

Styrets årsberetning 2013

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. NBBLs viktigste oppgave er å påvirke myndighetene slik at det føres en bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer medlemmene rett til en god bolig og et godt bomiljø.

Styret har fulgt utviklingen i boligbyggelagenes rammevilkår og har arbeidet aktivt for å fremme boligsamvirkets interesser. NBBLs hovedsatsing i 2013 har vært å få lagt forholdene best mulig til rette for økt boligbygging. Ved siden av jevnlig møter med sentrale myndigheter, politikere og alliansepartnere, utfordret NBBL de politiske partiene på vårt syv-punkts program for en bedre bolig- og bygningspolitikk i neste stortingsperiode. NBBL arrangerte blant annet sin boligpolitiske konferanse med regjeringspartiene og opposisjonen til stede rett før valgkampen braket løs.

NBBLs syv krav til bedre løsninger omfattet ikke minst samling av bolig-, plan- og bygningspolitikken i ett departement. Tiltak for å lette boligetableringen sto også sentralt; herunder bedre BSU ordning, oppmykning av kravet om 15% egenkapital ved boliglån, styrking av startlånordningen og bygging av langt flere studentboliger. Videre ba NBBL om at kommunene ble pålagt et tydeligere ansvar for tilrettelegging av tomtetilgang og boligforsyning, og at plan- og byggeprosessene ble effektivisert. De rikspolitiske retningslinjene må i høyere grad prioritere boligforsyningen, og innsigelsesinstituttet bør begrenses og effektiviseres. NBBL krevde også at de tekniske forskrifter for bygging måtte gjøres mer fleksible både for å lette byggingen, men også for å dempe prisveksten.

I valgkampen kom både regjeringspartiene og opposisjonen med uttalelser som var på linje med mange av våre krav. Den sittende regjeringen hadde hatt 8 år på seg uten at store endringer ble gjort. Heller ikke boligmeldingen, som kom på vårparten 2013, endret på dette bildet. På oppløpssiden fant det riktignok sted en positiv dreining, men for sent. Det ble som kjent regjeringsskifte og det blir en viktig oppgave framover å følge opp de lovnader og synspunkter dagens regjering kom med i valgkampen og i dens politiske grunnlagsdokumenter.

Som et ledd i å styrke boligbyggelagenes konkurransekraft har styret også i 2013 fokusert på så vel strukturelle som driftsmessige utfordringer som boligbyggelagene står overfor. I tråd med landsmøtets vedtatte strategiplan har NBBL fortsatt spissingen av virksomheten mot det bolig- og interessepolitiske området.

Styret

Ved utgangen av 2013 besto styret av:

Svein Dalsbø, leder
Morten Aagenæs, nestleder
Berit Tiller
Janne K. Rasmussen
Jan Terje Olsen
Ole Fritjof Godtfredsen
Kirstin M. Leiros
Geir-Ove Skogø
Elisabet Østeby Qvam, ansattes representant

1. Terje W. Gilje, varamedlem
 2. Sven O. Nylænder, varamedlem
 3. Lars Braastad, varamedlem
- Jostein Drevdal, varamedlem for ansattes representant

Styret har hatt 7 møter og behandlet 67 saker. Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene.

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

Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold

Ved utgangen av 2013 var det i NBBL 22 fast ansatte, 12 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 6,81 %. Av dette var 4,24 % knyttet til langtidssykemeldte. Sykefraværet i NBBL Fulltegningsforsikring AS har vært 0,9 %. 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 31.12.2013 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

Som interesse- og serviceorganisasjon for boligbyggelagene er det viktig at NBBL har en sunn økonomi. God drift og god kostnadskontroll har gitt et positivt driftsresultat i 2013. Vår forretningsgård, Øvre Vollgt 11 har vært ytterligere rustet opp og gatebildet har fått et betydelig kvalitetsløft. Fra og med november er alle ledige lokaler utleid. Datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS har med et positivt resultat for 2013 avgitt et konsernbidrag til morselskapet på 5 mill. kroner. Etter konsernbidrag, finans og skatt har NBBL for 2013 et positivt årsresultat på kr 5 646 743 som overføres annen egenkapital. Av dette plasseres 3,6 mill. kroner i utviklingsreserven.

Datterselskaper

NBBL FF Holding AS er morselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets eneste formål er å forvalte aksjene i forsikrings-selskapet. Selskapet fikk et underskudd i 2013 på kr 24 842.

NBBL Fulltegningsforsikring AS tilbyr boligbyggelagene fulltegningsforsikring. Forsikringsproduktet dekker økonomisk tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Selskapet fikk et årsoverskudd etter skatt på kr 20 152 326.

Boligsamvirkets Media AS innehar utgiverrettighetene til bladkonseptet «Bomagasinet». Selskapet fikk et underskudd på kr 4 266. NBBLs eierinteresse er 67 %.

Konsernet

Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2013 gir et overskudd på kr 22 169 960.

Likviditeten i morselskapet og i konsernet er meget god.

Egenkapitalen i NBBL utgjør 100,9 mill. kroner, hvorav annen egenkapital utgjør 52,7 mill. kroner. Konsernet har en samlet egenkapital pr 31.12 på 187,3 mill. kroner.

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, framdrift, 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 2013 har kredittspredan på industri- og kraftobligasjoner godt noe inn. Kredittspredan på bankobligasjoner er også litt redusert. Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans og litt mindre sikre papirer som industri. Nye investeringer i mer risikable papirer er hovedsakelig gjort gjennom high yield fond. 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. Aksjefondene har utviklet seg positivt i 2013 både i Norge og utland. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den er delt mellom plasseringer i ulike norske og utenlandske aksjefond.

Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitivt for renteøkninger, og selskapet foretar derfor noen rentesikringer (renteswap), for å begrense deler 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 å sikre boligbyggelagene gode arbeidsvilkår og utviklingsmuligheter som grunnlag for lønnsom og god drift, til beste for deres medlemmer. Med en god økonomi, solid finansiell stilling og dyktige medarbeidere er NBBLs regnskap avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Etter styrets vurdering gir de fremlagte resultatregnskapene, balansene og notene med kontantstrømpoppstillinger et riktig bilde av selskapets og konsernets drift og stilling pr. 31.12.2013.

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

Oslo 31.12.2013 / 20.03.2014


Svein Dalsbø (leder)


Morten Aagenæs


Berit Tiller


Jarne K. Rasmussen


Ole Fritjof Godtfredsen


Jan Terje Olsen


Kirstin M. Leiros


Geir-Ove Skogø


Elisabet Østeby Qvam


Thor Eek
Adm.direktør

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND SA

Selskap og konsern
Resultatregnskap pr 31.12.2013

2012	2013		2013	2012
Mor	Mor	Note	KONSERN	KONSERN
Driftsinntekter				
15 754 107	19 766 456	Kontingenter	19 766 456	15 754 107
13 345 335	11 191 870	Honorarer og refusjoner	9 049 750	11 249 050
9 293 887	9 404 499	Andre driftsinntekter	9 011 028	8 902 887
-	-	Premie inntekter	27 021 118	34 016 027
38 393 329	40 362 825	Sum driftsinntekter	64 848 352	69 922 070
Driftskostnader				
25 306 213	21 682 554	Lønn og sosiale kostnader	29 816 674	33 467 352
695 176	801 321	Ordinære avskrivninger	801 321	695 176
6 958 796	6 525 979	Honorarer	5 580 233	7 920 018
3 793 727	3 946 174	Reise- og møtekostnader	4 463 906	4 315 020
8 308 656	6 720 580	Andre driftskostnader	8 180 406	9 101 476
-	-	Erstatningskostnader	11 642 407	414 159
-	-	Endring i sikkerhetsavsetning	32 178	562 267
-	-	Tap på fordringer	-	-
45 062 568	39 676 608	Sum driftskostnader	60 452 769	56 475 468
-6 669 239	686 216	Ordinært resultat	4 395 584	13 446 602
Finansinntekter og finanskostnader				
4 000 000	5 000 000	Konsernbidrag	-	-
2 324 238	2 265 255	Finansinntekter	21 475 335	2 693 770
-38 021	-37 663	Finanskostnader	-184 610	-74 999
6 286 217	7 227 592	Sum finansposter	21 290 726	2 618 771
-383 023	7 913 808	Ordinært resultat før skatt	25 686 309	16 065 373
Skattekostnad				
-29 671	-2 267 065	Skatt	3 516 350	-3 145 241
-412 694	5 646 743	Årsresultat	22 169 960	12 920 133
Tilordnet				
-	-	Minoritet	-1 408	-479
-	-	Majoritet	22 171 368	12 920 613
-412 694	5 646 743	Sum etter overføringer og disponeringer	22 169 960	12 920 133
Overføringer og disponeringer				
-412 694	5 646 743	Overført fra/til annen egenkapital	22 169 960	-12 920 133

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND SA

Kontantstrømoppstilling

Mor 2012	Mor 2013		Noter	Konsern 2013	Konsern 2012
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
-383 023	7 913 808	Resultat før skattekostnad		25 686 309	16 065 373
-438 479	-477 999	Periodens betalte skatt	10	-5 752 893	-438 479
175 595		Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		-	175 595
695 176	801 321	Ordinære avskrivninger	8	801 321	695 176
-	-	Verdiendring på investeringer		-30 960 678	-39 385 555
-	-	Forsikringstekniske avsetninger		-3 418 137	-1 406 920
-34 272	8 718	Endring i varelager		8 718	-34 272
4 291 291	-326 539	Endring i kundefordringer		-4 640 529	11 464 645
1 220 436	-2 000 394	Endring i leverandørgjeld og annen gjeld		-3 543 896	12 125 143
		Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn- /utbetalinger i pensjonsordninger	4	-1 126 428	-753 214
-3 441 506	-1 208 264	Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 012 955	6 831 943
1 406 666	3 727 374	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-19 933 259	5 339 435
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
206 000		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		-	-
-1 302 091	-1 458 902	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	8	-1 458 902	-1 302 091
-	-	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		-	-
-	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	9	-	-
-1 096 091	-1 458 902	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 458 902	-1 096 091
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
1 653 200	-	Innbetalinger av egenkapital	1	-	1 653 200
1 653 200	-	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-	1 653 200
1 963 775	2 268 472	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-21 392 161	5 896 545
60 552 298	62 516 073	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		108 752 361	102 855 816
62 516 073	64 784 545	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	14	87 360 200	108 752 361

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND SA

Selskaps- og konsern noter 2013

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 opptjeningsstid. 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 223.116.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27% 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 direkte og indirekte 100% av aksjene i ovennevnte selskap med unntak for Boligsamvirkets Media AS, hvor eierandelen er 67%. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskaper følger samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kortsiktige plasseringer

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

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

	Andels kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2013	48 168 750	47 082 912	95 251 662
Nytegnet andelskapital	0	-	0
Skatt på internt konsernbidrag mot annen EK	-	-	0
Årets resultat	-	5 646 743	5 646 743
Egenkapital 31.12.2013	48 168 750	52 729 655	100 898 405

Annen egenkapital er sammensatt slik:

Øremerket egenkapital til forskning og utvikling pr 01.01.2013		7 852 363	
Årets bruk		-	
Årets tilskudd		3 600 000	
Øremerket egenkapital pr 31.12.2013		11 452 363	
Annen egenkapital (fri egenkapital)		41 277 292	
Annen egenkapital pr 31.12.2013, ref. over		52 729 655	

Konsern

	Selskaps-kapital	Annen EK	Minoritets interesse (*)	Sum
Egenkapital pr 01.01.2013	48 168 750	116 953 379	34 864	165 156 992
Årets resultat tilordnet majoritetens aksjonærer		22 171 368		22 171 368
Nytegnet andelskapital	-			-
Årets resultat tilordnet minoritetens interesser			-1 408	-1 408
Egenkapital pr 31.12.2013	48 168 750	139 124 746	33 456	187 326 954

(*) Andelen av resultatet som går til minoritet er beregnet til 33% av resultatet i BS MEDIA AS på kr -1.408

Note 2 Honorarer og refusjoner

Honorarer, tilskudd og refusjoner fordeler seg slik:	Mor 2013	Mor 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Tilskudd og refusjoner fra det offentlige	-	1 325 910	-	1 325 910
Honorarer, tilskudd og refusjoner fra samarbeidende selskaper	9 412 310	9 327 987	9 049 750	8 971 702
Honorarer og refusjoner fra Boligbyggelagenes Partner AS	-	331 170	-	331 170
Royalty fra Boligbyggelagenes Partner AS	-	620 267	-	620 267
Honorar og ref. fra datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS	1 774 560	1 735 000	-	-
Honorarer og refusjoner fra datterselskapet BS Media AS	5 000	5 000	-	-
Sum honorarer og refusjoner	11 191 870	13 345 335	9 049 750	11 249 050

Note 3 Premie inntekter

	Mor 2013	Mor 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Brutto premie	-	-	23 937 085	48 180 726
Avgitt gjenforsikring	-	-	-4 725 000	-4 725 000
Endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	10 638 196	-4 173 610
Gjenforsikringsandel	-	-	526 355	109 259
Premierabatter og andre gevinstavtaler	-	-	-3 355 518	-5 375 348
Netto premieinntekter, jfr note 11	-	-	27 021 118	34 016 027

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 fratrukke 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 2013 var det gjennomsnittlig 22 ansatte i morselskapet og 29,5 i konsernet. For 2012 var antallet henholdsvis 25 og 32,5.

	2013	Herav adm. direktør	2012	Herav adm. direktør
Morselskap				
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	14 984 692	1 369 859	16 503 740	1 227 929
Arbeidsgiveravgift	2 998 562		3 182 772	
Forsikringer og andre personalkostnader	4 593 996	550 748	6 256 253	484 857
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser	-894 696		-636 552	
Sum lønn og sosiale kostnader	21 682 554	1 920 607	25 306 213	1 712 786
Konsern				
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	20 422 641		22 442 167	
Arbeidsgiveravgift	4 139 435		4 261 768	
Forsikringer og andre personalkostnader	6 753 531		7 460 455	
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser	-1 498 933		-697 038	
Sum lønn og sosiale kostnader	29 816 674		33 467 352	

Verdiregulering av pensjonsforpliktelser

Konsernet har pensjonsordning som omfatter i alt 53 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 2013 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 2013	Mor 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Resultatført				
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	2 057 286	2 022 604	2 656 013	2 637 936
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	-74 929	1 385 210	251 708	1 668 409
Avkastning av pensjonsmidler	565 497	-1 505 741	362 555	-1 783 348
Amortisering av planendring	-	727 011	-68 297	647 049
Administrasjonsomkostninger	473 570	307 442	576 631	383 665
Resultatførte estimater og avvik	-	-	-	-
Resultatført oppgjør av gammel AFP	-	-	-	-
AFP	-	-42 000	-	-42 000
Periodisert arbeidsgiveravgift	-510 435	-467 604	-510 435	-467 604
Pensjonsforpliktelse daglig leder	267 000	267 000	267 000	267 000
Netto pensjonsjonskostnad	2 777 989	2 693 922	3 535 175	3 311 107
Anslått innbetalt inkl arbeidsgiveravgift	-3 672 685	-3 390 961	-5 034 108	-4 124 922
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser	-894 696	-697 038	-1 498 933	-813 814
Balansført				
Sikret ordning				
Opptjente pensjonsforpliktelser, samt eff. av framtidig lønnsregulering	-42 493 248	-35 733 200	-51 379 255	-43 276 732
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	41 900 000	37 800 000	49 777 000	44 992 000
Ikke resultatført aktuært tap	12 073 134	8 303 972	13 553 373	8 488 785
Netto pensjonsmidler/ -forpliktelser	11 479 886	10 370 772	11 951 118	10 204 053
Herav arbeidsgiveravgift	1 418 636	1 281 577	1 476 869	1 260 974
Usikret ordning				
Opptjente pensjonsforpliktelser, samt eff. av framtidig lønnsregulering	-	-104 615	-	-104 615
Ikke resultatført aktuært tap (gevinst)	-	5 453	-	5 453
AFP	-84 000	-126 000	-100 800	-126 000
Pensjonsforpliktelse daglig leder	-801 000	-534 000	-801 000	-534 000
Netto pensjonsforpliktelser AFP	-885 000	-759 162	-901 800	-759 162
Herav arbeidsgiveravgift	-109 365	-93 814	-111 441	-93 814
Netto pensjonsmidl. fra sikrede ordninger (netto pensjonsmidler i balansen)	11 479 886	10 370 772	11 951 118	10 204 053
Netto pensjonsforpliktelser fra usikrede ordninger	-885 000	-759 162	-901 800	-759 162
Økonomiske forutsetninger				
Diskonteringsrente	4,20 %	3,80 %	4,20 %	3,80 %
Forventet avkastning pensjonsmidler	4,00 %	4,10 %	4,00 %	4,10 %
Årlig forventet lønnsvekst	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %
Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling	0,20 %	0,10 %	0,20 %	0,10 %
Årlig forventet G-regulering	3,25 %	3,25 %	3,25 %	3,25 %

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

Note 5 Honorarer

	Mor 2013	Mor 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Honorar til styre og valgkomite	859 800	815 666	1 430 800	1 363 666
Revisjon og bistand				
Lovpålagt revisjon inkl mva	210 897	184 130	390 772	347 130
Andre attestasjonstjenester, inkl mva	55 037	54 493	55 037	72 868
Skatterådgivning, og annen bistand inkl mva	34 545	70 750	34 545	70 750
Aktuar	-	-	53 903	118 439
Honorar, drift av Borettslagenes Sikringsfond	1 617 850	1 350 961	1 617 850	1 350 961
Internett i Norske Boligbyggelag	1 163 205	1 130 583	1 163 205	1 130 583
Bistandsprosjekter	-	312 408	-	312 408
Organisasjonsutvikling	31 250	-	31 250	-
Andre prosjektrelaterte honorarer	2 549 212	3 039 804	798 688	3 153 211
Sum	6 525 979	6 958 796	5 580 233	7 920 018

Note 6 Andre driftskostnader

	Mor 2013	Mor 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Kontorkostnader	2 675 832	3 376 921	2 960 274	3 714 297
Annonse og trykkekostnader prosjekter	366 018	245 538	1 357 871	545 970
Forretningsbygg	1 715 800	2 460 721	1 715 800	2 460 721
Formueskatt	560 018	423 293	560 018	423 293
Andre driftskostnader	1 402 912	1 802 183	1 586 442	1 957 195
Sum	6 720 580	8 308 656	8 180 406	9 101 476

Note 7 Sum finansposter

	Mor 2013	Mor 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Konsernbidrag	5 000 000	4 000 000	-	-
Finansinntekter				
Renteinntekt og utbytte	-	-	-	-
Verdiendringer på investeringer	-	-	-	-
Realisert gevinst på investeringer	-	-	-	-
Ordinære renteinntekter	2 255 480	2 266 790	21 465 561	2 636 322
Andre finansinntekter	9 775	57 448	9 775	57 448
Sum finansinntekter	2 265 255	2 324 238	21 475 335	2 693 770
Finanskostnader				
Netto realisert tap på investeringer	-	-	-	-
Kapital-, gebyrkostn. og finans.nedskrivinger	-37 663	-38 021	-184 610	-74 999
Sum finanskostnader	-37 663	-38 021	-184 610	-74 999
Sum finansposter	7 227 592	6 286 217	21 290 726	2 618 771

Note 8 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Mor	Immaterielle eiendeler	Inventar	Kontor-maskiner	Bygg med tomt (*)	Sum
Bokførte verdier:					
Akkumulert kostpris 01.01	1 147 991	1 358 150	2 537 508	30 413 337	35 456 985
Tilgang 2013	-	-	121 327	1 337 575	1 458 902
Avgang/justering akk.kostpris	-	-	-	-	-
Akkumulert kostpris 31.12	1 147 991	1 358 150	2 658 835	31 750 912	36 915 887
Akkumulerte avskrivninger 01.01	815 110	1 198 521	2 238 236	8 078 998	12 330 865
Avgang/justering akk. avskrivning	-	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger 2013	179 511	41 504	184 221	396 085	801 321
Akkumulerte avskrivninger 31.12	994 621	1 240 025	2 422 457	8 475 083	13 132 186
Bokført verdi Mor 31.12.2013	153 370	118 125	236 378	23 275 829	23 783 701
Konsern	Immaterielle eiendeler	Inventar	Kontor-maskiner	Bygg med tomt (*)	Sum
Akkumulert kostpris 01.01	1 147 991	1 358 150	2 537 508	30 413 337	35 456 985
Tilgang 2013	-	-	121 327	1 337 575	1 458 902
Avgang/justering akk.kostpris	-	-	-	-	-
Akkumulert kostpris 31.12	1 147 991	1 358 150	2 658 835	31 750 912	36 915 887
Akkumulerte avskrivninger 01.01	815 110	1 198 521	2 238 236	8 078 998	12 330 865
Avgang/justering akk. avskrivning	-	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger 2012	179 511	41 504	184 221	396 085	801 321
Akkumulerte avskrivninger 31.12	994 621	1 240 025	2 422 457	8 475 083	13 132 186
Bokført verdi Konsern 31.12.2013	153 370	118 125	236 378	23 275 829	23 783 701
(*) Tomten "Øvre Vollgate 11" er i balansen bokført til kr 10.562.964,-.					
Avskrives over antall år	3	3	3	100	
Gir ordinær avskrivningsprosent	33	33	33	1	

Note 9 Aksjer og andeler

Mor	Selskapets aksjekap./ andelskap (i tusen)	Våre aksjer/ andeler	Pålydende verdi per andel /aksje	Innbetalt overkurs	Bokført verdi	Eier andel og stemme andel
Datterselskaper med forretningskontor i 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-/andels 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 Brussel	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. 31.12.2013	Sum bokført verdi pr. 31.12.2013
Danske Invest Norge Aksjer Inst., 1	2 666	10 000 000	10 900 388	
Pluss Aksje	1 566	7 305 957	8 021 738	
KLP AksjeNorge Indeks	10 894	12 972 762	18 628 241	
Sum norske aksjefond		30 278 719	37 550 367	
KLP Aksjglobal indeks II	10 745	14 966 061	17 568 160	
Skagen Global	10 982	8 000 000	12 028 199	
Skagen Kon-Tiki	10 732	5 000 000	6 669 125	
Sum utenlandske aksjefond		27 966 061	36 265 484	
Sum aksjefond klassifisert som omløpsmidler (B)		58 244 780	73 815 851	73 815 851
Sum aksjer (A+B)				74 080 676

Note 10 Skatt

	Mor 2013	Mor 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar inntektsskatt	2 090 638	-666 400	2 130 518	5 274 894
Endring i utsatt skatt	176 427	696 071	1 385 831	-2 129 652
IB verdi utsatt skatt solgte aksjer	-	-	-	-
Sum skattekostnad	2 267 065	29 671	3 516 349	3 145 242
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Anleggsmidler	253 037	87 749	253 037	87 749
Verdiregulering verdipapirer	-	-	-15 220 795	-17 239 390
Obligasjoner	-	-	-3 506 486	-4 508 240
Pensjoner	10 594 886	9 611 610	11 049 318	9 419 691
Gevinst- og tapskonto	494 863	618 579	494 863	618 579
Andre forskjeller	-	-	-	-
Netto midlertidige forskjeller	11 292 786	10 267 938	-6 980 063	-11 671 611
Akkumulert fremførbart underskudd	-	-8 564	-	-8 564
Grunnlag for utsatt skatt/ (- =utsatt skattefordel)	11 292 786	10 259 374	-6 980 063	-11 680 175
27 % (28%) utsatt skatt (-fordel)	3 049 052	2 872 625	-1 884 616	-3 270 449
Resultat før skattekostnad	7 913 808	-383 023	25 686 310	16 065 373
Permanente forskjeller	586 172	488 991	629 598	471 992
Andre forskjeller	-	-	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-1 024 849	-700 650	-1 671 200	-750 112
IB verdi midlertidige forskjeller solgte aksjer	-	-	-17 202 143	4 557 638
Konsernbidrag	-	2 380 000	-	-
Effekt av oppløsning administrasjonsavsetning	-	-	-	-
Endring reassuranseavsetning	-	-	145 886	263 011
Endring i underskudd	-8 564	-1 785 318	20 544	-1 768 996
Årets skattegrunnlag	7 466 567	-0	7 608 995	18 838 906
28% betalbar skatt	2 090 639	-0	2 130 519	5 274 894
28% beregnet av resultat før skatt	2 215 866	-107 246	7 192 167	4 498 305
Fratrukket mottatt konsernbidrag uten skatt	-	-	-	-
28 % permanente forskjeller	164 128	136 917	176 287	132 158
Effekt av endring av reassuranse og administrasjonsavsetning	-	-	40 848	73 643
Effekt av tilbakeføring av urealisert gevinst og tap	-	-	-3 970 901	-1 563 434
Effekt av endring skattesats fra 28 til 27%	-112 929	-	69 798	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	8 150	4 571
Årets skattekostnad	2 267 065	29 671	3 516 350	3 145 242

Note 11 Forsikringstekniske kostnader og avsetninger

Forfalt bruttopremie: Forfalt bruttopremie er kr 23.937.085 og er kr 24.243.641 lavere enn i 2012.

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 18.325.153.

Brutto betalte erstatninger: Det er utbetalt kr 7.004.581 i erstatninger. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 6.312.200.

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 -11.642.407.

I tillegg beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av brutto erstatningsavsetning, og utgjorde kr. 312.297 for 2013.

Sikkerhetsavsetning

Avsetning for å dekke unormale skadeår. Denne skal minimum utgjøre 15% av summen av erstatningsavsetning og uopptjent premie. For sikkerhetsavsetning utgjør minimumsavsetning kr 7.550.160. Total avsetning er kr 123.165.986.

Endring i erstatningsavsetning i perioden 2006 - 2013

Årgang	IB Erstatnings- indirekte skade-	avsetning eks. behandlingskostnader	Utbetalt erstatning 2013	UB Erstatnings- avsetning eksklusive indirekte skade behandlingskostnader.
2006	934 959		-1 758 344	276 815
2007	5 030 702		-5 107 800	1 302 910
2008	213 899		-138 437	-
2009	-		-	-
2010	1 319 725		-	1 619 725
2011	8 010 867		-	-
2012	12 823 286		-	14 625 540
2013	-		-	17 448 590
Sum	28 333 438		-7 004 581	35 273 379

	Mor 2013	Mor 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Forsikringstekniske avsetninger				
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	18 325 153	28 963 349
Brutto erstatningsavsetning	-	-	36 860 679	29 608 442
Sikkerhetsavsetning	-	-	123 165 986	123 198 164
Sum forsikringstekniske avsetninger	-	-	178 351 818	181 769 955

Note 12 Obligasjoner

Obligasjon	Pålydende verdi	Kost pris	Markeds verdi pr. 31.12.13 bokført	Risiko vekt
Selskap				
AP Møller-Mærsk AS 09/14	5 000 000	5 000 000	5 082 500	100 %
AP Møller-Mærsk AS 12/17	3 000 000	3 000 000	3 120 000	100 %
Bank 1 Oslo AS 10/15	5 000 000	5 000 000	5 072 250	20 %
BN Bank 10/20 Ansvarlig	2 500 000	2 500 000	2 529 950	100 %
Bonheur ASA 09/14	2 000 000	2 000 000	2 050 000	100 %
Color Group AS 10/14	2 000 000	2 015 000	2 037 500	100 %
Color Group AS 11/16	1 000 000	1 000 000	1 023 750	100 %
Color Group AS 13/17	4 000 000	4 000 000	4 000 000	100 %
DnB Nor Bank ASA 11/17*	8 000 000	8 000 000	8 258 080	20 %
DFDS A/S 12/16	3 000 000	3 000 000	3 150 000	100 %
Eitzen Chemicals 13/16	1 363 636	1 363 636	-	100 %
Eitzen Chemicals 13/16	1 319 898	1 319 898	-	100 %
Elkem 04/14	5 000 000	5 237 000	5 010 650	100 %
Entra Eiendom 09/14	5 000 000	5 000 000	5 020 000	100 %
Fjellinjen AS 10/15	5 000 000	5 000 000	5 018 800	100 %
KLP Kommunekreditt AS 10/15	5 000 000	5 000 000	5 020 300	20 %
Kredittforeningen for sparebanker 11/14	5 000 000	5 000 000	5 003 350	20 %
Kungsleden AB 10/15	3 000 000	3 000 000	3 030 000	100 %
Norgesgruppen ASA 11/16**	8 000 000	8 000 000	7 944 960	100 %
Nortura SA 12/17	5 000 000	5 000 000	5 227 200	100 %
Norwegian Air Shuttle 12/15	3 000 000	3 000 000	3 071 250	100 %
Norwegian Property ASA 13/16	3 000 000	3 000 000	3 000 000	100 %
OBOS BBL 13/16	5 000 000	5 000 000	5 051 000	100 %
Oceanlink LTD 07/12	1 000 000	1 007 500	-	100 %
Olav Thon Eiendomsselskap AS 10/15	4 000 000	4 000 000	4 028 400	100 %
Olav Thon Eiendomsselskap AS 13/18	3 000 000	2 997 150	3 000 090	100 %
Orkla ASA 09-14	5 000 000	5 000 000	5 040 750	100 %
Primorsk International Shipping 07/11	2 000 000	2 000 000	-	100 %
Prosafe SE 12/17	2 000 000	2 010 000	2 072 500	100 %
Schibsted ASA 10/15	4 000 000	4 000 000	4 096 000	100 %
Schibsted ASA 12/17	3 000 000	3 000 000	3 075 000	100 %
Seadrill Limited 12/14	2 000 000	2 000 000	2 003 000	100 %
Sektor gruppen AS 12/16	3 000 000	3 000 000	3 060 000	100 %
SelvaagGruppen AS 12/15	5 000 000	5 000 000	5 106 250	100 %
Sogn og Fjordane Energi AS 11/18	5 000 000	5 000 000	5 037 200	100 %
Sparebank 1 Nord Norge 10/15	3 000 000	2 997 900	3 031 530	20 %
Sparebank 1 SMN 10/16	5 000 000	5 002 500	5 058 900	20 %
Sparebanken Sogn og Fjordane 12/16	5 000 000	5 000 000	5 108 000	20 %
Sparebanken Vest 09/14	5 000 000	5 000 000	5 000 800	20 %
SR Bank 11/16 Ansvarlig lån	3 000 000	3 000 000	3 045 000	100 %
Statkraft AS 04/14	3 000 000	2 889 240	3 001 800	100 %
Storebrand ASA 11/16	5 000 000	5 000 000	5 066 800	20 %
Storebrand Livsforsikring AS 08/14 Ansvarlig	2 500 000	2 500 000	2 512 500	100 %
Tele2 AB 12/17	3 000 000	3 000 000	3 078 750	100 %
Thon Reitan AS 13/16	3 000 000	3 000 000	3 000 150	100 %
Opptjente renter obligasjoner			759 744	
Sum børsnoterte obligasjoner	166 683 534	166 839 824	163 904 704	

Rentefond	Antall andeler	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.13
Thon Reitan AS 13/16	114 368	11 850 001	12 038 379
Sum rentefond	114 368	11 850 001	12 038 379

Sum obligasjoner og rentefond i balansen 175 943 083

Likviditetsrisiko/ tid til forfall	0 -3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 10 år	Uten forfall	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	73 815 851	73 815 851
Obligasjoner	5 028 779	36 919 939	119 402 294	2 553 692	-	163 904 704
Rentefond	-	-	-	-	12 038 379	12 038 379
Finansielle derivater	-	-13 529 236	-1 691 559	-	-	-15 220 795
Sum	5 028 779	23 390 703	117 710 735	2 553 692	85 854 230	234 538 139

Renterisiko/ tid til renteendring	0 -3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 10 år	Uten	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	73 815 851	73 815 851
Obligasjoner	163 904 704	-	-	-	-	163 904 704
Rentefond	-	-	-	-	12038379	12 038 379
Finansielle derivater	-	-13 529 236	-1 691 559	-	-	-15 220 795
Sum	163 904 704	-13 529 236	-1 691 559	-	85 854 230	234 538 139

Note 13 Kundefordringer

	Mor 2013	Mor 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Kortsiktige fordringer datterselskap	7 539	7 539	-	-
Borettslag	381 170	244 889	381 170	244 889
Boligbyggelag	2 449 694	1 712 245	2 449 694	1 712 245
Diverse debitorer	834 468	1 381 658	5 156 012	1 389 213
Forsikringstakere	-	-	6 311 822	6 311 822
Avsatt til tap på fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Sum	3 622 871	3 296 331	14 248 698	9 608 169

Note 14 Bankinnskudd

	Mor 2013	Mor 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Av bankinnskudd utgjør bundne skattetrekkmidler	2 262 052	1 316 778	2 938 085	1 689 017
Prosjektmidler utgjør	112 386	447 201	112 386	447 201
Andre frie midler	62 410 107	60 752 095	84 309 729	106 616 143
Sum	64 784 545	62 516 073	87 360 200	108 752 361

Note 15 Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld

	Mor 2013	Mor 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Ordinær leverandørgjeld	1 193 301	1 682 854	1 448 456	2 031 432
Formueskatt	-	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	2 266 119	4 172 936	19 784 932	22 524 538
Sum	3 459 420	5 855 790	21 233 388	24 555 970

Note 16 Nærstående parter**Nærstående parter**

Norske Boligbyggelags Landsforbunds (NBBL) eiere, som er 50 boligbyggelag (per 31.12), er også kunder. NBBLs omsetning er i hovedsak knyttet til handel med boligbyggelag. For morselskap er tjenesteleveransen knyttet til kurs og opplæring, til advokatbistand samt salg av diverse produkter og annet materiell. For forsikringsvirksomheten er salget knyttet opp til produktet "fulltegningsforsikring".

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



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 overskudd på kr 5 646 743, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 22 169 960. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, 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 regnskapsestimaterne 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' finansielle stilling per 31. desember 2013 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, 20. mars 2014

PricewaterhouseCoopers AS

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

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor