1 723 400 | 1 653 200 | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 1 653 200 | 1 723 400 |
| 23 650 034 | 1 963 775 | Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 5 896 645 | -3 364 060 |
| 36 902 263 | 60 552 298 | Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01. | | 102 855 816 | 106 219 876 |
| 60 552 297 | 62 516 073 | Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12. | 14 | 108 752 361 | 102 855 816 |

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND SA

Selskaps- og konsern noter 2012

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. 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. Varesalget inntektsføres på leveringstidspunktet, og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Premieinntektene opptjenes lineært over forsikringsperioden. Prinsipper for forsikringstekniske avsetninger fremgår av egen note.

Varelager

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

Kundefordringer

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

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

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.

Reassuransavsetning inngår i annen egenkapital og utgjør kr 369.052.

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 Norske Boligbyggelags Landsforbund SA, NBBL Fulltegningsforsikring AS, Boligsamvirkets Media AS og NBBL FF Holding AS. Morselskapet eier 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.

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

| | Andels kapital | Annen egenkapital | Sum |
|----------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|------------|
| Egenkapital 01.01.2012 | 46 515 550 | 48 162 006 | 94 677 556 |
| Nytegnet andelskapital | 1 653 200 | - | 1 653 200 |
| Skatt på internt konsernbidrag mot annen EK | - | -666 400 | -666 400 |
| Årets resultat | - | -412 694 | -412 694 |
| Egenkapital 31.12.2012 | 48 168 750 | 47 082 912 | 95 251 662 |
| Annen egenkapital er sammensatt slik: | | | |
| Øremerket egenkapital til forskning og utvikling pr 01.01.2012 | | 3 852 363 | |
| Årets bruk | | - | |
| Årets tilskudd | | 4 000 000 | |
| Øremerket egenkapital pr 31.12.2012 | | 7 852 363 | |
| Annen egenkapital (fri egenkapital) | | 39 230 549 | |
| Annen egenkapital pr 31.12.2012, ref. over | | 47 082 912 | |

Konsern

| | Selskaps- kapital | Annen EK | Minoritets interesse (*) | Sum |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| Egenkapital pr 01.01.2012 | 46 515 550 | 104 032 767 | 35 343 | 150 583 660 |
| Årets resultat tilordnet majoritetens aksjonærer | | 12 920 613 | | 12 920 613 |
| Nytegnet andelskapital | 1 653 200 | | | 1 653 200 |
| Årets resultat tilordnet minoritetensinteresser | | | -479 | -479 |
| Egenkapital pr 31.12.2012 | 48 168 750 | 116 953 379 | 34 864 | 165 156 993 |

(*) Andelen av resultatet som går til minoritet er beregnet til 33% av resultatet i BS MEDIA AS på kr -1.452

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

| | Mor 2012 | Mor 2011 | Konsern 2012 | Konsern 2011 |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Tilskudd og refusjoner fra det offentlige (*) | 1 325 910 | 2 701 472 | 1 325 910 | 2 701 472 |
| Honorarer, tilskudd og refusjoner fra samarbeidende selskaper | 9 327 987 | 11 431 318 | 8 971 702 | 11 054 894 |
| Honorarer og refusjoner fra Boligbyggelagens Partner AS | 331 170 | 2 918 927 | 331 170 | 2 918 927 |
| Royalty fra Boligbyggelagens Partner AS | 620 267 | 4 498 581 | 620 267 | 4 498 581 |
| Honorar og ref. fra datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS | 1 735 000 | 1 105 594 | - | - |
| Honorarer og refusjoner fra datterselskapet BS Media AS | 5 000 | 7 751 | - | - |
| Sum honorarer og refusjoner | 13 345 335 | 22 663 643 | 11 249 050 | 21 173 874 |

(*) 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 nettoført og tilskuddene har en varighet på inntil 1 år.

Note 3 Premie inntekter

| | Mor 2012 | Mor 2011 | Konsern 2012 | Konsern 2011 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Brutto premie | - | - | 48 180 726 | 47 245 310 |
| Avgitt gjenforsikring | - | - | -4 725 000 | -4 725 000 |
| Endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremie | - | - | -4 173 610 | -8 329 097 |
| Gjenforsikringsandel | - | - | 109 259 | -573 276 |
| Premierabatter og andre gevinstavtaler | - | - | -5 375 348 | -3 466 481 |
| Netto premieinntekter, jfr note 11 | - | - | 34 016 027 | 30 151 456 |

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 opptjenes lineært og kostnadsføres med 1/8 del pr år.

I 2012 var det gjennomsnittlig 25 ansatte i morselskapet og 32,5 i konsernet. For 2011 var antallet henholdsvis 30 og 37.

| | 2012 | Herav adm. direktør | 2011 | Herav adm. direktør |
|-------------------------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|
| Morselskap | | | | |
| Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger | 16 503 740 | 1 227 929 | 18 190 964 | 1 128 052 |
| Arbeidsgiveravgift | 3 182 772 | | 3 507 479 | |
| Forsikringer og andre personalkostnader | 6 256 253 | 484 857 | 5 317 550 | 351 719 |
| Verdiregulering av pensjonsforpliktelser | -636 552 | | -851 069 | |
| Sum lønn og sosiale kostnader | 25 306 213 | 1 712 786 | 26 164 924 | 1 479 771 |
| Konsern | | | | |
| Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger | 22 442 167 | | 22 833 348 | |
| Arbeidsgiveravgift | 4 261 768 | | 4 370 428 | |
| Forsikringer og andre personalkostnader | 7 460 455 | | 6 644 043 | |
| Verdiregulering av pensjonsforpliktelser | -697 038 | | -936 648 | |
| Sum lønn og sosiale kostnader | 33 467 352 | | 32 911 171 | |

Verdiregulering av pensjonsforpliktelser

Konsernet har pensjonsordning som omfatter i alt 55 personer, hvorav 8 er på innskuddsordning. 20 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 2012 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 Lønn og sosiale kostnader forts.

| | Mor 2012 | Mor 2011 | Konsern 2012 | Konsern 2011 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Resultatført | | | | |
| Nåverdi av årets pensjonsopptjening | 2 022 604 | 1 831 272 | 2 637 936 | 2 293 214 |
| Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen | 1 385 210 | 1 563 970 | 1 668 409 | 1 809 329 |
| Avkastning av pensjonsmidler | -1 505 741 | -1 805 984 | -1 783 348 | -2 082 849 |
| Amortisering av planendring | 727 011 | 794 740 | 647 049 | 844 176 |
| Administrasjonsomkostninger | 307 442 | 245 356 | 383 665 | 245 356 |
| Resultatførte estimater og avvik | - | - | - | - |
| Resultatført oppgjør av gammel AFP | - | - | - | - |
| AFP | -42 000 | -42 000 | -42 000 | -50 400 |
| Periodisert arbeidsgiveravgift | -467 604 | -442 296 | -467 604 | -512 172 |
| Pensjonsforpliktelse daglig leder | 267 000 | 267 000 | 267 000 | 267 000 |
| Netto pensjonskostnad | 2 693 922 | 2 412 058 | 3 311 107 | 2 813 654 |
| Anslått innbetalt inkl arbeidsgiveravgift | -3 390 961 | -3 263 127 | -4 124 922 | -3 750 302 |
| Verdiregulering av pensjonsforpliktelser | -697 038 | -851 069 | -813 814 | -936 648 |
| Balanseført | | | | |
| Sikret ordning | | | | |
| Opptjente pensjonsforpliktelser, samt eff. av framtidig lønnsregulering | -35 733 200 | -36 195 103 | -43 276 732 | -43 544 020 |
| Pensjonsmidler (til markedsverdi) | 37 800 000 | 35 660 000 | 44 992 000 | 42 220 000 |
| Ikke resultatført actuarielt tap | 8 303 972 | 10 101 444 | 8 488 785 | 10 682 580 |
| Netto pensjonsmidler/ -forpliktelser | 10 370 772 | 9 566 341 | 10 204 053 | 9 358 560 |
| Herav arbeidsgiveravgift | 1 281 577 | 1 182 168 | 1 260 974 | 1 156 492 |
| Usikret ordning | | | | |
| Opptjente pensjonsforpliktelser, samt eff. av framtidig lønnsregulering | -104 615 | -205 079 | -104 615 | -205 079 |
| Ikke resultatført actuarielt tap (gevinst) | 5 453 | 6 796 | 5 453 | 6 796 |
| AFP | -126 000 | -168 000 | -126 000 | -201 600 |
| Pensjonsforpliktelse daglig leder | -534 000 | -267 000 | -534 000 | -267 000 |
| Netto pensjonsforpliktelser AFP | -759 162 | -633 283 | -759 162 | -666 883 |
| Herav arbeidsgiveravgift | -93 814 | -78 259 | -93 814 | -82 411 |
| Netto pensjonsmidl. fra sikrede ordninger (netto pensjonsmidler i balansen) | 10 370 772 | 9 566 341 | 10 204 053 | 9 358 560 |
| Netto pensjonsforpliktelser fra usikrede ordninger | -759 162 | -633 283 | -759 162 | -666 883 |
| Økonomiske forutsetninger | | | | |
| Diskonteringsrente | 3,80 % | 4,60 % | 3,80 % | 4,60 % |
| Forventet avkastning pensjonsmidler | 4,10 % | 5,40 % | 4,10 % | 5,40 % |
| Årlig forventet lønnsvekst | 3,50 % | 4,00 % | 3,50 % | 4,00 % |
| Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling | 0,10 % | 1,30 % | 0,10 % | 1,30 % |
| Årlig forventet G-regulering | 3,25 % | 3,75 % | 3,25 % | 3,75 % |

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

Note 5 Honorarer

| | Mor 2012 | Mor 2011 | Konsern 2012 | Konsern 2011 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Honorar til styre og valgkomite | 815 666 | 821 800 | 1 363 666 | 1 229 800 |
| Revisjon og bistand | | | | |
| Lovpålagt revisjon inkl mva | 184 130 | 128 100 | 347 130 | 221 654 |
| Andre attestasjonstjenester, inkl mva | 54 493 | 66 898 | 72 868 | 103 743 |
| Skatterådgivning, og annen bistand inkl mva | 70 750 | 107 033 | 70 750 | 107 033 |
| Aktuar | - | - | 118 439 | 85 628 |
| Honorar, drift av Borettslagenes Sikringsfond | 1 350 961 | 2 558 450 | 1 350 961 | 2 150 000 |
| Internett i Norske Boligbyggelag | 1 130 583 | 1 507 152 | 1 130 583 | 1 507 152 |
| Bistandsprosjekter | 312 408 | 1 238 916 | 312 408 | 1 238 916 |
| Organisasjonsutvikling | - | 130 341 | - | 130 341 |
| Andre prosjektrelaterte honorarer | 3 039 804 | 3 043 440 | 3 153 211 | 4 322 092 |
| Sum | 6 958 796 | 9 602 130 | 7 920 018 | 11 096 359 |

Note 6 Andre driftskostnader

| | Mor 2012 | Mor 2011 | Konsern 2012 | Konsern 2011 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Kontorkostnader | 3 376 921 | 4 178 234 | 3 714 297 | 4 496 921 |
| Annonse og trykkekostnader prosjekter | 245 538 | 746 409 | 545 970 | 1 562 169 |
| Forretningsbygg | 2 460 721 | 1 966 639 | 2 460 721 | 2 458 389 |
| Formueskatt | 423 293 | 493 185 | 423 293 | - |
| Andre driftskostnader | 1 802 183 | 1 938 586 | 2 380 488 | 2 278 115 |
| Sum | 8 308 656 | 9 323 053 | 9 101 476 | 10 795 594 |

Note 7 Sum finansposter

| | Mor 2012 | Mor 2011 | Konsern 2012 | Konsern 2011 |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Konsernbidrag | 4 000 000 | - | - | - |
| Finansinntekter | | | | |
| Renteinntekt og utbytte | - | - | - | 5 809 949 |
| Verdiendringer på investeringer | - | - | - | -13 619 724 |
| Realisert gevinst på investeringer | - | 16 320 000 | - | 10 121 639 |
| Ordinære renteinntekter | 2 266 790 | 1 892 878 | 2 636 322 | 3 115 714 |
| Andre finansinntekter | 57 448 | 34 513 | 57 448 | 209 884 |
| Sum finansinntekter | 2 324 238 | 18 247 391 | 2 693 770 | 5 637 462 |
| Finanskostnader | | | | |
| Netto realisert tap på investeringer | - | - | - | -1 129 400 |
| Kapital-, gebyrkostn og finans.nedskrivinger | -38 021 | -37 621 | -74 999 | -96 953 |
| Sum finanskostnader | -38 021 | -37 621 | -74 999 | -1 226 353 |
| Sum finansposter | 6 286 217 | 18 209 770 | 2 618 771 | 4 411 109 |

Note 8 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| Mor | Immaterielle eiendeler | Inventar | Kontor-maskiner | Person biler | Bygg med tomt (*) | Sum |
|-----------------------------------|------------------------|-----------|-----------------|--------------|-------------------|------------|
| Bokførte verdier: | | | | | | |
| Akkumulert kostpris 01.01 | 1 147 991 | 1 209 037 | 2 345 103 | 915 111 | 29 452 764 | 35 070 006 |
| Tilgang 2012 | - | 149 113 | 192 405 | - | 960 573 | 1 302 091 |
| Avgang/justering akk.kostpris | - | - | - | -381 596 | - | -381 596 |
| Akkumulert kostpris 31.12 | 1 147 991 | 1 358 150 | 2 537 508 | 533 515 | 30 413 337 | 35 990 500 |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01 | | | | | | |
| Avgang/justering akk. avskrivning | 630 371 | 1 179 570 | 2 055 443 | 465 182 | 7 838 638 | 12 169 204 |
| Ordinære avskrivninger 2012 | - | - | - | - | - | - |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 184 739 | 18 951 | 182 793 | 68 333 | 240 360 | 695 176 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 815 110 | 1 198 521 | 2 238 236 | 533 515 | 8 078 998 | 12 864 380 |
| Bokført verdi Mor 31.12.2012 | 332 881 | 159 629 | 299 272 | - | 22 334 339 | 23 126 120 |

| Konsern | Immaterielle eiendeler | Inventar | Kontor-maskiner | Person biler | Bygg med tomt (*) | Sum |
|-----------------------------------|------------------------|-----------|-----------------|--------------|-------------------|------------|
| Akkumulert kostpris 01.01 | | | | | | |
| Tilgang 2012 | 1 147 991 | 1 209 037 | 2 345 103 | 915 111 | 29 452 764 | 35 070 006 |
| Avgang/justering akk.kostpris | - | 149 113 | 192 405 | - | 960 573 | 1 302 091 |
| Avgang/justering akk.kostpris | - | - | - | -381 596 | - | -381 596 |
| Akkumulert kostpris 31.12 | 1 147 991 | 1 358 150 | 2 537 508 | 533 515 | 30 413 337 | 35 990 500 |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01 | | | | | | |
| Avgang/justering akk. avskrivning | 630 371 | 1 179 570 | 2 055 443 | 465 182 | 7 838 638 | 12 169 204 |
| Ordinære avskrivninger 2012 | - | - | - | - | - | - |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 184 739 | 18 951 | 182 793 | 68 333 | 240 360 | 695 176 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 815 110 | 1 198 521 | 2 238 236 | 533 515 | 8 078 998 | 12 864 380 |
| Bokført verdi Konsern 31.12.2012 | 332 881 | 159 629 | 299 272 | - | 22 334 339 | 23 126 120 |

(*) 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

| Mor | Selskapets aksjekap./andelskap (i tusen) | Våre aksjer/andeler | Pålydende verdi per andel/aksje | Innbetalt overkurs | Bokført verdi | Eier andel og stemme andel |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|--------------------|------------------|----------------------------|
| Datterselskaper med forretningskontor i Norge | | | | | | |
| 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 % |
| Aksjer i andre foretak med forretningskontor i Norge | | | | | | |
| 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 | - |
| Andeler i utenlandske selskap | | | | | | |
| Cooperatives House, i Brüssel | 7 262 | 3 | 79 800 | - | 239 400 | 3 % |
| Sum aksjer og andeler | | | | | 4 831 825 | |

Note 9 Aksjer og andeler forts.**Konsern****Aksjer og andeler i andre foretak**

| | Våre aksjer / andeler | Aksje-jandels kapital i selskapet i hele 1000 | Pålydende verdi pr andel/ aksje | Eierandel/ stemmeandel | Bokført verdi pr. 31.12.2012 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------------|
| 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 |
| Sum aksjer, klassifisert som finansielle anleggsmidler (A) | | | | | 264 825 |

Aksjefond

| | Totalt antall andeler | Kostpris | Markeds verdi pr. 31.12.2012 | Sum bokført verdi pr. 31.12.2012 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Holberg Norge | 28 450 | 7 000 000 | 7 384 800 | |
| Pluss Indeks | 2 275 | 12 000 000 | 13 368 101 | |
| KLP AksjeNorge Indeks | 9 194 | 10 472 762 | 12 722 755 | |
| Sum norske aksjefond | | 29 472 762 | 33 475 656 | |
| KLP Aksje Global indeks III | 4 494 | 5 000 000 | 5 641 077 | |
| Skagen Global | 10 982 | 8 000 000 | 9 173 498 | |
| Skade Kont-Tiki | 10 732 | 5 000 000 | 5 576 764 | |
| Sum utenlandske aksjefond | | 18 000 000 | 20 391 339 | |
| Sum aksjefond klassifisert som omløpsmidler (B) | | 47 472 762 | 53 866 995 | 53 866 995 |
| Sum aksjer (A+B) | | | | 54 131 820 |

Note 10 Skatt

| | Mor 2012 | Mor 2011 | Konsern 2012 | Konsern 2011 |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Årets skattekostnad fordeler seg på: | | | | |
| Betalbar inntektsskatt | -666 400 | - | 5 274 894 | - |
| Endring i utsatt skatt | 696 071 | 575 893 | -2 129 652 | -2 279 928 |
| IB verdi utsatt skatt solgte aksjer | - | - | - | 934 200 |
| Sum skattekostnad | 29 671 | 575 893 | 3 145 242 | -1 345 728 |
| Oversikt over midlertidige forskjeller: | | | | |
| Fordringer | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Anleggsmidler | 87 749 | -88 993 | 87 749 | -88 993 |
| Obligasjoner | - | - | -4 508 240 | -5 352 025 |
| Pensjoner | 9 611 610 | 8 933 058 | 9 419 691 | 8 691 677 |
| Gevinst- og tapskonto | 618 579 | 773 224 | 618 579 | 773 224 |
| Andre forskjeller | - | - | - | -6 254 270 |
| Netto midlertidige forskjeller | 10 267 938 | 9 567 289 | -11 671 611 | -2 280 387 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -8 564 | -1 793 882 | -8 564 | -1 793 882 |
| Grunnlag for utsatt skatt/ (- =utsatt skattefordel) | 10 259 374 | 7 773 407 | -11 680 175 | -4 074 269 |
| 28 % utsatt skatt (-fordel) | 2 872 625 | 2 176 554 | -3 270 449 | -1 140 795 |
| Resultat før skattekostnad | -383 023 | 17 738 693 | 16 065 373 | -1 747 029 |
| Permanente forskjeller | 488 991 | -15 681 932 | 471 992 | -5 253 780 |
| Andre forskjeller | - | - | - | -75 109 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -700 650 | -1 740 113 | -750 112 | 9 661 132 |
| IB verdi midlertidige forskjeller solgte aksjer | - | - | 4 557 638 | -3 336 429 |
| Konsernbidrag | 2 380 000 | - | - | - |
| Effekt av oppløsning administrasjonsavsetning | - | - | - | 1 817 509 |
| Endring reassuransavsetning | - | - | 263 011 | 452 239 |
| Endring i underskudd | -1 785 318 | -316 648 | -1 768 996 | -1 518 533 |
| Årets skattegrunnlag | - | - | 18 838 906 | - |
| 28% betalbar skatt | - | - | 5 274 894 | - |
| 28% beregnet av resultat før skatt | -107 246 | 4 966 834 | 4 498 305 | -489 168 |
| Fratrukket mottatt konsernbidrag uten skatt | - | - | - | - |
| 28 % permanente forskjeller | 136 917 | -4 390 939 | 132 158 | -1 471 058 |
| Effekt av endring av reassurans og administrasjonsavsetning | - | - | 73 643 | 614 499 |
| Effekt av tilbakeføring av urealisert gevinst og tap | - | - | -1 563 434 | - |
| Ikke balanseført utsatt skattefordel | - | - | 4 571 | - |
| Årets skattekostnad | 29 671 | 575 895 | 3 145 242 | -1 345 728 |

Note 11 Forsikringstekniske kostnader og avsetninger

Forfalt bruttopremie: Forfalt bruttopremie er kr 48.180.726 og er kr 935.416 høyere enn i 2011.

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 28.963.349.

Brutto betalte erstatninger: Det er utbetalt kr 6.133.755 i erstatninger. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 5.403.693.

Erstatningsavsetning:

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

Avsetningen er gjort for å dekke erstatninger som ikke er gjort opp eller ikke rapportert. Selskapet beregner avsetningene etter forenklede regler og minstekravet til erstatningsavsetning vil derfor være selskapets eget anslag på erstatningsansvaret. Erstatningskostnader for egen regning utgjør kr -414.159

I tillegg beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av brutto erstatningsavsetning, og utgjorde kr. 264.523 for 2012.

Sikkerhetsavsetning

Avsetning for å dekke unormale skadeår. Denne skal minimum utgjøre 15% av summen av erstatningsavsetning og uopptjent premie. For sikkerhetsavsetning utgjør minimumsavsetning kr 7.582.338. Total avsetning er kr 123.198.164.

Endring i erstatningsavsetning i perioden 2006 - 2012

| Årgang | IB Erstatnings- avsetning eks. avsetning for indirekte skade- behandlings- skostnader | Utbetalt erstatning 2012 | UB Erstatnings- avsetning eksklusive avsetning for indirekte skade behandlings-kostnader. |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2006 | 1 300 542 | -365 583 | 934 959 |
| 2007 | 8 726 546 | -4 132 426 | 5 030 702 |
| 2008 | 1 020 125 | -906 226 | 213 899 |
| 2009 | 1 182 365 | -445 644 | - |
| 2010 | 7 887 318 | -283 876 | 1 319 725 |
| 2011 | 14 094 816 | - | 8 010 867 |
| 2012 | | | 12 823 286 |
| Sum | 34 211 711 | -6 133 755 | 28 333 438 |

| | Mor 2012 | Mor 2011 | Konsern 2012 | Konsern 2011 |
|------------------------------------------|----------|----------|--------------|--------------|
| Forsikringstekniske avsetninger | | | | |
| Avsetning for ikke opptjent bruttopremie | - | - | 28 963 349 | 24 789 739 |
| Brutto erstatningsavsetning | - | - | 29 608 442 | 35 751 239 |
| Sikkerhetsavsetning | - | - | 123 198 164 | 122 635 897 |
| Sum forsikringstekniske avsetninger | - | - | 181 769 955 | 183 176 875 |

Note 12 Obligasjoner

| | Pålydende verdi | Kost pris | Markeds verdi pr. 31.12.12 bokført. | Risiko vekt |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------|
| Selskap | | | | |
| AP Møller-Mærsk AS 09/14 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 075 000 | 100 % |
| AP Møller-Mærsk AS 12/17 | 3 000 000 | 3 000 000 | 3 000 000 | 100 % |
| Bank 1 Oslo AS 10/15 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 049 500 | 20 % |
| Bergenshalvøens Kommunale Kraftselskap 08/13 | 5 000 000 | 4 973 500 | 5 013 000 | 100 % |
| BN Bank 10/20 Ansvarlig | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 517 000 | 100 % |
| Bonheur ASA 09/14 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 060 000 | 100 % |
| Color Group AS 10/15 | 4 000 000 | 4 000 000 | 4 060 000 | 100 % |
| Color Group AS 10-14 | 2 000 000 | 2 015 000 | 2 030 000 | 100 % |
| Color Group AS 11/16 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 025 000 | 100 % |
| DnB Nor Bank ASA 11/17 | 8 000 000 | 8 000 000 | 8 177 600 | 20 % |
| DFDS A/S 12/16 | 3 000 000 | 3 000 000 | 3 075 000 | 100 % |
| Eitzen Chemicals 06/11 | 2 500 000 | 2 500 000 | - | 100 % |
| Elkem 04/14 | 5 000 000 | 5 237 000 | 5 019 500 | 100 % |
| Entra Eiendom 09-14 | 5 000 000 | 5 000 000 | 4 990 000 | 100 % |
| Farstad Shipping ASA 10/13 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 012 500 | 100 % |
| Fjellinjen AS 10/15 | 5 000 000 | 5 000 000 | 4 984 500 | 100 % |
| KLP Kommunekreditt AS 10/15 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 028 500 | 20 % |
| Kredittforeningen for sparebanker 11/14 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 040 500 | 20 % |
| Kungsleden AB 10/15 | 3 000 000 | 3 000 000 | 2 992 500 | 100 % |
| Norgesgruppen ASA 11/16 | 8 000 000 | 8 000 000 | 7 871 200 | 100 % |
| Nortura SA 12/17 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 100 000 | 100 % |
| Norwegian Air Shuttle 12/15 | 3 000 000 | 3 000 000 | 3 011 400 | 100 % |
| OBOS 12/16 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 065 500 | 100 % |
| Oceanlink LTD 07/12 | 1 000 000 | 1 007 500 | - | 100 % |
| Olav Thon Eiendomsselskap AS 10/15 | 4 000 000 | 4 000 000 | 3 994 000 | 100 % |
| Orkla ASA 09-14 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 144 000 | 100 % |
| Primorsk International Shipping 07/11 | 2 000 000 | 2 000 000 | - | 100 % |
| Prosafe SE 12/17 | 2 000 000 | 2 010 000 | 2 027 600 | 100 % |
| Schibsted ASA 10/15 | 4 000 000 | 4 000 000 | 4 056 000 | 100 % |
| Scibsted ASA 12/17 | 3 000 000 | 3 000 000 | 3 047 400 | 100 % |
| Seadrill Limited 12/14 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 020 000 | 100 % |
| Sektor gruppen AS 12/16 | 3 000 000 | 3 000 000 | 3 000 000 | 100 % |
| SelvaagGruppen AS 12/15 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 087 500 | 100 % |
| Sogn og Fjordane Energi AS 11/18 | 5 000 000 | 5 000 000 | 4 885 000 | 100 % |
| Sparebank 1 Midt-Norge 07/18 Ansvarlig | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 001 000 | 100 % |
| Sparebank 1 Nord Norge 10/15 | 3 000 000 | 2 997 900 | 3 014 100 | 20 % |
| Sparebank 1 SMN 10/16 | 5 000 000 | 5 002 500 | 5 015 000 | 20 % |
| Sparebanken Sogn og Fjordane 12/16 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 079 000 | 20 % |
| Sparebanken Vest 09/14 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 043 500 | 20 % |
| SR Bank 11/16 Ansvarlig lån | 3 000 000 | 3 000 000 | 3 054 600 | 100 % |
| Statkraft AS 04/14 | 3 000 000 | 2 889 240 | 2 989 500 | 100 % |
| Storebrand ASA 11/16 | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 008 000 | 20 % |
| Storebrand Livsforsikring AS 08/14 Ansvarlig | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 475 000 | 100 % |
| Tele2 AB 12/17 | 3 000 000 | 3 000 000 | 2 985 000 | 100 % |
| Opptjente renter obligasjoner | | | 806 860 | |
| Sum børnoterte obligasjoner | 168 500 000 | 168 632 640 | 164 931 260 | |

Innen finansforvaltning følges strategier som omhandler aktivklasse, 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 aktivklasser følges. 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. Hovedprinsipp er at plasseringer i høyere risikoklasser har lave beløp per papir. 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 sensitiv for renteøkninger, og det er foretatt 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 | - | - | - | - | 53 866 995 | 53 866 995 |
| Obligasjoner | | 6 059 626 | 146 421 077 | 12 450 557 | - | 164 931 260 |
| Finansielle derivater | | -15 687 706 | -1 551 684 | - | - | -17 239 390 |
| Sum | | -9 628 080 | 144 869 393 | 12 450 557 | 53 866 995 | 201 558 865 |

Renterisiko/ tid til renteendring

| | 0 -3 mndr. | 3 - 12 mndr. | 1 - 5 år | 5 - 10 år | Uten renteendring | Totalt |
|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------|-------------------|--------------------|
| Aksjer og andeler | - | - | - | - | 53 866 995 | 53 866 995 |
| Obligasjoner | 164 931 260 | | | | - | 164 931 260 |
| Finansielle derivater | | -15 687 706 | -1 551 684 | | | -17 239 390 |
| Sum | 164 931 260 | -15 687 706 | -1 551 684 | - | 53 866 995 | 201 558 865 |

Note 13 Kundefordringer

| | Mor 2012 | Mor 2011 | Konsern 2012 | Konsern 2011 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Kortsiktige fordringer datterselskap | 7 539 | 22 289 | - | - |
| Borettslag | 244 889 | 236 888 | 244 889 | 236 888 |
| Boligbyggelag | 1 712 245 | 2 609 752 | 1 712 245 | 2 620 947 |
| Diverse debitorer | 1 381 658 | 4 768 693 | 1 389 213 | 6 610 363 |
| Forsikringstakere | - | - | 6 311 822 | 11 654 616 |
| Avsatt til tap på fordringer | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Sum | 3 296 331 | 7 587 622 | 9 608 169 | 21 072 814 |

Note 14 Bankinnskudd

| | Mor 2012 | Mor 2011 | Konsern 2012 | Konsern 2011 |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Av bankinnskudd utgjør bundne skattetrekksmidler | 1 316 778 | 1 208 019 | 1 689 017 | 1 529 314 |
| Prosjektmidler utgjør | 447 201 | 526 705 | 447 201 | 526 705 |
| Andre frie midler | 60 752 095 | 58 817 574 | 106 616 143 | 100 799 797 |
| Sum | 62 516 073 | 60 552 298 | 108 752 361 | 102 855 816 |

Note 15 Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld

| | Mor 2012 | Mor 2011 | Konsern 2012 | Konsern 2011 |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Ordinær leverandørgjeld | 1 682 854 | 1 706 980 | 2 031 432 | 10 224 771 |
| Derivater | | | | |
| Gjeld vedr. utvikling av borettsregisterløsningen | | | | |
| Provisjon boligbyggelag | | | | |
| Formueskatt | | 493 185 | | 493 185 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 172 936 | 2 135 497 | 22 524 538 | 2 135 497 |
| Sum | 5 855 790 | 4 335 662 | 24 555 970 | 12 360 268 |

Note 16 Nærstående parter**Nærstående parter**

Norske Boligbyggelags Landsforbunds (NBBL) eiere, som er 53 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 "armlegdes avstand". Den interessepolitiske delen av virksomheten er kontingentfinansiert.



Til landsmøtet i Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Norske Boligbyggelags Landsforbund SA som består av selskapsregnskap, som viser et underskudd på kr 412 694, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 12 920 133. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 Norske Boligbyggelags Landsforbund SA's finansielle stilling per 31. desember 2012 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 og forutsetningen om fortsatt drift 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, 19. mars 2013

PricewaterhouseCoopers AS

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

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor